

تقدیر و تشکر

" اللهم ربنا تقبل منا انک انت السميع العليم "

با نام و یاد خالق مهربان و حمد و سپاس به درگاه معبود که تنها اوست سزاوار ستایش چرا که تولد ، زندگی و مرگ ما را در سرزمینی با پیشینه تاریخی بس غنی قرار داد و مقدمات استفاده بشر را، تجربه ، تعلیم و تعلم و عبرت از پیشینیان را فراهم ساخت ، پیشینه ای که علاوه بر قدمت ، به لحاظ ارتباط تنگاتنگ آن با اعتقادات ، سنن ، فرهنگ ، طبیعت ، جامعه ، اقتصاد و سایر گیهای مردمی این مرز و بوم دارای اهمیت فراوان می باشند .

با درود فراوان به محضر یگانه منجی عالم بشریت امام عصر (عج) و منادی اسلام ناب محمدی خمینی کبیر مقام عظمای ولایت و با ادای احترام نسبت به تمامی عزیزانی که در راه پاسداری از مرزهای میهن اسلامی جان خویش را بی ادعا فدای محبوب نمودند و با تشکر و عرض ارادت حضور تمامی سرورانی که مرا در این امر یاری نمودند ، اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی که نامشان در ذیل آمده است :

- آقای دکتر امین زاده

- آقای مهندس باقریان استاد ارجمند

- جناب آقای نظرخانی دوست گرامی

- سازمان عمران و بهسازی شهر تهران

چکیده

در این رساله که با عنوان ارزیابی نظام قوانین در ساماندهی بافت های فرسوده شهری مورد بررسی قرار گرفته است به مسائل و مشکلات موجود در عدم تحقق طرح های توسعه شهری از نگاه حقوق و قانون پرداخته شده است. از آنجاکه بافت های فرسوده دیگر پاسخگوی نیازهای ساکنینش نمی باشد مداخله دولت در نوسازی این بافت ها ضروری است و دولت با تخصیص اعتبارات خاص برای این بافتها به تهیه طرح های نوسازی مبادرت نموده است. ولی تاکنون همه این طرح ها در اجرا با مشکلاتی روبرو شده اند که مانع از اجرای کامل آنها گردیده است. متولیان اجرای این بافت ها عدم تحقق اجرای این طرح ها را نبود بستر قانونی لازم معرفی کردند بنابراین ما قوانین بافتهای فرسوده در تمام مراحل تهیه، تصویب و اجرا مورد مطالعه قرار دادیم که نتیجه مطالعات آن شد که قوانین حمایتی و پشتیبانی در این بافتها بسیار محدود و مبهم می باشد و مرجع پیگیری در این زمینه وجود ندارد.

لذا ما جهت تکمیل مطالعات خود ۱۰ پروژه نوسازی بافت های فرسوده را نیز برای شهرهای مشهد، گرگان، اصفهان، شیراز، بروجرد، اهواز، بوشهر، ارومیه مورد بررسی و تحلیل قرار دادیم و برای آنکه از روند اجرایی آن مطلع شویم با متولیان اصلی اجرای آنها ارتباط برقرار کردیم و نتیجه بررسی ها آن شد که همه این طرح ها در روند تملک دچار مشکل شدند.

بنابراین ما قوانین در حوزه تملک را در کشور ایران و سایر کشورها مورد مطالعه قرار دادیم و به این نتیجه رسیدیم که کشورهای اروپایی بیشتر از سایر کشورها این قانون را به رسمیت می شناسند و از آن استفاده کرده اند.

در آخر پیشنهاداتی برای بهبود فرایند طرح های بافت فرسوده ارائه گردیده است که ما باید برای اجرایی کردن پروژه های نوسازی بافت های فرسوده ابتدا بستر حقوقی آن را آماده کنیم و برای رسیدن به این مهم باید قوانین ثبتي خود را اصلاح و به روز سازیم و قوانین در حوزه تملک را کاملتر کنیم.

همچنین با نگاه ویژه به نوسازی این بافت ها قانون جامع نوسازی و بهسازی تعریف کنیم و در قانون بودجه اعتبارات خاص و ویژه برای آنها در نظر بگیریم که هر یک در رساله به صورت تفصیلی ارائه گردیده است.

فهرست مطالب

عنوان.....	صفحه.....
پیشگفتار.....	آ.....
مقدمه.....	ب.....
بخش اول : شناخت.....	.....
فصل اول : چارچوب پژوهش.....	.....
مقدمه.....	۱.....
۱) طرح مسئله.....	۱.....
۲) اهداف.....	۲.....
۳) قلمرو تحقیق.....	۲.....
۴) فرضیات تحقیق.....	۲.....
۵) روش پژوهش.....	۳.....
۶) امکانات و محدودیتهای تحقیق.....	۳.....
۷) چشم انداز تحقیق.....	۳.....
۷) ضرورت انجام پروژه.....	۴.....
۸) فرآیند انجام کار.....	۴.....
فصل دوم : مطالعات تنظیمی.....	.....
مقدمه.....	۶.....
۱- قوانین کلان(راهبردی).....	۷.....
۱-۱- قانون اساسی.....	۷.....
۱-۲- سند چشم انداز جمهوری اسلامی ایران.....	۷.....
۱-۳- قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران.....	۸.....
۲- قوانین بخشی(کاربردی).....	۹.....
۲-۱- قوانین قبل از انقلاب جمهوری اسلامی ایران.....	۱۰.....
۲-ب) پاتریک گدس.....	۱۸.....
۲-۱-۱- قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران.....	۱۰.....
۲-۱-۲- قانون اصلاح و توسعه معابر-سال ۱۳۲۰ ه.ش.....	۱۲.....
۲-۱-۳- قانون شهرداری ها.....	۱۳.....
۲-۱-۴- قانون عمران و نوسازی شهری(سال ۱۳۴۷).....	۱۴.....
۲-۲- قوانین بعد از انقلاب.....	۱۵.....
۲-۲-۱- قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران.....	۱۵.....
۲-۲-۲- دفتر عمران و توسعه شهری- مصوب ۱۳۸۳.....	۱۷.....
۲-۲-۳- مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.....	۱۷.....
۲-۲-۴- اساسنامه سازمان میراث فرهنگی و گردشگری.....	۱۷.....

۱۸	..... ۲-۲-۵- اساسنامه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری
۱۹	..... ۲-۲-۶- سند توانمندسازی سکونتگاه های غیر رسمی
۲۱	..... ۲-۲-۷- قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (مصوب سال ۱۳۸۷)
۲۵	..... ۳- قوانین اجرایی (آیین نامه ها و دستورالعمل ها)
۲۵	..... ۳-۱- قانون بودجه سال ۱۳۸۶
۲۸	..... نتیجه گیری
	فصل سوم : مطالعات پایه
۲۹	..... مقدمه
۲۹	..... (۱) مفاهیم
۲۹	..... (۱-۱) حقوق
۳۰	..... (۱-۲) قانون
۳۰	..... (۱-۳) تعریف قانون
۳۳	..... (۱-۴) بافت
۳۳	..... (۱-۵) بافت فرسوده
۳۴	..... ۱-۵-۱- شاخص های شناسایی بافت فرسوده
۳۵	..... ۱-۵-۲- گونه های بافت فرسوده
۳۶	..... ۱-۵-۳- نوع، مرجع و مستندات قانونی مداخله در بافت های فرسوده شهری
۳۹	..... ۱-۵-۴- الگوهای مداخله در بافت فرسوده
۴۰	..... (۱-۶) تملک
۴۰	..... (۲) مبانی
۴۰	..... ۲-۱- فرایند تهیه طرح ساماندهی بافت فرسوده
۴۱	..... ۲-۲- مراحل وضع قانون
۴۲	..... ۲-۳- حقوق و دولت
۴۳	..... نتیجه گیری
	فصل چهارم : مطالعات تطبیقی
۴۴	..... مقدمه
۴۴	..... (۱) تجارب فراملی
۴۴	..... ۱-۱- ژاپن
۵۶	..... نتیجه گیری از طرح ژاپن
۵۷	..... ۱-۲- یونان
۶۰	..... نتیجه گیری از تجربه یونان
۶۱	..... ۱-۳- ترکیه
۶۲	..... نتیجه گیری از تجربه ترکیه
۶۳	..... ۱-۴- کلمبیا
۶۴	..... نتیجه گیری از تجارب فراملی
۶۵	..... (۲) قانون سلب مالکیت
۶۵	..... ۲-۱- تعریف قانون سلب مالکیت

۶۶	۲-۲- فرایند سلب مالکیت.....
۶۶	۲-۳- سوء استفاده از قانون سلب مالکیت.....
۶۷	۲-۴- قانون سلب مالکیت در کشورهای مختلف.....
۶۷	۲-۵- کانادا.....
۶۷	۲-۶- ایلات متحده.....
۶۸	۲-۷- اروپا.....
۶۸	۲-۸- فرانسه.....
۶۹	۲-۹- انگلستان و ویلز.....
۶۹	۲-۱۰- آلمان.....
۷۰	۲-۱۱- استرالیا.....
۷۰	۲-۱۲- جنوب آمریکا.....
۷۰	۲-۱۳- هند.....
۷۱	۲-۱۴- کشورهای دیگر.....
۷۲	نتیجه گیری.....
	بخش دوم : تحلیل.....
	فصل اول : مطالعات تکمیلی.....
۷۳	مقدمه.....
۷۳	(۱) تجارب ملی.....
۷۴	۱-۱- مروری بر طرح های ساماندهی بافت های فرسوده شهرهای ایران.....
۷۴	۱-۱-۱- طرح راهبردی بافتهای فرسوده شهر ارومیه.....
۷۸	۱-۱-۲- پروژه طراحی شهری اراضی شرق بازار ارومیه.....
۸۰	تحلیل : پاسخ شرکت عمران و مسکن سازان استان آذربایجان غربی به پرسشنامه های ارسالی.....
۸۱	۱-۱-۳- اصفهان- ساماندهی و طراحی شهری محور سنبلستان.....
۸۴	تحلیل : پاسخ شرکت عمران و مسکن سازان استان اصفهان به پرسشنامه های ارسالی.....
۸۵	۱-۱-۴- مطالعات ساختاری - راهبردی محله آستانه شیراز.....
۸۸	تحلیل : پاسخ شرکت عمران و مسکن سازان استان فارس به پرسشنامه های ارسالی.....
۸۹	۱-۱-۵- پروژه نوسازی بافت فرسوده مجد مشهد.....
۹۳	۱-۱-۶- منطقه عامری اهواز.....
۹۵	تحلیل : پاسخ شرکت عمران و مسکن سازان استان خوزستان به پرسشنامه های ارسالی.....
۹۶	۱-۱-۷- مطالعات راهبردی و طرح امکان سنجی بافت فرسوده شهر بروجرد.....
۹۸	تحلیل : پاسخ شرکت عمران و مسکن سازان استان لرستان به پرسشنامه های ارسالی.....
۹۹	۱-۱-۸- طرح راهبردی ۱۰۸ هکتار بافت فرسوده بوشهر.....
۱۰۲	تحلیل : پاسخ شرکت عمران و مسکن سازان استان هرمزگان به پرسشنامه های ارسالی.....
۱۰۳	نتیجه گیری.....
۱۰۳	۱-۲- مروری تفصیلی بر طرح های ساماندهی بافت های فرسوده شهرهای case study.....
۱۰۳	۱-۲-۱- شهر مشهد- بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع).....
۱۱۳	تحلیل : پاسخ شرکت عمران و مسکن سازان استان خراسان رضوی به پرسشنامه های ارسالی.....

۱۱۴.....	۱-۲-۲ - شهر گرگان - پروژه آفتاب.....
۱۲۱.....	تحلیل : پاسخ شرکت عمران و مسکن سازان استان گلستان به پرسشنامه های ارسالی.....
۱۲۲.....	نتیجه گیری از پرسشنامه ها
۱۲۷.....	نتیجه گیری و تحلیل
.....	فصل دوم : تحلیل معیارها (شاخص ها).....
۱۲۸.....	مقدمه
۱۲۸.....	(۱) قانون نحوه خرید و تملک مصوب سال ۵۸ شورای انقلاب.....
۱۲۹.....	(۲) ایرادات موجود در ماده ۶ اساسنامه شرکت عمران و بهسازی شهری
۱۲۹.....	(۳) دفتر عمران و توسعه شهری
۱۲۹.....	(۴) ناکارآمدی شاخص های شناسایی فرسودگی بافت و لزوم بازنگری آن
۱۳۰.....	(۵) اشکالات وارد بر تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶
۱۳۱.....	(۶) مقایسه قوانین قبل و بعد از انقلاب
۱۳۲.....	(۷) تحلیل پروژه های مطالعه شده در حوزه بافت فرسوده
۱۳۴.....	نتیجه گیری
.....	بخش سوم : ارائه پیشنهادات
۱۳۵.....	مقدمه
۱۳۵.....	(۱) پیشنهادات
۱۴۱.....	منابع و ماخذ

فهرست تصاویر و نقشه ها

عنوان	صفحه
تصویر شماره ۱-۴-۱ نقش بخش ها در برنامه ریزی مشارکتی	۴۵
تصویر شماره ۱-۴-۲ فرایند دموکراتیک اجرای طرح	۴۵
تصویر شماره ۱-۴-۳ ویژگی های LR	۴۶
تصویر شماره ۱-۴-۴ مقایسه LR و شیوه تملکی	۴۸
تصویر شماره ۱-۴-۵ اجرای طرح LR	۴۹
تصویر شماره ۱-۴-۶ ارزش افزوده حاصل از طرح LR	۵۰
تصویر شماره ۱-۴-۷ تخصیص ارزش افزوده حاصل از طرح LR	۵۰
تصویر شماره ۱-۴-۸ توزیع منافع طرح	۵۰
تصویر شماره ۱-۴-۹ تمرینی از LR	۵۱
تصویر شماره ۱-۴-۱۰ فرایند مطالعات اولیه تا تعریف مکان طرح	۵۲
تصویر شماره ۱-۴-۱۱ امکان سنجی طرح	۵۳
تصویر شماره ۱-۴-۱۲ فرایند اجرای طرح	۵۴
تصویر شماره ۱-۴-۱۳ فرایند اجرای طرح	۵۵
تصویر شماره ۱-۴-۱۴ طرح ساماندهی مجدد زمین	۵۷
تصویر شماره ۱-۴-۱۵ فرایند اجرای طرح	۵۹
تصویر شماره ۱-۴-۱۶ توزیع منافع طرح	۵۹
تصویر شماره ۱-۴-۱۷ فرایند اجرای طرح	۶۰
تصویر شماره ۱-۴-۱۸ نمونه ای از زمین های نیازمند ساماندهی	۶۲
نقشه شماره ۱-۱-۱ جانمایی محدوده مورد مطالعه	۶۳
نقشه شماره ۱-۱-۲ نحوه توزیع کاربریهای وضع موجود	۷۵
نقشه شماره ۱-۱-۳ مراکز و معابر پیشنهادی طرح	۷۶
نقشه شماره ۱-۱-۴ موقعیت محدوده مورد مداخله در ارومیه	۷۷
نقشه شماره ۱-۱-۵ کاربری پیشنهادی محدوده مورد مطالعه در شهر ارومیه	۷۸
نقشه شماره ۱-۱-۶ محدوده مورد مطالعه شهر اصفهان	۷۹
نقشه شماره ۱-۱-۷ مراکز و معابر پیشنهادی طرح	۸۱
نقشه شماره ۱-۱-۸ موقعیت محدوده مورد مطالعه شهر شیراز	۸۶
نقشه شماره ۱-۱-۹ تصویر حجمی پیشنهادی محله آستانه	۸۶
نقشه شماره ۱-۱-۱۰ طرح کاربری شهر مشهد	۹۰
نقشه شماره ۱-۱-۱۱ موقعیت پروژه مجد	۹۰
نقشه شماره ۱-۱-۱۲ کاربری پیشنهادی طرح اهواز	۹۳
نقشه شماره ۱-۱-۱۳ محدوده مورد مطالعه شهر بوشهر	۱۰۱
نقشه شماره ۱-۱-۱۴ کاربری پیشنهادی بوشهر	۱۰۱

- نقشه شماره ۱۵-۱-۲ طرح نوسازی بافت پیرامون حرم امام رضا..... ۱۰۵
- نقشه شماره ۱۶-۱-۲ موقعیت استان بر روی نقشه کشور..... ۱۱۴
- نقشه شماره ۱۷-۱-۲ پرسپکتیو پروژه احداثی آفتاب در گرگان..... ۱۱۷
- نقشه شماره ۱۸-۱-۲ محدوده طرح آفتاب گرگان در محدوده بافت فرسوده..... ۱۱۷
- تصویر شماره ۱۹-۱-۲ زمانبندی اجرای پروژه طرح آفتاب گرگان..... ۱۲۰

فهرست نمودار و جداول

عنوان	صفحه
نمودار ۱-۱-۱ فرآیند برنامه ریزی	۵
جدول ۱-۲-۱ اهداف سند توانمندسازی سکونتگاه های غیر رسمی	۲۰
نمودار ۱-۲-۲ چارت ارتباطی سازمانهای مرتبط با قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	۲۱
نمودار ۱-۲-۳ ماده ۱۵ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	۲۲
نمودار ۱-۲-۴ ماده ۱۶ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	۲۲
جدول ۱-۴-۱ فرایند انتخاب روش توسعه	۵۶
جدول (۱-۴-۱) ابعاد اقتصادی ، اجتماعی و کالبدی در ساماندهی مجدد زمین در کلمبیا	۶۴
نمودار شماره ۱-۱-۲ جایگاه طرح بافت فرسوده در طرح های توسعه شهری	۷۴
جدول ۲-۱-۱ نحوه توزیع کاربری اراضی در بافتهای فرسوده شهر ارومیه	۷۵
جدول ۲-۱-۲ الگوی ضوابط و مقررات ساختمانی سنبلستان	۸۴
جدول ۲-۱-۳ مقایسه وضعیت سازمان عملکرد زیربنا به متر مربع	۹۲
جدول ۲-۱-۴ توزیع سطح عملکردی موجود در بلوک فرسوده طرح (مساحت بر حسب متر مربع)	۹۴
جدول ۲-۱-۵ توزیع سطوح عملکردی در طرح پیشنهادی	۹۵
جدول ۲-۱-۶ مشخصات کاربری اراضی وضع موجود شهر بروجرد	۹۶
جدول ۲-۱-۷ مشخصات عمومی پروژه	۱۰۶
جدول ۲-۱-۸ پیشرفت پروژه	۱۰۶
جدول ۲-۱-۹ مشخصات پروژه	۱۰۷
جدول ۲-۱-۱۰ ترکیب کاربری	۱۰۷
جدول ۲-۱-۱۱ سطح اشغال	۱۰۷
جدول ۲-۱-۱۲ اطلاعات ملکی پروژه	۱۰۷
جدول ۲-۱-۱۳ مشخصات پروژه	۱۰۸
جدول ۲-۱-۱۴ پیشرفت پروژه	۱۰۸
جدول ۲-۱-۱۵ مشخصات عمومی پروژه	۱۰۹
جدول ۲-۱-۱۶ ترکیب کاربری	۱۰۹
جدول ۲-۱-۱۷ سطح اشغال طبقات	۱۰۹
جدول ۲-۱-۱۸ اطلاعات عمومی پروژه	۱۰۹
جدول ۲-۱-۱۹ مشخصات عمومی پروژه	۱۱۰
جدول ۲-۱-۲۰ ترکیب کاربری ها	۱۱۰
جدول ۲-۱-۲۱ سطح اشغال طبقات	۱۱۰
جدول ۲-۱-۲۲ اطلاعات ملکی پروژه	۱۱۰
جدول ۲-۱-۲۳ مشخصات پروژه	۱۱۱
جدول ۲-۱-۲۴ ترکیب کاربری ها	۱۱۱

جدول ۲-۱-۲۵	سطح اشغال طبقات.....	۱۱۱
جدول ۲-۱-۲۶	اطلاعات ملکی پروژه.....	۱۱۱
جدول ۲-۱-۲۷	ترکیب کاربری ها.....	۱۱۲
جدول ۲-۱-۲۸	مشخصات بناهای پروژه.....	۱۱۲
جدول ۲-۱-۲۹	پیشرفت پروژه.....	۱۱۲
جدول ۲-۱-۳۰	مشخصات پروژه آفتاب گرگان.....	۱۱۶
جدول ۲-۱-۳۱	مشخصات پروژه آفتاب گرگان.....	۱۱۶
جدول ۲-۱-۳۲	مساحت بافتهای فرسوده شهر گرگان.....	۱۱۸
جدول ۲-۱-۳۳	زمانبندی تملک قطعات بافت فرسوده پروژه آفتاب.....	۱۱۸
جدول ۲-۱-۳۴	وضعیت تملک املاک واقع در طرح آفتاب.....	۱۱۹
جدول ۲-۱-۳۵	تناسب معیارهای شورایعی شهرسازی با ویژگی های شهرهای ایران.....	۱۲۲
جدول ۲-۱-۳۶	مناسب بودن مراجع تصویب بافت های فرسوده.....	۱۲۲
جدول ۲-۱-۳۷	جمع بندی پاسخ ها به سوال ۳.....	۱۲۲
نمودار ۲-۱-۳	جمع بندی پاسخ ها به سوال ۳.....	۱۲۲
جدول ۲-۱-۳۸	جمع بندی پاسخ ها به سوال ۴.....	۱۲۳
نمودار شماره ۲-۱-۴	میزان حمایت قوانین در اجرای طرح های بافت فرسوده.....	۱۲۳
جدول ۲-۱-۳۹	مجری طرح های بافت فرسوده.....	۱۲۳
نمودار شماره ۲-۱-۵	مجری طرح های بافت فرسوده.....	۱۲۴
جدول ۲-۱-۴۰	مرحله طرح های بافت فرسوده.....	۱۲۴
نمودار شماره ۲-۱-۶	مرحله طرح های بافت فرسوده.....	۱۲۵
جدول ۲-۱-۴۱	دلایل تغییر در اجرای طرح ها.....	۱۲۵
نمودار شماره ۲-۱-۷	دلایل تغییر در اجرای طرح ها.....	۱۲۵
جدول ۲-۱-۴۲	تملك قطعات به استناد قانون.....	۱۲۶
جدول ۲-۱-۴۳	مشارکت مردم در بافت های فرسوده.....	۱۲۶
جدول ۲-۱-۴۳	مشارکت مردم در بافت های فرسوده.....	۱۲۶
جدول ۲-۱-۴۳	مشارکت مردم در بافت های فرسوده.....	۱۲۶
جدول ۲-۱-۴۴	تغییر در طرح های بافت های فرسوده در اجرا.....	۱۲۶
نمودار شماره ۲-۱-۸	تغییر در طرح های بافت های فرسوده در اجرا.....	۱۲۶

پیشگفتار

موضوع این پایان نامه دربرگیرنده قوانین مربوط به بافت های فرسوده شهری می باشد، آنچه که پیش روست، حاصل بررسی محورهای مرتبط با موضوع در بسترهای زمانی و مکانی و نیز بازخوانی دیدگاه های مختلف، به منظور یافتن مسائل و مشکلات اجرایی مربوط به ساماندهی بافت های فرسوده در حوزه قوانین می باشد که در فصول مختلف پژوهش و طرح رخساره یافته است.

این پایان نامه مشتمل بر سه بخش و هفت فصل می باشد که چهار فصل اول آن در بخش نخست و دو فصل بعدی آن در بخش دوم و یک فصل آخرین آن نیز در بخش سوم گنجانده شده است.

در فصل اول از پایان نامه، مسئله در ابعاد آن مورد کنکاش قرار گرفته است و اینکه منشا آغازین آن کدام بود و در چه جهتی سمت و سو یافته، مورد توجه قرار گرفت که یافته های مسئله، در این مرحله از کار، فرآیند پژوهش را برای رسیدن به طرح در عرصه این دانش به دست داده است.

دومین فصل از پایان نامه به بررسی قوانین مربوط به ساماندهی بافت های فرسوده در حوزه کلان و بخشی و اجرایی پرداخته شده است.

سومین فصل از پایان نامه، به مفاهیم و مبانی تکیه دارد، در این فصل به تعاریفی که در زمینه قوانین و بافت های فرسوده و .. می باشد پرداخته شد که خود مبنای بحث نظریه ای در نسبت با موضوع می باشد و مباحثی نیز از منظر حقوقدانان، بیان شده است، این فصل نقش عمده ای را در جهت دهی پدیده دارا می باشد.

در این راستا، در فصل بعدی، تجارب کشورهای مختلف در قالب الگوهای نظری و عملی مورد بررسی قرار گرفت تا زمینه درک و به کارگیری این تجارب برای پیشنهادات فراهم شود.

در فصل چهارم که با عنوان مطالعات تطبیقی تدوین شده، پژوهش به شناخت الگوهای مرتبط با ملی و فراملی و تحلیل آنها راه می برد.

بخش دوم رساله ناظر است بر دو فصل که در این بخش به تحلیل یافته ها پرداخته شد.

فصول دوگانه این بخش به ترتیب و تفکیک به تحلیل معیارها و شاخص ها و مطالعات تکمیلی اختصاص یافت، این تحلیل ها، ظرفیتها، فرصت ها بر اساس قوانین و الگوهای بررسی شده در ایران و سایر کشورها پرداخته شده است.

برآیند داده های این بخش، پیشنهادهایی را برای رفع اشکال و ابهام قوانین موجود و تدوین قوانین جدید در تهیه طرحها در بخش سوم به دست می دهد.

مقدمه

بافت های فرسوده شهری با عناوین گوناگونی نظیر بافت توسعه نیافته، بافت ناکارآمد و بافت ناپایدار شهری در ادبیات شهرسازی و مدیریت شهری کشور مطرح شده است.

این عناوین صحیح است چرا که اساسا این بافت ها با هر پسوندی از روند توسعه شهری عقب افتاده اند و مسائل و مشکلات چند بعدی این بافت ها طیفی از موضوعات کالبدی، عملکردی، اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی، حقوقی و مدیریتی را در بر گرفته است.

به همین جهت در تعریف بافت فرسوده می توانیم بگوییم: بافت فرسوده به بافتی از شهر اطلاق می گردد که ارزش های زیست و سکونتی آن کاهش یافته و ساکنان آن از شرایط زندگی در محل خود رضایت و ایمنی خاطر نداشته و نیازهای اساسی آنها برآورده نمی شود از اینرو نوسازی بافت های فرسوده را می توان پیچیده ترین ماموریت های مدیریت شهری دانست چرا که تجلی همه ابعاد شهری در ساخت شهر به شمار می رود. به همین دلیل نوسازی این بافتها نیز خارج از توان نیروهای بازار و ساکنان آنهاست و ضرورت دارد که دولت، مجلس، مدیریت شهری و به ویژه شهرداری ها در رفع معضلات این مناطق از یک سو استفاده از فرصت ها و پتانسیل های آنها در جهت توسعه شهر از سوی دیگر اقدام کنند.

با توجه به این مسائل مداخله در نوسازی بافت های فرسوده ضروری و امکانپذیر می باشد و تاکنون نیز طرح های بسیاری برای مداخله در این بافتها در شهرهای بزرگ کشور تهیه گردیده است که بررسی های موردی از این طرح ها نشان می دهد که این طرح ها یا پس از گذشت سالها به مرحله اجرا نرسیده اند و یا با تغییرات بسیاری اجرا شده اند و یا بخش کوچکی از آنها اجرا شده است.

قوانین و مقررات موجود در بافت های فرسوده باید به گونه ای باشد که بتواند تمام مراحل تهیه، تصویب و اجرای طرح های بافت فرسوده را شامل گردد و همچنین قوانین بافت فرسوده باید صریحا جایگاه متولیان تهیه، تصویب و اجرای طرح های بافت فرسوده را مشخص نماید تا روند نوسازی این بافت های مساله دار تسریع یابد.

با بررسی هایی که در طرح های بافت فرسوده انجام شده است مشخص شده که اساسی ترین مشکل طرح های بافت فرسوده در مرحله اجرا وجود دارد و با مطالعه در حوزه حقوقی مشخص شد قوانین حمایتی و پشتیبانی در این بافت ها بسیار محدود و مبهم می باشد و از اینرو هیچ مرجع پیگیر در این زمینه وجود ندارد.

به طور کلی در این پایان نامه با توجه به منابع و قابلیت های موجود در حوزه حقوقی به نقش و تاثیر قوانین در حوزه بهسازی و نوسازی و ارتقاء کیفیت فضای بافت فرسوده پرداخته شده است.

بخش اول

شناخت

فصل اول

چارچوب پژوهش

مقدمه

از آنجا که نوسازی بافت های فرسوده شهری امروز یکی از مهمترین موضوعات شهرسازی کشور ما را تشکیل می دهد هرگونه مداخله هدفمند در بافتهای فرسوده به منظور ارتقاء شرایط و کیفیت زیست در این عرصه ها نیازمند شناخت و درک صحیح از مجموعه ابزارهای موجود و در دسترس برای دخالت و تحقق تغییرات مورد نظر است.

همچنین تحقق طرح نوسازی در گرو تامین پشتوانه های حمایتی لازم است چنین پشتوانه هایی نیز نیازمند تدوین سیاستها و برنامه ریزی های قابل حصول است. بر همین اساس می توان اهم اقدامات حمایتی مورد نیاز را شامل حوزه های حقوقی، مالی، پشتیبانی و سیاستگذاری های تشویقی در این بافت ها مورد توجه قرار داد.

برای درک مناسب از هر مساله ای در این زمینه، نیازمند چارچوبی هستیم که بتوانیم با اتکا به آن ، حوزه های بررسی و راهبردهایمان را نظام مند سازیم که این نظام بندی را می توان فرآیند برنامه ریزی شناخت و مداخله در بافت های فرسوده نامید .

با شکل گیری این فرآیند ، مسئله، ادراک و تحلیل شده و راهبردها از نتیجه این یافته ها، اخذ می گردد ، امری که به دقت در پی آنیم و بدین ترتیب با ارائه چارچوب پژوهش به فرآیند مشروعیت می بخشیم .

۱- طرح مساله

بافت های فرسوده شهری تلفیقی از فرصت های ویژه و شرایط بحرانی عدیده ای است که در نهایت تبدیل به یکی از پیچیده ترین صورت مساله ها برای مدیریت شهری و حتی دولت شده است. فرصت ها و پتانسیل های بافت های مذکور از آن جهت که می تواند سرآغاز امر توسعه بوده به ظرفیت های اقتصادی، مدیریتی و حتی اجتماعی شهر بدل شود.

این بافتها به دلیل فقر ساکنان و مالکان آنها امکان نوسازی خودبه خودی نداشته است همچنین سرمایه گذاران نیز انگیزه ای برای سرمایه گذاری در آن ندارند. از سوی دیگر با نزول ارزش های سکونتی میل به مهاجرت و به تبع آن جایگزینی اقشار فرودست جامعه، فزونی یافته که موجب تغییر بافت اجتماعی می گردد و این بافتها نیازمند مداخله ای همه جانبه از حیث اقتصادی، فرهنگی، کالبدی، زیست محیطی هستند که بتوان با احیای بافت های فرسوده بستر ارتقای کیفیت زندگی را در همان نواحی و برای مردم مستقر در آن فراهم نماید. اساسا اجرای طرح های نوسازی بافت های فرسوده در گرو نوسازی محلات شهری و آنها در گرو تامین زیرساخت های لازم جهت توسعه نوسازی توسط مردم و با مشارکت مستقیم آنهاستو یکی از پیچیده ترین طرح های نوسازی، اجرای آن با روند تملک است. از آنجا که یکی از مسائل مهم در روند اجرای طرح های بافت فرسوده بستر قانونی و فنی لازم می باشد که بتوان به پشتوانه آن آگاهانه و هدفمند قدم برداشت.

در کل سه مرجع قانونی مداخله در بافت های فرسوده در هر استان و یا شهر وجود دارد که شامل سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و شرکت عمران و بهسازی شهری و شهرداری می باشد که هر یک در چارچوب اختیارات قانونی خود در بافت ها دخالت می کنند که دامنه فعالیت میراث فرهنگی از بهسازی تا نوسازی است و دامنه فعالیت شرکت عمران و بهسازی شهری از بهسازی تا نوسازی و بازسازی است و بیشترین نقش و

تاثیر و مسئولیت را در احیای بافت های فرسوده به عهده دارد و دامنه فعالیت شهرداری نیز از نوسازی تا بازسازی را شامل می گردد.

در این پایان نامه پرسش ها و سوالات زیر مطرح می گردند:

- ۱- فرآیند نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده چگونه است؟
- ۲- قوانین مورد نیاز در این فرایند کدامند؟
- ۳- بیشترین چالش در زمینه عدم تحقق طرح های بافت فرسوده در کدام مرحله از روند بهسازی وجود دارد؟ (تهیه، تصویب و اجرا)
- ۴- آیا مراجع رسیدگی به بافت های فرسوده مناسب هستند؟
- ۵- آیا معیارهای شناسایی بافت های فرسوده کافی و برای همه شهرهای ایران مناسب هستند؟
- ۶- قوانین و مراجع قانونی مورد استفاده در بافت های فرسوده واجد چه کاستی هایی می باشد؟

۲- اهداف

در انجام هر گونه فعالیتی ، هدف تحقیق ، نقش اساسی دارد . با توجه به اینکه در چارچوب دانش شهرسازی حل مسائل شهر با پرداختی علمی و عملی به آنها ضرورت دارد می توان گفت در حال حاضر یکی از معضلات قابل توجه بسیاری از شهرهای ما ، بافت‌های فرسوده شهرهاست که امروزه براس ساماندهی این بافتها طرح هایی تحت عنوان "طرح ساماندهی بافت های فرسوده" تهیه می شود که تحقق این طرح ها در گرو تامین پشتوانه های حمایتی لازم در حوزه های حقوقی، مالی، پشتیبانی و اجرایی است.

به طور کلی اهداف قابل طرح در این رساله عبارتند از :

- ۱- شناخت قوانینی که در بافت های فرسوده جای پا گذاشته اند و مراجعی که آنها را مصوب می کند .
- ۲- بررسی جایگاه قوانین در حوزه های تهیه ، تصویب و اجرای طرح های بافت فرسوده
- ۳- بررسی نقش و تاثیر این قوانین در احیای بافت های فرسوده
- ۴- شناخت چالش های قانونی در هر یک از حوزه های تهیه ، تصویب و اجرا

۳- قلمرو تحقیق

قلمرو تحقیق شامل فرایند بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده می باشد که در مرحله الگوها ۸ پروژه تهیه شده برای شهرهای ایران بررسی شده است و برای نمونه دو شهر گرگان با پروژه "طرح آفتاب" و شهر مشهد با پروژه "نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا(ع)" به صورت تفصیلی مود مطالعه قرار گرفته است.

۴- فرضیات تحقیق

با توجه به بررسی های صورت گرفته بر روی مطالعات و طرح های تهیه شده در حوزه بافت های فرسوده فرضیات تحقیق در نسبت با فضای مورد پژوهش عبارتند از:

به نظر می رسد قوانین و مقررات جاری شهرسازی کشور کارایی لازم برای اجرای طرح های فرسوده شهری را دارا نمی باشد که در رابطه با فرضیه فوق مسائل زیر مطرح می گردند:

- ۱- آیا قوانین جاری مورد بررسی به اندازه کافی ساده و صریح هستند؟

- ۲- آیا قوانین جاری مورد بررسی برای حل مشکلات شهری انعطاف پذیر هستند؟
- ۳- آیا قوانین جاری مورد بررسی جامعیت کافی دارند؟
- ۴- رویکردهای توسعه ای مورد نیاز برای احیای بافت های فرسوده کدامند؟
- ۵- این رویکردها نیازمند چه قوانینی می باشند؟

۵- روش پژوهش

در واقع تحقیق را می توان جستجو در راستای شناخت بهتر دانست و در این رساله روش تحقیق با استفاده از تحلیل محتوا انجام شده است .

پژوهش در حوزه روش در قالب های زیر دنبال می گردد :

۱-۵-۱) در حوزه گرد آوری اطلاعات

در این حوزه، پژوهش نیازمند به انواعی از اطلاعات بوده که در قالب اسنادی و میدانی صورت خواهد گرفت. بخشی از اطلاعات از اسناد فرادست به دست آمده و بخشی از طریق مصاحبه، مشاهده و پرسشنامه گردآوری شده است .

۲-۵-۱) در حوزه تحلیل اطلاعات گرد آوری شده

تحلیل اطلاعات گردآوری شده بر پایه فرایند نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده صورت خواهد گرفت.

۶- امکانات و محدودیتهای تحقیق

محدودیتها :

- به روز نبودن آمار و اطلاعات موجود از مراحل پروژه های مورد مطالعه در این رساله
 - عدم همکاری مسئولین در پاسخگویی به موقع و کامل به پرسشنامه ها و در اختیار قرار دادن پروژه ها برای مطالعات تکمیلی رساله
 امکانات :

- همراهی بعضی مسئولین در پاسخگویی به سوالات پرسشنامه ها و در اختیار قرار دادن بعضی منابع و پروژه های مرتبط با رساله
 - وجود طرح های نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده شهری به عنوان مبنایی برای اخذ اسناد مرتبط با موضوع رساله

۷- چشم انداز تحقیق

چشم انداز تحقیق در نسبت با فضای مورد تحقیق عبارتست از :

- ۱- آگاهی از قوانین موجود در جهت فرایند طرح های بافت فرسوده و بررسی موانع اجرایی آنها
- ۲- ارائه پیشنهاد های قانونی در جهت رفع مشکلات موجود در فرایند تهیه طرحها.
- ۳- تهیه سندی برای استفاده قانونگذاران در جهت تهیه لایحه های قانونی جهت روشن ساختن بعضی از راهکارهای قانونی یا ایجاد قوانین جدید.
- ۴- ایجاد قوانین پشتیبان از بافتهای فرسوده

۸- ضرورت انجام پروژه

به یقین هیچ شهر ایرانی تاریخ داری نیست که بافت فرسوده نداشته باشد و این مسئله نشان از رودررویی با چشم انداز توسعه شهر ایرانی دارد که خواهان چالشها و چاره اندیشی های فزاینده است، نپرداختن به بافت فرسوده شهر ایرانی، چه به جای مانده از شهرنشینی گذشته باشد و چه انباشته از جریانهای نابسامان، رشد شهر را به پیرامون سوق می دهد و این حکایت از آن دارد که همراه نابسامانیها ثروت‌های شهری بسیاری در دل شهرها گم می شود.

پرداختن به بافت فرسوده ضامن دستیابی به ارزشهایی است که در پس انبوهی از نابسامانیها گم گشته اند. بازنمایی زندگی شهری امروز در بافت فرسوده، عین دگر خواهی است با رویکرد به چنین دیدگاهی پرداختن به بافت فرسوده شهری دستور کار می شود و ضرورت انجام این تحقیق را توجیه می نماید.

۹- فرآیند انجام کار

فرایند این تحقیق حرکت از مساله به سوی هدف در جهت ارائه راهکارهای برنامه ریزی و مشتمل بر مراحل زیر می باشد:

- شناخت

- تحلیل

- آزمون فرضیه

این سه مرحله با یکدیگر مرتبط بوده و در واقع مراحل بعدی، خود منتج از مراحل قبلی است گر چه در ظاهر یک ارتباط افقی ما بین مراحل وجود دارد و یک ارتباط چرخشی بین این مراحل موجود است و امکان بازگشت و بازخورد و رفع اشکال مراحل قبلی نیز وجود دارد که در قالب سه بخش: شناخت / تحلیل / ارائه پیشنهاد می باشد.

مرحله شناخت

- مطالعات تنظیمی (شامل قوانین موجود در چارچوب موضوع رساله)

- مطالعات پایه (شامل مفاهیم و مبانی و الگوهای مرتبط با موضوع رساله)

- مطالعات تطبیقی (شامل تجارب فراملی در چارچوب موضوع رساله)

مرحله تحلیل

- معرفی شاخصها و تحلیل آنها

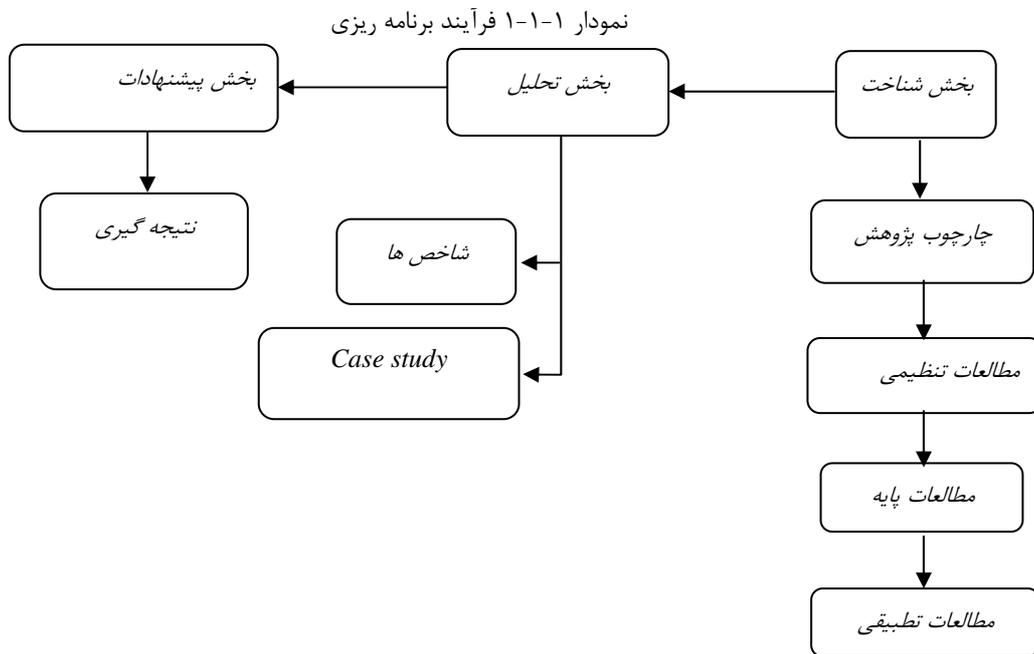
- مطالعات تکمیلی (شامل معرفی طرح های تهیه شده برای شهرهای مورد مطالعه)

مرحله ارائه پیشنهادات

- نتیجه گیری (شامل ارائه پیشنهادهایی برای رفع ابهامات قانونی و تدوین الگویی برای تهیه لایحه قانونی)

این سه مرحله در نسبت با یکدیگر نظام فرآیند انجام کار را تشکیل می دهند.

نمودار شماره ۱-۱-۱ فرآیند انجام کار را ارائه می‌دهد.



ماخذ- نگارنده ، سال ۱۳۸۸



فصل دوم

مطالعات تنظیمی