

## تحلیل چگونگی حمایت قانون از مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری مطالعه موردی: میدان امام علی (عتیق) اصفهان

فرشاد نوریان<sup>۱\*</sup>، اندیشه آریانا<sup>۲</sup>

<sup>۱</sup> دانشیار دانشکده شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

<sup>۲</sup> مربی گروه معماری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد فلاورجان، اصفهان، اصفهان، ایران.

(تاریخ دریافت مقاله: ۹۰/۱۱/۱۰، تاریخ پذیرش نهایی: ۹۱/۳/۶)

### چکیده

بازآفرینی شهری، یک اصطلاح عام است که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، مقتدرسازی و روان بخشی شهری را دربرمی گیرد. بازآفرینی شهری به مفهوم احیا، تجدیدحیات و نوزایی شهری و به عبارتی دوباره زنده شدن شهر است. مشارکت عمومی از مهم ترین اصول و مقدمات موفقیت در بازآفرینی شهری است. برقراری مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری نیازمند حمایت قانونی است و باید برای آن چارچوبی حقوقی در نظر گرفته شود که ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، مدیریتی و کالبدی را دربر بگیرد. در این مقاله تلاش شده است، بخشی از قوانین و مقررات مورد استفاده در تجارب موفق بازآفرینی شهری که به تقویت مشارکت عمومی منجر می شوند، تحلیل محتوا شود و بر این مبنا وضعیت قوانین و مقررات شهری ایران در یک طرح بازآفرینی شهری (احیای میدان عتیق اصفهان) بررسی گردد. نتایج حاصل از این کار نشان می دهند، قوانین و مقررات شهری ایران که به تقویت مشارکت عمومی منجر می شوند، در زمینه های اجتماعی و مدیریتی از کاستی های زیادی برخوردار هستند و نیز در زمینه های اقتصادی و کالبدی که تا حدی با قوانین و مقررات حاصل از تجارب جهانی مطابقت دارند، دچار تغییر و تحریف شده یا نادیده گرفته می شوند. بنابراین برای رسیدن به مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری، باید ضمن فراهم ساختن قوانین و مقررات پشتیبان مشارکت عمومی، سازوکاری برای اجرای کامل و بدون تغییر یا تحریف آنها پیش بینی شود. به این منظور، قوانین و مقرراتی چون تضمین زیان مشارکت کنندگان، واگذاری اعتبار توسعه، اجرای پروژه های مشترک، تشکیل بانک اطلاعات و نظارت بر معاملات، پیشنهاد می گردد.

### واژه های کلیدی

بازآفرینی شهری، مشارکت عمومی، قوانین و مقررات شهری، میدان عتیق اصفهان.

\*نویسنده مسئول: تلفن: ۰۲۱-۶۶۴۱۸۸۹۹، نمابر: ۰۲۱-۶۶۴۱۱۰۰۴، E-mail: fnoorian@ut.ac.ir

## مقدمه

۱۳۸۹، ۱۱۱ و نوروزی، ۱۳۸۹، ۳۵) اشاره کرد که به دلیل برخی موانع و مشکلات، بهره‌گیری از روند مشارکت به صورت ناقص و ناکارآمد درآمده است. از این رو، با وجود تأکید فراوان، جای مشارکت شهروندان یا به عبارت گسترده‌تر مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری خالی است. یکی از دلایل این امر، نبود چارچوب حقوقی و قوانین و مقررات مورد نیاز برای به رسمیت شناختن حقوق مشارکت کنندگان و تعیین حد و حدود مشارکت و حقوق متقابل طرفین بخش عمومی و خصوصی و مردم در برابر یکدیگر است. در این پژوهش تلاش بر این است تا به ابعاد حقوقی و قوانین و مقررات مورد نیاز برای تقویت مشارکت مردمی در بازآفرینی شهری پرداخته شود. به این منظور، ابتدا مبانی نظری و تجارب جهانی موفق در بازآفرینی شهری در نمونه‌هایی که بیشترین شباهت را به نمونه موردی این پژوهش دارند، مرور می‌شوند. سپس چارچوب حقوقی و قوانین، مقررات و ضوابط تقویت‌کننده مشارکت در این تجارب استخراج می‌گردند. برای این منظور از روش تحلیل محتوا به عنوان یکی از روش‌های معتبر در پژوهش کیفی استفاده شده است. بر پایه این چارچوب استخراج شده از تجارب جهانی، قوانین و مقررات شهری موجود در ایران دسته‌بندی شده و کاستی‌های آن استخراج می‌گردد. همین فرایند در سطح نمونه موردی نیز تکرار شده و بر این اساس مقایسه‌ای تطبیقی بین نمونه موردی و تجارب جهانی شکل می‌گیرد. نتایج تحلیل تطبیقی می‌تواند کاستی‌ها و احیاناً موفقیت‌های تجربه‌ای احیای میدان عتیق اصفهان را در زمینه فراهم ساختن بستر قانونی حمایت از مشارکت عمومی نشان دهد.

بازآفرینی شهری<sup>۱</sup>، رویکردی برای توسعه درون‌زای شهری است و در حقیقت به‌کارگیری توان‌های بالقوه و بالفعل موجود در برنامه‌ریزی‌های شهری، تلاش در جهت ایجاد تعادل در نحوه توزیع کیفی و کمی جمعیت، هماهنگی میان بنیان‌های زندگی اجتماعی و گریز از فقر شهری و در نهایت استفاده از مشارکت و پویای اجتماعی مردم است. اما تجارب داخلی نشان می‌دهند، بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و بازآفرینی شهری در کشور ما به‌رغم ضرورت‌های گوناگون و تأکیدات قانونی و تلاش‌های بسیار به عمل آمده، هنوز در ابتدای راه است و هنوز چالش‌ها و فرصت‌های فراروی آن کاملاً شناخته نشده و راهبرد کارا و بهینه‌ای برای پیشبرد برنامه‌های بازآفرینی و بهسازی، نوسازی و بازآفرینی اتخاذ نشده است (آیینی، ۱۳۸۸). آنچه در برنامه‌های بازآفرینی بسیار مورد تأکید قرار گرفته، استفاده از ظرفیت‌های مشارکت مردم است. اما تجارب فراوانی که از طراحی و اجرای پروژه‌های بازآفرینی شهری در ایران به دست آمده نشان می‌دهد در این زمینه موفقیت‌چندانی بدست نیامده است؛ به عنوان مثال، شیوه اقدام در محلات باارزش تاریخی همچون محله جویباره در اصفهان (ایزدی، ۱۳۸۰، ۴۱)، محله نواب در تهران و محله بین‌الحرمین شیراز (ابلقی، ۱۳۸۰، ۱۲۲)، محله آبتوران کرمانشاه و محله جولان همدان (ایزدی، ۱۳۸۰، ۴۱) براساس روش‌های بهسازی و نوسازی، موردی و ناقص بوده است. همچنین، از میان نمونه‌های موجود که با رویکرد شهرسازی مشارکتی انجام شده است می‌توان به محله سیروس تهران (سهیلی‌وند و اکبرپور، ۱۳۹۰)، محله فیض آباد کرمانشاه (کلهرنیا، ۱۳۸۰، ۸۵)، محله خوب‌بخت تهران (طیبیبیان و دیگران،

## تعریف و مفهوم بازآفرینی شهری

موفقیت اجرای برنامه‌های صرفاً کالبدی - فضایی اتخاذ شد، چرا که دولت‌ها دریافتند که سرمایه‌گذاری در نوسازی شهری بدون روند هم‌زمان نوسازی اجتماعی - اقتصادی می‌تواند کاملاً خنثی گردد (همان).

در بازآفرینی شهری، توسعه شهری به مفهوم رشد کمی عناصر کالبدی شهر برای اسکان جمعیت و ارتقای کیفیت زندگی، در قالب طرح‌های توسعه شهری رخ خواهد داد. بازآفرینی به معنای تولید سازمان فضایی جدید منطبق بر شرایط تازه و ویژگی‌های نو است که همگی در ایجاد روابط شهری جدید و یا تعریف دوباره روابط شهری گذشته یا موجود، مؤثر هستند (حناچی، ۱۳۸۶، ۱۳). بازآفرینی شهری در بسیاری کشورهای توسعه یافته در پاسخ به مسائل مرتبط با فرسودگی و افت شهری، به عنوان یک روش یا رهیافت مداخله معرفی و اجرا شده است. مفهوم بازآفرینی شهری، بسته به سطح توسعه‌یافتگی هر کشور، به شیوه‌های مختلف تفسیر شده و مورد استفاده قرار گرفته است. در بسیاری کشورهای توسعه یافته، هدف

اصطلاح «بازآفرینی شهری» یک اصطلاح عام است که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و روان‌بخشی شهری را در بر می‌گیرد. بازآفرینی شهری به مفهوم احیا، تجدید حیات و نوزایی شهری و به عبارتی دوباره زنده شدن شهر است (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱، ۵). لودویکو کوارونی به عنوان نظریه‌پرداز مرمت شهری معتقد است بازآفرینی شهری، امری چند وجهی است که همه وجوه اقتصادی، اجتماعی و کالبدی را شامل می‌شود و احیا و نوزایی باید از جنبه‌های گوناگون صورت پذیرد. از نظر وی، پویایی در بافت‌های تاریخی خصوصاً از نظر اقتصادی، بسیار بااهمیت است. بازآفرینی شهری از اواخر دهه ۱۹۸۰ و اوایل دهه ۱۹۹۰ در کشورهای پیشرفته از جمله هلند و آمریکا مطرح و در بهسازی محله‌های فرسوده و ارتقای کیفیت سکونت در آنها مورد استفاده قرار گرفته است. این رویکرد به دنبال عدم

## ماهیت و اهداف بازآفرینی شهری

ماهیت بازآفرینی شهری را در شش مقوله مجزا می‌توان به طور خلاصه مطرح نمود. نخست، بازآفرینی شهری یک فعالیت مداخله‌گر است. دوم، عملیات بازآفرینی شهری با فعالیت مشترک بخش‌های مختلف اجتماعی، عمومی و خصوصی صورت می‌گیرد. سوم، بازآفرینی شهری فعالیتی است که در طول زمان همراه با تحولات اقتصادی، اجتماعی، محیطی و سیاسی، تغییرات قابل ملاحظه‌ای در ساختارهای اداری به وجود می‌آورد. چهارم، بازآفرینی شهری به بسیج تلاش جمعی می‌پردازد و پایه‌ای برای مذاکرات جهت اتخاذ راه‌حل‌های مناسب ارائه می‌دهد. پنجم، فرایند بازآفرینی شهر مبتنی بر عملکرد عناصر مختلف سیستم شهری (اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی) است. ششم، بازآفرینی شهری، مستلزم یکپارچگی در مدیریت تغییر در نواحی شهری است (Urban Task Force, 1990, 178-179). بر اساس ماهیت بازآفرینی شهری، اهداف آن را می‌توان به شرح زیر بیان نمود:

• **اهداف اقتصادی:** جذب سرمایه‌گذاری، ایجاد اشتغال، نو شدن اقتصاد شهر، بهبود توزیع ثروت (Noon et al, 2000, 62):

• **اهداف اجتماعی:** جذب نهادها و سازمان‌های آموزشی و پژوهشی، رسیدن به ارزش‌ها و ترجیحات جامعه و گروه‌های مختلف اجتماعی، سازماندهی مجدد سازوکارهای انطباق تصمیم با مردم سالاری، افزایش میزان فضای همکاری و مشارکت، توجه به تعاملات میان سازمان‌ها و نهادها و روابط درونی آنها (Lang, 2003, 12):

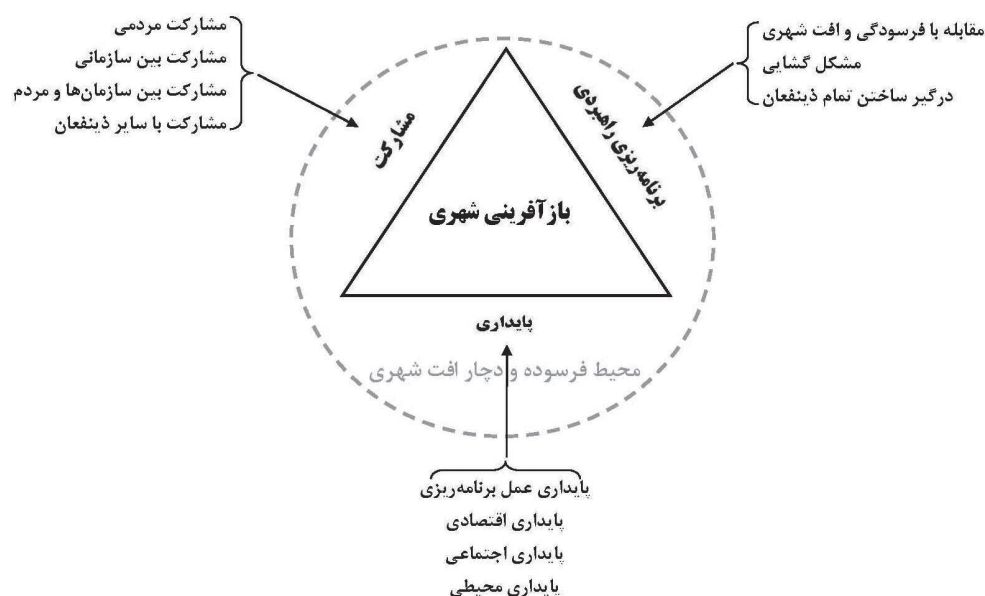
• **اهداف محیطی:** ارتقای محیط زیست، مبارزه با آلودگی‌ها؛  
 • **اهداف کالبدی:** حل مشکل فرسودگی کالبدی، گسترش امکانات سکونت در شهر و توسعه زیرساخت‌های محلی، ارتقای میراث معماری (در هسته‌های تاریخی) و گردشگری شهر.

از آن، ارتقای «توجه به شهر» به معنی تجدید حیات شهری، بازگرداندن فعالیت جهت فراهم ساختن امکان رقابت در عرصه بین‌المللی و ارائه ابتکارات برای ارتقای کیفیت عملکرد محیط در معانی گسترده است تا همگی در راستای یک رشد قابل توجه قرارگیرد. به طور خلاصه، رهیافت بازآفرینی شهری به منظور معکوس نمودن جریان فرایند تغییر و افت شهری اتخاذ می‌گردد (Batey, 2000). بر این اساس سه نوع کلی بازآفرینی شهری را می‌توان معرفی نمود (UNEP, 2004, 7):

• **بازآفرینی تحمیلی:** این نوع بازآفرینی پس از متروک ماندن طولانی مدت یک زمین رهاشده و یا از بین رفتن شدید شرایط زندگی در یک منطقه انجام می‌شود (مانند: داکلند لندن).  
 • **بازآفرینی فرصت طلبانه:** این نوع بازآفرینی در جایی که سرمایه‌گذاران خصوصی و دولتی زمین‌های در دسترس را برای پروژه‌های بزرگ تحت نظر دارند، انجام می‌شود (مانند: بارسلونا، آتن).

• **بازآفرینی پیشگیرانه یا آینده مدار:** این نوع بازآفرینی در مناطقی که ساختارهای اقتصادی و اجتماعی رو به زوال نهاده‌اند، انجام می‌شود (مانند: استانبول، آلیو، الکساندریا).

به صورت خلاصه می‌توان مفهوم بازآفرینی شهری را یک دیدگاه و عمل جامع و یکپارچه تعریف نمود که به کشف راه‌حلهایی برای مشکلات نواحی فرسوده شهری منجر می‌شود و به دنبال ایجاد یک اصلاح بادوام در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیط زیستی محدوده موضوع تغییر، است. بازآفرینی شهری در جایی استفاده می‌شود که نیروهای بازار به تنهایی برای متوقف ساختن روند افت شهری کفایت نمی‌کنند و به وارونه‌کردن روند افت کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و محیطی در نواحی دچار افت شهری منجر می‌شود (ODPM, 2003, A156 & Roberts, 2000, 17).



تصویر ۱- عناصر اصلی بازآفرینی شهری.

مأخذ: (نگارندگان، ۱۳۹۱ بر اساس (Batey, P. 2000))

شفافیت بیشتر محدودیت‌ها و قیدهای حاکم بر نظام برنامه‌ریزی می‌شود و در نتیجه امکان رعایت آنها برای نظام برنامه‌ریزی بهتر فراهم می‌شود. همچنین قوانین می‌توانند ابزارهای حقوقی لازم برای تحقق برنامه‌ها را در اختیار مراجع مدیریتی و اجرایی قرار دهند و فرآیند اجرا را تسهیل و امکان پذیر کنند. این قوانین نه تنها باید حامی برنامه‌ریزان و مدیران و اقدام‌کنندگان برنامه‌ها باشند بلکه پیش از آن باید از منافع عمومی شهروندان پشتیبانی کنند (کاظمیان، ۱۳۸۱، ۷۰-۷۶).

## مقررات به کار گرفته شده برای مشارکت و همیاری در بازآفرینی شهری در تجارب جهانی

این مقررات از تجارب جهانی به ویژه کشورهای اروپایی در بازآفرینی شهری به دست آمده است (EC, 2006):

• **مقررات به کار گرفته شده برای ایجاد مشارکت و همیاری (کمسیون N656/1999):**

**اعتبار توسعه:** در این پیشنهاد به بخش عمومی اجازه داده می‌شود تا اختلاف مالی (یعنی تفاوت بین هزینه‌های تخمین زده شده توسعه و ارزش نهایی تخمین زده شده محل توسعه یافته) را به منظور حمایت از فراهم ساختن مقدمات توسعه دارای ریسک مالی، به سازندگان و سرمایه‌گذاران ببخشد.

**پروژه‌های مشترک:** هنگامی که مقامات بخش عمومی و بخش خصوصی، عهده‌دار پروژه‌های مشترک و دارای ریسک مالی می‌شوند، مقامات بخش عمومی باید خطر آن را به اشتراک گذارده و سهم بیشتری از ریسک مالی را به عهده بگیرند.

**کمک مالی توسعه:** شامل حمایت از هزینه‌های بازار مالی پروژه‌های توسعه می‌شود.

**خدمات توسعه:** مقامات بخش عمومی برای انجام توسعه مناسب، خدمات را رایگان یا با هزینه‌ای کمتر از هزینه‌های معمول در بازار ارائه کنند.

• **مقررات به کار گرفته شده برای حمایت از مشارکت و همیاری (کمسیون N747/A/1999):**

**کمک‌های بلا عوض برای انجام بازآفرینی:** برای حمایت از بازآفرینی کالبدی در پروژه‌های دارای ریسک مالی و رفع اختلاف مالی (تفاوت بین هزینه‌های تخمین زده شده توسعه و ارزش نهایی تخمین زده شده محل توسعه یافته) پروژه، بخش عمومی می‌تواند کمک‌های بلاعوض ارائه کند.

**انجام پروژه‌های مشترک بازآفرینی با اشخاص یا بخش خصوصی:** در جایی که همیاری بین اشخاص و شرکت‌های خصوصی برای بازآفرینی شکل گرفته باشد، می‌توان پروژه‌ها را به صورت مشترک اجرا نمود.

**کمک مالی به بازآفرینی:** برای حمایت از هزینه‌های مالی پروژه‌های توسعه دارای ریسک مالی و پروژه‌هایی که توجیه اقتصادی ندارند.

**ارائه خدمات به بازآفرینی:** مقامات بخش عمومی باید برای

مشارکت، برنامه‌ریزی راهبردی<sup>۱</sup> و پایداری<sup>۲</sup> سه ضلع مثلث رهیافت بازآفرینی شهری را تشکیل داده و پایه‌ای برای اقدام در بازآفرینی شهری فراهم می‌کنند (تصویر ۱). به عبارت دیگر، مشارکت (شامل مشارکت مردمی، مشارکت بین سازمانی، مشارکت بین سازمان‌ها و مردم و سایر ذینفعان)، برنامه‌ریزی راهبردی (شامل مقابله با فرسودگی و افت شهری، مشکل گشایی و درگیر ساختن تمام ذینفعان) و توجه به اهداف پایداری (شامل پایداری اقتصادی، اجتماعی و محیطی و پایداری عمل برنامه‌ریزی) عناصر اصلی رهیافت بازآفرینی شهری را تشکیل می‌دهند (Batey, 2000).

## برنامه‌ریزی و مدیریت مداخله در بازآفرینی شهری

اقدامات اصلی به منظور برنامه‌ریزی در قالب اهدافی که برای بازآفرینی شهری تعریف شده است، را در پنج بخش مجزای توان معرفی نمود (Batey, 2000). نخست، ایجاد چارچوبی برای تحلیل مشکلات شهری و شناسایی توان بالقوه توسعه؛ دوم، ایجاد یک راهبرد همه جانبه برای یک ناحیه و تهیه پیشنهادات تفصیلی اجرایی و اقدام برای اجرای آنها؛ سوم، شناسایی محدودیت‌ها، فرصت‌ها و منابع مورد نیاز برای اجرای پیشنهادات؛ چهارم، ایجاد چارچوبی برای مدیریت، تقسیم وظایف و شناسایی منابع در بازآفرینی شهری؛ و در بخش پنجم و نهایی، ارزیابی و مرور تمامی عملکردهای فوق مورد توجه قرار می‌گیرد. پس از برنامه‌ریزی برای بازآفرینی شهری، آماده سازی برای اجرا، بسیج مشارکت کنندگان، تخصیص منابع مالی و دیگر منابع، تشکیل سازوکار بازبینی و ارزیابی برای هدایت مداخله، استفاده از کارشناسان فنی مناسب، تأمین پشتیبانی نهادی، قانونی، انتظامی، اقتصادی و طیفی از دیگر انواع ملاحظات، جزو اقدامات مدیریت مداخله محسوب می‌شوند. در بسیاری نمونه‌ها، به مدیریت مداخله توجه کافی نمی‌شود و همین مسأله منشأ اصلی ناکامی‌های سیاسی، اجتماعی، اقتصادی و محیطی در بازآفرینی شهری می‌شود. مشارکت عمومی و همیاری‌ها، تأمین مالی، نظارت و ارزیابی، بازاربازی شهر، حکمروایی و مشارکت و پایداری پروژه، عناصر مدیریت مداخله در بازآفرینی شهری هستند (UNEP, 2004, 28).

## ضرورت حمایت قانون در طرح‌های بازآفرینی شهری

اقدامات و مداخلات صورت گرفته در امور شهری و از جمله بازآفرینی شهری، نیازمند برخورداری از پشتوانه و سندیت قانونی و رسمی است. قوانین و مقررات متناسب می‌تواند مجموعه عناصر برنامه‌ریزی، مدیریت و اجرا را پشتیبانی و همراه سازد و زمینه تحقق اهداف طرح مورد نظر را فراهم سازد. ابزار قانونی می‌باید در فرآیند تبدیل اندیشه‌های برنامه‌ریزی به اجرا، نقش زمینه‌ساز، تسهیل‌کننده و حمایت‌گر ایفا کند. قوانین باعث

موقت

### خرید و فروش یا اجاره زمین و ساختمان<sup>۲۱</sup>

پرداخت هزینه‌های اداری<sup>۲۲</sup>: شامل هزینه های طراحی، مشاوره و مدیریت اجرای پروژه می‌شود و تقبل آنها از سوی مقامات محلی یا خریداران بخش خصوصی الزامی است.

## معرفی قوانین و مقررات مرتبط با بازآفرینی شهری در ایران

مطالعه قوانین شهری موجود نشان می‌دهد که مجموعه قوانین شهری کشور، فاقد قانون جامع مدون، متناسب و ویژه بازآفرینی، بهسازی و نوسازی بافت‌های شهری است. بنابراین برای بازشناسی قوانین موجود در این زمینه، چاره‌ای جز استنتاج آنها از لابلای قوانین موجود نیست. مواد قانونی عمده مرتبط با مقوله بازآفرینی، نوسازی و بهسازی شهری عبارتند از:

قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران: (مواد ۵، ۷)؛ قانون شهرداری: (بند ۲۱ ماده ۵۵، مواد ۱۱۱، ۱۱۰)؛ قانون نوسازی و عمران شهری: (مواد ۱، ۲۹، ۲۲، ۱۱، ۳۱، تبصره ۲ ماده ۱۰، تبصره ماده ۱۷)؛ اساسنامه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری؛ بخشنامه در مورد انجام هماهنگی با سازمان میراث فرهنگی قبل از اجرای طرح‌های نوسازی و بازسازی (کازمیان، ۱۳۸۱)؛ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مصوب ۱۳۸۷؛ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مصوب ۱۳۸۷/۷/۲۰؛ سند راهبردی ساماندهی و توانمندسازی نواحی نابسامان شهری در ایران (اردیبهشت ماه ۱۳۸۹)؛ قانون احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری (مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۲۹).

## معرفی تجربه بازآفرینی میدان عتیق اصفهان

میدان عتیق اصفهان، میدانی متعلق به دوران سلجوقی است که قدمت آثار باقی مانده در آن به زمانی حدود ۷۰۰ سال پیش برمی‌گردد. تصویر ۲، طرح بازآفرینی میدان عتیق اصفهان را نشان می‌دهد. اطراف این میدان بناهای تاریخی نظیر مسجد جامع اصفهان و بازار، مقبره خواجه نظام الملک، ارگ سلجوقی، کاخ‌ها و عمارات حکومتی، مدرسه سلطان سنجر، مدرسه و منارعلی و مجموعه هارونیه قرار دارد. ترکیب میدان با عناصر پیرامونی آن، مجموعه‌ای منسجم و همخوان از عملکردهای اداری، حکومتی، فرهنگی-مذهبی و اقتصادی-اجتماعی می‌باشد. نقشه‌های برجها مانده از گذشته اصفهان، نشان‌دهنده آن است که میدان عتیق نزدیک به ۵ هکتار وسعت داشت که با تغییر و تحولات سال‌های متمادی، مساحت آن در حال حاضر اندکی بیش از ۳۰۰ هزار متر مربع است (دانش‌نما، ۱۳۸۹). طرح بازآفرینی (احیای) میدان امام علی(ع) (میدان عتیق) اصفهان که توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و کمیسیون ماده پنجم در طرح‌های جامع و تفصیلی

انجام توسعه، خدمات را رایگان یا با هزینه‌ای کمتر از هزینه‌های معمول در بازار ارائه کنند.

تدارک زمین و املاک تجاری<sup>۱۶</sup>: این یک بخشودگی اختلاف مالی (یعنی تفاوت بین هزینه‌های تخمین زده شده توسعه و ارزش نهایی تخمین زده شده محل توسعه یافته) است که کل اختلاف و یا بخشی از آن را پوشش می‌دهد. ارتقای دفاتر مالی و تجاری<sup>۱۷</sup>: این کار مکمل بند قبل است.

• مقررات به کار گرفته شده برای حمایت از مشارکت و همیاری در بازآفرینی اجتماعی و داوطلبانه در محلات (کمیسیون N546/B/2000):

این مقررات عبارتند از تهیه کردن یا تغییر کاربرد ساختمان‌ها برای استفاده‌های اجتماعی توسط گروه‌های غیر انتفاعی محلی؛ آموزش (به عنوان نمونه، فنون مصاحبه شغلی و مهارت‌های فناوری اطلاعات)؛ آموزش زبان انگلیسی به مهاجرین؛ فراهم کردن مهد کودک؛ حمایت از خرید زمین و ساختمان؛ حمایت از ساخت و ساز و بازسازی داخلی ساختمان‌ها؛ ارائه خدمات مدیریت پروژه؛ حمایت از ارزش افزوده غیر قابل وصول؛ حمایت از راه‌اندازی سیستم در دسترس داشتن کارکنان برای شروع کار؛ حمایت از سودهزینه‌های سرمایه‌گذاری مشابه.

• مقررات به کار گرفته شده در سرمایه‌گذاری‌ها (کمیسیون N82/2001):

زمانی که مشارکت بخش خصوصی از جانب بخش دولتی مورد حمایت قرار می‌گیرد، سرمایه‌گذاری دارای خالص<sup>۱۸</sup> در پروژه‌های توسعه زمین در بازآفرینی شهری به‌ویژه آنهایی که دارای ریسک مالی هستند، ضروری است.

• مقررات به کار گرفته شده برای حمایت از مشارکت و همیاری در بازآفرینی محیطی (کمیسیون N546/A/2000):

این مقررات برای هر دو بخش عمومی و خصوصی می‌تواند به کار گرفته شود. هدف اصلی این مقررات، دستیابی به پایداری و تعادل رشد اقتصادی در برنامه‌های ارتقای محیط کالبدی است که شامل فضاهای باز عمومی، مراقبت از طبیعت، توسعه فضاهای ورزشی و گذران اوقات فراغت می‌شود. اگر براساس برنامه، پروژه‌ای می‌باید اجرا شود ولی ارزش افزوده ناچیزی در برابر زمین بخش خصوصی داشته باشد، مقامات محلی باید معادل ارزش آن را پرداخت کنند یا جایگزین مناسب برای آن در نظر بگیرند. تمام ارزش‌های مالی توسط ارزیاب‌های رسمی و مستقل انجام خواهد شد. این گونه حمایت‌ها شامل موارد زیر می‌شود:

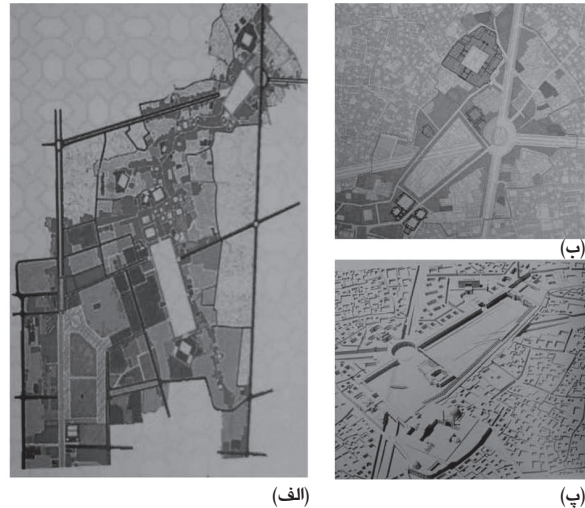
تملک زمین یا ساختمان<sup>۱۹</sup>: شامل قطعات کوچکی از زمین می‌شود، که در اختیار مالکین است و به منظور ایجاد فضای باز شهری مناسب، در نظر گرفته شده است.

آماده سازی زمین<sup>۲۰</sup>: شامل تخریب، پاکسازی، دفع نخاله‌ها و زباله‌ها، خدمات دفع فاضلاب و آب‌های سطحی، زیباسازی، حصارکشی و تأمین روشنایی می‌شود.

تدارک زیرساخت‌های اصلی ساخت یا تعمیر ساختمان‌های فرعی: مانند نگهداری و اتاق

و شورای عالی میراث فرهنگی به تصویب رسیده است، می تواند در جهت بازگردانی هویت تاریخی و فرهنگی محور تاریخی به عنوان نقطه عطف مهم ایفای نقش نماید تا بتواند ضمن تداوم تاریخی (فضایی - عملکردی)، پاسخگوی نیازهای امروزی فعالیت در سطح مجموعه، بافت پیرامون و شهر اصفهان باشد. عملیات اجرایی آن در سه فاز مشخص شده است که فاز اول آن یعنی احداث زیرگذر در تاریخ ۱۳۸۷/۴/۲۷ آغاز شد و شهریور ماه ۱۳۸۹ شمسی به اتمام رسید و فعالیت های مربوط به احداث ادامه محور بازار و بدنه های میدان در حال انجام است.

بر اساس مبانی نظری و تجربی بازآفرینی شهری، می توان ویژگی های طرح بازآفرینی میدان امام علی (عتیق) اصفهان را در پنج مقوله اصلی شامل مشکلات، اهداف، اقدامات، اقدام کنندگان و همیاری کنندگان و نتایج حاصل از مداخله، طبقه بندی و معرفی نمود (جدول ۱). این طبقه بندی می تواند مکملی برای طبقه بندی قوانین و مقررات مربوط به بازآفرینی شهری باشد که در آن تمامی قوانین و مقررات در چهار مقوله اقتصادی، اجتماعی، مدیریتی و کالبدی، طبقه بندی می شوند (جدول ۲). به عبارت دیگر، با استفاده از این دو الگوی طبقه بندی می توان همزمان ویژگی های یک طرح بازآفرینی



تصویر ۲- طرح بازآفرینی (احیاء) میدان عتیق اصفهان.  
(الف) موقعیت میدان عتیق در محور تاریخی شهر اصفهان و ارتباط آن با میدان نقش جهان  
(ب) موقعیت میدان عتیق نسبت به مسجد جامع اصفهان و بافت تاریخی موجود  
(پ) الگوی فضایی طرح بازآفرینی (احیاء) میدان عتیق اصفهان

جدول ۱- معرفی ویژگی های اجرای طرح بازآفرینی (احیاء) میدان امام علی (ع) (میدان عتیق) اصفهان.

عنوان پروژه	ویژگی ها
<b>طرح باز آفرینی (احیاء) میدان امام علی (ع) (میدان عتیق) اصفهان</b>	
<b>مشکلات</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>مشکلات مطرح شده که موجبات اجرای طرح بازآفرینی شهری را فراهم آورده اند، عبارتند از:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>فرسودگی کالبدی میدان و از میان رفتن حدود و ثنور کالبد اولیه،</li> <li>از میان رفتن عملکرد تاریخی میدان با انقطاع از محور فرهنگی - تاریخی شهر اصفهان،</li> <li>پر شدن فضای داخل میدان با واحدهای تجاری، انبارهای ساده و بی هویت در طول زمان،</li> <li>از هم گسیختگی بافت پیرامونی با عبور خیابان های اصلی، عرض کم و نفوذناپذیری گذرهای منتهی به میدان،</li> <li>انقطاع ارتباط فضایی عناصر ارزشمند تاریخی و معماری با میدان و با یکدیگر، از میان رفتن هویت تاریخی میدان در نحوه جانمایی کاربری ها،</li> <li>ناسازگاری کاربری ها و همجواری فعالیت های ناسازگار، کمبود شدید کاربری های خدمات رفاهی و عمومی در بافت اطراف میدان موجود،</li> <li>تنزل اجتماعی و فرهنگی این محدوده و خارج شدن از چرخه حیات اقتصادی شهر.</li> </ul> </li> </ul>
<b>اهداف</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>اهداف اقتصادی، اجتماعی، محیطی و کالبدی زیر بر مبنای ماهیت مداخله گر بازآفرینی شهری در نظر گرفته شده است:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>احیای میدان به عنوان نقطه عطف مهمی در بازگردانی هویت تاریخی و فرهنگی محور فرهنگی - تاریخی شهر اصفهان در جهت پاسخگویی به نیازهای امروزی زندگی و فعالیت در سطح مجموعه، بافت پیرامون و شهر اصفهان،</li> <li>بهبودی عملکردی مسکونی محله های پیرامون، ضمن رفع نیازهای تأسیساتی، خدماتی و دسترسی بافت و برقراری همجواری مناسب با سایر کاربری ها،</li> <li>پیش بینی سازوکارهای اقتصادی لازم و بهره گیری از منافع حاصل از آن در جهت شکوفایی کل مجموعه، محور تاریخی و شهر اصفهان،</li> <li>حفاظت از ارزش های تاریخ و معماری موجود و ایجاد فضاها و محیط مناسب جهت تبلور کالبدی این ارزش ها،</li> <li>ایجاد سازمان فضایی جدید متکی بر سلسله مراتب فضایی بر اساس انتظام بخشی فعالیت ها و عملکردهای شهری،</li> <li>تنظیم و تسبیح کاربری ها و آرایش مجدد آن ها در جهت کاهش تداخل، ناهمگونی و تراکم کاربری های موجود، ضمن افزایش کاربری های گوناگون،</li> <li>پیشگیری از مداخله های بی برنامه و بی ضابطه در محدوده طرح و به سامان درآوردن ناهماهنگی ها و بی نظمی های موجود،</li> <li>تجدید کاربری در فضاها فاقد عملکرد مفید یا دارای کاربری نامناسب در جهت رفع نیازمندی های جدید با توجه به مشکلات و نارسائی های موجود.</li> </ul> </li> </ul>
<b>اقدامات</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>اقدامات اصلی زیر به منظور برنامه ریزی در قالب اهداف بازآفرینی شهری و مدیریت مداخله انجام شده است:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>اجرای پروژه به فازهای مختلفی تقسیم شده است.</li> <li>فاز اول آن که به اتمام رسیده، شامل احداث زیرگذرها و پارکینگ ها است.</li> <li>فازهای بعدی شامل احیای میدان اصلی و بافت تجاری پیرامون آن و مجموعه شمال جلوخان خواهد بود. در فرآیند اجرا، پروژه با مشکلات زیادی روبرو است که عمده ترین آن ها عبارتند از: مشکلات تأمین منابع مالی، مشکلات اجتماعی (مانند تخلیه منطقه از ساکنین)، وجود بناهای تاریخی در منطقه و وجود آثار تاریخی پنهان از زمان مغول، آل بویه، سلجوقی، صفویه و...، مشکلات جابجایی و رفع معارضات تأسیسات شهری، تملک و آزادسازی</li> </ul> </li> </ul>
<b>اقدام کنندگان و همیاری کنندگان</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>اقدام کنندگان و مشارکت کنندگان این طرح بازآفرینی شهری به شرح زیر می باشند:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>کارفرما: شهرداری اصفهان، مجری: حوزه معاونت عمران شهرداری اصفهان،</li> <li>تأمین منابع مالی: معاونت اداری - مالی شهرداری اصفهان، دستگاه نظارت: شرکت مهندسان مشاور هگزا،</li> <li>مشاور: شرکت مهندسان مشاور نقش جهان پارس، تحویل گیرنده طرح: سازمان طراحی شهرداری اصفهان،</li> <li>پیمانکار: سازمان عمران شهرداری اصفهان، پشتیبانی طرح: معاونت ها و مدیریت های شهرداری اصفهان،</li> <li>آژانس سازی: شهرداری منطقه ۳ اصفهان، راهبری های معماری: سازمان نوسازی و بهسازی شهرداری اصفهان،</li> <li>سازمان میراث فرهنگی به عنوان ناظر بر اقدامات به دلیل ویژگی های تاریخی پروژه.</li> </ul> </li> <li>یادآوری می شود، در فاز سوم پروژه استفاده از اوراق مشارکت برای جذب سرمایه (یا به صورت عمومی و یا خصوصی و یا ترکیب هر دو) در دستور کار قرار دارد. علاوه بر این، مذاکرات و مکاتبات صورت گرفته جهت برخورداری از تسهیلات فناناس با کشورهای چین، ترکیه و عربی هنوز به نتیجه ای نرسیده است.</li> </ul>

نتایج	<p>از آنجا که اجرای این پروژه هنوز به تمام نرسیده است ارائه نتایج حاصل از آن امکان‌پذیر نیست و تنها می‌توان نتایج در نظر گرفته شده برای پروژه که در احیا مدنظر قرار گرفته است را به شرح زیر بیان نمود:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• احیای مجموعه‌های محو شده از ساختارهای تاریخی شهر اصفهان، و ایجاد مجموعه برای بازدید گردشگران داخلی و خارجی،</li> <li>• ایجاد فضای بزرگ شهری در مرکز تاریخی شهر اصفهان برای استفاده مردم شهر به ویژه ساکنان محله های اطراف،</li> <li>• بهبود عملکرد مسکونی و ایجاد خدمات و دسترسی مناسب با سایر کاربری‌ها در جهت بازگرداندن فضای زیستی فعال در محله‌های پیرامون میدان،</li> <li>• مرمت و بهسازی عناصر ارزشمند تاریخی موجود در محدوده طرح، بهسازی و نوسازی واحدهای تجاری موجود و در نتیجه ارتقای کیفیت شهری،</li> <li>• پیشگیری از مداخله‌های بی‌برنامه و بی‌ضابطه در محدوده طرح و به سامان درآوردن ناهماهنگی و بی‌نظمی‌های موجود،</li> <li>• ایجاد مجموعه‌ای از فضاهای باز و آزاد برای پذیرش جمعیت زیاد و برگزاری مراسم مختلف مذهبی و ملی،</li> <li>• حل مشکلات ترافیکی موجود از طریق ایجاد زیرگذرها،</li> <li>• ساماندهی صنوف و مشاغل واقع در محدوده طرح و پیرامون آن.</li> </ul>
-------	---

شهری را با قوانین و مقررات مورد نیاز برای حمایت و پشتیبانی از آن، پیوند داد.

## بررسی چگونگی مشارکت در پروژه احیای میدان عتیق اصفهان

نظر نگرفتن مترائ واقعی ثبت شده در سند ملک، توسط شهرداری در هنگام خرید ملک؛ عدم ارائه گزینه‌های قابل قبول برای مردم در ازای معاوضه ملک تجاری؛ پراکنده شدن مشتری‌های دائمی کسبه و عدم دسترسی مناسب آنان، به دلیل اجرای پروژه؛ ایجاد آسیب‌های کالبدی در ساختمان‌های موجود در اطراف محدوده اجرای طرح (مانند لرزش و ترک خوردن سقف و جداره‌ها در اثر فعالیت ماشین‌آلات سنگین).

مشکلات مطرح شده از سوی شهروندان، بیانگر ضرورت توجه به نقش آنها در فرایند اجرای این طرح است. حل این مشکلات و دستیابی به اهداف مورد نظر این طرح و همچنین دستیابی به حمایت شهروندان از اجرای آن، نیازمند برخورداری از سازوکارهای مشارکت شهروندان در مراحل مختلف اجرای این طرح است. سازوکارهای مشارکت بخش عمومی و خصوصی یکی از گزینه‌های مشارکت شهروندان در طرح‌های بازآفرینی شهری هستند که می‌توانند در اجرای طرح بازآفرینی (احیای) میدان امام علی(ع) (میدان عتیق) اصفهان مورد استفاده قرار گیرند. نخستین گام در به‌کارگیری چنین سازوکارهایی، تنظیم چارچوب‌های قانونی و حقوقی مورد نیاز برای استفاده از آنها است.

## بررسی و تحلیل چگونگی حمایت قانون از مشارکت در پروژه احیای میدان عتیق اصفهان

همان‌گونه که پیش از این بیان شد، قوانین و مقررات می‌توانند ابزارهای حقوقی لازم برای تحقق مشارکت شهروندان از راه مشارکت بخش عمومی و خصوصی را، فراهم نمایند و فرآیند اجرا را تسهیل و امکان‌پذیر سازند. تجارب جهانی در زمینه‌های طرح‌های بازآفرینی شهری گویای این ادعا است. از این رو با مقایسه تطبیقی تجارب جهانی و تأکید ویژه بر تجارب بازآفرینی شهری در شهرهای استانبول و حلب (به عنوان نمونه‌هایی که بیشترین شباهت را با ویژگی‌های شهر اصفهان دارند) با پروژه میدان عتیق اصفهان، قوانین شهری تسهیل‌کننده، تقویت‌کننده و مؤثر در زمینه مشارکت در این نمونه‌ها، بررسی می‌گردد تا کاستی‌ها و خلأهای قانونی در تجربه بازآفرینی شهری در ایران (بر مبنای تجربه احیای میدان عتیق اصفهان) مشخص گردد. جدول ۲ این مقایسه تطبیقی را نشان می‌دهد؛ با توجه به تجارب جهانی مشارکت در بازآفرینی شهری، قوانین و مقررات مربوط به این موضوع را می‌توان در چهار زمینه موضوعی کلان

در برنامه‌ریزی‌های انجام شده برای تهیه طرح بازآفرینی (احیای) میدان امام علی(ع) (میدان عتیق) اصفهان و اجرای آن، در مراحل مختلف بر به‌کارگیری مشارکت شهروندان تأکید شده است. به ویژه در مرحله اجرای پروژه، ضرورت مشارکت شهروندان بیش از سایر مراحل مورد نظر بوده است. با وجود تأکید بر اهمیت مشارکت شهروندان در تهیه و اجرای این طرح، نظر سنجی‌های انجام شده از شهروندان و کارشناسان امور شهری اصفهان (توسط سازمان‌ها و نهادهای مختلف مانند شهرداری اصفهان در سال ۱۳۹۰ ه.ش. و ماهنامه دانش نما در سال ۱۳۸۹ ه.ش.)، نشان می‌دهند تهیه، تصویب و اجرای این طرح فاقد اطلاع‌رسانی و جلب مشارکت مردم بوده است. فقدان سازوکارهای مناسب برای جلب مشارکت شهروندان باعث ایجاد نارضایتی شهروندان و کسبه‌هایی شده است که در اطراف محدوده این طرح مستقر هستند. افزون بر این، مشکلاتی که در اثر اجرای این طرح برای آنها ایجاد شده است، باعث تشدید نارضایتی‌های می‌شود. مشکلاتی که از نظر سنجی‌ها (از شهروندان و کسبه‌های حاضر در محدوده طرح) استخراج شده است، را به شرح زیر می‌توان بیان نمود:

از رونق افتادن کسب و کار بسیاری از کسبه و بعضاً ورشکستگی برخی از آنان به سبب اجرای پروژه احیای میدان و عدم حمایت شهرداری از آنان؛ خریداری مغازه‌ها از مالکین پایین‌تر از ارزش واقعی توسط شهرداری؛ نادیده گرفتن و حذف افرادی که از توان اقتصادی و اجتماعی ضعیفی برخوردارند و توانایی رقابت با بازار را ندارند؛ عدم اطلاع رسانی دقیق به مردم و کسبه محل در مورد چگونگی و جزئیات اجرای پروژه احیای میدان؛ اجرای پروژه توسط شهرداری بدون در نظر گرفتن آسیب‌های اجتماعی و اقتصادی ممکن به مردم محل؛ عدم پرداخت وام‌های بدون بهره به مردمی که به دلیل اجرای پروژه دچار رکود اقتصادی شده‌اند؛ کندی آزادسازی‌ها که منجر به ایجاد فضاهای متروکه و ناامن شده است (زیرا تخریب و پاکسازی پس از خرید همه املاک مورد نظر صورت می‌گیرد)؛ انجام تخریب و پاکسازی پیش از جابجایی کسبه و استقرار موقت آنان در مکانی مناسب؛ در

دسته بندی نمود که شامل قوانین و مقررات اقتصادی، اجتماعی، مدیریتی و کالبدی می شوند. به بیان دیگر می توان گفت قوانین و مقررات باید در این چهار زمینه نقش تسهیل گری برای ایجاد و تقویت مشارکت ایفا کنند.

جدول ۲- مقایسه تطبیقی قوانین و مقررات مرتبط با موضوع مشارکت در پروژه های بازآفرینی شهری ایران (مطالعه موردی میدان عتیق اصفهان) و تجارب جهانی<sup>۳۳</sup>.

زمینه های موضوعی	موضوع	تعریف موضوع (قوانین و مقررات)	معادل یا مشابه آن در قوانین و مقررات شهری ایران		
			وجود دارد	وجود ندارد	
اقتصادی	اعتبار توسعه	اختلاف مالی (تفاوت بین هزینه های تخمین زده شده توسعه و ارزش نهایی تخمین زده شده محل توسعه یافته) را به منظور حمایت از فراهم ساختن مقدمات توسعه دارای ریسک مالی، به سازندگان و سرمایه گذاران ببخشد.	وجود ندارد	*	
	پروژه های مشترک	جایی که مقامات بخش عمومی و بخش خصوصی، عهده دار پروژه های مشترک و دارای ریسک مالی می شوند، مقامات بخش عمومی باید خطر آن را به اشتراک گذارده و سهم بیشتری از ریسک مالی را به عهده بگیرند.	وجود ندارد	*	
	کمک مالی توسعه	شامل حمایت از هزینه های بازار مالی پروژه های توسعه می شود.	اساسنامه سازمان عمران و بهسازی شهری، قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، قانون احیا، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری	*	*
	خدمات توسعه	مقامات بخش عمومی باید برای انجام توسعه مناسب، خدمات را رایگان یا با هزینه ای کمتر از هزینه های معمول در بازار ارائه کنند.	قانون نوسازی و عمران شهری، اساسنامه سازمان عمران و بهسازی شهری، قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، قانون احیا، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری	*	*
	کمک های بلا عوض برای انجام بازآفرینی	برای حمایت از بازآفرینی کالبدی در پروژه های توسعه دارای ریسک مالی و رفع اختلاف مالی ( یعنی تفاوت بین هزینه های تخمین زده شده توسعه و ارزش نهایی تخمین زده شده محل توسعه یافته ) پروژه.	وجود ندارد	*	*
	انجام پروژه های مشترک بازآفرینی یا اشخاص یا بخش خصوصی	در جایی که همیاری بین اشخاص و شرکت های خصوصی برای بازآفرینی شکل گرفته باشد.	قانون نوسازی و عمران شهری، اساسنامه سازمان عمران و بهسازی شهری، قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، قانون احیا، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری	*	*
	کمک مالی به بازآفرینی	برای حمایت از هزینه های مالی پروژه های توسعه دارای ریسک مالی و پروژه هایی که توجیه اقتصادی ندارند.	قانون نوسازی و عمران شهری، اساسنامه سازمان عمران و بهسازی شهری، قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، قانون احیا، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری	*	*
	تدارک زمین و دارائی های مالی	این یک بخشودگی اختلاف مالی (تفاوت بین هزینه های تخمین زده شده توسعه و ارزش نهایی تخمین زده شده محل توسعه یافته) است که کل اختلاف و یا بخشی از آن را پوشش می دهد که مربوط به اموال منقول می شود.	قانون نوسازی و عمران شهری، اساسنامه سازمان عمران و بهسازی شهری، قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، قانون احیا، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری	*	*
	ارتقاء مقدمات مالی و تجاری	این یک بخشودگی اختلاف مالی (تفاوت بین هزینه های تخمین زده شده توسعه و ارزش نهایی تخمین زده شده محل توسعه یافته) است که کل اختلاف و یا بخشی از آن را پوشش می دهد. این مورد مربوط به اموال غیر منقول می شود.	اساسنامه سازمان عمران و بهسازی شهری، قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، قانون احیا، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری	*	*
	اجتماعی	آموزش	آموزش شامل فنون مصاحبه شنلی، مهارت های فناوری اطلاعات و زبان انگلیسی به مهاجرین می شود.	وجود ندارد	*
ایجاد تحرک (چینش) اجتماعی		ایجاد رویدادهای فرهنگی (بازی ها، کارگاه ها و مدارس تابستانی و غیره) و یکپارچه سازی ابتکارات محلی و فراهم کردن مهد کودک، تهیه یا تغییر کاربرد ساختمان ها برای استفاده های اجتماعی توسط گروه های غیر انتفاعی محلی.	وجود ندارد	*	
ایجاد فرآیند مردم سالاری		مانند مشارکت، میانجیگری، همکاری و شفاف سازی	وجود ندارد	*	



*		قانون نوسازی و عمران شهری، اساسنامه سازمان عمران و بهسازی شهری، قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، قانون شهرداری‌ها، قانون احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری	مانند برنامه زمانبندی، بودجه‌ریزی و مدیریت منابع برای انجام برنامه‌ها به گونه‌ای که از شفافیت کافی برخوردار باشد.	ارائه خدمات مدیریت پروژه	مدیریتی			
						وجود ندارد	برای مراجعه آسان و دسترسی دائمی شهروندان به مدیران و کارکنان حاضر در انجام پروژه‌ها.	حمایت از راه‌اندازی سیستم در دسترس داشتن کارکنان
						وجود ندارد	شامل هزینه های طراحی، مشاوره و مدیریت اجرای پروژه می‌شود و قبل آن‌ها از سوی مقامات محلی یا خریداران بخش خصوصی الزامی است.	پرداخت هزینه‌های اداری
*		قانون نوسازی و عمران شهری، اساسنامه سازمان عمران و بهسازی شهری، قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، قانون شهرداری‌ها، قانون احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری	شامل قطعات کوچکی از زمین می‌شود، که در اختیار مالکین است و به منظور ایجاد فضای باز شهری مناسب، در نظر گرفته شده است.	تملک زمین یا ساختمان	کابندی			
*	قانون نوسازی و عمران شهری، قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، قانون شهرداری‌ها، قانون احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری	شامل تخریب، پاکسازی، دفع نخاله‌ها و زباله‌ها، خدمات دفع فاضلاب و آب‌های سطحی، زیبا سازی، حصار کشی و تأمین روشنایی می‌شود.	آماده سازی زمین					
*	قانون نوسازی و عمران شهری، قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، قانون شهرداری‌ها، قانون احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری	شامل آب، برق، گاز، دفع آب‌های سطحی، مخابرات و ارتباطات، شبکه معابر و موارد مشابه	تدارک زیرساخت‌های اصلی					
*	مقررات ملی ساختمان	مانند نگهداری و اتاق موقت	ساخت یا تعمیر ساختمان‌های فرعی					
*	وجود ندارد	ایجاد بانک اطلاعات املاک و زمین، نظارت بر انجام معاملات، جبران زیان ناشی از اثرات پروژه بر ساکنین و شفاف سازی انجام معاملات	خرید و فروش یا اجاره زمین و ساختمان					
*	قانون نوسازی و عمران شهری، اساسنامه سازمان عمران و بهسازی شهری، قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، قانون شهرداری‌ها، قانون احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری	شامل حمایت قانونی، مالی، مدیریتی، اقتصادی و اجتماعی از مالکیت زمین و ساختمان می‌شود.	حمایت از مالکیت زمین و ساختمان					
*	قانون نوسازی و عمران شهری، اساسنامه سازمان عمران و بهسازی شهری، قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، قانون احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری	انجام تعمیرات، تأمین خدمات، تأمین امکانات فنی و مواد و مصالح، خدمات مشاوره و مقاوم سازی	حمایت از توسعه و به روز رسانی ساختمان‌ها					

## نتیجه

و حمایت از تولید و عرضه مسکن و قانون شهرداری‌ها مطرح شده‌اند. در مقابل سه مورد، کمک‌های بلا عوض برای انجام بازآفرینی، اعتبار توسعه و پروژه‌های مشترک (که دارای ریسک بالا هستند و بخش خصوصی در آنها ممکن است زیان کند) در قوانین و مقررات موجود مطرح نشده‌اند و یا در صورت مطرح شدن ماهیت آنها با تعریفی که از آنها در جدول ۲ آمده، متفاوت است. بنابراین می‌توان گفت در زمینه اقتصادی حدود ۶۶٪ از قوانین و مقررات اقتصادی مورد نیاز برای بازآفرینی شهری در کشور موجود است و ۳۳٪ باقیمانده ماهیتاً جزو آن دسته از قوانین و مقرراتی هستند که به پذیرش خطر (یا ریسک) سرمایه گذاری در پروژه‌های بازآفرینی از سوی بخش عمومی منجر می‌شوند. به عبارت دیگر، بخش عمومی در ایران (با وجود هزینه‌های زیادی که در اجرای پروژه‌های بازآفرینی شهری متحمل می‌شود)، رسماً به بخش خصوصی و کسانی در این

نتایج حاصل از مقایسه تطبیقی قوانین و مقررات مرتبط با موضوع مشارکت در پروژه‌های بازآفرینی شهری ایران (نمونه موردی میدان عتیق اصفهان) و تجارب جهانی نشان می‌دهند که در زمینه اقتصادی، قوانین و مقررات نقش تشویقی و ایجاد انگیزه اقتصادی دارند و برای کاهش خطر پذیری اقتصادی در مشارکت تدوین و تنظیم می‌شوند. از آن‌ه مورد قوانین و مقررات اقتصادی مورد تأکید در تجارب جهانی مشارکت در بازآفرینی شهری، شش مورد آنها در قوانین و مقررات شهری کشور ایران نیز مورد توجه قرار گرفته که شامل: خدمات توسعه، کمک مالی برای توسعه، انجام پروژه‌های مشترک بازآفرینی با اشخاص یا بخش خصوصی، تدارک زمین و دارایی‌های مالی، کمک مالی برای بازآفرینی و ارتقای مقدمات مالی و تجاری می‌شود. این قوانین و مقررات به صورت پراکنده در قانون نوسازی و عمران شهری، اساسنامه سازمان عمران و بهسازی شهری، قانون ساماندهی

ساخت یا تعمیر ساختمان‌های فرعی و حمایت از توسعه و به روزرسانی ساختمان‌ها مواردی هستند که در قوانین و مقررات لازم برای تقویت مشارکت در اجرای پروژه‌های بازآفرینی شهری مطرح شده‌اند و در ایران نیز قوانین و مقررات مرتبط با آنها موجود است. در مقابل خرید و فروش یا اجاره زمین و ساختمان (که با تشکیل بانک اطلاعات و نظارت بر معاملات و جبران زیان مشارکت کنندگان همراه است) با تعریفی که از آن ارائه شده است، در قوانین و مقررات شهری ایران مطرح نشده است. بنابراین می‌توان گفت حدود ۸۵٪ از قوانین و مقررات مربوط به زمینه‌های کالبدی که به تقویت مشارکت در بازآفرینی شهری منجر می‌شوند، در ایران نیز وجود دارند (با تفاوت‌هایی در متن و محتوای قوانین و پراکندگی در قوانین مختلف) و تنها موردی که باید به آن توجه بیشتری نمود، تهیه بانک اطلاعات متمرکز و یکپارچه زمین و مسکن و تعهد خسارت ناشی از معاملات برای کسانی که در پروژه‌های بازآفرینی شهری مشارکت می‌کنند. در پروژه احیای میدان عتیق اصفهان، افزون بر کاستی موجود در قوانین و مقررات کالبدی، حمایت از مالکیت زمین و ساختمان و حمایت از توسعه و به روز رسانی ساختمان‌ها به نحوی که در تعاریف آنها آمده است، نیز مورد بی‌توجهی قرار گرفته‌اند (جدول ۲).

در کنار تحلیل محتوایی از قوانین و مقررات الزامی برای حمایت از مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری و چگونگی وضعیت این قوانین و مقررات در ایران به صورت عام و در پروژه احیای میدان عتیق اصفهان به صورت خاص، تحلیل محتوایی مبتنی بر مصاحبه‌های انجام شده با ساکنین محدوده اجرای پروژه احیای میدان عتیق اصفهان نیز می‌تواند از زاویه‌ای دیگر به این موضوع نگاه کرده و ابعاد دیگری را مشخص نماید. جدول ۳، قوانین و مقررات موجود برای پاسخ به مشکلات شهروندان در پروژه احیای میدان عتیق اصفهان را نشان می‌دهد. همان طور که نشان داده شده، بیشترین مشکلات شهروندان در زمینه اقتصادی مطرح شده است. در این زمینه، مشکلاتی مانند تعیین ارزش خرید املاک، پرداخت وام بدون بهره و تعیین ابعاد و اندازه‌های املاک موجود در محدوده اجرای پروژه، از طرف قوانین و مقررات موجود پاسخ دارند ولی به علت عدم اجرا یا اجرای ناقص و یا عدم اطلاع رسانی و مواردی از این دست، همچنان جزو مشکلات شهروندان مطرح شده‌اند. در مقابل مشکلاتی مانند جبران زیان ساکنین و شاغلین حاضر در محدوده پروژه، بی‌توجهی به آسیب‌های اجتماعی و اقتصادی وارد بر ساکنین و عدم رضایت ساکنین از معاوضه‌های انجام شده، نه تنها پاسخ قانونی (در قوانین و مقررات شهری ایران) ندارند، بلکه مورد بی‌توجهی نیز قرار گرفته‌اند.

نادیده گرفتن طبقات اجتماعی ضعیف‌تر و عدم توجه به آسیب‌های اجتماعی وارد بر ساکنین نیز، نه در قوانین و مقررات شهری و نه در اجرای پروژه، جایگاهی دارد و مشکلات اجتماعی همچنان وخیم‌ترین شرایط را دارند.

در مورد مشکلات مدیریتی، به عدم اطلاع رسانی از جزئیات پروژه و عدم رعایت تقدم و تأخر اجرای مراحل مختلف اشاره شده است که باعث نارضایتی ساکنین از مدیریت اجرای پروژه

پروژه‌ها درگیر هستند، اطمینان نداده است که در صورت زیان از مشارکت در اجرای پروژه‌ها، خسارت آنها را جبران خواهد کرد. از مجموعه قوانین و مقررات اقتصادی که در ایران موجود نیستند، پروژه احیای میدان عتیق نیز مستثنی نیست و کاستی آنها در این پروژه نیز وجود دارد. از میان سایر موارد اقتصادی که در قوانین و مقررات ایران موجود هستند (۶ مورد)، سه مورد که شامل کمک مالی برای بازآفرینی، تدارک زمین و دارایی‌های مالی و ارتقای مقدمات مالی و تجاری می‌شود، مورد توجه قرار داشته و به آنها عمل شده است و در مقابل خدمات توسعه، انجام پروژه‌های مشترک بازآفرینی با اشخاص یا بخش خصوصی و کمک مالی برای بازآفرینی، با تعریفی که از آنها ارائه شده است، در این پروژه مورد توجه قرار نگرفته است. این بخش از قوانین و مقررات نیز ارتباط نزدیکی با اعطای کمک‌های مالی و ارائه مشوق‌های مستقیم به ساکنین در ارتباط است. بخش دیگری از این قوانین و مقررات نیز به تضمین زیان ساکنین و مشارکت کنندگان مربوط است که مورد اجرا قرار نگرفته‌اند. در مجموع، در قوانین و مقررات شهری ایران الزامات اقتصادی برای مشارکت در بازآفرینی شهری مورد توجه بوده ولی بخشی از آنها که به پذیرش خطر و جبران خسارت ساکنین و مشارکت کنندگان از سوی بخش عمومی مربوط می‌شود تا حد زیادی در قوانین و مقررات منعکس نشده است و در صورت اشاره به آنها، اجرا نمی‌شود.

مهم‌ترین زمینه‌های اجتماعی در قوانین و مقررات مربوط به مشارکت در بازآفرینی شهری شامل آموزش، ایجاد تحرک (جنبش) اجتماعی و ایجاد فرایندهای مردم سالاری هستند. در قوانین و مقررات شهری ایران به این موارد اشاره‌ای نشده است و در پروژه احیای میدان عتیق اصفهان نیز در این خصوص اقدام خاصی انجام نشده است. این واقعیت، نشان از ضعف اساسی در زمینه‌های اجتماعی بازآفرینی شهری ایران دارد.

از سه مورد قوانین و مقررات مربوط به زمینه موضوعی مدیریت شهری که به تقویت مشارکت در بازآفرینی شهری منجر می‌شود، تنها ارائه خدمات مدیریت پروژه در قوانین و مقررات شهری ایران مطرح شده است و حمایت از راه‌اندازی سیستم در دسترس داشتن کارکنان و پرداخت هزینه‌های اداری، در این قوانین و مقررات مطرح نشده‌اند. البته تعریفی که از ارائه خدمات مدیریت پروژه برای تقویت مشارکت مطرح می‌شود با تعریف موجود در قوانین و مقررات ایران متفاوت است و در آنها اشاره‌ای به لزوم شفافیت در این خدمات و مشارکت گروه‌های مختلف و شهروندان در تهیه و تصویب آنها نشده است. از سوی دیگر در پروژه احیای میدان عتیق اصفهان، هیچ‌یک از زمینه‌های مدیریتی تقویت کننده مشارکت مورد توجه قرار نگرفته است. بنابراین در کنار موضوعات اجتماعی، موضوعات مدیریتی نیز در زمینه تقویت مشارکت عمومی برای بازآفرینی شهر دچار ضعف و کاستی زیادی هستند.

در زمینه کالبدی، تملک زمین یا ساختمان، آماده سازی زمین، تدارک زیرساخت‌های اصلی، حمایت از مالکیت زمین و ساختمان،

مشارکت و تقویت زمینه‌های مشارکت، لازم است مقدمات قانونی و چارچوب حقوقی معینی تعریف شود تا بر اساس آن، حدود مشارکت و حقوق متقابل مشارکت کنندگان مشخص شود. به این منظور در این مقاله تلاش شده است، قوانین و مقررات (یا به عبارت دیگر الزامات حقوقی) مورد استفاده در تجارب جهانی بازآفرینی شهری در چهار زمینه موضوعی اقتصادی، اجتماعی، مدیریتی و کالبدی استخراج شود. سپس بر اساس انجام مقایسه تطبیقی این قوانین و مقررات با قوانین و مقررات شهری موجود در ایران و انطباق آنها با تجربه احیای میدان عتیق اصفهان، خلأ حقوقی موجود در زمینه مشارکت عمومی در پروژه‌های بازآفرینی شهری ایران به صورت عام و احیاء میدان عتیق اصفهان به طور خاص مشخص می‌شود.

نتایج مقایسه تطبیقی به صورت کلی نشان از کاستی قوانین و مقررات پشتیبان مشارکت عمومی در زمینه‌های مختلف دارد. در زمینه‌های اقتصادی، بخش بیشتری از قوانین و مقررات که به ایجاد انگیزه برای مشارکت منجر می‌شوند، به صورت پراکنده در قوانین و مقررات شهری ایران وجود دارد. اما آن بخش از قوانین و مقررات که به تضمین مشارکت و جبران خسارت احتمالی بخش خصوصی و مردم منجر می‌شود، کمتر مورد توجه قرار گرفته است. در عمل (پروژه احیای میدان عتیق

می‌شود. برای هر دو مورد این مشکلات قوانین و مقررات لازم موجود هستند، ولی بی توجهی مدیران به اجرای آنها باعث ایجاد این مشکلات شده است.

کندی عملیات اجرای آزادسازی‌ها که به ایجاد فضاهای مخروبه و متروکه منجر می‌شود و ایجاد آسیب‌های کالبدی به ساختمان‌های موجود، از مهم‌ترین مشکلات کالبدی شهروندان و ساکنین حاضر در محدوده اجرای پروژه میدان عتیق اصفهان هستند. در این زمینه قوانین و مقرراتی که آشکارا به این مشکلات پرداخته باشند وجود ندارد و چاره‌ای نیز برای آنها اندیشیده نشده است.

مرور مبانی نظری و تجارب جهانی بازآفرینی شهری نشان می‌دهد که مشارکت یکی از مهم‌ترین الزامات برای موفقیت در انجام بازآفرینی شهری است. مشارکت ابعاد مختلفی دارد و بر حسب عاملین مشارکت و زمینه‌های مشارکت قابل طبقه‌بندی است. بر حسب عاملین مشارکت، می‌توان از مشارکت بخش عمومی و بخش خصوصی، مشارکت شهروندان، مراجع تصمیم‌گیری و سیاستمداران و مشارکت بین شهروندان، بخش عمومی و بخش خصوصی نام برد. زمینه‌های مشارکت نیز به طور کلی به زمینه‌های اقتصادی، اجتماعی، مدیریتی و کالبدی تقسیم بندی می‌شود. برای تقویت مشارکت بین عاملین

جدول ۳- بررسی قوانین و مقررات موجود در پاسخ به مشکلات شهروندان در پروژه احیاء میدان عتیق اصفهان.

زمینه‌های موضوعی	مشکلات	قوانین و مقررات شهری موجود برای پاسخ به مشکلات	
		وجود دارد	وجود ندارد
اقتصادی	از رونق افتادن کسب و کار بسیاری از کسبه و بعضاً ورشکستگی برخی به سبب اجرای پروژه احیای میدان و عدم حمایت شهرداری از آنان	*	
	خریداری متازه‌ها از مالکین پایین‌تر از ارزش واقعی توسط شهرداری	*	
	به اجرا رساندن پروژه توسط شهرداری بدون در نظر گرفتن عوامل اجتماعی و آسیب‌های اجتماعی و اقتصادی ممکن به مردم محل	*	
	عدم پرداخت وام‌های بدون بهره به مردمی که به دلیل اجرای پروژه دچار رکود اقتصادی شده‌اند	*	
	در نظر نگرفتن متراژ واقعی ثبت شده در سند ملک، توسط شهرداری در هنگام خرید ملک	*	
	عدم ارائه گزینه‌های قابل قبول برای مردم در ازای معاوضه ملک تجاری	*	
	پراکنده شدن مشتری‌های دائمی کسبه و عدم دسترسی مناسب آنان، به دلیل اجرای پروژه	*	
اجتماعی	نادیده گرفتن و حذف افرادی که از توان اقتصادی و اجتماعی ضعیفی برخوردارند و توانایی رقابت با بازار را ندارند	*	
	به اجرا رساندن پروژه توسط شهرداری بدون در نظر گرفتن عوامل اجتماعی و آسیب‌های اجتماعی و اقتصادی ممکن به مردم محل	*	
مدیریتی	عدم اطلاع رسانی دقیق به مردم و کسبه محل در مورد چگونگی و جزئیات اجرای پروژه احیای میدان	*	قانون شهرداری‌ها
	صورت گرفتن اقدامات تخریبی پیش از جایجایی کسبه و اسکان موقت آنان در مکانی مناسب	*	قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، قانون شهرداری‌ها، قانون احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری
کالبدی	کندی آزادسازی‌ها منجر به ایجاد فضاهای متروکه و نا امن شده است. (زیرا تخریب‌ها پس از خرید همه املاک مورد نظر انجام می‌شود)	*	
	ایجاد آسیب‌های کالبدی مانند لرزش و ترک خوردن سقف و جداره‌ها در اثر فعالیت ماشین‌آلات سنگین	*	

آنها نیز در عمل یا تغییر ماهیت می دهند یا به فراموشی سپرده می شوند و در نتیجه کار آبی خود را از دست داده و مشکلاتی را برای شهروندان ایجاد می کنند.

در مجموع می توان گفت، قوانین و مقررات شهری موجود در ایران برای حمایت از مشارکت (به عنوان اصلی ترین رکن موفقیت در بازآفرینی شهری) از کاستی های زیادی برخوردار هستند و در زمینه های اجتماعی و مدیریتی این کمبودها و کاستی ها از شدت بیشتری برخوردار هستند. در عمل نیز همانگونه که تجربه احیای میدان عتیق اصفهان نشان می دهد، قوانین و مقررات باقیمانده یا ناقص اجرا می شوند، یا تغییر ماهیت می دهند و یا اساساً به آنها توجه نمی شود. مجموعه این نتایج نشان از فاصله زیاد رسمیت یافتن و عمل کردن به اصول مشارکت در تجارب نو سازی و بازسازی و بازآفرینی ایران دارد.

اصفهان) نیز بسیاری از این قوانین و مقررات مورد بی توجهی قرار می گیرند. در زمینه های اجتماعی و مدیریتی، کاستی های قوانین و مقررات مربوط به حمایت از مشارکت عمومی بسیار بیشتر از سایر زمینه ها است. فراهم نبودن زمینه های اجتماعی و مدیریتی مشارکت شهروندان، در عمل به ناکامی سایر قوانین و مقررات در بخش های اقتصادی و کالبدی منجر می شود. عدم توجه به جنبش اجتماعی، آموزش شهروندان و فراهم ساختن زمینه های مردم سالاری از یک سو و ضعف مدیریت از سوی دیگر به نادیده گرفتن شهروندان و عدم شفافیت در ارتباط بین مردم و مدیران منجر می شود که در پروژه احیای میدان عتیق از سوی ساکنین مطرح شده است. قوانین و مقررات کالبدی در ایران نسبت به سایر زمینه ها، از انطباق بیشتری با قوانین و مقررات لازم برای حمایت از مشارکت برخوردار هستند ولی

## پی نوشت ها

- N239/2002(UK) Partnership Support for Regeneration
- N546/A/2000(UK) Partnership support for regeneration (4): support for environmental regeneration
- N546/B/2000(UK) Partnership support for regeneration (5): Community/voluntary (neighbourhood) regeneration
- N656/1999(UK) Partnership Development (Speculative)
- N747/A/1999(UK) Partnership Support for Regeneration (Speculative)
- N747/B/1999(UK) Partnership Support for Regeneration (Bespoke)
- N82/2001(UK) English Cities Fund

## فهرست منابع

- آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (۱۳۸۸). Available at: [www.udro.org.ir](http://www.udro.org.ir).
- آیینی، محمد و اردستانی، زهرا (۱۳۸۸)، هرم بازآفرینی و مشارکت مردم معیار ارزیابی برنامه های توسعه درونزای شهری، نشریه هویت شهر، شماره ۵، صص ۴۷-۵۸.
- ابلقی، علیرضا (۱۳۸۰)، بافت تاریخی، حفاظت، مرمت، بهسازی یا نوسازی؟!، مجله هفت شهر، شماره ۴، صص ۱۱۳-۱۲۴.
- ایزدی، محمدسعید (۱۳۸۰)، بررسی تجارب مرمت شهری در ایران با تأکید بر تحولات دو دهه اخیر، مجله هفت شهر، شماره ۳، صص ۳۲-۴۲.
- حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۱)، مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
- حناچی، پیروز و دیگران (۱۳۸۶)، بررسی تطبیقی مرمت شهری در ایران و جهان (با نگاه ویژه به بافت تاریخی شهر یزد)، انتشارات سبحان نور، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری پایگاه میراث فرهنگی شهر تاریخی یزد، تهران.

- 1 Urban Regeneration.
- 2 Imposed Regeneration.
- 3 Opportunistic Regeneration.
- 4 Preventive or Prospective Urban Regeneration.
- 5 Partnership.
- 6 Strategy.
- 7 Sustainability.
- 8 Development Grant.
- 9 Joint Projects.
- 10 Development Financing Aid.
- 11 Development Services.
- 12 Regeneration Grant.
- 13 Joint Regeneration Body/Private Sector Projects.
- 14 Regeneration Financing Aid.
- 15 Regeneration Services.
- 16 Provision of Land and Commercial Property.
- 17 Business & Commercial Premises Improvement.
- 18 Equity Investments.
- 19 Acquisition of Land/Buildings.
- 20 Preparation of Land.
- 21 Sale or Lease of Land/Buildings.
- 22 Administration Expenses.

۲۳ قوانین و مقررات مورد استفاده از تجارب جهانی، از کمیسیون های زیر برگرفته شده است (Available at: [www.ec.europa.eu](http://www.ec.europa.eu)):

- European Commission (2006), "Commission Staff Working Document: State Aid Control and Regeneration of Deprived Urban Areas", E C, DG Competition.

Lang, T. (2005), *Insights in the British Debate about Urban Decline and Urban Regeneration*, Working Paper, Erkner, Leibniz-Institute for Regional Development and Structural Planning.

Noon et al (2000), *Economic Regeneration and Funding*, in: Roberts, Peter; Sykes, Hugh (eds.): *Urban Regeneration. A Handbook*, London.

ODPM (2003), *Searching for Solid Foundations: Community Involvement and Urban Policy*. London: HMSO.

Roberts, P. & Sykes, H. (2000), *Urban Regeneration*, Handbook, London: Sage Publications.

Urban Task Force (1990), *Toward an Urban Renaissance*, A Report of Urban Task Force 1990, UK.

UNEP (2004), *Guidelines for Urban Regeneration in the Mediterranean Region*, Priority Actions Programme Regional Activity Centre, Split.

سهیلی‌وند، لایلا و اکبرپور سراسکانرود، محمد (۱۳۹۰)، مفهوم مشارکت شهروندان در بهسازی بافت فرسوده محله سیروس تهران، سومین کنفرانس برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، مشهد.

طیبیان، منوچهر، شکوهی، سید صالح، ارباب، پارسا (۱۳۸۹)، ارزیابی عدالت اجتماعی در طرح منظر شهری محله خوب‌بخت منطقه ۱۵ شهرداری تهران، مجله آرمانشهر، شماره ۵، صص ۱۱۱-۱۲۲.

قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۸۸-۱۳۸۴)، مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ مجلس شورای اسلامی، انتشارات سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، چاپ ششم، تهران.

Available at: قانون بودجه سال ۱۳۸۴ کل کشور.  
www.spac.ir

Available at: قانون بودجه سال ۱۳۸۵ کل کشور.  
www.spac.ir

Available at: قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور.  
www.spac.ir

Available at: قانون بودجه سال ۱۳۸۷ کل کشور.  
www.spac.ir

قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، موضوع تصویب نامه مورخ ۱۳۸۷/۲/۷ هیأت وزیران (کمیسیون موضوع اصل ۱۳۸ قانون اساسی) ۱۳۸۷/۲/۱.

Available at: [www.udro.org.ir](http://www.udro.org.ir)

کاظمیان، غلامرضا و سعیدی رضوانی، نوید (۱۳۸۲)، امکان‌سنجی واگذاری وظایف جدید به شهرداری‌ها، جلد اول، انتشارات سازمان شهرداری‌های کشور، تهران.

کاظمیان، غلامرضا (۱۳۸۱)، شناخت و ارزیابی مقدماتی اسکان غیر رسمی در قوانین شهری ایران، مجله هفت شهر، شماره هشتم، صص ۷۰-۷۶.

کلهرنیا، بیژن (۱۳۸۰)، تجربه‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های قدیمی در کرمانشاه، مجله هفت شهر، شماره ۳، صص ۸۰-۸۸.

گزارش احیای میدان امام علی (ع) (عتیق) (۱۳۸۹)، احیای میدان امام علی (ع) (عتیق)، بازسازی بخشی مهم از تاریخ شهر اصفهان، ماهنامه فنی - تخصصی دانش نما، سازمان نظام مهندسی استان اصفهان، سال نوزدهم، شماره ۱۸۱-۱۸۲، صص ۴-۵.

گزارش شرکت احیای میدان عتیق (۱۳۸۷)، میدان عتیق اصفهان، دیروز، امروز، فردا، نشر شرکت احیای میدان عتیق، اصفهان.

نوروزی، مشیت‌اله (۱۳۸۹)، موانع نوسازی مشارکتی مروری بر دلایل عدم تحقق طرح‌های نوسازی تهران، ماهنامه منظر، شماره ۱۰، صص ۳۴-۳۷.

وزارت مسکن و شهرسازی (۱۳۸۹)، سند راهبردی ساماندهی و توانمندسازی نواحی نابسامان شهری در ایران (ویراست ششم)، پژوهشکده توسعه کالبدی، تهران.

Batey, P. (2000), *Urban Regeneration in Britain: Progress, Principles and Prospects*, International Symposium on Regeneration of City Down Town.

European Commission (2006), *Commission Staff Working Document: State Aid Control and Regeneration of Deprived Urban Areas*, E C, DG Competition.