

ترجمه انگلیسی این مقاله نیز با عنوان:  
An Assessment of Tehran physical-spatial Development Planning Laws; Using PLAF Model  
در همین شماره مجله به چاپ رسیده است.

## مقاله پژوهشی

# ارزیابی قوانین برنامه ریزی توسعه کالبدی-فضایی شهر تهران با مدل (PLAF)

آرش تقی پوراختری<sup>۱\*</sup>، آذین علی پور تبریزی<sup>۲</sup>

۱. پژوهشگر دکتری مدیریت توسعه ملی و تطبیقی، دانشکده مدیریت و حسابداری، دانشگاه علامه طباطبائی، تهران، ایران.  
۲. پژوهشگر دکتری شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت، تهران، ایران.

تاریخ انتشار: ۱۴۰۲/۰۱/۰۱

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۶/۲۲

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۸/۳۰

## چکیده

**بیان مسئله:** علی‌رغم مطرح شدن مفهوم «توسعه پایدار شهری» به دنبال پیامدهای توسعه تک‌بعدی اقتصادی، اما هم‌چنان پژوهشگران شهری عملکردهای حقوقی را در این زمینه، کم‌تر مورد توجه قرار داده‌اند. قوانین به‌منابۀ چارچوب توسعه، با زمینه‌های تاریخی، ظرفیت‌های نهادی و غیره مرتبط شده و موفقیت آن‌ها در تحقق «آن‌چه باید» معرفی می‌شود. اما از آن‌جایی‌که همیشه موفقیت آن‌ها تضمین نمی‌شود باید برای توصیف آن‌ها، از سطح یک پیش‌نویس حقوقی فراتر رفته و فرایند اجرا و ثمرات آن را در قالب کلیتی واحد مورد مطالعه قرار داد. از این رو سؤال این پژوهش عبارت است از چگونگی قوانین برنامه‌ریزی توسعه کالبدی-فضایی شهر تهران بر پایه مدل تحلیلی (PLAF).

**هدف پژوهش:** ارائه توصیفی-تحلیلی از وضعیت قوانین برنامه‌ریزی توسعه کالبدی-فضایی شهر تهران در مسیر تحقق توسعه پایدار شهری.

**روش پژوهش:** این پژوهش کاربردی- توسعه‌ای به سراغ معیارها و شاخص‌های کیفی برآمده از مدل تحلیلی (PLAF) رفته و داده‌پردازی را با تشکیل کارگروهی متشکل از هشت متخصص، انجام می‌دهد. در نهایت معیارهای کیفی مورد سنجش، کمی‌سازی شده و با هم مقایسه می‌شوند.

**نتیجه‌گیری:** در نهایت نتایج این پژوهش ترکیبی نشان داد که قوانین برنامه‌ریزی توسعه کالبدی-فضایی شهر تهران، چه از بعد اثربخشی عملکردی و چه در ابعاد فنی، از وضعیت چندان مطلوبی در مسیر تحقق توسعه پایدار شهری، برخوردار نیست. در میان شش حوزه موضوعی مورد مطالعه، به ترتیب قوانین برنامه‌ریزانه مرتبط با «کدهای ساختمانی» و «سرمایه‌های مبتنی بر زمین»، بهترین و بدترین وضعیت را به لحاظ «اثربخشی عملکردی» دارند. هم‌چنین قوانین برنامه‌ریزانه مرتبط با «حقوق توسعه» و «فضاهای عمومی» نیز به ترتیب بهترین و بدترین وضعیت را از «جنبه‌های فنی» دارند. به‌طور مشابه، همین وضعیت در نمره نهایی کسب‌شده نیز بروز یافته و قوانین برنامه‌ریزانه مرتبط با «قطعات و بلوک‌ها» و «حقوق توسعه» بیش‌ترین و «فضاهای عمومی» کم‌ترین نمره را در میان همه حوزه‌ها کسب کرده‌اند. در نهایت قابل توجه است که توصیفات به‌دست‌آمده در این پژوهش، می‌تواند تبیین‌گر علل حقوقی فاصله میان وضعیت فضایی شهر تهران، با مطلوبیت‌های مورد نظر توسعه پایدار شهری باشد.

**واژگان کلیدی:** چارچوب ارزیابی قوانین برنامه‌ریزی، PLAF، تهران، توسعه پایدار شهری، دفتر هیئیات سازمان ملل متحد.

\* نویسنده مسئول: ۰۹۱۲۸۳۳۸۲۴۰، A\_taqipour@atu.ac.ir

## بیان مسئله

از مقررات مبنای عمل و نحوه اجرای آن‌ها، در شرایطی کاملاً متفاوت با شرایط جاری وضع شده و علی‌رغم تغییرات گسترده در شهرها، همچنان اغلب آن‌ها بدون تغییر و ثابت باقی مانده‌اند (Talen, 2012, 51). تا جایی که ارتباط میان آن‌ها و علت وضع‌شان از میان رفته است. و از سوی دیگر علی‌رغم توجه فزاینده اندیشمندان به موضوع «مکان شهری» و ضرورت ایجاد تغییر و بهبود در شرایط آن، اما همچنان موضوع مقررات و اثرات آن بر مدیریت فضا، به‌خوبی در تولیدات علمی ایشان مورد توجه قرار نگرفته است (Layard, 2020, 1447).

## پیشینه و مبانی نظری تحقیق

به‌طور کلی عملکرد حقوقی شهر شامل مجموعه‌ای از قوانین، سیاست‌ها، نهادها و اصول حاکم بر مناسبات مناطق شهری است که بنیان مدیریت شهری را شکل می‌دهد (PLAF, 2018, 2) و با پشتیبانی حقوقی از هرگونه اقدام رسمی در شهر، به‌عنوان ظرفیت‌های نهادی هستند که روابط میان مردم با دستگاه‌های اجرایی و مردم با مردم را تعیین کرده و با منظم و قابل پیش‌بینی کردن عملکردهای متنوع شهری، فرصت‌های توسعه را افزایش می‌دهند (فرجی‌راد و کاظمیان، ۱۳۹۲، ۱۴۴).

مقررات شهری، موارد متعددی نظیر فعالیت‌های شهری (Enemark et al, 2016) هنجارهای فرهنگی و زیبایی‌شناختی جامعه شهری (Garau, 2014)، تکنولوژی، مصالح و مراحل مختلف توسعه آن‌ها (World Bank Group, 2015)، آرایش‌های هندسی (Porta & Romice, 2010) و صرفه‌های شهری، را در الگوی تاریخی رشد فضایی شهر منعکس می‌سازند. در نهایت می‌توان ساختمان‌ها و زیرساخت‌های تشکیل‌دهنده محیط ساخته‌شده شهری را، به مثابه بیانی فیزیکی از مقرراتی در نظر گرفت، که طی زمانی طولانی انباشت شده‌اند.

از سویی دیگر مقررات، از جمله مهم‌ترین برساخته‌های اجتماعی (Xanthaki, 2011, 76) و البته از قدرتمندترین ابزارها برای اعمال تغییرات در مقیاس جوامع انسانی به‌شمار می‌آیند (UN-Habitat, 2016). مقررات مناسباتی هستند که همه افراد یک جامعه را به هم پیوند داده، از امنیت عمومی محافظت کرده و از حقوق افراد به‌عنوان شهروندان در برابر سوءاستفاده دیگر افراد، سازمان‌ها و خود دولت حمایت می‌کند (De Jager, 2015, 83). از این رو تبعیت و یا الزام به تبعیت از آن‌ها، منجر به افزایش اطمینان از زندگی و فعالیت‌های جمعی شده و لازمه پیش‌بینی‌پذیرکردن رفتار سایر کنشگران است (Taqipour, 2021, 163).

در این مسیر مقررات نیز ضمن پذیرش آزادی به‌عنوان قاعده زندگی اجتماعی، مانع از آن می‌شوند که ارزش‌ها

توسعه کالبدی-فضایی شهر که برای پاسخ به جنبه‌های مختلف زیست شهری انجام می‌گیرد، محیط ساخته‌شده‌ای را می‌آفریند که بازنمایی فیزیکی هم‌زمان از تاریخ گذشته بر شهر، زندگی و فعالیت‌های جاری در آن است (Taqipour, 2021, 61). در این راستا قوانین به‌مثابه چارچوبی مؤثر، برای بازه‌های زمانی بلندمدت، مسیر توسعه شهر را به سمت توسعه پایدار و یا تشدید نابرابری‌ها و فقر، تحت تأثیر قرار می‌دهند (Talen, 2012, 13).

شهرهای مختلف، در بستری متشکل از ابعاد مختلف تاریخی، سیاسی و اجتماعی دیدگاه‌ها و سازوکارهای متنوعی را برای قانون‌گذاری دنبال کرده و اهداف، و کارکردهای قانون‌گذاری را مبتنی بر نیازها و اولویت‌های برآمده از نظرات بازیگران مختلف و سنت‌های مختلف حقوقی-سیاسی تعیین می‌کنند (Mousmouti, 2012). با این حال آن‌چه مناقشه‌برانگیز است آن‌که موفقیت قوانین وضع شده همیشه تضمین نمی‌شود. به این معنا که آن‌چه یک قانون را از سطح یک پیش‌نویس حقوقی فراتر می‌برد «اثربخشی» آن، یا محقق کردن آن‌چه «باید» در مرحله اجرا و ثمرات آن در قالب یک کلیت است (Xanthaki, 2013, 58).

در این راستا هم برنامه‌ریزی و هم کنترل و ارزیابی توسعه شهر، از جمله وظایف مدیریت شهری است (Enemark, McLaren & Lemmen, 2016) و با مروری در برنامه‌هایی که توسعه کالبدی-فضایی شهر تهران را به صورت مستقیم و یا غیرمستقیم تحت تأثیر قرار می‌دهند به طیف متنوعی از سیاست‌ها، برنامه‌ها و مقررات می‌رسیم که از اواخر قرن سیزدهم شمسی، توسعه ارگانیک شهر تهران را به سمت توسعه برنامه‌ریزی‌شده سوق داده (Taqipour & Alipour, 2021) و سبب می‌شوند تا محیط ساخته‌شده شهر تهران را نمود عینی آن‌ها بدانیم.

از آنجایی که صرف وجود قوانین نمی‌تواند تضمین‌کننده مدیریت مؤثر مناطق شهری باشد و تحقق وضعیت مطلوب در توسعه کالبدی-فضایی شهر، در گرو «اراده» برخاسته از تعهد حرفه‌ای و اخلاقی به حفظ منافع عمومی و «توان» اجرایی مشارکت‌کنندگان برای پیاده‌سازی مقررات در آن است (Bordass & Leaman, 2013; Hill, Lorenz, Dent, & Lu'tzkendorf, 2013)، مسئله این پژوهش «چگونگی وضعیت اثربخشی عملکردی و جنبه‌های فنی مقررات برنامه‌ریزی و احکام اجرایی توسعه کالبدی-فضایی شهر تهران» معرفی شده و انتظار می‌رود تا نقاط قوت و ضعف آن در نسبت با اهداف توسعه پایدار، با استفاده از چارچوب ارزیابی قوانین برنامه‌ریزی (PLAF, 2018) قابل شناسایی سریع باشد. در بیان اهمیت این پژوهش گفتنی است که از سویی بسیاری

نقش و اعمال قدرت اجتماعی معین شده و کلیت آن وجهه‌ای توسعه‌ای در ابعاد کالبدی-فضایی شهر را دنبال می‌کند که می‌توان از آن به «حکروایی ساخت‌وساز شهری» یاد کرد (Taqipour, 2021, 62).

به صورت مشخص‌تر طی دهه‌های اخیر برای برانگیختن و تشویق رشد محلی و توسعه اقتصادی شاهد بازتعریف، تغییر رویکرد و تجدید ساختار دولت‌های شهری بوده‌ایم. بازطراحی‌هایی که دولت‌های محلی را از تأمین‌کننده خدمات رفاهی و اجتماعی، به یک نهاد قابل احترام‌تر، قابل اعتمادتر و قابل اعتنا تر تبدیل کرده‌است (Kazemian, 2022, 20) و تحقق توسعه پایدار را در گرو تحقق حکروایی خوب شهری معرفی می‌کند (Det Udomsap & Hallinger, 2020, 8).

در این راستا قوانین توسعه شهری را می‌توان ابزارهایی امیدبخش برای تحقق اهداف چه در جنبه‌های محتوایی و چه در جنبه‌های رویه‌ای در حوزه فضایی-کالبدی شهر به حساب آورد. در واقع قوانین هم‌چنان‌که به‌عنوان ابزارهایی امیدبخش برای بهبود شرایط هستند، می‌توانند به دلایل مختلف (مانند ازبین‌رفتن ارتباط روشن میان دلایل وضع مقررات و شرایط بستر) به کوله‌باری از تحمیلاتی کم‌اثر و گاه منجرکننده تبدیل می‌شوند. از این رو یکی از وظایف مدیریتی «کنترل و ارزیابی» است. این وظیفه شامل مقایسه میان «بایدها» و «هست‌ها» است و میزان پیشرفت در مسیر تحقق اهداف را نشان می‌دهد (Mousmouti & Crispi, 2015).

از آنجایی که مدیریت شهری برای رسیدن به اهداف تعیین‌شده، با عملکردهای حقوقی شهر و وضع قوانین سروکار دارد به دلایل گوناگونی اعم از نارسایی‌های درونی در فهم و اجرا و یا بروز عدم قطعیت‌ها و یا موانع بیرونی ممکن است در تعقیب اهدافش به انحراف کشیده شود (Kazemian, 2018, 54). از این رو «کنترل و ارزیابی» با تطبیق و تشخیص فاصله میان وضع مطلوب و وضع موجود، بستر اقدامات اصلاحی را فراهم می‌کند. در این راستا دفتر هیئتات سازمان ملل متحد در سال (۲۰۱۸) اقدام به معرفی چارچوب ارزیابی قوانین برنامه‌ریزی شهری می‌کند که در ادامه معرفی می‌شود.

### چارچوب ارزیابی قوانین برنامه‌ریزی (PLAF)

سرعت و وسعت تحولات شهری، تأمین منافع عمومی و دستیابی به توسعه پایدار شهری را در گرو وضع قوانین کارآمد در حوزه فضایی-کالبدی قرار داده است. از این رو دفتر هیئتات سازمان ملل متحد (۲۰۱۸) «چارچوب ارزیابی مقررات برنامه‌ریزی» را در راستای اهداف توسعه پایدار (۲۰۱۵) معرفی‌شده در زیر بیان می‌کند:  
- اصل ۱۰: کاهش نابرابری در داخل و میان کشورها.

و حقوق دیگران تضییع و یا پایمال‌شده و احیاناً منافع آن‌ها به خطر بیافتد (McLeod, 1999). از این رو جوامع برای چارچوب‌دار کردن تصمیمات کنشگران خود و تسهیل عملکرد درست و متناسب با زمینه، به وضع قوانین و مقررات می‌پردازند.

در این راستا ریشه‌های وضع مقررات شهری و ورود رسمی نگاه برنامه‌ریزانه به عرصه توسعه شهری را باید در وقایعی نظیر انقلاب شوروی، جنگ جهانی اول، بحران اقتصادی (۱۹۲۹) و البته فروپاشی اقتصادی اروپا و ژاپن پس از جنگ جهانی دوم جست‌وجو کرد. لکن آن‌چه همواره در این مسیر مناقشه‌برانگیز بوده، حدودی است که دیدگاه‌های مختلف فلسفه سیاسی برای مداخله بازار و دولت در توسعه قائل بوده‌اند و جهت‌گیری‌های متفاوتی را در مطالعات شهری عمدتاً حول دو ایدئولوژی نئولیبرالیسم و سوسیال دموکراسی شکل داده‌اند (Slaev, 2017, 404).

با این همه با افزایش آگاهی جهانی از تبعات ناشی از توسعه تک‌بعدی اقتصادی و بروز جنبش‌های گوناگون «توسعه پایدار شهری» به‌عنوان یکی از جهانی‌ترین، چندبعدی‌ترین و البته معتبرترین مفاهیم معاصر، در جایگاه امر مطلوب قرار گرفته است (Un.org, 2015) و این ایده را به همراه دارد که «برای تحقق همزمان سلامت سیاره و توسعه پایدار انسانی، به جنبشی اجتماعی و قدرتمند، که دربرگیرنده تمام طبقات اجتماعی باشد نیاز داریم» (Whitmee et al, 2015). بنابراین امروزه دیگر نمی‌توان منتظر نتیجه تقابل دولت و بازار آزاد برای تحقق توسعه مطلوب شده و یا حتی به آن خوش‌بین بود. در این راستا فن‌اوستن (۲۰۱۹) با پرداختن به چالش‌های مقررات شهری، مشروعیت آن را در گرو سه بعد مشارکت بازیگران درگیر (مشروعیت ورودی)، اثربخشی سیاست‌های حاصله (مشروعیت خروجی) و بهره‌وری، پاسخگویی، باز بودن و فراگیر بودن روندها معرفی می‌کند (Van Oosten, Runhaar & Arts, 2019). رویکردی که طی سالیان اخیر بسیار مورد توجه قرار گرفته (Westerink, Opdam, Van Rooij & Steingröver, 2017; Van Oosten, Uzamukunda & Runhaar, 2018; Van Oosten, Gunarso, Koesoetjahjo & Wiersum, 2014) و در پی «حکروایی خوب شهری» است.

به واقع «حکروایی» از زیرمجموعه مکتب سیاسی «نهادگرایی» به‌عنوان دیدگاهی میانه مطرح می‌شود. این دیدگاه ضمن رد دوگانگی‌های دولت-بازار، بر اهمیت نهادها تأکید می‌کند و بیان می‌دارد که شهر با همه جوانب عملکردی آن، یک نهاد و برساخت اجتماعی است (Ding, 2009). از این رو محیط ساخته‌شده شهر نیز به میزان قابل توجهی متأثر از ساختارهای قانونی و محیط نهادی است که در اثر ایفای

حوزه موضوعی قوانین برنامه ریزی شامل «برنامه ریزی شهر و زمین»، «فضاهای عمومی»، «قطعه و بلوک»، «حقوق توسعه»، «دستورالعمل‌های ساخت و ساز»، و «تأمین مالی مبتنی بر زمین» معرفی شد. از این رو می‌توان چارچوب مفهومی پژوهش را در قالب **تصویر ۱** ترسیم کرد و انتظار داشت تا نتایج حاصل از آن به شناسایی سریع نقاط قوت و ضعف قوانین برنامه ریزی توسعه کالبدی-فضایی شهر تهران در راستای تحقق توسعه پایدار شهری بیانجامد.

### روش پژوهش

پژوهش حاضر از سنخ پژوهش‌های تحلیلی-توصیفی است که هم جنبه‌های توسعه‌ای و هم کاربردی دارد. برای تحلیل داده‌ها از شاخص‌ها و تکنیک تحلیلی معرفی شده در مدل (PLAF) استفاده شده است (**جدول ۱**). از آنجایی که در سند تشریحی این مدل توصیه شده تا برای دستیابی به نتایج قابل اتکا، گردآوری داده‌ها در قالب گروه‌های متمرکز (متشکل از پنج تا ده متخصص) باشد در این پژوهش نیز نخست از ده متخصص به صورت هدفمند برای شرکت در پژوهش دعوت شد و پس از انصراف بعضی از دعوت‌شدگان، و یا پیشنهاد ایشان برای مشارکت افراد صاحب‌نظرتر (شیوه گلوله برفی) در نهایت هشت نفر از متخصصان فعال در حوزه مدیریت شهری، در این پژوهش مشارکت داشتند. در این مسیر پژوهشگر نیز نقش میانجی و هماهنگ‌کننده گروه را برعهده داشت. گفتنی است برای ارتقای کیفیت پاسخ‌ها ناشی از ساختاریافته‌بودن جلسه گروهی پرسش‌نامه‌ها پیش از نشست در اختیار مشارکت‌کنندگان قرار گرفت و از ایشان خواسته شد تا برای طرح دیدگاه‌های خود آمادگی داشته باشند. در نهایت پاسخ‌ها جمع‌آوری و برای رسیدن به جمع‌بندی میان اعضاء در کارگروهی متمرکز به اشتراک گذاشته شد.

### مقررات توسعه کالبدی-فضایی شهر تهران

امروزه با گسترش دانش تخصصی، افزایش انتظارات شهروندی، توسعه رقابت‌های منطقه‌ای، آشکارشدن اهمیت توسعه پایدار و غیره بیش‌از پیش نارسایی‌ها و نقص‌های عملکردی در سازمان فضایی شهر تهران مورد توجه قرار گرفته است.

با مروری در برنامه‌ریزی‌هایی که توسعه شهر تهران را به صورت مستقیم و یا غیرمستقیم تحت تأثیر قرار می‌دهند به طیف متنوعی از سیاست‌ها، برنامه‌ها و مقررات می‌رسیم که توسط مراجع گوناگون در قالب یک نظام قانونی مدون و البته سلسله‌مراتبی، اقدام به تدوین و تصویب قوانین، ضوابط و مقررات در زمینه شهر می‌کنند. این اسناد به واسطه این که

اصل ۱۱: ایمن، تاب‌آور، پایدار و همه شمول کردن شهر و سکونت‌گاه‌های انسانی.

اصل ۱۶: ترویج صلح، عدالت و نهادهای قوی و اثربخش در همه سطوح.

از مفروضات اساسی در تهیه این مدل، پیچیدگی تعیین اثربخشی قوانین در نبود یک تعریف معتبر جهانی معرفی شده است. تهیه‌کنندگان این مدل با استناد به تعریف کارپن (۲۰۱۲)، اثربخشی قوانین را شامل سه بعد، قابلیت پایداری به آن، قابلیت تحقق اهداف مورد نظر و صرف حداقل هزینه ممکن برای رسیدن به هدف معرفی کرده (**Karpen, 2012**) و دو جنبه «کلیت ساختاری قوانین» و «دست‌آوردهای کاربردی» را برجسته می‌کنند (**PLAF, 2018**) و آن‌ها را به ترتیب با دو معیار «اثربخشی عملکردی» و «جنبه‌های فنی» برای شش حوزه موضوعی، مورد ارزیابی قرار می‌دهند. به این ترتیب که برای هر شش حوزه موضوعی بین هشت تا ده شاخص معرفی می‌شود. تعداد پنج عدد از این شاخص‌ها «اثربخشی عملکردی» و سه تا پنج عدد از آن‌ها «جنبه‌های فنی» را پوشش می‌دهد (**جدول ۱**). وضعیت هر شاخص برحسب پنج سناریوی مختلف مورد سنجش قرار گرفته و به هر سناریو ارزش عددی بین صفر تا چهار تعلق می‌گیرد. از آنجایی که تعداد شاخص‌های ارزیابی جنبه‌های فنی متفاوت است، به هر شاخص ضریبی اطلاق شده تا مجموع نمره‌دهی برای هر حوزه موضوعی حداکثر ۴۰ شود.

در واقع هر قانونی به لحاظ ساختاری (عمدتاً برای تطابق میان هدف، محتوا و قرائت‌های حقوقی ممکن از آن) قابل ارزیابی است. این ویژگی‌های ساختاری، که در مدل مورد مطالعه تحت عنوان «اثربخشی عملکردی قانون» دسته‌بندی می‌شوند. در **جدول ۲** و با تکیه بر مبانی نظری معرفی شده است.

مشخصاً در زمینه مقررات توسعه کالبدی-فضایی مأموریت قوانین شامل انسجام‌بخشی عملکردی به مجموعه ابنیه، معابر و کلیه مکان‌هایی می‌شود که ایجادکننده محیط شهر هستند (**کالن، ۱۳۹۵**). از این رو در مدل (PLAF) قوانین برنامه‌ریزی در شش دسته گوناگون موضوعی، تحت عنوان «جنبه‌های فنی» مورد ارزیابی قرار می‌گیرند (**جدول ۳**).

در نهایت همسو با سؤال پژوهش و برای جمع‌بندی چارچوب مفهومی، گفتنی است که «قوانین» به‌عنوان بخشی از موضوعات حقوقی، در بعد عملکردی مدیریت شهری مطرح بوده و «کنترل و ارزیابی» ذیل وظایف پنج‌گانه مدیریتی آن قرار می‌گیرد (**Kazemian, 2018, 54**). در همین راستا، مطابق با «چارچوب ارزیابی قوانین برنامه‌ریزی» (PLAF)، کنترل و ارزیابی قوانین برنامه‌ریزی شهری مستلزم سنجش دو بعد «اثربخشی عملکردی» و «جنبه فنی» در شش

جدول ۱. دسته‌ها، شاخص‌ها و زیرشاخص‌های چارچوب ارزیابی قوانین برنامه‌ریزی. مأخذ: PLAF, 2018.

جنبه	حوزه موضوعی	شاخص ۱	شاخص ۲	شاخص ۳	شاخص ۴	شاخص ۵
اتریخشی عملکردی	برای هر ۶ حوزه بالا	استحکام در اهداف و مقررات	شفافیت و کارآمدی سازوکارها و فرایندهای قانونی	سازماندهی نقش‌ها و مسئولیت‌های نهادی	وضوح در تدوین استانداردها	ظرفیت اجرایی
برنامه‌ریزی شهری و زمین		ثبت قانونی زمین	سیستم‌های تصدی انعطاف‌پذیر و پاسخگو به لحاظ اجتماعی	سلسله‌مراتب برنامه‌ریزی هماهنگ	احتمال تغییرات برای کاربری زمین	برنامه‌ریزی متناسب و سیاست‌های مسکن ارزان قیمت
فضاهای عمومی		سازوکارهایی برای تخصیص فضای کافی به خیابان (درصد زمین، تعداد تقاطع‌ها، عرض و طول، تراکم خیابان، وجود نقشه‌های خیابان و غیره)	سازوکارهایی برای تخصیص فضای کافی به فضای عمومی غیر از خیابان (فضاهای سبز، زمین‌های بازی، امکانات ورزشی و غیره)	استفاده از زمین برای فضای عمومی	استانداردهای برنامه‌ریزی برای فضای عمومی	مدیریت خیابان‌ها و فضای عمومی
جنبه‌های فنی	قطعات و بلوک‌ها	انعطاف‌پذیری در اندازه قطعه که اجازه تنوع در کاربری زمین و توان‌های مالی متفاوت را می‌دهد.	حداکثر طول بلوک در هر جهت (برای کاربری‌های غالب مسکونی یا مختلط، به استثناء صنعتی و کاربری‌های دیگری که بلوک‌های بزرگ احتیاج دارند)	تفکیک زمین در قطعه‌های شهری (تقسیم زمین کشاورزی)	تجمیع قطعات محوطه‌های مجاور دارای یک مالک یا مالکان متفاوت)	تنظیم مجدد قطعه
حقوق توسعه		تخصیص تراکم ساختمانی یا معادلش	استفاده از تراکم ساختمانی یا معادلش	فرم شهری (پوشش زمین و عقب‌نشینی‌ها)	-	-
کدهای ساختمانی		سن کدهای ساختمانی	یکنواختی یا تمایز کاربرد	حوزه آزادی عمل برای مصالح محلی	کارآمدی در منابع (آب، زمین، انرژی، مصالح و ضایعات)	توجه به گزینه‌های کم‌هزینه برای مسکن کوچک یا کم‌هزینه
سرمایه مبتنی بر زمین		کاداستر مالی	سازوکارهای به اشتراک‌گذاری ارزش‌هایی برای زمین که با توسط تصمیمات برنامه‌ریزی و یا سرمایه‌گذاری عمومی ایجاد شده است.	هزینه‌های توسعه‌دهندگان یا مشارکت‌کنندگان	مالیات بر املاک	-

### بحث و ارائه یافته‌ها

مطابق روش‌شناسی بیان شده، نظرات افراد مشارکت‌کننده پیرامون وضعیت موجود قوانین برنامه‌ریزی شهری تهران، براساس شاخص‌های معرفی شده در **جدول ۱** جمع‌آوری شد و این نظرات برای رسیدن به جمع‌بندی، به اشتراک و تبادل نظر گذاشته شد. در نهایت **جدول ۵**، نتایج حاصل از این فعالیت پژوهشی را منعکس می‌کند. نتایج کسب‌شده نشان می‌دهد که در راستای دستیابی به

محوریت موضوعی‌شان، حول وجوه اقتصادی (عملکردی) و یا فضایی باشد از هم متمایز می‌شوند. در این راستا تقی‌پور (۱۴۰۰) با محور قراردادن اسناد هدایت‌کننده فضایی شهر، سلسله‌مراتب سیاست‌ها و برنامه‌های هدایت‌کننده توسعه شهری تهران را به پنج سطح (از کلان تا عملیاتی) تقسیم کرده و در هر سطح دو رویکرد فضایی و اقتصادی (عملکردی) را از هم تمیز می‌دهد و در نهایت خروجی مؤثر آن بر توسعه فضایی-کالبدی را در قالب پنج نوع ضوابط نشان می‌دهد (تصویر ۲).

## شرح نظری

استحکام در اهداف و مقررات	«اهداف» مهمترین وجه قضاوت راجع به کیفیت قانون گذاری، حول یک قانون است. قوانین نه تنها باید اهداف مشخصی داشته باشند، که باید نیازها و چالش‌های محلی را در چارچوبی از سیاست‌های منطقی منعکس کنند. هم‌چنین اهداف باید به گونه‌ای بیان شوند که برای همه به راحتی قابل درک باشند.
شفافیت و کارآمدی سازوکارها و فرایندهای قانونی	مشارکت طیف متنوعی از شهروندان عادی در تدوین قوانین شهری و پایبندی قانون‌گذار به تأمین نظرات ایشان، کیفیت قوانین را بهبود می‌بخشد. در واقع افراد جامعه هنگامی که در وضع قوانین مشارکت دارند، به واسطه درک سهیم بودن خود، به رعایت آن راغب‌تر می‌شوند. در این راستا قوانین باید شامل سازوکارهایی باشند تا اطمینان حاصل شود که افراد آسیب‌دیده نه تنها شنیده می‌شوند، بلکه نظرات آنها در هنگام تصمیم‌گیری مورد توجه قرار می‌گیرد. در واقع از آنجایی که سازوکارها و فرایندهای تعریف‌شده در قوانین، رابطه میان اهداف قانون و نتایج آن را تعیین می‌کنند به شدت بر کیفیت قانون‌گذاری مؤثرند.
سازماندهی نقش‌ها و مسئولیت‌های نهادی	کیفیت قانون‌گذاری، با قدرت نهادهای مستقر و توانایی آنها در هماهنگی پیوسته با یکدیگر تبلور می‌یابد. یک قانون خوب باید نهاد مسئول اجرای آن را تعیین کرده و آن را به سازوکارهای اجرایی فنی و مالی لازم، مجهز نماید. از این رو ساختارهای نهادی و رویه‌ای موقعیتی محوری در قالب‌های فنی ارائه قوانین دارند و عموماً در قانون تعیین می‌شوند. در این راستا مطالعه و آزمایش کافی حول این سازه‌ها در مرحله طراحی قوانین می‌تواند اثربخشی قوانین را به میزان قابل توجهی افزایش دهد.
وضوح در تدوین استانداردها	احکام حقوقی باید هم برای شهروندان عادی و هم برای افرادی که انتظار اجرای آن‌ها را دارند، درک‌شدنی باشند. این موضوع برای حفظ حاکمیت قانون، امری اساسی است. اثربخشی یک قانون به توانایی آن در مرتبط‌ساختن اهداف و ابزارهای دستیابی به آنها بستگی دارد. بنابراین قانون باید دقیق و منسجم بوده و زبان قانون‌گذاری ساده، مشخص، واضح، از لحاظ دستوری صحیح و از لحاظ جنسیتی خنثی باشد.
ظرفیت اجرایی	اجرای قوانین به صورت خودکار اتفاق نمی‌افتد و از ابتدا برنامه‌ریزی، طراحی و تدوین قوانین باید موارد اجرایی در آن لحاظ و با آن یکپارچه شوند. از این رو پیاده‌سازی قوانین مستلزم نگاهی کل‌نگر به آن‌هاست که با ایجاد راهبردهای اجرایی واقع‌بینانه متناظر با مسئولیت‌های اجرایی و در تطابق با منابع، هم‌افزایی‌ها و تطبیق‌پذیری‌ها می‌تواند عدم موفقیت‌های احتمالی در حین کار را، به نفع افزایش احتمال تحقق اهداف قوانین کاهش دهد. از این رو توجه به ملاحظات و ظرفیت‌های مالی و انسانی برای اجرای قوانین از عوامل تعیین‌کننده کیفیت قانون‌گذاری است. به این معنا که جنبه‌هایی مانند ظرفیت مالی، سازوکارهای هماهنگی، عملکردهای بوروکراتیک و سازوکارهای اجرایی باید در وضع قوانین مورد توجه باشند.

و دسترسی بیش‌تر به فضاهای نهادی و سیاسی است. در همین راستا طراحی مناسب فضاهای عمومی نه تنها به بهبود کلی ویژگی‌ها بصری یک شهر کمک می‌کند که به تحریک فعالیت‌های اقتصادی و افزایش بهره‌وری شهری نیز می‌انجامد. و در نهایت مدیریت ضعیف این فضاها، رهاشدگی، تخریب و خصوصی‌سازی آن‌ها را در پی داشته و می‌تواند به‌عنوان تهدیدی برای فضاهای عمومی موجود تلقی شود که چشم‌انداز اثربخشی بلندمدت آن‌ها را مخدوش می‌کند (PLAF, 2018). در نهایت نیز وضعیت قوانین در هر حوزه موضوعی را می‌توان به صورت زیر جمع‌بندی کرد.

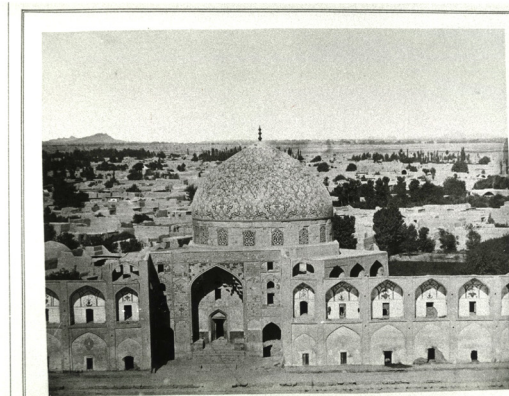
## • برنامه‌ریزی زمین و برنامه‌ریزی شهری

از جنبه «اثربخشی عملکردی» قوانین حوزه برنامه‌ریزی شهری و زمین، نمره ۹ از مجموع ۲۰ نمره ممکن را کسب کردند. از این رو قابل توجه است که:

- هرچند سیاست‌های ثابتی در زمینه برنامه‌ریزی زمین و برنامه‌ریزی شهری وجود دارد اما مقررات موجود، اهداف متنوعی را دنبال می‌کنند.

- در ارزیابی شفافیت و کارآمدی سازوکارها و فرایندهای این حوزه موضوعی نیز مشخص شد که علی‌رغم وجود برخی از قوانین برای هدایت نتیجه تصمیم‌گیری‌ها، اما فرایندها پیچیده و غیرشفاف بوده و به راحتی قابل دست‌کاری هستند.

- در زمینه تقسیم نقش‌ها و مسئولیت‌های سازمانی مرتبط با



تصویر ۱. چارچوب مفهومی پژوهش. مأخذ: نگارندگان.

توسعه پایدار شهری، قوانین برنامه‌ریزی در حوزه موضوعی «قطعات و بلوک‌ها» بهترین وضعیت را داشته و بعد از آن به ترتیب قوانین برنامه‌ریزی در حوزه‌های موضوعی «کدهای ساختمانی»، «برنامه‌ریزی زمین و برنامه‌ریزی شهری»، «حقوق توسعه»، «سرمایه مبتنی بر زمین» و «فضاهای عمومی» قرار می‌گیرند.

در این راستا، کسب کم‌ترین نمره توسط قوانین برنامه‌ریزی حوزه «فضاهای عمومی» از آن جهت نگران‌کننده‌تر است که این فضاها، انسجام جامعه، هویت مدنی و کیفیت زندگی را افزایش می‌دهند. دسترسی به آن‌ها نه تنها کیفیت زندگی را بهبود می‌بخشد که اولین گام در جهت توانمندسازی مدنی

موضوع	توصیفات نظری
مدیریت زمین و برنامه‌ریزی شهر	<p>مدیریت زمین را فرایند استفاده از زمین تعریف کرده‌اند. یک سامانه اثربخش مدیریت زمین، تأمین‌کننده امنیت مالکیت زمین بوده و مبنایی برای ارزشیابی و محاسبه مالیات بر زمین و دارایی است. هم‌چنین دسترسی بهتر به سرمایه‌گذاری‌های اعتباری را فراهم کرده و فرصت استفاده پایدار از زمین و به حداقل‌سازی تعارضات زمین را مهیا می‌کند. در این راستا توجه به حقوق تصرف برای تعیین مالکیت زمین، ابزار کلیدی است که می‌تواند سیاست‌های جهانی و ملی زمین را قادر به شناخت و حمایت از تصرفات اجتماعی، عرفی و غیررسمی زمین کند. از این رو سامانه مدیریت زمین، باید از یک ابزار فنی فراتر رفته، و ابعاد اجتماعی مانند جنسیت را نیز در نظر گیرد. چرا که در نقاطی از جهان، حقوق زمین و امنیت مالکیت، میان زنان و مردان یکسان نیست. لازم به ذکر است که استطاعت‌پذیری سکونت از ویژگی‌های کلیدی یک شهر با مدیریت خوب محسوب می‌شود.</p> <p>برنامه‌ریزی و محدودیت‌های ناشی از آن نیز برای استفاده از زمین، ابزارهایی مهم در جهت توسعه پایدار، برای اطمینان از ارائه مؤثر زیرساخت‌ها و خدمات هستند. نتیجه‌بخشی برنامه‌ریزی کاربری زمین، به هماهنگی سلسله‌مراتب سامانه‌های برنامه‌ریزی بستگی دارد. در همین راستا انسجام ابزارهای برنامه‌ریزی و نحوه واکنش آن‌ها به یکدیگر، اثربخشی سیستم برنامه‌ریزی و نحوه اجرای استراتژی‌ها را تعیین می‌کند. با این حال مهم است که امکان تغییرات مجاز در کاربری اراضی در طرح‌های شهری پیش‌بینی شود تا از اعمال سلیقه مقامات دولتی در توسعه شهری جلوگیری شود.</p>
فضاهای عمومی	<p>فضای عمومی شامل همه مکان‌هایی است که به عموم تعلق داشته و یا مورد استفاده آن است. این فضاها بصورت رایگان و بدون انگیزه‌های کسب سود برای همگان قابل دسترسی و مطبوع است. فضاهای عمومی عنصر کلیدی رفاه فردی و اجتماعی هستند و جامعه، خودش را در مکان‌های عمومی‌اش شناخته و بهبود کیفیت فضایی‌اش را دنبال می‌کند. به دلایل گوناگون شهرها درگیر کمبود «فضاهای عمومی» می‌شوند (مانند عدم وجود برنامه‌ریزی مناسب برای توسعه شهری، اتکای بیش از حد به سلب مالکیت و غیره). در سوی دیگر شهرهایی که دارای چارچوب‌های قانونی هستند به آن‌ها اجازه می‌دهد تا در هنگام تغییر کاربری، تغییر یافت از روستا به شهر یا تفکیک از مالکین زمین دریافت کنند، دارای فضاهای عمومی بیش‌تری هستند. در این زمینه لازم به یادآوری است که در زمینه فضاهای عمومی تنها کمیت کافی نبوده و باید به گونه‌ای طراحی شوند که مردم از گذران وقت در آن‌ها لذت برده و تشویق به تعاملات اجتماعی شوند. به این معنا که جنبه اصلی فضاهای عمومی، طراحی آن‌ها برای همه شهروندان فارغ از موقعیت اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و غیره ایشان است. از این رو این قابلیت را دارند که شهر را همه‌شمول‌تر و برابرتر کنند.</p>
قطعات و بلوک‌ها	<p>به شکل تاریخی، اندازه قطعات را بازار توسعه تعیین کرده و به روشنی درک شده است که طیف متنوعی از اتفاقات می‌تواند منجر به تغییرات ریخت‌شناسانه شوند. در این مسیر رابطه میان قطعات و بلوک‌ها تبعاتی را برای فرم سنتی شهرها به همراه داشته است. از این رو در چندین کشور هیچ استاندارد برای اندازه قطعه وجود ندارد. با این حال استانداردهایی وجود دارد که بر اندازه مسکن، فضای باز خصوصی و عمومی، حداقل فاصله بین پنجره‌های مخالف و اندازه اتاق‌ها تأثیر می‌گذارد و این موارد به طور غیرمستقیم بر اندازه قطعات تأثیر گذار بوده‌اند. با این همه برای ساخت ساختمان‌ها، قطعاتی اندازه‌گیری و ثبت می‌شوند که کاملاً از فضای عمومی قابل دسترسی باشند. در این مسیر هر چند قطعه و ملک اغلب با هم منطبق هستند، اما آن‌چه یک قطعه را مشخص می‌کند، دسترسی به آن است نه ساخت‌وساز در زمین. هم‌چنین در ارتباط با بلوک‌ها نیز، بلوک‌های کوچک‌تر ترجیح داده می‌شوند زیرا نه تنها یک شبکه انعطاف‌پذیرتر ایجاد می‌کنند بلکه امکان پیوندهای مکرر، امتداد بصری و حضورپذیری عابران پیاده را افزایش داده و با ارتقای قابلیت پیاده‌روی، فرصت فعالیت‌های بیش‌تری را در خیابان فراهم می‌کنند. با این حال این موضوع خالی از اشکال هم نبوده و ممکن است نتایج نامطلوبی مانند کاهش تراکم کلی، ظرفیت کم‌تر برای اختلاط کاربری‌ها، ظرفیت کم‌تر برای توسعه بالقوه و غیره را به همراه دارد.</p> <p>در این جا «تراکم» در سطح شهری، به تعداد افراد در یک منطقه معین اشاره دارد که اغلب به صورت واحد مسکونی در هکتار (dph) بیان می‌شود. در این راستا تراکم‌های بالا عموماً به دلایل مختلف اقتصادی- اجتماعی (اختلاط، افزایش دسترسی‌پذیری و کاهش وابستگی به خودرو) پایدارتر در نظر گرفته می‌شوند. «تجمیع قطعات» نیز به ادغام، تلفیق یا پیوستن دو یا چند قطعه مجاور برای ثبت زمین تحت یک عنوان واحد اشاره دارد. فرایند ادغام قطعه شامل مذاکرات و توافق‌های داوطلبانه‌ای است که علناً و دموکراتیک انجام می‌شود. ادغام قطعه می‌تواند به‌عنوان ابزاری برای توسعه مجدد یک منطقه یا متبلور ساختن تراکم در توسعه شهر استفاده شود. هم‌چنین «تنظیم مجدد قطعه» از نظر فنی یک روش تجمیع زمین است که به موجب آن گروهی از زمین‌های واقع در یک محدوده، به صورت داوطلبانه گرد هم آمده و در جهت وضعیت بهتر به لحاظ دسترسی به زیرساخت‌ها، معابر و غیره مجدداً تفکیک می‌شوند.</p>
حقوق توسعه	<p>«حقوق توسعه» مشخصاً به حق انجام ساخت‌وساز اشاره کرده و به مقامات دولتی کمک می‌کند تا رفاه اجتماعی را از طریق ارائه مسکن مناسب و در خور استطاعت ارتقا دهند. در حالی که حق مالکیت مالکان برای ایشان محفوظ است اما حق توسعه در اختیار مقامات دولتی محلی است که اهمیت این موضوع در کنترل و هدایت نوع و شدت توسعه است. در این راستا تخصیص حقوق توسعه باید متناسب با تراکم و اهداف زیست‌پذیری شهر انجام شود. در این مسیر ظرفیت ساخت‌وساز به قابلیت توسعه افقی و عمودی یک قطعه اشاره دارد. در این مسیر «تراکم ساختمانی» و «سطح اشغال» از ابزارهای اعمال حق توسعه هستند.</p>
کدهای ساختمانی	<p>«مقررات برنامه‌ریزی» و «دستورالعمل‌های ساختمانی» کافی، پیش‌نیاز طراحی، ساخت و مدیریت ساختمان در جهت تأمین مسکن قابل استطاعت، ایمن، مقاوم و کم‌مصرف است. و هم‌چنین بسیار مهم است که دستورالعمل‌ها و مقررات ساختمانی، اعمال سلیقه متولیان در صدور مجوزهای ساخت‌وساز را محدود کند.</p> <p>دستورالعمل‌های ساختمانی، باید محلی و تطبیق‌پذیر با شرایط اقلیمی هر کشور باشند. دستورالعمل‌های ایمنی کافی ساختمان باید متناسب با نیازهای محلی، مشخصات ریسک‌پذیری، فرهنگ‌سازی‌ها، مصالح در دسترس، تجهیزات و سطوح درآمد باشد. کدهای ساختمانی حتی باید ساخت‌وساز تدریجی را به رسمیت شناسند. به این معنا که گاهی اوقات مالکان تمایل دارند فضاهای خود را در طول زمان توسعه دهند یا مطابق با نیازها و شرایطی که با آن مواجه هستند، تغییر دهند.</p> <p>در راستای تأمین مسکن ارزان قیمت نیز، از آنجایی که عموماً تهیه دستورالعمل‌های ساختمانی توسط متخصصان و به صورت بالا به پایین تهیه می‌شود گزینه‌های لازم برای تهیه مسکن ارزان قیمت برای فقرا را مورد توجه قرار نمی‌دهند. در حالی که این دستورالعمل‌ها باید بتوانند چنین قوانینی را چه در سطح تکنیک ساخت و چه مصالح مورد استفاده مورد توجه قرار دهند.</p>
سرمایه مبتنی بر زمین	<p>زمین به‌عنوان یکی از روش‌های اصلی ایجاد منابع مالی شناخته می‌شود و مفهومی به نام «سرمایه مبتنی بر زمین» زاینده چنین نگرشی است. این مفهوم معرف راه‌هایی است که بخش‌های عمومی و مرجعیت محلی، به کسب درآمد از طریق ساخت‌وساز می‌پردازد. و این درآمد باید متضمن توزیع عادلانه و منصفانه ارزش میان مالک زمین (توسعه‌دهنده) و مردم باشد. انتظار می‌رود چنین تضمینی به ایجاد اثرات مثبت اجتماعی- اقتصادی منجر شود. در این راستا مالیات بر دارایی، به مالیات اخذ شده از زمین و ساختمان‌های روی آن اطلاق می‌شود. از طرفی مالیات بر ساختمان‌ها لزوماً در پیوند با ارزش زمین نبوده و ممکن است، ناشی از توسعه زیرساختی در منطقه باشد. و از طرف دیگر ممکن است مالیات بر زمین، ارزش سازه‌های ساخته‌شده در زمین را نادیده گرفته و این موضوع موجب محروم شدن مقامات محلی از درآمدهای بیش‌تر می‌شود. از این رو یک سیستم مالیات بر دارایی خوب باید شامل مالیات بر ارزش زمین و هرگونه توسعه در آن باشد. این ارزش باید توسط یک کاداستر مالی جامع و به‌روز که به‌عنوان فهرست ارزش‌گذاری نیز شناخته می‌شود، تعیین شود. هم‌چنین موفقیت (LBF) نیز بستگی زیادی به کاداستر مالی دارد که به درستی تهیه و نگهداری شود. یک کاداستر مالی، فهرستی از تمام اطلاعات زمین است و می‌تواند در زمینه‌های مختلفی (مانند وضع مالیات) مبنایی برای تعیین ارزش دارایی باشد. به این ترتیب یک کاداستر مالی باید قبل از هر چیز کلیه قطعات زمین (حتی مناطق غیررسمی) را شامل شود.</p>

چه از جنبه‌های فنی ( ۶ از ۲۰ ) نتوانسته است قوانین برنامه‌ریزانه قابل قبولی را عرضه کند. در این مسیر توصیفات به دست آمده از «اثربخشی عملکردی» این قوانین چنین است:

- متفرق بودن اهداف مقررات موجود علی‌رغم وجود سیاست‌های ثابت.
- پیچیده و سلیقه‌ای بودن فرایندها، در نبود شفافیت.
- تفرق و عدم هماهنگی میان نهادهای متولی در حضور سازوکارهای هماهنگ‌کننده‌ای که کار نمی‌کنند.
- نامشخص و مبهم بودن برخی قوانین این حوزه که تفسیر آن‌ها را نیازمند رأی دادگاه می‌کند.
- ناکافی بودن منابع مالی و انسانی مورد نیاز برای اجرای چارچوب قوانین و زمان‌بر (حداقل ۵ سال) بودن و رسیدن به سطح قابل قبولی از آن‌ها.
- در ارزیابی انجام‌شده از «جنبه‌های فنی» نیز مشخص گردید:
- سازوکارهایی برای تخصیص فضای کافی به خیابان وجود دارد اما تأمین کافی آن را فقط در برخی از قسمت‌های شهر تضمین می‌کند.
- سازوکارهایی برای تخصیص فضا به فضاهای عمومی (غیرخیابان) وجود دارد اما نسبت به نتیجه حساس نیستند.
- در راستای تخصیص فضا به فعالیت‌های عمومی در شهر نیز، هرچند تنها ابزار موجود سلب مالکیت نیست و صاحبان زمین در فرایند شهرسازی یا تقسیم زمین مشارکت داده می‌شوند اما آن‌چه قابل توجه است این‌که، در این زمینه یا مقررات ناکافی هستند یا به درستی رعایت نمی‌شود.
- هم‌چنین استانداردهای موجود برای برنامه‌ریزی فضاهای

برنامه‌ریزی زمین و برنامه‌ریزی شهری نیز تأکید شد که «چندین نهاد در اجرای قوانین وظایفی را برعهده دارند. و در این مسیر سازوکارهای پیش‌بینی شده برای هماهنگی میان بخش‌ها، فقط بعضی اوقات کار می‌کند.»

- در کنار این موارد «زبان قوانین نیز نامشخص و مبهم توصیف شده و نیاز به آرای دادگاه برای تفسیر برخی از این قوانین، به‌عنوان شاهد این ادعا مطرح شد.
- در همین راستا به لحاظ اجرایی نیز منابع مالی و انسانی در دسترس، تکافوی اجرای چارچوب قانونی را نکرده و برای رسیدن به حداقل ظرفیت‌های مورد نیاز به حداقل دو سال زمان نیاز است.
- از جنبه‌های فنی نیز، این حوزه موضوعی نمرهٔ هفت را کسب کرده است. نمره‌ای که به واسطهٔ توافق حول توصیفات زیر به دست آمد:
- به‌روزر نبودن سیستم اطلاعاتی ثبت قانونی زمین و پوشش‌دهی کم‌تر از ۸۰ درصدی آن.
- بازدارنده بودن هزینه‌های پیگیری حقوق غیررسمی، علی‌رغم وجود سازوکارهایی برای آن.
- عدم تضمین انطباق و هماهنگی میان برنامه‌ها با برنامه‌های فرادست خود در یک نظام سلسله‌مراتبی.
- زمان‌بر (حدود نه ماه) و پیچیده بودن فرایند تغییر کاربری زمین.
- و در نهایت بی‌تعهدی به پیش‌بینی‌های جمعیتی و سیاست‌های مسکن ارزان قیمت متناسب با آن در افق برنامه‌ها.

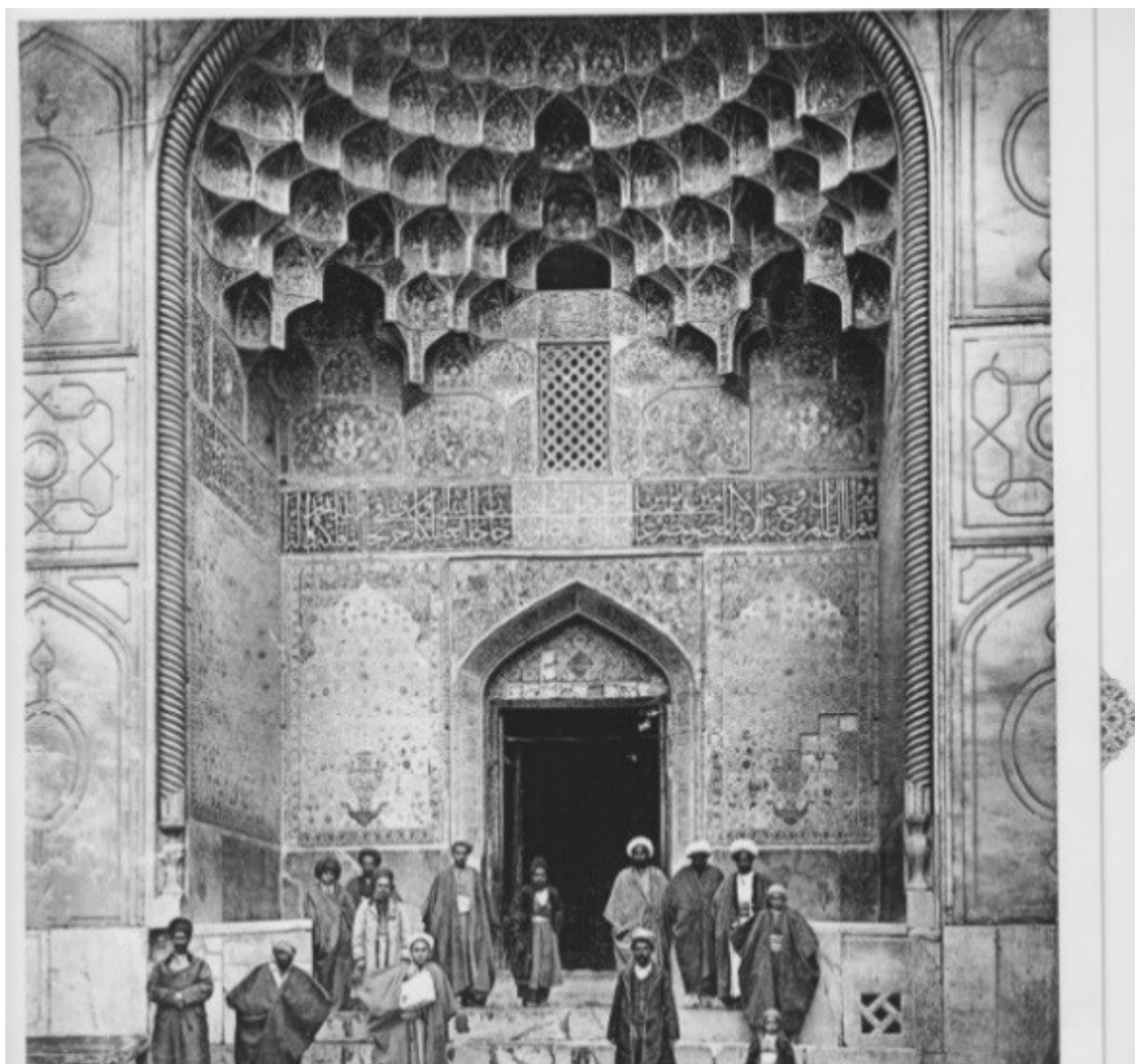
#### • فضاهای عمومی

همان‌گونه که پیشتر نیز بیان شد این حوزه موضوعی کم‌ترین نمرهٔ مجموع را کسب کرده است. و به‌طور کلی چه از جنبهٔ «اثربخشی عملکردی» ( ۶ از ۲۰ ) و

جدول ۴. مشخصات مشارکت‌کنندگان. مأخذ: نگارندگان.

جنسیت	سن	تخصص	ماهیت
مرد	۳۱	ارشد مدیریت شهری	متخصص
زن	۳۲		
مرد	۳۴	دکتری شهرسازی	کارشناس شهرداری
زن	۳۶		
مرد	۴۱	کارشناس ارشد معماری	مدیر شهرداری
	۳۶	دکتری مدیریت مالی	





تصویر ۲. سلسله مراتب برنامه های تأثیرگذار بر توسعه کالبدی-فضایی شهر تهران. مأخذ: Taqipour, 2021, 86.

در باب «اثربخشی عملکردی» قوانین برنامه ریزی در این حوزه موضوعی می توان بیان داشت:

- اهداف قانونی موجود در حوزه قطعات و بلوک ها، از اهداف ثابتی برخوردارند.

- سازوکارهای پیش بینی شده برای آنها، هر چند به پیچیدگی و غیرشفاف بودن قوانین «فضاهای عمومی» و یا «برنامه ریزی شهری و زمین» نیستند اما هم چنان اعمال کنترل کارآمد بر آنها ممکن نبوده و ناکارآمد معرفی می شوند.

- در بعد اجرایی نیز، سازوکارهای هماهنگ کننده فقط

عمومی نیز، فضای عمومی سرزنده، ایمن و در دسترس را تضمین نمی کنند.

- و در نهایت مدیریت این دست فضاها نیز بسیار پراکنده و مبهم در میان نهادهای مختلف پراکنده شده است.

#### • قطعات و بلوک ها

قوانین برنامه ریزی در حوزه «قطعات و بلوک ها» وضعیت بهتری نسبت به سایر حوزه های موضوعی داشته و در مجموع بهترین نمره ممکن را در ارزیابی کسب کرده اند. با این حال قوانین این حوزه خالی از ایراد نبوده و در نهایت نمره ۲۳ از ۴۰ را کسب کرده اند.

جدول ۵. نتایج برگزاری کارگروه متمرکز. مأخذ: نگارندگان.

سرمایه مبتنی بر زمین	کدهای ساختمانی	حقوق توسعه	قطعات و بلوک‌ها	فضاهای عمومی	برنامه‌ریزی زمین و برنامه‌ریزی شهری	
۵	۱۲	۸	۱۱	۶	۹	اثربخشی عملکردی
۱۰	۸	۱۵	۱۲	۶	۱۰	جنبه‌های فنی
۱۵	۲۰	۲۳	۲۳	۱۲	۱۹	مجموع

الزامات پیچیده و دشوار هستند. و نهادهای دخیل در آن برخوردار از هماهنگی نیستند. هم‌چنین مشارکت مالکان در این زمینه ناکافی بوده و معنی‌دار نیست.

#### • حقوق توسعه

«اثربخشی عملکردی» قوانین برنامه‌ریزی در این حوزه موضوعی، تفاوت معنی‌داری با برآیند نتایج ارزیابی هم‌مینه جنبه در سایر حوزه‌ها نداشت به این معنا که:

- به لحاظ «ثبات در اهداف مربوط به سیاست‌ها» سیاست‌های ثابتی در این زمینه وجود داشت در حالی که مقررات، اهداف متنوعی دارند.

- به لحاظ «شفافیت و کارآمدی سازوکارها و فرایندها» فرایندها مصلحت‌اندیشانه تعریف شده‌اند و کنترل بر آنها ناکارآمد است.

- به لحاظ «سازماندهی نقش‌ها و مسئولیت‌های سازمانی» چندین نهاد در اجرای قوانین وظایفی را برعهده دارند و سازوکارهای هماهنگی میان آنها کار نمی‌کند.

- به لحاظ «وضوح در تدوین استانداردها» زبان به‌کارگرفته شده، نامشخص و مبهم است و هر چند برخی قوانین یا آرای دادگاه برای هدایت نتایج تصمیمات وجود دارد، اما به آسانی قابل دست‌کاری هستند.

- و در نهایت به لحاظ «ظرفیت‌های اجرا» نیز، منابع انسانی و مالی برای اجرای چارچوب قانونی ناکافی است اما ظرف چند سال (دو تا سه سال) با توسعه ظرفیت به صورت واقع‌بینانه، می‌توانند بهبود یابند.

در ارزیابی «جنبه‌های فنی» نیز، نتایج زیر به‌دست آمد:

- به لحاظ توزیع تراکم ساختمانی مقرراتی وجود دارد که ظرفیت‌های متفاوت ساختمانی را با معیارهای مشخص که نظرات شخصی را محدود می‌کند، اختصاص می‌دهند.

- برای بهره‌مند شدن از «تراکم‌های ساختمانی» قبل از صدور پروانه ساخت، باید حقوق عمودی توسعه برای حجم‌ها به دست آمده و پرداخت‌ها انجام شود.

- در زمینه فرم شهری (سطح اشغال و عقب‌نشینی‌ها) نیز، مقررات لازم وجود داشته و هر چند نماهای ممتد و فعال برای یک شهر فشرده، فعال و قابل پیاده‌روی را

در بعضی از مواقع توانسته‌اند تا هماهنگی لازم را میان نهادهای مختلف درگیر در اجرای قوانین را محقق کنند.

- در زمینه وضوح در تدوین استانداردها، در این حوزه موضوعی نیز همانند دو حوزه پیشین، در برخی از قوانین از ادبیاتی مبهم و نامشخص استفاده شده تا جایی که تفسیر آنها را منوط به وجود رأی دادگاه کرده است.

- به لحاظ ظرفیت‌های اجرایی نیز منابع انسانی و مالی برای اجرای چارچوب قانونی در حوزه قطعات و بلوک‌ها ناکافی است اما انتظار می‌رود تا ظرف چند سال (دو تا سه سال) با توسعه واقع‌بینانه ظرفیت‌ها بهبود یابند.

در ارزیابی انجام‌شده از «جنبه‌های فنی» قوانین برنامه‌ریزی در حوزه قطعه و بلوک‌ها نیز، توصیفات زیر حاصل شد:

- قوانین برنامه‌ریزانه موجود انعطاف‌پذیری لازم در اندازه قطعه را که اجازه تنوع در کاربری زمین متناسب با توان‌های مالی متفاوت را فراهم می‌کند به همراه داشته است. شاهد این مدعا شرط تأمین حداقل ۳۵ متر مربع واحد سکونتی برای صدور مجوز در شهر تهران است. و این موضوع منافی قطعات با هر اندازه بزرگتر در صورت نیاز نیز نیست. هم‌چنین در قوانین برنامه‌ریزانه این حوزه، هیچ معیاری برای حداکثر طول بلوک در هر جهت برای کاربری‌های غالب مسکونی یا مختلط، ارائه نمی‌شود.

- در مورد «تقسیم زمین به قطعات شهری (تقسیم زمین کشاورزی)» باید به زمان‌بر و هزینه‌بر بودن فرایند اشاره کرد. قوانینی که باید رعایت شوند واضح هستند اما استانداردهای تقسیم‌بندی کافی نیستند. تقسیم‌بندی توسط مالک خصوصی و با تأیید بخش عمومی انجام می‌شود.

- جمع‌بندی ارزیابی‌ها در زمینه تجمیع قطعات نیز نشان داد که قوانین برنامه‌ریزانه در این زمینه، آسان و سراسر بوده و بخشی از سیاست‌ها و برنامه‌های شهری برای توسعه درون‌افزا است. از شواهد این مدعا وجود مشوق‌هایی مانند تراکم‌های بالاتر مجاز و غیره است.

- از سوی دیگر در زمینه «تنظیم مجدد قطعه» قوانین و

- فرایندها پیچیده و غیرشفاف بوده تا جایی که علی‌رغم وجود برخی از قوانین برای هدایت نتیجه تصمیم‌گیری‌ها، اما به راحتی قابل دست‌کاری هستند.

- چندین نهاد در اجرای قوانین وظایفی را برعهده دارند و در این مسیر سازوکارهای موجود، از کارایی لازم برای ایجاد هماهنگی برخوردار نیستند.

- زبان قوانین برنامه‌ریزی در حوزه «سرمایه مبتنی بر زمین» نامشخص و مبهم بوده تا جایی که با وجود آرای دادگاه برای هدایت نتایج تصمیمات، حول برخی از قوانین، اما همچنان به آسانی قابل دست‌کاری هستند.

- در همین راستا منابع انسانی و مالی نیز برای اجرای چارچوب‌های قانونی، کافی نبوده و به چندین سال (بیش از پنج سال) زمان برای رسیدن به سطحی قابل قبول نیاز دارد.

از «جنبه‌های فنی» نیز جمع‌بندی نتایج ارزیابی‌ها چنین بود:

- کاداستر مالی نسبتاً به روزی وجود دارد (کم‌تر از ده سال) اما مناطق غیررسمی را پوشش نمی‌دهد و با مالیات‌های مبتنی بر زمین به خوبی هماهنگ نشده است.

- در زمینه اشتراک‌گذاری ارزش زمین که به واسطه تصمیمات برنامه‌ریزانه پیشنهاد می‌شود، سازوکارهای ساده و اجباری وجود دارد که معمولاً مورد استفاده قرار می‌گیرند. در این راستا لازم به ذکر است که درآمدهای جمع‌آوری‌شده از این مسیر نیز ظرفیت خدمت‌رسانی مقامات محلی را افزایش می‌دهد.

- پرداختی‌های نقدی سازندگان، بعضی هزینه‌های زیرساختی را به صورت مشارکتی تأمین می‌کند اما این پرداخت‌ها تمامی هزینه‌های زیرساختی مورد نیاز را پوشش نمی‌دهند.

- مالیات بر اموال بر مبنای ارزش زمین توسعه‌نیافته محاسبه‌شده و کم‌تر از ۲۰ درصد نرخ تجمعی است. و نهایتاً نسبت به خانه‌های خالی و زمین‌های توسعه‌نیافته بازدارندگی ایجاد نمی‌کند.

### نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها

مطالعه پیرامون نحوه ایجاد و سازماندهی فضا توسط انسان، احتمالاً تاریخی به درازای تلاش وی برای مناسب‌سازی طبیعت و یا غلبه بر آن جهت پیش‌برد آرزوها و کسب آسایش و آرامش دارد. در همین راستا و پس از مشخص شدن پیامدهای توسعه تک‌بعدی اقتصادی و بروز مفاهیمی نظیر «توسعه پایدار» ساخت‌وساز که خود امری پیچیده بود به واسطه رویکردهای جدید جنبه‌های جدیدتری نیز یافت، که مؤید اهمیت بیش از پیش کیفیت

ایجاد نمی‌کنند اما ایمنی، بهداشت و تراکم‌های مناسب را تضمین می‌کنند.

### • دستورالعمل‌های ساختمانی

بالاترین نمره کسب‌شده در جنبه «اثربخشی عملکردی» در این حوزه کسب شده است (نمره ۱۲ از ۲۰) و هم‌زمان بیش‌ترین فاصله میان نمرات کسب‌شده در ارزیابی دو جنبه در یک حوزه نیز، مربوط «دستورالعمل‌های ساختمانی» است (چهار نمره فاصله).

توصیفات مورد توافق در ارزیابی «اثربخشی عملکردی» این حوزه عبارتند از این‌که:

- اقدامات قانونی در این زمینه اهداف ثابتی دارند.

- فرایندها مصلحت‌اندیشانه تعریف شده‌اند و کنترل بر آن‌ها ناکارآمد است.

- چندین نهاد در اجرای قوانین وظایفی را برعهده دارند. در این مسیر هر چند سازوکارهایی برای هماهنگی وجود دارد، اما فقط بعضی اوقات کار می‌کنند.

- متون قانونی با زبان روشن و واضحی نوشته شده‌اند، که فقط توسط متخصصان قابل درک است.

- منابع انسانی و مالی برای اجرای چارچوب قانونی ناکافی است اما ظرف چند سال (تا ۳ سال) با توسعه واقع‌بینانه ظرفیت‌ها، می‌تواند بهبود یابد.

توصیفات مورد توافق در ارزیابی «جنبه‌های فنی» این حوزه عبارتند از این‌که:

- دستورالعمل‌های ساخت‌وساز عمری حدوداً (۲۰-۳۰) ساله دارند.

- دستورالعمل‌های ملی ساختمانی، قوانینی برای کل کشور تعیین می‌کنند که هیچ انطباق محلی برای آن امکان‌پذیر نیست.

- انجام ساخت‌وسازها وابسته به مصالح غیربومی است، که اغلب برای ساخت خانه‌های کوچک و ارزان‌قیمت گران هستند.

- همچنین مقررات ساختمانی توجه چندانی به اقدامات کارآمدکننده در استفاده از منابع ندارند.

و در نهایت مقررات ساختمانی مبنای عمل، ساختمان‌های کم‌هزینه که مناسب افراد کم‌درآمد است توجه ندارند.

### • سرمایه مبتنی بر زمین

کم‌ترین نمره کسب‌شده در کل ارزیابی‌های صورت‌گرفته با بیش‌ترین فاصله از میانه مربوط به «اثربخشی عملکردی» قوانین برنامه‌ریزانه‌ای است که در حوزه «سرمایه مبتنی بر زمین» مورد استفاده قرار می‌گیرد (نمره ۵ از ۲۰). در این زمینه:

- مقررات متناقضی وجود دارد و قوانین از اهدافی با سیاست‌های متنوع تشکیل شده است.

(دستورالعمل‌های ساختمانی، حقوق توسعه، قطعات و بلوک‌ها) نیز هم‌چنان نمی‌توان کنترل کارآمدی بر آن‌ها اعمال کرد و فرایندها سلیقه‌ای پیش می‌روند. در این زمینه قوانین برنامه‌ریزانه در حوزه «فضاهای عمومی» ضعیف‌ترین وضعیت را داشته و پیچیدگی و عدم شفافیت بالا، نتایج را کاملاً به تصمیمات مأموران بخش عمومی واگذار کرده است.

در شاخص «سازماندهی نقش‌ها و مسئولیت‌های سازمانی» نیز، عموماً به نقش متفرق نهادهای دخیل در زمینه اجرای قوانین اشاره شد به صورتی که یا سازوکار هماهنگ‌کننده‌ای میان ایشان وجود ندارد و یا اگر وجود دارد فقط در برخی مواقع کارایی لازم را عرضه می‌کند.

هم‌چنین بررسی «وضوح در تدوین استانداردها» نیز نشان داد که قوانین برنامه‌ریزانه در حوزه «دستورالعمل‌های ساختمانی» وضعیت بهتری نسبت به سایر حوزه‌ها داشته و تفسیر آن‌ها در سایر حوزه‌ها، نیازمند قرائت‌های قضایی است. در همین زمینه لازم به ذکر است قوانین برنامه‌ریزانه در حوزه‌های «حقوق توسعه» و «سرمایه مبتنی بر زمین» علی‌رغم وجود آرای قضایی نیز، هم‌چنان توسط متولیان، تفسیر پذیرند.

و در نهایت منابع مالی و انسانی موجود برای پیش‌برد چارچوب‌های برنامه‌ریزی کافی نبوده و برای هر شش حوزه مورد مطالعه، می‌تواند در افق‌های ۲ تا بیش از ۵ ساله بهبود داده شود.

در کنار این شاخص‌ها، شاخص‌های مربوط به «جنبه‌های

مدیریت آن است (Kibert, 2016). از این رو با هدف توصیف وضعیت جاری در حکمروایی ساخت‌وساز شهری تهران در نسبت با اهداف توسعه پایدار، از مدل معرفی‌شده توسط دفتر هیئیات سازمان ملل متحد (PLAF, 2018) برای سنجش وضعیت اثربخشی عملکردی و جنبه‌های فنی مقررات برنامه‌ریزی استفاده شد.

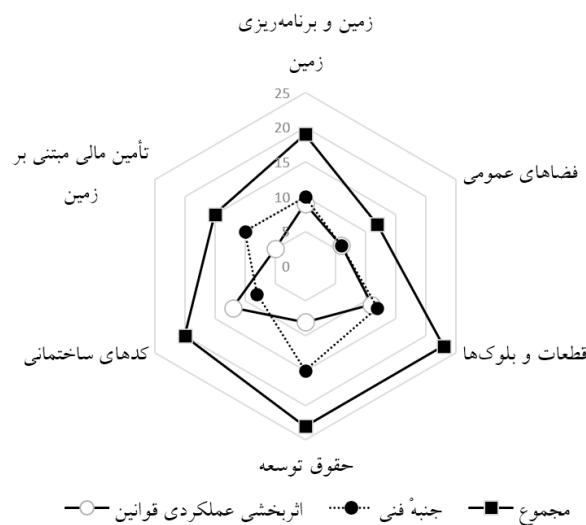
این چارچوب (چارچوب ارزیابی قوانین برنامه‌ریزی (PLAF) ابزاری برای شناسایی سریع نقاط قوت و ضعف قوانین برنامه‌ریزی شهری محسوب شده و برای این موضوع، قوانین، مقررات و احکام اجرایی در سطوح مختلف شهر را مورد مطالعه قرار می‌دهد.

**تصویر ۳** برآیند نتایج این پژوهش کاربردی نشان می‌دهد که در هر شش حوزه موضوعی مورد مطالعه، کیفیت قوانین از جنبه‌های «اثربخشی عملکردی» و «فنی» وضعیت تقریباً پایایی دارند. و در نهایت هیچ‌کدام از شش حوزه موضوعی نتوانستند سه چهارم حداکثر نمره ممکن را کسب کنند.

از جنبه «اثربخشی عملکردی» قوانین برنامه‌ریزی مبنای عمل:

به جزء در حوزه «قطعات و بلوک‌ها» و «دستورالعمل‌های ساختمانی» که قوانین اهداف ثابتی را دنبال می‌کردند در سایر حوزه‌ها، تفرق و البته گاهی تناقض در اهداف و سیاست‌ها مشاهده شد.

«شفافیت و کارآمدی سازوکارها و فرایندها» نیز مورد توجه قرار گرفته و مشخص شد که در بهترین حالت‌ها



تصویر ۳. ارزیابی قوانین برنامه‌ریزی در شهر تهران. مأخذ: نگارندگان.

Space, 4-6 June 2014. Durban, South Africa.

- Hill, S., Lorenz, D., Dent, P. & Lu'tzkendorf, T. (2013). Professionalism and ethics in a changing economy. *Building Research and Information*, 41(1), 8-27.
- Karpen, U. (2012). Comparative Law: Perspectives of Legislation. *Legisprudence*, 6(2), 149-189.
- Kazemian, Gh. (2018). *The favorable perspective of urban management on the horizon 2025*. In A. A. Mahaki (Ed), New urban governance; Approaches, concepts, issues and challenges (62-51). Tehran: Tisa. [in Persian]
- Kazemian, G., Aslipour, H., Taqipour, A. & Alipoir, A. (2022). Urban Building Governance in Iranian Researcher's Representations: The Case Study of Tehran City. *Theoretical and Empirical Researches in Urban Management*, 17(1), 5-23.
- Kibert, C. J. (2016). *Sustainable construction: Green building design and delivery*. New York: John Wiley and Sons.
- Layard, A. (2020). Researching Urban Law. *German Law Journal*, 21(7), 1446-1463.
- McLeod, L. (1999). *Legal theory* (Macmillan law masters). London: Macmillan.
- Mousmouti, M. (2012). Operationalising Quality of Legislation through the Effectiveness Test. *Legisprudence*, 6(2) 191-205.
- Mousmouti, M. & Crispi, G. (2015). *Good Legislation as a Means of Ensuring Voice, Accountability, and the Delivery of Results in Urban Development*. The World Bank Legal Review: Improving Delivery in Development - The Role of Voice, Social Contract and Accountability, Vol 6, Washington D.C., (World Bank Group).
- Porta, S. & Romice, O. (2010). *Plot Based Urbanism: Towards Time Consciousness in Place-Making*. Urban Design Studies Unit. PLAF (Planning Law Assessment Framework). (2018). UN-Habitat.
- Slaev, A. D. (2017). The relationship between planning and the market from the perspective of Property rights theory: A transaction cost analysis. *Planning Theory*, 16(4), 1-14.
- Talen, E. (2012). *City Rules: How Regulations Affect Urban Form*. Washington, DC: Island Press.
- Traynor, M. (2016). Focus group research. *Nursing Standard*, 29(37), 8-44.
- Un.org. (2015). *Universal Declaration of Human Rights*. Available at: <https://www.un.org/en/universal-declaration-human-rights/index.html> (accessed 5 June 2020).
- UN-Habitat. (2016). *The Fundamentals of Urbanization: Evidence base for Policy Making*. Nairobi: UN-Habitat.
- UN-Habitat. (2018). *National Urban Policy feasibility*

فنی» نیز مورد ارزیابی قرار گرفت و نتایج آن نشان داد که قوانین برنامه‌ریزی در حوزه‌های «حقوق توسعه» و «فضاهای عمومی» به ترتیب بهترین و بدترین وضعیت را دارند.

در نهایت نیز پیشنهاد می‌شود تا اثربخشی عملکردی و جنبه‌های فنی، در بستر تجربه زیسته سازندگان و هم‌چنین درک بازنمایی‌شده متخصصان از حکمروایی ساخت‌وساز شهری تهران مورد مطالعه قرار گیرد. تا بتواند با رهیافتی مقایسه‌ای، تصویری تبیینی از آنچه در حکمروایی ساخت‌وساز شهری تهران در جریان است به نمایش گذارد.

### فهرست منابع

- تقی‌پوراختری، آرش (۱۴۰۰). تبیین حکمروایی ساخت‌وساز شهر تهران. (پایان‌نامه منتشر نشده کارشناسی‌ارشد مدیریت شهری)، دانشگاه علامه طباطبایی. دانشکده مدیریت و حسابداری، تهران، ایران.
- تقی‌پور اختری آرش و علی پورتبریزی، آذین. (۱۴۰۰). به سمت حمل و نقل پایدار در گام دوم: خوانش تاریخی از ضرورت تغییر رویکرد مدیریت شهری تهران، از «خیابان گستری» به ابعاد اجتماعی، کنفرانس ملی معماری، عمران، شهرسازی و افق‌های هنر اسلامی در بیانیه گام دوم انقلاب، تبریز.
- فرجی‌راد، خدر و کاظمیان، غلامرضا. (۱۳۹۲). توسعه محلی و منطقه‌ای از منظر رویکرد نهادی. تهران: سازمان انتشارات جهاد دانشگاهی.
- کالن، گوردون. (۱۳۹۵). گزیده منظر شهری (ترجمه منوچهر طبیبیان). تهران: دانشگاه تهران.
- Bordass, B. & Leaman, A. (2013). New professionalism: Remedy or fantasy?. *Building Research and Information*, 41(1), 1-7.
- De Jager, H. (2015). *Importance of legislation*. Up.ac.za. Southern African Institute of Government Auditors.
- Det Udomsap, A. & Hallinger P. (2020). A bibliometric review of research on sustainable construction, 1994-2018. *Journal of Cleaner Production*, 254, 120073.
- Ding, C. (2009). Policy and planning challenges to promote efficient urban spatial development during the emerging rapid transformation in China. *Sustainability*, 1(3), 384-408.
- Enemark, S., McLaren, R. & Lemmen, C. (2016). *Fit-For-Purpose Land Administration: Guiding Principles*. UNON, Nairobi: Publishing Services Section.
- Faraji, R. kh. & Kazemian, Gh. (2012). *Local and Regional Development: An Institutional Perspective*. Tehran: I.S.B.A. [in Persian]
- Garau, P. (2014). *Public Space: A Strategy for Achieving the Equitable City; Keynote address, Learning Exchange on Public Space*. International curator, Rome Biennial of Public

guide. Nairobi: UN-Habitat.

- Van Oosten, C., Runhaar, H. & Arts, B. (2019). Capable to govern landscape restoration? Exploring landscape governance capabilities, based on literature and stakeholder perceptions. *Land Use Policy*, (104), 1-12.
- Van Oosten, C., Gunarso, P., Koesoetjahjo, I. & Wiersum, F. (2014). Governing Forest Landscape Restoration: Cases from Indonesia. *Forests*, 5(6), 1143–1162.
- Van Oosten, C., Uzamukunda, A. & Runhaar, H. (2018). Strategies for achieving environmental policy integration at the landscape level. A framework illustrated with an analysis of landscape governance in Rwanda. *Environmental Science and Policy* (83), 63–70.
- Westerink, J., Opdam, P., Van Rooij, S. & Steingröver, E. (2017). Landscape services as boundary concept in landscape governance: Building social capital in collaboration and adapting the landscape. *Land Use Policy*, (60), 408–418.
- Whitmee, S., Haines, A., Beyrer, C., Boltz, F., Capon, A. G., De Souza Dias, B. F., ... & Yach, D. (2015). Safeguarding human health in the Anthropocene epoch: Report of the Rockefeller Foundation-Lancet Commission on planetary health. *Lancet*, 386(10007), 1973–2028.
- World Bank Group. (2015). *Building Regulation for Resilience: Managing Risk for Safer Cities*.
- Xanthaki, H. (2011). Quality of Legislation: An Achievable Universal Concept or an Utopia Pursuit? *Quality of Legislation: Principles and Instruments*, 75–85.
- Xanthaki, H. (2013). Legislative drafting: a new sub-discipline of law is born. *IALS Law Review*, 1(1).

#### COPYRIGHTS

Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to the Bagh-e Nazar Journal. This is an open-access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution License (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).



نحوه ارجاع به این مقاله:  
تقی پوراختری، آرش و علی پورتبریزی، آذین. (۱۴۰۲). ارزیابی قوانین برنامه ریزی توسعه کالبدی-فضایی شهر تهران با مدل (PLAF). *باغ نظر*، ۲۰(۱۱۸)، ۳۷-۵۰.

DOI: 10.22034/BAGH.2022.315845.5047  
URL: [http://www.bagh-sj.com/article\\_167221.html](http://www.bagh-sj.com/article_167221.html)

