بررسی و تحلیل ضوابط، مصوبات، قوانین و مقررات موجود در حوزه بافت تاریخی شهر تهران

آذین مبشر[1] / حامد سلیمی[2]

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۳/۰۱/۰۳ تاریخ پذیرش نهایی : ۱۴۰۳/۰۳/۲۲ تاریخ انتشار مقاله: ۱۴۰۳/۰۴/۰۱

چکیده

تهران دارای گنجینه‌ای عظیم از میراث ملموس و ناملموس تاریخی است که به علت نبود اقداماتی یکپارچه و منسجم رو به زوال و فراموشی است. تاکنون مداخلات بسیاری در بافت تاریخی این شهر صورت گرفته است که به علت عدم توجه به بستر و زمینه و صرفاً با انجام اقدامات کالبدی نه‌تنها به بهتر شدن شرایط کمکی ننموده، بلکه به مشکلات بافت تاریخی افزوده و به تبع آن، بافت تاریخی را بیشتر در معرض نابودی قرار داده‌اند. در این مقاله تلاش گردیده تا با بررسی مبانی حقوقی و اصول تدوین شده در قوانین و مقررات در خصوص مرمت و طراحی‌های جدید در بافت تاریخی شهر تهران، به چگونگی این اقدامات در این بافت پرداخته شود. روش تحقیق در این پژوهش تحلیلی - توصیفی و براساس مطالعات کتابخانه‌ای و بررسی منابع موجود است. در ابتدا به تعریف بافت تاریخی و میراث فرهنگی پرداخته شده و سپس مراجع تصمیم‌گیرنده این بافت‌ها معرفی شده و در ادامه آن مرمت، اصول مرمتی و همچنین اصول ساخت‌وساز و طراحی در بافت تاریخی توضیح داده شده است. نتیجه این تحقیق نیز به مبانی و ضوابطی درباره طراحی و ساخت‌وساز جدید معماری در مجاورت و یا درون بافت‌های تاریخی منجر شده و چگونگی مداخلات مرمتی و حفاظتی را شامل می‌شود.

واژگان کلیدی: ضوابط حقوقی، بافت‌های تاریخی، میراث فرهنگی، اصول مرمتی، اصول طراحی جدید.

آباد

شماره ۹۰، تابستان ۱۴۰۳

۴۰-۶۵

۱- کارشناس ارشد شهرسازی - برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، تهران، ایران.
۲- دکتری شهرسازی، مدیرکل دفتر معماری و ساختمان، شهرداری تهران، تهران، ایران.

* نویسنده مسئول: .ac.ir

[Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18]

مقدمه

هسته‌ها و محوطه‌های تاریخی شهرهای کهن ما نارسایی‌های متعددی را تجربه می‌کنند. عدم کارآمدی، ضعف زیرساخت‌ها، مهاجرت جمعیت بومی، استقرار اقشار فرودست، مسائل اجتماعی و نظایر آن که به تدریج نیز این معضلات در سیما و منظر این محوطه‌ها تبلور می‌یابد. مدیریت‌های شهری نیز عموماً به‌واسطه ضعف دانش، فقدان نیروی کارآمد و بودجه کافی دچار انفعال شده، ویژگی‌های ممتاز این عرصه‌ها در طول زمان فرسوده و خود به کانون‌های اضمحلال شهری بدل گردیده‌اند. بافت‌های تاریخی از سویی به‌واسطه‌ی ضعف بنیادی (مصالح غالب خشت در مقایسه با معماری سنگی اروپا) و از سوی دیگر عدم دسترسی به دانش و مهارت لازم، عدم رویکرد فرهنگی و اراده متناسب در نزد مدیران، فرسایش‌های زیادی را متحمل گردیده‌اند. نوسازی‌های پراکنده به‌موازات گسترش شهر و افزایش قیمت زمین، با حداقل امکانات، توسط ساکنین بدون برخورداری از خدمات مهندسی و یا هدایت مدیریت شهری به نزول چهره و منزلت بافت انجامیده است

وقوع انقلاب، جنگ هشت ساله و عدم ثبات سیاسی، تدوین قوانین متناسب در هدایت و تبیین وظایف مدیریت‌ها در این زمینه را به تعویق انداخت، اما به‌تدریج و علی‌رغم کاستی‌های جدی در عرصه شهرسازی کشور، طی دو دهه، چند قانون و مصوبه در زمینه بافت تاریخی به تصویب رسیده، طرح‌های توسعه شهری نیز طی پنج دهه گذشته فرصت‌های زیادی در تدوین راهکارها و ضوابط تجربه کرده‌اند.

پرسش اینجاست: «علی‌رغم توسعه شهر، گسترش نظامات حقوقی و مدیریتی چرا فرسودگی و نزول کیفیت در چهره بافت تاریخی در عین حیات مستمر، پایدار است»؟ «با وجود تدوین قوانین متعدد در زمینه نما و سیمای شهری و تحقق نوسازی‌های فراوان، چرا بی‌سامانی در چهره بافت درمان نمی‌یابد»؟

بافت‌های تاریخی شهرهای ما پس از گذشت هفت دهه از سال ۱۳۰۰ هنوز مطلوب نیست. تدوین قوانین، حضور نهاد شهرداری و از جمله شهرداری ناحیه تاریخی در برخی شهرها، به انتظام چهره عمومی شهرها به‌ویژه بافت تاریخی نیز منجر نگردید.

با این که در سال‌های اخیر، توجه به روند فرسایشی بافت تاریخی شهرها و تجدید حیات مجدد آن‌ها، در دستور کار نهادهای مسئول قرارگرفته و تمهیداتی هم در این راستا صورت گرفته اما متأسفانه شاهد آن هستیم که روزبه‌روز، این هسته‌های تاریخی ارزشمند یکی پس از دیگری در میان پیشرفت‌های نوین محیط‌های شهری خاموش شده و از بین می‌روند. شاید نگاهی کنجکاوانه‌تر و اقداماتی جسورانه‌تر لازم است تا به ریشه‌یابی دقیق نیازها و امکانات این بافت‌های ارزشمند پرداخته شود تا با بررسی فعالیت‌هایی که تاکنون صورت گرفته و نقد سنجیده آن‌ها به راه‌حل‌های مطمئن‌تر جهت احیای این هسته‌های تاریخی دست یافت

هدف از این مطالعه، بررسی شیوه‌های مناسب و قابل اجرا در برخورد با بافت تاریخی شهر تهران و درگیر با نوزایی درون بافتی است. این که چگونه می‌توان این بافت را در دل توسعه‌های جدید شهری حفظ کرد و جایگاه کاربردی مناسبی در شهر تهران برای آن یافت، از بنیادی‌ترین موضوعات موردنظر این مقاله است.

این ضوابط می‌تواند دارای ابعاد متنوعی از چگونگی تنظیم مناسبات زیستی، زیرساخت‌های سکونتی، طراحی شبکه دسترسی‌ها و روابط اجتماعی و فرهنگی حاکم و همچنین پرداختن به کالبد این بافت باشد در عین اهمیت کلیه این جوانب و لزوم پرداختن به همگی آن‌ها با یک درجه اهمیت، این مقاله بر آن است تا به کالبد و نحوه برخورد با آن بپردازد که عینی‌ترین و ملموس‌ترین جنبه در اولین نگاه می‌باشد.

تعریف ضوابط طراحی معماری در بافت‌های تاریخی درون‌شهری، موضوعی بسیار حساس و قابل‌توجه است که همواره و در طول چند دهه گذشته از سوی مجامع بین‌المللی مورد مطالعه قرار گرفته و در نتیجه آن، چندین و چند منشور و بیانیه بین‌المللی حاصل شده است. به علاوه، نظریه‌پردازان به فراخور و با تأکید بر ارزش‌های فرهنگی، تاریخی این‌گونه بافت‌ها مسأله را از ابعاد گوناگون مورد تحلیل قرار داده و نظریات جامعی را در این زمینه مطرح ساخته‌اند.

هدف در این مطالعه، دستیابی و تجمیع ضوابط کلی طراحی و مداخلات معماری و مرمتی در بافت‌های تاریخی درون‌شهری است که تاکنون در سطح بین‌المللی و گاه در محافل داخلی مطرح شده‌اند. جهت‌گیری کلی ارائه راهکارهای عمومی مطرح شده است تا از طریق دسته‌بندی و استخراج موضوعات پایه و اساسی مطرح در این حوزه و پیگیری راه‌کارهای پیشنهادی برای هر یک، الگویی جهت ارائه و استفاده آن در بافت تاریخی شهر تهران و شاید حتی در کشور تهیه شود.

همچنین به دنبال یافتن راهی برای فعال نمودن این ضوابط در حوزه مرمت شهری در شهر تهران می‌باشیم. قابل ذکر است که در مطالعه، توجه عمده به منابع و تجارب بین‌المللی بوده و منابع داخلی هم با همین رویکرد مورد کنکاش قرار گرفته‌اند. سیر مطالعه صورت گرفته در این راستا به شرح زیر است:

مطالعه و بررسی تاریخچه موضوع در سطح بین‌المللی؛

[Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18]

مطالعه، بررسی و استخراج ضوابط مرتبط با موضوع از منشورها، بیانیه‌ها و دستورالعمل‌های بین‌المللی؛ مطالعه و بررسی منابع مکتوب داخلی و استخراج موضوعات مطرح شده در آن‌ها؛ مطالعه و بررسی ضوابط مطرح شده از سوی نظریه‌پردازان و نگاهی به تجارب جهانی صورت گرفته در این راستا؛ تجمیع و دسته‌بندی ضوابط به ترتیب اولویت آن‌ها در منابع مورد مطالعه و نیز براساس نیازهای موجود در بافت‌های تاریخی کشورمان تدقیق و تفکیک مسایل موردنظر در طراحی معماری در بافت‌های تاریخی جهت انطباق با ضوابط مطروحه؛ ارائه و تنظیم جدولی جهت تنظیم ضوابط طراحی استخراجی و تطبیق آن‌ها با دستورالعمل‌های بین‌المللی جهت کاربرد در مواجه با بافت‌های تاریخی.

امید است نتایج این پژوهش به ارزیابی قوانین تنظیمی در دستیابی به اهداف و کشف کاستی‌ها منجر گردد. متعاقباً راهکارهای اصلاح قوانین و ضرورت تبیین نقش مؤثرتر مدیریت شهری در آینده در سامان بافت‌های تاریخی استخراج گردد. هدف این تحقیق بررسی تحلیلی بافت تاریخی در خلال قوانین ملی و مقررات محلی و نیز ارزیابی نقش مدیریت شهری در ارتقاء کیفیت آن است.

روش تحقیق

نوع مطالعه در این پژوهش، کتابخانه‌ای و روش مورد استفاده یافته‌اندوزی و تحلیل محتوا با استناد به کتب مجموعه قوانین کشوری و از جمله مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری، مصوبات شورای اسلامی شهر تهران، مصوبات مجلس شورای اسلامی شهر تهران، شورای نگهبان و قوانین برنامه‌های توسعه اقتصادی اجتماعی فرهنگی کشور بوده است. از میان اسناد، تمامی قوانین و ضوابط مرتبط، گزینش و با حفظ ترتیب زمانی تصویب، به لحاظ محتوی مورد تحلیل قرار گرفته و درنهایت با ارزیابی داده‌ها به نتیجه‌گیری پرداخته شده است.

هر یک از قوانین حسب مورد به لحاظ واژگان تخصصی در قیاس با ادبیات معاصر شهرسازی، به‌ویژه طراحی شهری مورد نقد قرار گرفته است. با تأکید بر تحلیل محتوا، شمول و کاستی‌های قوانین تبیین و درنهایت از منظر ایجاب وظایف اجرایی برای نهادهای مدیریت شهری محلی و وابسته به دولت و یا شهروندان به تحلیل پرداخته شده است.

نگاهی به تاریخچه اصول و منشورهای ارائه شده در خصوص بافت‌های تاریخی

با نگاهی به جنبش[1]های صورت گرفته در خصوص حفاظت میراث[2] در طول ۵۰ سال گذشته، نخستین نتیجه‌ای که حاصل می‌شود، این است که به‌طور کلی در طول هر یک دهه، کمیته بین‌المللی حفاظت[3] روی یافتن راه‌حلی برای یک و یا دو چالش مهم و اصلی تمرکز داشته، در حالی که ممانعتی با سایر موضوعات مهمی که مشخص‌کننده یک دوره ماندگار هستند، ندارد.

از جمله، دهه ۱۹۶۰ به نام دهه اجماع نظریه‌های ساختمانی[4] خوانده می‌شود. دهه ۱۹۷۰، دهه فهرست بندی میراث[5] است، دهه ۱۹۸۰ دهه مدیریت محوطه‌ها[6] بود؛ و دهه ۱۹۹۰ به عنوان دهه پذیرش و تعریف مقوله میراث نو[7] بود، مانند چشم‌اندازهای فرهنگی[8]، محوطه‌های مقدس[9]، زیستگاه‌های بومی[10] که این‌ها اشتیاق محافل و مناظره‌های جهانی را در خصوص تعریف معنا و مفهوم اصالت برانگیخت. نتایج به دست آمده در طی دهه ۱۹۹۰، راه را برای دستیابی به ارزش‌های فرهنگی مادی و غیرمادی ویژگی‌های کالبدی در یک محوطه باز کرد و در طول مدت همین دهه سبب شد تا کاوش‌های گسترده‌ای در حوزه حفاظت از وجوه ناملموس میراث ساخته شده[11] (مصنوع) صورت گیرد. (آراوز، ۲۰۰۸)[12]

جنبش‌های صورت گرفته در طی دهه ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰ م. بیشتر شامل حفاظت به شکل زمینه‌گرا و تلاش برای همساز و هماهنگ کردن گذشته با زمان حال و یا «قدیم» با «جدید» بود. البته این فرایند با تأکید بر «قدیم« و با توجه به مقیاس ساختمان‌ها، مصالح و سبک‌های معماری همراه بود.

در کوتاه‌مدت با توسعه این رویکرد – در محدوده زمانی در حدود ۱۰۰ سال – گستره‌ای از ایده‌ها و برنامه‌هایی برای ارجاع و نگاه به گذشته، به دست آمد: حمایت[13]، مراقبت[14]،

1. Movement
2. Heritage-conservation
3. The international preservation community
4. Building theoretical consensus
5. Heritage inventories
6. Site management
7. New heritage
8. Cultural landscapes
9. Sacred sites
10. Vernacular settlements
11. Built heritage
12. G.F.Araoz
13. Protection
14. Preservation

[Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18]

مرمت[۱]، بازسازی[۲]، حفاظت[۳]، زمینه‌گرایی[۴]، بازتفسیر[۵] و بازتفسیر انتقادی[۶]. بر این اساس، شاید بتوان رویکردهای کلی دیگری را که شامل احساس قدرشناسی نسبت به گذشته‌اند، مثل ایجاد هماهنگی[۷]، اتصال[۸] و درجه‌بندی[۹] را اضافه کرد. (جی رو،۲۰۰۶)[۱۰]

رویکردهای جهانی به حضور ساختارهای جدید در زمینه‌ی بافت تاریخی

در سال ۱۹۳۱م. در شهر تاریخی آتن[۵] انجمنی از باستان‌شناسان، معماران و مطلعان امور ابنیه اجتماع کردند و مقرراتی برای حفظ آثار باستانی تدوین نمودند، در ماده ۶۵ این منشور چنین آمده است: ارزش‌های معماری باید محافظت شوند، چه آنگاه که صحبت از بناهای منفرد به میان است و چه زمانی که هسته‌های کامل شهری موردنظرند ماده ۶۷ می‌گوید: مشروط بر آن که حفاظت آنچه گفتیم مستلزم ازخودگذشتگی گروه‌های انسانی نباشد که با شرایط غیربهداشتی درگیر هستند. برمبنای ماده ۷۰ این منشور، به کار بردن سبک‌های گذشته در ساختمان‌های جدید واقع در محوطه‌های تاریخی به اتکای ادعاهای زیبایی شناسانه، به عواقب نامیمونی منجر می‌شود. به هیچ صورت نباید اجازه داد که این عادت تداوم یابد و به هر شکلی، این‌گونه خواسته‌ها و اقدامات عملی شوند. بر مبنای ماده ۹۵: منافع خصوصی، مشروط و تحت لوای منافع عمومی خواهند بود. (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۴)

نکته حائز اهمیت این است که بهسازی و مرمت بافت‌های شهری، به‌طور مجزا و مستقل و به عنوان یک مجموعه شهری زنده و پویا تا قبل از جنگ جهانی دوم هیچ‌گاه موردتوجه این کنگره‌ها قرار نگرفته بود. اولین سمینار بین‌المللی که به‌طور آشکاری به مرمت و حفاظت و بهسازی بافت‌های شهری توجه می‌کند، کنگره گوبیو[۱۲] در سال ۱۹۶۰م. است. در این کنگره، اهمیت وضعیت اجتماعی شهرها ذکر گردیده و موارد و موضوعات بازسازی در یک قسمت از شهرها به عنوان عملی اجتماعی تلقی می‌گردد و از مقامات دولتی خواسته شده برای محافظت جنبه‌های هنری یک فضای زنده اقدامات لازم به عمل آید. (پورجعفر،۱۳۸۳)

در۱۹۶۲ م. توصیه‌نامه یونسکو[۱۳] به منظور حفاظت از زیبایی و ویژگی‌های مجموعه و چشم‌اندازهای محیطی شهری و روستایی تدوین گردید. (حبیبی و مقصودی،۱۳۸۴) دو سال بعد در کنگره بین‌المللی ونیز[۱۴] (۱۹۶۴م.) هم موضوع مرمت و بهسازی بافت‌های شهری مورد تأکید قرار گرفت. در اولین ماده از این قطعنامه آمده است: «مفهوم اثر تاریخی نه فقط شامل ساخته‌های معماری منفرد می‌گردد بلکه فضای شهری و مناظر را نیز در برمی‌گیرد.»

در سال ۱۹۷۲م. بار دیگر در کنگره رم[۱۵] تأکید می‌شود: «اصالت... و شخصیت کلی ارگانیزم‌های شهری باید مورد حفاظت قرار بگیرد ... .»

در همان سال، ضمن سومین اجلاس کمیته ایکوموس در بوداپست، بیانیه‌ای صادر شده که بر اهمیت مجموعه‌های تاریخی و قدیمی به صورت بخشی از محیط انسانی تأکید دارد. هدف اصلی این بیانیه، تأکید بر استفاده از معماری معاصر در مجموعه‌های ساختمانی و باززنده‌سازی ابنیه یا بافت با عملکرد مناسب است. (حبیبی و مقصودی،۱۳۸۴)

در ژوئیه ۱۹۷۳م. در کنگره ایکوموس[۱۶] در شهر تاریخی زوریخ[۱۷] و سوئیس[۱۸]، سال ۱۹۷۵م. را به عنوان سال اروپایی ذخایر معماری اعلام کردند و قرار شد، بررسی جامعی تحت عنوان «آینده‌ای برای گذشته ما» صورت بگیرد. برخی از مهم‌ترین خواسته‌های کنگره ایکوموس به شرح زیر بود:

- شناخت حقایق ناشی از آگاهی و توجه عامه به ارزش اجتماعی معماری.
- شناخت آمادگی‌ها و استقبالی که جامعه نو صنعتی پیشرفته اروپا به خصایص فرهنگی ویژه‌اش از امر حفاظت و احیای بناها و محوطه‌های تاریخی خواهد کرد.
- نحوه یا نحوه‌های همکاری و مقابله مقامات مسئول دولتی محلی با این فعالیت جدید در توفیق یافتن به امری که هدفش اجرای بعضی طرح‌های نمونه است. (پورجعفر،۱۳۸۳)

کنگره آمستردام[۱۹] در سال ۱۹۷۵ تدوین منشور اروپایی ثروت معماری[۲۰] را در دستور کار قرار داد. این کنگره بر ملاحظاتی تأکید داشت که برخی از آن‌ها عبارتند از:

- ثروت معمارانه اروپایی شامل ساختمان‌های با ارزش

1. Restoration
2. Reconstruction
3. Conservation
4. Contextualism
5. Re-interpretation
6. Critical Re-interpretation
7. Juxtaposition
8. Hybridization
9. Gradation
10. P.G.Rowe
5. Athens
12. Gubbio
13. UNESCO
14. Venice
15. Rome
16. ICOMOS
17. Zurich
18. Switzerland
19. Amsterdam
20. Architectural Heritage

[Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18]

استثنایی منفرد و فضاهای محیط بر آن و محاط در آن، مجتمع‌های معماری، محله‌های شهری و روستایی است.

- کیفیت دوباره بخشیدن به محله‌های کهن، بدون دگرگونی‌های اساسی در ترکیب اجتماعی ساکنان.

چند توصیه مهم کنگره آمستردام که موردتوجه است:

- ضرورت حفاظت از میراث معمارانه به عنوان یکی از اهداف اصلی طراحی شهری و ساماندهی سرزمین. در این رابطه، سیاست طراحی منطقه‌ای باید دربرگیرنده نیازهای مربوط به حفاظت از میراث معمارانه انسانی باشد.
- حفاظت فراگیر به تصمیمات محلی مسئولیت بخشیده، آن‌ها را متعهد کرده و شهروندان را به مشارکت می‌خواند. یکی از زیرمجموعه‌های این حفاظت فراگیر شامل تحلیل بافت مجموعه‌های شهری و روستایی برای بازشناخت شالوده‌های فضایی - کالبدی، کاربری‌های پیچیده آن‌ها و ویژگی‌ها یا مشخصات کالبدی، فضایی مکان‌های معمولی می‌شود.
- شناخت عوامل اجتماعی مؤثر در سیاست گزاری اقدامات حفاظتی فراگیر و جامع با این هدف که حفاظت به معنای ادغام میراث فرهنگی و کالبدی در زندگی اجتماعی است. (حبیبی و مقصودی،۱۳۸۴)

در سال ۱۹۷۶، نوزدهمین اجلاس یونسکو در نایروبی به بیانیه‌ای انجامید که مسائل زیر در آن مطرح شد: در این بیانیه، ضمن انتقاد از شیوه‌های شهرسازی مدرن و تأثیر منفی آن بر بافت‌ها و مراکز تاریخی شهری و روستایی، ارائه یک برنامه حفاظتی را در دستور کار خود قرار داده و بر مداخله جامع مرمت شهری در این حوزه و مشارکت مالکان و ساکنان و جلوگیری از جابه‌جایی مردم بومی از محل سکونت خود تأکید می‌ورزد. این بیانیه همچنین پیشنهاد می‌کند که حداقل تغییرات در الگوی سکونتی ساکنان منطقه اتفاق افتاده و الگوهای مرسوم و مطلوب در نوسازی در بافت‌های تاریخی رعایت شوند.

در سال ۱۹۸۲ م؛ و در سومین اجلاس کشورهای آمریکایی بیانیه ترینیدا[1] از سوی کمیته مکزیکی ایکوموس در ترینیدا تنظیم شد. این بیانیه، حفاظت، بهسازی و باززنده‌سازی سکونتگاه‌های کوچک با مشارکت مردم را به عنوان وظیفه اخلاقی دولتمردان و مردم تلقی می‌کند. در این بیانیه، انجام کلیه اقدامات رفاهی، متناسب با سنت‌ها و شیوه‌های زندگی ساکنان در دستور کار قرار گرفته است. این بیانیه، بر باززنده‌سازی سکونتگاه‌های کوچک، تداوم معماری بومی و استفاده از مصالح محلی (بوم آورد) تأکید دارد. (حبیبی و مقصودی،۱۳۸۴)

منشور حفاظت از شهرها و مناطق شهری تاریخی (اکتبر ۱۹۸۷ - ایکوموس) بر لزوم حفظ و مراقبت از مناطق شهری تاریخی بزرگ و کوچک شامل شهرها، شهرستان‌ها و مراکز یا محله‌های تاریخی به اضافه محیط طبیعی و یا ساخته دست بشر تأکید کرده و اصول زیر را در این رابطه بیان می‌دارد:

خصوصیاتی که باید حفظ شوند، ویژگی تاریخی بودن شهر یا منطقه شهری و همه عناصر مادی معنوی که این ویژگی را متجلّی می‌سازند، دربرمی‌گیرند. به خصوص: الف- الگوهای شهری که با معابر و خیابان‌ها مشخص می‌شود. ب- ارتباطات بین ساختمان‌ها و فضاهای سبز و باز. ج- شکل ظاهری - داخلی و خارجی - ساختمان‌ها که با مقیاس، اندازه، سبک، مصالح ساختمانی، رنگ و تزئینات مشخص می‌شود. د- ارتباط میان شهر یا منطقه شهری و محیط اطراف آن، هم محیط طبیعی و هم محیط ساخته دست بشر. ه- کارهای خاص و گوناگونی که شهر یا منطقه شهری در طول زمان به دست آورده است.

علاوه بر آن، این منشور بر لزوم مشارکت ساکنین و مداخله آنان در حفاظت شهرها تأکید داشته و حفاظت شهر تاریخی را مستلزم دوراندیشی، یک رهیافت منظم و انضباط عمل می‌داند. (غنمی و همکاران، ۱۳۸۶)

بیانیه مکزیکوسیتی، در سال ۱۹۹۹م. در دوازدهمین مجمع عمومی ایکوموس در مکزیکوسیتی[2] ارائه شد. این بیانیه بر مفهوم جامع و جهانی میراث و تعامل آن با گردشگری تأکید دارد و آن را وسیله‌ای برای تبادل فرهنگی تلقی می‌کند. طبق این بیانیه فعالیت‌های گردشگری و حفاظتی در بافت‌ها و مجموعه‌های تاریخی باید با احترام بر علایق، سنن و خواست‌های مردم محلی و منطقه‌ای در جهت ارتقای سطح زندگی آنان همراه شود و این‌گونه اقدامات را می‌توان در قالب برنامه‌های آموزشی، تشریحی و تفسیری به انجام رساند. برخی اصول پیشنهادی این بیانیه عبارتند از: - ارزیابی میراث طبیعی، فرهنگی، تاریخی و هنری در دل توسعه پایدار و صنعت گردشگری. - ارزیابی مداوم اثرهای گردشگری بر مجموعه‌های میراث فرهنگی و تاریخی. -توجه به حرمت مکان‌ها، فعالیت‌های معنوی و سنت‌ها و هدایت گردشگران برای احترام بدین ارزش‌ها از طریق اطلاع‌رسانی مداوم. همین بیانیه در سال ۲۰۰۰ مصوب دوازدهمین مجمع عمومی ایکوموس در مکزیکو به منظور حفاظت از میراث ساخت‌وسازهای بومی تدوین شد. این بیانیه، میراث ساخت‌وسازهای بومی را نمایان گر زندگی معاصر، سند تاریخی جامعه و بخشی از منظر فرهنگی می‌داند و معتقد است که آن‌ها در معرض خطرند. (حبیبی و مقصودی،۱۳۸۴)

1. Architectural Heritage

2. Tlaxcala

[Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18]

رهنمودهای ضوابط در زمینه‌ی بافت تاریخی

آنچه که می‌بایست به عنوان یک اصل کلیدی در شرایط مختلف در زمینه‌های تاریخی موردتوجه قرار گیرد. این است که ساخت‌وسازهای جدید باید روح زمان حاضر را القاء و بیان کنند. ولی در عین حال طرح آن‌ها باید زمینه تاریخی‌ای که در متن آن قرار گرفته‌اند را موردتوجه قرار دهد. راه‌حل‌ها و مسایل مربوط به طراحی این‌گونه بناها براساس ارزش‌ها و سنت‌های فرهنگی خاص منطقه تاریخی موردنظر نوع وضعیت ساختارهای موجود، میزان همگونی با محل و غیره متفاوت خواهد بود. (فیلدن و یوکیلتو، ۱۹۹۸)

از آنجا که دامنه‌ی وسیعی از راه‌حل‌ها جهت طراحی ساختارهای جدید پس از تحلیل‌های دقیق زمینه و تفسیر عناصر طراحی آن‌ها ممکن است مطرح شود ارائه رهنمودهای دقیق و قابل استفاده برای تمامی ساختارهای جدید و تمامی زمینه‌های تاریخی تقریباً امری غیرممکن است. از این‌رو عواملی که می‌بایست موردتوجه قرار گیرند ثابت نیستند اما به صورت جامع رهنمودهایی را در اختیار طراحان قرار می‌دهد به این منظور رهنمودهای پیشنهادی توافق‌نامه‌ای صورت پذیرفته در سال‌های مختلف، جهت حفظ و ارتقای ارزش‌های موجود و شاخص‌های اصلی تأثیرگذار در خصوص بافت‌های تاریخی و معیارهایی که در هر شاخص می‌بایست موردتوجه قرار گیرند، به صورت خلاصه در ذیل آورده شده است:

رویکرد توافق‌نامه‌های بین‌المللی به حضور ساختارهای جدید در زمینه بافت تاریخی

سال توافق‌نامه	نام توافق‌نامه	نهاد مسئول	اصول پیشنهادی
۱۹۳۱	اولین کنگره بین‌المللی معماران و کاردانان فنی یادمان‌های تاریخی - منشور آتن	چهارمین کنگره بین‌المللی معماران مدرن	حفظ خصوصیت منطقه‌ی شهری و چشم‌اندازهای زیبا
			عدم استفاده از سبک‌های گذشته
			و لحاظ کردن بنایی خنثی و فاقد حاذیه‌ای خاص به‌طوری که بر حجم، رنگ و فرم بناهای اطراف غلبه نکند
۱۹۶۲	توصیه‌نامه‌ی حفظ و حراست از زیبایی و ویژگی چشم‌اندازها و محوطه‌ها	یونسکو	رعایت مقتضیات زیبایی‌شناختی به‌طوری که ضمن هماهنگی با بناهای اطراف از فرم‌های سنتی تقلید نکند
			حفظ چشم‌اندازهای زیبا
۱۹۶۴	منشور بین‌المللی حفاظت و مرمت یادمان‌ها و محوطه‌ها منشور و نیز	یونسکو	عدم دگرگونی رابطه‌های موجود بین جرم و رنگ
			عدم صدمه به قسمت‌های جالب توجه بنای تاریخی، فضای سنتی، تعادل اجرا و رابطه‌ی آن با محیط اطرافش در زمان الحاق به بنای تاریخی
۱۹۶۸	توصیه‌نامه‌ی حفاظت از دارایی‌های فرهنگی که از سوی فعالیت‌های عمومی و خصوصی در معرض خطر قرار گرفته‌اند	یونسکو	اعمال نظارت بر نوع و طرح ساختارهای جدید، در قالب ضوابط حفظ محیط اطراف محله‌های تاریخی
			حفظ فضاهای تاریخی و وضعیت محله‌های تاریخی
۱۹۷۲	توصیه‌نامه‌ی حفاظت ملی میراث فرهنگی و طبیعی	یونسکو	عدم آسیب‌رسانی به ارتباط حجم و رنگ میراث فرهنگی با محیط اطراف آن
۱۹۷۳	قطعنامه سمپوزیوم وارد کردن معماری معاصر در مجموعه بناهای باستانی	ایکوموس	لزوم توجه به معماری به عنوان نماد عصر خود
			استفاده از فنون و مصالح سنتی
			توجه به حجم مقیاس، ریتم و جلوه ظاهری به‌طوری که بر کیفیت‌های ساختاری و زیبایی‌شناختی مکان‌های باستانی تأثیر نگذارد. اجتناب از هرگونه تقلید که بر ارزش هنری و تاریخی بناهای تاریخ اثر می‌گذارد.

[Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18]

سال توافق‌نامه	نام توافق‌نامه	نهاد مسئول	اصول پیشنهادی
۱۹۷۵	منشور میراث معماری اروپا	کشورهای عضو شورای اروپا	استفاده از معماری مدرن مشروط بر رعایت یافت، تناسب‌ها صورت‌ها اندازه‌ها و مقیاس‌های موجود
۱۹۷۵	قطعنامه‌ی کنگره‌ی آمستردام	کمیته وزیران شورای اروپا	تدوین قوانین و مقررات مربوط به حجم ارتفاع بناها، ضابطه‌های سطح اشغال زمین مکان‌یابی بناها به شکلی هماهنگ برخورداری معماری معاصر از بالاترین کیفیت موجود
۱۹۷۶	توصیه‌نامه‌ای پیرامون نقش امروزی و حراست از محدوده‌های تاریخی	یونسکو	عدم آسیب رساندن به اصالت بناهای تاریخی با اجتناب از الحاقات غیرضروری
			عدم آسیب رساندن به ویژگی‌ها چشم‌اندازها و منظره‌ی محوطه‌ی تاریخی
			تلفیق و ترکیب همساز و هماهنگ
۱۹۸۳	رهنمودهایی برای محوطه‌های میراث فرهنگی	اجلاس مشترک ایکروم و ایکوموس	و هماهنگ با ریتم شهری و الگوی مورفولوژیکی بافت
			تعادل جرم بنای جدید دریافت
			توجه به خصوصیات و نماهای بومی - سنتی در طراحی نما
			استفاده از مصالح سنتی و با سازگار با مصالح سنتی
			عدم توجیه‌پذیری معماری تقلیدی
۱۹۸۵	عهدنامه‌ی حفاظت از میراث معماری اروپا	کشورهای عضو شورای اروپا	لزوم وضع قوانینی جهت طرح‌های مربوط به احداث ساختمان‌های جدید و طرح‌هایی که محیط اطراف بناهای تاریخی را تحت تأثیر قرار می‌دهند.
۱۹۸۷	منشور واشنگتن حفاظت از شهر تاریخی	ایکوموس	رعایت آرایش فضایی موجود مخصوصاً به لحاظ مقیاس و اندازه قطعات زمین
۱۹۹۲	منشور مراقبت از شهرها و مناطق تاریخی ایالات‌متحده‌ی آمریکا	ایکوموس	احترام به مقیاس و ساختار فضایی یک مکان و همچنین ارتباط هر بنا با مکان با محیط بزرگ‌تر اطراف آن
			عدم جلوگیری از طرح‌های متناسب معاصر و هماهنگ با محیط اطراف
۱۹۹۶	منشور استرالیا جهت حفاظت از مکان‌های عمده فرهنگی منشور بورا	ایکوموس	عدم تأثیرگذاری بر موقعیت بصری متناسب مانند مقیاس، رنگ یافت و مصالح
۱۹۹۹	منشور گردشگری فرهنگی مدیریت گردشگری در اماکن با هویت	ایکوموس	در نظر گرفتن جنبه‌های زیبایی اجتماعی و فرهنگی، همچنین جلوه‌های فرهنگی و طبیعی زیست‌محیطی و تجلی نمودهای فرادست میراث
			ارجحیت استفاده از مواد و مصالح بومی، سبک‌ها
۲۰۰۵	یادداشت میراث جهانی و معماری معاصر مدیریت منظر طبیعی - شهری تاریخی	یونسکو	عدم به‌کارگیری طراحی‌های شبه تاریخی
			پیوستگی فرهنگی از طریق مداخلات کیفی

(شاه تیموری و مظاهریان:۱۳۹۱)

[Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18]

به‌طورکلی، ضوابط و مقررات شهرسازی در هر کشور نشان‌دهنده‌ی دیدگاه و میزان ارزش‌گذاری جامعه در زمینه‌ی مسائل شهرسازی و ضرورت‌های توسعه شهری در آن کشور است. ضوابط و مقررات شهرسازی نوپای کشورمان که بعضاً شامل الگوهای مناسب برنامه‌ریزی و طراحی شهری در قالب تصویب طرح‌های شهرسازی است عمدتاً مربوط به دهه‌ی چهل به بعد است که با پیروی از تجربه‌ی کشورهای پیشرفته وضع و ملاک عمل قرارگرفته‌اند. ضوابط و مقررات شهری در ایران اغلب با نگاه توسعه‌ای تدوین شده‌اند، مانند ضوابط و مقررات نوسازی و بهسازی، ایجاد شهرها و شهرک‌های جدید، منطقه‌بندی و ساخت‌وسازهای شهری، گذربندی و عقب‌نشینی‌ها در جهت منافع عموم و سودمندی انسانی و تأمین حداکثر آسایش روانی- محیطی تنظیم شده‌اند (امجزی،۱۳۹۴). گرچه ضرورت و یا عدم ضرورت بهره‌گیری از مقررات شهری از موضوعات مورد مناقشه در ادبیات شهری است، مخالفان مقررات شهری معتقدند که این نوع قانونگذاری متناسب با نیازها و فرهنگ امروز نیست و از آنجا که امروزه بخش زیادی از توسعه شهری، نامتعادل است وجود قوانین، توسعه شهری را کند کرده و بر هزینه‌ها می‌افزاید. از سوی دیگر موافقین مقررات شهری به کنترل خطرات ناشی از توسعه شهری نامتعادل، امنیت و بهداشت مردم از طریق تدوین ضوابط معتقدند (امجزی،۱۳۹۴). با این حال براساس ضوابط و مقررات شهری می‌توان خواسته‌ها، نیاز و تصمیمات مردم را کنترل نمود و از اغتشاش کالبدی و فضایی جلوگیری نمود و هویت تاریخی شهر را تحکیم و ترویج نمود. از این‌رو ضابطه‌نویسی در محدوده‌های تاریخی باید به‌صورت هدفمند، هوشمند و یکپارچه توسعه را کنترل کند و زمینه را برای حفاظت ارزش‌های تاریخی- فرهنگی و هویت شهری در محدوده‌های تاریخی شهر فراهم نماید (همان).

بخشی از سیاست‌ها و ضوابط توسعه و عمران شهری، در چارچوب طرح‌های ساختاری- راهبردی به چگونگی حفاظت و بهره‌برداری از بناها، یادمان‌ها و مکان‌های تاریخی، فرهنگی، دینی و غیره مربوط می‌شود (امجزی،۱۳۹۴). اگرچه قوانین ملی و ضوابط محلی به حد نسبی از کیفیت، تدوین گردیده‌اند، ولی هیچ‌گاه وظایف اجرایی برای مدیریت شهری ایجاد نکرده، تنها شهروندان و سازندگان هستند که مخاطب قوانین قرار می‌گیرند بخش‌های فرودست و بافت تاریخی از قوانین مذکور تأثیری نمی‌پذیرند و مدیریت شهری در قبال قوانین، وظیفه اجرایی نپذیرفته است. (ابویی و قوام‌آبادی،۱۳۹۳:۱)، همچنین بافت‌های تاریخی و هسته‌های اولیه شهرها بخش‌های بسیار کمی از قوانین را به خود اختصاص داده‌اند، حتی در میان مباحث موضوعی قوانین «مقررات مرتبط با طرح‌های عمرانی و توسعه» که درجایی به تعریف، نحوه بررسی و تصویب «طرح‌های ویژه» می‌پردازد، نشان روشنی از بافت‌های تاریخی مشاهده نمی‌شود. از سویی اگرچه در عرف طرح‌های تفصیلی به محدوده‌های خاص چون بافت تاریخی در قالب طرح‌های موضعی و موضوعی پرداخته می‌شود، با این وجود علیرغم وسعت و تعداد این بافت‌ها در کشور نه‌تنها تأکیدی در تعریف این طرح‌ها در مجموعه‌ی قوانین کشور نشده است، بلکه شرح خدمات متناسب با ماهیت آنان تدوین نگردیده است (ابویی و قوام‌آبادی،۱۳۹۳:۴). به‌عنوان نمونه، تقریباً در همه بافت‌های تاریخی کشور، ضابطه محدودیت ارتفاع ساختمان و به‌تبع آن محدودیت تراکم ساختمانی در طرح‌های جامع و تفصیلی یا طرح‌های نوسازی شهری اعمال می‌شود. هدف از این ضابطه حفظ هویت تاریخی و منظر تاریخی این بافت اعلام‌شده است؛ اما تجربه عملی نوسازی بافت‌های تاریخی نشان داده است که این ضابطه تقریباً اثری منفی بر روند نوسازی و هم حفظ هویت داشته است. چراکه محدودیت ارتفاع و تراکم ساختمانی به‌نوعی اقتصاد نوسازی را تحت تأثیر قرار می‌دهد و باعث نوسازی و تداوم فرسودگی کالبدی و سپس عملکردی بافت‌ها و از بین رفتن هویت تاریخی شهرها می‌شود (امجزی،۱۳۹۴). فقدان رویکرد یکپارچه در تدوین ضوابط و بی‌توجهی به ابعاد توسعه اقتصادی موجب بروز تبعات این‌چنین است. همان‌طور که پیش از این مطرح شد مهم‌ترین موضوع در تدوین ضوابط برای مدیریت شهری در بافت‌های تاریخی توجه توأمان به موضوعات حفاظت و توسعه است.

بنابراین تعریف ضوابط طراحی معماری در بافت‌های تاریخی درون‌شهری، موضوعی بسیار حساس و قابل‌توجه است که همواره و در طول چند دهه‌ی گذشته از سوی مجامع بین‌المللی مورد مطالعه قرارگرفته و درنتیجه‌ی آن، چندین و چند منشور و بیانیه بین‌المللی حاصل‌شده است. به‌علاوه، نظریه‌پردازان به فراخور و با تأکید بر ارزش‌های فرهنگی، تاریخی این‌گونه بافت‌ها مسئله را از ابعاد گوناگون مورد تحلیل قرار داده و نظریات جامعی را در این زمینه مطرح ساخته‌اند. هدف از تدوین ضوابط در بافت‌های تاریخی شهری، جهت‌گیری کلی و ارائه راهکارهای عمومی از طریق دسته‌بندی و استخراج موضوعات پایه و اساسی مطرح در این حوزه و پیگیری راهکارهای پیشنهادی است. آنچه قابل‌توجه است کاربردی کردن این ضوابط و دستورالعمل‌ها در برنامه‌ریزی بافت‌های تاریخی شهری است. وفاداری به دستورالعملها و بومی کردن آن‌ها براساس نیازهای بافت تاریخی، باید به‌عنوان یک هدف در دستور کار هر برنامه مرمتی و حفاظتی بافت قرار گیرد (ترک‌زبان و مرادی،۱۳۹۰:۶۳). مشکلات حقوقی در بافت قدیم شهرها چه در مقام تخریب و یا حفظ و توسعه پایدار بافت تاریخی شهرها ناشی از جایگاه ضعیف قوانین، ضوابط و مقررات

[Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18]

شهرسازی در قانون اساسی، مدنی و مراجع قانونگذاری کشور است (امجزی،۱۳۹۴). درصورتی‌که اگر همه‌ی نقش‌های بالفعل ضوابط و مقررات شهرسازی در چارچوبی کارآمد امکان محقق شدن بیابند، با توجه به گستردگی و اهمیت هر یک، شکل‌گیری «شهر خوب و پایدار» را می‌توان با حمایت و پشتیبانی سایر مؤلفه‌های تکمیلی تضمین کرد، مشروط به آنکه ضوابط و مقررات شهرسازی خود به‌صورت هدفمند و منطبق با اهداف و آرمان‌های شهرهای خوب و پایدار تدوین‌شده باشد. ضوابط و مقررات برای انتظام بخشی به ساخت‌وساز در بافت‌های شهری تاریخی و استمرار خصوصیات ویژگی‌های کلیدی ماهوی بافت، باید مبتنی بر الگوهای ریخت‌شناسی این بافت‌ها بازتعریف و به‌روزرسانی شوند (صالح،۱۳۸۵:۵۲). درواقع موضوعی که علاوه بر اجرای طرح‌های شهری موجب توسعه پایدار شهری می‌شود تدوین قوانین و پیش‌بینی اهرم‌های مناسب اجرایی در زمینه‌های گوناگون استفاده از اراضی شهری و توسعه فضایی و کالبدی شهر است که به‌منظور حفظ منافع عمومی و جلوگیری از تعارض آن با اهداف و آرمان‌های شهرسازی است. ضعف اصلی بافت‌های تاریخی شهری عدم هماهنگی این محدوده‌ها با پیشرفت‌ها و نیازهای نوین شهری و زندگی امروز است. به‌روزرسانی و توسعه بافت‌ها و ایجاد امکانات و نیازهای روز در بافت‌های تاریخی از مهم‌ترین اقدامات جهت تحریک توسعه درون بافت و تقویت نقش بافت‌های تاریخی در حیات شهری است. توجه به اصول و ضوابط طراحی معماری در بافت‌های تاریخی ازجمله راهکارهایی است که از طریق آن می‌توان برنامه‌های توسعه را در محدوده‌های تاریخی شهرها هدایت و کنترل نمود موجب حفاظت و تداوم بافت‌های تاریخی شهری شد؛ بنابراین برای دستیابی به پشتوانه‌های حقوقی موردنیاز برای هدایت، کنترل و مدیریت بافت‌های تاریخی شهر علاوه بر تدوین ضوابط روشن، شفاف و قابل‌اجرا بر پایه رویکردهای که تعامل و تعادل میان حفاظت و توسعه در شهر را کنترل می‌کنند، تدوین سازوکار و اهرم‌های اجرایی قوانین و همچنین وجود نظام مدیریت شهری یکپارچه ضروری است.

بنابراین بازنگری قوانین و مقررات شهری در محدوده شهر تاریخی تهران و تدوین ضوابطی که هماهنگ با ویژگی‌ها و خصوصیات منحصربه‌فرد این محدوده از شهر باشد، از مهم‌ترین اقداماتی است که زمینه را برای حفاظت و توسعه توأمان محدوده شهر تاریخی تهران با تأکید بر حفظ هویت و ارزش‌های تاریخی-فرهنگی ملحوظ در آن فراهم می‌نماید. ایجاد سازوکارهای قانونی و مقررات شهری کارآمد با ضمانت اجرایی ازجمله اقدامات مؤثر جهت کنترل توسعه شهری است. از این‌رو ضوابطی که بر پایه شناخت عمیق، صحیح و همه‌جانبه از محدوده‌های تاریخی شهر تدوین شوند موجب نظم‌بخشی به ساخت‌وسازهای شهری، تقویت هویت فرهنگی، کاهش آسیب‌پذیری و آمادگی در برابر بحران، توزیع بهینه خدمات، برقراری عدالت اجتماعی و بهره‌وری اقتصادی می‌شوند و همچنین خواسته‌ها، نیازها و تصمیمات مردم را کنترل نموده و موجب تحکیم و ترویج هویت تاریخی شهر می‌شوند. درواقع اگر همه‌ی نقش‌های ضوابط در چارچوبی کارآمد به‌عنوان اهرم اجرایی مدیریت شهری محقق شود موجب حفظ منافع عمومی و توسعه پایدار شهری می‌گردد.

«بافت تاریخی تهران» می‌تواند مکانی پویا و سرزنده باشد. این محدوده پشتوانه هویتی شهر و میراثی برای آیندگان است که از طریق نوزایی کالبدی و عملکردی، از منظر شهری متناسب با هویت خود برخوردار است. وجود قرارگاه‌های جمعی و عرصه‌های فرهنگی-فراغتی آن را به منطقه هدف گردشگری تاریخی-فراغتی و یکی از کانون‌های رویدادمداری شهر تهران تبدیل کرده است.

این محدوده می‌تواند با دارا بودن کیفیت مطلوب سکونتی، دسترسی مناسب به زیرساخت‌ها و خدمات شهری، برخورداری از نظام حمل‌ونقل عمومی کارآمد، دارا بودن عرصه‌های همگانی امن و ایمن و برخورداری از کیفیت مطلوب مکانی، توانسته چهره اجتماعی مطلوبی را در اذهان عمومی بازتولید کند. همچنین از طریق احیای ساختار کالبدی- فضایی و ارتباط عملکردی با حوزه بلافصل و فراگیر خود ضمن رفع نیاز ساکنان، فراهم کردن مکانی مناسب برای زندگی و رونق اقتصادی، می‌توان چشم‌انداز اقتصادی مطلوب و رو به رشدی برای ساکنان و سرمایه‌گذاران خصوصی به وجود آورد.

بافت تاریخی تهران، گنجینه‌ای ارزشمند از هویت فرهنگی و تاریخی شهر را در خود جای داده است. بخش مهمی از آنچه هویت امروز شهر تهران را تشکیل می‌دهد، مجموعه‌ای غنی از میراث ملموس و ناملموسی است که در طی زمان شکل‌گرفته و از گذشته تا به امروز تداوم یافته است. محدوده‌های بافت تاریخی تهران، تجلی کالبدی فضایی این تداوم و تکامل در بستر زمان است. این محدوده‌ها دربرگیرنده محلاتی است که در گذشته هر یک با برخورداری از سازمان فضایی و اجتماعی منحصربه‌فرد خود، هویتی منسجم داشته و درعین‌حال در تعامل با محلات پیرامون، کلیتی یکپارچه را تشکیل می‌دادند. بدین ترتیب این محلات که از تنوع و اختلاط اجتماعی، عملکردی و فضایی مناسبی برخوردار بودند، هر یک نقشی در سازمان فضایی شهر بازی می‌کردند؛ اما امروز این محدوده‌ها با آسیب‌ها و چالش‌های بسیاری روبروست که برخی ریشه در فقدان مدیریت یکپارچه، منسجم و کارآمد و مداخلات نامناسب و سلیقه‌ای در گذر زمان دارد. برخی ناشی از پیچیدگی ذاتی شهر تاریخی و نارسایی‌های

[Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18]

قوانین و مقررات موجود و استخراج شده در حوزه بافت تاریخی

قوانین و مقررات مجلس شورای اسلامی موجود در بافت تاریخی	استخراج آیین‌نامه‌های اجرایی و مصوبات هیأت وزیران	استخراج آیین‌نامه‌های اجرایی سایر شوراها و قانون‌گذاران	استخراج مصوبات شورای اسلامی شهر تهران	مصوبات کمیسیون ماده پنج
قانون تجدید استخدام آقای آندره گدار تبعه فرانسه برای مدیریت باستان‌شناسی و موزه و کتابخانه	نظام‌نامه اجرای قانون راجع به حفظ آثار عتیقه ایران	اصل ۸۳ از قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران	بند (ج) ماده (۱۶۶) تنفیذی قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، موضوع ماده (۱۱۵) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران	صورتجلسه ۱۵۹
قانون الحاق ایران به کنوانسیون حمایت میراث فرهنگی و طبیعی جهان	جلوگیری از دفن اموات در محوطه آرامگاه‌های ابن‌سینا، فردوسی، سعدی و حافظ	آئین‌نامه اجرائی بند ۹ ماده ۳ قانون اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور مصوب ۱۳۶۷	واگذاری مجموعه عمارت تاریخی عین الدوله به فرهنگستان هنر	صورتجلسه ۲۴۶
ماده ۲۶ قانون مدنی ایران	تصویب‌نامه درباره حفظ یادگارهای تاریخی و ابنیه و عمارات آثار ملی	آیین‌نامه نام‌گذاری شهرها، خیابان‌ها، اماکن و مؤسسات عمومی	اصلاحیه اخذ عوارض از اماکن تفریحی، فرهنگی و هنری در شهر تهران	صورتجلسه ۲۵۲
قانون حفظ آثار ملی	تصویب‌نامه جلوگیری از دفن اموات در اماکن تاریخی و ابنیه و عمارات آثار ملی	آیین‌نامه حفاظت از میراث فرهنگی کشور	مشارکت شهرداری تهران در ایجاد، توسعه و ساماندهی فضاها و اماکن ورزشی شهر تهران	صورتجلسه ۲۵۱
ماده چهلم آئین‌نامه قانون ثبت املاک با اصلاحات و الحاقات بعدی (معافیت دولت از پرداخت حق‌الثبت اموال غیرمنقول)	تصویب‌نامه مربوط به قانون خرید اراضی و ابنیه و تأسیسات برای حفظ آثار تاریخی	آیین‌نامه اجرایی نحوه تشکیل و اداره مناطق نمونه گردشگری	چگونگی مشارکت شهرداری تهران در ساماندهی بافت تاریخی، مذهبی و فرهنگی شهر تهران	صورتجلسه ۲۵۲
موادی از قانون شهرداری	آیین‌نامه نحوه انتخاب و برکناری و شرایط و حدود اختیارات و وظایف امین یا هیأت امنای مذهبی و موقوفات	ادغام سازمان صنایع‌دستی ایران و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری	ساماندهی و توسعه تأسیسات گردشگری در شهر تهران	صورتجلسه ۲۶۰
قانون اصلاح پاره‌ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری	آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری	طرح راهبردی – ساختاری توسعه و عمران شهر تهران (طرح جامع شهر تهران)	الزام شهرداری تهران به رعایت شاخصه‌های فرهنگی، اجتماعی و تاریخی در بازسازی زندان قصر	صورتجلسه ۲۶۰
قانون اخذ مبلغ بیست ریال عوارض از هر تن سیمان به نفع انجمن آثار ملی	مصوبه بازسازی، بهسازی و نوسازی محلات قدیمی و بافت‌های فرسوده	مجموعه قوانین و مقررات مالیاتی در حوزه سرمایه‌گذاری گردشگری	تعیین سیاست‌های اقتصادی و تسهیلات تشویقی در نحوه دریافت عوارض به منظور ساماندهی و استفاده بهینه از فضای گرمابه‌های عمومی واقع در محدوده شهر تهران	صورتجلسه ۲۶۶
قانون نوسازی و عمران شهری	آیین‌نامه اجرایی تبصره (۴۵) اصلاحی قانون بودجه سال ۱۳۴۳ کل کشور	ضوابط و شاخص‌های لازم جهت بازیابی هویت شهرسازی و معماری اسلامی ایرانی	الزام شهرداری تهران به شناسایی و معرفی محل‌های زندگی، فعالیت و آرامگاه مشاهیر و مفاخر شهر تهران	صورتجلسه ۲۶۸
قانون خرید اراضی و ابنیه و تأسیسات برای حفظ آثار تاریخی و باستانی	آیین‌نامه تعیین تعرفه ارایه خدمات علمی، فنی و کارشناسی سازمان میراث فرهنگی کشور	مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ارزیابی مجدد شاخص‌های بافت‌های فرسوده	الزام شهرداری تهران به احیاء، بازسازی و حفاظت آثار، بناها و اماکن انقلاب اسلامی	صورتجلسه ۳۰۷

[Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18]

قوانین و مقررات مجلس شورای اسلامی موجود در بافت تاریخی	استخراج آیین‌نامه‌های اجرایی و مصوبات هیأت وزیران	استخراج آیین‌نامه‌های اجرایی سایر شوراها و قانون‌گذاران	استخراج مصوبات شورای اسلامی شهر تهران	مصوبات کمیسیون ماده پنج
قانون ثبت آثار ملی	راهکارهای اجرایی حوزه‌های بخشی قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی	مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در مورد اعضای کمیته تخصصی معماری طراحی شهری و بافت‌های واجد ارزش (کمیته فنی ۳)	الزام شهرداری تهران به تهیه و ارائه طرح جامع روشنایی و نورپردازی فضاهای شهر تهران	صورتجلسه ۳۲۴
قانون الحاق یک تبصره به ماده ۲۶ قانون نوسازی و عمران شهری	آیین‌نامه اجرایی ماده (۸۸) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت	فرآیند صدور موافقت اصولی و مجوز ایجاد اصلاح و یا تکمیل تأسیسات گردشگری	الزام شهرداری تهران به حفاظت، احیاء، ارتقاء و مدیریت یکپارچه بازار تاریخی تهران	صورتجلسه ۳۲۷
لایحه قانونی اصلاح ماده ۳ قانون خرید اراضی و ابنیه و تأسیسات برای حفظ آثار تاریخی و باستانی (مصوب آذر ماه ۱۳۴۷)	آیین‌نامه اموال فرهنگی هنری و تاریخی نهادهای عمومی و دولتی	شرح مشخصات و ضوابط ساخت بهره‌برداری و درجه‌بندی اقامتگاه‌های بوم گردی کشور	تعیین سیاست‌های اقتصادی، جذب مشارکت بخش خصوصی در حفظ و احیای اماکن تاریخی	صورتجلسه ۳۶۲
لایحه قانونی راجع به کاخ‌های نیاوران و سعدآباد و نحوه ارزیابی و نگهداری اموال مربوط	آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و چگونگی برقراری و وصول عوارض و سایر وجوه از تولیدکنندگان کالا ارائه‌دهندگان خدمات و کالاهای وارداتی	اساسنامه پژوهشگاه میراث فرهنگی و گردشگری (وابسته به سازمان میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری)	پاسخ به استفساریه شهرداری تهران در خصوص بند چهارم (۴) ماده یکم (۱) مصوبه تعیین سیاست‌های اقتصادی، جذب مشارکت بخش خصوصی در حفظ و احیای اماکن تاریخی - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۲۹۲/۸۲۳۵ مورخ ۱۳۸۸/۰۶/۱۰	صورتجلسه ۳۶۷
قانون اصلاح بند « لایحه قانونی راجع به کاخ‌های نیاوران و سعدآباد و نحوه ارزیابی و نگهداری اموال مربوط و الحاق ۴ تبصره به آن	آیین‌نامه برنامه‌ریزی و توسعه استان و کارگروه‌های تخصصی	ارائه گزارش اولیه پیرامون میراث صنعتی	الزام شهرداری تهران به اقدام جهت ثبت و احیای محور تاریخی – فرهنگی و طبیعی خیابان ولیعصر عج‌الله تعالی فرجه‌الشریف	صورتجلسه ۳۹۱
قانون تشکیل سازمان میراث فرهنگی کشور	آیین‌نامه مستندسازی و تعیین بهره‌بردار اموال غیرمنقول دستگاه‌های اجرایی	اصلاح مصوبه ۱۳۹۴/۰۷/۲۷ ابلاغ محدوده تاریخی ۱۶۸ شهر کشور و تعیین رویکردهای کلی حفاظت و احیاء محدوده‌های تاریخی فرهنگی در تهیه سند واحد بافت‌های تاریخی - فرهنگی	تأسیس موزه تهران	صورتجلسه ۴۰۵
قانون محاسبات عمومی کشور	تصویب‌نامه هیأت وزیران در خصوص موظف بودن سازمان‌ها و مؤسسات دولتی نسبت به انجام مطالعات فرهنگی - تاریخی قبل از اجرای پروژه‌های بزرگ عمرانی	یکصد و هفدهمین جلسه شورای عالی هماهنگی ترافیک شهرهای کشور	الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه ساماندهی میدان امام خمینی (ره)	صورتجلسه ۴۸۱
قانون زمین شهری	آیین‌نامه اجرایی بند «ث « تبصره (۷) قانون بودجه سال ۱۳۸۳ کل کشور	ضوابط اجرایی قانون بودجه سال ۱۳۹۵ کل کشور	الزام شهرداری تهران به تملک و بازسازی خانه باغ معروف به اتحادیه واقع در منطقه دوازده (۱۲) شهرداری و بهره‌برداری از آن به عنوان مرکز فرهنگی	صورتجلسه ۵۲۱

[Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18]

قوانین و مقررات مجلس شورای اسلامی موجود در بافت تاریخی	استخراج آیین‌نامه‌های اجرایی و مصوبات هیأت وزیران	استخراج آیین‌نامه‌های اجرایی سایر شوراها و قانون‌گذاران	استخراج مصوبات شورای اسلامی شهر تهران	مصوبات کمیسیون ماده پنج
قانون اساسنامه سازمان میراث فرهنگی کشور	آیین‌نامه اجرایی ماده (۵) قانون تشکیل سازمان میراث فرهنگی و گردشگری	مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون حادثه ساختمان پلاسکو	الزام شهرداری تهران به شناسایی و تعیین حریم بناها و بافت‌های تاریخی و میراث فرهنگی و میزان بارگذاری مجاز در حریم آثار مذکور	صورتجلسه ۵۳۷
قانون معافیت ابنیه و اماکنی که در زمره آثار ملی ثبت گردیده‌اند از پرداخت عوارض شهرداری	اصلاح آیین‌نامه اجرایی تبصره ۱ ماده ۶ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و چگونگی برقراری و وصول عوارض و سایر وجوه از تولیدکنندگان کالا ارائه‌دهندگان خدمات و کالاهای وارداتی	مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون حادثه ساختمان پلاسکو	ارائه طرح ممنوعیت ورود موتورسیکلت به بازارهای مسقف محدوده خیابان پانزده خرداد	صورتجلسه ۵۴۰
کتاب پنجم قانون مجازات اسلامی - تعزیرات و مجازات‌های بازدارنده (با اصلاحات سال ۱۳۹۹) فصل نهم: در تخریب اموال تاریخی، فرهنگی (مواد ۵۵۸ تا ۵۶۹)	آیین‌نامه اجرایی ماده (۱۵۶) تنفیذی قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، موضوع ماده (۱۰۵) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران	هیأت مقررات زدایی و تسهیل صدور مجوزهای کسب‌وکار جمهوری اسلامی ایران وزارت امور اقتصادی و دارائی	الزام شهرداری تهران به تشکیل کمیته سیاست‌گذاری تملک، مرمت و بهره‌برداری از اماکن دارای قدمت تاریخی و هویت فرهنگی در شهر تهران	صورتجلسه ۵۵۳
قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران و اصلاحات بعدی آن	اساسنامه صندوق احیاء و بهره‌برداری از بناها و اماکن تاریخی – فرهنگی	مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون سند ملی حفاظت و حراست از گورستان‌های تاریخی	آیین‌نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه‌بندی و نرخ‌گذاری تأسیسات گردشگری و نظارت بر آن‌ها	صورتجلسه ۵۷۱
قانون برنامه پنج ساله سوم توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی	مقررات ملی ساختمان	مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون بارگذاری پروژه ساختمان پلاسکو	تبیین سیاست‌های بازآفرینی شهری ارتقای قابلیت زیست پذیری و کیفیت زندگی شهری در محدوده‌های هدف	صورتجلسه ۵۷۱
قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت	آیین‌نامه اجرایی تبصره ماده (۲) قانون تشکیل سازمان میراث فرهنگی و گردشگری	بند (۱) ماده (۴۱)، بندهای (۲) و(۳) ماده (۴۲) و بند (۵) ماده (۴۶) مصوبه برنامه پنج‌ساله سوم توسعه شهر تهران (۱۳۹۸-۱۴۰۲)	برنامه پنج‌ساله سوم توسعه شهر تهران (۱۳۹۸-۱۴۰۲)	صورتجلسه ۵۷۱
اصلاحیه آیین‌نامه اجرایی بند (ج) ماده (۱۶۶) قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران	آیین‌نامه مدیریت، ساماندهی، نظارت و حمایت از مالکان و دارندگان اموال فرهنگی - تاریخی منقول مجاز	شیوه‌نامه صدور موافقت اصولی و مجوز ایجاد اصلاح تکمیل و تبدیل تأسیسات گردشگری	الزام شهرداری تهران به شناسایی، ساماندهی، تهیه شیوه‌نامه و اصلاح تابلوهای راهنمای مراکز تاریخی و گردشگری شهر تهران	صورتجلسه ۵۷۵
قانون تشکیل [سازمان] میراث فرهنگی و گردشگری - با اصلاحات و الحاقات بعدی	آیین‌نامه اجرایی بند «ج « ماده (۱۱۴) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران	دستورالعمل اجرایی تعیین حرایم آثار ملی	الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه فرآیند صدور پروانه عملیات ساختمانی و گواهی‌های ساختمانی	صورتجلسه ۵۹۱

[Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18]

قوانین و مقررات مجلس شورای اسلامی موجود در بافت تاریخی	استخراج آیین‌نامه‌های اجرایی و مصوبات هیأت وزیران	استخراج آیین‌نامه‌های اجرایی سایر شوراها و قانون‌گذاران	استخراج مصوبات شورای اسلامی شهر تهران	مصوبات کمیسیون ماده پنج
آیین‌نامه اجرایی بند (ج) ماده (۱۶۶) تنفیذی قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، موضوع ماده (۱۱۵) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران	آیین‌نامه اجرایی بند "ب" تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۸۵ کل کشور	دستورالعمل اجرایی ثبت آثار ملی	سند جامع سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری تهران	صورتجلسه ۶۱۴
قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت	مالکیت مجموعه سعدآباد تهران	دستورالعمل تعیین آثار واجد ارزش فرهنگی و تاریخی	تبصره (۲) بند (ب) ماده چهارم مصوبه "نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی نظارت فنی در شهر تهران و عوارض استفاده موقت در شهر تهران	صورتجلسه ۶۲۲
قانون کنوانسیون حراست از میراث فرهنگی ناملموس (با اصلاحات و الحاقات بعدی)	موافقت هیئت وزیران نسبت به اقدامات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری در استان تهران	مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران درخصوص گزارش بنیاد مستضعفان پیرامون پروژه ساختمان پلاسکو	الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه حفاظت از میراث معماری معاصر شهر تهران	صورتجلسه ۶۲۳
ماده ۱۱۴ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی	اصلاح بند «ث» ماده (۷) اساسنامه صندوق احیاء و بهره‌برداری از بناها و اماکن تاریخی - فرهنگی	معیارهای کلی ثبت آثار تاریخی و فرهنگی غیرمنقول	الزام شهرداری تهران به ثبت ملی میراث طبیعی توچال تهران	صورتجلسه ۶۴۳
قانون برنامه پنجساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران (۱۳۹۴ – ۱۳۹۰)	قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری	طرح ساماندهی میدان بهارستان و سایت مجلس شورای اسلامی	تعیین حریم آثار هنری در فضاهای عمومی شهر تهران	صورتجلسه ۶۴۴
احکام مالیاتی قانون بودجه سال ۱۳۹۸	تصویب‌نامه در مورد هزینه‌های بخش‌های غیردولتی به منظور تأمین خدمات و فضاهای عمومی فرهنگی و... به عنوان هزینه‌های قابل‌قبول مالیاتی مؤدیان	مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون چارچوب شرح خدمات طرح‌های ویژه حفاظت و احیاء بافت‌های تاریخی فرهنگی	الزام شهرداری تهران به ایجاد سامانه و تهیه رمزینه و پاسخ سریع برای میراث فرهنگی و طبیعی ملموس غیرمنقول و مکان رویدادهای شهر تهران	صورتجلسه ۶۴۵
قانون حمایت از مرمت و احیای بافت‌های تاریخی فرهنگی	تصویب‌نامه در مورد هزینه‌های بخش‌های غیردولتی به منظور تأمین خدمات و فضاهای عمومی فرهنگی و... به عنوان هزینه‌های قابل‌قبول مالیاتی مؤدیان	لایحه اصلاح قانون حمایت از مرمت و احیای بافت‌های تاریخی – فرهنگی	الزام شهرداری تهران به تأمین زیرساخت‌ها و تسهیل سرمایه‌گذاری در طراحی، احداث و بهره‌برداری از موزه‌های کودکان در شهر تهران	صورتجلسه ۶۴۹
قانون تشکیل وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع‌دستی	تصویب‌نامه در خصوص مصادیق امور تصدی قابل‌واگذاری در سازمان میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری سازمان میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری	مشوق‌ها و حمایت‌ها از سرمایه‌گذاری در صنعت گردشگری - نحوه سرمایه‌گذاری در صنعت گردشگری ایران	الزام شهرداری تهران به ارائه برنامه جامع ارتقاء ظرفیت‌های گردشگری شهر تهران	صورتجلسه ۶۵۸

[Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18]

قوانین و مقررات مجلس شورای اسلامی موجود در بافت تاریخی	استخراج آیین‌نامه‌های اجرایی و مصوبات هیأت وزیران	استخراج آیین‌نامه‌های اجرایی سایر شوراها و قانون‌گذاران	استخراج مصوبات شورای اسلامی شهر تهران	مصوبات کمیسیون ماده پنج
	آیین‌نامه اجرایی تبصره (۲) ماده (۷) قانون حمایت از احیا بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری		الزام شهرداری تهران به ثبت میراث طبیعی کوه بی‌بی شهربانو	صورتجلسه ۶۵۹
	آیین‌نامه ایجاد اصلاح تکمیل درجه‌بندی و نرخ‌گذاری تأسیسات گردشگری مصوب ۱۳۶۸،۲،۱۳ با اصلاحات بعدی		الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه طرح تفصیلی ویژه بافت تاریخی مرکزی شهر تهران (حصار ناصری)	
	تصویب‌نامه در خصوص واگذاری حق استفاده از کارخانه سیمان ری با پلاک ثبتی ۱۸۴ فرعی از ۱۲۳ اصلی واقع در شهر ری به منظور مرمت، بازسازی و تبدیل آن به موزه صنعت سیمان و مجموعه گردشگری با کاربری‌های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی برای مدت سی (۳۰) سال به شهرداری تهران		فرآیند صدور پروانه مرمت و احیاء و تعیین کاربرد بناهای تاریخی و ارزشمند شهر تهران	
	ضوابط ارتفاعی حریم بناهای ثبت شده در فهرست آثار ملی در محدوده املاک مجاور عرصه آثار (ضوابط عمومی)		الزام شهرداری تهران به حفاظت از میراث طبیعی در بخشی از اراضی حریم جنوبی رشته‌کوه‌های توچال و بی‌بی شهربانو	
	آیین‌نامه حمایت از مالکان، متصرفان قانونی و بهره‌برداران خصوصی و غیردولتی آثار غیرمنقول و بافت‌های تاریخی - فرهنگی ثبت شده در فهرست آثار ملی و تاریخی، فرهنگی و با ارزش		الزام شهرداری تهران به ثبت ملی میراث طبیعی و تنوع زیستی بوستان طبیعت پردیسان	
	اساسنامه صندوق توسعه صنایع‌دستی و فرش دستباف و احیا و بهره‌برداری از اماکن تاریخی و فرهنگی		فرایند صدور پروانه مرمت و احیا، سیاست‌گذاری، تملک و بهره‌برداری و مدیریت بافت و بناهای تاریخی شهر تهران	
	لایحه اهداف وظایف و اختیارات وزارت میراث فرهنگی گردشگری و صنایع‌دستی			

(نگارندگان)

[Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18]

خط‌مشی‌ها و ضوابط ارائه شده در طرح‌های توسعه پیشین در برخورد با این پیچیدگی است و برخی نیز تأثیر گرفته از نیروهای اجتماعی، اقتصادی و سیاسی مؤثر بر شهر و نیازها و خواسته‌های مطرح شده از سوی ذی‌مدخلان مختلف است.

در مجموعه حاضر، همواره تلاش بر آن بوده است که مطالعات در کلیه سطوح و نهایتاً اسناد بالادست بر پایه نتایج کلیه مطالعات انجام گرفته پیشین، تجارب کلیه نهادهای مؤثر و با مشارکت همه ذی‌مدخلان، استوار گردد. لذا در این مسیر تلاش گردید تمامی قوانین، مقررات، مصوبات، ضوابط و دستورالعمل‌های پیشین جمع‌آوری گردد و بر پایه مطالعات اسنادی گسترده مسائل و چالش‌های اصلی شناسایی و در بازنگری‌های آتی پیشنهاد گردند. از طرف دیگر در مجلد حاضر، نویسندگان کوشیدند تا به عمق مسائل مبتلابه شهروندان و مدیریت شهری و کلیه بازیگران حوزه توسعه و حفاظت شهری نزدیک گردند. مسلماً مشارکت و همکاری نزدیک با متخصصان و از آن رَه، هم‌اندیشی و هم‌افزایی جمع کثیری از حرفه‌مندان فعال در بافت تاریخی، امکان شناخت عمیق‌تری از مسائل جاری را ورای مطالعات مرسوم فراهم خواهد آورد. امیدواریم با برگزاری جلسات متعدد هم‌اندیشی با سطوح مختلف مدیریت شهری، در کنار بهره‌گیری از تجارب و نظرات اساتید دانشگاهی و صاحب‌نظران حوزه حفاظت میراث تاریخی و مطالعات شهری، زمینه ارائه و تدوین ضوابط و مقررات جامع و ایجاد هماهنگی با واقعیت‌های جاری در حوزه مداخله را فراهم نماییم.

در مقاله حاضر تمامی قوانین و مقررات موجود در حوزه بافت تاریخی، آیین‌نامه‌هایی اجرایی و مصوبات هیأت وزیران، آیین‌نامه‌های اجرایی سایر شوراها، مصوبات شورای اسلامی شهر تهران و حتی مصوبات کمیسیون ماده پنج (موردی و کلی) به صورت کامل استخراج و ارائه شده است و در ادامه براساس قوانین، ضوابط، مصوبات و دستورالعمل‌های استخراج شده آسیب‌شناسی، ظرفیت سنجی، تحلیل‌ها و پیشنهادات شهرداری در ارتباط با حفاظت و احیای بافت تاریخی تبیین می‌گردد. همچنین خروجی نهایی این فصل، منجر به ارائه پیشنهاداتی جهت برنامه‌ریزی و مدیریت موفق‌تر بافت تاریخی شده است.

مدیریت بافت و بناهای تاریخی از لحاظ حقوقی

در واقع چنان چه شهرداری بخواهد با توجه به سیر منطقی شناسایی، حفاظت، مرمت و احیاء که پیش از این به آن اشاره شد بافت و ابنیه تاریخی را از لحاظ حقوقی مدیریت کند، سه حیطه حقوقی این امکان را برای آن فراهم می‌کند

- مصوبات نهادهای فرادست مجلس شورای اسلامی و هیئت وزیران
- مصوبات شورای اسلامی شهر
- اساسنامه سازمان‌ها و شرکت‌های درون نهادی شهرداری

در قوانین و مصوبات، خلأ و مشکلاتی موجود است که رفع آن‌ها از طریق نهادهای قانون و مقررات گذار امکان‌پذیر است و با توجه به شرایط هر مرحله تجدیدنظر اصلاح و یا وضع قانون جدید نیاز است تا سیر مدیریت بافت و ابنیه تاریخی از لحاظ حقوقی تسریع شود.

مرحله اول شناسایی و مستندسازی و ثبت ابنیه و بافت و محورهای ارزشمند است که این مرحله نیاز به قوانین و مصوبات نهادهای قانون‌گذار ندارد و کاملا با توجه به پتانسیلی که در اساسنامه سازمان‌ها و شرکت‌های درون نهادی شهرداری موجود است قابل، مدیریت، برنامه‌ریزی و پیش برد است.

مرحله دوم بحث حفاظت و تعیین حریم حفاظتی است و در این مرحله از آن جهت که بحث "مالکیت" مطرح است و در قوانین مجلس و قوانین قوه قضائیه، تناقضاتی موجود است و مدیریت در این مرحله را با چالش اساسی روبرو کرده است که خلأ و مشکلات قانونی این مرحله باید از طریق قوانین فرادست اصلاح و یا در وضعیت وضع مجدد قرار گیرند.

مرحله سوم و چهارم بحث مرمت و احیاء و بهره‌برداری است که این مراحل از آن جهت که حوزه‌هایی تخصصی و جزءبه‌جزء هستند باید کاملا تحت نظارت میراث قرار گیرند و در مباحث اجرایی مرمت و احیاء بافت، محورها و به صورت موردی ابنیه‌ای که مدیریت آن برعهده شهرداری قرار می‌گیرد خلأ و مشکلات قانونی موجود است که به علت خرد بودن موضوعات مدیریتی در این مرحله، رفع قانونی آن را می‌توان بیش از همه از نهاد شورای اسلامی شهر انتظار داشت. چرا که حوزه دید شورای اسلامی شهر به شهر نسبت به سایر نهادها وسیع‌تر و عمیق‌تر است و با توجه به تسلطی که بر ظرفیت‌ها و پتانسیل‌های شهرداری دارد، میزان تناقضات و تحقق‌ناپذیر بودن این مصوبات به حداقل ممکن خواهد رسید.

در مرحله نظارت، کمترین میزان قانون و مصوبه موجود است در حقیقت مسئولیت اصلی نظارت با وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع‌دستی است و قوانین فرادست و یا مقررات درون خود وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع‌دستی مخاطب بحث وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع‌دستی قرار گرفته است؛ اما در سیر مدیریت بافت و ابنیه تاریخی توسط شهرداری در یک نگاه درون نهادی نیاز به نظارت خود شهرداری بر مدیریت بافت و ابنیه تاریخی احساس می‌شود که می‌توان با توجه به اساسنامه‌های موجود نهادها و یا تعریف چند بند به

[Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18]

اساسنامه‌های برخی شرکت‌ها و سازمان‌ها سازوکار نظارتی در حیطه مدیریت بافت و ابنیه تاریخی تعریف کرد.

یکی از موضوعاتی که در حوزه احیا بسیار مهم می‌باشد؛ دستگاهی است که وظیفه نظارت را دارد اما پاسخگوی مناسبی در هنگام وقوع حادثه نیست. برای مثال؛ در هنگام فروریختن ساختمان مهندس ناظر از منظر قانونی، باید پاسخگو باشد، اما در بنای میراث فرهنگی هیچ‌کدام از ناظرها مسؤولیت ندارند و براساس سلیقه، نظارت می‌کنند. به عنوان مثال؛ در دوره‌ای، قوانین سخت‌گیرانه وضع می‌گردد و در دوره‌ای، ناظر اجازه می‌دهد طاقی که با اصالت بنا مغایر هست، به دلیل علاقه شخصی مالک، در بازار تهران ساخته شود، این رفتارهای چندگانه بسیار رایج است و هیچ پشتوانه حقوقی ندارد. بر همین اساس میراث فرهنگی باید سازوکاری مانند نظام‌مهندسی در نظر بگیرد و این موضوع نیازمند تغییر جدید و بنیادی است تا از ظرفیت مهندسین دارای صلاحیت مرمت، استفاده کند.

یکی از موضوعات دیگر، عدم توجه به نکات آتش‌نشانی در طرح‌های مرمت و احیا می‌باشد و همین موضوع باعث مشکلات بسیاری شده است. میراث فرهنگی مدعی است که طرح را خودش تصویب می‌کند و نیازی به تأیید آتش‌نشانی نیست و در نیمی از موارد، طرح‌های آتش‌نشانی مغایر طرح مصوب میراث تهیه می‌شود و متأسفانه وزارت میراث نیز پاسخگو نخواهد بود. همین امر باعث شده حتی پس از مرمت نیز بناهای تاریخی ما ناایمن باشند.

مرمتگرها توسط میراث فرهنگی و مالکین به صورت سلیقه‌ای انتخاب می‌شوند و این همانند موضوعی است که در خصوص ناظرین نظام‌مهندسی عنوان شد و این موضوع بسیار بسیار برای شهر خطرناک است؛ زیرا به ظاهر مرمت انجام می‌شود اما در حقیقت کیفیت مرمت از منظر اصالت، دست‌خورده و از نظر ایمنی و کالبدی نیز وضعیت خوبی ندارد، همانند اتفاقی که پس از آتش‌سوزی در تیمچه حاجب الدوله بازار تهران رخ داد و مرمتگر فردی فاقد صلاحیت مرمت بود.

نظر به جایگاه نظارتی مجلس شورای اسلامی، بررسی میزان عملیاتی شدن قوانین و مقررات مصوب یکی از الزامات حکمرانی مطلوب به شمار می‌رود. در این میان یکی از قوانین حمایتی مهم در زمینه میراث فرهنگی قانون «حمایت از مرمت و احیای بافت‌های تاریخی - فرهنگی» (مصوب ۱۳۹۸/۱۲/۰۴) است که در آن تکالیف متعددی برای دستگاه‌های مربوطه برشمرده شده است.

در این ارتباط در خصوص برخی موضوعات نظیر تهیه، تصویب و اجرای طرح‌های ویژه حفاظت و احیای بافت‌های تاریخی فرهنگی در شهرها و روستاها، نحوه رسیدگی به تخلفات داخل حریم آثار و محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی دریافت اعتبارات از محل بافت‌های فرسوده و ناکارآمد به نسبت سهم مساحت بهبود کیفیت زندگی ساکنان بافت‌های فرهنگی تاریخی، تأمین هزینه‌های مربوط به آثار در اختیار دستگاه‌ها از محل اعتبارات خود و ... اگر چه اقداماتی صورت پذیرفته است اما هنوز فاصله قابل‌توجهی با حد مطلوب و مورد انتظار قانون‌گذار احساس می‌شود. در محورهایی نظیر آموزش‌های تخصصی در زمینه این بافت‌ها، قبول اسناد مالکیت بنای تاریخی به عنوان وثیقه بانکی اعلام قانون به شمار می‌رود.

از سوی دیگر، ارجحیت دادن به بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی بر بافت‌های تاریخی فرهنگی در مرحله اجرا موجبات محقق نشدن آن را فراهم آورده است. در زمینه تسهیلات نیز سازوکار منطبق و متناسب با بافت‌های تاریخی - فرهنگی در قیاس با سایر بافت‌های ناکارآمد تعبیه نشده است.

یکی از موضوعات حائز اهمیت که همواره مورد مطالبه ساکنین بافت‌های تاریخی - فرهنگی می‌باشد بهبود کیفیت زندگی در بافت‌های تاریخی فرهنگی است. این در حالی است تصویر مشخصی از عملکرد تکلیف تعریف شده در ماده (۹) در دسترس نیست. علاوه بر این ابهام در نگارش قانون، نظیر عدم تعریف شاخص برای ارتقا کیفیت زندگی، اهم نکات استخراجی به این شرح است:

هنوز توافقی در میان دستگاه‌های مکلف وزارت میراث فرهنگی گردشگری و صنایع‌دستی وزارت راه و شهرسازی، وزارت کشور و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در خصوص تهیه چارچوب طرح‌های ویژه حفاظت و احیای بافت‌های تاریخی فرهنگی» به وجود نیامده است.

تصویر واضحی از میزان آرای منجر به قلع‌وقمع، در بافت‌های تاریخی کشور (موضوع ماده ۱۰) موجود نیست،

وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و وزارت راه و شهرسازی با همکاری یکدیگر چارچوبی با عنوان «شرح خدمات طرح‌های ویژه حفاظت و احیای بافت‌های تاریخی – فرهنگی« را تهیه و در مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۱ به تصویب شورای عالی معماری و شهرسازی رسانده‌اند۱. به عقیده وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع‌دستی این چارچوب را می‌توان همان «چارچوب طرح‌های ویژه حفاظت و احیای بافت‌های تاریخی فرهنگی« مورد اشاره در متن قانون دانست. این در حالی است که بنا به نظر متولیان امر در وزارت راه و شهرسازی، هنوز چارچوب موردنظر ماده (۲) قانون ارائه نشده است و چارچوب تعریف شده تنها در ارتباط با شرح خدمات این طرح‌هاست. به‌زعم ایشان تا مادامی‌که وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع‌دستی به وظیفه خود در ماده (۲) قانون عمل نکند اجرایی شدن ماده (۳) (موضوع تهیه و تصویب طرح‌های ویژه حفاظت و

[Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18]

احیای بافت‌های تاریخی فرهنگی) امکان‌پذیر نخواهد بود. به عبارتی، اجرای ماده (۲) پیش‌نیاز تحقق ماده (۳) به شمار می‌رود. در این میان، موضوعی که موجب بروز این اختلاف شده است نبود تعریفی واحد و مشترک میان دو وزارتخانه مزبور در خصوص مفهوم «چارچوب طرح‌های ویژه حفاظت و احیای بافت‌های تاریخی فرهنگی« است. این مهم باید پیش‌تر و در هنگام تدوین قانون در ماده (۱) - قسمت تعاریف - تدقیق می‌شد.

علاوه بر این، براساس متن ماده مورد بحث، تهیه چارچوب «طرح‌های ویژه حفاظت و احیای بافت‌های تاریخی فرهنگی» باید با ارتقای کیفیت زندگی ساکنان این محدوده‌ها با رعایت «حقوق مالکانه« همراه باشد. این در حالی است که مفهوم «کیفیت زندگی» و «حقوق مالکانه» در قانون تعریف نشده و دارای ایهام است. به عبارتی، روشن نبودن آنچه به‌عنوان ارتقای کیفیت زندگی و حقوق مالکانه یاد می‌شود و ابعاد مختلف مترتب موجب شده است تا دستگاه‌های موظف به سهولت از آن تخطی و از مسئولیت قانونی خود سر باز زنند. در این راستا، ضرورت دارد علاوه‌بر اینکه این عبارات در ماده (۱) تعریف شود، شاخص‌هایی برای بهبود کیفیت زندگی ساکنان و رعایت حقوق مالکانه تدوین و ابلاغ شود تا براساس این شاخص‌ها طرح‌های ویژه تهیه، تصویب، اجرا و پایش و ارزشیابی شوند.

در اولویت نبودن بافت‌های تاریخی - فرهنگی در طرح‌های بازآفرینی: تعلل در تهیه طرح‌ها پس از گذشت بیش از نیمی از زمان تعریف شده در قانون (حدود سه سال)، خود نشان از عدم پیگیری کافی و تعلل از سوی دستگاه‌های مکلف دارد. این امر لزوم تغییر نگرش‌ها در اولویت‌دهی به احیا بافت‌های فرهنگی - تاریخی در مقابل بازسازی و نوسازی را پررنگ می‌کند. به عبارتی، مواردی همچون طولانی بودن »احیا و مرمت« در مقایسه با بازسازی و نوسازی«، ظرافت‌های مرتبط با احیا و مرمت بافت‌های تاریخی -فرهنگی و منفعت ظاهری بیشتر تخریب و ساخت مجدد نسبت به حفظ بناهای تاریخی، موجب شده است تا رویکرد دستگاه‌های ذی‌نفع بیشتر به سمت بازسازی و نوسازی تا حفظ و احیا این بافت‌ها سوق پیدا کند.

وزارت راه و شهرسازی به صراحت در این قانون به‌عنوان یکی از دستگاه‌های مکلف در تهیه طرح‌های ویژه حفاظت و احیای محدوده بافت‌های تاریخی فرهنگی مورد اشاره قرار گرفته است. از این جهت هماهنگی هرچه بیشتر میان دفتر «ترویج معماری، طراحی شهری و بافت‌های واجد ارزش» (تهیه‌کننده طرح‌ها) با «شرکت بازآفرینی شهری ایران» (طراح، مجری و تأمین‌کننده اعتبارات مالی موردنیاز برای اجرای قانون حاضر براساس ماده (۸)) به‌عنوان متولیان اصلی در ساختار وزارت راه و شهرسازی ضروری است. در این میان، دفتر «ترویج معماری، طراحی شهری و بافت‌های واجد ارزش» عدم دسترسی به اعتبارات کافی برای تهیه طرح‌های ویژه مزبور را مانعی برای تحقق قانون برمی‌شمرد. این در حالی است که «شرکت بازآفرینی شهری» به منابع مالی کافی و به اعتبارات کافی در این خصوص دسترسی دارد.

نکته قابل تأملی که نه در متن قانون و نه در فرایند اجرای آن موردتوجه قرار نگرفته است، مسئله ارتباط میان «طرح‌های ویژه حفاظت احیای محدوده بافت‌های تاریخی فرهنگی« با طرح‌های جامع و تفصیلی در مناطق شهری است. اهمیت این موضوع از آنجایی است که با اجرایی شدن طرح‌های «ویژه حفاظت و احیای محدوده بافت‌های تاریخی فرهنگی« احتمال بروز اقدامات موازی و حتی مداخل در مناطق شهری وجود دارد. از این‌رو، تدقیق این ارتباط را می‌توان در «چارچوب طرح‌های ویژه حفاظت و احیای بافت‌های تاریخی - فرهنگی« (موضوع ماده (۲)) پیگیری کرد.

در ارتباط با اعتبارات، بنابر ماده (۱۳) قانون «حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» (مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲) به تخصیص اعتبار سالانه حداقل ده هزار میلیارد ریال به احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری تأکید شده است.

این در حالی است که در بودجه سالانه این اعتبارات به تفکیک سهم بافت‌های تاریخی - فرهنگی مشخص نمی‌شود. این امر پیگیری، نظارت بر اجرایی شدن قانون و مطالبه‌گری از سوی وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع‌دستی را با دشواری همراه می‌کند.

در سطح اجرایی نیز بنا بر بررسی‌های انجام شده تمایل شرکت بازآفرینی شهری بیشتر به سمت هزینه‌کرد اعتبارات تعیین شده در محدوده بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی برای مقابله با معضلات اجتماعی شایع در این بافت‌هاست. همچنین این باور نیز وجود دارد که تخریب و بازسازی به مراتب از احیا و مرمت بافت‌ها آسان‌تر خواهد بود.۵ در خصوص دریافت تسهیلات برای احیای بافت‌های تاریخی - فرهنگی نیز تاکنون سازوکار مشخصی برای اعطای تسهیلات به بافت‌های فرهنگی - تاریخی در کشور تعریف نشده است.۶ این در حالی است که سازوکار ارائه تسهیلات با رویکرد بازسازی و نوسازی ساختمان به صورت عام (و فارغ از توجه به ارزش تاریخی بنا) در کشور موجود است. در این میان باید توجه داشت که غالب بافت‌های فرهنگی - تاریخی از یک تا دو طبقه برخوردارند. این در حالی است که بناهای فرسوده بعضاً دارای طبقات بیشتری هستند. به عبارتی سهم هر مالک در بافت‌های تاریخی - فرهنگی به علت تعداد طبقات کمتر - به نسبت مالکان در همان مساحت زمین در سایر بافت‌های

[Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18]

ناکارآمد - باید بیشتر باشد. موضوعی که باید موردتوجه مسئولین قرار گیرد. از این جهت تعریف سازوکار اختصاصی اعطای تسهیلات به بناهای تاریخی - فرهنگی با هم‌فکری دستگاه‌های ذی‌نفع ضروری به نظر می‌رسد.

با توجه به متعدد بودن مصادیق ساختمانی نظیر مازاد سطح اشغال، اضافه بنا، تراکم غیرمجاز، تجاوز به حریم، رعایت نکردن مفاد پروانه ساختمان و ... در کمیسیون‌های ماده صد و عدم گزارش‌دهی روشن از عملکرد این کمیسیون‌ها، احصای دقیق میزان رأی به قلع‌وقمع به تفکیک بافت تاریخی - فرهنگی در شهر تهران در دسترس نیست.

متولیان امر این موضوع را ناشی از مقاومت مردمی و ایجاد تبعات اجتماعی در تخریب این بناها دانسته‌اند. به‌عبارت‌دیگر، تنها صدور رأی به قلع‌وقمع پاسخ‌گو نبوده، امکان اجرایی‌سازی و تعریف ضمانت اجرا نیز باید مدنظر قرار گیرد. درهرحال، این قانون فرصتی ارزشمند برای جلوگیری از تخریب و ساخت‌وساز در بافت‌های تاریخی - فرهنگی به شمار می‌رود. ازاین‌رو، پیگیری قضایی از سوی وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع‌دستی به‌منظور جلوگیری از تخلفات بیشتر و برخورد قاطع قوه قضائیه در این باره می‌تواند کارساز باشد. تبلیغات حول این ماده به‌منظور آگاهی‌بخشی به مردم و کاهش احتمال وقوع جرم در این خصوص نیز اثرگذار خواهد بود.

در متن قانون مورد بحث «تدابیر و اقدامات لازم برای بیمه بناهای تاریخی» عبارتی مبهم است که مشخص نمی‌کند دقیقاً دولت در راستای بیمه بناهای تاریخی، چه وظیفه‌ای را برعهده دارد؟ آیا این تدابیر از نوع تأمین اعتباری مجزا برای بیمه بناهای تاریخی ثبت شده می‌باشد یا موضوع ایجاد سازوکاری مشخص و ویژه برای بیمه بناهای تاریخی ثبت شده است؟ در هر صورت، مطلوب قانون‌گذار هر یک از موارد فوق باشد محقق نشده است. تاکنون اعتبار مجزایی برای بیمه بناهای تاریخی در قالب بودجه‌های سنواتی تعریف نشده است.

جمع‌بندی اهم سیاست‌های پیشنهادی جهت مدیریت بهتر بافت تاریخی

مدیریت بافت تاریخی، باید طوری عمل کند که ساکنان گمان نکنند یک سازمان و یا نهاد خاص برخلاف منافع آنان تصمیم می‌گیرد. از بین رفتن یا خدشه‌دار شدن اعتماد بین مردم و نهادهای مدیریتی بسیار مشکل‌ساز است. در مدیریت‌های شهری و علی‌الخصوص در بافت تاریخی به دلیل ویژگی‌های خاص آن، آموزش عمومی و آگاهی بخشی به ساکنین و استفاده‌کنندگان از ارکان بسیار مهم و عدم آگاهی مالکین، مشکل‌ساز است و به موجب آن مردم که باید بهترین حافظان بناهای تاریخی باشند، بعضاً به جان بافت‌ها و بناهای تاریخی افتاده‌اند. به‌طور حتم، حس حفاظت و مسئولیت برای حفظ بناهای تاریخی در مردم وجود دارد؛ اما به واسطه برخی سودجویی‌ها، این ارزش‌ها از بین می‌رود. در این میان برای برانگیختن حس مسئولیت مردم سیاست‌های تشویقی بسیار مهم است. در راستای رسیدن به اهداف عالیه حفظ و باززنده سازی مناطق تاریخی شهر تهران، پیشنهاداتی به مدیران و مسئولین (اجرایی، نظارتی و قانون‌گذار) برای مدیریتی یکپارچه و منسجم به شرح زیر ارائه می‌شود:

- نیاز به مدیریت واحد در اجرا، نظارت و بهره‌برداری ملموس است.
- مدیریت یکپارچه توسط شهرداری با نظارت تسهیل‌گر دیگر ارگان‌ها راهکار مناسبی است. اغلب شهرداری منتظر راهکار و ایده از وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع‌دستی می‌ماند که نهایتاً میسر نمی‌گردد.
- پایبندی هرچه بیشتر به قواعد و قوانین و بازخوانی آن‌ها می‌تواند بسترساز افق‌های روشن در زمینه بافت تاریخی باشد.
- سیاست‌گذاری در حوزه بافت تاریخی و ارزشمند و عمل به آن، بایستی ورای قانون باشد.
- به دلیل عدم خوانش قوانین، تغییر نگاه‌ها و استخراج از قوانین موجود موردنیاز است.
- طرح راهبردی بافت تاریخی باید به تصویب شورای عالی مسکن و شهرسازی برسد.
- در احیای بافت تاریخی صرفاً به ابعاد کالبدی و اجتماعی توجه نشود، بافت تاریخی باید به معنای واقعی احیا شود. نگاه به بافت تاریخی نباید مجزا از اطراف بافت، حرایم و مرزهای آن باشد.
- در حال حاضر بافت تاریخی جایگاه خاصی ندارد، باید پشتیبانی شود تا به جایگاه مناسب مدیریت شهری برسد.
- دولت باعث تضعیف وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع‌دستی شده است. میراث فرهنگی به دلیل برخی مشکلات در مستندسازی و ارائه ضوابط مدیریتی، ضعیف عمل می‌کند.
- امتیازاتی باید بین ذی‌نفعان (شهرداری، میراث فرهنگی و ...) در بافت تاریخی تبادل شود تا به تعادل برسند.
- سازوکار و بروکراسی، بسیار پیچیده شده است، نیاز به نشست‌های صمیمانه‌تری داریم. در صورت یکسان کردن تعاریف و اهداف بین نهادها کنار هم نشستن نمایندگان آن‌ها در شرایط حاضر راهگشا و مثمر ثمر خواهد بود. روند صدور مجوزها باید تسهیل شود و میراث فرهنگی ظرف یک هفته پاسخ لازم را ارسال نماید. (ارتباط کارشناسان شهرداری با اداره میراث فرهنگی کم است. باید طرح‌ها و

[Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18]

امور بافت تاریخی توسط شهرداری به دفعات در میراث فرهنگی تبیین و کرکسیون شود.)

- تنظیم برنامه و سکنی گزیدن مسئولین در بافت‌های تاریخی، ضمن رونق اقتصادی و القای حس اعتماد، هم به لحاظ مدیریتی و هم از نظر روحی برای ساکنان، نقاط قوت بسیاری در حل مشکلات بافت‌های تاریخی پدید خواهد آورد.
- اولویت اول جهت خرید ملک توسط دولت باید از املاک بافت تاریخی باشد.
- ارزش‌افزوده دیگری برای بافت تاریخی تهران تعریف گردد.
- احیای کاربری‌های فرهنگی و آموزشی در بافت در اولویت قرار گیرد.
- همیشه هماهنگ کردن بافت تاریخی با عوامل مدرن درست نیست. بایستی سایر عوامل با بافت تاریخی هماهنگ شوند.
- ایجاد کمیته‌های مشترک هماهنگی جهت ارائه ضوابط، تبیین قوانین، ارتباط بیشتر، نظارت و ... در اولویت‌های برنامه‌ریزی قرار گیرد.
- جلسات هماهنگی و تصمیم‌گیری بافت تاریخی باید در بناهای تاریخی برگزار گردد. این موضوع می‌تواند به جلب اعتماد مردم نسبت به مسئولین و نهادها نسبت به هم بسیار راهگشا باشد.
- نهادهای مختلف برای برنامه‌ریزی، تفکر و طراحی با مشاوران مشترک قرارداد تنظیم نمایند.
- تراکم شناور طرح خوبی می‌باشد، اما دستورالعمل اجرایی آن هنوز توسط کمیسیون ماده پنج ابلاغ نشده است. اگر بحث تراکم شناور با پیش‌بینی و برنامه‌ریزی باشد، می‌تواند در فضای تراکم خارج بافت تاریخی و ارزشمند مؤثر باشد.
- برخی پروژه‌های انجام شده نیاز به تکمیل دارند، در اجرای برخی پروژه‌های بافت تاریخی، چون برخی موارد دیده نشده است، بافت اطراف، آن‌طور که باید رونق نگرفته است و یا کاربری‌هایی که به ابنیه اعطا شده بعضاً بدون در نظر گرفتن ارزش‌ها و کاربری قبلی بنا بوده است.
- شهرداری باید خواسته‌ها و نظرات همه ارگان‌ها را دریافت و از آن‌ها استفاده کند.
- شهرداری تسهیلاتی را در حد توان در نظر گرفته اما مالکین راضی نیستند و متضرر شده‌اند. برای برخی کاربری‌ها در بناهای تاریخی شهرداری باید در تشویق‌های مالی و روند اداری همکاری بیشتری انجام دهد (به عنوان مثال: کارگاه یا فروشگاه صنایع‌دستی)
- تعاریف فرسوده و ارزش بافت و بنا در بین نهادهای ذی‌ربط باید یکسان و بازتعریف گردد.
- شهرداری باید به وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع‌دستی در برخی موارد برای مستندسازی و تعیین حریم بافت‌ها و بناهای تاریخی، یاری رساند و زمان لازم را در نظر بگیرد.
- در شهر تهران به دلیل فعالیت‌های گسترده شهرداری، سایه برخی امور غیرتخصصی بر امور تخصصی سنگینی می‌کند. در امور تخصصی شهرداری نمی‌تواند کار حرفه‌ای انجام دهد مگر اینکه از اختیارات و قوانین نهاد مربوطه استفاده کند که چنین امری قابل اجرا نیست. متولی‌گری به اشتباه تقسیم شده است. حال آن که شهرداری به دلیل فراهم کردن زیرساخت‌های زندگی (به اشتباه) به همه این امور ورود می‌کند.
- در برخی شهرهای موفق در مدیریت بافت تاریخی مانند یزد، کاشان و ... تأکید بر صندوق احیای بناهای تاریخی است، اما به این مسئله در شهر تهران توجه نشده است.
- جهت اطلاع‌رسانی در ارتباط با بناهای تاریخی توسط مردم و انجمن‌های مردم‌نهاد، طراحی یک سایت یا مرکز، ضروری است.

جمع‌بندی و اهم برنامه‌های پیشنهادی جهت مدیریت بهتر بافت تاریخی

برنامه‌های بلندمدت جهت دستیابی به اهداف شهرداری و دیگر ارگان‌ها در مدیریت بافت تاریخی بسیار راهگشاست. همان‌طور که شکل‌گیری و واجد ارزش شدن بافت‌های تاریخی امری زمان‌بر بوده است، رسیدن به اهداف حفاظت و بهره‌برداری از آن و بازنمایی ارزش‌های آن‌ها نیز نیازمند زمان است. لذا به‌طور مختصر، به مهم‌ترین برنامه‌هایی که توسط مدیران می‌تواند در ارتباط با بافت تاریخی و ارزشمند لحاظ شود؛ اشاره می‌گردد:

الف- در جهت تأمین بودجه جهت مدیریت بافت تاریخی توسط شهرداری دو نگاه باید داشت؛ یکی سازوکار درون نهادی شهرداری در جهت افزایش سهم مدیریت بافت تاریخی شهر تهران از بودجه سالانه شهرداری و دیگری رسیدن به سهمی عادلانه در بودجه سالانه کشور برای حفاظت و احیاء بافت و ابنیه تاریخی و رسیدن به نسبتی مناسب از این سهم بین وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع‌دستی و شهرداری‌ها با توجه به میزان بودجه کم وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع‌دستی و همچنین پتانسیل‌های محدود سازمانی آن در تأمین منابع مالی.

ب- شناسایی و معرفی و مستندسازی جامع از بافت و بناهای تاریخی، اولین و مهم‌ترین اقدام در حفاظت و مرمت بافت و ابنیه تاریخی و ارزشمند است و مبنای بسیاری از اقدامات و برنامه‌ریزی‌ها و استفاده از مشارکت مردمی به همین جهت به منظور دست‌یابی به کیفیت حداکثری

[Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18]

آن باید قرار گیرد. در این راستا می‌بایست با تهیه امکانات و تجهیزات، آموزش تخصصی و حرفه‌ای نیروها، تعریف بودجه و نیروی انسانی مناسب، استفاده از ظرفیت‌های علمی و نیروی انسانی دانشگاه‌ها و مؤسسات آموزش عالی و ایده‌پردازی خلاقانه در امر مستندسازی اقدام شود.

ج- با توجه به اهمیت تداوم حیات شهری بافت و همچنین ایجاد امنیت، موضوع حضور مردم در بافت مطرح می‌شود که این حضور چنانچه در قالب فضای سکونتی صورت گیرد ابعاد مؤثر وسیعی را برای شهر در پی خواهد داشت در همین راستا بازگشت نقش سکونتی و تقویت مقوله محله محوری به عنوان مهم‌ترین نوع کاربری از مهم‌ترین مسائل حفاظت و احیای بافت و ابنیه تاریخی خواهد بود.

د- با توجه به شرایط ویژه بافت و ابنیه تاریخی و ارزشمند و نیاز مبرم به احیاء و ساماندهی و ایجاد رونق به این بافت‌ها، لزوم تعریف طرحی که هم از لحاظ اقتصادی موجب رونق بافت شود و هم از لحاظ عملکردی، کیفیت روح حاکم بر بافت را ارتقا بخشد به شدت احساس می‌شود و با توجه به برنامه سوم و چهارم توسعه که به این امر توجه ویژه داشته است، لزوم برنامه‌ای عملیاتی و با نگاه خرد شهری شهر تهران احساس می‌شود. لذا از این طریق می‌توان برنامه‌ای جهت گردشگری و اوقات فراغت فرهنگی تفریحی در ابنیه و بافت تاریخی و ارزشمند شهر تهران تعریف نمود.

ه- با توجه به آن که در برنامه سوم توسعه، شورای شهر را به حمایت مالی از مالکین ملزم کرده است و همچنین در برنامه چهارم توسعه و در ماده ۱۱۴ و بند الف به تهیه و اجرای طرح‌های مربوط به حمایت از مالکین متصرفین قانونی و بهره‌برداران آثار تاریخی فرهنگی و املاک واقع در حریم آن‌ها اشاره شده است، نیاز به یک طرح و مصوبه اجرایی در راستای این بند ضروری است.

و- موضوع مشارکت مردمی در توسعه پایدار شهری امری ضروری است که در ارتباط با مدیریت بافت تاریخی و سایر مباحث شهری به‌طور پراکنده و متناوب به آن در برنامه‌ها و مصوبات اشاره شده است، اما به دلیل عدم وجود طرحی جامع و عملیاتی که ابعاد این موضوع را تعیین کند سبب شده تا این امر کمترین بُعد اجرایی را داشته باشد. برنامه جامع تعمیم مشارکت مردمی در همه پروژه‌ها خصوصاً پروژه‌های بزرگ مقیاس درصدد جبران چنین موضوعی است.

ز- راه‌کارهای اجرایی برنامه سوم توسعه در بخش ۳ و بند ۱۰ که به فراهم کردن تمهیدات لازم برای ایجاد تشکل‌های صنفی غیردولتی اشاره کرده است و همچنین حمایت از پژوهشگران هنرمندان و استادکاران و هنرهای سنتی را تأکید داشته است، لذا برنامه ساماندهی مشاغل و فعالیت‌های مستقر در بافت و ابنیه تاریخی شهر تهران می‌بایست در اولویت قرار گیرد. به منظور ایجاد امنیت و بازگشت رونق و هویت به بافت و ابنیه تاریخی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی ملزم است به راه‌اندازی تعدادی مراکز هنری و گالری و همچنین سالن‌های تئاتر در بافت تاریخی و احیاء یافت و ابنیه تاریخی در این وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع‌دستی با همکاری سیستم نظام بانکی موظف به ارائه تسهیلات و وام به هنرمندان سنتی و شرکت‌های هنری و فرهنگی است. سازمان توسعه فضاهای فرهنگی موظف شود بخشی از بودجه توسعه فضاهای فرهنگی خود را سالانه به تأسیس فرهنگ‌سرا و سایر فضاهای فرهنگی در بافت تاریخی و ارزشمند خود اختصاص دهد و سازمان‌های مردم‌نهاد در جانمایی و شناسایی و پیشنهاد برای مراکز فرهنگی می‌توانند حضور فعال داشته باشد همچنین مدیریت بافت و ابنیه تاریخی در طرح احیاء بافت فضاها و پهنه‌های متناسب با فضای فرهنگی و هنری را شناسایی و منظور کند و همچنین کاربری‌های بزرگ مقیاس از بافت را خارج سازد.

منابع و مآخذ

۱. جی. رو، پیتر، (۱۳۸۴)، گفتگوی جهانی: طراحی شهری در بافت‌های تاریخی در زمان حاضر، مجله آبادی، شماره ۴۹، ۶ و۷.

۲. حبیبی، سید محسن و ملیحه مقصودی، (۱۳۸۴)، مرمت شهری (تعاریف، نظریه‌ها، تجارب، منشورها و قطعنامه‌های جهانی، روش‌ها و اقدامات شهری)، تهران، دانشگاه تهران.

۳. کریگر، آلکس، ترجمه: مزدک مژدهی، (۱۳۸۴)، تداوم، گسترش و باز تعریف سنت‌های شهرسازی (جستجوی توازن میان حفظ و توسعه در بوستون)، مجله آبادی، شماره ۴۹، صص ۲۲-۳۰.

۴. پورجعفر، محمدرضا، (۱۳۸۳)، مبانی بهسازی و نوسازی بافت قدیم شهرها، تهران، دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده هنر.

۵. غفاری، علی و مهبان کتابی، (۱۳۸۴)، معماری جدید در بافت سنتی طراحی دانشکده هنر و معماری در بافت قدیم بوشهر،

۶. فصلنامه شهرسازی و معماری آبادی، شماره ۴۹، صص۶۶-۸۱.

۷. کیانی، مصطفی و گلزار یونسی، (۱۳۸۵)، طراحی در محدوده‌های تاریخی و نگرشی بر یک طرح باززنده‌سازی در مجموعه تاریخی شوشتر، فصلنامه شهرسازی و معماری آبادی، شماره ۵۱، صص ۷۴-۷۹.

۸. اهری، ز، م. حبیبی، (۱۳۷۴)، زبان طراحی شهری در شهرهای کهن، مجموعه مقالات تاریخ معماری و شهرسازی ایران ارگ بم کرمان، ج ۱، سازمان میراث فرهنگی کشور.

۹. حبیبی، ک؛ و ا. پوراحمد و ا. مشکینی، (۱۳۸۶)، بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، شرکت عمران و بهسازی شهری ایران.

۱۰. غنمی، ا؛ و ی. صمدی و س. چراغچی، (۱۳۸۶)، مجموعه قوانین، مقررات، آیین‌نامه‌ها و معاهدات سازمان میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری، سازمان میراث فرهنگی صنایع‌دستی و گردشگری، معاونت فرهنگی و ارتباطات

۱۱. فلامکی، م. م. (۱۳۸۴) سیری در تجارب مرمت شهری »از ونیز تا شیراز« (چاپ دوم)، نشر فضا.

[Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18]

۱۲. مجله آبادی (۱۳۸۳). فصل‌نامه شهرسازی و معماری موضوع ویژه مرمت شهری و معماری، سال چهاردهم، شماره ۴۵.

۱۳. فلامکی، محمد منصور، باززنده سازی بناها و شهرهای تاریخی، چاپ پنجم، انتشارات دانشگاه تهران، تهران (۱۳۸۳)

۱۴. کلانتری، ح؛ و ا. پوراحمد، (۱۳۸۵)، فنون و تجارب برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها، پژوهشگاه علوم انسانی، فرهنگ و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی.

۱۵. ابویی، ر. جعفری قوام‌آبادی، ن. (۱۳۹۳)، نما، سیمای بافت تاریخی و منظر فضای عمومی در قوانین ملی، ضوابط و مقررات محلی و وظایف مدیریت شهری، نشریه علمی – پژوهشی انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران، صص ۱۶

۱۶. جهانشاهی امجزی، اسماعیل. (۱۳۹۵)، بررسی اجمالی اثرات ضوابط و مقررات شهرسازی بر هویت تاریخی شهرها، پایگاه مرکز اطلاعات علمی جهاد دانشگاهی

۱۷. ترک‌زبان، شقایق. محمد مرادی، اصغر. (۱۳۹۵) ضوابط طراحی معماری در بافت‌های تاریخی، نشریه شهر و معماری بومی، شماره ۱، زمستان ۱۳۹۰

۱۸. کریمی صالح، محمدجعفر. مغازه، محمدرضا. شناخت و تحلیل احتمال خطر در بافت قدیم شیراز در هنگام وقوع زلزله ارائه شده در اولین همایش ملی مدیریت بحران زلزله در شهرهای دارای بافت تاریخی (۱۳۸۵)

۱۹. شاه تیموری، یلدا. مظاهریان، حامد. (۱۳۹۱) رهنمودهای طراحی برای ساختارهای جدید در زمینه‌ی تاریخی، نشریه هنرهای زیبا معماری و شهرسازی، دوره ۱۷، شماره ۲

۲۰. غنی کله لو، کیوان. (۱۳۹۰). میراث فرهنگی در نظام قانون‌گذاری کشورهای باستانی (ایران، ایتالیا، ترکیه، سوریه، مصر و یونان)، تهران: انتشارات خرسندی.

۲۱. معاونت تلفیق برنامه و امور مجلس دفتر حقوقی. (۱۳۸۸). گزیده قوانین و مقررات مورد عمل وزارت مسکن و شهرسازی، مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری.

۲۲. سایت سازمان نوسازی تهران. (www.Nosazi.Tehran.ir)

۲۳. سایت میراث فرهنگی و صنایع‌دستی و گردشگری. (www.Ichto.Ir)

۲۴. پایگاه ملی اطلاع‌رسانی قوانین و مقررات کشور ((https://dotic.ir/cat/93

۲۵. سامانه قوانین فرادست شورای اسلامی شهر تهران https://shoratehran.ir/page/The+rules+above

۲۶. سامانه اسناد راهبردی و برنامه‌ها شورای اسلامی شهر تهران (https://shoratehran.ir/page/اسناد+راهبردی+و+برنامه+ها)

۲۷. سامانه جامع مصوبات شورای اسلامی شهر تهران (http://laws.tehran.ir/)

۲۸. سایت مجلس پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی (http://rc.majlis.ir/fa/law)

۲۹. سامانه ملی قوانین و مقررات جمهوری اسلامی ایران (https://qavanin.ir/Law)

۳۰. دفتر مقررات ملی و کنترل ساختمان – سایت معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی (https://inbr.ir)

۳۱. سامانه ملی استاندارد ایران (قوانین-و-مقررات.https://www.inso.gov.ir/portal/home/135754/)

۳۲. پایگاه اطلاع‌رسانی دولت (https://dolat.ir/cat/152)

۳۳. سایت پژوهشکده حقوق (آخرین-قوانین-و-مقررات-کشور https://sdil.ac.ir/)

۳۴. سایت شورای عالی انقلاب فرهنگی (https://sccr.ir/legislation/)

۳۵. سایت وزارت کشور (https://old.moi.ir/fa/ghavanin-va-mogharrat-va-bakhshnameha)

۳۶. پایگاه اطلاعات قوانین و مقررات کشور (https://www.dastour.ir)

۳۷. روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران (https://www.rrk.ir/laws)

۳۸. متن قوانین (مجموعه قوانین پایگاه خبری اخبار) (https://www.ekhtebar.ir)

۳۹. سامانه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران (https://shahrsazi.tehran.ir)

۴۰. سامانه مصوبات کمیسیون ماده پنج (https://31.24.233.24)

۴۱. وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع‌دستی (https://www.mcth.ir)

منابع لاتین

1- Feilden. Bernard and Jokilente, Jukka (first published 1993), Management Guidelines for World Cultural Heritage Sitev, ICCROM. Rome

2- Tradition: the driving force of urban identity. IN WARREN, J., WORTHINGTON, (1998) ADAM, R

3- J. & TAYLOR, S. (Eds.) Context: new buildings in historic settings. York, Architectural Press. Assessing quality: the pertinent criteria for designing buildings in historic (1998) CANTACUZINO, S.-2 settings.

4- IN WARREN, J., WORTHINGTON, J. & TAYLOR, S. (Eds.) Context: new buildings in historic settings.

5- York, Architectural Press The poetics of Music, Harvard, Harvard University Press (1974) STRAVINSKY, I.

6- The historic context: principles and philosophies. IN WARREN, J., (1998) WARREN, J.

7- WORTHINGTON, J. & TAYLOR, S. (Eds.) Context: new buildings in historic settings. York, Architectural Press. managing and moderating change. IN WARREN, J., WORTHINGTON, (1998) WORTHINGTON, J

8- Araoz,G.F .(2008)‘World-Heritage historic urban landscapes: defining an d protecting authenticity’, APT 2008 -Association for Preservation Technology International,2/3 july 33-37

[Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18]

Reviewing and analyzing existing rules, approvals, laws, and regulations In the field of the historical context of Tehran

Azin Mobasher[1]/ Hamed Salimi[2]

Received: 2024/03/27 Accepted: 2024/06/10 Available Online: 2024/06/21

Abstract

Tehran has a vast treasure of tangible and intangible historical heritage, which is deteriorating and being forgotten due to the need for integrated and coherent measures. So far, there have been many interventions in the historical context of this city, which, due to the lack of attention to the background and context, and only by carrying out physical measures, not only did not help to improve the conditions but also added to the problems of the historical context and, as a result, made the historical context more exposed to destruction. In this article, an attempt has been made to examine the legal bases and principles compiled in the laws and regulations regarding restoration and new designs in the historical context of Tehran, as well as how these actions are carried out in this context. The research method is analytical-descriptive and based on library studies and a review of available sources. First, the definition of historical context and cultural heritage is discussed. The decision-making authorities of these contexts are introduced. Then, the restoration, restoration principles, and construction and design principles in the historical context are explained. This research also leads to the basics and rules about the design and construction of new architecture in the vicinity or within historical contexts. It includes the methods of restoration and conservation interventions.

آباد

No. 90 / Summer 2024

65-86

Keywords: legal regulations, historical contexts, cultural heritage, restoration principles, new design principles.

1- Senior expert in urban planning - urban and regional planning.
2- PhD in urban planning

* Corresponding Author: .ac.ir

[Downloaded from mail.journalabadi.ir on 2026-09-18]