

Explanation of the role of laws and regulations in the production of contemporary urban space: the case study of Zanjan city

Hamidreza Hamidi ¹, Zohreh davod Pour ²✉, Shadi Pakzad ³

1. Department of Urban Planning, Qazvin Branch, Islamic Azad University, Qazvin, Iran

Email: uni.hamidi131@gmail.com

2. (Corresponding Author) Department of Urban Planning, Qazvin Branch, Islamic Azad University, Qazvin, Iran

Email: zdavoudpour@yahoo.com

3. Department of Urban Planning, Qazvin Branch, Islamic Azad University, Qazvin, Iran

Email: shadi.pakzad131@gmail.com

ARTICLE INFO

Article type:
Research Paper

Received:
25 May 2024

Received in revised form:
29 August 2024

Accepted:
28 September 2024

Available online:
5 November 2024

Keywords:

*Production of Space,
Laws and Regulations,
Zanjan city,
Land Development plan.*

ABSTRACT

After the constitutional revolution, by the establishment of the legislative institution, laws and regulations became a powerful tool for the government to produce the urban space, transform and control it. The content of established laws is in accordance with the characteristics and the prevailing discourse in each era. If in the first Pahlavi period the laws and regulations were established for the transformation and changing the urban space, in the second Pahlavi period, they were applied for the circulation and consumption of the capital in the urban space, and in post-revolutionary Iran, they are used in order to create added value from the space, provide housing and control the urban space. In the contemporary period, the physical space of Zanjan city, like most of the cities in the country, is drastically changed due to the effects of various factors especially the laws and regulations. Enactment of the laws without considering all their aspects and effects on the one hand, and adopting incorrect land and housing policies on the other hand lead to the supply of land in excess of the city's needs, mainly in the form of land development plans. Subdivided lands are entered into the land market cycle like a commodity, which results in an increase of almost one million percent in the price of land in the last 35 years in Zanjan city. The research method is an ex post facto (post-event) method. Library studies, questionnaires, and aerial photographs are used to collect information. Analytical aspect of the issue can be traced in explaining the results of applying laws on the physical aspects of the city, the price of land and housing, the formation of institutions responsible for the city development, and so on.

Citation: Hamidi, H., davod Pour, Z., Pakzad, Sh. (2024). Explanation of the role of laws and regulations in the production of contemporary urban space: the case study of Zanjan city. *Journal of Sustainable City*, 7(3), 59-76.

<http://doi.org/10.22034/jsc.2023.369221.1665>



© The Author(s)

Publisher: Iranian Geography and Urban Planning Association.

This is an open access article under the CC BY license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

Extended Abstract

Introduction

The urban space of the contemporary period, while being influenced by the historical past, is a product of the conditions of the contemporary period with all its characteristics. Several factors are involved in the production and transformation of the urban space, of which laws and regulations are one of the most important aspects in the period under discussion. Explaining why the current structure of the country's cities and understanding the effective factors in the production of urban space and its physical transformation, as well as explaining the process of transforming the Iranian city from the city-life of the Qajar period to the city-commodity of today, make it necessary to address the issue of how to produce urban space.

Methodology

According to the purpose of the research and because the nature of the subject is unmeasurable and unquantifiable variables, the research method is qualitative. Based on this, the method of conducting descriptive study is analytical.

Results and discussion

The approval of the municipal law during the constitutional period changes the city administration from traditional to modern. With the approval of the law "widening and development of roads and streets" in the first Pahlavi period, the transformation of the physical space of cities is keyed. Based on this, the creation of four main streets of 5 kilometers in the heart of the old fabric of Zanzan city will collapse the physical structure of the city that is several thousand years old. The body of the new roads was established by using the "Regulations of Construction Incidents in the Passages" and thus the street becomes a new space and a symbol of modernity on the body of the city.

With the establishment of the second Pahlavi government, a major part of the nature of the approved laws is placed in line with the establishment of legal institutions in the field of cities and urban development. Rules; The establishment of the Planning

Council, the establishment of the Supreme Council of Urban Development and Architecture, the establishment of the Ministry of Development and Housing, the change of the name of the Ministry of Development and Housing, etc. are among them. At the end of this period and the beginning of the 50s, the country's oil revenues increased sharply. The income from this transit also spreads to the field of land and housing.

The lands around the cities are attacked by speculators. The gambling exchange and land speculation are intensified so that the laws of "land transactions" and "relative stabilization of the price of land and prevention of its disproportionate increase" are approved to control the prices. The reflection of these conditions in Zanzan to the formation of regions; Emetadieh, Kuche Meshki, Wahidiyeh, Sarjangaldari, Amjadiyeh, Saadi North, Islamabad, Bisim, etc., with an area of more than 300 hectares, which is a very significant area considering the area of 600 hectares of the city at that time.

Parallel to the establishment of the Islamic Revolution, the issue of housing shortage and high cost is considered the most important challenge in the society. "Urban Land Ownership Cancellation Law", "Urban Land Law" and its developed form "Urban Land Law" were approved as the most important and influential law in the development of the physical space of cities to overcome the mentioned challenge. With the approval of the urban land law, a new chapter in the production of the country's urban space is established. The effect of the implementation of the urban land law in Zanzan city was an increase of 1600 hectares in the area of the city in the form of preparation areas. The number of residential plots resulting from these projects in Zanzan city is 27500 plots, which was more than the city's needs at that time. For this reason, due to the lack of effective demand, the duration of the construction of the preparation areas was prolonged, so that in Zanzan city, the average construction period of 80% of the land area with the preparation plan has taken more than 10 years, while this The amount for the time before the approval of

the urban land law was 7 years. For this reason, a large number of unbuilt residential plots were left on the ground and the ground for frequent transactions was provided. Most of the transactions on the prepared lands of Zanjan have started since 1368, that is, three years after the approval of the land preparation law. On average, a piece of land has been traded 4 times a year in Zanjan during the last 30 years. The result of such conditions is an 8800-fold increase in the price of land in the preparation areas during the last 35 years in Zanjan city.

Conclusion

After the constitutional revolution, the government, using the tools of laws and regulations, has been the most effective factor in the production of the country's urban space. The ruling discourse has shaped and transformed the urban space according to its wishes and preferences. Rules; The municipality, the development and widening of roads and streets, the by-laws of construction developments in roads and streets, and the urban land law have had the most impact in this field. Laws and regulations along with some positive effects such as; The change of city management from the traditional form to the modern form, institutionalization and legalization of urban development, mass production of land and housing, etc. have also had

negative effects. The disintegration of the old and neighborhood-oriented physical structure of cities, imitation in shaping the urban image, development from the outside and decay from the inside, the excessive increase in the boundaries of cities, the supply of urban land in excess of the need with the implementation of Article 11 of the Urban Land Law and its consequences Anomalous increase in the price of land and housing, which is completely against the goals of the aforementioned law, including the effects of bad laws and regulations.

Funding

There is no funding support.

Authors' Contribution

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work declaration of competing interest none.

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.



تبیین نقش قوانین و مقررات در تولید فضای شهری دوره معاصر مطالعه موردی: شهر زنجان

حمیدرضا حمیدی^۱، زهره داودپور^۲، شادی پاکزاد^۳ 

۱- گروه شهرسازی، واحد قزوین، دانشگاه آزاد اسلامی، قزوین، ایران. Email: uni.hamidi131@gmail.com

۲- نویسنده مسئول، گروه شهرسازی، واحد قزوین، دانشگاه آزاد اسلامی، قزوین، ایران. Email: zdavoudpour@yahoo.com

۳- گروه شهرسازی، واحد قزوین، دانشگاه آزاد اسلامی، قزوین، ایران. Email: shadi.pakzad131@gmail.com

اطلاعات مقاله	چکیده
<p>نوع مقاله: مقاله پژوهشی</p> <p>تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۳/۰۵</p> <p>تاریخ بازنگری: ۱۴۰۳/۰۶/۰۸</p> <p>تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۷/۰۷</p> <p>تاریخ چاپ: ۱۴۰۳/۰۸/۱۵</p> <p>واژگان کلیدی: تولید فضا، قوانین و مقررات، شهر زنجان، آماده‌سازی زمین.</p>	<p>پس از انقلاب مشروطیت با تأسیس نهاد قانون‌گذاری، قوانین و مقررات به ابزاری قدرتمند در دست دولت برای تولید فضای شهری، دگرگونی و کنترل آن تبدیل شد. محتوای قوانین وضع شده، متناسب با ویژگی‌ها و گفتمان حاکم در هر دوره است. اگر قوانین و مقررات در دوره پهلوی اول برای دگرگونی و تغییر فضای شهری وضع شده، در دوره پهلوی دوم برای گردش و مصرف سرمایه در فضای شهری و در دوره جمهوری اسلامی به منظور ایجاد ارزش افزوده از فضا، تأمین مسکن و کنترل فضای شهری به کارگیری می‌شود. در دوره معاصر، فضای کالبدی شهر زنجان همانند اغلب شهرهای کشور، تحت تأثیر عوامل گوناگون به‌ویژه قوانین و مقررات، به شدت دگرگون می‌شود. وضع قوانین بدون توجه به همه ابعاد و اثرات آن از یک طرف و اتخاذ سیاست‌های نادرست زمین و مسکن از سوی دیگر منجر به عرضه زمین، مازاد بر نیاز شهر عمدتاً در قالب طرح‌های آماده‌سازی زمین می‌گردد. زمین‌های قطعه‌بندی شده کالا وار به چرخه بورس‌بازی زمین وارد می‌شود که نتیجه آن رشد قریب به یک میلیون درصدی قیمت زمین طی ۳۵ سال اخیر در شهر زنجان می‌شود. روش انجام مطالعه توصیفی (پس رویدادی) تحلیلی است. برای گردآوری اطلاعات از پرسشنامه، مطالعات کتابخانه‌ای و عکس‌های هوایی بهره برده شده است. جنبه تحلیلی موضوع در تبیین نتایج اعمال قوانین بر جنبه‌های کالبدی شهر، قیمت زمین و مسکن، تشکیل نهادهای متولی توسعه شهر و... قابل‌ردیابی می‌باشد.</p>
<p>استناد: حمیدی، حمیدرضا؛ داودپور، زهره و پاکزاد، شادی. (۱۴۰۳). تبیین نقش قوانین و مقررات در تولید فضای شهری دوره معاصر مطالعه موردی: شهر زنجان. <i>مجله شهر پایدار</i>، ۷ (۳)، ۷۶-۵۹.</p> <p> http://doi.org/10.22034/jsc.2023.369221.1665</p>	
<p>© نویسندگان </p>	<p>ناشر: انجمن جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری ایران</p>

مقدمه

فضای شهری برآیند، کنش و واکنش عوامل و نیروهای متعدد در دوره‌های تاریخی است. به عبارت دیگر تولید فضای شهری و ساخت شهر معلول شرایط، نیروها و عوامل گوناگونی است که در طول تاریخ شهر، فعال بوده‌اند. نظام‌ها، ایدئولوژی‌ها، گفتمان‌ها، دولت‌ها و حاکمیت‌ها، سرمایه، شهروندان از عوامل و نیروهای دخیل در تولید و بازتولید فضای شهری هستند. نحوه عمل و تأثیر نیروهای سازنده شهر از طریق مجراها و بسترهای متعددی صورت می‌گیرد که یکی از مهم‌ترین آن‌ها قوانین و مقررات است.

قوانین و مقررات از الزامات زندگی امروزی است، تا به واسطه آن بتوان ضمن تنظیم روابط انسانی، با تعریف وظایف و اختیارات، به کلیه فعالیت‌های جامعه از جمله اقدامات شهرسازی و عمرانی نظم و قاعده بخشید. در عین حال قوانین و مقررات به عنوان ابزاری قدرتمند برای تحقق خواسته‌های گفتمان حاکم در فضای تحت سلطه عمل می‌کند. شهر و فضای شهری به عنوان مهم‌ترین زیستگاه انسانی، بستر تحقق آرمان‌ها و اهداف حاکمیت و گفتمان مسلط است که می‌توان فرم و فضای آن را بر اساس قوانین و مقررات شکل داده، دگرگون نموده، کنترل کرده و حتی از طریق آن ایجاد ثروت کرد.

بر اساس مطالعات صورت گرفته آنچه مشهود است تا اواخر دوره قاجار، دولت در ایران به دنبال تغییر فضا به نفع خود و کسب سود از آن نبوده، بلکه صرفاً به تقلید از کشورهای غربی تغییراتی در فضای شهری ایجاد نموده است. اما با وقوع انقلاب مشروطیت شرایط دگرگون می‌شود و این انقلاب سرآغاز تولید فضای دولتی در ایران است. بدین صورت با انقلاب مشروطیت، دولت شبه مدرن در ایران شکل می‌گیرد و از دل آن، نهادهای جدیدی متولد شده و در مقابل نهادهای سنتی قد علم می‌کنند. نهاد قانون‌گذاری (مجلس) مهم‌ترین عنصر در بین نهادهای تازه تأسیس است. دولت مدرن و نهادهای جدید به دنبال تولید فضای جدیدی هستند که با فضای تولیدشده سنتی تفاوت‌های زیادی دارد.

با پایان دوره قاجار و استقرار حکومت پهلوی، دولت بر آن شد تا ساختار فضایی شهرها را بر اساس الگوهای مدرن و با توجه به نیاز نظام سرمایه‌داری تغییر دهد. در این راستا فعالیت‌های گسترده‌ای در رابطه با تغییرات فیزیکی شهرها صورت گرفت و دولت در اولین برخورد خود دگرگونی کالبد شهر را در دستور کار قرار می‌دهد. به این ترتیب ساختار فضایی شهرها بر اساس الگوهای مدرن و با توجه به نیاز سرمایه‌داری تغییر می‌یابد.

توضیح چرایی ساختار کنونی شهرهای کشور و درک عوامل مؤثر در تولید فضای شهری و دگرگونی کالبدی آن و همچنین تبیین فرایند تبدیل شهر ایرانی از شهر-زندگی دوره قاجار به شهر-کالای امروزی، پرداختن به موضوع نحوه تولید فضای شهری را ضروری می‌سازد. به نظر می‌رسد در ایران دولت، مؤثرترین عامل در تولید فضای شهری است. در این مسیر قوانین و مقررات یکی از ابزارهای اصلی دولت تلقی می‌شود. با توجه به ساختار سیاسی-اجتماعی دوره پسامشروطه، دگرگونی‌های فضایی الزاماً در بستر تدوین قوانین و مقررات امکان وقوع پیدا می‌کرد، از این رو بررسی قوانین تأثیرگذار در تولید فضای شهری اهمیت پیدا می‌کند.

در مقاله حاضر بررسی نقش قوانین و مقررات در تولید فضای شهری، در یک رابطه دیالکتیکی بین گفتمان حاکم و شرایط اجتماعی، سیاسی و اقتصادی که منجر به تصویب قوانین و مقررات مرتبط با شهر و شهرسازی گردیده، صورت گرفته است. تشریح چرایی وضع قوانین با توجه به زمان تصویب، برقراری ارتباط بین قانون مصوب و شرایط حاکم بر جامعه، توضیح ارتباط وضع قوانین با رخدادهای و تحولات جهانی، چگونگی نهادسازی برای توسعه شهری از طریق وضع

قوانین، بیان مصداق‌های نقش قوانین در تولید فضای شهری در نمونه مورد مطالعه از دیگر مباحث پژوهش حاضر محسوب می‌گردد.

در ارتباط با تبیین تولید فضای شهری مطالعات نسبتاً جامعی در کشور صورت گرفته است، لیکن کمیت و کیفیت پژوهش‌های صورت گرفته در رابطه با تأثیر قوانین و مقررات بر فضای شهری در کشور بسیار ناچیز است. همین پژوهش‌های اندک نیز به نقش ضوابط و مقررات شهرسازی و یا سیاست‌های زمین شهری بر فضای شهری پرداخته‌اند و تحلیل نقش قوانین در تولید فضای شهری مغفول باقی مانده است.

علی‌اصغر جعفری و همکاران در مقاله‌ای تحت عنوان «تأثیر قوانین و مقررات شهرسازی در توسعه پایدار شهری» به اثرگذاری قوانین و مقررات از ابعادی چون؛ ضوابط طرح‌های توسعه شهری، ضوابط ساخت‌وسازهای عمرانی و ساختمانی، مقررات اراضی و زمین شهری پرداخته و نتیجه‌گیری نموده‌اند؛ بیشترین تأثیر در توسعه پایدار شهری، ناشی از ضوابط ساخت‌وسازهای عمرانی و ساختمانی است. در پژوهش دیگری تحت عنوان «نقش ضوابط و مقررات در تحقق شهر خوب و توسعه پایدار شهری» که توسط اسماعیل صالحی انجام شده است، مشابه مقاله پیشین به بررسی نقش ضوابط و مقررات شهر تهران بر شکل‌گیری شهر پایدار پرداخته و نتیجه‌گیری می‌نماید با ضوابط و مقررات ملاک عمل، به دلیل عدم تطابق آن با ویژگی‌های بنیادی تبعی گونه شهر آرمانی پایدار، نمی‌توان تحقق کامل اهداف و آرمان‌های شهرسازی و توسعه پایدار را انتظار داشت. در حقیقت در هر دو مورد، پژوهش‌گران به تأثیر قوانین در تغییر و تولید فضای شهری نپرداخته‌اند بلکه صرفاً تأثیر ضوابط و مقررات شهرسازی بر پایداری شهر مورد بررسی قرار گرفته است. مریم حاجی‌زاده در رساله دکتری خود تحت عنوان «تحلیل گفتمان سیاست‌های زمین شهری در تولید فضا» به انجام یک تحلیل گفتمانی از سیاست‌های زمین شهری در دوره معاصر پرداخته و تلاش نموده است تا بازنمایی‌های فضایی مربوط به مقوله زمین شهری، در قالب یک امر گفتمانی را توضیح دهد. پژوهش نتیجه‌گیری می‌کند عدم نهادسازی در نظام برنامه‌ریزی کشور و یا ضعف و محدودیت شدید نهادهای دولتی و بخش خصوصی در سیاست‌گذاری، تأمین و عرضه زمین و مسکن، منجر به سوق یافتن سیاست‌ها و اقدامات به سمت گفتمان سازی‌های سلیقه‌ای، فردی و شخصی شده است (حاجی‌زاده، ۱۳۹۰:۳۱۹).

مبانی نظری

واژه «تولید فضا» نخستین بار توسط هانری لوفور^۱ مطرح می‌گردد. او با استفاده از مفهوم تولید به معنای مارکسیستی، از «تولید فضا» سخن می‌گوید. به نظر او؛ انسان‌ها به‌عنوان موجودیت‌های اجتماعی، زندگی، خودآگاهی و جهان خود را تولید می‌کنند. هیچ چیزی، نه در تاریخ و نه در جامعه وجود ندارد که تولید نشده باشد (Lefebvre, 1991: 68). بنابراین فضای اجتماعی نیز تولید می‌شود (امیرحاجلو، ۱۳۹۶: ۶۰). فضای تولیدشده معین و ایستا نبوده و در طول زمان در حال تغییر، تکوین و بازساخت می‌باشد. به این ترتیب لوفور به فضای شهری به شیوه ماتریالیسم تاریخی و کنش‌های دیالکتیکی موجود در هر دوره تاریخی می‌نگرد (جوان، ۱۳۹۲: ۶۰). او فضا را شکل متبلور شده روابط اجتماعی و طبقاتی می‌یابد و با تحلیل آن به درستی به سمت روابط تولید هدایت می‌شود. لوفور در اثر مهم خود «تولید فضا»، نیاز به بررسی فضا را به‌عنوان هم یک محصول و هم تعیین‌کننده مناسبات و کنش‌های اجتماعی متذکر می‌شود (رهنمایی، ۱۳۹۸: ۹۰). در واقع به اعتقاد او بین فضا و جامعه یک رابطه متقابل و دوسویه وجود دارد؛ یعنی از یکسو این اجتماع

1 Henri Lefebvre

انسانی است که به فضا شکل می‌دهد و آن را مطابق با نیازهای خود تغییر می‌دهد و از دیگر سو ویژگی‌های یک فضا و امکانات آن، نحوه بهره‌برداری و نوع فعالیت‌های انسان را تعیین می‌کند (شفیعی، ۱۳۹۳: ۹۷). در حقیقت از نظر وی فضا یک لوح سفید نیست و به‌خودی‌خود وجود ندارد، بلکه توسط جامعه تولید می‌شود (Schmid, 2008: 28). به عقیده لوفور هر جامعه‌ای شیوه تولید خود را دارد و از این رو هر شیوه تولیدی فضای خاص خود را تولید می‌کند (Mathew Idiculla & Roopa Madhav, 2021: 99). به این ترتیب لوفور مفهوم فضا را سیاسی می‌داند و معتقد است فضا نمی‌تواند جدا از ایدئولوژی و سیاست باشد، زیرا فضا همواره سیاسی و راهبردی عمل می‌کند.

کاستلز در کتاب مسئله شهری در تقابل با دیدگاه سازمان‌دهی شده لوفور، به نظریه‌ای خاص در مورد فضا معتقد نیست و صرفاً مسئله فضا را بخشی از تئوری‌های اجتماعی قلمداد می‌کند. از دیدگاه وی فضا یک محصول پیچیده اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، تکنولوژیکی و نشانه‌ای است و صرفاً تک عاملی نمی‌باشد. اما اگر بنا باشد عاملیت‌های اصلی مشخص گردند کاستلز به تبعیت از منطق آلتوسری، ساختار اجتماعی را مرکب از یک سیستم اقتصادی و همچنین سیستم‌های سیاسی و ایدئولوژیکی می‌داند که کنش میان آنان فضا را تولید می‌کند (کاستلز، ۱۹۷۲).

برخلاف کاستلز دیوید هاروی به‌عنوان اندیشمند مارکسیست در آثار خود به‌ویژه «شهری شدن سرمایه» و «هفده تضاد و پایان سرمایه‌داری»، برای فضا نقش مرکزی و درعین‌حال مناقشه برانگیزی قائل است. هاروی اغلب فضا را در چارچوب سرمایه‌داری به تحلیل می‌کشد و چگونگی تولید آن را در چرخه‌های چهارگانه به نمایش می‌گذارد. فارغ از چگونگی مکانیزم تولید فضا و بازتولید آن در اجتماع، عاملیت‌های برنامه‌ریز، دولت و انباشت سرمایه (که مستلزم گردش است) از پایه‌ای‌ترین ائتلاف‌های تولید فضا در نظریه هاروی به شمار می‌روند. می‌توان گفت نظریه اقتصاد سیاسی-فضایی دیوید هاروی در واقع چیزی نیست جز امتداد اندیشه مارکس و لوفور درباره فضا که با استفاده از ماتریالیسم تاریخی-جغرافیایی سعی در تحلیل نقش فضا و زمان در زندگی اجتماعی دارد (saunders, 1981: 220).

به‌طور کلی دولت به دلایل متعدد از جمله جنبه سیاسی و ایدئولوژیکی فضا، سعی در کنترل و تولید آن بر اساس خواست‌های خود دارند (کاتوزیان، ۱۳۸۵: ۶۶). اعمال خواست‌های حکومت‌ها به‌وسیله ابزارها و ظرفیت‌های مختلفی صورت می‌گیرد که همه آن‌ها را می‌توان در قالب واژه «قدرت» جمع کرد. از طرفی قانون‌گذاری، تعیین سیاست‌ها و راهبردها از جمله مهم‌ترین ابزارهای قدرت محسوب می‌شوند.

مطالعه منابع تاریخی نشان می‌دهند که ایرانیان در تولید و مدیریت فضا به‌ویژه فضای شهری تجربه دیرینه دارند (افضلی و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۱۳). در گذشته پادشاهان قدرتمند ایران اقدام به ساخت فضاهای شهری باشکوه و ماندگاری در دوره حکومت خود می‌کردند تا به‌عنوان نشانه‌ای از عظمت خود بر پیکر شهر ایرانی به یادگار بگذارند. مانند تخت جمشید، میدان نقش جهان و... لیکن آنچه مشهود است تا اواخر دوره قاجار تولید فضای شهری توسط دولت در حد تک بناها و فضاهای مهم شهری بود. اما با وقوع انقلاب مشروطیت شرایط دگرگون می‌شود و این انقلاب سرآغاز تولید فضای دولتی در ایران است. استقرار دولت شبه مدرن پهلوی در دوره پسامشروطه را می‌توان ریشه‌ها و رویه‌های مدیریت سیاسی فضا در ایران قلمداد کرد. در واقع از این دوره به بعد است که به فضا به‌مثابه مقوله‌ای امنیتی نگریسته می‌شود که باید آن را کنترل و مدیریت کرد. آنچه از مدیریت سیاسی فضا در ایران برمی‌آید این است که گفتمان رایج «مدرنیسم مطلقه» در چارچوب کلان عملکرد دولت مدرن در عرصه فضا قابل توجیه و تفسیر است.

روش پژوهش

روش تحقیق در مقاله حاضر، با توجه به هدف پژوهش و از این جهت که ماهیت موضوع از نوع متغیرهای غیرقابل اندازه‌گیری و کمیت ناپذیر بوده و داده‌های مورد بررسی نیز اسناد، داده‌های متنی و عکس‌های هوایی می‌باشند، از نوع کیفی انتخاب شده است تا روش مطالعه انعطاف‌پذیری بیشتری در رابطه با موضوع مورد مطالعه داشته باشد. بر این اساس روش انجام مطالعه توصیفی (پس رویدادی) - تحلیلی است. در واقع در این پژوهش تلاش می‌شود نقش قوانین و مقررات در تولید فضای شهری ایران با تأکید بر شهر زنجان در یک رابطه دیالکتیکی بین شرایط سیاسی-اجتماعی-اقتصادی حاکم بر جامعه و گفتمان مسلط در سه دوره پهلوی اول، پهلوی دوم و جمهوری اسلامی مورد بررسی و کنکاش قرار گیرد. نتیجه این رابطه دیالکتیکی خلق فضاهای شهری با عاملیت قوانین و مقررات است.

جامعه آماری پژوهش شامل کلیه قوانین مرتبط با «شهر و شهرسازی» و «زمین و مسکن شهری» از زمان انقلاب مشروطه تاکنون می‌باشد. تعداد قوانین تصویب شده در این ارتباط ۴۰ مورد می‌باشد که از بین آن‌ها ۱۲ قانونی که بیشترین تأثیرگذاری را در تغییر و تولید فضای شهری داشته‌اند، انتخاب و آثار آن‌ها مورد تحلیل قرار گرفته است. با توجه به تخصصی بودن موضوع، انتخاب قوانین با استفاده از روش دلفی از طریق توزیع پرسشنامه بین متخصصان شهرسازی و مدیریت شهری شامل؛ استادان دانشگاه، دانشجویان دکتری شهرسازی و اقتصاد و کارشناسان ارشد سازمان‌های متولی مدیریت شهری به تعداد ۳۰ نفر صورت گرفته است.

محدوده مورد مطالعه

محدوده مورد مطالعه مقاله حاضر شهر زنجان با مساحتی بالغ بر ۶۲۰۰ هکتار است. هسته اولیه شهر (کهن دژ) در زمان ساسانیان و در کنار جاده ارتباطی آن زمان شکل گرفته است. پس از آن و از جمله از زمان صفوی تا پایان سده ۱۲۰۰ هـ ش، رشد شهر در حدود قلعه صورت پذیرفته است. گسترش شهر تا سال ۱۳۰۰ هـ ش به صورت پیوسته و بر گرداگرد بافت‌های شکل گرفته دوره قبل صورت گرفته است.

در دوره ۱۳۰۰ تا ۱۳۳۵ هـ ش، هسته مرکزی شهر بعضاً در امتداد خیابان‌های شعاعی (خیابان‌های سعدی و امام) گسترش یافته است. طی سال‌های ۱۳۳۵ تا ۱۳۶۵ هم‌زمان با موج مهاجرت‌های روستا-شهری محلات با بافت روستایی و با تراکم جمعیتی بالا از جمله؛ بی‌سیم، اسلام‌آباد و رازبین آباد شکل گرفته است.

طی سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۸۲، رشد شهر به صورت برنامه‌ریزی شده به سمت شمال، غرب و شمال شرق تشدید گردیده و می‌توان گفت که ایجاد کمربند ۲۲ بهمن، شکل خطی به رشد شهر بخشیده است. طی یک دهه اخیر نیز شکل‌گیری شهرک گلشهر کاظمیه، پونک و شهرک‌هایی مثل ثمین و شهرآرا، کشیدگی محدوده شهر با امتداد شرقی - غربی را تشدید نموده است. از جمله عوامل تأثیرگذار بر رشد شهر به سمت شرق، شمال و غرب و عدم گسترش محدوده به سمت جنوب، می‌توان به وجود باغ‌ها و اراضی کشاورزی متراکم، کمربندی جنوب شهر و نیز وجود خط آهن تهران - تبریز به‌عنوان لبه‌هایی که رشد شهر را به آن سو محدود نموده است، اشاره نمود (طرح جامع شهر زنجان، ۱۳۹۷).

یافته‌ها

محتوای این بخش به دلیل ماهیت متفاوت گفتمان‌های حاکم، در سه دوره مجزا تحت عناوین؛ دوره پهلوی اول، پهلوی دوم و جمهوری اسلامی ارائه می‌گردد.

تبیین تأثیر قوانین و مقررات در تولید فضای شهری دوره پهلوی اول

اولین قانون مرتبط با شهر و شهرسازی پس از انقلاب مشروطه در شهریورماه ۱۲۸۶ هجری شمسی تحت عنوان «قانون بلدیه» به تصویب رسیده و بر اساس آن نهاد «بلدیه» در ایران تأسیس می‌گردد. با تصویب این قانون و تشکیل بلدیه، چرخشی در اداره شهر از شکل سنتی به شکل مدرن صورت می‌گیرد. با پایان دوره قاجار و پنج سال پس از استقرار سلسله پهلوی با تصویب قانون بلدیه دوم در سال ۱۳۰۹، قانون بلدیه دوره مشروطیت ملغی می‌گردد. با جایگزینی قانون جدید، به‌طور رسمی نظارت و هدایت شهرداری‌ها بر عهده وزارت کشور گذاشته شد. در واقع این قانون در ساماندهی بلدیه تأکید بر رهبری سیاسی و اجرایی مدیر اجرایی منتخب دولت مرکزی دارد. اختیار انتخاب رئیس اداره بلدیه از انجمن بلدیه گرفته شد و به وزارت داخله محول گردید (آخوندی، ۱۳۸۷: ۱۴۶). با تصویب قانون جدید بلدیه، زمینه برای مداخلات سنگین در بافت‌های کهن شهری فراهم گردید. به دنبال تصویب این قانون، اجرای «نقشه خیابان‌ها» که در همین سال تهیه شده بود، در دستور کار قرار گرفت و خیابان‌های چلیپایی، بافت کهن شهرها را از هم درید. این اقدام به‌سرعت با تفاوت‌هایی در اغلب شهرهای بزرگ و متوسط کشور از جمله شهر زنجان اشاعه یافت.

در این مقطع تاریخی، دولت به‌عنوان نهاد مداخله‌گر و درعین حال مقتدر، هم از لحاظ قدرت و هم ثروت برای اولین بار در تاریخ برنامه‌ریزی شهری کشور دست به تغییر ساختارهای فضایی شهرها می‌زند. این تغییر نه بر مبنای تفکرات و تحول درونی بلکه بر اساس اندیشه و تغییری برون‌ی شکل می‌گیرد که برخاسته از نظریه‌پردازی‌های نوگرایان نسل دوم شهرسازی جهانی است که در آن بیش از هر چیز به توسعه معابر اندیشیده می‌شد و خیابان به‌عنوان نماد تجدد مطرح می‌گردید. به همین جهت درست سه سال پس از تصویب قانون دوم بلدیه، قانون «تعریض و توسعه معابر و خیابان‌ها» در سال ۱۳۱۲ به تصویب می‌رسد، تصویب این قانون به تعبیری آغاز فعالیت‌های شهرسازی در ایران نام‌گرفته است (احمدیان، ۱۳۸۲: ۴۶). قانون مذکور به‌عنوان محمل اصلی اقدامات شهرسازی در سال‌های بعد تا امروز بارها و بارها مورد تجدیدنظر قرار گرفته و بر قدرت اجرائی آن افزوده شده است (حبیبی، ۱۳۷۵: ۱۵۹). با اجرای این قانون، ساختارهای کهن بافت شهری از هم گسسته شده و بازار یا در میانه خیابان و یا در عبور از آن، هویت خود را از دست می‌دهد و خیابان نقش مسلط خود را به‌عنوان عنصر غالب و قدرتمند شهری ایفا می‌کند (احمدیان، ۱۳۸۲: ۴۶). تخریب دیوارهای کهن شهر و ایجاد خیابان‌های جدید بر روی خندق‌های کهن سبب می‌گردد تا شهر در فراسوی این خیابان‌ها، بی‌هیچ برنامه‌ای گسترش یابد (حبیبی، ۱۳۷۵: ۱۶۰).

شهرسازی شهر زنجان نیز همچون همه شهرهای بزرگ و متوسط کشور تحت تأثیر این قانون و اقدام اجرایی این مقطع زمانی قرار گرفت و بدین ترتیب پس از تصویب قانون بلدیه دوم و قانون «تعریض و توسعه معابر و خیابان‌ها»، نخستین مداخلات و طرح‌های شهرسازانه در کالبد شهر زنجان هم‌زمان با هجوم موج نوگرایی در احداث خیابان آغاز گردید. در قالب طرح‌های فوق‌الذکر طی سال‌های ۱۳۱۲ - ۱۳۱۰ ه.ش، خندق شمال غربی که محل حصار شهر بود پر شده و خیابان شهدای امروزی به‌عنوان نخستین خیابان زنجان به طول یک کیلومتر بر روی آن احداث گردید (ثبوتی، ۱۳۹۱: ۳). در ادامه این روند در سال ۱۳۱۳ درست یک سال پس از تصویب قانون توسعه معابر، دومین خیابان شهر با نام خیابان پهلوی به طول تقریبی ۲ کیلومتر شروع به ساخت گردید و احداث آن در سال ۱۳۱۶ به اتمام رسید. بلافاصله پس از اتمام احداث خیابان پهلوی (امام) احداث خیابان‌های سوم و چهارم شهر به نام‌های خیابان نظامی (سعدی) به طول ۱٫۳ کیلومتر و فردوسی به طول حدود ۶۰۰ متر در دستور کار قرار گرفته و تا سال ۱۳۲۰ به بهره‌برداری رسیدند. پس از تخریب مسیر خیابان‌ها و احداث معابر، بدنه خیابان‌های جدیدالتأسیس شرایط نامناسب و ویرانه‌ای به خود

می‌گیرد. بروز این مسئله به تدوین و تصویب «آئین‌نامه پیش‌آمدگی‌های ساختمانی در گذرها» در سال ۱۳۱۸ منجر می‌گردد. با تصویب این آیین‌نامه، بدنه خیابان‌ها و ساختمان‌های مشرف بر آن از ضوابط خاصی تبعیت کرده و چون پرده‌ای فضای پشتی را از فضای خیابان جدا می‌کند. شهر در محدوده خیابان‌ها چهره‌ای «نو» را عرضه می‌دارد. چهره‌ای بی‌هیچ ارتباط منطقی و جدلی با سازمان کالبدی - فضائی که در پس خود دارد (حبیبی، ۱۳۹۰: ۱۶۷). بدنه خیابان‌های جدیدالاحداث زنجان، بر اساس آیین‌نامه مذکور شکل می‌گیرد. اطراف آن‌ها درختکاری و کف آن‌ها سنگ‌فرش می‌شود. با تغییرات رخ داده، این معابر به فضای شهری مهم و نماد مدرنیته شهر تبدیل شده و به‌عنوان نشانه شهری در ذهنیت مردم نقش می‌بندد و این تصویر ذهنی پس از گذشت یک قرن از آن دوران همچنان به قوت خود باقی است.

به این ترتیب با اقدامات شهرسازانه صورت گرفته در بستر قوانین و مقرراتی که بحث آن گذشت، طی ده سال، ۵ کیلومتر خیابان شهری در دل بافت موجود زنجان احداث می‌گردد. پیکر کالبدی شهر تغییرات عمده‌ای را تجربه می‌کند، تغییراتی که شهر در تاریخ چند هزارساله خود هرگز نظیر آن را به خاطر نداشت. در نتیجه مداخلات صورت گرفته، به‌ویژه شکل‌گیری خیابان‌های شهری که منجر به انتقال تدریجی فعالیت‌ها از بازار سنتی به خیابان و استقرار عملکردهای مقیاس شهری در جوار خیابان‌های جدیدالاحداث گردید، نوع جدیدی از زندگی شهری و به تبع آن نوع جدیدی از ساختار شهری ظاهر شد.

در این دوره علاوه بر تغییرات ناشی از خیابان‌کشی، گسترش فیزیکی شهر زنجان در ورای حصار تخریب‌شده آغاز می‌شود تا پاسخگوی نیاز جمعیت رو به تزاید ناشی از رشد شتابان شهری باشد. توسعه کالبدی شهر به حدی است که در طول دوره ۱۳۲۰-۱۳۰۰ مساحت شهر از ۱۵۹ هکتار به ۳۰۲ هکتار افزایش می‌یابد، یعنی اندازه شهر تقریباً دو برابر می‌شود. ضمن اینکه جمعیت شهر نیز از ۲۲۳۶۹ به ۳۹۴۵۰ نفر بالغ می‌گردد.

جدول ۱. قوانین مصوب با شهر و شهرسازی دوره پهلوی اول (۱۳۲۰-۱۳۰۴)

ردیف	عنوان قانون	سال تصویب
۱	قانون تأسیس ثبت‌اسناد و املاک	۱۳۰۵
۲	تصویب قانون بلدیه و تغییر نام بلدیه به شهرداری	۱۳۰۹
۳	قانون ثبت‌اسناد و املاک کشور	۱۳۱۰
۴	تصویب قانون تعریض و توسعه معابر و خیابان‌ها	۱۳۱۲
۵	آئین‌نامه پیش‌آمدگی‌ها ساختمانی در گذرها و خیابان‌ها	۱۳۱۸
۶	اصلاح قانون تعریض و توسعه معابر	۱۳۲۰

منبع: (منصوری، ۱۳۷۹) و مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

تبیین تأثیر قوانین و مقررات در تولید فضای شهری دوره پهلوی دوم

در پایان دوره پهلوی اول شرایط کشور نسبت به آغازین روزهای تشکیل سلسله پهلوی تفاوت‌های زیادی پیدا کرده بود. شرایط اجتماعی، اقتصادی و سیاسی کشور دگرگون شده و روابط جامعه شهری - روستایی - ایلی تغییر یافته بود. اگر در گذشته برای سرپا نگاه‌داشتن منبع درآمد، هزینه‌هایی برای تأمین مواد تولید و غیره در روستا صرف می‌شد، اکنون دیگر دولت نیاز چندانی به سرمایه‌گذاری در روستا احساس نمی‌کرد، چرا که نفت به‌عنوان منبعی مطمئن تأمین هزینه‌های دولت را بر عهده داشت. بنابراین سرمایه‌گذاری در شهرها متمرکز شد. به این ترتیب در بعد کالبدی؛ پیکر شهرها دگرگون گردید، در بعد اقتصادی؛ شیوه تولید تغییر یافت و در بعد اجتماعی طبقه متوسط شهری شکل گرفته و بزرگ و بزرگ‌تر شد.

در سال‌های ۱۳۳۲-۱۳۲۰ که مصادف با دوره بعد از جنگ جهانی است، آزادی‌های مدنی به سبب خلا ایجاد شده پس از رفتن اشغال‌گران و ضعف حکومت مرکزی منجر به فعالیت‌هایی برای تحدید قدرت شاه شد. در این راستا «قانون تشکیل شهرداری‌ها و انجمن شهر و قصابات» در سال ۱۳۲۸، «لایحه قانونی شهرداری» در سال ۱۳۳۱ و «قانون شهرداری» در سال ۱۳۳۴ به تصویب مجلس رسیدند (چمنی، ۱۳۹۵:۱۶۴).

با روی کار آمدن مصدق تلاش‌ها برای کاهش قدرت دخالت دولت در امور اداره شهرها قوت بیشتری گرفت و در این اثنا «لایحه قانونی شهرداری» در سال ۱۳۳۱ به تصویب رسید. بعد از استقرار دولت کودتا و انحلال دولت مصدق لایحه قانون شهرداری، تحت عنوان «قانون شهرداری» در سال ۱۳۳۴ به تصویب رسید که چهارچوب و کلیات قانون فعلی شهرداری‌ها را تشکیل می‌دهد.

یازده سال پس از تصویب قانون شهرداری، «قانون اصلاح پاره‌ای از مواد و الحاق چند ماده به قانون شهرداری» در سال ۱۳۴۵ به تصویب رسید. با تصویب این قانون اقداماتی عمده برای تحقق بخشیدن به اهداف برنامه‌ریزی شهری در ایران آغاز گردید، چرا که امکان وسیعی برای تحرک در ضوابط و مقررات پیشنهادی طرح‌های جامع را به وجود می‌آورد. با الحاق مواد ۹۷ تا ۱۰۱ به قانون مذکور مبنی بر؛ تدوین مقررات و ضوابط تهیه برنامه‌های شهری، تأسیس شورای عالی شهرسازی، تعیین حریم یا محدوده نظارت بر فعالیت‌ها و ساخت‌وسازها در شهرها، صدور پروانه نظارت ساختمانی برای هرگونه عملیات ساختمانی در محدوده خدماتی و حریم شهرها و... (سعیدنیا، ۱۳۸۲:۲۶) زمینه برای تهیه و تصویب طرح‌های جامع شهری فراهم گردید.

پس از تصویب قانون یاد شده و همچنین «قانون تشکیل وزارت آبادانی و مسکن» در سال ۱۳۴۳ که پاسخی روشن به «شهر - مسئله» آن مقطع زمانی بود، در برنامه عمرانی پنجم برای شهرهایی که در سرشماری سال ۱۳۴۵ جمعیتی بیش از ۳۵ هزار نفر داشتند، اقدام به تهیه طرح جامع شد. مقارن با شروع این برنامه و با تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری، اقدام اساسی برای تهیه طرح‌های تفصیلی در مورد شهرهایی که طرح جامع آن‌ها تنظیم یافته بود آغاز شد که متعاقب آن در قراردادهای تغییراتی داده شد و به صورت قرارداد تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی درآمد (مشهدی زاده، ۱۳۸۷:۴۷۵). در این طرح‌ها با تعیین کاربری و جهات توسعه و محدوده‌های ۲۵ ساله مقدمات نوعی مداخله در بازار زمین شهری فراهم شد، زیرا دولت موظف به ارائه خدمات زیرساختی برای محدوده‌های جدید شهری شد. به این ترتیب نقش دولت به عنوان تهیه و اجرای طرح‌های آماده‌سازی اراضی جدید برای پیوستن به محدوده شهرها تعیین گردید. در چنین شرایطی، طرح‌های جامع شهری بستری مناسب برای سوداگری زمین و ساختمان فراهم آوردند، امری که دستگاه دولتی خود بخشی از آن گردید.

در آغازین سال‌های دهه ۵۰ درآمدهای نفتی کشور به شدت افزایش می‌یابد. درآمد حاصل از این رهگذر در مسیر درستی سازمان نمی‌یابد و بحران ایجاد شده ناشی از دلارهای نفتی به حوزه زمین و مسکن نیز سرایت می‌کند. زمین‌های اطراف شهرهای بزرگ و متوسط به لطف توجیه طرح‌های شهری مورد هجوم سوداگران بورس بازان زمین قرار می‌گیرد. بدین ترتیب زمین به کالایی سودآور تبدیل شده و زمین‌های کشاورزی اطراف شهرها یکی پس از دیگری بر اساس نقشه‌های از پیش تعیین شده تکه‌تکه شده و کالا وار به فروش می‌رسد. به سبب حمایت‌های دولتی ساخت‌وسازهای وسیعی نیز در قالب شهرک‌های مسکونی در اطراف شهرها به جریان می‌افتد. مسئله زمین و مسکن و لزوم طرح این موضوع در قالب کلی‌تر تحت عنوان واژه شهرسازی اهمیت پیدا می‌کند. در این راستا «قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن» در تیرماه سال ۱۳۵۳ به تصویب می‌رسد.

بورس‌بازی و سوداگری زمین چنان تشدید می‌گردد که ساختار و سازمان اقتصاد شهری را دچار مشکل جدی می‌نماید و حکومت به‌ناچار اقدام به تصویب «قانون معاملات زمین» در سال ۱۳۵۴ و «قانون تثبیت نسبی بهای زمین و جلوگیری از افزایش نامتناسب آن» در سال ۱۳۵۷ می‌گردد. بدین ترتیب معامله چندین‌باره زمین بدون ساخت بنا ممنوع شده و قیمت دستوری برای زمین صادر می‌گردد، تا شاید بتواند قیمت‌های فزاینده زمین تحت کنترل در آید، لیکن در عمل توفیقی حاصل نمی‌شود.

بازتاب شرایط دهه ۵۰ در شهر زنجان، توسعه کالبدی شتابان شهر در حومه بود. برخی از این توسعه‌ها مثل؛ شهرک‌های اعتمادیه، کوچه مشکی، وحیدیه، سرچنگلداری، امجدیه و سعدی شمالی دارای طرح‌های از پیش طراحی‌شده و برخی مثل؛ اسلام‌آباد، بی‌سیم و... فاقد طرح از پیش طراحی‌شده بودند. مجموع مساحت اراضی فوق که آماده‌سازی و احداث آن‌ها از ابتدای دهه ۵۰ شروع گردید به حدود ۳۰۰ هکتار می‌رسد که با توجه به مساحت ۶۰۰ هکتاری آن زمان شهر زنجان، مساحت بسیار بالایی محسوب می‌گردد.

الگوی راست‌گوشه شبکه معابر محلات جدید تضاد کالبدی آشکاری را با بستر طبیعی زمین و الگوی ارگانیک بافت قدیم نمایان می‌کند و به‌این‌ترتیب فضاهای بازنمایی شده جدید توسط دولت و سرمایه در برابر فضای مدرک گذشته قد علم می‌کند. مساعدت بستر طبیعی زمین در حاشیه شهر، آماده‌سازی اراضی جدید را با هزینه‌های کمتر امکان‌پذیر می‌نماید و در اینجا طبیعت نیز با دولت و سرمایه همراه می‌شود تا منطق توسعه‌ای جدید با شدت بیشتری خود را بر شهر تحمیل نماید. به‌این‌ترتیب رقابتی نابرابر برای جذب و نگه‌داشت جمعیت بین بافت جدید و قدیم شهر شکل می‌گیرد. در این شرایط تنها مزیت اصلی بافت قدیم وجود تأسیسات زیربنایی و خدمات عمومی قوی نسبت به مناطق توسعه جدید است، اما بافت جدید به‌شدت از سوی دولت و سرمایه حمایت می‌شود و خود را منطبق با نیاز روز و زندگی مدرن در حال گسترش شکل می‌دهد و در نهایت پیروز این نبرد است.

در چنین شرایطی در قالب برنامه پنجم، اولین طرح جامع شهر زنجان تهیه و در سال ۱۳۵۷ به تصویب شورای عالی رسید (اقوامی، ۱۳۹۳: ۷۳). طرح جامع شهر باید به رشد رو به تزاید، بی‌قوارگی ساختار فیزیکی و اختلال در ساختار اجتماعی حاصل از این نوع توسعه پاسخ مناسبی ارائه می‌کرد (حبیبی، ۱۳۸۷: ۱۰۰). سیاست‌ها و راهبردهای پیشنهادی طرح جامع نتوانست راهکار مناسب برای چالش‌های یاد شده ارائه دهد و حتی پیش‌بینی دقیقی از شرایط، به‌ویژه موضوع تغییرات جمعیت و مهاجرت نداشت. شکل‌گیری بزرگ‌ترین منطقه سکونتگاه غیررسمی در محدوده‌ای به وسعت تقریبی ۱۰۰ هکتار در شمال غرب شهر که از ابتدای سال ۱۳۵۰، هدف سکونت مهاجران روستایی قرار گرفته بود، نمونه بارز ناکارآمدی طرح جامع بود.

جدول ۲. قوانین مصوب با موضوع شهر و شهرسازی در دوره پهلوی دوم (۱۳۵۷-۱۳۲۰)

ردیف	عنوان قانون	سال تصویب
۱	قانون قائم‌مقامی وزارت کشور در غیبت انجمن شهر	۱۳۲۵
۲	تأسیس شورای برنامه و شروع اولین برنامه توسعه اجتماعی - اقتصادی کشور	۱۳۲۷
۳	قانون تشکیل شهرداری‌ها و انجمن شهر و قصابات	۱۳۲۸
۴	لایحه قانونی شهرداری	۱۳۳۱
۵	قانون شهرداری	۱۳۳۴
۶	قانون منع تصرف زمین‌های دولتی، اوقاف و موات در فاصله ۱۰ کیلومتری از مراکز شهری	۱۳۳۵
۷	قانون تملک اراضی برای اجرای برنامه‌های شهرسازی و خانه‌سازی	۱۳۳۹
۸	قانون اصلاحات ارضی در قالب انقلاب سفید	۱۳۴۱
۹	اصلاح قانون توسعه معابر	۱۳۴۲

۱۳۴۳	قانون تأسیس وزارت آبادانی و مسکن	۱۰
۱۳۴۴	قانون تملک آپارتمانها	۱۱
۱۳۴۵	قانون اصلاح پاره‌ای از مواد و الحاق چند ماده به قانون شهرداری	۱۲
۱۳۴۶	قانون تشویق پس‌انداز مسکن	۱۳
۱۳۴۷	قانون نوسازی و عمران شهری	۱۴
۱۳۵۱	قانون تأمین اعتبارات مسکن و تشویق خانه‌سازی	۱۵
۱۳۵۱	تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران	۱۶
۱۳۵۲	قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی اجتماعی	۱۷
۱۳۵۳	تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به مسکن و شهرسازی	۱۸
۱۳۵۴	قانون معاملات زمین	۱۹
۱۳۵۴	قانون گسترش کشاورزی در قطب‌های کشاورزی	۲۰
۱۳۵۵	آیین‌نامه استفاده از اراضی در خارج از محدوده‌ها و حریم شهرها	۲۱
۱۳۵۶	قانون برنامه ششم توسعه اقتصادی اجتماعی	۲۲
۱۳۵۷	قانون تثبیت نسبی بهای زمین و جلوگیری از افزایش نامتناسب آن مصوب	۲۳

منبع: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

بررسی قوانین مؤثر در تولید فضای شهری دوره جمهوری اسلامی

با پیروزی انقلاب اسلامی در سال ۱۳۵۷ گفتمان حاکم بر کشور از اساس دگرگون شد. شهری که در دوره پهلوی کانون توجهات بود، به‌عنوان نماد روابط با بیگانه مورد بی‌مهری قرار گرفت. آثار این بی‌مهری‌ها فقدان طرحی مشخص برای توسعه شهر بود. به همین دلیل در دو سال بعد از انقلاب، شهرها ناگهان رشد سرسام‌آور و بی‌برنامه‌ای را تجربه نمودند. اما دیری نپایید که نقش مثبت شهر در پیش برد انقلاب برای حکومت روشن شد. از طرفی مسئله کمبود و گرانی مسکن و بد مسکنی حاشیه‌نشینان و گودنشینان شهری، به‌عنوان مهم‌ترین چالش در ابتدای انقلاب مطرح گردید. فشار موضوع زمین و مسکن بر حاکمیت نوپای انقلاب به حدی است که اولین قانون شورای انقلاب با موضوع زمین و مسکن و تحت عنوان «قانون لغو مالکیت اراضی شهری و کیفیت عمران آن» در تیرماه ۱۳۵۸ به تصویب می‌رسد. هدف اصلی از تصویب این قانون خارج نمودن مالکیت زمین از دست زمین‌داران بزرگ و تأمین زمین برای ساخت خانه‌های مستضعفین بود. اما در شرایط آشفته اوایل انقلاب، این قانون به ابزاری برای فعالیت گروه‌های غیرقانونی خودسر و دلالان زمین تبدیل شده و فضای شهری به سمت آشفتگی و بی‌نظمی کشیده شد.

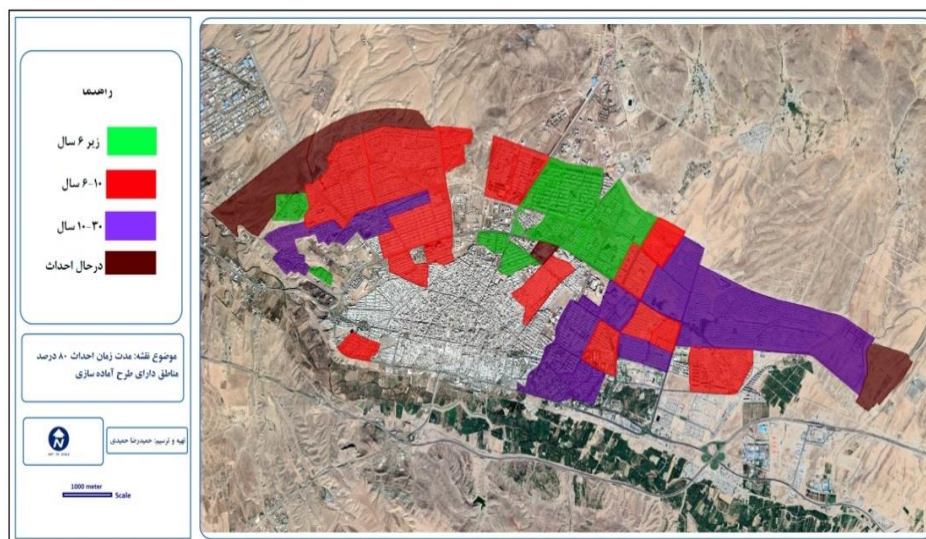
هرچند اجرای قانون یاد شده توفیقاتی داشت لیکن به دلیل برآورده نکردن انتظارات، جای خود را به قانون دیگری که جامعیت بیشتری داشت، می‌دهد. به‌این‌ترتیب «قانون اراضی شهری» در آخرین روزهای سال ۱۳۶۰ به تصویب مجلس شورای اسلامی می‌رسد. هدف اصلی این قانون خارج نمودن قیمت زمین از قیمت تمام‌شده مسکن بود، تا بتواند بر بحران رو تزیاید مسکن غلبه نماید. اما این قوانین در برابر مشکلات روزافزون زمین و مسکن کفایت نمی‌کرد و مدیران وقت به دنبال راهکار مؤثرتر بودند. آن‌ها همچنان این راه را در تصویب قوانین جستجو می‌کردند و به دنبال تصویب قانونی بودند که بتواند در دوره بلندمدت ابزار مؤثری در حل بحران زمین و مسکن باشد. در این مسیر، قانون «زمین شهری» با چالش‌های فراوان در سال ۱۳۶۶ با هدف تنظیم و تنسيق امور مربوط به زمین و ازدیاد عرضه و تعدیل و تثبیت قیمت به تصویب رسید. ماده ۱۱ این قانون وزارت مسکن و شهرسازی را موظف می‌نماید نسبت به آماده‌سازی یا عمران و واگذاری زمین‌های خود اقدام نماید. (اباذری، ۱۳۸۶: ۵۰). بر اساس این قانون در رویکرد واگذاری زمین تغییر اساسی رخ می‌دهد و به‌جای واگذاری زمین به اشخاص و افراد، واگذاری زمین به تعاونی‌های مسکن در دستور کار قرار می‌گیرد. با تصویب قانون زمین شهری و آیین‌نامه اجرایی آن و واگذاری زمین به تعاونی‌های مسکن فصل جدیدی در

تولید فضای شهری کشور رقم می‌خورد. از این زمان به بعد رانت حاصل از تفکیک و قطعه‌بندی زمین، هم سرمایه‌سازی می‌کند و هم سرمایه را در شهر به گردش در می‌آورد. اجرای این قانون، گسترش بیش‌ازپیش شهرها در حومه شهری را بر اساس طرح‌های آماده‌سازی در پی داشت. به دلیل ایجاد ارزش‌افزوده حاصل از اجرای طرح آماده‌سازی، رقابت بین گروه‌های مختلف در قالب تعاونی‌هایی که عمدتاً وابسته به دولت یا نهادهای شبه‌دولتی بودند، شکل می‌گیرد. نتیجه این رقابت الحاق هکتارها زمین به محدوده شهری و تفکیک و آماده‌سازی آن‌ها بدون نیازسنجی واقعی بود (توسلیان، ۱۳۹۸: ۸۹). اراضی تفکیک‌شده مازاد بر نیاز در مسیر بورس‌بازی زمین قرار گرفت که نتیجه آن افزایش سرسام‌آور قیمت زمین و مسکن بود.

بازتاب اجرای قانون زمین شهری در شهر زنجان، افزایش ۱۶۰۰ هکتاری مساحت شهر در قالب محدوده‌های آماده‌سازی بود. اجرای طرح‌های آماده‌سازی زمین مسکونی به لحاظ وسعت و تأثیرگذاری در ساخت شهر مهم‌ترین وجه توسعه زمین شهری در زنجان است (روستایی، ۱۴۰۰: ۹۲). تعداد قطعات مسکونی حاصل از این طرح‌ها در شهر زنجان ۲۷۵۰۰ قطعه می‌باشد که مازاد بر نیاز آن مقطع زمانی شهر بود. به همین دلیل به جهت نبود تقاضای مؤثر، مدت‌زمان احداث محدوده‌های آماده‌سازی طولانی گردید. طبق بررسی‌های نگارنده، در شهر زنجان میانگین مدت‌زمان احداث ۸۰ درصد از سطح اراضی دارای طرح آماده‌سازی، بیش از ۱۰ سال طول کشیده است، درحالی‌که این میزان برای سال‌های قبل از سال ۱۳۶۶ (زمان قبل از تصویب قانون زمین شهری) حدود ۷ سال بوده است.

جدول ۳. مشخصات طرح‌های آماده‌سازی شهر زنجان پس از تصویب قانون زمین شهری (۱۴۰۱-۱۳۶۶)

محدوده آماده‌سازی	مساحت (هکتار)	تعداد قطعات مسکونی	محدوده آماده‌سازی	مساحت (هکتار)	تعداد قطعات مسکونی
آزادگان	۵۶	۶۵۹	فرهنگیان	۴۷	۱۱۳۷
علوم پایه	۳۰	۳۹۴	اندیشه یک	۱۵۰٫۶	۲۳۳۲
کوی قائم	۵۶	۹۱۵	بهارستان	۳۰	۶۳۰
زیباشهر	۵۷٫۷	۱۱۳۴	ولی‌عصر	۵۲٫۶	۵۵۴
پایین کوه و کوی نگین	۱۷۲	۲۰۴۵	لاله	۲۱٫۳	۴۹۸
امیرکبیر	۵۰	۹۰۸	شرق انصاریه	۵۵٫۴	۴۸۶
جنوب بیمارستان ولی‌عصر	۹	۲۲۰	شهریار	۲۲٫۱	۱۰۵۱
کوی جاننازان	۲۵٫۵	۵۰۳	زعفرانیه و میرداماد	۱۸٫۵	۵۸۱
اراضی ثبت	۱۲٫۵	۱۶۳	کوی خرداد ۱ و ۲	۷۰	۷۰۰
شهرآرا	۶۱	۵۹۹	ثمین ۱ و ۲	۳۰	۳۰۰
گلشهر	۴۸۰	۸۰۵۶	مهرآرا	۱۴٫۵	۱۴۵
پونک	۱۴۸	۶۵۶	زیتون	۱۲۲	۵۵۰



شکل ۱. مدت زمان احداث ۸۰ درصد محدوده‌های دارای طرح‌های آماده‌سازی

وجود اراضی خالی و قطعات مسکونی احداث نشده در شهر زنجان، زمینه را برای بورس‌بازی زمین فراهم نموده و موجب معاملات مکرر زمین و افزایش سرسام‌آور قیمت آن شده است. مطالعات میدانی نشان می‌دهد که اکثر معاملات صورت گرفته بر روی اراضی آماده‌سازی شده شهر زنجان، عمدتاً از سال ۱۳۶۸ یعنی سه سال پس از تصویب قانون آماده‌سازی زمین شروع شده است. به‌طور متوسط در ۳۰ سال در شهر زنجان، یک قطعه زمین سالانه ۴ بار معامله شده است. نتیجه چنین شرایطی افزایش بی‌رویه قیمت زمین بوده است. مطالعات صورت گرفته توسط نگارنده نشان می‌دهد که قیمت زمین در محدوده‌های آماده‌سازی در طول ۳۵ سال اخیر ۸۸۰۰ برابر شده و به عبارتی رشدی قریب به یک‌میلیون درصدی را تجربه نموده است. این در حالی است که قیمت طلا طی این مدت ۱۰۳۰ برابر و قیمت دلار ۲۶۵ برابر شده است (تارنمای بانک مرکزی ایران، ۱۴۰۱). به‌این‌ترتیب مشاهده می‌گردد که ارزش افزوده حاصل از سرمایه‌گذاری در زمین ۸٫۵ برابر بیش‌تر از سرمایه‌گذاری در طلا و ۳۳ برابر بیش‌تر از دلار بوده است.

جدول ۴. متوسط تعداد معاملات قطعات زمین طرح‌های آماده‌سازی و متوسط گردش مالی حاصل از معاملات (ریال)

سال	متوسط تعداد معاملات یک قطعه زمین در یک سال	حداقل قیمت معامله	حداکثر قیمت معامله	متوسط قیمت معامله	سال	متوسط تعداد معاملات یک قطعه زمین در یک سال	حداقل قیمت معامله	حداکثر قیمت معامله	متوسط قیمت معامله	سال
۱۳۶۶	۰	۲۴۰۰۰۰	۲۶۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰	۱۳۸۱	۳	۶۸۰۰۰۰۰	۶۸۰۰۰۰۰	۶۸۰۰۰۰۰	۱۳۶۶
۱۳۶۷	۰	۲۶۰۰۰۰	۲۸۰۰۰۰	۲۷۰۰۰۰	۱۳۸۲	۱۵	۵۸۲۰۰۰۰	۷۰۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰۰	۱۳۶۷
۱۳۶۸	۲	۲۷۰۰۰۰	۲۸۰۰۰۰	۲۷۵۰۰۰	۱۳۸۳	۳	۸۷۰۰۰۰۰	۸۷۰۰۰۰۰	۸۷۰۰۰۰۰	۱۳۶۸
۱۳۶۹	۱	۲۷۵۰۰۰	۲۸۰۰۰۰	۲۷۷۵۰۰	۱۳۸۴	۴۲	۱۳۶۰۰۰۰۰	۲۵۲۰۰۰۰۰	۷۲۵۰۰۰۰	۱۳۶۹
۱۳۷۰	۳	۲۸۰۰۰۰	۳۲۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰	۱۳۸۵	۸۴	۲۶۳۰۰۰۰۰	۴۲۲۰۰۰۰۰	۵۵۰۰۰۰۰	۱۳۷۰
۱۳۷۱	۳	۲۹۰۰۰۰	۳۳۰۰۰۰	۳۱۰۰۰۰	۱۳۸۶	۳	۲۸۰۰۰۰۰۰	۳۸۰۰۰۰۰۰	۲۸۰۰۰۰۰۰	۱۳۷۱
۱۳۷۲	۵	۳۱۰۰۰۰	۳۵۰۰۰۰	۳۳۰۰۰۰	۱۳۸۷	۱۲	۳۰۷۰۰۰۰۰	۳۴۵۰۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰۰۰	۱۳۷۲
۱۳۷۳	۲	۳۳۵۰۰۰	۴۰۰۰۰۰	۳۶۷۵۰۰	۱۳۸۸	۹	۲۷۴۰۰۰۰۰	۳۴۵۰۰۰۰۰	۲۲۹۰۰۰۰۰	۱۳۷۳
۱۳۷۴	۳	۳۴۰۰۰۰	۴۱۰۰۰۰	۳۷۵۰۰۰	۱۳۸۹	۱۵	۵۷۶۰۰۰۰۰	۷۸۰۰۰۰۰۰	۴۹۰۰۰۰۰۰	۱۳۷۴
۱۳۷۵	۴	۳۴۰۰۰۰	۴۳۰۰۰۰	۳۸۵۰۰۰	۱۳۹۰	۱۵	۹۹۱۸۰۰۰۰	۱۲۴۵۰۰۰۰۰	۸۱۰۰۰۰۰۰	۱۳۷۵
۱۳۷۶	۶	۴۹۰۰۰۰	۵۱۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰	۱۳۹۱	۳	۱۲۵۵۰۰۰۰۰	۱۲۵۵۰۰۰۰۰	۱۲۵۵۰۰۰۰۰	۱۳۷۶
۱۳۷۷	۱۲	۱۰۲۵۰۰۰	۱۲۷۰۰۰۰	۱۱۶۶۲۵۰	۱۳۹۲	۰	۱۰۳۰۰۰۰۰۰	۱۴۷۰۰۰۰۰۰	۲۳۰۰۰۰۰۰	۱۳۷۷
۱۳۷۸	۲۴	۳۹۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۱۶۶۳۷۵۰	۱۳۹۳	۰	۱۱۰۰۰۰۰۰۰	۱۴۸۵۰۰۰۰۰	۵۷۰۰۰۰۰۰	۱۳۷۸
۱۳۷۹	۳۶	۲۳۵۰۰۰۰	۳۶۰۰۰۰۰	۳۰۲۲۰۸۳	۱۳۹۴	۱۲	۱۱۸۵۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰۰۰۰	۹۱۰۰۰۰۰۰	۱۳۷۹
۱۳۸۰	۳۹	۳۳۱۰۰۰۰	۹۸۰۰۰۰۰	۵۵۵۳۸۴۶	۱۳۹۵	۹	۱۲۶۰۰۰۰۰۰	۱۵۱۵۰۰۰۰۰	۱۲۵۰۰۰۰۰۰	۱۳۸۰

جدول ۵. روند تغییرات قیمت زمین در محدوده طرح‌های آماده‌سازی

سال	قیمت یک قطعه زمین در زمین‌های آماده‌سازی شده (از فیش سهام تا قطعه زمین)	سال	قیمت یک قطعه زمین در زمین‌های آماده‌سازی شده (از فیش سهام تا قطعه زمین)
۱۳۶۶	۲۵۰۰۰۰	۱۳۸۴	۱۳۷۰۰۰۰۰
۱۳۶۷	۲۷۰۰۰۰	۱۳۸۵	۲۶۳۰۰۰۰۰
۱۳۶۸	۲۷۵۰۰۰	۱۳۸۶	۳۸۰۰۰۰۰۰
۱۳۶۹	۲۷۷۵۰۰	۱۳۸۷	۳۰۷۰۰۰۰۰
۱۳۷۰	۳۰۰۰۰۰	۱۳۸۸	۲۷۴۰۰۰۰۰
۱۳۷۱	۳۱۰۰۰۰	۱۳۸۹	۵۷۶۰۰۰۰۰
۱۳۷۲	۳۳۰۰۰۰	۱۳۹۰	۹۹۲۰۰۰۰۰
۱۳۷۳	۳۶۷۵۰۰	۱۳۹۱	۱۲۵۵۰۰۰۰۰
۱۳۷۴	۳۷۵۰۰۰	۱۳۹۲	۱۰۳۰۰۰۰۰۰
۱۳۷۵	۳۸۵۰۰۰	۱۳۹۳	۱۱۱۰۰۰۰۰۰
۱۳۷۶	۵۰۰۰۰۰	۱۳۹۴	۱۱۸۵۰۰۰۰۰
۱۳۷۷	۱۱۶۵۰۰۰	۱۳۹۵	۱۲۶۰۰۰۰۰۰
۱۳۷۸	۱۲۶۰۰۰۰	۱۳۹۶	۱۶۲۰۰۰۰۰۰
۱۳۷۹	۳۰۲۰۰۰۰	۱۳۹۷	۲۵۰۰۰۰۰۰۰
۱۳۸۰	۵۵۵۰۰۰۰	۱۳۹۸	۶۴۰۰۰۰۰۰۰
۱۳۸۱	۶۸۰۰۰۰۰	۱۳۹۹	۲۰۰۰۰۰۰۰۰۰
۱۳۸۲	۵۸۲۰۰۰۰	۱۴۰۰	۲۲۰۰۰۰۰۰۰۰
۱۳۸۳	۸۷۰۰۰۰۰		

«قانون جهش تولید مسکن» به‌عنوان جدیدترین قانون تأثیرگذار بر فضای شهری کشور است که در مرداد سال ۱۴۰۰ به تصویب رسید. بر اساس این قانون دولت موظف می‌شود در طول چهار سال ۴ میلیون واحد مسکونی احداث نماید (مجلس، ۱۴۰۰). به‌طور حتم احداث این حجم از مسکن در بازه زمانی ۴ ساله اثرات منفی فراوانی بر پیکر شهرها خواهد داشت، از جمله؛ افزایش بی‌رویه و بی‌ضابطه محدوده شهرها با پشتیبانی ماده ۱۱ این قانون به‌منظور تأمین زمین موردنیاز اجرای طرح، انحراف گسترده از پیشنهادهای طرح جامع شهرها در ابعاد گوناگون؛ جهات توسعه کالبدی، جمعیتی پذیری، پراکندگی جمعیت و...

تاکنون بر اساس قانون جهش تولید بالای ۲۰۰ هکتار به محدوده شهر زنجان الحاق گردیده و انتظار می‌رود روند افزایش محدوده شهر همچنان ادامه داشته باشد.

جدول ۶. قوانین مصوب با شهر و شهرسازی در دوره جمهوری اسلامی (۱۴۰۰-۱۳۵۷)

ردیف	عنوان قانون	سال تصویب
۱	قانون لغو مالکیت اراضی شهری و کیفیت عمران آن	۱۳۵۸
۲	اصلاحیه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن	۱۳۵۸
۳	قانون اراضی شهری	۱۳۶۰
۴	قانون زمین شهری	۱۳۶۶
۵	تفسیر مواد ۹ و ۱۲ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۶، ۱۱، ۰۵ مجلس شورای اسلامی	۱۳۶۷
۶	قانون اصلاح قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶، ۲۲ مجلس شورای اسلامی	۱۳۶۸
۷	قانون نظام‌مهندسی ساختمان	۱۳۷۱

۱۳۷۲	قانون تهیه مسکن برای افراد کم‌درآمد	۸
۱۳۸۰	قانون ایجاد شهرهای جدید	۹
۱۳۸۷	قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	۱۰
۱۴۰۰	قانون طرح جهش تولید مسکن	۱۱

منبع: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

در جمع‌بندی این بخش می‌توان گفت فضای شهرهای معاصر کشور، ضمن تأثیرپذیری از گذشته تاریخی، محصول شرایط دوره معاصر با تمام ویژگی‌های آن است. عوامل متعددی در تولید و دگرگونی فضای شهری دخالت دارد که قوانین و مقررات یکی از مهم‌ترین وجه آن در دوره معاصر می‌باشد. از آنجائی که مفاد و محتوای قوانین، خود متأثر از شرایط و گفتمان حاکم در هر دوره است، اهمیت این عامل مضاعف می‌گردد. قوانین و مقررات شهرسازی وضع شده در دوره پهلوی اول متأثر از شخصیت رضاخان‌ی ماهیتی تمرکزگرایانه و در راستای دگرگون‌سازی فضای شهری به‌منظور تحقق شهر مدرن به تقلید از شهرهای غربی و محو آثار گذشته است. در دوره پهلوی دوم قوانین و مقررات، فضای شهری را برای گردش و مصرف سرمایه حاصل از فروش نفت مهیا می‌کند و در دوره بعد از انقلاب برای حل مسئله زمین و مسکن و همچنین برای کسب سود از فضای شهری به کار گرفته می‌شود.

نتیجه‌گیری

در ایران معاصر قوانین و مقررات از ابزارهای اصلی دولت‌ها برای تغییر، تولید و کنترل فضای شهری محسوب می‌گردد. متناسب با ویژگی‌های جامعه و گفتمان حاکم در هر دوره، قوانین مشخصی در حوزه شهر و شهرسازی وضع گردیده است. در دوره پهلوی اول به پشتیبانی قوانین، فضای شهری دگرگون و کنترل می‌شود تا کالبد شهر برای ظهور سرمایه مهیا شود، در دوره پهلوی دوم سرمایه‌های کلان حاصل از فروش نفت در شهر انباشت می‌شود، در دوره جمهوری اسلامی کالبد شهر به شکل کنترل نشده گسترش می‌یابد و فضای شهری به‌عنوان فرصتی برای تولید سرمایه و کسب سود مطرح می‌شود. متناسب با شرایط جامعه و گفتمان حاکم و در یک رابطه دیالکتیکی بین آن‌ها، قوانین و مقررات ویژه‌ای تدوین و تصویب می‌گردد. اگر قوانین و مقررات در دوره پهلوی اول برای دگرگونی و کنترل فضا وضع می‌شد در دوره پهلوی دوم برای گردش سرمایه و جلوگیری از انباشت آن و رفع موانع فضایی به کار گرفته می‌شود و نهایتاً در دوره جمهوری اسلامی به‌منظور فروش فضا و کسب سود حداکثری از فضای شهری استفاده می‌شود. چنین رویکردی ماهیت فضای شهری را از «شهر-سرمایه» به «شهر-کالا» تبدیل کرده و اراضی شهری قطعه‌قطعه شده و کالاوار به فروش می‌رسد. نتیجه چنین شرایطی جدی‌تر شدن مسئله زمین و مسکن است. قیمت زمین و مسکن به‌طور نامعقولی افزایش می‌یابد و شهر تحت تأثیر رانت حاصل از تفکیک زمین، آشفته‌وار در پیرامون خود گسترش می‌یابد. راهکار حل مسئله در تدوین و تصویب قوانین دنبال می‌شود، لیکن اتخاذ سیاست‌های نادرست و متناقض در حوزه «شهر و شهرسازی» و «زمین و مسکن» که با تغییر دولت‌ها اتفاق می‌افتد، شرایط را بغرنج‌تر می‌نماید. نتیجه آن آشفته‌گی فضای شهری، افزایش خارج از نیاز محدوده‌های شهری، تبدیل مسکن از کالای مصرفی به کالای سرمایه‌ای و شکل‌گیری رانت زمین، افزایش نامعقول قیمت زمین و مسکن و... می‌باشد.

قوانین بلدیه، تعریض و توسعه معابر و خیابان‌ها، قانون زمین شهری و همچنین آئین‌نامه پیش‌آمدگی‌ها ساختمانی در گذرها و خیابان‌ها نقش زیادی در دگرگونی فضای شهری کشور ایفا نموده‌اند. بازتاب قوانین بلدیه و تعریض و توسعه معابر در شهر زنجان احداث سه خیابان اصلی به طول ۵ کیلومتر در دل بافت قدیمی شهر در دوره پهلوی اول و ادامه این

روند در دوره‌های بعدی بود، که ساختار کالبدی چند صدساله شهر را فرویخت و طرحی نو در انداخت. قانون زمین شهری که مهم‌ترین قانون مرتبط با شهرسازی در دوره بعد از انقلاب محسوب می‌شود منجر به افزایش ۱۶۰۰ هکتاری مساحت شهر و حصول ۲۷۵۰۰ قطعه مسکونی بود که بخش قابل توجهی از اراضی آماده‌سازی شده را در مدار بورس‌بازی زمین قرار داد که نتیجه آن افزایش یک میلیون درصدی قیمت‌ها در طی ۳۵ سال اخیر بوده است.

حامی مالی

این اثر حامی مالی نداشته است.

سهام نویسندگان در پژوهش

نویسندگان در تمامی مراحل و بخش‌های انجام پژوهش سهم برابر داشتند.

تضاد منافع

نویسندگان اعلام می‌دارند هیچ‌گونه تضاد منافی در رابطه با نویسندگی و یا انتشار این مقاله ندارند.

تقدیر و تشکر

نویسندگان از همه کسانی که در انجام این پژوهش به ما یاری رساندند، به‌ویژه کسانی که در ارزیابی کیفیت مقاله را انجام دادند، تشکر و قدردانی می‌نمایند.

منابع

- اباذری، منصور. (۱۳۸۶). *مجموعه قوانین و مقررات اراضی و زمین شهری*. تهران: انتشارات خرسندی.
- احمدیان، رضا. (۱۳۸۲). طرح‌های توسعه شهری ناکارآمد و تحقق ناپذیر. *ماهنامه شهرداری‌ها*، ۵۰، ۴۶
- اشمید، کریستین. (۱۳۹۴). *نظریه تولید فضای هائری لوفه ور: به سوی دیالکتیک سه وجهی*. در *درآمدی بر تولید فضای هائری لوفه ور*. ترجمه آیدین ترکمه، تهران: نشر تیسرا.
- افضلی، رسول. (۱۳۹۲). تحلیل گفتمان ژئوپلیتیک دولت مدرن در مدیریت سیاسی فضا در ایران. *فصلنامه انجمن جغرافیایی ایران*، ۱۱ (۳۹)، ۱۱۳
- اقوامی، عارف. (۱۳۹۳). *مجموعه مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری از بدو تأسیس تا سال ۱۳۹۳*. تهران: انتشارات آزادپیما.
- امیرحاجلو، الهام. (۱۳۹۶). *رساله تبیین تولید فضای شهری تهران*. رساله دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، به راهنمایی محمد سلیمانی و محمد شیخی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی
- آخوندی، عباس. (۱۳۸۷). آسیب‌شناسی مدل اداره امور شهر در ایران. *پژوهش‌های جغرافیایی*، ۳۳، ۱۴۶
- توسلیان، رحیم؛ روستایی، شهریور؛ حیدری چپانه، رحیم و اصغری زمانی، اکبر. (۱۳۹۸). تحلیل سیاست‌های عرضه زمین مسکونی، تولید فضای راتنی و انسجام ساخت شهر مطالعه موردی: شهر زنجان. *مجله شهر پایدار*، ۲ (۳)، ۷۹-۹۵. doi: 10.22034/jsc.2019.190701.1048
- ثبوتی، هومن. (۱۳۹۱). اولین خیابان شهری در زنجان. *نشریه معماری و فرهنگ*، شماره ۴۷، ۳
- تارنمای بانک مرکزی ایران به نشانی www.cbi.ir. نرخ سکه از سال ۵۷ تاکنون.
- جوان، جعفر. (۱۳۹۲). دیالکتیک فضا از منظر لوفور. *مطالعات جغرافیایی مناطق خشک*، ۳ (۱۲)، ۶

- چمنی مقدم، مهدی. (۱۳۹۵). رساله تبیین نقش دولت، اجتماع و برنامه‌ریزان در فرایند برنامه‌ریزی شهری تهران. رساله دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، به راهنمایی مظفر صرافی و جمیله توکلی نیا، دانشکده علوم زمین، دانشگاه شهید بهشتی.
- حاجی‌زاده، مریم. (۱۴۰۰). رساله تحلیل گفتمان سیاست‌های زمین شهری در تولید فضا. رساله دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری به راهنمایی محسن احدنژاد و ابوالفضل مشکینی، دانشکده ادبیات و علوم انسانی: دانشگاه زنجان. حبیبی، کیومرث. (۱۳۸۷). *از زنگان تا زنجان*. انتشارات دانشگاه زنجان.
- حبیبی، محسن. (۱۳۹۰). *از شار تا شهر*. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- روستایی، شهرپور. (۱۴۰۰). تحلیل نیروهای مؤثر در شهری شدن رانت در قالب طرح‌های آماده‌سازی زمین مسکونی. *پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، ۵۳: ۹۲.
- رهنمایی، محمدتقی. (۱۳۹۸). تحلیلی بر فرایند تولید فضای سرمایه‌داری دولتی در ایران. *برنامه‌ریزی و آمایش فضا*، ۱ (۲۳)، ۹۰.
- سعیدنیا، احمد. (۱۳۸۲). *کتاب سبز شهرداری‌ها، جلد پنجم، طرح‌های شهری در ایران*. تهران: انتشارات سازمان شهرداری‌های کشور، چاپ دوم.
- علیخواه، معصومه و شفیعی، فردین. (۱۳۹۰). *فضا و بازتولید قدرت (مطالعه درباره تفکیک جنسیتی در دانشگاه‌های تهران)*. فصلنامه تحقیقات فرهنگی، (۷)، ۹۷.
- لوفور، هانری. (۱۳۹۰). *تولید فضا*. ترجمه محمود عبدالله زاده. تهران: مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران.
- تارنمای مجلس شورای اسلامی. (۱۴۰۰). *قانون جهت تولید مسکن*. تهران: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی.
- مشهدی زاده، ناصر. (۱۳۷۸). *تحلیلی از ویژگی‌های برنامه‌ریزی شهری در ایران*. تهران: دانشگاه علم و صنعت ایران، چاپ سوم.
- منصوری، جهانگیر. (۱۳۹۷). *قوانین و مقررات مربوط به شهر و شهرداری*. تهران: کتاب دید آور.
- مهندسین مشاور نقش محیط. (۱۳۹۷). *طرح جامع شهر زنجان*.
- هاروی، دیوید. (۱۳۹۲). *شهری شدن سرمایه*. ترجمه عارف اقوامی مقدم، تهران، نشر دات.
- هاروی، دیوید. (۱۳۹۲). *شهری شدن سرمایه «بررسی‌هایی در تاریخ و نظریه شهری شدن سرمایه‌داری»*، ترجمه عارف اقوامی مقدم، چاپ دوم، نشر دات.
- هاروی، دیوید. (۱۳۹۴). *هفده تضاد و پایان سرمایه‌داری*، ترجمه عارف اقوامی، چاپ اول، اختران.
- کاتوزیان، محمدعلی. (۱۳۸۵). *تضاد دولت و ملت در ایران*. ترجمه علیرضا طیب. تهران: نشر نی.

References

- Abazari, M. (2008). *Collection of land and urban land laws and regulations*. Tehran: Khorsandi Publications. [in persian]
- Afzali, R. (2012). Analysis of the geopolitical discourse of the modern government in the political management of space in Iran. *Journal of the Geographical Society of Iran*, 11 (39), 113 [in persian]
- Ahmadian, R. (2004). Inefficient and unrealizable urban development plans. *Municipalities Monthly*, 50, 46. [in persian]
- Akhundi, A. (2009). Pathology of the city administration model in Iran. *Geographical Research*, 63, 146. [in persian]

- Alikhah, M., & Shafiei, F. (2011). Space and reproduction of power (a study on gender segregation in Tehran universities). *Cultural Research Quarterly*, (7), 97.
- Amirhajlo, E. (2016). *Treatise explaining the production of urban space*. Tehran, PhD dissertation in geography and urban planning, under the guidance of Mohammad Soleimani and Mohammad Sheikhi, Faculty of Geographical Sciences, Kharazmi University[in persian]
- Central Bank of Iran website at www.cbi.ir. Coin rate since 1957.
- Chamani Moghadam, M. (2015). *A treatise explaining the role of the government, community and planners in the urban planning process*. Tehran, PhD dissertation in geography and urban planning, under the guidance of Mozaffar Sarafi and Jamila Tavakolinia, Faculty of Earth Sciences, Shahid Beheshti University. [in persian]
- Christine, S. (2008). *Henri Lefebvre's Theory of the Production of Space; Towards a threedimensional dialectic, trans. Bandulasena Goonewardena, In Space, Difference, Everyday Life, Reading Henri Lefebvre*. Publisher:London and New York: Routledge.
- Environmental consulting engineers. (2017). *Master plan of Zanjan city*. [in persian]
- Habibi, K. (2007). *From Zangan to Zanjan*. Zanjan: Zanjan University Press.
- Habibi, M. (2011). *From stream to city*. Tehran: Tehran University Press.
- Hajizadeh, M. (2021). *Dissertation analysis of the discourse of urban land policies in the production of space*. Zanjan, PhD dissertation in geography and urban planning under the guidance of Mohsen Ahdanjad and Abolfazl Meshkini, Faculty of Literature and Human Sciences: Zanjan University. [in persian]
- Harvey, D. (2012). *Urbanization of capital "Reviews in the history and theory of urbanization of capitalism"*. translated by Aref Oohani Moghadam, second edition, publishing house. [in persian]
- Harvey, D. (2012). *Urbanization of capital*. Translated by Arif Ohogi Moghadam, Tehran, publishing house. [in persian]
- Harvey, D. (2014). *Seventeen Contradictions and the End of Capitalism*. translated by Aref Ovesi, first edition, Akhtaran. [in persian]
- Katoozian, M.A. (2006). *Conflict between the state and the nation in Iran*. Translated by Alireza Tayeb. Tehran: Ney Publishing. [in persian]
- Lefebvre, H. (1991). Dissolving city, planetary metamorphosis. *journal of Jovis*, 6 (1), 49-68
- Lefebvre, H. (2011). *Space production. Translated by Mahmoud Abdulzadeh*. Tehran: Center for Studies and Planning of Tehran City. [in persian]
- Mansouri, J. (2017). *Laws and regulations related to the city and municipality*. Tehran: Seer book. [in persian]
- Mashhadizadeh, N. (199). *An analysis of urban planning features in Iran*. Tehran: Iran University of Science and Technology, third edition. [in persian]
- Mathew I., & Roopa, M. (2021). The 'Right to the City and Emerging Indian Jurisprudence, *Implications for Informal Livelihoods*". *WIEGO Law & Informality Insights*, (3)6, 99
- Mathew, I. (2020). A Right to the Indian City, Legal and Political Claims over Housing and Urban Space in India. *Socio-Legal Review*, (16)1, 145-165
- Ooeni, A. (2013). *The collection of approvals of the Supreme Council of Urban Planning and Architecture from its establishment to 2013*. Tehran: Azadpima Publications. [in persian]
- Proof, Homan. (2011). The first urban street in Zanjan. *Architecture and Culture Journal*, No. 47, 3. [in persian]
- Rahmani, M. T. (2018). An analysis of the production process of state capitalism in Iran. *Space planning and preparation*, 1 (23), 90 [in persian]
- Saeednia, A. (2002). *The Green Book of Municipalities*. the fifth volume, urban plans in Iran. Tehran: Publications of the Organization of Municipalities of the country, second edition. [in persian]
- Saunders, P. (1981) Social Theory and Urban Question. *Hutchinson University Library*, 7 (3)
- Schmid, Ch. (2014). *Henri Lefebvre's theory of space production: towards a three-dimensional dialectic*. In a contribution to the production of space by Henri Lofe Ver. Translated by Aydin Turkmeh, Tehran: Tisa Publishing. [in persian]

- Tavassolian, R., Rostaei, S., Heydari chiyaneh, R., & Asgari zamani, A. (2019). Analysis of the Residential Land Supply Policies, production of Rent Space and Urban Construction Coherence (Case Study: Zanjan City). *Journal of Sustainable City*, 2(3), 79-95. doi: [10.22034/jsc.2019.190701.1048](https://doi.org/10.22034/jsc.2019.190701.1048) [in persian]
- The website of the Islamic Council. (2021). *Law for housing production*. Tehran: Islamic Council Research Center. [in persian]
- Vaishti, Sh. (2021). Analysis of effective forces in rent urbanization in the form of residential land preparation plans. *Human Geography Research*, 53, 92. [in persian]
- Young, J. (2012). The dialectic of space from Lefebvre's point of view. *Geographical Studies of Dry Areas*, 3 (12), 6 [in persian]