

## آسیب‌ها و راهکارهای قانونی - اجرائی تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران

موسی کمانرودی کجوری\* - دکترای شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران.

### چکیده

ساماندهی بافت‌های فرسوده، موضوع چند وجهی و چند نظمی است. در این بین، نظام حقوقی ساماندهی بافت‌های فرسوده که از مهمترین وجوه و زمینه‌های تحقق‌پذیری آن به شمار می‌رود، تاکنون در ایران کمتر مورد توجه قرار گرفته است. به طوری که یکی از بزرگترین مشکلات اجرایی ساماندهی آن بافت‌ها در شهر تهران، موانع قانونی و عدم امکان تملک به موقع املاک واقع در طرح‌های مربوط است. از اینرو این پژوهش به منظور پاسخگویی به این سؤال اساسی انجام شده است که آسیب‌های قانونی - اجرایی تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران چیست و چه راهکارهایی را برای بهبود آن‌ها می‌توان ارائه نمود؟ جامعه آماری این پژوهش، کلانشهر تهران است. رویکرد نظری این پژوهش، ساختاری - کارکردی می‌باشد؛ به گونه‌ای که ضمن توجه به مبانی قانونی و ساختار مدیریتی، به فرایندها و سازوکارهای اجرایی تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران می‌پردازد. نوع این پژوهش، کاربردی - راهبردی و روش انجام آن توصیفی - تحلیلی است. در انجام این پژوهش، علاوه بر مطالعات کتابخانه‌ای، بیشتر از روش مطالعات پیمایشی استفاده شده است. برای جمع‌آوری و ارزیابی اطلاعات پیمایشی این پژوهش، تکنیک Delphi و ابزار پرسشنامه به کار گرفته شده است. اطلاعات این پژوهش با استفاده از تکنیک SWOT تحلیل شده است. بر اساس یافته‌های این پژوهش، تعدد قوانین موضوعی ملاک عمل، فقدان مدیریت یکپارچه و رویه‌های قانونی و اجرایی مختلف، مهمترین آسیب ساختاری و کارکردی نظام تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران است. در این شرایط، راهبرد حمایت و بهبود شرایط درون سازمانی مدیریت شهری تهران، از امکان اجرایی بیشتری برخوردار می‌باشد.

**واژگان کلیدی:** بافت فرسوده، تملک املاک، ساماندهی، تهران.

### Vulnerabilities and Legal-Executive Measures Regarding Estates Possession Located in the Realms Tehran's Urban Decay Texture Organization Plans

The organization of urban decay texture is a multifaceted and multi-disciplinary issue. However, the legal system regarding the organization of these urban fabric which somehow guarantees its fulfillment, has not been fully considered. It is argued that the legal barriers and lack of due possession of estate properties correspond with the relevant plans are being considered as a major executive problems. This study aims to answer the following fundamental questions: "What are the legal-executive vulnerabilities regarding estate properties possession pertaining to Tehran's urban decay texture? What improvement measures could be adopted?" This study is based on Tehran metropolitan. Its theoretical approach has structural-functional nature. That is along with the legal and managerial structure, estate property possessions, executive mechanisms located in Tehran's urban decay texture should be taken into account as well. This research has both applied and strategic nature and is carried out through descriptive and analytical method. Moreover, this study is based on both documentary and survey method. Moreover, Delphi and SWOT technique as well as questionnaire were applied. This study suggests that lack of urban integrated management and the existence of numerous varied legal-executive procedures are being considered as the major structural and functional vulnerabilities regarding Tehran's urban decay texture. This in turn, invites more attention regarding support strategy. Taking advantage of strengths and combating with internal weaknesses with regard to urban management organization has high priority.

**Keywords:** Decay Texture, estates possession, organization, Tehran

## ۱- مقدمه

بافت شهری، گستره‌ی هم‌پیوندی می‌باشد که با ریخت‌شناسی‌های متفاوت، طی دوران حیات شهری در داخل محدوده شهر و یا حاشیه آن در تداوم و پیوند با شهر شکل گرفته است. این گستره می‌تواند از بناها، مجموعه‌ها، راه‌ها، فضاها، تأسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آن‌ها تشکیل شده باشد. فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به سایر بافت‌های شهری است. فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت و یا به سبب فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن بافت به وجود می‌آید. پیامد فرسودگی بافت که در نهایت به از بین رفتن منزلت آن در اذهان شهروندان منجر می‌شود، در اشکال گوناگون، از جمله کاهش یا فقدان شرایط زیست‌پذیری، ایمنی و نیز نابسامانی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تأسیساتی، قابل دریافت و شناسایی می‌باشد. (دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۴، ص ۷-۶)

بر اساس ماده ۲ «قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری»، بافت فرسوده و ناکارآمد شهری، مناطقی از شهر می‌باشد که در طی سالیان گذشته، عناصر تشکیل دهنده آن اعم از تأسیسات روبنایی، زیربنایی، ابنیه، مستحذات، خیابان‌ها و دسترسی‌ها دچار فرسودگی و ناکارآمدی شده است و ساکنان آن از مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می‌برند (مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۹). در مصوبه شماره ۷۳۷/۳۰/۳ در تاریخ ۱۳۸۴/۰۵/۰۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، از اختلال در شکل کالبدی، انسجام بافت و استحکام و مصالح ساختمانی عناصر درون بافت، ساختار زیرساخت‌ها، کارایی نظام شبکه، ابعاد کارکردی، وضعیت محیط زیست، ابعاد اجتماعی، ابعاد اقتصادی، عملکرد مدیریت شهری و نوع مالکیت به عنوان فراگیرترین وجوه تعیین و تعریف شناسه و شناخت محدوده بافت‌های فرسوده نام برده شده

است (دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۴، ص ۱۹-۱۸).

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در مصوبه شماره ۱۵۳۰۱/۳۱۰/۳۰۰ تاریخ ۱۳۸۵/۰۴/۲۴، سه معیار ناپایداری، نفوذناپذیری و ریزدانی را به عنوان معیارهای مبنای شناسایی و تعیین بافت‌های فرسوده شهر تهران تعیین کرده است. در آن مصوبه، ناپایداری؛ معرف فقدان سیستم سازه ای مناسب و غیرمقاوم بودن ابنیه، نفوذناپذیری؛ معرف عدم دسترسی‌های مناسب و کمی معابر با عرض کافی (بیشتر از ۶ متر) برای حرکت سواره، و ریزدانی؛ معرف فشردگی بافت و کثرت قطعات کوچک (با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع) معرفی شده‌اند. بر اساس آن مصوبه، این معیارها در شناسایی بافت‌های فرسوده از ارزش یکسانی برخوردارند، اما نحوه اعمال آن‌ها مبتنی بر برخورداری حداقل ۵۰ درصد هر بلوک شهری در یکی و یا همه آن معیارها می‌باشد (دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۵).

ساماندهی بافت‌های فرسوده شهرها به عنوان یک مأموریت، از اواخر برنامه پنجساله اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور (۱۳۷۳) با موضوع مطالعات «بافت‌های مسئله‌دار شهری» در دستور کار دولت قرار گرفت. این مأموریت زمانی به صورت یک اقدام برنامه‌ای گسترده در دستور کار مدیران و کارشناسان امور شهری قرار گرفت که در برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور به آن تأکید ویژه شده است؛ در آن برنامه دولت موظف شده بود به بازسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی شهرها و روستاها و مقاوم‌سازی ابنیه موجود در مقابل زلزله پیردازد و آن را در مدت ده سال به اتمام برساند. (سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی، ۱۳۸۳). این موضوع در برنامه پنجم توسعه کشور نیز در دستور کار دولت قرار گرفت؛ در این برنامه، دولت موظف شده است حداقل ۵۰ درصد از منابع، اعتبارات و تسهیلات اعطائی برای بخش مسکن را به اجرای طرح‌های مربوط در محدوده بافت‌های فرسوده شهری

درآمد این شهر را شامل می‌شود- نقشه شماره ۱. (دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۵)

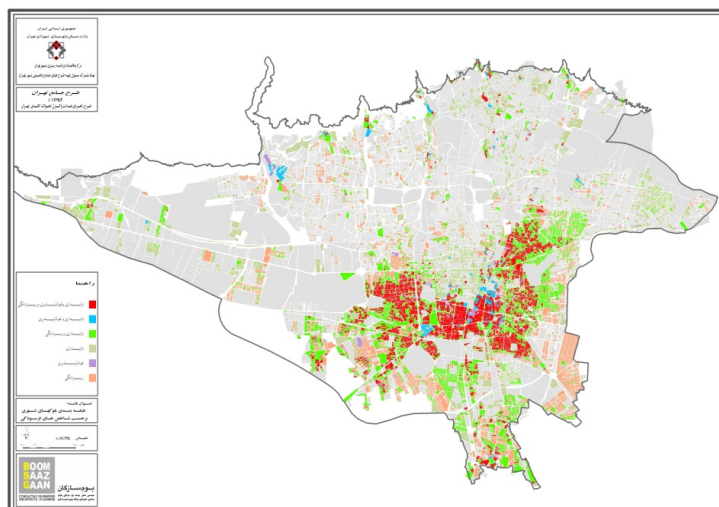
## ۲- روش و رویکرد نظری پژوهش

جامعه آماری این پژوهش، کلانشهر تهران است. نوع این پژوهش، کاربردی- راهبردی و روش انجام آن توصیفی- تحلیلی می‌باشد. این پژوهش، علاوه بر مطالعات کتابخانه‌ای، بیشتر مبتنی بر روش مطالعات پیمایشی است. برای جمع‌آوری اطلاعات، شناسایی و ارزیابی عوامل محیطی و تدوین و اولویت‌بندی آسیب‌ها و راهبردهای این پژوهش از تکنیک تجزیه و تحلیل نقاط قوت و ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها (SWOT) و تکنیک توافق و اجماع خبرگان (Delphi) استفاده شده است. اعضای گروه دلفی این پژوهش را نمایندگان اداره‌های حقوقی و املاک و مستغلات شهرداری‌های مناطق، اداره‌های کل حقوقی و املاک و مستغلات و سازمان‌های نو سازی و شرکت‌های مهندسان مشاور تهیه‌کننده طرح تفصیلی شهر تهران تشکیل داده‌اند. این اعضا دارای ارتباط و آشنایی مستقیم و مستمر با موضوع تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران بوده‌اند.

اختصاص دهد. بر اساس بند «الف» ماده ۱۷۱ قانون آن برنامه، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مکلف است نسبت به احصاء مناطق ویژه نیازمند بهسازی و نوسازی در بافت‌های فرسوده و دسته‌بندی طرح‌های واقع در این بافت‌ها با دو اولویت اجرایی زیر اقدام نماید:

۱. اولویت اول- طرح‌هایی که به دلیل وجود منافع عمومی، اجرای به موقع آن‌ها ضروری می‌باشد،  
۲. اولویت دوم- طرح‌هایی که از طریق تدوین ضوابط و مقررات و مشارکت مردم و حمایت دولت، شهرداری‌ها و دهیاری‌ها به مرور زمان قابل انجام است. (روزنامه رسمی، شماره ۱۹۲۰۴ تاریخ ۱۳۸۹/۱۱/۱۴)

موضوع ساماندهی بافت‌های فرسودگی شهری کشور مختص شهر تهران نیست، اما شهر تهران از جایگاه ویژه‌ای در این خصوص برخوردار است. به طوری که نزدیک به نیمی از واحدهای مسکونی شهر تهران به دلیل عدم رعایت ملاحظات فنی، به ویژه سازه نامناسب و استفاده از مصالح بی دوام و کم دوام، در برابر زلزله، غیرمقاوم و ناپایدار است. اگرچه این بنا های ناپایدار در کمتر از ۲۰ درصد وسعت شهر تهران تمرکز یافت، ولی بیش از ۴۰ درصد جمعیت عمدتاً کم

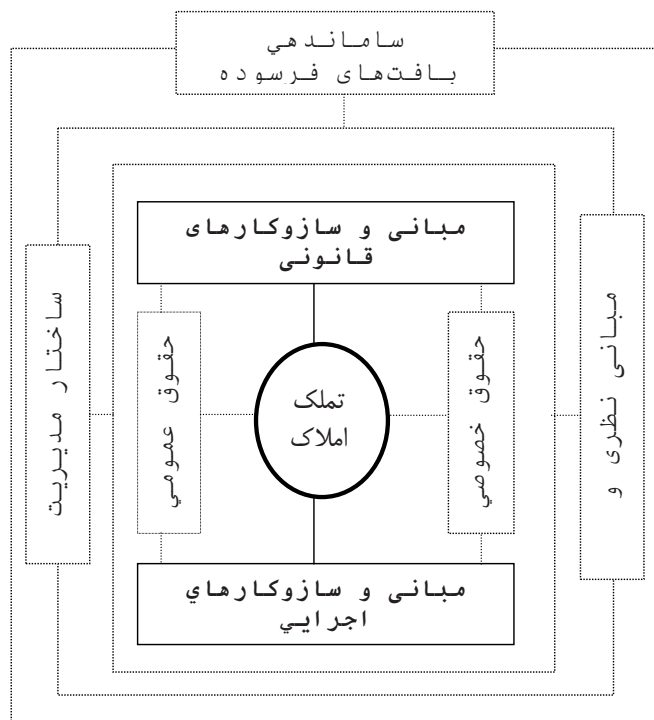


نقشه ۱. پهنه‌بندی بلوک‌های فرسوده شهر تهران به تفکیک شاخص‌های فرسودگی؛ مأخذ: دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۵۸۳۱.

این پژوهش از حیث نظری بر دیدگاه سیستمی و رویکرد ساختاری-کارکردی<sup>۲</sup> استوار است؛ به گونه‌ای که علاوه بر مبانی قانونی و ساختار مدیریتی، به فرایندها و سازوکارهای اجرایی تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران می‌پردازد. بر اساس این رویکرد، بافت فرسوده، آن «پهنه» یا آن «بخش»<sup>۳</sup> از فضای شهری است که فرایند پویا و پایداری ساختاری و کارکردی اجزای زیستی آن کند یا متوقف شده است. این نارسایی در ایران، بیشتر از استیلاي مدیریت متمرکز و بخشی دولتی و آموزه‌های مهندسی و اقدامات عمران شهری و محدود شدن مفهوم فرسودگی به ابعاد فیزیکی و کالبدی آن بافت‌ها ناشی شده است. ابعاد اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، سیاسی و زیست‌محیطی ساماندهی آن بافت‌ها، بیشتر به عنوان عوامل زمینه‌ای یا محیطی تأثیرگذار در نظر گرفته می‌شوند. از اینرو بافت‌های فرسوده در ایران فاقد جامعیت و یکپارچگی مفهومی، مدیریتی و پویایی و

پایداری زیستی است؛ مدیریت بافت‌های فرسوده در ایران دچار تفرق ساختاری و عملکردی بین بخشی و درون بخشی می‌باشد و از شاخصه‌های لازم برای اداره مطلوب<sup>۴</sup> آن بافت‌ها برخوردار نیست (کماجوری، ۱۳۸۵، ص ۳۵-۲۹).

بنابراین ساماندهی بافت‌های فرسوده یک موضوع چند وجهی و چند نظامی است. در این بین، نظام حقوقی ساماندهی آن بافت‌ها که از مهمترین وجوه و زمینه‌های تحقق‌پذیری آن به شمار می‌رود، تاکنون در ایران کمتر مورد توجه قرار گرفته است؛ به طوری که یکی از بزرگترین مشکلات اجرایی ساماندهی آن بافت‌ها در شهر تهران، عدم امکان تملک به موقع املاک واقع در طرح‌های مربوط است. از اینرو این پژوهش با هدف پاسخگویی به این سؤال اساسی انجام شده است که آسیب‌های قانونی-اجرایی تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران چیست و چه راهکارهایی را برای بهبود آن‌ها می‌توان ارائه نمود؟ برای پاسخ به این سؤال،



نمودار ۱. مدل مفهومی پژوهش آسیب‌ها و راهکارهای قانونی؛ ماخذ: نگارنده.

سه موضوع تملک، مبانی و سازوکارهای قانونی و مبانی و سازوکارهای اجرایی تملک املاک، به منظور شناسایی و تبیین ارتباطات و تأثیرات متقابل آن‌ها بر هم در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران مورد بررسی قرار گرفته‌اند. نوع مالکیت، ساختار مدیریت شهری و مبانی نظری و روش‌شناختی نیز به عنوان عوامل بیرونی این موضوع به اختصار بررسی شده‌اند - نمودار شماره ۱.

### ۳- مبانی و فرایند قانونی

ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری در ایران، اغلب با استناد به قوانین و مقررات عمومی عمران شهری انجام می‌پذیرد. اگرچه بر اساس ماده ۱۱۱ قانون شهرداری، شهرداری‌ها می‌توانستند نسبت به تملک املاک و ساماندهی «محلله‌هایی که به علل شهرسازی و بهداشتی باید تخریب و تجدید بنا گردند» اقدام نمایند، اما موضوع، هدف و روش اجرایی قوانین عمران شهری بیشتر با طرح‌های احداث و تعریض معابر، بناها و فضاهای شهری سازگاری داشته و موضوع ساماندهی بافت‌های فرسوده در آن‌ها مغفول مانده است. مهمترین مبانی و سازوکار قانونی تملک املاک واقع در طرح‌های عمرانی و ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران به قرار زیرند:

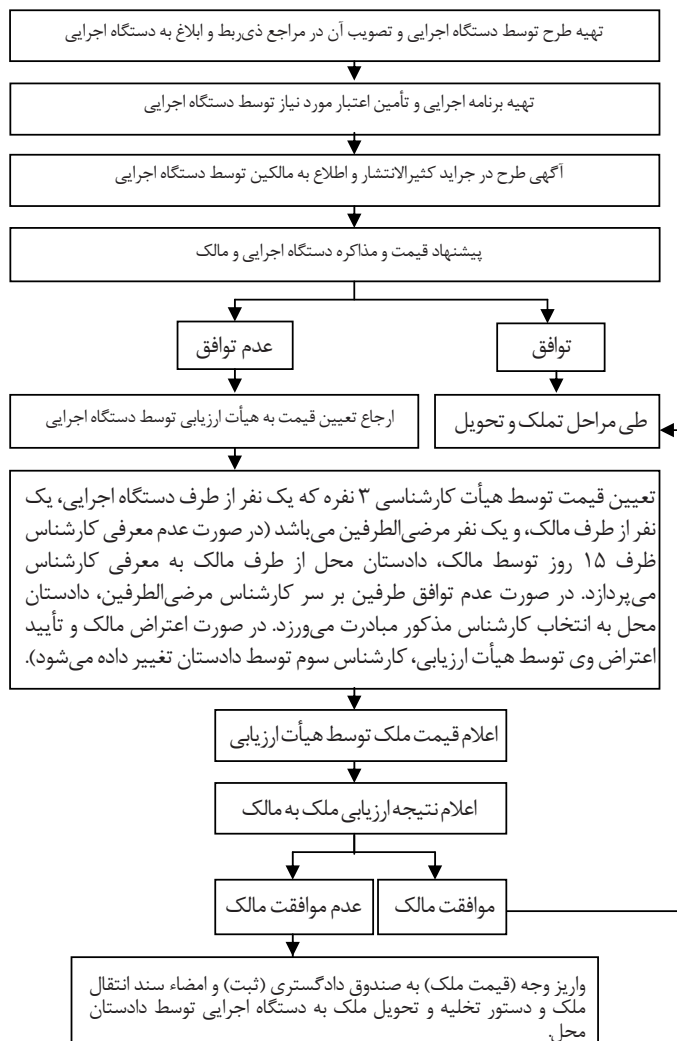
- ۱- قانون اصلاح قانون توسعه معابر مصوب ۱۳۲۰/۰۴/۰۱
- ۲- ماده ۱۱۱ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۰۴/۱۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی،
- ۳- قانون مربوط به تملک زمین‌ها برای اجرای برنامه‌های شهرسازی مصوب ۱۳۳۹/۰۳/۱۷،
- ۴- قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۰۹/۰۷،
- ۵- آیین‌نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۱۶ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۸/۰۴/۰۱،
- ۶- آیین‌نامه نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت مصوب ۱۳۴۸/۰۴/۰۱،
- ۷- لایحه قانونی خرید اراضی و املاک مورد احتیاج

- دولت و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۵۸/۰۹/۰۳،
  - ۸- لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷،
  - ۹- قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۷/۰۸/۲۹،
  - ۱۰- قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۰۷/۲۸،
  - ۱۱- بند «ب» و «ج» ماده ۱۶۶ قانون برنامه سوم توسعه کشور مصوب ۱۳۷۹/۰۱/۱۷،
  - ۱۲- بند «الف»، «ب» و «ه» ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه کشور مصوب ۱۳۸۳/۰۶/۱۱،
  - ۱۳- بند «ب» تبصره ۶ قانون بودجه سال‌های ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵ مصوب ۱۳۸۳/۱۲/۲۶ و ۱۳۸۴/۱۲/۲۵،
  - ۱۴- راهنمای شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده کشور مصوب ۱۳۸۴/۰۳/۱۶،
  - ۱۵- سند توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی کشور مصوب ۱۳۸۲/۱۱/۱۹،
  - ۱۶- بخش مطالعات بافت‌های فرسوده طرح جامع شهر تهران مصوب ۱۳۸۵/۰۴/۲۴،
  - ۱۷- ماده ۱۷۱ قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۵،
  - ۱۸- قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری کشور مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۲۹.
- جدیدترین قانون مربوط به ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری در ایران، «قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» می‌باشد که به منظور ایجاد وحدت رویه در این خصوص، در تاریخ ۱۳۸۹/۱۰/۲۹ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده است. ابعاد مختلف احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری اعم از تعریف، شاخص‌های تعیین و تحدید، مرجع تهیه و تصویب نقشه محدوده، تعریف طرح‌های اجرایی، مرجع تهیه و تصویب طرح‌های اجرایی، مجریان طرح‌ها، سازوکار اطلاع‌رسانی و



مشارکت در اجرای طرح‌ها، سازوکارهای تعیین ارزش و پرداخت قدرالسهم یا سایر حقوق مالکان، روش‌های مختلف تأمین منابع مالی اجرای طرح‌ها، سازوکارهای تشویقی مالکان و سرمایه‌گذاران و سازندگان و تسریع در فرایند اجرای طرح‌ها، سازوکار حل و فصل اختلافات و مشکلات مربوط به املاک و اراضی واقع در طرح‌های مصوب، اقدامات ثبتي مورد نیاز اجرای طرح‌ها، اقدامات تکلیفی و مشارکتی دولت در تأمین منابع مالی، واگذاری تسهیلات، زیرساخت‌ها و تخفیف‌ها، و تدوین سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری در آن قانون مورد توجه قرار گرفته است. به جهت این که این قانون و آیین‌نامه‌های اجرایی ماده ۱۷۱ قانون برنامه پنجم توسعه کشور در زمان انجام این پژوهش به تصویب نرسیده بودند، در نظرسنجی این پژوهش دخالت داده نشدند.

یکی از مزایای قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، ضرورت تعیین مجری و افزایش نقش شهرداری‌ها و امکان مشارکت نهادهای مالکان و سرمایه‌گذاران در فرایند تهیه و اجرای طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری در ایران است. بر اساس تبصره ۱



نمودار ۲. فرایند قانونی تملک املاک واقع در طرح‌های عمران شهری در ایران (قبل از تصویب قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری)؛ مأخذ: نگارنده

ماده ۷ آن قانون، اقدامات مربوط به تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، صرفاً از طریق مجری طرح و وفق احکام آن قانون و همچنین احکام غیر مغایر در لایحه قانونی نحوه خرید املاک و اراضی برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ و قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۰۸/۲۸ و اصلاحات بعدی آن صورت می‌پذیرد. (مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۹)

#### ۴- مبانی و فرایند اجرایی

این بخش شامل یافته‌های مطالعات پیمایشی است. برای انجام مطالعات این بخش، پرسشنامه‌ای در موضوع مبانی قانونی و موجود تملک، نحوه قیمت‌گذاری و فرایند تملک و میزان کارایی و آسیب‌های آن‌ها در تحقق حقوق خصوصی و عمومی و راهکارهای بهبود آن تنظیم و برای اداره‌های حقوقی و املاک و مستغلات شهرداری‌های مناطق، اداره‌های کل حقوقی و املاک و مستغلات، سازمان نوسازی و مهندسان مشاور تهیه کننده طرح تفصیلی شهر تهران (۱۳۸۵) ارسال شد. شهرداری‌های مناطق ۱، ۳، ۵، ۸، ۱۰، ۱۱، ۱۳، ۱۶، ۱۷، ۱۹، ۲۰، ۲۱ و ۲۲ و مهندسان مشاور تهیه کننده طرح تفصیلی مناطق ۱، ۴، ۶، ۷، ۸، ۹، ۱۰، ۱۱، ۱۲، ۱۶، ۱۷، ۱۹، ۲۰ و ۲۲ در این نظرسنجی مشارکت فعال داشته‌اند.

یافته‌های اولیه این نظرسنجی نشانگر تعدد منابع قانونی ملاک عمل و اختلاف نظر پرسش‌شوندگان در استناد به آن قوانین در تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران بوده است. بیشترین استناد شهرداری تهران در این خصوص به «لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷»، «قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۰۷/۲۸» و «قانون نوسازی و عمران شهری

مصوب ۱۳۴۷/۰۹/۰۷ و اصلاحات بعدی» آن بوده است- جدول شماره ۱.

بر اساس یافته‌های اولیه این نظرسنجی، فرایند اجرایی تملک املاک واقع در طرح‌های عمرانی در شهرداری‌های مناطق شهر تهران، گاهاً متفاوت است، اما با مبانی قانونی مورد استناد مربوط، اختلاف اساسی ندارد. به طور کلی سیاست اجرایی شهرداری تهران در تملک املاک واقع در این طرح‌ها، تسهیل و تسریع فرایند مربوط از طریق توافق با مالکین و پرهیز از طی مراحل قضایی است. به رغم این، آسیب‌ها و راهکارهای مختلفی از سوی پرسش‌شوندگان در خصوص مبانی قانونی و سازوکارهای اجرایی قیمت‌گذاری و تملک املاک واقع در بافت‌های فرسوده شهر تهران اعلام شده است. نسبت متوسط فراوانی پاسخ‌ها در تعیین آسیب‌ها ۶۳/۵۹ درصد و راهکارها ۶۱/۳۳ درصد بوده است. بیشترین فراوانی در خصوص آسیب‌ها مربوط به «طولانی و کند بودن و ناکارآمدی فرایند قانونی و اجرایی تملک املاک در شهرداری‌ها» (۹۹٪)، «عدم تمکین و طولانی بودن فرایند توافق و جلب رضایت مالکین و عدم امکان اجرای به موقع طرح‌های توسعه شهری» (۹۸٪)، «فقدان قانون خاص ساماندهی بافت‌های فرسوده» (۹۷٪) و «طولانی بودن فرایند قضایی و عدم تعامل کارآمد دستگاه‌های اجرایی و قضایی و انتظامی» (۸۶٪) اعلام شده است. همچنین بیشترین فراوانی پاسخ‌ها به پیشنهاد راهکارها مربوط به «تدوین و تصویب قانون جامع ساماندهی بافت‌های فرسوده» (۹۸٪)، «ایجاد نظام واحد ساماندهی بافت‌های فرسوده» (۸۹٪)، «تعیین نماینده دادستان هر محل و اجرای فرایند قانونی» (۸۹٪) و «بازنگری، اصلاح، یکپارچه‌سازی، اطلاع‌رسانی و اجرای دقیق قوانین موضوعه» (۷۳٪) بوده است- جدول شماره ۲.

#### ۵- ارزیابی عوامل محیط خارجی و داخلی

برای ارزیابی یافته‌های این پژوهش که شامل مطالعات پیمایشی و کتابخانه‌ای می‌باشد از تکنیک

جدول ۱. مبانی اجرایی تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران؛ ماخذ: نگارنده.

ردیف	زمینه‌ها و فراوانی پاسخ‌ها (نتایج نظرسنجی) قانون ملاک عمل	امکان تملک	نحوه تعیین قیمت	فرایند تملک
۱	ماده ۱۱۱ قانون شهرداری	۵	۱	۱
۲	قانون نوسازی و عمران شهری	۱۰	۷	۷
۳	آیین‌نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۱۶ قانون نوسازی و عمران شهری	۰	۰	۰
۴	آیین‌نامه نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت	۰	۱	۲
۵	آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۱ قانون نوسازی و عمران شهری	۱	۱	
۶	قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران	۲	۱	۱
۷	لایحه قانونی خرید اراضی و املاک مورد احتیاج دولت و شهرداری‌ها	۲	۲	۱
۸	لایحه قانونی اصلاح قسمتی از مقررات قانون نوسازی و عمران شهری	۰	۲	۱
۹	لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت	۱۱	۱۰	۱۰
۱۰	قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها	۸	۶	۴
۱۱	قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها	۸	۱۲	۱۱
۱۲	بند «ب» و «ج» ماده ۱۶۶ قانون برنامه سوم توسعه کشور	۱	۱	۰
۱۳	سند توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی	۰	۰	۰
۱۴	مصوبات موضوعه شورای اسلامی شهر تهران	۱	۰	۰
۱۵	بند «الف»، «ب» و «ه» ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه کشور	۳	۲	۱
۱۶	راهنمای شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده	۱	۱	
۱۷	بند «ب» تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵	۱	۰	۰
تعداد پاسخ دهندگان		۱۷		



جدول ۲. آسیب‌ها و راهکارهای بهبود فرایند تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران؛ ماخذ: نگارنده.

موضوع	آسیب‌ها و راهکارها (نظرات پرسش‌شوندگان)	نسبت فراوانی پاسخ‌ها
آسیب‌ها	سلب حق مالکیت و مغایرت قوانین موجود با اصول شرعی مربوط، خصوصاً باب قاعده «تسلیط»	۴۰٪
	فقدان قانون خاص ساماندهی بافت‌های فرسوده	۹۷٪
	عدم انطباق «تعرفه‌های» ملاک عمل قیمت منطقه‌ای املاک با قیمت‌های واقعی بازار	۵۲٪
	اختلاف قوانین موضوعه و اعمال رویه اجرایی متفاوت در تعیین قیمت املاک در شهرداری‌ها	۴۸٪
	عدم پیش‌بینی و جبران هزینه‌های مالی و اجتماعی مالکین در اثر جابجایی مالکیت و محل سکونت	۲۷٪
	طولانی و کند بودن و ناکارآمدی فرایند قانونی و اجرایی تملک املاک در شهرداری‌ها	۹۹٪
	طولانی بودن فرایند قضایی و عدم تعامل کارآمد دستگاه‌های اجرایی، قضایی و انتظامی	۸۶٪
	عدم وجود دستورالعمل‌ها و شیوه‌نامه‌های لازم و کارآمد اجرای قوانین موضوعه در دستگاه‌های اجرایی	۴۶٪
	عدم تمکین و طولانی بودن فرایند توافق و جلب رضایت مالکین و عدم امکان اجرای به موقع طرح‌ها	۹۸٪
	عدم پیش‌بینی سازوکار انتقال اسناد مالکانه به مدیریت شهری در قوانین موضوعه	۵۲٪
	عدم پیش‌بینی نظام مشارکت سرمایه‌گذاری در تملک املاک در قوانین موضوعه	۶۲٪
فقدان برنامه اجرایی مشخص توسط دستگاه‌های اجرایی مربوط در ساماندهی بافت‌های فرسوده	۵۱٪	
<b>متوسط کل نسبت فراوانی</b>		
راهکارها	بازنگری محتوایی و عملکردی قوانین موضوعه با توجه به مبانی حقوقی مالکیت در اسلام	۴۰٪
	تدوین و تصویب قانون جامع ساماندهی بافت‌های فرسوده	۹۸٪
	بازنگری مستمر تعرفه‌های قیمت منطقه‌ای املاک با توجه به قیمت واقعی بازار توسط شهرداری	۵۲٪
	بازنگری، اصلاح، یکپارچه‌سازی، اطلاع‌رسانی و اجرای دقیق قوانین موضوعه	۷۳٪
	بازنگری قوانین و طرح‌ها و جبران زیان مالی و اجتماعی جابجایی مالکیت و محل سکونت مالکین	۲۵٪
	بازنگری و تسهیل قانونی و اجرایی تملک اراضی و املاک	۵۷٪
	ایجاد نظام واحد مداخله و تقویت تعامل نظام‌مند و کارآمد دستگاه‌های اجرایی با دستگاه قضایی و انتظامی	۸۹٪
	بازنگری، تدوین و استفاده از دستورالعمل‌های اجرایی واحد و کارآمد مورد نیاز دستگاه‌های اجرایی مربوط	۴۶٪
	تعیین نماینده توسط دادستان هر محل و اجرای فرایند قانونی و الزام مالکین به قانون در اجرای طرح‌ها	۸۹٪
	اتخاذ ترتیب انتقال اسناد مالکیت به نام شهرداری همزمان با پرداخت حقوق مالکانه	۵۴٪
	پیش‌بینی سازوکارهای مشارکت بخش خصوصی و مالکین در اجرای طرح‌های توسعه شهری	۶۵٪
	تهیه و اعلام عمومی برنامه‌های اجرایی پایدار ساماندهی بافت‌های فرسوده توسط دستگاه‌های اجرایی مربوط	۴۸٪
	<b>متوسط کل نسبت فراوانی</b>	
		۳۳/۶۱٪

مدیریت شهری

دوفصلنامه مدیریت شهری  
Urban Management  
شماره ۳۱ بهار و تابستان ۹۲  
No.31 Spring & Summer

۲۴۹

توافق و اجماع نظر خبرگان (Delphi) استفاده شده است. امتیاز نهایی ارزیابی عوامل خارجی (فرصت‌ها و تهدیدها) تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران ۲/۲۷ می‌باشد که نشانگر شرایط نسبتاً متعادل فرصت‌ها و تهدیدها با امکان بیشتر غلبه تهدیدها بر فرصت‌ها است - جدول ۳. اما امتیاز نهایی ارزیابی عوامل داخلی (قوت‌ها، ضعف‌ها) ۱/۸۴ است که برخلاف عوامل خارجی، نشانگر احتمال بیشتر غلبه ضعف‌ها بر قوت‌های موجود سازمان شهرداری تهران در این خصوص می‌باشد - جدول شماره ۳. در پایان مرحله ارزیابی عوامل محیط خارجی و داخلی، با تشکیل ماتریس داخلی و خارجی (IE) چهارخانه‌ای،

وضعیت سازمان مدیریت شهری در تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران در چهار نوع استراتژی محافظه‌کارانه (حفظ وضع موجود و حمایت درونی)، تهاجمی (رشد و توسعه)، رقابتی (حفظ وضع موجود و حمایت درونی) و تدافعی (کاهش یا انحلال) مشخص شده است. با توجه به یافته‌های این ماتریس، راهبردهای تدافعی و سپس محافظه‌کارانه مبنی بر کاهش فعالیت‌ها و حمایت‌های درونی سازمان شهرداری تهران در بهبود سازوکارهای تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری از امتیاز بالاتری برخوردار شده‌اند - جدول شماره ۵.

جدول ۳. ارزیابی عوامل خارجی<sup>۵</sup> (EFE) تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران؛ ماخذ: نگارنده.

عوامل خارجی			
نمره	رتبه	ضریب	
<b>فرصت‌ها (O)</b>			
۰/۴۸	۴	۰/۱۲	۱- حمایت‌های قانونی برنامه چهارم و پنجم توسعه از ساماندهی بافت‌های فرسوده
۰/۱۵	۳	۰/۰۵	۲- تصویب سند ملی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی
۰/۳۲	۴	۰/۰۸	۳- تصویب راهنمای شناسائی و مداخله در بافت‌های فرسوده
۰/۳۶	۴	۰/۰۹	۴- اتفاق نظر فراگیر بر تصویب قانون خاص ساماندهی بافت‌های فرسوده
<b>تهدیدها (T)</b>			
۰/۱۲	۲	۰/۰۶	۱- گسستگی مراحل طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده
۰/۱۵	۱	۰/۱۵	۲- خلاء ابعاد حقوقی در مطالعات و تهیه طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده
۰/۰۹	۱	۰/۰۹	۳- نارسائی مفهومی و اهداف ساماندهی بافت‌های فرسوده
۰/۱۶	۲	۰/۰۸	۴- عدم جامعیت و ناکارائی شاخص‌های تشخیص بافت‌های فرسوده
۰/۱۴	۲	۰/۰۷	۵- عدم تناسب ساختار اجرایی مداخله با نوع و روش مداخله ساماندهی بافت‌های فرسوده
۰/۱۲	۱	۰/۱۲	۶- ساختار اجرایی بخشی ساماندهی بافت‌های فرسوده
۰/۱۶	۲	۰/۰۸	۷- عدم اجرای به موقع طرح‌های توسعه و عمران شهری
۰/۰۲	۲	۰/۰۱	۸- عدم کارایی الگوی برنامه‌ریزی کاربری اراضی مبتنی بر کاربری پلاک (قطعه)
۲/۲۷	-	۱	<b>جمع</b>

جدول ۴. ماتریس ارزیابی عوامل داخلی<sup>۶</sup> (EFI) تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران؛ ماخذ: نگارنده.

عوامل داخلی			ضریب	رتبه	نمره
<b>نقاط قوت (S)</b>					
۰/۳۰	۳	۰/۱۰	۱- وجود قوانین قابل استناد و ملاک عمل		
۰/۱۲	۳	۰/۰۴	۲- اولویت قوانین به اجرای طرح‌های مصوب توسعه و عمران شهری		
۰/۱۸	۳	۰/۰۶	۳- نظارت و قیمومیت دستگاه قضائی بر رعایت حقوق مالکین و مدیریت شهری		
۰/۰۹	۳	۰/۰۳	۴- تصویب مطالعات بخش بافت‌های فرسوده طرح جامع شهر تهران در سال ۱۳۸۵		
<b>نقاط ضعف (W)</b>					
۰/۱۸	۲	۰/۰۹	۱- تعدد قوانین ملاک عمل و رویه‌های قضایی و اجرائی متفاوت		
۰/۱۰	۲	۰/۰۵	۲- موضوعیت غالب قوانین بر طرح‌های احداث معابر، بناها و فضاهای شهری		
۰/۲۰	۲	۰/۱۰	۳- بروکراسی قضائی و طولانی بودن فرایند قانونی تملک املاک		
۰/۱۸	۲	۰/۰۹	۴- عدم پشتیبانی لازم دستگاه قضائی از تملک املاک واقع در پهنه‌های شهری		
۰/۱۸	۲	۰/۰۹	۵- عدم انطباق تعرفه‌های قیمت املاک با قیمت روز بازار		
۰/۱۶	۲	۰/۰۸	۶- عدم شفاف‌سازی اطلاعات و عدم اطلاع فراگیر مالکین از قوانین و سازوکارهای اجرائی		
۰/۱۵	۱	۰/۱۵	۷- عدم تعامل منسجم دستگاه اجرائی و قضائی در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری		
۱/۸۴	-	۱	<b>جمع</b>		

**مدیریت شهری**

دوفصلنامه مدیریت شهری  
Urban Management  
شماره ۳۱ بهار و تابستان ۹۲  
No.31 Spring & Summer

۲۵۱

جدول ۵. ماتریس داخلی و خارجی (EI) تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران؛ ماخذ: نگارنده.

نمره نهایی ماتریس ارزیابی عوامل داخلی

۲/۵	۴	نمره نهایی ماتریس ارزیابی عوامل خارجی
۱	۱۱	۱
(راهبرد محافظه‌کارانه)	(راهبرد تهاجمی)	۲/۵
۱۱۱	۱۷	۱
(راهبرد تدافعی)	(راهبرد رقابتی)	

جدول ۶. راهبردهای بهبود نظام قانونی - اجرایی تملک املاک واقع در بافت‌های فرسوده شهر تهران؛ ماخذ: نگارنده.

نوع راهبرد	راهبرد
SO	تدوین نظام جامع قانونی - اجرایی ساماندهی بافت‌های فرسوده
WO	اصلاح نظام قانونی - قضایی مرتبط با امور مدیریت شهری
	تدوین قانون جامع ساماندهی بافت‌های فرسوده افزایش ضمانت اجرایی قوانین عمران شهری
ST	طراحی و تصویب نظام جامع برنامه‌ریزی و طرح‌های توسعه شهری
	طراحی و تصویب نظام جامع مداخله و ساماندهی بافت‌های فرسوده طراحی و تصویب نظام جامع مدیریت یکپارچه شهری
WT	اطلاع‌رسانی قوانین و سازوکارهای قانونی تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده
	ترویج رویه قضایی هماهنگ در زمینه تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده
	ترویج رویه اجرایی قانونی و هماهنگ شهرداری‌ها در تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده
	به روز رسانی مستمر تعرفه‌های قیمت املاک شهری توسط شهرداری‌های مناطق
	تعامل منسجم دستگاه قضایی و شهرداری در اجرای قوانین تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده
	انجام مطالعات حقوقی - قانونی در تهیه طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده
	اجرای به موقع و برنامه‌ای طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری

### ۶- تدوین و اولویت‌بندی اجرایی راهبردها

در این مرحله، راهبردهای بهبود نظام قانونی - اجرایی تملک املاک واقع در بافت‌های فرسوده شهر تهران با تشکیل ماتریس و مقایسه عوامل خارجی و داخلی (SWOT) و با استفاده از تکنیک توافق و اجماع نظر خبرگان (Delphi) تدوین شده است - جدول شماره ۶. پس از تدوین استراتژی‌ها، با تهیه ماتریس برنامه‌ریزی راهبردی کمی<sup>۷</sup> (QSPM)، میزان جذابیت نسبی و اولویت اجرایی راهبردهای تدوین شده مشخص شده است. با توجه به ماتریس داخلی و خارجی (IE) و ماتریس برنامه‌ریزی راهبردی کمی (QSPM)، راهبردهای حاصل از مقایسه نقاط ضعف و فرصت‌ها (راهبردهای WO) و راهبردهای حاصل از مقایسه نقاط قوت و فرصت‌ها (راهبردهای SO) از امکان و اولویت اجرایی بیشتری در بهبود نظام تملک املاک واقع در بافت‌های فرسوده شهر تهران برخوردارند -

جدول ۷. اگرچه بر اساس ماتریس داخلی و خارجی (IE)، راهبردهای تدافعی در بهبود سازوکارهای تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری از امتیاز بالاتری برخوردار شده‌اند، اما در ارزیابی میزان جذابیت و اولویت اجرایی راهبردها در مرحله ماتریس برنامه‌ریزی کمی (QSPM)، بر راهبردهای حفظ وضع موجود و حمایت درونی (محافظه‌کارانه) در سازمان شهرداری تهران بیشتر تأکید شده است - جدول شماره ۷.

### ۷- نتیجه‌گیری و جمع‌بندی

ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران تحت تأثیر آسیب‌های متعدد قانونی و اجرایی قرار دارد. این آسیب‌ها که از عدم پویایی ساختاری و کارکردی مدیریت متمرکز و بخشی ناشی شده است، بازتولید مداوم بافت‌های فرسوده شهری را در پی دارد. این

جدول ۷. اولویت اجرایی راهبردهای بهبود نظام قانونی- اجرایی تملک املاک واقع در بافت‌های فرسوده شهر تهران؛ ماخذ: نگارنده.

اولویت	راهبرد
۱	اطلاع‌رسانی قوانین و سازوکارهای قانونی تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری
۲	ترویج رویه اجرایی قانونی و هماهنگی شهرداری‌های مناطق در تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده
۳	به روز رسانی مستمر تعرفه‌های قیمت املاک توسط شهرداری‌های مناطق
۴	اجرای به موقع و برنامه‌ای طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری
۵	انجام مطالعات حقوقی- قانونی در تهیه طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده
۶	تعامل منسجم دستگاه قضائی و شهرداری در اجرای قوانین تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده
۷	ترویج رویه قضائی هماهنگ در زمینه تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده
۸	طراحی و تصویب نظام جامع مدیریت یکپارچه شهری
۹	طراحی و تصویب نظام جامع مداخله ساماندهی بافت‌های فرسوده
۱۰	طراحی و تصویب نظام جامع برنامه‌ریزی و طرح‌های توسعه شهری

مدیریت شهری

دوفصلنامه مدیریت شهری  
Urban Management  
شماره ۳۱ بهار و تابستان ۹۲  
No.31 Spring & Summer

۲۵۳

آسیب‌ها را در این پژوهش می‌توان به طور خلاصه برشمرد.

**الف- شکل‌گیری مدیریت یکپارچه درون بخشی (درون سازمانی):** بر اساس این پژوهش، مهمترین آسیب‌های درون سازمانی شهرداری در تملک املاک واقع در بافت‌های فرسوده شهر تهران به ترتیب شامل ضعف اطلاع‌رسانی قوانین و سازوکارهای قانونی، فقدان رویه اجرایی هماهنگ، عدم به موقع و برنامه‌ای طرح‌ها و عدم انجام مطالعات حقوقی- قانونی در تهیه طرح‌ها می‌باشد. از اینرو شهرداری تهران باید بیش از برون‌گرایی بین بخشی (بین سازمانی) و فرابخشی (فراسازمانی)، به ارتقای قوت‌ها و کاهش ضعف‌ها و ایجاد انسجام ساختاری و عملکردی و یکپارچگی درون سازمانی خود در تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران بپردازد.

در عدم یکپارچگی ساختاری و عملکردی بین بخشی و درون بخشی (درون سازمانی) دولت، شورا و شهرداری، و بخش خصوصی در تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران برشمرد.

بر اساس این پژوهش، راهبردهای محافظه‌کارانه و راهبردهای حاصل از مقایسه نقاط ضعف و فرصت (WO) و راهبردهای حاصل از مقایسه نقاط قوت و فرصت (SO) مبنی بر تمرکز بر کاهش مسائل و مشکلات درون سازمانی شهرداری تهران در بهبود سازوکارهای تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده، از جذابیت و اولویت اجرایی بالاتری برخوردارند. با توجه به این یافته‌ها، راهکارهای ساختاری و کارکردی بهبود تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران را به ترتیب اولویت می‌توان در موارد زیر

ب- شکل گیری مدیریت یکپارچه بین بخشی (بین سازمانی):

اگرچه با توجه به شرایط موجود، امکان اجرایی راهبردهای بهبود امور درون سازمانی شهرداری تهران در تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران بیشتر است، اما آسیب‌ها و راهبردهای بین بخشی (بین سازمانی) و فرابخشی (فراسازمانی) مربوط از اهمیت زیرساختی بالاتری برخوردارند. این آسیب‌ها که از ساختار متمرکز و بخشی دولتی ناشی شده است، با تحقق مدیریت یکپارچه شهری در امور قانونی و اجرایی تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران بهبود می‌یابد.

عدم انسجام و هماهنگی ساختاری و عملکردی دولت، شورا و شهرداری و سایر ذی‌نفعان موجب کم توجهی به ویژگی‌های اجتماعی-اقتصادی و حقوقی-قانونی در مطالعه و تهیه، تصویب، اجرا و پایش طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران شده است. از اینرو ضروری است که با نگاه جامع و فرایندی به کل نظام مداخله و ساماندهی بافت‌های فرسوده (از جمله تملک املاک)، نظام یکپارچه مدیریت آن بافت‌ها با محوریت شهرداری تهران به اجرا گذاشته شود. بدیهی است که این امر مهم جز با تمرکززدایی مدیریت شهری و مشارکت فرایندی و نظام‌مند تمامی ذی‌نفعان مربوط و تحقق «حکمرانی مطلوب شهری» میسر نمی‌گردد. تهیه و تصویب «سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» که در «قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» پیش‌بینی شده است، می‌تواند بخشی از نارسایی‌های قانونی این پویا ساختاری و کارکردی تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران را جبران نماید.

## منابع و مأخذ

۱- اداره کل حقوقی شهرداری تهران. (۱۳۸۵) سند

نظرسنجی شماره ۳۱۷/۳/۴۸۹۵۲ تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۱.

۲- اداره کل املاک و مستغلات شهرداری تهران. (۱۳۸۵) سند نظرسنجی شماره ۸۱۵/۸۵/۹۴۸۸ تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۱۲.

۳- روزنامه رسمی. (۱۳۸۹) قانون برنامه پنجساله پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، شماره ۱۹۲۰۴ تاریخ ۱۳۸۹/۱۱/۱۴.

۴- دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (۱۳۸۴) راهنمای شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده، مصوبه شماره ۳۰۰/۷۳۷/د- ۱۳۸۴/۵/۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.

۵- دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران. (۱۳۸۵) بافت‌های فرسوده شهر تهران، مصوبه شماره ۳۰۰/۳۱۰/۱۵۳۰۱-۳۰۰/۴/۲۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.

۶- سازمان برنامه و بودجه. (۱۳۷۹) قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ج.ا.ا. (۱۳۸۳-۱۳۷۹).

۷- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی. (۱۳۸۳) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۸۸-۱۳۸۴).

۸- شهرداری منطقه ۱ تهران. (۱۳۸۵) سند نظرسنجی شماره ۱۰۴۴۷/ق تاریخ ۱۳۸۵/۱۱/۲۴.

۹- شهرداری منطقه ۳ تهران. (۱۳۸۵) سند نظرسنجی شماره ۵۰۳/۶۹۸۴۷ تاریخ ۱۳۸۵/۱۱/۲۵.

۱۰- شهرداری منطقه ۵ تهران. (۱۳۸۵) سند نظرسنجی شماره ۵۰۵/۸۵/۱۴/۱۱۳۸۲۸ تاریخ ۱۳۸۵/۱۱/۱۶.

۱۱- شهرداری منطقه ۸ تهران. (۱۳۸۵) سند نظرسنجی شماره ۸۰۵/۵۳۸۸۵ تاریخ ۱۳۸۵/۱۱/۲۵.

۱۲- شهرداری منطقه ۱۰ تهران. (۱۳۸۵) سند نظرسنجی شماره ۵۱۰/۱۳/۴۷۸۱۹ تاریخ ۱۳۸۵/۱۱/۲۴.

۱۳- شهرداری منطقه ۱۱ تهران. (۱۳۸۵) سند نظرسنجی شماره ۵۱۱/۲۰/۲۰۱۷ تاریخ ۱۳۸۵/۱۱/۱۸.



- ۱۴- شهرداری منطقه ۱۳ تهران. (۱۳۸۵) سند نظرسنجی شماره ۵۱۳/۴۷/۳۹۷۲۵ تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۵.
- ۱۵- شهرداری منطقه ۱۶ تهران. (۱۳۸۵) سند نظرسنجی شماره ۵۱۶/۵۰/۶۸۸۲۳ تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۷.
- ۱۶- شهرداری منطقه ۱۷ تهران. (۱۳۸۵) سند نظرسنجی شماره ۵۱۷/۶۰/۴۶۳ تاریخ ۱۳۸۵/۱۱/۲۱.
- ۱۷- شهرداری منطقه ۱۹ تهران. (۱۳۸۵) سند نظرسنجی شماره ۵۱۹/۲۶/۴۹۶۴۹ تاریخ ۱۳۸۵/۱۱/۲۱.
- ۱۸- شهرداری منطقه ۲۰ تهران. (۱۳۸۵) سند نظرسنجی شماره ۵۲۰/۲۲/۷۹۶۵۴ تاریخ ۱۳۸۵/۱۱/۱۸.
- ۱۹- شهرداری منطقه ۲۱ تهران. (۱۳۸۵) سند نظرسنجی شماره ۵۲۰/۴۶/۷۷۱۵۱ تاریخ ۱۳۸۵/۱۱/۱۸.
- ۲۰- شهرداری منطقه ۲۲ تهران. (۱۳۸۵) سند نظرسنجی شماره ۵۲۲/۸۰/۹۰۷۰۷ تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۲۰.
- ۲۱- شرکت مهندسی مشاور آمود. (۱۳۸۵) سند نظرسنجی شماره ۸۵/۱۱۶۴۰/ف/۱۳۸۵/۱۲/۱۶ تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۱۶.
- ۲۲- شرکت مهندسی مشاور امکو. (۱۳۸۵) سند نظرسنجی شماره ۸۵/۱۹۵۱/ف/۱۳۸۵/۱۱/۲۱ تاریخ ۱۳۸۵/۱۱/۲۱.
- ۲۳- شرکت مهندسی مشاور بافت شهر. (۱۳۸۵) سند نظرسنجی شماره ۵۵۱۷۶/ف/۱۳۸۵/۱۱/۳۰ تاریخ ۱۳۸۵/۱۱/۳۰.
- ۲۴- شرکت مهندسی مشاور باوند. (۱۳۸۵) سند نظرسنجی شماره ۸۵/۱۱۶۴۴۵/ف/۱۳۸۵/۱۱/۱۶ تاریخ ۱۳۸۵/۱۱/۱۶.
- ۲۵- شرکت مهندسی مشاور پارت. (۱۳۸۵) سند نظرسنجی شماره ۹۰/۱۶۲۶۴/ف/۱۳۸۵/۱۲/۲۰ تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۲۰.
- ۲۶- شرکت مهندسی مشاور شارستان. (۱۳۸۵) سند نظرسنجی شماره ۸۵/۱۹۹۹/ف/۱۳۸۵/۱۱/۲۸ تاریخ ۱۳۸۵/۱۱/۲۸.
- ۲۷- شرکت مهندسی مشاور زادبوم. (۱۳۸۵) سند نظرسنجی شماره ۱۲۳۰۶/ف/۱۳۸۵/۱۱/۲۵ تاریخ ۱۳۸۵/۱۱/۲۵.
- ۲۸- شرکت مهندسی مشاور زیستا. (۱۳۸۵) سند نظرسنجی شماره ۸۵/ق/۵۱۳۵/ف/۱۳۸۵/۱۲/۱۵ تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۱۵.
- ۲۹- شرکت مهندسی مشاور فرنهاد. (۱۳۸۵) سند نظرسنجی به شماره ۲۸۷۸ تاریخ ۱۳۸۵/۱۱/۲۹.
- ۳۰- شرکت مهندسی مشاور عرصه. (۱۳۸۵) سند نظرسنجی شماره ۳۱۸/۳۱۰۲ تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۹.
- ۳۱- شرکت مهندسی مشاور طرح و معماری. (۱۳۸۵) سند نظرسنجی شماره ۱۳۱۹ تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۵.
- ۳۲- شرکت مهندسی مشاور نقش پیراوش. (۱۳۸۵) سند نظرسنجی شماره ۲۶۰/۵۷۸۵ تاریخ ۱۳۸۵/۱۱/۱۶.
- ۳۳- شرکت مهندسی مشاور نقش جهان- پارس. (۱۳۸۵) سند نظرسنجی شماره ۸۵/۳۵۶۳ تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۹.
- ۳۴- شرکت مهندسی مشاور نقش محیط. (۱۳۸۵) سند نظرسنجی شماره ۱۳۷۴۳-۳۵/۱ تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۵.
- ۳۵- کمانرودی کجوری. (۱۳۸۵) تعاریف فرسودگی و نظام مداخله، فصلنامه اندیشه ایرانشهر، سال دوم، شماره نهم و دهم.
- ۳۶- مجلس شورای اسلامی. (۱۳۸۹) قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۲۹، (ابلاغیه شماره ۲۱۸/۷۵۵۲۳ تاریخ ۱۳۸۹/۱۱/۱۰ مجلس شورای اسلامی به ریاست جمهوری اسلامی ایران).
- ۳۷- وزارت مسکن و شهرسازی. (۱۳۸۳) سند توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی، مصوب هیأت وزیران، بهمن‌ماه ۱۳۸۲.

# مدیریت شهری

دوفصلنامه مدیریت شهری

Urban Management

شماره ۳۱ بهار و تابستان ۹۲

No.31 Spring & Summer

۲۵۶