

رهیافت نهادی

در

مدیریت زمین شهری

مؤلفین

دکتر ابوالفضل مشکینی

عضو هیئت علمی دانشگاه تربیت مدرس

دکتر مهدی نورمحمدی

دانش آموخته دکتری دانشگاه تربیت مدرس

دکتر مظفر صرافی

عضو هیئت علمی دانشگاه شهید بهشتی

دکتر عبدالرضا رکن الدین افتخاری

عضو هیئت علمی دانشگاه تربیت مدرس

عنوان و نام پدیدآور : رهیافت نهادی در مدیریت زمین شهری/تألیف مهدی نورمحمدی و (دیگران).

مشخصات نشر : تهران: آراد کتاب.

مشخصات ظاهری : ۳۴۶ ص.: جدول.

شابک : 978-600-186-201-4

یادداشت : تألیف مهدی نور محمدی، ابوالفضل مشکینی، عبدالرضا رکن الدین افتخاری، مظفر صراف.

موضوع : کاربری زمین‌های شهری—قوانین و مقررات

شناسه افزو : نورمحمدی، مهدی، ۱۳۶۳ -

رده‌بند: کنگ : ۱۳۹۴ / ۹ / ۱۳۹۱ HD

رده‌بندی دیویی : ۳۳۳/۷۳

شماره کتابشناسی ملی : ۳۸۸۳۹۵

رهیافت نهادی در مدیریت زمین شهری

✓ تألیف: دکتر مهدی نورمحمدی، دکتر ابوالفضل مشکینی، دکتر عبدالرضا رکن الدین افتخاری، دکتر مظفر صراف

✓ ناشر: آراد کتاب

✓ نوبت چاپ: اول ۱۳۹۴

✓ تیراژ: ۱۰۰۰ جلد

✓ چاپ و صحافی: مدیران

✓ قیمت: ۱۹۵۰۰۰ ریال

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۸۶-۲۰۱-۴

حق چاپ برای ناشر محفوظ است. کلیه حقوق و حق چاپ متن، طرح روی جلد و عنوان کتاب با نگرش به قانون حمایت حقوق مؤلفان، مصنفان و هنرمندان مصوب ۱۳۴۸ برای انتشارات آراد کتاب محفوظ است و متخلفین تحت پیگرد قانونی قرار می‌گیرند.

مرکز پخش:

آراد کتاب تلفن: ۶۶۴۸۲۲۲۶ - ۶۶۹۷۵۲۸۵ - ۰۹۱۲۳۰۶۲۴۵۸

خرید آنلاین از سایت: www.aradbook.com

فهرست مطالب

صفحه

عنوان

۲۱	فصل ۱- مفاهیم، اصول و روش
۲۱	۱-۱- طرح مسئله
۲۳	۱-۲- مفاهیم راهبردی
۲۳	۱-۲-۱- مدیریت زمین
۲۴	۱-۲-۲- مدیریت پایدار زمین
۲۶	۱-۲-۳- اصول مدیریت زمین شهری
۲۶	۱-۲-۴- اداره زمین
۲۹	۱-۲-۵- سیستم اطلاعات زمین
۳۱	۱-۲-۶- انواع نظام تصرف زمین
۳۵	۱-۲-۷- جمع‌بندی و مفهومی مدیریت زمین شهری
۳۷	۱-۲-۸- رهیافت نهادی
۳۸	۱-۲-۹- اصول رهیافت نهادی
۳۸	۱-۲-۱۰- مدیریت زمین و رهیافت نهادی
۳۹	۱-۲-۱۱- پیشینه مطالعاتی در مدیریت زمین شهری و رهیافت نهادی
۳۹	۱-۲-۱۲- واکاوی متون تخصصی و مطالعات انجام شده در حوزه زمین شهری جهان
۴۵	۱-۲-۱۳- واکاوی متون تخصصی و مطالعات انجام شده در حوزه زمین شهری ایران
۴۷	۱-۴- جمع‌بندی
۴۹	فصل ۲- بنیان‌های نظریه‌ای
۴۹	مقدمه
۴۹	۲-۱- یادادیم: رهیافت‌ها؛ نظریه‌ها و مدل‌ها
۵۰	۲-۱-۱- توسعه پایدار به‌عنوان یادادیم غالب در مدیریت زمین شهری
۵۲	۲-۱-۲- نهادگرایی راهی جهت پیشبرد مدیریت پایدار زمین
۵۳	۲-۱-۳- نهادگرایی و انواع آن
۵۵	۲-۱-۴- چالش‌های نهادی پیش روی مدیریت پایدار زمین
۵۸	۲-۱-۵- توسعه ظرفیتی در مدیریت زمین شهری
۶۹	۲-۱-۶- سطوح تحلیل در توسعه ظرفیتی
۷۲	۲-۱-۷- ابعاد ظرفیت در سطح سیستم
۸۴	۲-۲- وضعیت کنونی (شرایط لازم برای آغاز یک تحلیل ظرفیت)
۸۶	۲-۲-۱- وضعیت کنونی در سطح سیستم (محیط توانمندکننده)
۸۸	۲-۲-۲- وضعیت کنونی در سطح نهاد
۹۰	۲-۲-۳- وضعیت کنونی در سطح فردی
۹۱	۲-۳- وضعیت مطلوب مدیریت زمین شهری در آینده
۹۱	۲-۳-۱- وضعیت مطلوب در سطح سیستم
۹۳	۲-۳-۲- وضعیت مطلوب در سطح نهاد
۹۴	۲-۳-۳- وضعیت مطلوب در سطح فردی
۹۴	۲-۴- جمع‌بندی الگوها و مدل‌های مدیریت زمین شهری

فصل ۳- رهیافت ها؛ نظریه ها و شیوه های مداخله دولت ها در مدیریت زمین شهری..... ۹۵

مقدمه..... ۹۵

۱-۳- ضرورت دخالت دولت در بازار زمین شهری از جنبه سپهر علم..... ۹۵

۲-۳- ضرورت دخالت دولت در بازار زمین شهری از جنبه مدیریتی..... ۹۹

۳-۳- رویکردها؛ نظریه ها و روش های مداخله دولت در مدیریت زمین شهری..... ۱۰۵

۱-۳-۳- نظریه های مداخله دولت در مدیریت زمین شهری..... ۱۰۵

۲-۳-۳- رویکردهای مطرح در خصوص مداخله دولت در مدیریت زمین شهری..... ۱۰۷

۳-۳-۳- جمع بندی رویکردهای مداخله دولت ها در مدیریت زمین شهری..... ۱۰۹

۴-۳-۳- اشکال مداخله دولت در مدیریت زمین شهری..... ۱۱۱

۵-۳-۳- مسائل پیش روی مدیریت زمین شهری در هر یک از انواع مداخله..... ۱۱۴

۶-۳-۳- جمع بندی از انواع مداخله دولت در مدیریت زمین شهری..... ۱۱۹

فصل ۴- آموزه هایی از تجربه و درس رارهای جهانی..... ۱۲۱

مقدمه..... ۱۲۱

۱-۴- نمونه هایی از سیاست های زمین شهری که در راه حال توسعه..... ۱۲۲

۱-۱-۴- سیاست زمین شهری چین..... ۱۲۵

۲-۱-۴- سیاست زمین شهری مصر..... ۱۲۶

۳-۱-۴- سیاست زمین شهری هند..... ۱۲۷

۲-۴- مسائل کشورهای در حال توسعه در حوزه سیاست ها و نهادهای مدیریت زمین شهری..... ۱۲۷

۳-۴- ریشه بانی مسائل مدیریت زمین شهری کشورهای در حال توسعه..... ۱۳۰

۱-۳-۴- روند مدیریت در کشورهای در حال توسعه نشانگر تمرکز قدرت است..... ۱۳۰

۲-۳-۴- تدوین قانون و نحوه استفاده آن..... ۱۳۰

۳-۳-۴- نحوه عملکرد مسئولین کنونی مدیریت زمین شهری..... ۱۳۰

۴-۳-۴- شناسایی حوزه فعالیت بخش خصوصی از دولتی و تقسیم کار مناسب آنها..... ۱۳۰

۴-۴- نمونه هایی از سیاست های زمین شهری کشورهای توسعه یافته..... ۱۳۲

۱-۴-۴- سیاست زمین شهری فرانسه..... ۱۳۲

۲-۴-۴- سیاست زمین شهری انگلستان..... ۱۳۳

۳-۴-۴- سیاست زمین شهری ایالات متحده آمریکا..... ۱۳۴

۵-۴- دستور کارهای جهانی برای مدیریت زمین شهری..... ۱۳۵

۱-۵-۴- دستور کار محلی ۲۱ برای مدیریت پایدار زمین..... ۱۳۵

۲-۵-۴- دستور کار هیئات در حوزه سکونتگاه های انسانی..... ۱۴۱

۶-۴- جمع بندی تجارب جهانی..... ۱۴۱

فصل ۵- آموزه هایی از تجربه ی مدیریت زمین شهری ایران..... ۱۴۵

مقدمه..... ۱۴۵

۱-۵- سیاست های کلی نظام در حوزه مسکن و شهرسازی..... ۱۴۵

۲-۵- نوع مداخله دولت در مدیریت زمین شهری در برنامه های ۵ ساله توسعه..... ۱۴۷

۱-۲-۵- برنامه های توسعه پنجساله قبل از انقلاب..... ۱۴۷

۱۵۹	۳-۵- وضعیت نهادی مدیریت زمین شهری در ایران
۱۶۲	۴-۵- مطالعه موردی از تجربه ایران (تهران)
۱۶۴	۵-۴-۱- جمعیت و وسعت شهر تهران
۱۷۳	۵-۴-۲- تحلیل بازار زمین و مسکن شهر تهران
۲۳۷	۵-۴-۳- جمع‌بندی از وضعیت بازار زمین و مسکن و تحلیل مداخله دولت
۲۴۱	فصل ۶- چالش‌های مدیریت زمین شهری ایران از دیدگاه نهادی
۲۴۱	مقدمه
۲۴۱	۶-۱- چالش‌های مطرح در سطح محیط توانمند کننده (سیستم)
۲۴۲	۶-۱-۱- چشم‌انداز مشخص
۲۴۲	۶-۱-۲- اختیار تصمیم‌گیری و سطح آن
۲۴۲	۶-۱-۳- یکپارچگی هماهنگی سیاست‌ها
۲۴۳	۶-۱-۴- یکپارچگی هماهنگی نهادها
۲۴۳	۶-۱-۵- ظرفیت نهادی
۲۴۴	۶-۲- انتخاب شاخص‌ها و شاخص‌ها را: دقیق مفاهیم چالش‌ها
۲۵۲	۶-۳- روایی و پایایی پرسشنامه
۲۵۲	۶-۴- جامعه آماری
۲۵۳	۶-۵- حجم نمونه و روش نمونه‌گیری
۲۵۴	۶-۶- جمع‌آوری داده‌ها
۲۵۵	۶-۷- روش تجزیه و تحلیل
۲۵۶	۶-۸- یافته‌های پژوهش
۲۵۶	۶-۹- توصیف متغیرهای مستقل به تفکیک مؤلفه‌ها
۲۶۲	۶-۹-۱- چشم‌انداز مشخص
۲۶۶	۶-۹-۲- نوع تصمیم‌گیری و سطح تمرکز
۲۶۸	۶-۹-۳- هماهنگی سیاست‌ها
۲۷۳	۶-۹-۴- هماهنگی نهادها
۲۷۵	۶-۹-۵- جمع‌بندی از مبحث تحلیل ظرفیت در سطح محیط توانمند کننده
۲۷۹	۶-۹-۶- تحلیل ظرفیت در سطح نهادی و فردی
۲۸۰	۶-۱۰-۱- توصیف متغیر وابسته (کارآمدی مداخله دولت در مدیریت زمین شهری)
۲۸۸	۶-۱۰-۱-۱- عملکرد دولت در حوزه مداخله مستقیم
۲۹۲	۶-۱۰-۱-۲- عملکرد دولت در مداخله غیرمستقیم
۲۹۳	۶-۱۰-۳- جمع‌بندی از وضعیت مداخله دولت در مدیریت زمین شهری تهران
۲۹۵	۶-۱۰-۴- تحلیل رگرسیون و تحلیل مسیر متغیرهای مستقل بر روی کارآمدی مداخله دولت
۳۰۵	۶-۱۰-۵- روش تحلیل مسیر رگرسیون خطی چند متغیره
۳۰۶	۶-۱۱-۱- توصیف: تحلیل و آزمون فرضیه دوم
۳۱۰	۶-۱۲- ماتریس برنامه‌ریزی راهبردی کمی
۳۱۱	۶-۱۳- تدوین راهبردها
۳۱۵	۶-۱۴- مقایسه راهبردهای پیشنهادی بر مبنای میزان جذابیت
۳۲۶	۶-۱۵- اولویت‌بندی راهبردهای پیشنهادی
۳۳۰	۶-۱۶- نتیجه‌گیری و ارائه الگو
۳۳۰	۶-۱۷- سنجش اعتبار و تناسب الگوی تجربی

۳۳۳	فصل ۷-فرجامین سخن.....
۳۳۳	۱-۷- ضرورت نگاه یکپارچه نهادی به مدیریت زمین شهری.....
۳۳۳	۲-۷- ابعاد نگاه یکپارچه نهادی به مدیریت زمین شهری.....
۳۳۵	۳-۷- نوع و شیوه و سبک نگاه یکپارچه نهادی به مدیریت زمین شهری.....
۳۳۵	۴-۷- نهادسازی جدید به مدیریت زمین شهری.....
۳۳۷	فهرست مراجع.....

www.ketab.ir

فهرست جدول‌ها

صفحه

عنوان

۳۲	جدول ۱-۱: انواع نظام تصرف و ویژگی‌های هر یک از آن‌ها
۵۷	جدول ۱-۲: تفاوت پارادایم جدید و کنونی به توسعه ظرفیت
۶۰	جدول ۲-۲: شاخص‌های ظرفیت برای توسعه اقتصاد اجتماع محلی
۶۰	جدول ۳-۲: چارچوب مفهومی برای تشخیص اندازه‌گیری تلاش‌های ظرفیت‌سازی
۶۱	جدول ۴-۲: انواع نگرش‌های مطرح به مفهوم ظرفیت‌سازی
۶۲	جدول ۵-۲: تعاریف نهادهای بین‌المللی از توسعه ظرفیتی
۶۴	جدول ۶-۲: تحلیل و رسته ظرفیت در حوزه اداره زمین شهری
۷۰	جدول ۷-۲: الگو: تحلیل سه سطح: سطح: نهاد و فردی
۷۲	جدول ۸-۲: عرصه‌های حضور دولت در مدیریت زمین شهری
۷۹	جدول ۹-۲: قراروانی نقش نهادها سازمان‌های ذی‌ربط در سیاست‌گذاری شهر تهران
۸۴	جدول ۱۰-۲: ابعاد ظرفیت در سطح فردی
۸۵	جدول ۱۱-۲: شرایط ظرفیت‌های علی مدیریت، مدیریت در سطوح سیستم یا نهاد
۸۶	جدول ۱۲-۲: پارادایم تغییر از تصمیم‌گیری فردگرا به تصمیم‌گیر تمرکززدایی شده
۸۷	جدول ۱۳-۲: تحلیل ظرفیت در سطح سیستم (تحلیل اولیه از شکاف‌های ظرفیت)
۸۹	جدول ۱۴-۲: تحلیل ظرفیت در سطح نهاد (و تحلیل اولیه از شکاف‌های ظرفیت)
۹۲	جدول ۱۵-۲: تحلیل ظرفیت در سطح سیستم
۱۰۵	جدول ۱۶-۲: نظریه‌های موجود در خصوص مداخله دولت در مدیریت زمین شهری
۱۰۷	جدول ۱۷-۲: انواع رویکردهای دولت به مدیریت زمین شهری از سال ۱۸۰۰ میلادی تا کنون
۱۱۰	جدول ۱۸-۲: نقاط قوت و ضعف رویکردهای مداخله‌ی دولت در مدیریت زمین شهری
۱۱۴	جدول ۱۹-۲: میزان تأثیرگذاری هر یک از سیاست‌های پیشنهادی در جهت بهبود بازار زمین و مسکن
۱۱۸	جدول ۲۰-۲: عرصه‌های مداخله دولت در مدیریت زمین شهری
۱۱۹	جدول ۲۱-۲: نقدی بر انواع سیاست‌های زمین شهری
۱۲۲	جدول ۲۲-۲: طیف متنوع سیاست‌های زمین شهری
۱۲۳	جدول ۲۳-۲: تبدیل سالانه زمین روستایی به زمین شهری در شهرهای منتخب کشورهای در حال توسعه
۱۲۴	جدول ۲۴-۲: اصلاحات سیاست زمین شهری بوتسوانا برای افزایش عرضه زمین و دسترسی به آن
۱۲۸	جدول ۲۵-۲: اهداف مدیریت زمین شهری و اصلاحات پیشنهادی در بعد نهادی
۱۲۹	جدول ۲۶-۲: اصلاحات پیشنهادی در ابزارهای سیاست زمین شهری
۱۴۶	جدول ۲۷-۲: سیاست‌های کلی نظام در بخش شهرسازی
۱۴۶	جدول ۲۸-۲: سیاست‌های کلی نظام در بخش مسکن
۱۴۸	جدول ۲۹-۲: مسئله مدیریت زمین شهری در برنامه‌های پنج ساله قبل از انقلاب
۱۴۹	جدول ۳۰-۲: مسئله مدیریت زمین شهری در برنامه‌های پنج ساله بعد از انقلاب
۱۵۰	جدول ۳۱-۲: اختیارات و وظایف قابل واگذاری به شهرداری‌ها در عرصه برنامه‌ریزی و مدیریت زمین و مسکن
۱۵۱	جدول ۳۲-۲: اقدامات لازم برای اجرای اصل (۳۱) قانون اساسی ج.ا.ا در بند د ماده ۳۰
۱۵۲	جدول ۳۳-۲: اقدامات لازم به‌منظور اصلاح و بهبود مدیریت نیروی انسانی بخش دولتی
۱۵۲	جدول ۳۴-۲: اقدامات لازم برای کوچک‌سازی دولت
۱۵۳	جدول ۳۵-۲: اقدامات لازم برای متناسب‌سازی تعداد کارکنان هر دستگاه با اهداف و مأموریت آن

جدول ۵-۱۰:	برنامه‌های در نظر گرفته‌شده برای مدیریت زمین شهری در برنامه ۵ ساله چهارم	۱۵۳
جدول ۵-۱۱:	اقدامات پیش‌بینی‌شده در حوزه مدیریت زمین شهری در برنامه ۵ ساله پنجم	۱۵۴
جدول ۵-۱۲:	راهبردهای پیشنهادی برنامه مدیریت زمین در طرح جامع مسکن	۱۵۶
جدول ۵-۱۳:	سیاست‌های پیشنهادی طرح جامع مسکن (سند راهبردی-اجرایی)	۱۵۷
جدول ۵-۱۴:	برنامه‌های پیشنهادی طرح جامع مسکن در حوزه مدیریت زمین شهری	۱۵۸
جدول ۵-۱۵:	تعداد؛ مساحت و انواع تخلفات ساختمانی صورت گرفته در شهر تهران در سال ۱۳۹۰	۱۶۶
جدول ۵-۱۶:	کاربری وضع موجود شهر تهران	۱۶۷
جدول ۵-۱۷:	مشخصات پهنه‌های طرح جامع شهر تهران (سال ۱۳۸۶)	۱۶۷
جدول ۵-۱۸:	وسعت شهر تهران به تفکیک مناطق ۲۲ گانه در دو دوره زمانی طرح‌های تفصیلی ۱۳۷۲ و ۱۳۹۱	۱۷۰
جدول ۵-۱۹:	وضعیت جمعیت، وسعت و تراکم جمعیت در شهرهای بزرگ دنیا	۱۷۲
جدول ۵-۲۰:	رشد اراضی استان تهران تا پایان سال ۱۳۹۰	۱۷۳
جدول ۵-۲۱:	متوسط و حداکثر قیمت یک مترمربع زمین مسکونی و درصد تغییرات آن در شهر تهران	۱۷۵
جدول ۵-۲۲:	حداقل متوسط و حداکثر بهای زیربنای مسکونی و درصد تغییرات در شهر تهران ۱۳۹۱	۱۷۶
جدول ۵-۲۳:	تعداد پروانه و مساحت زمین به تفکیک صدور پروانه بر روی اراضی مختلف	۱۷۹
جدول ۵-۲۴:	تعداد پروانه‌های صادر شده در بافت فرسوده طی سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۰ نسبت به کل شهر تهران	۱۸۱
جدول ۵-۲۵:	وضعیت بافت فرسوده و درصد نواحی آن در مناطق شهر تهران تا پایان سال ۱۳۹۱	۱۸۲
جدول ۵-۲۶:	مقایسه ویژگی‌های بافت فرسوده شهر تهران با کل شهر تهران	۱۸۲
جدول ۵-۲۷:	سهم شهر تهران از پروانه‌های ساختمانی؛ سطح زیربنای تعداد واحد مسکونی کل کشور - ۱۳۹۱	۱۸۵
جدول ۵-۲۸:	تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده طی احداث ساختمان به تفکیک مناطق تهران (سال ۱۳۹۱)	۱۸۶
جدول ۵-۲۹:	تعداد و درصد پروانه‌های احداث ساختمان؛ شهر تهران بر حسب تعداد طبقات - ۱۳۹۱	۱۸۶
جدول ۵-۳۰:	تعداد پروانه‌های احداث ساختمان بر حسب تعداد طبقات ساختمان	۱۸۷
جدول ۵-۳۱:	سهم هر یک از بخش‌های اقتصادی از تعداد پروانه‌های ساختمانی	۱۹۰
جدول ۵-۳۲:	سهامداران اصلی مدیریت زمین شهری تهران	۱۹۲
جدول ۵-۳۳:	کل زمین‌هایی تعیین نوعیت شده در ک. م. ۱۲ شهر تهران	۱۹۴
جدول ۵-۳۴:	تعداد و مساحت اراضی موات در ک. م. ۱۲ به تفکیک شهرهای استان طی سال‌های ۱۳۶۱ الی ۱۳۹۰	۱۹۵
جدول ۵-۳۵:	تغییر میزان نصاب مالکانه در قوانین مصوب	۱۹۸
جدول ۵-۳۶:	تعداد و مساحت اسناد مالکیت اخذشده به نام دولت از ابتدا تا سال ۱۳۹۰ در استان تهران	۱۹۹
جدول ۵-۳۷:	قوانین مصوب در خصوص تعیین تکلیف اراضی دولتی تصرف‌شده	۲۰۳
جدول ۵-۳۸:	زمین‌های واگذارشده توسط سازمان مسکن و شهرسازی استان بر حسب نوع اسناد (مترمربع)	۲۰۴
جدول ۵-۳۹:	انواع واگذاری زمین در شهر تهران و مزایا و معایب آن‌ها	۲۰۵
جدول ۵-۴۰:	عملکرد دولت در پروژه‌های مسکن مهر استان تهران	۲۰۶
جدول ۵-۴۱:	آمار دادنامه‌های صادره اداره کل راه و شهرسازی استان تهران ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۲	۲۰۷
جدول ۵-۴۲:	انواع تحدید مالکیت توسط دولت در قوانین مصوب از ابتدا تا کنون	۲۱۰
جدول ۵-۴۳:	تعداد و مساحت اراضی ملی واقع در شهر و استان تهران و وضعیت تغییر نمایندگی دولت بین وزارتین جهاد کشاورزی و راه و شهرسازی	۲۱۲
جدول ۵-۴۴:	قوانین مهم و اثرگذار در حیطه وظایف سازمان منابع طبیعی	۲۱۴
جدول ۵-۴۵:	چالش‌های تفویض اختیارات به شهرداری تهران از سوی وزارت مسکن و شهرسازی وقت	۲۱۸
جدول ۵-۴۶:	تعداد؛ مساحت؛ نوع و بهای تصرفات شهرداری تهران تا پایان شهریور ۱۳۹۱	۲۲۲
جدول ۵-۴۷:	آمار عرصه و اعیان تملک شده توسط شهرداری تهران طی سال‌های ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰	۲۲۳
جدول ۵-۴۸:	تقابل وظایف وزارت راه و شهرسازی و ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره)	۲۲۵
جدول ۵-۴۹:	تعداد؛ مساحت و بهای اراضی دولتی تصرف‌شده توسط اشخاص - ماده ۱۴۸	۲۲۶

۲۳۰	جدول ۵-۵: تعداد و متراز ساخت‌وسازهای غیرمجاز نهادهای دولتی در شهر تهران طی سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۸۱
۲۳۱	جدول ۵-۵: تعداد و مساحت اراضی دولتی (سازمان ملی زمین و مسکن) تحت تصرف نهادهای نظامی
۲۳۵	جدول ۵-۵: تعداد، مساحت و بهای اراضی دولتی تحت تصرف نهادهای دولتی (خدمات رسان) ۱۳۵۷-۹۱
۲۳۶	جدول ۵-۵: تقابل نهادها و مسئولیت‌های آن‌ها
۲۴۰	جدول ۵-۵: تحلیل هزینه - فایده مداخله کنونی دولت در مدیریت زمین شهری
۲۴۵	جدول ۱-۶: مستندسازی شاخص‌ها و نماگرها
۲۴۶	جدول ۳-۶: میانگین نماگرهای تحلیل ظرفیت در سطوح ۳ گانه برای متغیرهای مستقل طبق پرسشنامه خبرگان
۲۵۱	جدول ۳-۶: میانگین نماگرهای معرف تحلیل ظرفیت متغیر وابسته بر اساس نتایج پرسشنامه خبرگان
۲۵۵	جدول ۴-۶: جامعه آماری این پژوهش
۲۵۸	جدول ۵-۶: محدوده مورد مداخله دولت در مدیریت زمین شهری در قوانین و سیاست‌گذاری‌ها
۲۵۹	جدول ۶-۶: تعارضات بین زمین در قوانین مدیریت زمین شهری
۲۶۰	جدول ۷-۶: نصاب اماکن در قوانین مربوط به مدیریت زمین شهری
۲۶۴	جدول ۸-۶: انواع ساخت‌آنجایی و نصاب‌های مدیریت محلی
۲۷۰	جدول ۹-۶: میانگین شاخص‌ها و نماگرها ماهانگی نهادها
۲۷۴	جدول ۱۰-۶: میانگین انحراف معیار رتبه هر یک از مؤلفه‌های و ابعاد آن‌ها
۲۷۵	جدول ۱۱-۶: میزان برخورداری به لحاظ ظرفیت ساخت‌وساز نهادهای
۲۷۶	جدول ۱۲-۶: نامناسب بودن فضای ساختمان‌ها و بهره‌برداری از آن‌ها در انجام کارهاست
۲۷۷	جدول ۱۳-۶: میانگین شاخص‌ها در سطح نهادهای فرسوده
۲۸۲	جدول ۱۴-۶: اراضی تحت تصرف اشخاص حقیقی و حقوقی تعیین کلیف
۲۸۳	جدول ۱۵-۶: وضعیت پروژه‌های مشارکتی آماده‌سازی زمین
۲۸۶	جدول ۱۶-۶: وضعیت ساخت پروژه مسکن مهر به تفکیک شهرهای بالا و زیر ۲۵۰۰۰ نفر و شهرهای جدید
۲۸۹	جدول ۱۷-۶: وضعیت تعداد پروژه و واحد در بافت فرسوده شهر تهران
۲۹۱	جدول ۱۸-۶: میانگین شاخص‌ها برای سنجش کارآمدی مداخله دولت
۲۹۳	جدول ۱۹-۶: همبستگی بین عوامل ۵ گانه و کارآمدی مداخله دولت در مدیریت زمین شهری
۲۹۴	جدول ۲۰-۶: میزان همبستگی بین مؤلفه‌های ۵ گانه و کارآمدی مداخله دولت در مدیریت زمین شهری
۲۹۵	جدول ۲۱-۶: میزان همبستگی بین مؤلفه‌های ۵ گانه با یکدیگر
۲۹۶	جدول ۲۲-۶: خلاصه رگرسیون مؤلفه‌های پنج‌گانه بر کارآمدی مداخله دولت
۲۹۷	جدول ۲۳-۶: معناداری رگرسیون متغیرهای پنج‌گانه بر کارآمدی مداخله دولت
۲۹۷	جدول ۲۴-۶: ضرایب میزان اثرگذاری متغیرهای مستقل بر متغیر وابسته
۲۹۸	جدول ۲۵-۶: خلاصه رگرسیون مرحله دوم
۲۹۹	جدول ۲۶-۶: ضرایب میزان شدت اثرگذاری متغیرهای مستقل بر متغیر وابسته (ظرفیت نهادهای)
۳۰۰	جدول ۲۷-۶: خلاصه رگرسیون مرحله سوم
۳۰۰	جدول ۲۸-۶: ضرایب میزان شدت اثرگذاری متغیرهای مستقل بر متغیر وابسته (یکپارچگی نهادهای)
۳۰۱	جدول ۲۹-۶: خلاصه رگرسیون مرحله چهارم
۳۰۱	جدول ۳۰-۶: ضرایب میزان اثرگذاری متغیرهای مستقل بر متغیر وابسته (سیاست‌های هماهنگ)
۳۰۲	جدول ۳۱-۶: خلاصه رگرسیون مرحله پنجم
۳۰۲	جدول ۳۲-۶: ضرایب میزان اثرگذاری متغیر مستقل بر متغیر وابسته (تصمیم‌گیری)
۳۰۴	جدول ۳۳-۶: محاسبه اثرات غیرمستقیم متغیرهای مستقل بر متغیر وابسته اصلی
۳۰۴	جدول ۳۴-۶: اثرات مستقیم و غیرمستقیم متغیرهای ۵ گانه بر کارآمدی مداخله دولت
۳۰۷	جدول ۳۵-۶: نحوه رتبه دهی به عوامل در ماتریس‌های IFEM, EFEM
۳۰۸	جدول ۳۶-۶: ماتریس عوامل داخلی (IFEM) و عوامل خارجی (EFEM)

- جدول ۶-۳۷: ماتریس عوامل خارجی (EFEM) اثرگذار بر کارآمدی مداخله دولت ۳۰۹
- جدول ۶-۳۸: خلاصه ماتریس‌های عوامل داخلی (IFEM) و عوامل خارجی (EFEM) ۳۱۰
- جدول ۶-۳۹: راهبردهای قابل اجرا بر اساس ماتریس‌های IFE, EFE, QSP & The SPACE ۳۱۲
- جدول ۶-۴۰: راهبردهای قابل اجرا برای افزایش کارآمدی و کار آیی مداخله دولت بر اساس نتایج QSPM ۳۱۶
- جدول ۶-۴۱: سنجش اعتبار الگو بر اساس معیارهای مربوطه ۳۳۱
- جدول ۶-۴۲: میزان مطلوبیت؛ قدرت تبیین الگو و قابلیت تعمیم آن به دیگر شهرهای ایران ۳۳۲

www.ketab.ir

فهرست نمودارها

صفحه

عنوان

نمودار ۱-۵:	هرم سنی نقاط شهری شهرستان تهران به تفکیک درصد هر یک از گروه‌های سنی - سال ۱۳۹۰.....	۱۶۴
نمودار ۲-۵:	وضعیت اراضی متعلق به اداره کل راه و شهرسازی استان تهران تا پایان سال ۱۳۹۰ (به درصد).....	۱۷۴
نمودار ۳-۵:	متوسط قیمت یک مترمربع زمین در شهر تهران و مراکز استان‌ها طی سال‌های ۷۰ تا ۹۰ به هزار ریال.....	۱۷۴
نمودار ۴-۵:	درصد تغییر قیمت زمین و زیربنای مسکونی و اجاره‌بهای زیربنای مسکونی در ۱۳۹۱ نسبت ۱۳۹۰.....	۱۷۷
نمودار ۵-۵:	درصد تحت پروانه‌های صادره در ساختمان‌های تخریبی؛ باغ/مزرعه و زمین بایر.....	۱۸۰
نمودار ۶-۵:	سهم شهر تهران از تعداد پروانه و مساحت زیربنای مسکونی در قیاس با سایر شهرهای کشور - ۱۳۹۱.....	۱۸۳
نمودار ۷-۵:	سهم شهر تهران از تعداد پروانه‌های ساختمانی؛ سطح زیرین و تعداد واحد مسکونی نقاط شهری استان تهران و کل کشور.....	۱۸۵
نمودار ۸-۵:	مقایسه تعداد طاق‌ساخت‌های مسکونی شهر تهران و کل کشور - ۱۳۹۱.....	۱۸۷
نمودار ۹-۵:	سهم بخش‌های تخصصی از تعداد پروانه‌های ساختمانی و مساحت زیرین - ۱۳۹۱.....	۱۹۰
نمودار ۱۰-۵:	تعداد و مساحت اراضی مسکونی به تفکیک شهرهای استان تهران طی سال‌های ۱۳۶۱ الی ۱۳۹۰.....	۱۹۶
نمودار ۱۱-۵:	تعداد اسناد مالکیت اخذ شده سالانه، بام دولت (در بخش‌های ثبتی ۲ الی ۱۲ تهران).....	۲۰۱
نمودار ۱۲-۵:	مقایسه سطح مداخله دولت (تمام اراضی ملی و موات) قبل و بعد انقلاب اسلامی.....	۲۰۲
نمودار ۱۳-۵:	زمین‌های واگذار شده توسط سازمان مسکن و شهرسازی استان برحسب نوع استفاده (مترمربع).....	۲۰۴
نمودار ۱۴-۵:	آمار دادنامه‌های صادره سال‌های ۱۳۸۰ الی ۱۳۹۲ ره کل راه و شهرسازی استان تهران.....	۲۰۷
نمودار ۱۵-۵:	تحلیل "وضعیت سطح تحصیلات و وضعیت تراز در کارکنان.....	۲۰۸
نمودار ۱۶-۵:	مساحت اراضی دولتی تصرف شده (در اجرای ماده ۱۴۸) توسط اشخاص.....	۲۲۷
نمودار ۱۷-۵:	تعداد ساخت‌وسازهای غیرمجاز نهادهای دولتی در شهر تهران طی سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۸۱.....	۲۳۱
نمودار ۱۸-۵:	میانگین شاخص‌ها و نماگرهای نوع تصمیم‌گیری و سطح مشارکت.....	۲۴۳
نمودار ۱۹-۵:	میانگین شاخص‌ها و نماگرهای هماهنگی سیاست‌ها.....	۲۴۸
نمودار ۲۰-۵:	میانگین مؤلفه‌های چهارگانه در سطح محیط توانمند کننده.....	۲۷۵
نمودار ۲۱-۵:	وضعیت نماگرهای شاخص شایسته‌سالاری.....	۲۷۷
نمودار ۲۲-۵:	میانگین شاخص‌ها در سطح نهادی و فردی.....	۲۷۸
نمودار ۲۳-۵:	میزان رضایت از عملکرد ادارات متولی مدیریت زمین شهری (به درصد).....	۲۷۹
نمودار ۲۴-۵:	وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه مسکن ویژه شهر تهران.....	۲۸۷
نمودار ۲۵-۵:	مقایسه تعداد پروژه‌های معرفی شده به بانک در محدوده بافت فرسوده مناطق شهرداری تهران.....	۲۹۰
نمودار ۲۶-۵:	تسهیلات اعطایی بانک مسکن بر حسب نوع قرارداد طی سال‌های ۱۳۶۹-۸۶.....	۲۹۰
نمودار ۲۷-۵:	میانگین شاخص‌ها برای سنجش کارآمدی مداخله دولت.....	۲۹۱
نمودار ۲۸-۵:	تفکیک شده مرحله اول.....	۲۹۸
نمودار ۲۹-۵:	تفکیک شده مرحله دوم.....	۲۹۹
نمودار ۳۰-۵:	تفکیک شده مرحله سوم.....	۳۰۰
نمودار ۳۱-۵:	تفکیک شده مرحله چهارم.....	۳۰۱
نمودار ۳۲-۵:	تفکیک شده مرحله پنجم.....	۳۰۲
نمودار ۳۳-۵:	نهایی تحلیل مسیر همراه با ضرایب شدت اثر.....	۳۰۳

فهرست شکل‌ها

عنوان

صفحه

شکل ۱-۱: حکمروایی زمین - سلسله‌مراتبی از مسائل زمین	۲۵
شکل ۲-۱: روابط بین سطوح مختلف زیرساخت اطلاعات مکانی و سطح برنامه‌ریزی	۲۷
شکل ۳-۱: چارچوبی برای مهندسی مجدد سیستم اداره زمین	۲۸
شکل ۴-۱: اساس تشکیل‌دهنده‌ی سیستم اداره زمین	۲۸
شکل ۵-۱: لایه‌های اطلاعاتی مورد نیاز جهت نگهداری در کاداستر	۳۰
شکل ۶-۱: مدیریت اطلاعات شهر نگر پشتیبان تصمیم‌گیری توسعه پایدار	۳۱
شکل ۷-۱: پیمان حقوق زمین	۳۳
شکل ۸-۱: طبقه‌بندی نظام تصرف شهری بر اساس وضعیت قانونی	۳۴
شکل ۹-۱: ارتباط بین زمین تصرف زمین: تولید مسکن شهری و استفاده پایدار از منابع طبیعی	۳۴
شکل ۱۰-۱: الگوی مدیریت زمین شهری	۳۶
شکل ۱۱-۱: مدل مداخله دولت در مدیریت زمین شهری عمومی	۴۱
شکل ۱-۲: چارچوب نظری پژوهش	۵۰
شکل ۲-۲: مراحل مدیریت راهبردی زمین	۶۵
شکل ۳-۲: تغییر بنیادی یا تدریجی در مدیریت زمین شهری	۶۷
شکل ۴-۲: محل‌های ورود (به جلو و عقب زوم کردن)	۷۰
شکل ۵-۲: سطح یک محیط فراگیر (سیستم)	۷۱
شکل ۶-۲: عوامل تأثیرگذار در فرایند سیاست‌گذاری عمومی	۷۵
شکل ۷-۲: سه بعد ساختار حکمروایی منطقه‌ای	۷۶
شکل ۸-۲: نحوه ارتباط میان متغیرهای اثرگذار بر چند پارچگی سیاست‌گذاری تصمیم‌گیری شهری	۷۸
شکل ۹-۲: دید یکپارچه به نهادها؛ حکمروایی و توسعه پایدار	۸۰
شکل ۱۰-۲: مدل سنتی / هنجاری: پیوستار حکومت- حکمروایی	۸۰
شکل ۱۱-۲: هماهنگی، همکاری و تشریک مساعی نهادها	۸۱
شکل ۱۲-۲: سطح دو سطح نهادی	۸۲
شکل ۱-۳: نهادهای درگیر در مدیریت زمین شهری در سطوح ملی، منطقه‌ای و محلی	۱۰۳
شکل ۲-۳: دیدگاه جهانی اداره زمین	۱۰۴
شکل ۳-۳: نحوه انجام اصلاح مجدد زمین	۱۱۷
شکل ۱-۴: نحوه مداخله دولت‌ها در مدیریت زمین شهری در کشورهای مورد بررسی	۱۴۳
شکل ۱-۵: سیاست‌ها و نهادهای مدیریت زمین شهری در ایران	۱۶۰
شکل ۲-۵: تصویر ماهواره‌ای منطقه‌ی کلان‌شهری تهران در سال‌های ۱۹۸۵ و ۲۰۰۹	۱۷۹
شکل ۳-۵: نحوه ارتباط نهادهای متولی زمین با ادارات ثبت و رفع منازعات زمین	۲۲۹
شکل ۱-۶: راهبرد نهایی بر اساس نتایج ماتریس‌های ارزیابی (IFEM) و (EFEM)	۳۱۱
شکل ۳-۶: الگوی سیاست‌گذاری مداخله مناسب دولت در مدیریت زمین شهری	۳۳۹
شکل ۳-۶: مراحل گام به گام خروج از وضعیت نامطلوب کنونی به سوی وضعیت مطلوب	۳۳۰

فهرست نقشه‌ها

صفحه

عنوان

نقشه ۱-۵:	تحولات محدوده شهر تهران طی سال‌های ۱۳۴۷ تا ۱۳۸۶	۱۶۹
نقشه ۲-۵:	مناطق ۲۲ گانه شهرداری بر حسب تعداد واحد مسکونی در سال ۱۳۹۱	۱۸۸
نقشه ۳-۵:	نسبت پروانه‌های احداث ساختمان مسکونی ۵ طبقه و بیش‌تر به کمتر از ۵ طبقه شهر تهران	۱۸۹
نقشه ۴-۵:	اراضی تحویل شده در شهر تهران از ابتدا تا کنون	۱۹۷
نقشه ۵-۵:	تحولات خرم شهر تهران از سال ۱۳۴۷ تا ۱۳۸۶	۲۱۳
نقشه ۶-۵:	محدوده اراضی رگذار شده به تعاونی‌های مسکن توسط اداره منابع طبیعی در بالای تراز ۱۸۰۰ متر تهران	۲۱۵
نقشه ۷-۵:	محدوده‌های نظامی واقع در محدوده و حریم شهر تهران در سال ۱۳۸۶	۲۳۳

www.ketab.ir

پیش گفتار

مدیریت زمین شهری از عرصه‌های مهم پیشبرد توسعه پایدار در کشورها بوده و دولت‌ها برای رسیدن به اهداف توسعه پایدار ناگزیرند سیاست‌هایی متناسب با شرایط کشور و جامعه خود در حوزه زمین شهری اتخاذ نمایند. زمین شهری کالایی عمومی است و برای مدیریت پایدار آن (برای همه و برای همیشه) و همسو نمودن منافع عمومی و خصوصی و جبران شکست بازار (در تأمین زمین و مسکن به ویژه برای محرومین) و توانمند نمودن بازار زمین و مسکن؛ مداخله دولت ضرورت دارد. بحث بر سر نوع مداخله (مستقیم و غیر مستقیم)؛ سطح مداخله (گسترده یا محدود) و متولی مداخله (دولت مرکزی یا دولت محلی) است و این پژوهش تلاش دارد در حد توان پاسخ این سئوال بنیادین را ارائه نماید.

به طور کلی، نوع نگرش نظام حاکم و سیاست اتخاذی توسط کشور می‌تواند یکی از انواع مداخله (مستقیم و غیرمستقیم) بود. یا هر دو باهم با نسبت‌های متفاوت مبنای عمل قرار گیرد. در ایران نیز، پس از انقلاب اسلامی، مداخله دولت در مدیریت زمین شهری از نوع مداخله مستقیم (تحدید و سلب مالکیت) بوده و مداخله غیر مستقیم (به ویژه استفاده از ابزارهای تشویقی و تنبیهی مالی) کمتر مورد توجه قرار گرفته است.

از زمان اولین سیاست‌گذاری دولت در حوزه زمین شهری نزدیک به چهار دهه سپری شده و از آنجایی که سیاست‌گذاری زمین نوعی سیاست نظام در عرصه عمومی و از نوع سیاست‌گذاری بلندمدت است؛ لذا برای آنکه بتوان آثار مثبت و منفی چنین سیاست‌هایی را تحلیل نمود می‌بایست حداقل زمان لازم سپری شده باشد. در تجربه ایران این زمان سپری شده و هم اکنون زمان مناسبی برای تحلیل سیاست‌های قبلی و کنونی است.

حال دو سئوال عمده و مهم مطرح می‌شود که: الف- "آیا سیاست‌های اتخاذ شده توانسته اهداف سیاست‌گذار را تأمین نماید یا خیر؟" ب- طبق شواهد موجود، تا چه حد حاصل از مداخله مستقیم و غیرمستقیم دولت در مدیریت زمین شهری رضایت بخش بوده یا خیر؟ این دو سئوال مطابق بررسی‌های به عمل آمده، امکان ادامه روند کنونی مدیریت زمین شهری وجود ندارد. چرا که در وضعیت مطلوب، باید هم مسیری که سیاست‌گذاری زمین پیش رو دارد در راستای توسعه پایدار باشد و هم اینکه مدیریت زمین شهری ظرفیت پاسخگویی به نیازهای اجرایی سیاست را داشته باشد. در غیر این صورت، بهترین سیاست اتخاذ شده نیز محکوم به شکست خواهد بود.

مدهاست که مقوله زمین و مسکن و سیاست‌های اتخاذ شده در این حوزه، کانون توجه صاحب‌نظران قرار گرفته است. از سوی دیگر، خلاء وجود منبع درسی و مرجع مناسب و کاربردی برای برخی دروس همچون برنامه‌ریزی مسکن؛ کارگاه برنامه‌ریزی مسکن؛ مدیریت زمین؛ سیاست‌گذاری زمین؛ موجب گردید تا نگارنگان با توجه به سوابق علمی و اجرایی خود در حوزه مدیریت زمین شهری؛ تلاش نمایند تا از طریق تألیف این کتاب، تا حد امکان خلاء پژوهشی فوق مرتفع گردد.

رویکرد نهاده‌ای هر چند بحث جدیدی نبوده و از نظر صاحب‌نظران به عنوان بعد چهارم توسعه پایدار شناخته می‌شود و در گزارش آینده مشترک ما در سال ۱۹۸۷ نیز مورد توجه و تأکید قرار گرفته است؛ در این پژوهش، برای تحلیل سیاست‌های دولت در مدیریت زمین شهری (هم مداخله مستقیم و هم

مداخله غیرمستقیم) از رویکرد نهادی استفاده شد. بحث کانونی رویکرد نهادی آن است که هر سیاستی مستلزم ظرفیتی نهادی متناظر با خود جهت رسیدن به اهداف سیاست‌گذار می‌باشد. در غیراین صورت سیاست اتخاذ شده منجر به شکست خواهد شد. رویکرد نهادی، از جمله مباحثی است که تا کنون به صورت ژرف و همه‌جانبه در حوزه مدیریت زمین شهری کمتر مورد توجه قرار گرفته و تحقیقاتی که در زمینه مدیریت زمین شهری تاکنون انجام شده، عمدتاً با نگرش اقتصادی می‌باشد. از این رو، پژوهش حاضر بر رویکرد نهادی (تحلیل و توسعه ظرفیتی) مبتنی بوده و چارچوب، نگرش و روش تازه‌ای را وارد مباحث مدیریت زمین شهری نموده است.

در این کتاب بهره‌گیری از رویکرد نهادی مسائل مداخله دولت در عرصه‌های مالکیت (نظام تصرف) زمین؛ کاربری زمین؛ ارزش زمین و توسعه و عمران زمین و زیرساخت اطلاعات مکانی طی بیش از سه دهه گذشته مورد واکاوی قرار گرفته است. این واکاوی در سه سطح محیط توانمندکننده (سیستم)؛ سطح نهادی؛ سطح فرای انجام و شکاف‌های ظرفیتی موجود در هر یک از این سطوح شناسایی شده است. در ادامه، با مشارکت ذی‌نفعان و سهامداران عرصه مدیریت زمین شهری، چشم‌انداز آتی مدیریت زمین شهری استخراج و طرح توسعه ظرفیتی و ظرفیت‌سازی نهادی ارائه گردید. لذا این کتاب می‌تواند زمینه‌ساز مدیریت زمین شهری در توسعه شهری پایدار و تحقق مدیریت شهری یکپارچه را تا اندازه‌ای فراهم نمود و از طریق سیاست‌های همسو و ظرفیت‌سازی نهادی متناسب با هر سیاست، میسر گردد.

تحلیل میزان حرکت مدیریت زمین شهری - در راستای اهداف توسعه پایدار شهری علاوه بر آنکه می‌تواند ضمن کمک به شناخت نقاط ضعف و قوت موجود، نباید راهکارهای مناسب برای افزایش کارایی مدیریت زمین شهری را پیش روی سیاست‌گذاران؛ مدیران و برنامه‌ریزان قرار دهد و در تدوین چارچوب سیاست‌گذاری متناسب با شرایط کشور کمک نماید. همچنین، سنجش و تحلیل کارآمدی مدیریت زمین شهری با دیدگاه نهادی ضمن آنکه مبحث جدیدی را در ادبیات توسعه شهری در محافل دانشگاهی و سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی گشوده؛ باعث جلب توجه هر چه بیشتر محافل دانشگاهی و نهادهای اجرایی به اهمیت مدیریت زمین شهری در تحقق اهداف توسعه پایدار می‌گردد.

در این راستا این کتاب درصدد است با بهره‌گیری از رهیافت نهادی، شکاف‌های ظرفیتی بین وضعیت موجود و مطلوب را شناسایی نموده و با بهره‌گیری از دیدگاه‌های تئوریک موجود و با استفاده از تجربه کشورهای موفق در این عرصه و بومی‌سازی این تجربیات، طرحی نو دراندازد.

در پایان بر خود لازم می‌دانیم از کلیه کارکنان دانشگاه تربیت مدرس؛ وزارت راه و شهرسازی به ویژه سازمان ملی زمین و مسکن و اداره کل راه و شهرسازی استان تهران؛ شهرداری تهران؛ ستاد اجرایی فرمان حضرت امام؛ اداره کل منابع طبیعی؛ ادارات ثبت؛ سپاه؛ بنیاد مستضعفان؛ بنیاد ۱۵ خرداد؛ و ... و همین‌طور خبرگان ارزشمند حوزه مدیریت زمین شهری کشور که در گردآوری اطلاعات ما را یاری رساندند تشکر نماییم.