

# بازنگری در قوانین و مقررات شهری و تأثیر آن در تحقق مدیریت یکپارچه شهری تهران با تأکید بر یک مدل راهبردی پایدار

محمد سهرابی

دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

علی اصغر رضوانی<sup>۱</sup>

دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

آزیتا رجبی

استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۰۲/۱۲ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۸/۰۶/۱۰

## چکیده

امروزه مشکلاتی مانند مناسب و به روز نبودن قانون شهرداری برای اداره کلان‌شهرها و بخصوص شهر تهران، مشخص نبودن تعریف و تفکیک وظایف ملی از محلی و تناقضات و عدم هماهنگی موجود در آن، عدم شفافیت و تعیین تکلیف وظایف، حدود اختیارات و مسئولیت‌ها بین ارکان اداره امور ملی و محلی، بزرگ شدن دولت و کم توجهی به رفع مسائل و مشکلات مدیریتی شهرها، افزایش مسائل اجتماعی و عدم شفافیت مسئولیت وظایف مربوطه، سطح پایین مشارکت مردم در اداره امور شهرها، استقرار ۱۵ میلیون نفر جمعیت، فعالیت وزارتخانه‌ها و نهادهای سیاسی، امنیتی، فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی حساس و اثرگذار، مهاجرپذیری از کل استان‌های کشور، ترافیک، آلودگی هوا، دغدغه‌های زیست محیطی، تراکم ساختمان‌ها، ابنیه و املاک مسکونی، تجاری، حجم فزاینده خودروها، شبکه عظیم آبرسانی، گاز، برق، تلفن، راهداری تنها بخشی از پیچیدگی‌ها، ظرفیت‌ها و چالش‌های پیش روی این کلان‌شهر تهران موجب شده تا انگیزه‌های قوی در تمامی بخش‌های جامعه به منظور رسیدن به راه حلی عملی و مؤثر به وجود آید. هدف اصلی این رساله دستیابی به استراتژی همسویی منافع سازمان‌های دولتی و غیردولتی در جهت تحقق مدیریت یکپارچه شهری تهران است. این تحقیق از لحاظ ماهیت و روش به صورت توصیفی-تحلیلی است و با توجه به اینکه شیوه به کار رفته در انجام این پژوهش از نوع کاربردی بوده و به منظور کشف روابط بین متغیرها و پدیده‌ها و جهت ارزیابی شرایط درون سیستمی و برون سیستمی از مدل (AHP) تحلیل عاملی، و نرم‌افزار SPSS تکنیک دلفی بهره گرفته می‌شود. یافته‌های تحقیق به عوامل تعدد سازمان‌ها و نهادهای ذی‌ربط و در نتیجه روابط گوناگون میان بخشی در سیاست‌گذاری و تصمیم‌گیری؛ ساختار توزیع قدرت سازمان‌ها نهادها و ساختار همبسته در تصمیم‌گیری و سیاست‌گذاری و ساختارهای نهادی اثرگذار با منابع و ابزار قدرت و حاکمیت در موضوع تصمیم‌گیری و سیاست‌گذاری شامل اصول قوانین ضوابط و مقررات موجود شهری، زیرساخت‌های فناوری و ارتباطی و حمایت‌های پرتوان مالی در چرخه مدیریت شهری از جمله عوامل مؤثر بر عدم تحقق یکپارچگی سیاست‌گذاری در مدیریت شهری هستند که با توجه به بررسی‌های میدانی از دیدگاه نظردهندگان در صورت بازنگری در نظام و عناصر قدرت میان بازیگران عرصه شهری، امکان تحقق یکپارچگی فرایند سیاست‌گذاری در مدیریت شهر تهران میسر می‌شود.

واژگان کلیدی: ساختارهای نهادی، مدیریت یکپارچه شهری، تهران.

## مقدمه

در ایران علی‌رغم سابقه طولانی نهادهای مدیریتی شهری از جمله بلدیّه، هنوز شاهد تفرق مدیریت و تقسیم وظایف شهرداری‌ها در بین نهادهای متعدد دخیل در امر مدیریت شهری در کشور هستیم. این در حالی است که طی سده اخیر حرکت‌های مهمی مانند اولین قانون شهرداری در بیش از یکصد سال قبل و قانون مصوب ۱۳۳۴ شهرداری از شش دهه قبل انجام شده است (Hosseini et al., 2011: 27). امروزه مشکلاتی مانند مناسب و به روز نبودن قانون شهرداری برای اداره کلان‌شهرها و شهرهای کشور، مشخص نبودن تعریف و تفکیک وظایف ملی از محلی و تناقضات و عدم هماهنگی موجود در آن، عدم شفافیت و تعیین تکلیف وظایف، حدود اختیارات و مسئولیت‌ها بین ارکان اداره امور ملی و محلی، بزرگ شدن دولت و کم‌توجهی به رفع مسائل و مشکلات مدیریتی شهرها، افزایش مسائل اجتماعی و عدم شفافیت مسئولیت وظایف مربوطه، سطح پایین مشارکت مردم در اداره امور شهرها و محله‌ها موجب شده تا انگیزه‌های قوی در تمامی بخش‌های جامعه به منظور رسیدن به راه‌حلی عملی و مؤثر به وجود آید (Matoof, 2009: 34). از سوی دیگر بررسی اصول قانون اساسی نشان می‌دهد که ظرفیت‌ها و آرمان‌های مهمی در زمینه امور محلی و اهمیت مشارکت مردم در اداره امور کشور در قالب شوراها بیان شده است. با وجود آرمان‌های مترقی قانون اساسی در زمینه تعریف مشارکت مردم در اداره امور خود، نحوه اداره امور کشور به شکل متمرکز است و به تبع آن، تمامی امور اجرایی کشور به استثنای وظایف محدودی که به شهرداری‌ها واگذار شده است، از طریق قوه مجریه با اختیارات و پاسخگویی متمرکز انجام می‌شود؛ لذا با توجه به تجارب علمی و تطبیقی در مدیریت شهری و چالش‌های موجود در اداره شهرهای کشور و روزآمد نبودن قانون شهرداری، ضرورت و لزوم بازنگری در آن و تدوین قانون به روز مدیریت شهری کشور از اهمیت بسیاری برخوردار است. تمامی این ضرورت‌ها و تنگناهای موجود موجب شده تا تدوین پیش‌نویس لایحه قانونی مدیریت شهری بر اساس تحقق ماده ۱۷۳ قانون برنامه پنجم توسعه کشور مبنی بر تدوین برنامه جامع مدیریت شهری توسط دولت، در دستور کار قرار گیرد. تدوین لایحه قانونی یاد شده که بازنگری و به روز رسانی اساسی در قانون شهرداری محسوب می‌شود، ناشی از ضرورت سمت دهی اداره امور عمومی به سمت عدم تمرکز است (Ahmd akhoundy et al., 2008: 135). همه ساله مبالغ زیادی برای اداره امور نظارت، اجرایی و ارائه خدمات در شهر تهران صورت می‌گیرد. علی‌رغم این شاهد آن هستیم که به دلیل موازی کاری و سرعت پایین ارائه خدمات توسط سازمان‌ها و ادارات، رضایت چندانی برای شهروندان مشاهده نمی‌گردد. به نظر می‌رسد با اعمال مدیریت یکپارچه شهری می‌توان ضمن جلوگیری از اتلاف هزینه‌ها، به صورت منسجم به ارائه خدمات با کیفیت پرداخت. هدف اصلی تحقیق اتخاذ یک رویکرد کل نگرانه و طراحی سازوکارهایی جهت پیگیری رویکرد مذکور در مدیریت شهر است که به منظور تحقق یکپارچگی، شناسایی عوامل مؤثر بر آن و تفرق در مدیریت شهری ضروری است (Rahnama, 2001: 72).

در این مقاله عواملی شناسایی شده‌اند که مؤثر بر یکپارچگی مدیریت شهری در سطح سیاست‌گذاری و تصمیم‌گیری شهر تهران با روش کمی یافته‌های پژوهش شامل شهرداری و شورای شهر تهران (و برخی نهادهای دولتی / حکومتی) شامل وزارت کشور، وزارت راه و شهرسازی و مجلس شورای اسلامی است. نظام مدیریتی و اداره شهر در هر کشوری تابعی از نظام سیاسی حاکم بر آن کشور است. در نظام‌های سیاسی و غیرمتمرکز که الگوی حکومت در

کشورهای شمال است، اداره امور شهرها نیز به صورت غیرمتمرکز و به وسیله نهادهای محلی انجام می‌شود. اساس حکومت در این کشورها بر مبنای مردم‌سالاری است؛ اما در بسیاری از کشورهای در حال توسعه همانند ایران با شدت و شفافیت کمتر، امور محلی و مدیریت شهری یک رده حکومتی ویژه و نسبتاً غیرمستقل و وابسته در کار نظام حکومتی محسوب می‌شود و هر نهادی بی‌توجه به قوانین و مقررات مدیریت شهری تهران هر آنچه در چشم‌انداز منافع سازمانی و غیرسازمانی خود می‌بیند انجام می‌دهد که سبب افزایش هزینه‌های موازی نقض توقف و عدم اجرای طرح‌های شهری و ایجاد تورم و رانت‌های اقتصادی، ناپایداری شهری، نابسامانی اجتماعی، آلودگی هوا، ترافیک شهری و طولانی شدن مسیرهای شهری، تداخل مدیریتی، و بعضاً درگیری سازمان‌ها و نهادهای انتظامی نظامی و سیاسی در نحوه اجرا ساماندهی و بهره‌برداری منافع حاصل از این پروژه‌ها است.

سیستم مدیریت یکپارچه شهری تهران در واقع تجمیع خدمات ۲۳ ارگان شامل مخابرات، آب، برق، گاز، پلیس راهنمایی و رانندگی، آموزش و پرورش، بهداشت و درمان، دانشگاه‌ها، کمیته امداد، میراث فرهنگی، دارایی و ... در حوزه خدمات شهری با مدیریتی واحد است که به آن‌ها اجازه می‌دهد تا دید بازتری نسبت به سیاست‌گذاری، تصمیم‌سازی، اجرای پروژه‌ها و نظارت بر آن‌ها داشته باشد اعمال قدرت مدیریت شهری در چگونگی استقرار و اداره شهرها بر حسب گونه‌های فرهنگی و ساختار اجتماعی - سیاسی جوامع پدیدار می‌شود که با چالش‌هایی مانند، فقدان قدرت اجرایی شهرداری در جلوگیری از نقض قوانین مدیریت شهری توسط نهادهای خاص، طولانی بودن فرایند هماهنگی بین سازمان‌ها و نهادهای دولتی و غیردولتی با شهرداری، عدم اعتماد و علاقه به مشارکت بین نهادهای مرتبط به مدیریت یکپارچه شهری، فقدان نظام مدیریتی کنترل کارآمد در شهر تهران وجود سازمان‌های موازی درون‌سازمانی و برون‌سازمانی شهری اجرا نشدن قوانین مدیریت واحد شهری و آیین‌نامه نحوه اجرای قانون ساماندهی نهادها و سازمان‌ها لازمه مدیریت یکپارچه و هماهنگ در شهر تهران و اینکه بدون وجود نظام مدیریت شهری که ضمن انجام برنامه‌ریزی‌های لازم برای رشد و توسعه آینده شهر به مقابله با مسائل و مشکلات کنونی آن می‌پردازد، بی‌سامان می‌گردد. هدف اصلی تحقیق دستیابی به استراتژی همسویی منافع سازمان‌های دولتی و غیردولتی درون‌سازمانی و برون‌سازمانی در جهت تحقق مدیریت یکپارچه شهری تهران است. به نظر می‌رسد موانع اثرگذار در عدم تحقق مدیریت یکپارچه شهر تهران متغیرهای ساختاری و متغیرهای مدیریتی درون سازمان‌های دولتی و بین سازمان‌های دولتی و غیردولتی است.

شناسایی منافع درون‌سازمانی سازمان‌های دولتی و برون‌سازمانی سازمان‌های غیردولتی داده‌های سیستم مدیریت شهری، خواسته‌های دولت و شهروندان و ستانده‌های آن توسعه کمیت و کیفیت زندگی شهری است؛ بنابراین مدیریت شهری باید تمام شهری اعم از فضای کالبدی و عملکردی آن را تحت پوشش قرار دهد. نظام مدیریت شهری یک سیستم پویا و باز است و با انواع فرا سیستم‌ها و زیر سیستم‌های متعدد در ارتباط است؛ بنابراین با توجه به متغیرهای بسیار و محیط ناهمگن و متنوعی که مدیریت شهری در آن قرار دارد، این نظام باید به روش باز عمل کند و ساختارهای خشک و غیر قابل انعطاف را از خود دور سازد و دارای این توانمندی باشد تا با محیط اطرافش سازگار شده و ضمن حفظ کلیت خود به تبادل پویا با محیط بپردازد. در واقع امروزه رابطه مستقیم بین بهبود مدیریت شهری و دموکراسی محلی با تمرکززدایی پذیرفته شده است. تفویض اختیارات، جلب مشارکت مردم و

بستر گشایی نهایی آن در سطوح پایین‌تر، شرط موفقیت سیاست‌های عدم تمرکز فضایی است از ابعاد اصلی توسعه پایدار شهری مدیریت یکپارچه شهری، حکمروایی خوب شهری و مشارکت است. در گذشته آنچه بر نظام مدیریت شهری ایران حاکم بوده برنامه‌ریزی متمرکز و از بالا به پایین بود که نمی‌توانست مشکلات شهری را برطرف کند و نیازها و خواست‌های ساکنین را برآورده نماید. به همین دلیل در چند دهه اخیر برنامه‌ریزی و مدیریت با مشارکت شهروندان در نظام مدیریت شهری مطرح شده است. علی‌رغم پیشینه طولانی شهرنشینی و وجود الگوهای سنتی در ایران پیروی از الگوی متمرکز برنامه‌ریزی و مدیریتی امکان دخالت و مشارکت شهروندان را در اداره امور شهرها نداده است. در چنین شرایطی نظام مدیریت شهری به منظور کاستن از مسائل و مشکلات رو به فزونی شهرنشینی در جستجوی راه‌های برای تسهیل و بهبود اداره امور شهرها است. در واقع امر، مدیریت یکپارچه به مدیریت خودسرانه و تکرر و تک محور گفته نمی‌شود، بلکه در این مدیریت، کلیه دستگاه‌های و نهادهای فعال در سطح شهر باید همیار و همسو با مدیریت شهری گام بردارند و در نهایت مدیریت شهری با اتکای به هم اندیشی و دریافت نظرات مختلف نسبت به اتخاذ تدابیری هوشمندانه اقدام می‌کند. نیازهای شهری تهران در حوزه‌های گوناگون اعم از راهنمایی و رانندگی، انتظامی، شهری رفاهی، آب، برق، گاز، پست و... ایجاب می‌کند که در عین هم افزایی فزاینده اما مدیریتی یکپارچه و واحد نیز محقق شود. این تحقیق از لحاظ ماهیت و روش به صورت توصیفی-تحلیلی است و با توجه به این که شیوه به کار رفته در انجام این پژوهش از نوع کاربردی بوده و به منظور کشف روابط بین متغیرها و پدیده‌ها و همچنین گره‌گشایی از مسائل و تنگناهای موجود در کلان‌شهر تهران تدوین شده است. برای جمع‌آوری اطلاعات مورد نیاز مطالعات کتابخانه‌ای و پیمایشی استفاده شده است. جهت ارزیابی شرایط درون سیستمی و برون سیستمی از مدل ترکیبی (AHP) بهره گرفته می‌شود.

### رویکرد نظری

توسعه جریانی است که در خود تجدید سازمان و سمت‌گیری متفاوت کل نظام اقتصادی-اجتماعی را به همراه دارد. توسعه علاوه بر اینکه بهبود میزان تولید و درآمد را در بردارد، شامل دگرگونی‌های اساسی در ساخت‌های نهادی، اجتماعی-اداری و همچنین ایستارها و دیدگاه‌های عمومی مردم است. توسعه در بسیاری از موارد، حتی عادات و رسوم و عقاید مردم را نیز در بر می‌گیرد (Mansour, 2008: 44). توسعه بدون بر هم خوردن نظم ساختار فضایی است. توسعه‌ی شهری می‌تواند عبارت باشد از گسترش هماهنگ و متعادل سطح اختصاص داده شده به ساختمان‌های مسکونی در یک شهر با سطوح مورد نیاز سایر کاربری‌ها و همچنین تجهیز این سطوح به تأسیسات، امکانات و تجهیزات مورد نیاز و در سطحی استاندارد و قابل قبول، به عبارت دیگر در توسعه‌ی شهری باید به برابری و تعادل بین کیفیت و کمیت آنچه که احداث می‌شود از یک سو از سوی دیگر به تعداد و اندازه‌ی جمعیت شهرنشینی که در این مناطق جای می‌گیرند، اهمیت داد. توجه به محیط زیست شهری و در نظر گرفتن رفاه و آسایش شهروندان در کنار رعایت اصول زیبایی شهرها از اهداف برنامه‌های شهر است (Mansour, 2008: 44). مفهوم توسعه پایدار ناظر بر این واقعیت انکارناپذیر است که ملاحظات مربوط به اکولوژی می‌تواند و باید در فعالیت‌های اقتصادی به کار گرفته شود. این ملاحظات شامل ایده‌های ایجاد محیطی منطقی است که در آن ادعای توسعه به منظور پیشبرد کیفیت همه جنبه‌های زندگی مورد چالش قرار می‌گیرد. درباره توسعه پایدار تعاریف

متعددی وجود دارد که بعضی از آن‌ها عبارت‌اند از: توسعه پایدار به معنای تلفیق اهداف اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی برای حداکثرسازی رفاه انسان فعلی بدون آسیب به توانایی نسل‌های آتی برای برآوردن نیازهایشان است (Majedi, 1997). در تعریف توسعه پایدار شهری با کلیت می‌توان تعریف توسعه پایدار را بر شهر تسری داد، لیکن تشریح و تفسیر توسعه پایدار را به نحوی که بتواند کاربردهای آموزشی، ترویجی و حتی کاربردهای برنامه‌ریزی داشته باشد، می‌توان در جزئیات محدوده‌ها و تقسیم‌بندی‌های جغرافیایی و یا موضوعی نیز دسته‌بندی کرد (Akhoundy et al., 2008: 71).

ادامه فعالیت، سودآوری و در حقیقت بقای یک سازمان در جامعه به قالب نهادی موجود در آن جامعه بستگی دارد. این ساختار نهادی است که این قالب‌ها را به وجود آورده و شبکه پیچیده قراردادهای به هم وابسته و دیگر روابط آن‌ها نیز بر این ساختار بنا شده است. دو مفهوم دیگر پس از این پیش می‌آیند. اینکه تغییرات نهادی اولاً عموماً به صورت تدریجی بوده و ثانیاً وابسته به مسیر طی شده هستند (Rahimi, 1999). تغییرات نهادی تدریجی است، به این دلیل که تغییرات با مقیاس بزرگ به سازمان‌های موجود آسیب می‌رساند و به همین دلیل آن‌ها در مقابل چنین تغییری به شدت واکنش نشان می‌دهند. تغییرات انقلابی تنها زمانی پدید می‌آیند که تراکم شدید سازمان‌های رقیب آن‌ها را از به دست آوردن سود از طریق تجارت ناامید کند. جهت تغییر تدریجی نهادی به‌طور وسیعی همسان با قالب نهادی موجود بوده و توسط انواعی از دانش و مهارت‌هایی که مدیر و اعضای سازمان روی آن سرمایه‌گذاری کرده‌اند هدایت می‌شود. به این ترتیب است که می‌گوییم تغییر نهادی وابسته به مسیر طی شده هستند.

انواع ساختارهای نهادی را به شکل زیر می‌توان معرفی کرد:

ساختار در یک اداره دولتی ملی یا منطقه‌ای

ساختارهایی که توسط شرکت‌های قانونی با توجه به قانونی مشخص ایجاد شده‌اند

ساختارهایی که توسط شرکت‌های قانونی بدون داشتن قانونی مشخص ایجاد شده‌اند

ساختار اعتبارات قانونی

ساختار درون شرکتی

ساختار شرکت‌های محدود با تضمین

ساختار انجمن‌های ادغام شده

ساختار مجموعه‌های غیرانتفاعی (Bahreini, 1999: 129).

اصلی‌ترین بحث در حیطه حقوقی شهری، آشنایی شهروندان با قوانین و مقررات مورد عمل و جاری است. قانون اساسی مهم‌ترین قانونی که اصول اساسی حقوق یک ملت در آن تبیین گردیده است و تشکیلات و روابط بین قوای مختلف و قدرت‌های عمومی و را بیان می‌نماید متضمن قواعد کلی در خصوص جنبه‌های حمایتی و پیشگیرانه از حقوق شهروندی است. همچنین قوانین و مقرراتی که توسط قوه مقننه وضع و به تصویب می‌رسد از جمله قانون مدنی، تجارت، مجازات اسلامی، کار، بیمه، قانون برنامه پنج ساله توسعه اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و فرهنگی کشور بالاخره مقررات، آئین‌نامه‌ها، بخشنامه‌ها و حتی تصمیمات قضائی که شهر، شهرنشینی و شهروندان را به

نحوی تحت تأثیر قرار می‌دهند. قوام بخش محیط حقوقی در جامعه شهری می‌باشند. به‌طور کلی قوانین مذکور در سه مؤلفه کلی قابل بررسی است (Shams, 2007: 65).

الف: قوانین و مقررات پیشگیرانه (بازدارنده):

منظور قوانین و مقرراتی است که توسط مقام صلاحیت‌دار وضع شده است و هدف آن پیشگیری از وقوع جرائم یا تخلفات و یا ممنوعیت انجام برخی از فعالیت‌ها و یا اقدامات در جامعه است. از نظر حقوقی تطبیقی به عنوان نمونه، قوانین کشور فرانسه نیز در اصول کلی خود از مواردی همچون «منع تبعیض» و «توجه به آزادی‌های فردی» و به‌عنوان قوانین پیشگیرانه بهره برده است و یا در قوانین و مقررات کشور آمریکا که آمیزه‌ای از قانون، مقررات و تصمیمات قضائی است نیز از قوانین مربوط به «منع انحصار»، «منع تبعیض جنسی»، «منع خشونت» و به عنوان اصول حاکم بر مقررات شهری و قوانین پیشگیرانه نام برده است. در حوزه مسائل شهری بخشی از ضوابط ناظر بر کنترل کیفیت ساختمان را می‌توان در این جهت ارزیابی کرد (Hojjati Ashrafi, 1998: 55).

ب: قوانین حمایتی:

منظور قوانین و مقرراتی است که توسط مقامات صلاحیت‌دار به‌منظور ایجاد شرایط مناسب برای توسعه و گسترش فعالیت‌های اجتماعی و حمایت از شهروندان وضع شده است. تشویق‌های ارائه شده به منظور رعایت ضوابط مازاد بر حقوق پایه و یا امکان تغییر در تراکم یا در نوع کاربردی برای هدایت شهری به سمت اهداف توسعه‌ای می‌تواند در این زمینه ذکر گردد (Hojjati Ashrafi, 1998: 55).

ج: قوانین تنبیهی

با توجه به ماهیت انجام فعالیت‌های اجتماعی در شهر و احتمال بروز حوادث و وقایع مختلف، قوانین و مقررات خاصی برای کنترل این حوادث (اعم از وقوع جرائم، شبه جرم و تخلفات نظیر تخلفات ساختمانی) وضع شده است. در این خصوص، در صورت وقوع جرم یا شبه جرم، قواعد کلی مجازات و یا مسئولیت‌های قانونی حاکم است. لیکن در صورت وقوع تخلف، تنبیهات خاصی در نظر گرفته می‌شود این گونه مقررات شهری بیشتر در قالب آئین‌نامه‌ها، مصوبات و دستورالعمل‌ها تعیین می‌شوند (Salehi, 2001: 22). از حیث نظری، قانون شهرداری‌ها، علم حقوق شهری و جنبه عملی آن قانون شهرداری‌ها تلقی می‌شود. از این حیث قانون شهرداری که موضوع آن را می‌توان رابطه مردم شهر با شهرداری و همچنین تکالیف آن‌ها در برابر یکدیگر و اصول، اهداف، روش و گردش کار شهرداری‌ها و همچنین نحوه اداره امور شهر و کیفیت نظارت شهرداری بر اداره شهر به صورت هماهنگ و موزون دانست، می‌باید از شاخه‌های منشعب از حقوق اساسی و حقوق اداری جزو زیرمجموعه حقوق داخلی عمومی دانست.

بدین ترتیب حقوق مدیریت شهری که حقوق و تکالیف شهروندی را در بر می‌گیرد از دو جنبه قابل بررسی است و کلیدهای ضعف فرهنگ شهروندی در شهرهایی نظیر تهران را آشکار می‌کند. اول شمول قوانین جزایی که به‌صراحت به پشتوانه قانون برای امور شهرنشینی اشاره دارد. ناگفته پیداست حق تکلیف هنگامی معنا دارد که ضمانت اجرایی و پشتوانه قانونی و جزایی داشته باشد و این نکته‌ای است که فرهنگ شهروندی، از آن بی‌بهره مانده است. از سوی دیگر امور شهری و آنچه تنظیم رابطه میان عناصر سازنده یک جامعه شهری نامیده می‌شود به قانونی

واقعی و اجرایی نیاز دارد که تخلف و بی‌توجهی را بر نمی‌تابد و از این طریق ضمانتی قدرتمند بر ضابطه‌مند شدن کارهاست. بی‌توجهی به این اصل، فرهنگ شهروندی را به مجموعه‌ای بلا تکلیف از انتظارهای بی‌پاسخ، دعوت‌ها و توصیه‌ها، اقدامات نمادین و هزینه‌های نافرجام تبدیل کرده است که نارضایتی همه گروه‌های بهره‌مند و بهره‌گیر را در پی دارد و راه به جایی نمی‌برد. نکته دیگری که طبق تعریف حقوق شهری قابل اعتنا محسوب می‌شود، نقش قوانین فنی در فرهنگ شهروندی است. قوانین فنی باید علاوه بر رفع مشکلات موجود جامعه شهری که در بدو امر اغلب عمیق و دامنه‌دار هستند در مقابل گذشت زمان و راهیابی فناوری نوین در نوع و میزان روش‌های ارائه خدمات شهری انعطاف‌پذیر باشد و ضوابطی کارآمد و متناسب تدارک ببیند. فرهنگ به ابزارهای انسانی و فیزیکی نیازمند است و جنبه فنی قوانین شهری ابزارهای فیزیکی برای تسهیل فرهنگ شهروندی را هدف می‌گیرند.

در غالب نظام‌های حقوقی، قانون مهم‌ترین منبع حقوقی تلقی می‌شود. قانون در مفهوم عام شامل کلیه مقرراتی است که از سوی یکی از ارکان صالح حکومتی به تصویب رسیده لذا از این دیدگاه کلیه مصوبات مجلس، تصویب‌نامه‌ها و بخشنامه‌های اداری مشمول عنوان قانون خواهند بود. با این حال «قانون در مفهوم خاص» دایره بسیار محدودی داشته و تنها بر آن دسته از مصوبات قوه مقننه اطلاق می‌شود که تشریفات مقرر در قانون اساسی را طی کرده‌اند. در این معنا کلیه مصوبات مجلس شورای اسلامی که به تأیید شورای نگهبان رسیده و پس از امضاء رئیس جمهور در روزنامه رسمی منتشر شده‌اند، با انقضای مهلت ۱۵ روز از تاریخ انتشار، عنوان قانون را خواهند یافت. بر این اساس «امتیاز قانون در مفهوم خاص بر سایر مصوبات حکومتی، تشریفات وضع آن است». به موجب اصل ۹۴ قانون اساسی؛ «کلیه مصوبات مجلس شورای اسلامی باید به شورای نگهبان فرستاده شود. شورای نگهبان موظف است» (Katouzian, 2008: 24). آن را حداکثر ظرف مدت ده روز از تاریخ وصول از نظر انطباق با موازین اسلام و قانون اساسی مورد بررسی قرار دهد و چنانچه آن را مغایر بیند برای تجدید نظر به مجلس بازگرداند. در غیر این صورت مصوبه قابل اجرا است». در فرضی نیز که میان مجلس شورای اسلامی و شورای نگهبان در خصوص تعارض یا انطباق قانون با شرع یا قانون اساسی اختلاف حاصل شود، مجمع تشخیص مصلحت نظام به موجب اصل ۱۲ قانون اساسی درباره سرنوشت مصوبه مجلس تصمیم می‌گیرد و در هر صورت رأساً صالح به قانون‌گذاری نخواهد بود. در این میان توجه به درجه اعتبار قوانین از اهمیت اساسی برخوردار است. به این ترتیب که در رأس کلیه قوانین، قانون اساسی قرار دارد و به دنبال آن قوانین عادی و در نهایت، تصویب‌نامه‌ها، آئین‌نامه‌ها و بخشنامه‌های قوه مجریه. وجود این سلسله‌مراتب اقتضا می‌کند تا هر دسته از قوانین در انطباق کامل با گروه مقدم باشند. از این رو مصوبات مجلس شورای اسلامی (قوانین عادی) تنها در صورت انطباق با قانون اساسی و مصوبات قوه مجریه تنها در صورت هماهنگی با قوانین اساسی و عادی معتبر خواهند بود. نهادها، ساختارها و سازوکارهای نظم و همکاری هستند که رفتار گروه‌های انسانی را در اجتماعات معین راهبری می‌کنند. نهادها، از طریق اهداف و پایداری اجتماعی و زندگی‌ها و مقاصد افراد انسانی بازشناسی می‌شوند و با ساختن و تقویت قواعد، رفتار افراد را در مناسبات اجتماعی هدایت می‌کنند. نهادهای تأثیرگذار به نهادهای اطلاق می‌گردد که با فعالیت بالا که می‌توانند بر روی بقیه رفتار افراد جامعه اثرگذاری مؤثر داشته باشند.

مدیریت کنونی شهر تهران عبارت است از یک سازمان گسترده، متشکل از عناصر و اجزاء رسمی و غیررسمی مؤثر و ذی‌ربط در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی و کالبدی حیات شهری با هدف اداره، کنترل و هدایت توسعه همه جانبه و پایدار شهر مربوطه است که با توجه به اینکه وزارتخانه‌ها سازمان‌ها، شرکت‌ها، دولتی مدنی و غیردولتی، نهادهای نظامی، انتظامی، امنیتی، سیاسی، حکومتی در رابطه با فعالیت‌های ستادی و اجرایی درون‌سازمانی و برون‌سازمانی خود که بهر نحو در مدیریت شهر تهران متأثر می‌باشند خواسته و یا ناخواسته در چارچوب فرایندهای قانونی بخشنامه‌ها دستورالعمل‌ها، ضوابط و مقررات مربوطه پیروی نمی‌کنند که سبب انجام موازی کاری صرف هزینه‌ها و عوارض بر شهروندان تهرانی و ایجاد تورم، بحران، و ناپایداری شهری (در پروژه‌های نیروی انسانی، مهندسی، تخصصی، آموزشی، بهداشتی، تغییر کاربری اراضی محدوده قانونی و حریم شهر تهران، و نادیده گرفتن قوانین و مقررات طرح‌های شهری، همانند طرح‌های جامع تفضیلی، طرح‌های موضوعی، موضعی، ساماندهی) می‌شوند که جهت تحقق یکپارچگی نیاز به هماهنگی و پیروی از این قوانین و مقررات می‌باشند.

جدول ۱- نهادهای مختلف دخیل در مدیریت یکپارچه شهری تهران

۱	نیروی انتظامی	کلاتری	سطح محدوده
۲	شهرداری	محدوده	منطقه
۳	مدیریت و برنامه‌ریزی	منطقه	تقسیمات شهرداری
۴	اداره امور اقتصاد و دارایی	حوزه مالیاتی	تراکم امور
۵	مخابرات	مرکز	اشتراک
۶	آموزش و پرورش	منطقه و ناحیه	تعداد دانش آموزان
۷	تأمین اجتماعی	شعبه	تعداد پرونده
۸	آتش‌نشانی	منطقه	دسترسی به محل
۹	پست	ناحیه	جمعیت وسعت
۱۰	دادگستری	شعبه	پرونده قضایی
۱۱	آب و فاضلاب	امور	مشترکین
۱۲	کمیته امداد	منطقه	تراکم پوشش
۱۳	اتوبوس‌رانی	منطقه	تراکم پوشش
۱۴	شرکت گاز	پوشش	تعداد مشترکین
۱۵	سازمان ثبت و اسناد	ناحیه	پلاک‌های ثبتی
۱۶	بهداشت و درمان	مرکز	جمعیت
۱۷	سازمان آمار	حوزه	مرز خیابان
۱۸	ترافیک	منطقه	شبکه خیابان
۱۹	سازمان تأمین اجتماعی	منطقه	تعداد بیمه‌شدگان
۲۰	تربیت بدنی	اداره	محدوده جغرافیایی
۲۱	شرکت برق	نواحی	امور مشترکین

Source: Rresearch findings

تهران در دامنه جنوبی کوه‌های البرز و حاشیه شمالی کویر مرکزی ایران در دشتی نسبتاً هموار واقع شده شیب آن از شمال به جنوب است و به‌وسیله دو رود اصلی کرج در باختر و جاجرود در خاور همراه با رودهای علی جعفرآباد (دربند) دارآباد، درکه و کن که همگی از شمال به جنوب جریان دارد مشروب می‌گردد (Asghari Moghaddam, 2003: 62). شهر تهران از نظر جغرافیا در ۵۱ درجه و ۴ دقیقه تا ۵۱ درجه و ۲۳ دقیقه طول خاوری و ۳۵ درجه و ۳۵ دقیقه تا ۳۵ درجه و ۵۰ دقیقه عرض جغرافیایی قرار گرفته و ارتفاع آن در جنوب پالایشگاه تهران ۱۱۶۰ متر، در



نواحی مرکزی، پارک شهر ۱۲۱۰ متر و در شمال، کاخ سعدآباد ۱۷۰۰ متر است. دشت تهران به طور کلی دارای آب و هوای گرم و خشک است و فقط نواحی شمال آن در دامنه‌های کوهستان البرز اندکی معتدل و مرطوب است. پهنه تهران بزرگ در کوهپایه کوه‌های البرز قرار دارد که بخشی از پهنه کوه‌زایی آلپ - هیمالیاست این پهنه دارای توان لرزه‌ای بالا و به گسل فعال و متعدد است. منطقه شهری شهر تهران بروی لایه‌های آبرفتی‌ای ساخته شده که از طریق سازه‌های زمین شناختی پیچیده‌ای بر روی سنگ سخت انباشته شده است. بر پایه داده‌های زلزله تاریخی، تهران تاکنون چندین زلزله شدید با دوره‌های بازگشت ۱۵۰ ساله را از سر گذرانده است. زلزله شناسان احتمال وقوع زلزله‌های شدید در آینده نزدیک در تهران می‌دهند؛ زیرا در این شهر از سال ۱۲۰۹ تاکنون بیش از (۱۷۰ سال) زلزله مصیبت باری روی نداده است. برای پدیده زلزله در شهر تهران مطالعات چندی توسط گروه‌های زلزله‌شناس و در سال‌های مختلف انجام شده است. هر گروه بر پایه داده‌های موجود و دانش و تخصص خود، بر خطرپذیری تهران در برابر زلزله تأکید کرده است. بررسی خاک تهران (از حیث تقویت شتاب زلزله اهمیت دارد) نشان می‌دهد که آبرفت‌های موجود به طور عمده از کنگلومرای همگن و شن‌های ریزدانه تا درشت دانه تشکیل شده‌اند که بین آن‌ها را سیلیت و گاهی رس انباشته است. مطالعات لرزه‌خیزی انجام شده گسل مشاء را به عنوان گسلی که پتانسیل لرزه‌ای بیش‌تر دارد و با توجه به فشاری بودن و گستردگی آن می‌تواند زلزله‌ای با بزرگی بیش از ۷ درجه و بیشتر با دوره بازگشت ۱۵۸ ساله ایجاد کند شناسایی کرده است.

شهر تهران در ۵۱ درجه و ۶ دقیقه تا ۵۱ درجه و ۳۸ دقیقه طول شرقی و ۳۵ درجه و ۳۴ دقیقه تا ۳۵ درجه و ۵۱ دقیقه عرض شمالی قرار گرفته است و ارتفاع آن از سطح آب‌های آزاد بین ۱۸۰۰ متر در شمال تا ۱۲۰۰ متر در مرکز و ۱۰۵۰ متر در جنوب متغیر است. تهران در میان دو وادی کوه و کویر و در دامنه‌های جنوبی رشته کوه البرز گسترده شده است. از جنوب به کوه‌های ری و بی‌بی‌شهربانو و دشت‌های هموار شهریار و ورامین و از شمال توسط کوهستان محصور شده است (مقیم، ۱۳۸۴: ۲۱). تهران در حدود ۷۳۰ کیلومتر مربع مساحت دارد. شهرداری تهران از دیدگاه تأمین نیازمندی‌ها و اداره بهتر سطح شهر را به ۲۲ منطقه شهرداری و ۱۱۲ ناحیه بخش کرده که شهر ری و تجریش را نیز شامل شده است. از سوی دیگر وزارت کشور هم برای انجام انتخابات مختلف و کارهای مدیریتی دیگر، تفسیر خاص خود را از شهرستان تهران دارد که بر ۲۲ منطقه شهرداری منطبق نیست و شمیران و ری را نیز شهرستان‌هایی جداگانه در نظر گرفته است. این شهر به واسطه‌ی داشتن شبکه مخابراتی گسترده نیز دارای نواحی هفت‌گانه مخابراتی است (Sarafi, 2009: 42).

ترکیب جمعیت بر حسب جنسیت استان تهران با بیش از ۱۳ میلیون نفر جمعیت، ۵/۱۷ درصد جمعیت کل کشور را در خود جای داده است. از این میزان، ۱۲، ۲۵۲ هزار نفر در مناطق شهری و ۱، ۱۶۱ هزار نفر در مناطق روستایی آن ساکن هستند. ۶/۶۳ درصد از جمعیت شهری استان تهران در شهر تهران و مابقی در ۴۴ شهر دیگر استان ساکن هستند. رشد جمعیت شهر تهران ۱/۴ درصد است که در مقایسه با دهه قبل اندکی افزایش یافته است. میان شهرهای استان تهران، شهریار با ۸/۱۶ درصد رشد سالانه، در مقام اول رشد قرار دارد و ملارد با ۱۰ درصد و پاکدشت با ۹/۹ درصد و صفادشت با ۸/۸ درصد رشد سالانه در مقام‌های بعدی قرار دارند. در طول دهه ۱۳۸۵-۱۳۷۵ ده شهر به شهرهای استان تهران اضافه شده‌اند که بزرگ‌ترین آن‌ها شهرهای اندیشه، صالح‌آباد و باغستان و نصیرآباد با ۷۵ هزار،

۵۴ هزار، ۵۲ هزار، ۲۳ هزار نفر و کوچک‌ترین آن‌ها شهر ارجمند با ۱۷۰۰ نفر بوده است. استان تهران امروزه دارای ۱۶ شهرستان، ۴۵ شهر و ۷۸ دهستان است.

### یافته‌های پژوهش

از طریق پرسشنامه‌های شماره به صورت حضوری از پاسخ دهندگان خواسته شد تا با پاسخ‌گویی به سؤالات را مشخص نمایند که نتایج آن‌ها در جدول زیر ارائه شده است. بعد از تکمیل پرسشنامه‌ها اطلاعات خروجی در قالب لیستی از عوامل حاصل گردید، اما به علت صرفه جویی در زمان و انرژی و با توجه به وقت و منابع در دسترس از میان عوامل شناسایی شده آن دسته از عوامل با اولویت بالا انتخاب گردید و بار دیگر این عوامل با نظر خبرگان مورد بررسی و ارزیابی قرار گرفت و نهایتاً مجموعه عوامل مؤثر انتخاب شدند که در قالب ماتریس‌های ارزیابی آورده شده است.

جدول ۲- پرسش‌های مربوط به بررسی عوامل داخلی و خارجی

ردیف	شرح سؤال	ماهیت عوامل	تعداد پاسخ‌دهندگان	نمره نهایی سؤال (میانگین نمرات)
۱	تأثیر سیاست‌گذاری بخش زمین و مسکن را در عدم تحقق مدیریت یکپارچه شهری چگونه ارزیابی می‌کنید؟	داخلی	۱۰ نفر	۴/۴
۲	تأثیر در اختیار داشتن منابع مالی و درآمدی را در عدم تحقق مدیریت یکپارچه شهری چگونه ارزیابی می‌کنید؟	داخلی	۱۰ نفر	۱/۶
۳	تأثیر عدم برخورداری از شایستگی کافی برای اداره شهر را در عدم تحقق مدیریت یکپارچه شهری چگونه ارزیابی می‌کنید؟	داخلی	۱۰ نفر	۱/۹
۴	تأثیر تأمین زیرساخت‌های اساسی را در عدم تحقق مدیریت یکپارچه شهری چگونه ارزیابی می‌کنید؟	داخلی	۱۰ نفر	۳/۳
۵	تأثیر توسعه کالبدی شهر را در عدم تحقق مدیریت یکپارچه شهری چگونه ارزیابی می‌کنید؟	خارجی	۱۰ نفر	۱/۸
۶	تأثیر مهاجرات بیگانگان را در عدم تحقق مدیریت یکپارچه شهری چگونه ارزیابی می‌کنید؟	خارجی	۱۰ نفر	۱/۲
۷	تأثیر موازی کاری در عدم تحقق مدیریت یکپارچه شهری چگونه ارزیابی می‌کنید؟	داخلی	۱۰ نفر	۲/۴
۸	تأثیر مشارکت شهروندان در عدم تحقق مدیریت یکپارچه شهری چگونه ارزیابی می‌کنید؟	خارجی	۱۰ نفر	۳/۹
۹	تأثیر کسب رضایت شهروندان در عدم تحقق مدیریت یکپارچه شهری چگونه ارزیابی می‌کنید؟	خارجی	۱۰ نفر	۳/۷
۱۰	تأثیر تأمین هزینه‌های سازمان در عدم تحقق مدیریت یکپارچه شهری چگونه ارزیابی می‌کنید؟	خارجی	۱۰ نفر	۳/۱
۱۱	تأثیر تأمین حمل‌ونقل شهری در عدم تحقق مدیریت یکپارچه شهری چگونه ارزیابی می‌کنید؟	داخلی	۱۰ نفر	۳/۴
۱۲	تأثیر عدم اطلاع از نیازهای شهروندان در عدم تحقق مدیریت یکپارچه شهری چگونه ارزیابی می‌کنید؟	خارجی	۱۰ نفر	۱/۹
۱۳	تأثیر قوانین و مقررات در عدم تحقق مدیریت یکپارچه شهری چگونه ارزیابی می‌کنید؟	داخلی	۱۰ نفر	۱/۴

Source: Rresearch findings

در ابتدا پرسش‌های مطرح شده در پرسشنامه که به منظور شناسایی و بررسی عوامل داخلی و خارجی تنظیم شده است عنوان شده‌اند و در ستون‌های بعدی ماهیت عوامل با به عبارت دیگر مقصود از طرح سؤال ذکر شده است تا بر اساس نمرات به دست آمده که توسط اعضای خبرگان که تعداد آن‌ها در ستون سوم ذکر گردیده‌اند، در طی جلسات متداول و با در نظر گرفتن شرایط حال شرکت و سایر رقبا بتوان عوامل مورد نظر را استخراج نمود. مفهوم نمرات داده شده این است که اگر نمره نهایی سؤال کمتر از ۳ باشد در مورد عوامل داخلی ضعف و در مورد عوامل

خارجی تهدید محسوب می‌شود و اگر نمره نهایی حاصل شده بیشتر از ۳ باشد در مورد عوامل داخلی قوت و در مورد عوامل خارجی فرصت قلمداد خواهند شد. بر اساس مذاکرات شفاهی با اعضای خبرگان تصمیم گرفته شد نمره نهایی برابر ۳ نیز دلالت بر بی‌اثر بودن آن عامل داشته باشد.

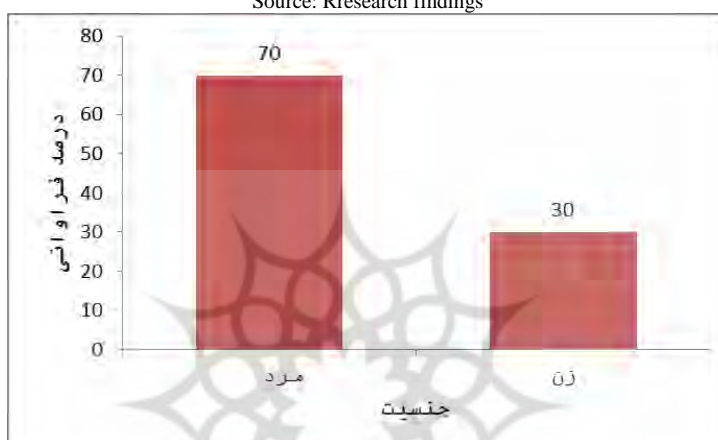
توصیف متغیرهای جمعیت شناختی خبرگان:

توصیف جنسیت خبرگان

جدول ۳- توصیف جنسیت خبرگان

جنسیت	درصد
مرد	۷۰
زن	۳۰

Source: Rresearch findings



نمودار ۱- توصیف جنسیت پاسخ‌دهندگان

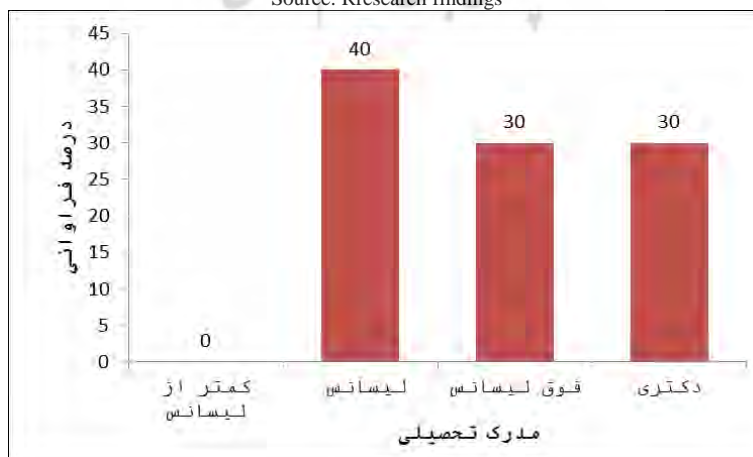
Source: Rresearch findings

توصیف تحصیلات خبرگان

جدول ۴- توصیف تحصیلات خبرگان

تحصیلات	درصد
کمتر از لیسانس	۰
لیسانس	۴۰
فوق لیسانس	۳۰
دکتری	۳۰

Source: Rresearch findings



نمودار ۲- توصیف وضعیت تحصیل خبرگان

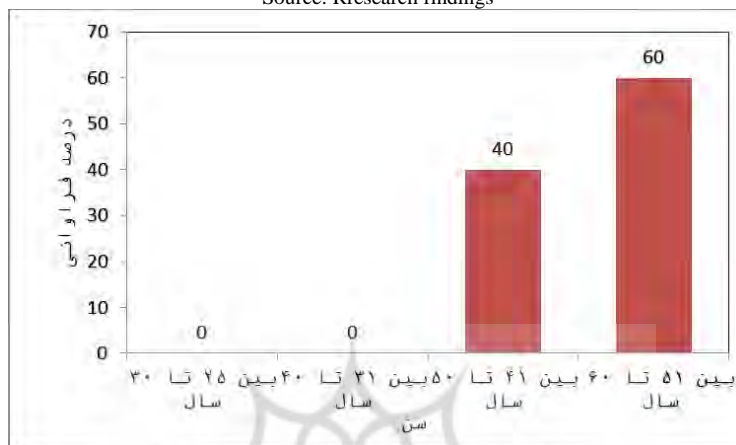
Source: Rresearch findings

### توصیف سن خبرگان

جدول ۵- سن خبرگان

گروه سنی	درصد
بین ۲۵ تا ۳۰ سال	۰
بین ۳۱ تا ۴۰ سال	۰
بین ۴۱ تا ۵۰ سال	۴۰
بین ۵۱ تا ۶۰ سال	۶۰

Source: Rresearch findings



نمودار ۳- توصیف سن خبرگان Source: Rresearch findings

### ماتریس تجزیه و تحلیل محیطی

برای منظور بهسازی تجزیه و تحلیل از روش تصمیم‌گیری چند معیاره به نام (فرایند تحلیل سلسله مراتبی) استفاده می‌کنیم. با کمک این روش امکان مقایسه بین فاکتورها یا معیارها به منظور اولویت‌بندی آن‌ها و به‌کارگیری آن‌ها در قالب داده‌ها و ارزش‌های محاسبه فراهم می‌شود و هدف از اجرای ترکیب این روش (روش ترکیبی) به منظور بهبود کمی برنامه‌ریزی استراتژیک بوده است تا بتوان در پایان پس از تعیین استراتژی‌ها، با اولویت‌بندی برگ خریدهای مؤثر در برنامه‌ریزی از طریق فرایند تجزیه و تحلیل سلسله مراتبی AHP راهکارهای مناسب پیشنهاد داده شود.

### تجزیه و تحلیل مدل

جدول ۶- نقاط قوت و ضعف داخلی

نقاط قوت	نقاط ضعف
S1 سیاست‌گذاری بخش زمین و مسکن	در اختیار داشتن منابع مالی و درآمدی
S2 تأمین حمل و نقل شهری	تأمین زیرساخت‌های اساسی
S3 قوانین و مقررات	عدم برخورداری از شایستگی کافی برای اداره شهر
-	موازی کاری

Source: Rresearch findings

جدول ۷- فرصت‌ها و تهدیدات محیطی

تهدیدات محیطی	فرصت‌های محیطی
توسعه کالبدی شهر	مشارکت شهروندان
مهاجرات بیگانگان	کسب رضایت شهروندان
عدم اطلاع از نیازهای شهروندان	تأمین هزینه‌های سازمان

Source: Rresearch findings

### استفاده از روش تحلیل سلسله مراتبی (AHP)

بر اساس آنچه که در فصول قبل گفته شد فرایند تحلیل سلسله مراتبی یکی از جامع‌ترین سیستم‌های طراحی شده

برای تصمیم‌گیری با معیارهای چندگانه است زیرا این تکنیک امکان فرموله کردن مسئله را به صورت سلسله مراتبی فراهم می‌کند و همچنین امکان در نظر گرفتن معیارهای مختلف کمی و کیفی را در مسئله دارد این فرآیند گزینه‌های مختلف را در تصمیم‌گیری دخالت داده و امکان تحلیل حساسیت روی معیارها و زیر معیارها را دارد، علاوه بر این بر مبنای مقایسه زوجی بنا نهاده شده که قضاوت و محاسبات را تسهیل می‌نماید همچنین میزان سازگاری و ناسازگاری تصمیم را نشان می‌دهد که از مزایای ممتاز این تکنیک در تصمیم‌گیری چند معیاره است؛ اما به کارگیری این روش مستلزم چندین گام است که برای این پژوهش به منظور بررسی صحت و دقت محاسبات و انتخاب درست استراتژی‌های تعیین شده با روش AHP، انجام گام‌های مذکور یک‌بار توسط نرم‌افزار Microsoft Excel 2010 از طریق فرمول نویسی و محاسبه شاخص و نرخ ناسازگاری بین معیارهای اصلی و زیر معیارها و گزینه‌های مطرح شده در درخت تصمیم و بار دیگر توسط نرم‌افزار تحلیل سلسله مراتبی Expert Choice 11 صورت گرفته که به شرح زیر است.

#### قضاوت ترجیحی (مقایسات زوجی)

انجام مقایساتی بین گزینه‌های مختلف تصمیم، بر اساس هر شاخص و قضاوت در مورد اهمیت شاخص تصمیم با انجام مقایسات زوجی، بعد از طراحی سلسله مراتب مسئله تصمیم صورت گرفت. تصمیم گیرندگان که متشکل از اعضای کمیته استراتژیک شرکت تخته شهید باهنر گرگان به همراه اساتید راهنما و مشاور بودند مجموعه ماتریس‌هایی که به طور عددی اهمیت یا ارجحیت نسبی شاخص‌ها را نسبت به یکدیگر و هر گزینه تصمیم را با توجه به شاخص‌ها نسبت به سایر گزینه‌ها اندازه‌گیری می‌نماید، ایجاد نمودند.

#### محاسبات وزن‌های نسبی

تعیین وزن عناصر تصمیم نسبت به هم از طریق مجموعه‌ای از محاسبات عددی قدم بعدی در فرآیند تحلیل سلسله مراتبی انجام محاسبات لازم برای تعیین اولویت هر یک از عناصر تصمیم با استفاده از اطلاعات ماتریس‌های مقایسات زوجی است. مجموع اعداد هر ستون از ماتریس مقایسات زوجی را محاسبه کرده، سپس هر عنصر ستون را بر مجموع اعداد آن ستون تقسیم می‌کنیم. ماتریس جدیدی که بدین صورت به دست می‌آید، «ماتریس مقایسات نرمال شده» نامیده می‌شود. میانگین اعداد هر سطر از ماتریس مقایسات نرمال شده را محاسبه می‌کنیم. این میانگین وزن نسبی عناصر تصمیم با سطرهای ماتریس را ارائه می‌کند؛ که نتایج به دست آمده از محاسبات صورت گرفته در ستون میانگین حسابی ارائه شده‌اند.

#### سازگاری در قضاوت‌ها

قدم‌های زیر برای محاسبه نرخ ناسازگاری به کار گرفته می‌شود:

گام ۱. ماتریس مقایسه زوجی ماتریس مورد نظر (A) را تشکیل می‌دهیم.

گام ۲. بردار ستونی وزن نسبی (W) را مشخص می‌نمائیم.

گام ۳. محاسبه بردار مجموع وزنی: ماتریس مقایسات زوجی (A) را در بردار ستونی (W) ضرب می‌کنیم، بردار جدیدی را که به این طریق به دست می‌آورید، بردار مجموع وزنی نامیده می‌شود.

گام ۴. محاسبه بردار ناسازگاری: عناصر بردار مجموع وزنی را بر بردار وزن نسبی تقسیم کنید. بردار حاصل بردار ناسازگاری نامیده می‌شود.

آیا بزرگ‌ترین مقدار ویژه ماتریس (A) یعنی  $\lambda_{max}$  مشخص است؟ اگر پاسخ مثبت است به قدم بعدی می‌رویم در غیر این صورت مقدار آن را تخمین می‌زنیم:

به دست آوردن  $\lambda_{max}$  میانگین عناصر برداری ناسازگاری  $\lambda_{max}$  را به دست می‌دهد.

گام ۵. محاسبه شاخص ناسازگاری: شاخص ناسازگاری به صورت زیر تعریف می‌شود:

$$I.I = \frac{\lambda_{max} - n}{n - 1}$$

n: عبارت است از تعداد گزینه‌های موجود در مسئله

گام ۶. محاسبه نرخ ناسازگاری: نرخ ناسازگاری از تقسیم شاخص ناسازگاری بر شاخص ناسازگاری ماتریس

تصادفی دست می‌آید.

$$I.R = \frac{I.I}{I.I.R}$$

جدول ۵- مقدار شاخص‌های ناسازگاری تصادفی برای ماتریس‌هایی با ابعاد مختلف

N	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
I.I.R	۰	۰	۰/۵۸	۰/۹	۱/۱۲	۱/۲۴	۱/۳۲	۱/۴۱	۱/۴۵	۱/۵۱

Source: Rresearch findings

جدول ۸- مقایسات زوجی عوامل ماتریس

میانگین حسابی	تهدیدات	فرصت‌ها	نقاط ضعف	نقاط قوت
۰/۳۴	۲	۱	۲	۱
۰/۱۷	۱	۰/۵	۱	۰/۵
۰/۲۵	۰/۵	۱	۲	۱
۰/۲۵	۱	۲	۱	۰/۵

Source: Rresearch findings

مطابق با جدول بالا که مقایسات زوجی صورت گرفته در مورد عوامل ماتریس را نشان می‌دهد پس از وارد نمودن ارجحیت نسبی شاخص‌ها میانگین حسابی محاسبه شده است. شایان ذکر است که میانگین حسابی همان درجه اهمیت عوامل ماتریس است که در رتبه‌بندی آن‌ها تأثیرگذار خواهند بود. شاخص ناسازگاری برای عوامل اصلی برابر ۰/۰۸، شاخص تصادفی با توجه به تعداد گزینه‌های موجود ( $N=4$ ) برابر ۰/۹ و نرخ ناسازگاری برابر ۰/۰۸۸ محاسبه گردیده است. از آنجایی که نرخ ناسازگاری به دست آمده کمتر از ۰/۱ است لذا سازگاری عوامل اصلی مورد قبول است.

جدول ۹- جدول مقایسات زوجی نقاط قوت

میانگین حسابی	۳	۲	۱
سیاست‌گذاری بخش زمین و مسکن	۰/۵۵	۲	۳
تأمین حمل و نقل شهری	۰/۳	۲	۱
قوانین و مقررات	۰/۱۵	۱	۰/۵

Source: Rresearch findings

جدول بالا مقایسات زوجی صورت گرفته برای نقاط قوت را به عنوان مجموعه‌ای از زیر معیارهای اصلی نشان می‌دهد. طبق محاسبات انجام گرفته شده شاخص ناسازگاری (I.I) برای زیر معیار نقاط قوت برابر ۰/۰۲۳، شاخص تصادفی (I.I.R) با توجه به تعداد گزینه‌های موجود (N=3) برابر ۰/۵۸ و نرخ ناسازگاری (I.R) برابر ۰/۰۱۹ محاسبه گردیده است. از آنجایی که نرخ ناسازگاری به دست آمده کمتر از ۰/۱ است لذا سازگاری عوامل مورد قبول است. در مقایسه بین نقاط قوت سیاست‌گذاری بخش زمین و مسکن از اهمیت بیشتری به نسبت سایر عوامل برخوردار است.

جدول ۱۰- جدول مقایسات زوجی نقاط ضعف

میانگین حسابی	۴	۳	۲	۱	
۰/۲۱	۱	۱	۰/۵	۱	در اختیار داشتن منابع مالی و درآمدی
۰/۲۹	۱	۱	۱	۲	تأمین زیرساخت‌های اساسی
۰/۲۳	۱	۱	۱	۱	عدم برخورداری از شایستگی کافی برای اداره شهر
۰/۲۷	۱	۱/۵	۱	۱	موازی کاری (W4)

Source: Rresearch findings

جدول بالا مقایسات زوجی صورت گرفته برای نقاط ضعف را به عنوان مجموعه‌ای از زیر معیارهای اصلی نشان می‌دهد. طبق محاسبات انجام گرفته شده شاخص ناسازگاری (I.I) برای زیر معیار نقاط ضعف برابر ۰/۰۱، شاخص تصادفی (I.I.R) با توجه به تعداد گزینه‌های موجود (N=4) برابر ۰/۹ و نرخ ناسازگاری (I.R) برابر ۰/۰۰۸ محاسبه گردیده است. از آنجایی که نرخ ناسازگاری به دست آمده کمتر از ۰/۱ است لذا سازگاری عوامل مورد قبول است. در بین مقایسه نقاط ضعف تأمین زیرساخت‌های اساسی به نسبت سایر معیارها اهمیت بیشتری دارد.

جدول ۱۱- جدول مقایسات زوجی

میانگین حسابی	۲	۲	۱	
۰/۴۵	۰/۲۵	۴	۱	مشارکت شهروندان
۰/۱۹	۰/۳۵	۱	۱	کسب رضایت شهروندان
۰/۳۷	۱	۲	۱	تأمین هزینه‌های سازمان

Source: Rresearch findings

جدول بالا مقایسات زوجی صورت گرفته برای فرصت‌های محیطی را به عنوان مجموعه‌ای از زیر معیارهای اصلی نشان می‌دهد. طبق محاسبات انجام گرفته شده شاخص ناسازگاری (I.I) برای این زیر معیارها برابر ۰/۰۰۳، شاخص تصادفی (I.I.R) با توجه به تعداد گزینه‌های موجود (N=3) برابر ۰/۵۸ و نرخ ناسازگاری (I.R) برابر ۰/۰۰۲ محاسبه گردیده است. از آنجایی که نرخ ناسازگاری به دست آمده کمتر از ۰/۱ است لذا سازگاری عوامل مورد قبول است. در بین عوامل خارجی مشارکت شهروندان تأثیر بیشتری به نسبت سایر عوامل دارد

جدول ۱۲- جدول مقایسات زوجی تهدیدات

میانگین حسابی	T3	T2	T1	
۰/۴۳	۱/۵	۲	۱	توسعه کالبدی شهر
۰/۱۹	۰/۵	۱	۰/۵	مهاجرات بیگانگان
۰/۳۸	۱	۲	۱	عدم اطلاع از نیازهای شهروندان

Source: Rresearch findings

جدول بالا مقایسات زوجی صورت گرفته برای تهدیدات محیطی را به عنوان مجموعه‌ای از زیر معیارهای اصلی نشان می‌دهد. طبق محاسبات انجام گرفته شده شاخص ناسازگاری (I.I) برای این زیر معیارها برابر ۰/۰۰۴، شاخص تصادفی (I.I.R) با توجه به تعداد گزینه‌های موجود (N=۳) برابر ۰/۵۸ و نرخ ناسازگاری (I.R) برابر ۰/۰۲۳ محاسبه گردیده است. از آنجایی که نرخ ناسازگاری به دست آمده کمتر از ۰/۱ است لذا سازگاری عوامل مورد قبول است. در بین این عوامل توسعه کالبدی شهر اهمیت بیشتری دارد.

### ادغام وزن‌های نسبی

به منظور رتبه‌بندی گزینه‌های تصمیم، در این مرحله بایستی وزن نسبی هر عنصر را در وزن عناصر بالاتر ضرب کرد تا وزن نهایی آن به دست آید. با انجام این مرحله برای هر گزینه، مقدار وزن نهایی به دست می‌آید. بر اساس توضیحات بیان شده نتایج در جدول زیر ارائه گردیده است.

جدول ۱۳- جدول وزن نهایی معیارها

معیارهای اصلی (ماتریس)	وزن نسبی	عوامل اولویت‌دار (زیر معیارها)	وزن نسبی	وزن نهایی
نقاط قوت	۰/۳۴	سیاست‌گذاری بخش زمین و مسکن	۰/۵۵	۰/۱۹
		تأمین حمل و نقل شهری	۰/۳	۰/۱
نقاط ضعف	۰/۱۷	قوانین و مقررات	۰/۱۵	۰/۰۵
		در اختیار داشتن منابع مالی و درآمدی	۰/۲۱	۰/۰۴
		تأمین زیرساخت‌های اساسی	۰/۲۹	۰/۰۵
		عدم برخورداری از شایستگی کافی برای اداره شهر	۰/۲۳	۰/۰۴
فرصت‌ها	۰/۲۷	موازی کاری	۰/۲۷	۰/۰۵
	۰/۲۵	مشارکت شهروندان	۰/۴۵	۰/۱۱
		کسب رضایت شهروندان	۰/۱۹	۰/۰۵
		تأمین هزینه‌های سازمان	۰/۳۷	۰/۰۹
	۰/۲۵	توسعه کالبدی شهر	۰/۴۳	۰/۱۱
تهدیدات	۰/۱۹	مهاجرت بیگانگان	۰/۱۹	۰/۰۵
	۰/۳۸	عدم اطلاع از نیازهای شهروندان	۰/۳۸	۰/۰۹

Source: Rresearch findings

جدول ۱۴- اولویت‌بندی عوامل با روش تحلیل سلسله مراتبی (AHP)

اولویت	عامل	وزن نهایی
۱	سیاست‌گذاری بخش زمین و مسکن	۰/۱۹
۲	مشارکت شهروندان	۰/۱۱
۲	توسعه کالبدی شهر	۰/۱۱
۴	تأمین حمل و نقل شهری	۰/۱
۵	تأمین هزینه‌های سازمان	۰/۰۹
۵	عدم اطلاع از نیازهای شهروندان	۰/۰۹
۷	قوانین و مقررات	۰/۰۵
۷	تأمین زیرساخت‌های اساسی	۰/۰۵
۷	موازی کاری	۰/۰۵
۷	کسب رضایت شهروندان	۰/۰۵
۷	مهاجرت بیگانگان	۰/۰۵
۱۲	در اختیار داشتن منابع مالی و درآمدی	۰/۰۴
۱۲	عدم برخورداری از شایستگی کافی برای اداره شهر	۰/۰۴

Source: Rresearch findings



در بین عوامل مورد مقایسه سایت گذاری بخش زمین و مسکن و بعد از آن مشارکت شهروندی و توسعه کالبدی شهر مهم ترین عوامل در عدم تحقق مدیریت یکپارچه شهری هستند و در فصل بعدی پیشنهادهایی برای تحقق مدیریت یکپارچه شهری ارائه می شود.

### نتیجه گیری و دستاورد علمی پژوهشی

مقایسات زوجی صورت گرفته برای تهدیدات محیطی را به عنوان مجموعه ای از زیر معیارهای اصلی نشان می دهد. طبق محاسبات انجام گرفته شده شاخص ناسازگاری (I.I) برای این زیر معیارها برابر ۰/۰۰۴، شاخص تصادفی (I.I.R) با توجه به تعداد گزینه های موجود ( $N=3$ ) برابر ۰/۵۸ و نرخ ناسازگاری (I.R) برابر ۰/۰۲۳ محاسبه گردیده است. از آنجایی که نرخ ناسازگاری به دست آمده کمتر از ۰/۱ است لذا سازگاری عوامل مورد قبول است. در بین این عوامل توسعه کالبدی شهر اهمیت بیشتری دارد. این یکی از متغیرهایی است که در زمینه متغیرهای مدیریتی در سازمان های دولتی و غیردولتی وجود دارد.

مقایسات زوجی صورت گرفته برای فرصت های محیطی را به عنوان مجموعه ای از زیر معیارهای اصلی نشان می دهد. طبق محاسبات انجام گرفته شده شاخص ناسازگاری (I.I) برای این زیر معیارها برابر ۰/۰۰۳، شاخص تصادفی (I.I.R) با توجه به تعداد گزینه های موجود ( $N=3$ ) برابر ۰/۵۸ و نرخ ناسازگاری (I.R) برابر ۰/۰۰۲ محاسبه گردیده است. از آن جایی که نرخ ناسازگاری به دست آمده کمتر از ۰/۱ است لذا سازگاری عوامل مورد قبول است. در بین عوامل خارجی مشارکت شهروندان تأثیر بیشتری به نسبت سایر عوامل دارد.

مقایسات زوجی صورت گرفته برای نقاط ضعف را به عنوان مجموعه ای از زیر معیارهای اصلی نشان می دهد. طبق محاسبات انجام گرفته شده شاخص ناسازگاری (I.I) برای زیر معیار نقاط ضعف برابر ۰/۰۱، شاخص تصادفی (I.I.R) با توجه به تعداد گزینه های موجود ( $N=4$ ) برابر ۰/۹ و نرخ ناسازگاری (I.R) برابر ۰/۰۰۸ محاسبه گردیده است. از آنجایی که نرخ ناسازگاری به دست آمده کمتر از ۰/۱ است لذا سازگاری عوامل مورد قبول است. در بین مقایسه نقاط ضعف تأمین زیرساخت های اساسی به نسبت سایر معیارها اهمیت بیشتری دارد. این متغیر نشان از عدم وجود استراتژی مناسب در سازمان های دولتی در مدیریت یکپارچه شهری دارد. مقایسات زوجی صورت گرفته برای نقاط قوت را به عنوان مجموعه ای از زیر معیارهای اصلی نشان می دهد. طبق محاسبات انجام گرفته شده شاخص ناسازگاری (I.I) برای زیر معیار نقاط قوت برابر ۰/۲۳۰، شاخص تصادفی (I.I.R) با توجه به تعداد گزینه های موجود ( $N=3$ ) برابر ۰/۵۸ و نرخ ناسازگاری (I.R) برابر ۰/۰۱۹ محاسبه گردیده است. از آنجایی که نرخ ناسازگاری به دست آمده کمتر از ۰/۱ است لذا سازگاری عوامل مورد قبول است. در مقایسه بین نقاط قوت سیاست گذاری بخش زمین و مسکن از اهمیت بیشتری به نسبت سایر عوامل برخوردار است. این متغیر هم از متغیرهایی است که ارتباط بین متغیرهای مدیریتی و ساختاری را در مدیریت یکپارچه شهری نشان می دهد و نشان می دهد باید سیاست گذاری های مدیریتی با توجه به ساختار و کالبد شهری تعیین گردند.

موانع اثرگذار در عدم تحقق مدیریت یکپارچه شهر تهران مبنی بر متغیرهای ساختاری و متغیرهای مدیریتی درون سازمان های دولتی و بین سازمان های دولتی و غیردولتی به عوامل زیر بستگی دارد:

تعدد عناصر و کنشگران ذی ربط و در نتیجه روابط میان سازمانی در سیاست گذاری و تصمیم گیری

ساختار توزیع قدرت در میان عناصر ذی‌ربط تصمیم‌گیری و سیاست‌گذاری. عوامل مرتبط با منابع و ابزار قدرت و حاکمیت در موضوع تصمیم‌گیری و سیاست‌گذاری شامل قوانین و مقررات موجود شهری.

زیرساخت‌های اطلاعاتی و ارتباطی و توانمندی مالی مدیریت شهری در ارتباط با سازمان‌ها و نهادهای دولتی و غیردولتی از جمله عوامل مؤثر بر عدم یکپارچگی سیاست‌گذاری در مدیریت شهری هستند. به نظر می‌رسد بین «متغیرهای مدیریتی» اثرگذار در عدم تحقق مدیریت یکپارچه شهری تهران و نهادهای دولتی و غیردولتی، طبق محاسبات انجام گرفته شده شاخص ناسازگاری (I.I) برای این زیر معیارها برابر  $0/004$ ، شاخص تصادفی (I.I.R) با توجه به تعداد گزینه‌های موجود ( $N=3$ ) برابر  $0/08$  و نرخ ناسازگاری (I.R) برابر  $0/023$  محاسبه گردیده است. از آنجایی که نرخ ناسازگاری به دست آمده کمتر از  $0/1$  است لذا سازگاری عوامل مورد قبول است و رابطه معناداری وجود دارد.

در خصوص اثبات فرضیه دوم تحقیق از یافته‌های تحقیق به این نتیجه دست یافتیم که بین «متغیرهای مدیریتی» اثرگذار در عدم تحقق مدیریت یکپارچه شهری تهران و نهادهای دولتی و غیردولتی، طبق محاسبات انجام گرفته شده شاخص ناسازگاری (I.I) برای این زیر معیارها برابر  $0/003$ ، شاخص تصادفی (I.I.R) با توجه به تعداد گزینه‌های موجود ( $N=3$ ) برابر  $0/08$  و نرخ ناسازگاری (I.R) برابر  $0/002$  محاسبه گردیده است. از آنجایی که نرخ ناسازگاری به دست آمده کمتر از  $0/1$  است لذا رابطه معناداری وجود دارد. عمده‌ترین ساختارهایی نهادی که در تحقق مدیریت یکپارچه شهری تهران تأثیر گذارند ۱- دولت ۲- سازمان زمین شهری ۳- سازمان ثبت اسناد و املاک ۴- قوه قضاییه ۵- نهادهای نظامی و انتظامی در صورت یکپارچگی این پنج نهاد، سایر نهادها و سازمان‌ها به صورت خودکار مجبور به هماهنگی می‌باشند.

چالش‌هایی که سبب عدم تحقق مدیریت یکپارچه شهری می‌شود فقدان قدرت اجرایی شهرداری در جلوگیری از نقض قوانین مدیریت شهری توسط نهادهای خاص طولانی بودن فرایند هماهنگی بین سازمان‌ها و نهادهای دولتی و غیردولتی با شهرداری عدم اعتماد و علاقه به مشارکت بین نهادهای مرتبط به مدیریت یکپارچه شهری تهدید و برکناری مدیرانی شهری که حاضر به تأیید تصرفات غیرقانونی و تخلفات تغییر کاربری نهادهای خاص نمی‌باشند

فقدان نظام مدیریتی کنترل کارآمد در شهر تهران به عنوان مهم‌ترین دلیل عدم تحقق مدیریت یکپارچه شهری اجرا نشدن قوانین مدیریت واحد شهری و آیین‌نامه نحوه اجرای قانون ساماندهی نهادها و سازمان‌ها تسهیل نقض قوانین شهری توسط نهادهای دولتی و غیردولتی و مدنی و افراد حقیقی و حقوقی خارج از فرآیند قوانین و مقررات و از طریق رانت و کسب امتیازهای مالی و شغلی انتصاب تیم‌های مدیریتی در مناطق و سازمان‌های شهرداری فاقد هرگونه آشنایی و تجربه از فرآیند سیستم‌های ستادی و عملیاتی

عدم پیگیری جدی در جهت تصویب و الزام به اجرای پیش‌نویس لایحه مدیریت یکپارچه شهری در مجلس شورای اسلامی

در بررسی مسائل و مشکلات موجود در موضوع ساختارهای نهادی اثرگذار باید به عوامل اجرایی و ناظر مرتبط با مقررات و قوانین سازمان‌های خصوصی دولتی عمومی که به عهده نهادهای مرتبط با مدیریت شهری است توجه نمود. در ایران مهم‌ترین تشکیلات دخیل در هدایت و کنترل شهر یکپارچگی بین بخشی سازمان‌ها و نهادها شهرداری و وزارت کشور و مسکن و شهرسازی است. دیگر نهادهای مرتبط شامل، شورای عالی شهرسازی و معماری به ریاست وزیر مسکن و شهرسازی، سازمان نظام مهندسی و کنترل ساختمان، شورای اسلامی شهر، وزارت کشور، قوه قضائیه و دیوان عدالت اداری، تشکل‌های حرفه‌ای و اشخاص حقیقی و سایر نهادها می‌شوند. تعداد سازمان‌ها و نهادهای دخیل در کنترل مدیریت شهر تهران، عدم یکپارچگی و هماهنگی لازم میان آن‌ها و تشابه وظایف در برخی موارد در ناکارآمدی و عدم ضمانت اجرایی قوانین و مقررات در جهت برخورد با مداخله نهادهای محلی مانند شوراهای و شهرداری‌ها به دلایل مختلف در شکل‌گیری و ساماندهی مشارکت مردم به ویژه در مقیاس محلات و نواحی نقش ارزشمندی دارند. تعدد سازمان‌ها و نهادهای ذی‌ربط و در نتیجه روابط گوناگون میان بخشی در سیاست‌گذاری و تصمیم‌گیری؛ ساختار توزیع قدرت سازمان‌ها نهادها و ساختار همبسته در تصمیم‌گیری و سیاست‌گذاری و ساختارهای نهادی اثرگذار با منابع و ابزار قدرت و حاکمیت در موضوع تصمیم‌گیری و سیاست‌گذاری شامل اصول قوانین ضوابط و مقررات موجود شهری، زیرساخت‌های فناوری و ارتباطی و حمایت‌های پرتوان مالی در چرخه مدیریت شهری از جمله عوامل مؤثر بر عدم تحقق یکپارچگی سیاست‌گذاری در مدیریت شهری هستند که با توجه به بررسی‌های میدانی از دیدگاه نظر دهندگان در صورت بازنگری در نظام و عناصر قدرت میان بازیگران عرصه شهری، امکان تحقق یکپارچگی فرایند سیاست‌گذاری در مدیریت شهر تهران میسر می‌شود.

## References

- Bahreini, Hossein (1998), Urban Design Process, First Edition, Tehran University Press.
- Bahreini, Seyyed Hossein (1999), Modernization, Faratjard and then in Urban Development, Tehran University Press.
- Badr, Reza(2000), Using RS and GIS in Determining the Physical Expansion of the City, Master's Thesis for Geography and Urban Planning, Tarbiat Modarres University.
- Badri, Seyyed Ali and Musa Kazemi, Seyyed Mehdi (2004), Geography of the city and village, First edition (Experimental), Payam Noor Publications
- Bahram Ghaffari, Mohsen (2006), Control of poverty in the capital's municipality and several proposals, the second construction seminar in the capital, Khordad.
- Penhani, Dawood (2003); Density; Petrographic Wounds of Modernity; "City and Building Magazine, First Year, No. 1.
- Pourzahedi, Hasan(2003), "Access to the City (Stop or Move)", Monthly Publications No. 55, Tehran.
- Pourmohammadi, Mohammad Reza (2003) Planning of Urban Landscapes First Printing Publications.
- Habibi, Mohsen and others (1999), Urban usage per capita, Office of Land and Housing Studies, National Land and Housing Organization, Tehran.
- Hojjati Ashrafi, Gholamreza (2005), Complete Collection of Laws and Regulations of the Municipality Council and Islamic Councils, Ganj Danesh Publications, First Edition.
- Razani, Assad (2001), Interaction of Land Use and Transportation, New Journal of Traffic, Third Year, No. 10, Tehran.

- Rahimi, Hossein (2000), Land Policy and Urban Development Approach, Proceedings of the Conference on Land and Urban Development, Center for Urban and Architecture Studies and Research.
- Razavian, Mohammad Taghi (2002), Urban Land Use Planning, First Edition, Secretariat Publications.
- Shams, Abdullah, (2006) Civil Procedure Code, Volume II, Dracoke Publishing, Fifth Edition.
- Salehi, Hossein (2001) Introduction to the Laws and Regulations of City Administration, Journal of City, No. 22, Spring.
- Katouzian, Nasser (2008), Introduction to the Law of Science and Study in the Legal System of Iran, Public Joint Stock Company, Tehran.
- Katouzian, Nasser (1351) Preliminary Civil Law, Tehran University Press.
- Majidi, Hamid (2000), Land of the Urban Development Issue, Proceedings of the Conference on Land and Urban Development, Center for Urban and Architecture Studies and Research.
- Mansoor, Jahangir (2008), A collection of laws and regulations related to the city and municipality, Tehran, Iran.

#### **Latin references**

- Alonso, J. and Merton, J. (2009) Factors affecting compliance with residential standards in the city of Old Salt, Jordan, Habitat International. 33,301-309.
- Belington M (2005) "Using the building regulation, Administrative procedures", Elsevier, London.
- Ben, A. And Demola (2000) A. Compliance with urban development and planning regulations in Iberian, Nigeria, Habitat International. 24,279-294
- Chan ling O. (2007) "Building Control- Singapore Experience", BCA, Singapore,
- Charles M (2008) Singapore building control act (chapter 29), Government Gazette,
- Cines guide (2000) Building control system,, London.
- Dunken.O (2005) building regulations, Explanatory booklet, Office of deputy prime minister, London.
- Elsevier. Post et al. (1996) Quality of Life and Alliances in Solid Waste Management: Contributions to Urban Sustainable Development
- Folgers R, and Stephenson (2004) Building regulations explained, Seventh edition, Spoon press, London and New York.
- Hanson p ,(1997) Uniform building code, Volume " administrative, fire – and life –safety, and field inspection provisions.' USA
- Kampala (1997) Uniform Building code, Volume 1," administrative, fire-and life- safety, and field inspection provisions",, USA.
- Mahdavi A(2006) Toward a simulation- assisted dynamic building control strategy, National University of Singapore,
- OGU, V.I, (1999), Housing Enablement in a developing world city: the case study of Benin City, Nigeria, Habitual International. 23,231-148.
- Osman, G (2002) land development and realization of local physical plans in Turkish urban areas
- Ricardo, R. (2009) the owner occupier democracy and violation of building by – laws, Habitat International. 33,485-498.
- Sulyman.Z(2008)Guidelines for plan submission, construction and commissioning of household or story shelters, BCA,
- Thompson, A (2007) Periodic structural inspection of existing building, BCA,
- Ticker R, (2005), Building regulations in brief, third edition, Elsevier, London.
- Tickler,. (2005) Building regulation in brief, third edition, Elsevier, London.
- Turk ss, (2003) The residential land development policy in Turkish urban areay, Best practices in land administration
- Turk ss (2000), land development and realization of local physical plans in urban areas in turkey: A model, Washington
- Ziggurat, Z. (1999)Illegal construction in Belgrade and the prospects for urban development planning, Cities. 16,365-370.