به نام خدا

**آسیب شناسی نظام شهرسازی و برنامه ریزی شهری در ایران**

مجید سراجی کرمانی ـ وکیل پایه یک دادگستری

Lawyer\_Seraj@Yahoo.Com

**طرح مساله:**

طی چند دهه اخیر آشفتگی شهرسازی و نظام برنامه ریزی شهری بیش از پیش نمایان شده است. مداخله دولت در شهر و عوامل موثر بر ساخت و توسعه آن فاقد منطق و معیار تعریف شده ای است. درک نهاد حاکمیت از مفهوم «مسکن مناسب» برای شهروندان تنزل یافته است. جمعیت شهری افزایش ناگهانی یافته و گسترش بی رویه شهر را با خود به دنبال داشته است. انواع و اشکال جدیدی از تجاوز به حقوق عمومی از قبیل زمین خواری، کوه خواری، دریا خواری، رودخانه خواری و ویژه خواری شکل گرفته است. سودا گری زمین و مسکن رواج یافته است . اراضی زراعی و باغی و منابع طبیعی ازمیان رفته و روستاهای مولد توسط شهرهای مجاور بلعیده شده اند. مهاجرت به شهرها و گسترش پدیده حاشیه نشینی معضلات و آسیبهای اجتماعی و شهرسازی را با خود به همراه آورده است. در هرکوچه و خیابان این شهر چندین گارگاه ساختمانی برای همیشه وجود دارد که هیچگاه تعطیل نمی شوند. شهر دیگر قادر نیست احساس امنیت و آرامش خاطر به شهروندان ارزانی دارد. ساکنان شهر دیگر احساس تعلق خاطر به شهر خود ندارند. منافع شخصی بر منافع عمومی رجحان داده می شود. شهر در مرکز انواع آلاینده های زیست محیطی و صوتی قرار گرفته است. امروز دیگر اثری از «زمین خاکی» که به خاطرات شیرین بازی های کودکانه مان گره خورده بود دیده نمی شود و در عوض پدیده های تلخی همچون نزاع بر سر جای پارک خودرو امری عادی شده است. تنش های زندگی شهری افزایش یافته و آستانه تحمل ساکنان پائین آمده است. این امر به نوبه خود برآمار طلاق و نزاع و تنازعات اجتماعی افزوده است. هویت های ملی و تاریخی خود را که اصلی ترین پدافند غیر عامل در مقابله با هجوم فرهنگ بیگانه بشمار می رفت در جایی به نام «بافت فرسوده» به دست فراموشی سپرده ایم و به اسم های قشنگی مثل «بهسازی و نوسازی» آخرین نشانه های هویتی خود را تخریب کرده ایم و مردم را بسوی شهرهای بی هویتی به نام شهر جدید گسیل نموده ایم. نشاط و سرزندگی از شهر گرفته شد و شهر خلاصه گردید در ساختمانهای غیر متناسب و ناهمگون و خیابان و ترافیک و محلی برای کار و کسب درآمد و گذران زندگی روزمره. ساکنان شهرها را در ساختمانهایی با تراکم زیاد به مانند کالاهایی بطور فیزیکی در یکجا انباشتیم و با ایجاد تعارض منافع میان ساکنان در محیط شهری دلهایشان را از یکدیگر دور کردیم. شهرهایمان دیگر نه سنتی است و نه مدرن. رشد آن ناموزون و به سان غده ای سرطانی است که در مسیر رشد خود منابع طبیعی و اراضی حاصلخیز کشاورزی و فضای سبز را به ورطه نابودی کشانده است. برج های بلند در همسایگی ما نور آفتاب و حریم خصوصی را از ما گرفته است. دیگر کنترلی بر شهر نداریم بلکه شهر با تمام مشکلاتش بر جان و روح ما سیطره یافته است.

**آسیب شناسی :**

برخی از مهمترین عوامل این آسیب ها بشرح ذیل است که هر کدام نیز می تواند در ذیل عنوان یکی از دسته بندی های عوامل تقنینی، اجرایی، فرهنگی، سیاسی، اقتصادی یا سایر تقسیمات مورد تحقیق و مطالعه و بررسی قرار گیرد :

ـ عدم استفاده و بهره گیری هوشمندانه از منابع و اصول و قواعد وزین فقهی بویژه اصل لاضرر در حوزه حقوق شهرسازی

ـ وضع قوانین و ضوابط انفعالی بجای شهرسازی فعال و برنامه ریز و تاثیر گذار

ـ جدایی و انفکاک و ناهماهنگی در مثلث سیاستهای زمین – مسکن – شهرسازی

ـ نا معلوم بودن شاخص های الگوی شهرسازی ایرانی- اسلامی و ابزارها و ضمانت اجراهای حصول به آن

ـ فقدان نظام حقوقی لازم برای شناسایی رسمی «حق توسعه» و توزیع و تقسم عادلانه آن میان شهروندان. (برخی از امتیازات و ارزشهای افزوده ناشی از توسعه شهر باید به صاحبان اراضی زراعی و باغات که به نفع مصلحت عامه از حق توسعه محروم گردیده اند پرداخت گردد)

ـ بی توجهی به برنامه ریزی های کلان و ملی بویژه آمایش سرزمین و فقدان سیاست های مشخص در قبال مالکیت های خصوصی و عمومی و دولتی و انفال و محیط زیست و گردشگری و نبود مطالعات جمعیت شناسی(سرانه ها، آمار، مهاجرت، اسکان، اشتغال، فرهنگ و ... ) و تصویب قوانین با نگاه بخشی و بطور متفرقه و غیر تنقیحی و پاره پاره(فقدان قوانین جامع به معنی جامع احکام مرتبط و جامع سیاستهای مرتبط).

ـ تعارض و تزاحم در سیاستهای کلان و فقدان دانش و مهارت کافی یا متدلوژی مشخص برای جمع این سیاستها به نحومعقول

(مثال1: در قوانین گاه بر اجرای کامل ضوابط شهرسازی تاکید و اصرار نموده ایم و گاه در حوزه عدالت اجتماعی و حمایت از محرومین از جمله در مورد سکونتگاههای غیر رسمی و نیز صدور اسناد مالکیت برای متصرفین موضوع مواد 147 و 148 اصلاحی قانون ثبت اسناد از اجرای ضوابط شهرسازی صرفنظر نموده ایم.

مثال2 : تردید در اولویت حفظ کاربری اراضی زراعی یا تغییر کاربری آن به صنعتی برای توسعه اشتغال

مثال3 : تعارض سیاست مدیریت متمرکز بر طرحها در حوزه شهرسازی با سیاست تمرکز زدایی اداری و سیاسی)

ـ فقدان اصول حقوق عمومی مشخص و دارای ضمانت اجرا به عنوان حقوق بنیادین برای تنظیم روابط میان حاکمیت و شهروندان

ـ فقدان اصول حاکم بر حقوق شهرسازی و طرحهای توسعه و عمران بعنوان گفتمان مشترکی برای همه متولیان و ذینفعان در حوزه های تقنینی، اجرایی، قضایی و حرفه ای (مشابه اصولی که در سایر حوزه های حقوقی از قبیل حقوق مدنی، جزا، تجارت و مالیه عمومی وجود دارد.)

ـ فقدان ترمینولوژی و تعریفات مشخص و پایه برای فهم و درک یکسان و ایجاد وحدت رویه و نگاه واحد به مقوله شهرسازی در همه دستگاهها

ـ فقدان هرگونه محدودیت بر صلاحیتهای تخییری در حقوق عمومی در قلمرو قوانین و رویه قضایی با ضمانت اجراهای معین.

ـ فقدان یا ضعف ساز و کارها و نهادهای تامین کننده و یا مطالبه کننده حقوق شهروندی در قانون اساسی

ـ غفلت از مفهوم حرکت و جابجایی و حمل و نقل عمومی بویژه در مکانیابی شهرهای جدید

ـ فقدان آمار و اطلاعات جامع و صحیح به عنوان اولین و ضروری ترین پایه برای برنامه ریزی شهری

ـ ایرادات مربوط به قوانین بالا دستی و فرابخشی مانند سیاست های کلی نظام، قانون اساسی و قوانین برنامه های توسعه کشور

ـ ایرادات مربوط به قوانین عمومی کشور از قبیل قانون مدیریت خدمات کشوری که بر رفتار کارکنان دولت و نحوه عملکرد ایشان در حوزه های شهرسازی نیز موثر است(ضرورت وجود مکانیزمی برای تضمین شایسته سالاری، ضرورت تامین نیرو از طریق «انتقال» نیروهای مجرب و با سابقه و «ممنوعیت استخدام بدوی» در کلیه حوزه های ستادی دستگاهها، لزوم تبدیل ملاکهای امتیاز شخصی به امتیاز بر اساس منافع عمومی درنظام ارزشیابی کارکنان و تغییر روش موجود در ارزیابی ها و ...)

ـ فقدان رابطه سازمانی یا سایر ابزارها برای امکان اعمال نظارت عالی وزارت راه و شهرسازی بر شهرداری ها و دیگر نهادهای مرتبط

ـ عدم تعریف رابطه میان تقسیمات کشوری و حوزه های سکونتگاهی(مجموعه شهری، شهر، روستا، شهرک و ... ) و طرح های توسعه(ناحیه، منطقه، جامع و ...)

ـ فقدان مکانیزم تنقیح قوانین و مقررات و شفافیت در احکام .

ـ روستاهای داخل حریم شهر و مشکل دوگانگی مدیریتهای شهری و روستایی در محدوه واحد برنامه ریزی شهری

ـ فقدان انگیزه و امکانات و ابزار و بسترهای لازم برای نظریه پردازی و اندیشیدن .

ـ عدم دسترسی مردم و حتی مسئولین دولتی به مقررات و بخشنامه های داخلی دستگاههای دولتی( توسعه «محرومیت از حق دسترسی» به مقررات بجای «توسعه حق دسترسی» )

ـ فرهنگ پوپولیستی عمومی حاکم بر مدیریت دستگاهها که با نمادهایی مانند مسکن مهر سایه سنگین خود را بر حوزه شهرسازی گسترانیده است.

ـ فقدان مطالعات و تحقیقات لازم برای برای برقراری قرابت و هم اندیشی و ایجاد زبان مشترک میان مباحث فقهی و مباحث حقوق عمومی در حوزه ساخت و مدیریت شهر که در آراء قضایی دادگاهها و شعب دیوان عدالت اداری خودنمایی می کند.

ـ فقدان مکانیزم مناسب در آیین دادرسی محاکم و دیوان عدالت اداری برای اجرا و اعمال اصل هشتم قانون اساسی (امر به معروف شدن دولت توسط شهروندان در حوزه شهرسازی).

ـ ضرورت ارتقاء و توسعه اندیشه های قضایی و تسری مفهوم ذینفع به همه شهروندان برای حق اقامه دعوی در قلمرو حقوق شهرسازی

ـ تنزل سطح «مشارکت اجتماعی» شهروندان به «مشارکت پسماندی».( تفکیک زباله های خشک و تر در مبداء تنها حوزه باقیمانده برای مشارکت شهروندان است)

ـ فقدان مدیریت واحد و نظام جامع بهره وری و مالکیت انواع مختلف اراضی که در چند دهه گذشته موجب طرح انواع دعاوی دستگاههای دولتی علیه یکدیگر شده است. دستگاههای داخل در حاکمیت بجای هم افزایی به تقابل باهم و اتلاف سرمایه های ملی و منابع انسانی دست زده اند.

ـ ابهام و سرگردانی در حل تعارض منافع عمومی و خصوصی که در مواردی مانند حقوق مالکانه در طرح های عمومی موجب بحران حقوق شهروندی شده است.

ـ فقدان مرجعی برای تفسیر و ایجاد وحدت رویه در موارد ابهام یا سکوت و تعارض قوانین و مقررات شهرسازی(مشابه ماده 123 آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و ماده 7 قانون تاسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)

ـ تردید در الزامی یا اختیاری و گزینشی بودن اجرای ضوابط شهرسازی در مواردی از قبیل ارجاع به کمیسیون ماده صد و رفتار پلیس ساختمان

ـ دولتی شدن شهرسازی و نهادهای حرفه ای مانند نظام مهندسی:

(وجود جامعه مدنی اصلی ترین رکن یک نظام جمهوری و مردم سالار است و حذف یا تضعیف آن از سوی حاکمیت در قالب مصادره نقش نهادهای مدنی یا مدیریت آن برای خود، مصداق بر شاخ نشستن و بن بریدن است. بعلاوه موجب عبث شدن و از کارایی افتادن بسیاری از قوانین و نهادهای قانونی خواهد شد . بعنوان نمونه کمیسیون ماده پنج شورایعالی شهرسازی اساساً بر این فرض بنا گردیده است که نهادهایی مانند سازمان نظام مهندسی و شورای شهر و وزارت راه و شهرسازی مستقل از یکدیگر می باشند حال اگر صرفنظر از نام های متفاوتی که بر سه دستگاه مزبور گذاشته ایم هر سه دستگاه در واقع نماینده دولت باشند در اینصورت اصل تاسیس کمیسیون مزبور که مبتنی بر تفکر شورایی و تخصصی و جلب مشارکت مردم و نهادهای مدنی و حرفه ای و صنفی درحوزه شهرسازی بوده است تماماً عبث و بیهوده خواهد بود زیرا در اینصورت سلایق و منویات شخصی را به نام «کمیسیون» بر پیکره جامعه و حکومت تحمیل خواهیم نمود. دولت مرجع سیاست گذاری و نظارت و وضع مقررات است اما سازمان نظام مهندسی نهادی اجرایی است که عهده دار خدمات و وظایف عمومی است. مداخله مقامات مسئول سیاست گذاری و نظارت در مدیریت نهاد اجرایی موجب لوث گردیدن تمامی وظایف و اختلال در کارایی هر دو نهاد می شود**)**

ـ بی تفاوتی مقنن در برابر تعرض دولت به ساحت نهادهای مدنی و حرفه ای در تصویب قانون ممنوعیت تصدی بیش از یک شغل:

(بر خلاف نگاه غالب در تدوین و تصویب قانون ممنوعیت تصدی بیش از یک شغل مصوب 1373 فلسفه اصلی از وضع اصل 141 قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران ضرورت و بایستگی تفکیک و استقلال قوا از یکدیگر و از موسسات و نهادهای مدنی و غیر حاکمیتی است. به گونه ای که موجب مداخله نابجای صاحبان قدرت و تداخل وظایف نهادهای حاکمیتی با یکدیگر نشود. این تلقی و تصور که هدف اصلی از وضع اصل 141 قانون اساسی ممنوعیت اخذ حقوق از دو صندوق دولتی است و بدین ترتیب انحصار اصل 141 به نگاهی مالی خرد در واقع تنزل شان و جایگاه قانون اساسی به یک قانون عادی و غفلت از نگاه عمیق و دقیق واضعان می باشد . بخشنامه وزیر محترم راه و شهرسازی در ممنوعیت عضویت کارکنان دولت در هیئت مدیره سازمان نظام مهندسی در راستای هدف و فلسفه وضع اصل 141 قانون اساسی می باشد.)

ـ تغییر برنامه های کلان با تغییر مدیران

ـ شخص محور شدن ایجاد و تغییر ساختار سازمانی نهادها یا پستهای سازمانی و شرح وظایف و اختیارات

ـ توسعه رانت خواری بویژه در دستگاههایی که خود متولی تصمیم سازی و نظارت می باشند.

ـ بنگاهداران و سرمایه داران و زمین خواران در موضع فعال و مدیران و برنامه ریزان شهری در موضع انفعال قرار دارند.

ـ تسلط و چیرگی بر طبیعت و محیط زیست بجای هماهنگی با آن. بستن مسیل ها و قناتها و رودخانه ها و برج سازی بر روی گسل ها، آلوده ساحتن منابع آبی

ـ سایه انداختن مصلحت اندیشی های شخصی و سیاسی بر برنامه های توسعه

ـ کمیسیون ها و شوراها بجای منافع عمومی بسوی معامله گری برای عده ای خاص سوق یافته اند

ـ تغییر مکرر کاربری در برخی قطعات خاص و با ارزش شهری در طی مدیریتهای مختلف نشان از بی مبنا بودن طرحهای توسعه شهری و موجب وهن و بی اعتباری مصوبات در نزد تابعین و شهرندان وکارکنان دولت و نهادهای عمومی می شود.

ـ عدم تبعیت آزادانه برخی دستگاههای خودمختار از ضوابط شهرسازی و فقدان هرگونه ابزار موثر برای مقابله با آن

ـ عدم موفقیت برنامه های شهرسازی طی چند دهه

ـ مصرف تمام زمین های ذخیره شهری

ـ استقرار نظام مدیریت شهری بر اساس منابع مالی ناپایدار .

ـ بسیاری از بافتهای تاریخی شهری، باغها و فضای سبز به بهانه توسعه و نوسازی از میان رفته اند.

ـ انباشتگی بیش از حد مشکلات و چالش های شهری در کلانشهرها بویژه تهران در چند دهه بر روی هم و پاسخ دیر هنگام به نیازها

ـ جایگزینی مدیریت علمی و فنی با مدیریت سیاسی در حوزه شهرسازی

ـ الگو پذیری و تقلید نا مناسب از سایر کشورها و عدم موفقیت در بومی سازی مباحث شهرسازی مانند بلند مرتبه سازی و صنعتی سازی و مقررات ملی ساختمان. شهرسازی صرفاً فن نیست بلکه مجموعه ای از الزامات و واقعیتهای اجتماعی و فرهنگی و هنری و حقوقی و اقتصادی است.

ـ تبعیض در اجرای قانون در قبال اشخاص از سوی دستگاهها و نهادهای مسئول

ـ تعارض و ابهام و عدم شفافیت در قوانین و مقررات و یا همپوشانی آنها که موجب ابهام در تشخیص مرجع تصمیم گیرنده و صدور پروانه و نظارت می شود مانند روستاهای واقع در حریم شهرها و طرح های مجموعه های شهری

ـ چالشها و کاستی های مربوط به حوزه مدیریت منابع انسانی در دستگاههای مسئول(مانند عدم شایسته سالاری، انواع تبعیضات و رانت ها ، پایین بودن سطح دستمزدها ، فقدان نظام ارزشیابی صحیح و ...) که موجب کاهش بهره وری دستگاهها و کاهش انگیزه کارکنان در اجرای وظایف محوله مذکور در قوانین شهرسازی می گردد.

ـ اعتبار برخی قوانین و مقررات حوزه شهرسازی به دلیل تبدیل اهداف عالی زیست محیطی و شهرسازی به ابزار تامین مالی و بودجه ای در اذهان کارکنان دستگاهها و تابعین قانون و شهروندان با تردید اساسی مواجه شده و موجب سلب اعتبار و وهن قانون در نزد عموم می شود.

ـ فقدان سیاستهای مشارکتی برای جلب مشارکت مردم و نهادهای مدنی

ـ توسعه شهری و صنعتی بدون برنامه در حواشی شهرهای کشور به ویژه استانهای شمالی نه تنها اراضی کشاورزی را می بلعد بلکه منظره های طبیعی، اکوسیستم های رودخانه ای، محیط زیست و حیاط وحش را نیز تخریب یا به کلی از بین می برد.

ـ ویلاسازی‌هایی که خارج از شهرها صورت می‌گیرد به ویژه در مناطق خوش آب و هوا مانند استان‌های شمالی کشور از عوامل تغییر کاربری اراضی کشاورزی بوده است که متاسفانه طرح‌های هادی توسعه روستایی نیز گاه خود به این مشگل دامن می زند.

ـ اصرار نابجا بر یافتن تمام پاسخها به پدیده های مجرمانه در قلمرو سیاست کیفری و تعیین مجازاتهای سخت (که امروزه در علوم سیاست جنایی عدم کارایی آن به اثبات رسیده است) که البته مغایر با سیاستهای کلی نظام در باب جرم زدایی و قضا زدایی است. امروزه هنر حکومتها در یافتن پاسخ های جامعوی، مشارکتی، سازمانی، صنفی و حرفه ای در قبال پدیده مجرمانه است وگرنه تعیین حبس و شلاق نیاز به هنر و تخصص ندارد.

ـ فقدان تشکیلات حقوقی مناسب در دستگاههای اجرایی برای تحلیل و بررسی قوانین و مقررات و رویه قضایی و مطالعه آثار قوانین جدید بر قوانین سابق و تهیه و پیشنهاد لوایح مناسب و پیگیری موارد در مراجع قانونگذاری و قضایی و دیگر دستگاهها.

متاسفانه پدیده روزمرگی حاکم بر فعالیت کارشناسان حقوقی دستگاهها شده است و بعضاً حتی کارشناسان و مشاورین مجرب و زبده فاقد حداقل فضا و تجهیزات لازم برای کار و مطالعه می باشند. استفاده دستگاههای اجرایی از واحدهای حقوقی صرفاً در حد استفاده ابزاری برای توجیه تصمیمات و اقدامات «گذشته» مدیران است و به نقش ارشادی و راهبردی و هدایت کنندگی مشاورین حقوقی برای «آینده» کمترین توجهی نمی شود.

ـ وقایع قهری شامل فرسایش خاک، پدیده خشکسالی و پیشروی شن های روان و بیابان زایی و ...

ـ سوء مدیریت در حوزه های مدیریت بر منابع آبی، مدیریت شهری و منابع انسانی و طبیعی

ـ بی عدالتی در تهیه و اجرای طرح ها و نقشه های جامع و تفصیلی که توسط مشاورین شهرساز تهیه و پیشنهاد می شود.

ـ فقر اقتصادی مالکین و افزایش خانوده های بیکار و گسترش حاشیه نشینی بعنوان محرکی برای تفکیک و خرد کردن اراضی و بستری برای تغییر کاربری اراضی .

ـ عدم هماهنگی میان سیاستهای کلی نظام و برنامه های توسعه و بودجه های سنواتی و دیگر قوانین جاری

ـ عدم شفافیت نظام تقنینی و مقررات گذاری و آشفتگی و ابهام بیش از حد در شناسایی جایگاه انواع مقرره و حدود و ثغور و اعتبار هریک و سلسله مراتب میان احکام و قواعد حل تعارض میان آنها از قبیل سیاستهای کلی نظام، اصول قانون اساسی، قوانین برنامه توسعه، قوانین عادی، دستورالعمل ها، بخشنامه ها، مصوبات انواع شوراها و کمیسیونها مانند شورایعالی امنیت ملی، شورایعالی انقلاب فرهنگی، شورای نگهبان، کمیته های فرعی شوراهای مزبور، شوراهای شهر روستا، دستورات و بخشنامه های قضایی و غیر قضایی روسای قوه قضائیه و دیوان عدالت اداری، مجمع تشخیص مصلحت نظام، مصوبات هیئت وزیران و هیئت تطبیق مصوبات دولت تحت ریاست رئیس مجلس، مصوبات کارگروههای خاص دولت، آراء هیئت عمومی دیوان عدالت اداری و هیئت عمومی دیوانعالی کشور، مصوبات شورای اصلاحات ارضی و هیئت های واگذاری زمین و شورایعالی شهرسازی و کمیسیونهای ماده 5 و شوراهای توسعه استان و شهرستان و ...

در حالی که انتظار می رود تمامی ابعاد و حوزه های جامعه همچون شهرسازی، اقتصاد فرهنگ, هنر، صنعت، ادارات وسازمانها، بهداشت، آموزش، سیاست وغیره همگی براساس «قانون» نظام مند و ساماندهی و به هنجار شود «قانون» خود بشدت از نابسامانی و نابهنجاری رنج می برد!

«ذات نایافته از هستی بخش کی تواند که شود هستی بخش»

ـ رواج قانون گریزی(در انواع و اشکال خود از قبیل اجتناب از اجرای قانون، دور زدن قانون، سوء استفاده از حکم مقنن، تمسک به انواع توجیهات اخلاقی یا شرعی یا مصلحتها، تفسیر قانون، استناد به قوانین دلخواه و مسکوت گذاشتن سایر قوانین، استناد به اصول کلی شرعی یا حقوقی، سوء استفاده از ابهام و تعارض قوانین، دسترسی انحصاری به برخی مصوبات و بخشنامه ها و عدم انتشار آنها، استفاده از سایر روشها و نهادهای موازی، اخذ استعلام و نظریه مشورتی و استفساریه یا استفتائات با هماهنگی قبلی برای استنادات و بهره برداری های بعدی، استعلام موضوع واحد همزمان از چند مرجع موازی و ...)

ـ شیوع مدیریتهای غیر مرتبط و غیر تخصصی

ـ انحراف مسیر شهرسازی و بی توجه به هویتهای تاریخی و فرهنگی و قومی بعنوان ثروتهای اجتماعی و غفلت از مفهوم ایران شهر (ضرورت باز آفرینی شهری و تعریف دوباره از مفهوم بهسازی و نوسازی)

ـ عدم تعادل و تناسب در توسعه شهرها. بیشترین جمعیت کشور در چند کلانشهر متمرکز شده است و به نقش شهرهای میانی یا متوسط توجه کافی نشده است. (نابسامانی جمعیتی)

ـ در فضای حاکمیت «شهر فروشی» بر مدیریت شهری، شهرداری موفق است که «بنگاهداری» بداند نه «شهرسازی».

ـ کمی شدن زندگی شهری و رنگ باختن کیفیت.

ـ فقدان آمایش سرزمین بعنوان برنامه پایه ملی مشتمل بر شناسایی ظرفیتها و استعدادها و الگوهای ملی طبیعی و جمعیتی و فرهنگی

ـ عدم اجرای بند 2 ماده 30 قانون برنامه چهارم توسعه مبنی بر تکلیف وزارت مسکن به تهیه و تدوین قانون جامع شهرسازی تا پایان سال اول برنامه

ـ راه حل های روزمره و سطحی و ساده انگارانه

ـ لوث شدن تمام استاندارهای اجتماعی و سازمانی و فرهنگی و تزلزل مفاهیم پایه و از میان رفتن تمام سطوح اتکاء لازم برای تعاملات و ارزیابی و قضاوت و داوری مانند مفاهیم «نظر کارشناسی» «آمار » «برنامه ریزی» « قانون» « منافع ملی» «مصلحت» «مجوز» و هر چیز دیگری که بتواند مبنایی برای شروع یک گفتمان عقلانی باشد و ملاکی و معیاری برای شناسایی خوب و بد و باید و نبایدها باشد .

ـ هزینه های شهر از ساکنان دریافت نمی شود بلکه در قالب عوارض فروش تراکم از سازندگان دریافت می شود.

ـ عدم مدیریت صحیح بر بازاهای پولی و مالی و عدم استفاده از ظرفیتهایی مانند سیاستهای مالیاتی

ـ تعرض به حقوق همسایگی در شهرسازی

ـ واگذاری امور حاکمیتی مانند کنترل ساخت و سازهای غیر مجاز به بخش خصوصی توسط برخی شهرداری ها

ـ ابهام در نحوه ایجاد، تقسیم و توزیع مسئولیت میان عوامل موثر و مداخله گر که در مواردی اساساً موجب عدم امکان شناسایی نهاد یا شخص خاصی بعنوان مسئول نهایی می شود مانند خسارات ناشی از زلزله و سیل و طوفان و ریزگردها و سایر آلاینده های زیست محیطی

ـ ضعف آموزش در دستگاههای اجرایی و قضایی

**برند نامیمونی به نام « مسکن مهر» :**

ـ پدیده مسکن مهر بعنوان منبع تولید و زایش مستمر و گسترده آسیب های اجتماعی و شهرسازی

ـ مسکن مهر در حقیقت حاشیه نشینی از نوع دولتی است.

ـ عاملی برای دو قطبی کردن شهرها و جدایی طبقات اجتماعی از یکدیگر است.

ـ مکانیابی نادرست و فقدان خدمات عمومی و عدم دسترسی

ـ ترویج کننده طرح زندگی آپارتمانی با تراکم بالا که مغایر با الگوی سکونت مردم بویژه در شهرهای کم جمعیت است.

ـ مشکلات حقوقی و ثبتی و بانکی و تملکی بطور انبوه در مسکن مهر

ـ مسکن مهر پایگاهی برای توسعه فساد و تزلزل خانواده ها

ـ مسکن مهر بعنوان بافت فرسوده در آینده نزدیک

ـ مسکن مهر خود مالکی راهی برای دور زدن ضوابط شهرسازی

ـ مسکن مهر تحمیل بی برنامگی به برنامه ها است

ـ مسکن مهر از رانتهای ناشی از گرفتن قراردادهای دست اول شروع و به استثمار مجریان و سازندگان دستهای بعدی مختومه می شود

ـ فریز و اتلاف سرمایه های ملی و منابع انسانی است.

ـ توسعه محرومیت است.

ـ افراط در مداخله دولت و دولتی کردن در اوج شعار سیاست برون سپاری و خصوصی سازی

ـ پروژه ای «سیاسی» در لباس «عمرانی»

ـ بستری برای انفعال و وازدگی سیاستهای شهرسازی حداقل برای یک نسل آتی

ـ مسکن مهر تکلیفی مالایطاق و مالایلزم برای دولت و نهادهای تامین کننده خدمات عمومی است

ـ مسکن مهر در قالب فروش هزاران واحدی که اساساً وجود خارجی نداشتند توسط دولت.

ـ مسکن مهر تنزل شان حاکمیت از «برنامه ریزی و سیاستگزاری و نهاد سازی و نظارت عالی» به «پیمانکاری»

ـ مسکن مهر خودزنی دولتی است.

ـ مسکن مهر سوء استفاده از اقتدار حاکمیت است.

ـ مسکن مهر ظلمی مضاعف در حق بافتهای فرسوده شهری است.