

<p>کد: FR۱۱/۰۱ تاریخ: ۱۳۹۹/۵/۱۶</p>	<p>درخواست ارائه پیشنهاد پژوهشی (RFP)</p>	 <p>مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران</p>
---	---	---



مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

درخواست ارائه پیشنهاد پژوهشی (RFP)

آسیب‌شناسی ساختمان‌های رها شده شهر تهران و ارائه برنامه اقدام ساماندهی آنها با تأکید بر ابعاد حقوقی و قانونی

معاونت مطالعات و برنامه‌ریزی امور زیرساخت و طرح جامع  
مدیریت مطالعات معماری و شهرسازی

خرداد ۱۴۰۰



## درخواست ارائه پیشنهاد پژوهشی (RFP)

کد: FR11/01

تاریخ: ۱۳۹۹/۴/۱۶

### ۱- عنوان پروژه:

آسیب‌شناسی ساختمان‌های رها شده شهر تهران و ارائه برنامه اقدام ساماندهی آنها با تاکید بر ابعاد حقوقی و قانونی

### ۲- سطح پروژه:

سطح بزرگ (معاملات عمده)     سطح متوسط (معاملات متوسط)     سطح کوچک (معاملات جزئی)

### ۳- پیشنهاد دهنده و بهره‌بردار

پیشنهاد دهنده: معاونت شهرسازی و معماری    بهره‌بردار: اداره کل معماری و ساختمان

### ۴- بیان و تشریح مسئله

در حال حاضر شهر تهران با مسئله‌ای به نام ساختمان‌های نیمه‌کاره و رها شده مواجه است. بر اساس آمار موجود حدود هزار پروژه ساختمانی متعلق به مالکان دولتی و عمدتاً خصوصی در مراحل مختلف گودبرداری، اسکلت‌بندی، ستون‌گذاری، سقف‌زنی و سفت‌کاری به دلایل مختلف نیمه‌کاره رها شده‌اند و پیش‌بینی می‌شود این روند به صورت صعودی در سال‌های آتی نیز ادامه دار باشد؛ موضوعی که آثار درازمدت آن به نفع هیچ‌یک از کنشگران حاضر در شهر نیست و پیامدهای اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و حقوقی را موجب می‌شود که آثار منفی آن مستیماً در شهر قابل مشاهده است. ایجاد ناامنی برای شهروندان به واسطه ایمن نبودن سازه‌های بنا، ایجاد تهدید برای ساختمان‌های مجاور گودبرداری‌های رها شده، انباشت مصالح ساختمانی و ایجاد آلودگی و انسداد شبکه دفع آب‌های سطحی، ایجاد نقاط ناامن و بی‌دفاع و اغتشاش بصری و مخدوش شدن دید و منظر شهر بخشی از آثار و تبعات منفی وجود ساختمان‌های نیمه‌کاره و رها شده در سطح شهر می‌باشند.

بنابراین لازم است به منظور کاهش زیان و خسارات ناشی از عملیات ساختمانی بر محیط زیست، سیما و منظر شهری، ایمنی عابران و امنیت شهر و همچنین پیشگیری از آسیب‌های اجتماعی، ضوابطی تدوین شود تا دارندگان پروانه ساختمانی حتی در صورت داشتن دستور از مقامات قضایی مبنی بر توقف پروژه، ملزم به احصاء ضوابط ایمنی و حفاظت از سازه‌های نیمه‌کاره و گودبرداری‌های خود شوند و یا ضوابطی تدوین شود تا شهرداری بتواند از محل جرایم تعلیق پروانه برای رفع خطر از بنا هزینه کند. در حال حاضر شورای شهر و شهرداری تهران با مجموعه اختیارات حقوقی و قانونی که دارند، نمی‌توانند در خصوص این قبیل فضاها ناایمن شهری اقدام قابل توجهی انجام دهند که علت اصلی آن خلاءهای قانونی و حقوقی موجود در این زمینه است. اگرچه در سال‌های گذشته قوانین و مقرراتی نظیر قانون نحوه تکمیل شهرک‌ها و مجتمع‌های نیمه‌تمام مصوب ۱۳۶۲ و نظایر اینها به تصویب رسیده است؛ اما طبق قانون مالکان ساختمان‌ها نیز اختیاراتی دارند که نمی‌توان آنها را ملزم به تکمیل ساختمان و دریافت پایانکار کرد و شهرداری در نهایت می‌تواند نسبت به ساماندهی و محصور کردن این فضاها اقدام نماید. یکی از علل این پدیده را



## درخواست ارائه پیشنهاد پژوهشی (RFP)

کد: FR11/01  
تاریخ: ۱۳۹۹/۴/۱۶

می‌توان رویه‌های موجود دانست که مالکان به منظور جلوگیری از اتمام مهلت پروانه ساختمانی ملزم به تخریب و گودبرداری می‌شدند و این مساله باعث می‌شد گودهای بلا تکلیف بسیاری به فضاهای رها شده سطح شهر اضافه شود و مشکلاتی متعددی برای ساختمان‌های همجوار و شهروندان ایجاد نماید. در این خصوص راهکارهایی نظیر دو مرحله‌ای شدن صدور پروانه ساختمانی پیشنهاد شد که همچنان به نتیجه و اقدام مشخصی ختم نشده و خلاءهای قانونی و خالی بودن دست شهرداری‌ها جهت انجام اقدام مقتضی از یکسو و اهمیت حفظ و تامین ایمنی و امنیت شهروندان و جلوگیری از سایر اثرات سوء املاک رها شده از سوی دیگر، منجر به تعریف این پروژه مطالعاتی جهت آسیب‌شناسی و ارائه راهکارهای مناسب جهت ساماندهی اینگونه املاک در سطح مناطق ۲۲ گانه شهر تهران شده است.

### ۵- اهداف

این طرح باهدف تبیین راهکارهای حقوقی و قانونی جهت توانمندسازی شهرداری در زمینه ساماندهی ساختمان‌های رها شده شهر تهران ارایه شده است که اهداف عملیاتی آن عبارتند از:

- دستیابی به تعریف جامعی از ساختمان نیمه‌کاره، رها شده و... و معیارهای تشخیص آنها، دسته‌بندی از انواع ساختمان‌های در حال ساخت و نیمه‌کاره و چگونگی فرآیند شناسایی این بناها در سطح شهر
- تبیین راهکارهای حقوقی و قانونی و ارائه برنامه اقدام ساماندهی جهت مواجهه با ساختمان‌های رها شده شهر تهران
- پیشنهاد اصلاح قوانین و مقررات، تعیین نحوه اعمال جرایم نقدی و غیرنقدی برای ساختمان‌های نیمه‌کاره، نحوه اتخاذ تصمیمات و اقدامات برای مواردی مورد نیاز و...

### ۶- مبانی حقوقی (سند/اسناد فرا دستی/سوابق و پیشینه موضوع)

درخصوص پیشینه موضوع مقالات و طرح‌های پژوهشی انجام شده است. ولی درخصوص تهیه یک برنامه راهبردی و هم‌جانبه در مواجهه با موضوع پژوهش خاصی به انجام نرسیده است. سایر موارد مورد اشاره در شهرداری تهران می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- بند ۱۴ ماده ۵۵ و ماده ۱۱۰ قانون شهرداری‌ها
- قانون نحوه تکمیل شهرک‌ها و مجتمع‌های نیمه‌تمام مصوب ۱۳۶۲ مجلس شورای اسلامی
- ماده ۴۴ و ۸۷ برنامه سوم شهرداری تهران در خصوص نظارت، کنترل و ارتقاء کیفیت و ایمنی در ساخت و سازهای شهری
- قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و مباحث مقررات ملی ساختمان



## درخواست ارائه پیشنهاد پژوهشی (RFP)

کد: FR11/01  
تاریخ: ۱۳۹۹/۴/۱۶

- ماده ۲۹ قانون نوسازی و عمران شهری
- اصلاحیه مصوبه شورای اسلامی شهر تهران در خصوص «مجوز اخذ عوارض تمدید پروانه ساختمان‌های نیمه‌کاره» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۹۲۶۹۱ تاریخ ۹۵/۱۱/۱۲
- رأی شماره ۱۵۵۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری با موضوع: ابطال مصوبه جلسه ۳۴۶ شورای اسلامی شهر تهران (دوره چهارم) ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۳۰۷/۱۶۰-۵۵۱۴/۲۳۰۷/۱۶۰ با موضوع مجوز اخذ عوارض تمدید پروانه ساختمان‌های نیمه‌کاره

### ۷- قلمرو سازمانی، محدوده مکانی و زمانی

**قلمرو سازمانی:** قلمرو سازمانی پژوهش معاونت شهرسازی و معماری، وزارت راه و شهرسازی، سازمان نظام‌مهندسی و سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی شهر تهران را در بر می‌گیرد.

**محدوده مکانی:** قلمرو مکانی پژوهش شهر تهران می‌باشد.

**محدوده زمانی:** قلمرو زمانی پژوهش زمان معاصر خواهد بود و بنابر لزوم مقاطع زمانی گذشته نیز مورد بررسی قرار خواهند گرفت. مدت زمان انجام این پژوهش نیز ۷ ماه خواهد بود.

### ۸- رئوس شرح خدمات

عنوان مرحله	عنوان مرحله	مراحل
<ul style="list-style-type: none"> <li>• تدقیق بیان مسأله، ضرورت‌ها، اهداف و سوالات پژوهش</li> <li>• تدقیق اطلاعات و داده‌های مورد نیاز پژوهش</li> <li>• تدقیق فرآیند انجام پژوهش، روش‌شناسی و برنامه زمان‌بندی</li> </ul>	مطالعات آغازین	مرحله اول مطالعات نظری
<ul style="list-style-type: none"> <li>• مرور و استخراج قوانین، مقررات و آیین‌نامه‌های مرتبط با املاک رها شده در ایران و جهان</li> <li>• بررسی نقش و ابزارهای مداخله شهرداری‌ها در راستای ساماندهی املاک رها شده در برخی کلان‌شهرهای جهان</li> <li>• نظرسنجی و استخراج نظرات صاحب‌نظران و متولیان</li> <li>• تدوین مدل مفهومی و شاخص‌های ارزیابی</li> </ul>	شناخت و مرور متون نظری و تجارب	

درخواست ارائه پیشنهاد پژوهشی  
(RFP)

کد: FR11/01

تاریخ: ۱۳۹۹/۴/۱۶

عنوان فعالیت‌های مرحله	عنوان مرحله	مراحل
<ul style="list-style-type: none"> <li>• بررسی معیارهای تشخیص ساختمان رهاشده در مراحل مختلف عملیات ساختمانی با توجه به مخاطرات بنا برای همسایگان و معابر مجاور</li> <li>• انتخاب تعدادی از ساختمان نیمه‌کاره و رهاشده (بطور تقریبی ۴-۵ نمونه در هر یک از مناطق ۲۲ گانه) و بررسی و ارزیابی موارد زیر در نمونه‌ها (تنوع در نمونه‌ها از نظر مساحت زمین، زیربنا، مالک خصوصی، دولتی، تعاونی و ... رعایت گردد): <ul style="list-style-type: none"> <li>- تهیه نقشه املاک و ساختمانهای رها شده شهر تهران</li> <li>- تحلیل اثرات املاک رها شده بر شهر و شهروندان و تعارضات موجود با حقوق شهروندی، زیبایی شناسی محیط و منظر شهری، ایمنی و امنیت، مسائل زیست محیطی، آسیبهای اجتماعی و اقتصادی (رکود سرمایه، تامین مسکن، تامین خدمات شهر و...)</li> <li>- امکانسنجی تهیه سامانه برخط شناسایی ساختمانهای رهاشده (دارای پروانه یا فاقد پروانه) سطح شهر تهران در قالب سامانه ناحیه‌محوری با امکان گزارشگیری در سطح ناحیه، منطقه و معاونتها و سازمانهای مرتبط تحلیل هزینه و فایده تخریب بناهای بادوام در شهر تهران</li> </ul> </li> </ul>	شناخت و آسیب‌شناسی	مرحله دوم شناخت و تحلیل وضعیت
<ul style="list-style-type: none"> <li>• آسیب‌شناسی و تحلیل چرایی رهاشدگی ساختمانهای نیمه‌کاره از منظر مالکان، سازندگان، سرمایه‌گذاران، مدیریت شهری، فعالان در حرفه (براساس ابعاد اقتصادی و اجتماعی، فنی و تکنولوژی و قانونی)</li> <li>• آسیب‌شناسی قوانین و مقررات موجود و بررسی علل ناکارآمدی و ضعف آنها در ساماندهی املاک رها شده و الزام مالکان به تعیین تکلیف این املاک</li> <li>• ارزیابی و تحلیل نحوه تامین مالی در جهت رفع خطر از ساختمانهای رهاشده</li> <li>• تحلیل یکپارچه از وضعیت موجود و شناسایی مسائل و چالش‌ها در این زمینه</li> </ul>	تحلیل وضعیت	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• تدوین برنامه اقدام جهت مقابله با ساختمان‌های رهاشده و نیمه‌کاره شامل: <ul style="list-style-type: none"> <li>- فرآیند شناسایی ساختمان نیمه‌کاره و رهاشده</li> <li>- اولویت‌بندی ساماندهی املاک رهاشده با استفاده از تکنیکهای تحلیل چندمعیاره (در نظر گرفتن متغیرهای ایمنی، زیبایی شناسی، زیست محیطی و ... در فرآیند اولویت بندی)</li> <li>- ترسیم نقشه راه و ارائه راهبردها و سیاست‌ها در چارچوب قوانین مدیریت شهری</li> <li>- تدوین نظام اجرایی، سازوکار نهادی و برنامه اقدامات در سطح سازمانی و اجرائی</li> <li>• تدوین الزامات تحقق‌پذیری برنامه پیشنهادی شامل: <ul style="list-style-type: none"> <li>- الزامات حقوقی، قانونی و نهادی لازم برای مدیریت و مقابله با ساختمان‌های رهاشده و نیمه‌کاره</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	ارائه برنامه و پیشنهادات	مرحله سوم



## درخواست ارائه پیشنهاد پژوهشی (RFP)

کد: FR11/01  
تاریخ: ۱۳۹۹/۴/۱۶

عنوان فعالیت‌های مرحله	عنوان مرحله	مراحل
<ul style="list-style-type: none"> <li>- پیشنهاد بازنگری قوانین و دستورالعمل‌های مرتبط (تدقیق یا تغییر قوانین موجود یا وضع قوانین جدید)</li> <li>- پیشنهاد وظایف و اختیارات شهرداری (بر مبنای قوانین فعلی یا پیشنهادی) در این زمینه</li> <li>- الزامات مالی و اقتصادی تحقق‌پذیری طرح</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• خلاصه گزارش مدیریتی</li> <li>• ارائه برنامه عملیاتی جهت ساماندهی</li> <li>• پیش‌نویس لایحه و دستورالعمل‌های لازم جهت تصویب در مراجع ذیربط</li> </ul>	کاربست	مرحله چهارم

### ۹- کاربری

<p>انتظار می‌رود اجرای طرح زمینه تحقق و اجرایی شدن مستندات زیر را فراهم آورد:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• تحلیل وضعیت و آسیب‌شناسی وضعیت تهران از لحاظ ساختمان‌های نیمه‌کاره و رهاشده</li> <li>• ارائه ساز و کار پیشنهادی جهت تهیه سامانه‌های مورد نیاز شناسایی و ساماندهی املاک رها شده در سطح شهر تهران</li> <li>• ارائه برنامه راهبردی در چارچوب قوانین مدیریت شهری در راستای بهبود وضع موجود و کاهش ساختمان‌های نیمه‌کاره و رهاشده</li> <li>• ارائه سازوکار عملیاتی و پیشنهادات حقوقی و قانونی در جهت کاهش ساختمان‌های نیمه‌کاره و رهاشده</li> </ul>
---

### ۱۰- برآورد مدت زمان انجام پروژه: ۷ ماه

مراحل	عنوان مرحله	مدت زمان انجام مرحله (ماه)	وزن هر مرحله نسبت به کل پروژه (درصد)
مرحله اول	مطالعات نظری	۱/۵	٪۱۵
مرحله دوم	شناخت و تحلیل وضعیت	۲/۵	٪۲۵
مرحله سوم	ارائه برنامه و پیشنهادات	۱/۵	٪۳۵
مرحله چهارم	کاربست	۱/۵	٪۲۵
مجموع		۷	۱۰۰

### ۱۱- حداقل تخصص‌ها و تجربیات مورد انتظار

<ul style="list-style-type: none"> <li>• شهرسازی (طراحی شهری / برنامه‌ریزی شهری)</li> <li>• معماری (معماری / سازه / منظر)</li> <li>• عمران</li> </ul>
---



مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

## درخواست ارائه پیشنهاد پژوهشی (RFP)

کد: FR11/01  
تاریخ: ۱۳۹۹/۴/۱۶

- اقتصاد
- حقوق شهری
- جامعه‌شناس شهری
- محیط زیست
- ایمنی و مدیریت بحران و سوانح

۱۲- برآورد کل هزینه‌های انجام پروژه: ۲,۱۳۰,۰۰۰,۰۰۰ (ریال)

ردیف	تخصص	مدرک تحصیلی	نوع مسئولیت
۱	معماری	دکتری	مدیر پروژه
۲	(طراحی / برنامه‌ریز) شهری	کارشناس ارشد	مسئول مطالعات
۳	عمران	کارشناس ارشد	مسئول مطالعات
۴	محیط زیست	کارشناس ارشد	مسئول مطالعات
۵	اقتصاد	کارشناس ارشد	مسئول مطالعات
۶	حقوق	کارشناس ارشد	مسئول مطالعات
۷	جامعه‌شناس	کارشناس ارشد	مسئول مطالعات
۸	مدیریت بحران و سوانح	کارشناس ارشد	مسئول مطالعات
۹	شهرساز	کارشناس	برداشت و مستندسازی
<b>مجموع</b>			

۱۳- اسناد و مدارک پیشنهادی جهت استفاده در تنظیم پروپوزال

- بند ۱۴ ماده ۵۵ و ماده ۱۱۰ قانون شهرداری‌ها
- قانون نحوه تکمیل شهرک‌ها و مجتمع‌های نیمه‌تمام مصوب ۱۳۶۲ مجلس شورای اسلامی
- ماده ۴۴ و ۸۷ برنامه سوم شهرداری تهران در خصوص نظارت، کنترل و ارتقاء کیفیت و ایمنی در ساخت و سازهای شهری
- قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و مباحث مقررات ملی ساختمان
- ماده ۲۹ قانون نوسازی و عمران شهری
- اصلاحیه مصوبه شورای اسلامی شهر تهران در خصوص «مجوز اخذ عوارض تمدید پروانه ساختمان‌های نیمه‌کاره» ابلاغی به شماره ۹۵/۱۱/۱۲ تاریخ ۱۶۰/۲۹۲۶۹۱