مدیریت شهری
شماره ۵۵ تابستان ۹۸
No.55 Summer 2019
۹۳-۱۱۰
زمان دریافت مقاله: ۱۳۹۷/۱۱/۲۳ زمان پذیرش نهایی: ۱۳۹۸/۳/۸

ارزیابی فرایند تجمیع زمین در نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران- مورد مطالعه:محله نظام آباد

موسی کمانرودی *- استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.
سپیده صالحی - کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.
طاهر پریزادی - استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

چکیده
بافت‌های فرسوده، یکی از مهم‌ترین مسائل و چالش‌های مدیریت شهری تهران در حدود سه‌ده اخیر بوده است. به همین دلیل، سیاست‌ها، برنامه‌ها و اقدامات متعدد و متنوعی برای نوسازی این بافت‌ها در سال‌های اخیر در این شهر به اجرا درآمده است. تجمیع زمین، یکی از روش‌های نوسازی بافت‌های فرسوده این شهر است که بر اساس مصوبه شماره ۳۰۰/۳۱۰/۱۵۳۰۱ تاریخ ۱۳۸۵/۰۴/۲۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و بند ۵-۹ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در این شهر برای تجمیع قطعات ریزدانه به اجرا گذاشته شده است. هدف این پژوهش، ارزیابی فرایند تجمیع زمین در نوسازی بافت فرسوده محله نظام‌آباد در ناحیه ۱ منطقه ۷ شهرداری تهران است. جامعه آماری این پژوهش، مسئولان و کارشناسان و مالکان قطعات ریزدانه تجمیع‌شده این محله می‌باشند. بیشتر اطلاعات مورد نیاز این پژوهش به روش میدانی جمع‌آوری شده است. برای تجزیه و تحلیل داده‌های توصیفی این پژوهش از نرم‌افزار SPSS و بسته به نوع داده، مقیاس متغیرها و اهداف مورد نظر، از آزمون‌های آماری ناپارامتریک Chi-Square و Friedman استفاده شده است. بر اساس نتایج این پژوهش، فرایند اجرای نوسازی تجمیعی در محله نظام‌آباد با آسیب‌های متعدد و متنوعی رو به رو بوده است.

واژگان کلیدی: بافت فرسوده، نوسازی، روش تجمیع زمین، تهران، محله نظام‌آباد

Evaluation of the process of land Assembly in renovation of decay texture in Tehran-Case Study: Nizamabad Neighborhood

Abstract
The decay textures are one of the most important issues and challenges of Tehran's urban management in recent decades. For this reason, policies, plans, methods and significant measures to renovation these textures have been adopted and implemented. Land Assembly is one of the renovation methods of the decay texture of Tehran city, which is based on the According to the Supreme Council for Urban Planning and Architecture of Iran and The Detailed Plan rules and regulations of the city have been implemented in order to integrate fine-grained pieces. The purpose of this study was to evaluate the land Assembly process in the renovation of the decay texture of Nezamabad Neighborhood in area 1 of Tehran 7th District. Most of the information needed for this research has been collected by field method. The statistical population of this study was the officials and experts and owners of Fine-grained pieces in this neighborhood. SPSS software and non-parametric Chi-Square and Friedman statistical tests were used to analyze the data. According to the results of this research, the process of implementing land Assembly and renovation in the Nezamabad Neighborhood has suffered from a wide variety of problems.
Key Words: Decay Texture, Renovation, land Assembly, Tehran, Nezamabad Neighborhood

* نویسنده مسئول مکاتبات، شماره تماس: ۰۹۱۲۱۸۸۹۵۶۵ ، رایانامه: kamanroodi@khu.ac.ir

۱. مقدمه

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

بر اساس مطالعات طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران (۱۳۸۵)، وسعت پهنه‌های ناپایدار این شهر، حدود ۱۴۷۹۲ هکتار است. این پهنه‌ها حدود ۲۴% مساحت کل شهر تهران را شامل می‌شوند. ۳۲۶۸ هکتار از این سطوح به عنوان بافت‌های فرسوده تعیین شده است. به عبارتی دیگر، ۶% مساحت، ۱۵% جمعیت و ۲۲% قطعات ملکی شهر تهران در این بافت‌ها قرار دارند. مساحت ۶۸% تعداد کل قطعات ملکی شهر تهران زیر ۲۰۰ متر مربع است. این قطعات، حدود ۱۴% مساحت کل قطعات شهر تهران را شامل می‌شوند. بر اساس برنامه پنجساله دوم شهرداری تهران (۹۷-۱۳۹۳)، مساحت کل بافت فرسوده منطقه ۷ شهر تهران حدود ۲۳۷ هکتار بوده است. بیشترین سهم بافت فرسوده این منطقه به ناحیه ۱ (۸۵ هکتار) و محله نظام‌آباد (۳۳/۸ هکتار) تعلق دارد. بیش از نیمی از سطح این محله فرسوده محسوب می‌شود و ۸۹% قطعات آن ریزدانه است. تجمیع قطعات ملکی با مساحت زیر ۲۰۰ متر مربع، یکی از روش‌های اصلاح یا تنظیم مجدد زمین و نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران است که بر اساس مصوبه شماره ۳۰۰/۳۱۰/۱۵۳۰۱ تاریخ ۱۳۸۵/۰۴/۲۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و بند ۵-۹ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در این شهر با ساز و کارهای تشویقی متعدد به اجرا گذاشته شده است. از مهم‌ترین دلایل استفاده از این روش در شهر تهران، می‌توان به عدم امکان ساخت و ساز در املاک ریزدانه بر اساس ضوابط و مقررات موجود ساختمانی؛ شبکه معابر ارگانیک و مشکلات ساختاری و عدم سهولت دسترسی و خدمات‌رسانی؛ و ناپایداری در مقابل مخاطرات طبیعی (زلزله، سیل، طوفان) و معضلات محیط زیستی اشاره نمود (فلاح‌زادگان و عسگری، ۱۳۸۹).

روش تجمیع قطعات در بعضی قطعات ملکی ریزدانه محله نظام‌آباد شهر تهران به اجرا درآمد. این محله ۵۵ هکتار مساحت دارد که ۳۳/۸ هکتار (۶۰%) آن فرسوده است. ۱۸ هکتار یا ۵۵% قطعات فرسوده این محله ریزدانه (زیر ۲۰۰ متر مربع) می‌باشد. اجرای روش تجمیع در این محله از سال ۱۳۸۸ شروع شد و تا سال ۱۳۹۴ به تجمیع حدود ۱/۸ هکتار یا ۱۰% قطعات فرسوده ریزدانه این محله منتهی گردید. تعداد ۳۰۹ قطعه یا ۱۲% قطعات فرسوده این محله، نوسازی انفرادی شده‌اند. تعداد ۱۹۲ قطعه از این تعداد با مساحت ۱/۹ هکتار در قالب ۴۶ پروژه به روش تجمیع نوسازی شده‌اند (جدول ۱). این مقاله به ارزیابی تجمیع قطعات ریزدانه و نوسازی بافت‌های فرسوده این محله با توجه به اهداف برنامه‌ای، اثرگذاری تسهیلات نوسازی در ترغیب مالکین، پیمانکاران و مسئولین، رضایت‌مندی مالکین و ساکنین و عملکرد دفتر خدمات نوسازی پرداخته است.

۲. پیشینه تحقیق

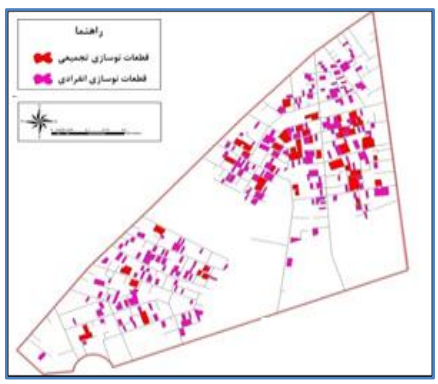
جستجوی سوابق مرتبط با سیاست تجمیع در نوسازی بافت‌های فرسوده نشان می‌دهد که تحقیقات معدودی در این‌خصوص انجام گرفته

جدول ۱: مساحت و میزان نوسازی تجمیعی بافت فرسوده محله نظام‌آباد

منبع: دفتر خدمات نوسازی ناحیه ۱ منطقه ۷ شهرداری تهران

مساحت محله نظام‌آباد (هکتار)	۵۵
مساحت بافت ناپایدار (هکتار)	۱۹/۴
مساحت بافت فرسوده (هکتار)	۳۳/۸
تعداد کل قطعات	۱۹۲۷
تعداد قطعات فرسوده	۹۸۰
تعداد قطعات ریزدانه	۱۷۱۱
مساحت قطعات ریزدانه (هکتار)	۱۸
تعداد قطعات نوسازی‌شده	۵۱۱
مساحت قطعات نوسازی‌شده (هکتار)	۵/۸
تعداد قطعات نوسازی انفرادی‌شده	۳۰۹
مساحت نوسازی انفرادی‌شده (هکتار)	۳/۹
تعداد قطعات نوسازی تجمیعی	۱۹۲
مساحت نوسازی تجمیعی (هکتار)	۱/۹

شکل ۱: قطعات ریزدانه محله نظام‌آباد



شکل ۲: قطعات نوسازی‌شده محله نظام‌آباد

است. از جمله؛ قاجار خسروی (۱۳۸۷) در پژوهشی با عنوان «برنامه‌ریزی بافت‌های شهری با رویکرد تجمیع زمین و استفاده از GIS»، دو محله دربند در منطقه ۱ شهردار تهران و بافت‌های فرسوده شهر الیگودرز را با هم بررسی کرده است. بر اساس آن پژوهش، در محله دربند، به علت مشکلات بسیار زیاد کالبدی و رشد زیاد قیمت زمین و صرفه اقتصادی اجرای طرح، برنامه تجمیع زمین با استقبال ساکنان مواجه شد. اما روش تجمیع در بافت‌های فرسوده شهر الیگودرز، به دلیل مشکلات کالبدی کمتر و عدم اختلال در زندگی روزمره ساکنان و نبود توجیه اقتصادی سرمایه‌گذاری‌های غیر دولتی، نتوانست به تنهایی جوابگوی حل تمامی مشکلات بافت فرسوده آن شهر باشد. همچنین، دویران (۱۳۸۷) در «ارزیابی و تحلیل شیوه‌های مداخله در بافت فرسوده محله اسلام‌آباد زنجان»، با بررسی سه شیوه تجمیع، بازسازی و اعطای تراکم، به این نتیجه رسید که طرح‌هایی در این‌خصوص موفق هستند که در آن مشارکت مستقیم مردم و همیاری دولت وجود داشته باشد.

عزیـزی و آراسـته (۱۳۸۹) در پژوهشـی بـا عنـوان «ارزیابـی موفقیت طرح‌هـای تجمیـع در بافت تاریخی شـهر یزد-نمونه مـوردی: مجموعه‌های مسـکونی نفت و خاتـم» نشـان دادنـد کـه سـاکنان ایـن دو مجموعه مسـکونی از زندگـی در ایـن مجموعه‌هـا رضایـت دارنـد کـه ایـن رضایـت حاکـی از موفقیـت نسـبی ایـن طـرح در ایـن مجموعه‌هـای مسـکونی می‌باشـد. در عیـن حـال، ایـن ارزیابـی نشـان داد کـه در فرایند اجـرای ایـن طرح‌هـا، تنها معمـاری ایـن مجموعه‌های مسـکونی در نظـر گرفته‌شـده و به مـواردی مثل بهبود شـبکه دسترسـی و تأمیـن فضاهای عمومی مـورد نیاز سـاکنان، کمتـر توجه شـده اسـت.

کشـاورز مغانی (۱۳۹۲) در پژوهشـی با عنوان «بررسی موانع نوسـازی در بافت‌های فرسـوده شـهری بـا تأکید بـر سیاسـت تجمیع-نمونـه موردی: محـلات جمهوری و اسـکندری منطقـه ۱۱ شـهر تهـران»، به ایـن نتیجه رسـید کـه تردیـد و تعلـل مالـکان در تصمیم‌گیـری بـرای نوسـازی بافت‌هـای فرسـوده، به‌ویـژه نوسـازی تجمیعـی، موجـب کنـدی و توقـف این روند می‌شـود. وی دلایـل تردیـد و تعلـل مالـکان در این‌خصـوص را نقـص اطلاعـات، منافـع و هزینه‌هـای نوسـازی، ضعف انگیزه‌هـای اجتماعـی، بی‌اعتمـادی بـه دولـت و شـهرداری و بی‌ثباتـی برشـمرده‌اند.

سـالارپور (۱۳۹۳) در پژوهشـی بـا عنـوان «بررسـی اثربخشـی روش تجمیع پلاک‌های ریزدانه در نوسـازی بافت‌های فرسـوده شـهری با مشارکت سـاکنین-نمونه مـوردی: محلـه خـوب بخت منطقـه ۱۵ شـهر تهران» بـه ایـن نتیجـه رسـید کـه طـرح تجمیـع در نوسـازی مسـاکن ایـن محلـه بـه لحـاظ معیارهـای اجتماعـی، اقتصـادی و کالبـدی در همسـویی بـا ویژگی‌های بافت محلـه و سـاکنان آن نبـوده و یکـی از مهم‌تریـن علـل عـدم اجـرای مناسـب و موفـق این طـرح، باورنداشـتن سـاکنان به ضـرورت نوسـازی و عدم اعتماد مسـئولان بـه نظـر و حضـور آنان اسـت.

بـر اسـاس ایـن پژوهش‌ها، آسـیب اصلی اجـرای روش تجمیـع در نوسـازی بافت‌هـای فرسـوده شـهری در ایـران، رویکـرد بخشـی (کالبدی) و بی اعتمـادی مردم بـه شـهرداری و دولـت و عـدم مشـارکت نظام‌منـد، کارآمـد و مؤثـر ایـن سـه عامـل در این‌خصوص اسـت. تفـاوت اصلـی ایـن مقالـه بـا این سـوابق پژوهشـی در ایـن اسـت که ایـن پژوهـش بـه آسیب‌شناسـی منظم کل فراینـد تجمیـع زمیـن در نوسـازی بافت فرسـوده محلـه نظام‌آبـاد پرداختـه اسـت.

۳. مدل مفهومی

تجمیـع زمیـن یکی از روش‌هـای تنظیم مجـدد زمین اسـت. توسـعه مشـترک یا تنظیم مجدد زمین می‌تواند یـک ابـزار مهـم بـرای توسـعه زمین‌هـای جدیـد و یـا سـازماندهی مجـدد مناطق شـهری باشـد (Larsson, ۱۹۹۷). تنظیـم مجـدد زمیـن، سـاز و کار جمـع‌آوری مجـدد زمیـن بـرای ارائـه طـرح بهتـر و فراهم‌کـردن زیرسـاخت‌های لازم اسـت کـه از طریق فروش بخشـی از زمین‌هـا تأمیـن می‌شـود. ایـن روش می‌توانـد بـه حـل مسـائل شهرنشـینی و غلبـه بـر مشـکلاتی مانند ضعـف مالـی، خریـد زمیـن، توسـعه هماهنـگ در کل منطقـه، مشـارکت عمومـی خصوصـی و برنامه‌ریـزی و عرضـه زمیـن در کشـورهای در حـال توسـعه کمک کنـد (Hafiza Binti,۲۰۱۷,p۲). بـه عبارتـی دیگـر، دولـت بـا ایـن روش، مجموعه‌هـای مختلـف زمین‌های خصوصـی را در یـک منطقـه مشـخص جمـع‌آوری و برنامـه‌ای بـرای اسـتفاده از آن بـرای کل منطقـه تهیه و اجـرا می‌کنـد و زیرسـاخت‌ها و خدمـات مـورد نیـاز را تأمین می‌نمایـد (World Bank Group, ۲۰۱۹). ایـن روش عـلاوه بـر کشـورهای توسـعه‌یافته، معمـولاً در کشـورهای آسـیای شـرقی، ماننـد ژاپـن، جمهوری کـره، تایـوان، هنـد و اسـترالیا اسـتفاده می‌شـود (Kiyotaka,۲۰۱۳).

تجمیـع زمیـن، روشـی بـرای مدیریـت توسـعه اراضی شـهری اسـت کـه در آن قطعـات زمیـن بـرای طراحی واحد، یکپارچه‌شـده و سـپس هماننـد یک قطعه زمین واحـد تقسـیم‌بندی مجـدد می‌شـوند و بـرای آن‌هـا تأسیسـات تأمیـن می‌گـردد (علی‌اکبـری و دیگـران، ۱۳۸۹). ایـن روش، یکـی از روش‌هـای نوسـازی

مشارکتی بافت‌های فرسوده شهری است (احمدی، ۱۳۸۳). این روش، تنها زمانی توصیه می‌شود که نه بناهای موجود در بافت دارای ارزش باشند و نه مجموعه عناصر شهری ارزشمندی ارائه دهند. همچنین، به دلیل فرسودگی‌ها و نابسامانی‌های مختلف، دیگر به هیچ روی قابل استفاده نباشند. در نهایت، تخریب املاک و تجمیع پلاک‌های ثبتی شهر مطرح می‌شود. با توجه به این روش، در بخش‌هایی که به دلایل گوناگون امکان احیای سلول به سلول یا تک‌بناها وجود ندارد، آن محدوده از بافت که فاقد ارزش و در عین حال مخروبه است، تملک می‌گردد و پس از تجمیع، به عنوان مجموعه‌ای منسجم مجدداً طراحی و نوسازی می‌شود (حیدرنتاج، ۱۳۸۶). تجمیع زمین، یکپارچه‌سازی چند ملک و اسناد آن‌هاست (عالم‌زاده بحرینی، ۱۳۹۴).

اگرچه می‌توان تجمیع زمین را نقطه مقابل تفکیک زمین برشمرد، اما این روش، به ویژه در مقیاس‌های کلان و متوسط، به تفکیک مجدد زمین‌های تجمیع‌شده منتهی می‌شود. اگر این فرایند گسترده تعریف شود، یک مرحله کلیدی در فرایند توسعه است و شامل دریافت زمین از صاحب زمین؛ ب. آماده‌سازی زمین؛ ج. برنامه‌ریزی خیابان‌ها، فضاهای باز و خدمات اصلی؛ د. برنامه‌ریزی فرم ساخته‌شده؛ ه. تقسیم زمین به قطعات ساختمان؛ و. تحویل فرم برنامه‌ریزی‌شده می‌شود (Golland, ۲۰۰۳). البته این روش می‌تواند به‌واسطه تحمیل قیمت بالای زمین و یا تطویل فرایند تعامل و توافق مالکان، مانع نوسازی شهری شود (Plassmann &Tideman, ۲۰۰۷). احتمال فساد و عدم اعتماد به دولت نیز می‌تواند موجب ناکارآمدی این فرایند گردد (O'Flaherty,۱۹۹۴).

تجمیع زمین و تنظیم مجدد زمین به عنوان دو روش مدیریت زمین که برای ساماندهی زمین‌های بافت‌های نامناسب شهری مورد استفاده قرار می‌گیرند، دارای شباهت‌ها و تفاوت‌های اجرایی با هم هستند. در نحوه اجرای این دو روش، تنظیم مجدد زمین، فرایند اجرایی و گام‌های جامع‌تر و کامل‌تری دارد و در بسیاری از مراحل، نسبت به تجمیع زمین برتر است. تجمیع زمین چند سالی است که در ایران مورد استفاده نهادهای دولتی، شهری و بخش خصوصی قرار گرفته و می‌تواند زمینه مناسبی برای اجرای روش تنظیم مجدد زمین در این کشور باشد. البته باید توجه داشت که به‌دلیل وجود زیرساخت‌های فکری و عملی در مورد تجمیع زمین، نیازی به استفاده صرف از روش تنظیم مجدد زمین نیست، بلکه می‌توان از تنظیم مجدد زمین به عنوان روشی موفق جهت بهینه‌سازی تجمیع زمین استفاده کرد. برای این کار باید به مواردی توجه داشت که در آن‌ها تنظیم مجدد زمین موفق‌تر از تجمیع زمین بوده است. این موارد شامل جلب مشارکت مالکان و دخیل‌کردن آن‌ها در تمامی مراحل فرایند، برنامه‌ریزی جهت نیازسنجی و تأمین خدمات و زیرساخت‌های لازم برای محدوده‌های مورد نظر و انجام محاسبات مالی پیش از پروژه در راستای خودکفایی پروژه‌های تجمیع زمین است (اسماعیل‌پور و موسوی، ۱۳۹۶، ص ۱۰).

تجمیع زمین‌های (املاک) ریزدانه بافت‌های فرسوده شهری در ایران را بر اساس مقیاس فضایی اقدام، تعداد و سطوح ذی‌نفعان و عوامل مرتبط می‌توان به سه گونه زیر تقسیم کرد:

الف. تجمیع در مقیاس خرد (چندپلاک): این نوع تجمیع زمین معمولاً در شهرهای بزرگ و به صورت ضوابط تشویقی از طرف شهرداری‌ها تعریف می‌شود. هدف این برنامه، یکی‌شدن قطعات کوچک زمین در بافت‌های شهری و به خصوص بافت‌های مسئله‌دار برای بهبود و استفاده مناسب‌تر از فضای قطعات زمین و ترغیب مالکان برای نوسازی است.

ب. تجمیع متوسط (تجمیع چند بخش از یک بلوک و یا دو بلوک): این مقیاس از تجمیع زمین حد فاصلی بین مقیاس خرد و کلان است. معمولاً توسط سرمایه‌گذاران خصوصی و یا نهادهای نیمه‌دولتی، همانند شهرداری‌ها انجام می‌شود.

ج. تجمیع کلان (در مقیاس بیش از دو یا سه بلوک): به دلیل بزرگی مقیاس، معمولاً توسط خود مالکان زمین و یا بخش خصوصی (منظور سازندگان عادی ساختمان‌ها که عملکرد آنان به صورت خرید املاک و سپس تخریب و ساختمان‌سازی است) اجرا نمی‌شود. این روش را شرکت‌های بزرگ ساختمانی و انبوه‌سازان مسکن در ایران تحت نظارت نهادهای دولتی انجام می‌دهند (فلاح-زادگان و عسگری، ۱۳۸۹).

تجمیع زمین در ایران با ابزارهای تشویقی مختلف اجرا می‌شود. مهم‌ترین این ابزارها در ماده ۱۶ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و ماده ۴۶ آیین‌نامه اجرایی آن مصوب تاریخ ۱۳۸۸/۰۲/۰۷ هیئت وزیران و مصوبه شماره ۱۳۳۴۲/۱۳۳۰/۱۶۰ مورخ ۱۳۸۸/۰۹/۱۲ شورای اسلامی شهر تهران درج شده است. بر اساس آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، شهرداری‌ها و دهیاری‌ها موظفند حداقل ۵۰% هزینه‌های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز منظور در طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب را برای واحدهای موضوع این ماده تخفیف داده و نسبت به تقسیط بدون کارمزد سه‌ساله باقی‌مانده عوارض تا ۱۰۰% اقدام نمایند. همچنین، معادل ۱۰۰% تخفیف‌های اعمال‌شده هزینه‌های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز ناشی از قانون و سایر قوانین با اعلام وزارت مسکن و شهرسازی توسط معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور برای آن دسته از تخفیف‌هایی که به دلیل اتمام اعتبارات مندرج در قوانین بودجه سنواتی در هر سال امکان پرداخت وجود ندارد، اعتبارات لازم را مستقیماً به‌عنوان مطالبات شهرداری‌ها ودهیاری‌ها در لایحه بودجه سال بعد در نظر گیرد.

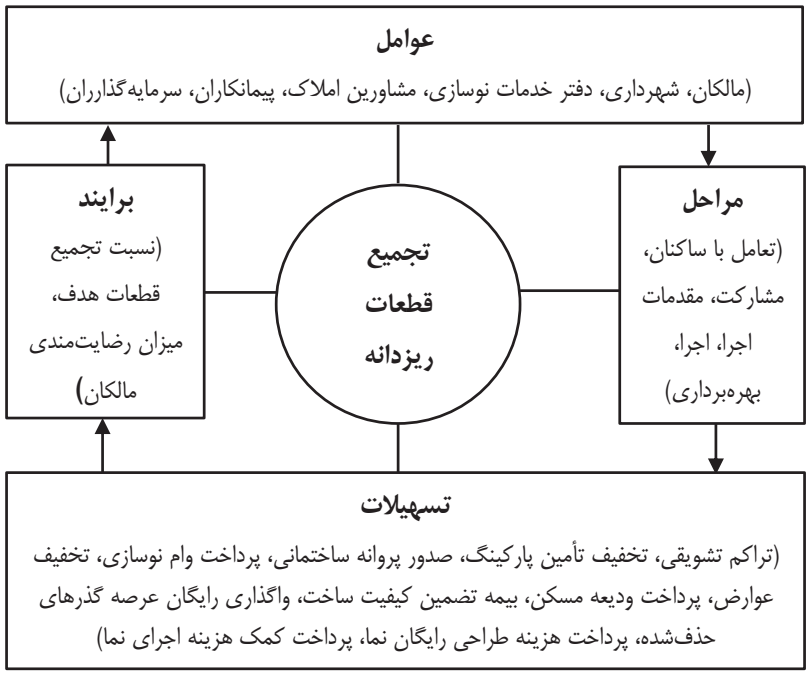
بر اساس مصوبه شماره ۱۳۳۴۲/۱۳۳۰/۱۶۰ تاریخ ۱۳۸۸/۰۹/۱۲ شورای اسلامی شهر تهران، مالکان و سازندگان واحدهای مسکونی واقع در بافت فرسوده مصوب این شهر، از تخفیف ۱۰۰% هزینه عوارض صدور پروانه (تراکم، زیربنا، پیش‌آمدگی، ایمنی و حق مشرفیت) در مناطق ۷ تا ۲۰ و معافیت از پرداخت ۸۰% هزینه عوارض (تراکم، زیربنا، پیش‌آمدگی، ایمنی و حق مشرفیت) در مناطق ۱ تا ۶ و ۲۱ و ۲۲ برخوردارند. مالکان و سازندگان ساختمان‌های تجاری، اداری و صنعتی در بافت فرسوده کلیه مناطق این شهر و خارج از راسته‌ها و بورس‌های مصوب، از پرداخت ۵۰% عوارض صدور پروانه معاف خواهند بود. به رغم این، اجرای این روش در شهر تهران در عمل با مشکلات و تنگناهای متعددی رو به رو شده و اکثر آن‌ها با سرعت و کیفیت نامناسبی در جریان هستند. عده‌ای مهم‌ترین مانع در رشد ترمیم بافت‌های ریزدانه را مقاومت‌های فرهنگی و اجتماعی ساکنان و ناکارآمدی مدیریتی اجرای آن می‌دانند (پارهاس، ۱۳۸۸).

بر این اساس، ابعاد اصلی مدل مفهومی این تحقیق، شامل این موارد و تعامل آن‌ها با هم است: الف. عوامل (مالکان، پیمانکاران و سرمایه‌گذاران، مشاورین املاک، شهرداری، دفتر خدمات نوسازی)؛ ب. تسهیلات (تراکم تشویقی، تخفیف تأمین پارکینگ، واگذاری رایگان عرصه گذرهای حذف‌شده، تخفیف عوارض، صدور پروانه ساختمانی، پرداخت وام نوسازی، پرداخت هزینه طراحی رایگان نما، پرداخت ودیعه مسکن، بیمه تضمین کیفیت ساخت، پرداخت کمک هزینه اجرای نما)؛ پ. مراحل (تعامل با ساکنان، مشارکت، مقدمات اجرا، اجرا، بهره‌برداری)؛ ت. برایند (نسبت تجمیع قطعات هدف، میزان رضایت‌مندی مالکان) (شکل ۳).

۴. روش‌شناسی

محله نظام‌آباد با ۵۵/۵۳ هکتار مساحت، در ناحیه ۱ شهرداری منطقه ۷ شهر تهران واقع شده است. این محله از جنوب به خیابان دماوند و میدان امام حسین(ع)، از شرق به بزرگراه امام علی (ع)، از شمال و شمال غربی به خیابان شهید مدنی محدود شده است (شکل ۴).

نوع داده و اطلاعات این پژوهش، کمی و کیفی است.



شکل ۳: مدل مفهومی تحقیق

شکل ۴: نقشه موقعیت محله نظام‌آباد در منطقه ۷ شهرداری تهران

جامعه آماری این پژوهش، کارشناسان و مسئولان شهرداری، دفتر خدمات نوسازی، مشاورین املاک و پیمانکاران و مالکان پلاک‌های تجمیع‌شده محله نظام‌آباد هستند. حجم نمونه آماری این جامعه، ۶۰ نفر از این مسئولان و کارشناسان و ۴۰ نفر از مالکان پلاک‌های تجمیع شده می‌باشند. حجم نمونه مالکان با استفاده از فرمول کوکران و با سطح اطمینان ۹۵% تعیین شده است. روش نمونه‌گیری مالکان بر مبنای قطعات تجمیع‌شده و به‌صورت تصادفی سیستماتیک بوده است. شیوه نمونه‌گیری کارشناسان و مسئولان به‌صورت تصادفی هدفمند بوده است.

شیوه گردآوری داده و اطلاعات این پژوهش، کتابخانه‌ای (اسنادی) و پیمایشی است. در روش میدانی، با استفاده از پرسشنامه محقق‌ساخته در راستای شناخت میزان تحقق‌یافتگی اهداف

جدول ۲. شدت وقوع آسیب‌ها در فرآیند تجمیع قطعات ریزدانه محله نظام‌آباد: تعامل با ساکنان

زیر مرحله	آسیب‌ها	شدت وقوع*
اطلاع‌رسانی دفتر خدمات نوسازی جهت آگاهی مردم از طرح تجمیع و نوسازی	عدم آگاهی بخش قابل توجهی از مالکان از امتیازهای نوسازی تجمیعی نسبت به نوسازی پلاک به پلاک	۲
انجام مطالعات و شناسایی وضعیت بافت و قطعات مشمول طرح تجمیع قطعات	صرف زمان و هزینه برای دفتر خدمات نوسازی محله	۳
	نبود ابزارهای فنی	۱
بررسی‌های اجتماعی و اقتصادی محله	عدم مشارکت مالی مردم به‌دلیل ضعف اقتصادی	۳
	اشتغال و کسب درآمد از ملک در وضع موجود	۳
شناسایی پروژه‌های تجمیعی	مراجعه مالکان به دفتر خدمات نوسازی	۲
	شناسایی بر اساس GIS	۲
برآورد اقتصادی اولیه	تغییرات پی در پی هزینه‌ها	۲
	تغییر مداوم نظرات مالکان	۳

* شدت وقوع آسیب: کم (۱)، متوسط (۲)، زیاد (۳)

جدول ۳. شدت وقوع آسیب در فرآیند تجمیع قطعات ریزدانه محله نظام‌آباد: مشارکت

زیر مرحله	آسیب	شدت وقوع*
ارسال دعوتنامه و برگزاری جلسه با مالکان	برگزاری جلسات مکرر به علت عدم هماهنگی مالکان با یکدیگر	۳
	بی‌اعتمادی مردم نسبت به شهرداری	۳
تعامل مستمر با ساکنان	طولانی‌بودن فرآیند مشارکت مالکان پلاک‌های تجمیعی	۳
شناسایی مالکان موافق و مخالف	عدم آموزش و فرهنگ‌سازی و پایین‌بودن فرهنگ آپارتمان نشینی و عدم تمایل برخی مالکان به زندگی آپارتمان‌نشینی	۳
	تغییر مداوم نظرات و مواضع مالکان	۳
	وابستگی مالکان به حریم شخصی خود (فقدان انگیزه شخصی)	۳
توجیه مالکان مخالف	توقف برخی پروژه‌ها در اثر عدم موافقت برخی از مالکان	۲

• شدت وقوع آسیب: کم (۱)، متوسط (۲)، زیاد (۳)

مدیریت شهری
فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۵۵ تابستان ۹۸
No.55 Summer 2019

نوسازی محله، تحقق‌یافتگی تسهیلات نوسازی، رضایت‌مندی از پلاک‌های تجمیع‌شده نوساز، رضایت‌مندی از عملکرد دفتر خدمات نوسازی و همچنین اولویت‌بندی راهکارهای تحقق اهداف نوسازی تجمیعی و ساز و کار اجرای بهتر طرح تجمیع توسط کارشناسان، مسئولان و مالکان مورد بررسی قرار گرفته است. جهت تجزیه و تحلیل داده‌های توصیفی این پژوهش، از نرم‌افزار SPSS و بسته به نوع داده، مقیاس متغیرها و اهداف مورد نظر آن، از آزمون‌های آماری ناپارامتریک Chi-Square و Friedman و آزمون آماری پارامتریک T test استفاده شده است. هزینه بالای خرید داده و اطلاعات پایه، فقدان سامانه یا بایگانی اطلاعات سیاست‌ها، برنامه‌ها و اقدامات، عدم آشنایی اغلب کارشناسان از وجوه محتوایی و رویه‌ای طرح‌ها و برنامه‌ها و عدم همکاری برخی عوامل مدیریت نوسازی بافت فرسوده محله نظام‌آباد از مهم‌ترین محدودیت‌ها و مشکلات این تحقق بوده است.

۵. تجزیه و تحلیل داده‌ها

۵-۱. ارزیابی فرایند اجرای روش تجمیع در نوسازی

جدول ۴ : شدت وقوع آسیب‌های فرآیند تجمیع قطعات ریزدانه در محله نظام‌آباد: مقدمات اجرا

زیر مرحله	آسیب	شدت وقوع*
تهیه نقشه معماری	زمان‌بر بودن به دلیل اعمال سلیقه مالکان و سرمایه‌گذاران	۲
اخذ مجوز ساخت	زمان‌بر بودن تا حل‌شدن مشکلات موجود اسناد تجمیعی	۲
	طولانی بودن فرایند اداری (بروکراسی)	۲
افراز اسناد مالکیت مشاع	ساختار متنوع مالکیت	۲
	تعدد مالکان قطعات و دشواری جلب رضایت همه آن‌ها	۲
	فرآیند طولانی افراز و اصلاح سند	۲
رسیدگی به تخلفات ساختمانی	زمان‌بر بودن تا رفع تخلفات	۲
حل مسائل حقوقی اسناد	مشکلات قانونی ناشی از ورثه‌ای و قولنامه‌ای بودن املاک و زمان‌بر بودن فرایند رفع آنان	۳
	مشکلات مربوط به مغایرت ابعاد واقعی املاک با ابعاد مندرج در اسناد و مشکلات ثبتی آن‌ها	۲
	گِرو بودن بعضی از اسناد در بانک و کلانتری	۱
اخذ سند تجمیع شده	–	۲
شناسایی سرمایه‌گذار	عدم توجیه اقتصادی برای برخی از سرمایه‌گذاران	۲
عقد تفاهم‌نامه بین مالکان و سرمایه‌گذار	عدم اعتماد مالکان به کار سرمایه‌گذار و کیفیت ساخت	۲
	عدم توافق بر سر قدرالسهم طرفین	۲
	به تفاهم نرسیدن طرفین در برخی پروژه‌ها	۲
عقد قرارداد بین مالکان و سرمایه‌گذاران	زمان‌بر بودن رسیدن توافق طرفین	۳
اسکان موقت مالکان	عدم توافق بین مالکان و سرمایه‌گذاران درخصوص محل اسکان موقت	۲

* شدت وقوع آسیب: کم (۱)، متوسط (۲)، زیاد (۳)

محلـه نظام‌آباد

تجمیـع قطعات ریزدانـه در محله نظام‌آبـاد در مقیاس چنـد پـلاک و بـه شـیوه نیمه‌متمرکـز (بـا مشـارکت مـردم و شـهرداری) انجـام شـده اسـت. اجـرای ایـن روش در ایـن محلـه در پنـج مرحله تعامل با سـاکنان، مشـارکت، مقدمـات اجـرا، اجـرا و بهره‌بـرداری در این بخـش ارزیابی شـده اسـت.

مرحله اول: تعامل با ساکنان

عـدم آگاهـی سـاکنان از امتیازهـای تجمیـع زمیـن نسـبت بـه نوسـازی تک‌پـلاک، صـرف زمـان و هزینـه و نداشـتن کارشـناس شناسـایی پروژه‌هـای تجمیعـی توسـط دفتـر خدمـات نوسـازی، تغییرات پـی در پی و افزایـش بـرآورد ارزش اقتصـادی قطعات ملکـی و عدم مشـارکت مالـی مالـکان بـه دلیـل ضعـف اقتصـادی، کسـب درآمـد از ملـک در وضـع موجـود، از مهم‌ترین آسـیب‌ها در این‌خصـوص اسـت و از شـدت وقـوع بالایـی برخوردارنـد (شـکل ۲).

مرحله دوم: مشارکت

شـیوه جلـب مشـارکت مالـکان در نوسـازی تجمیعـی در محلـه نظام‌آبـاد بـا آسـیب‌ها و موانـع زیـادی رو به رو بـوده اسـت. از مهم‌تریـن ایـن آسـیب‌ها می‌تـوان بـه برگـزاری جلسـات متعدد بـه علت عـدم هماهنگی مالـکان بـا یکدیگـر، بی‌اعتمـادی مـردم نسـبت بـه شـهرداری و وابسـتگی بیشـتر مالـکان بـه ملـک خـود

جدول ۵: شدت وقوع آسیب‌های فرآیند تجمیع قطعات ریزدانه در محله نظام‌آباد: اجرا

زیر مرحله	آسیب	شدت وقوع*
تأیید نقشه‌های معماری، سازه، تأسیسات و غیره	تغییر نقشه‌ها به علت نظرات ساکنین، سرمایه گذار و شهرداری (اعمال سلایق متفاوت و مغایر با ضوابط و مقررات)	۲
صدور فیش عوارض	نگرانی و تردید در اعمال تخفیف عوارض	۱
اخذ پروانه ساختمانی	زمان‌بر بودن فرآیند (تأیید و تصویب نقشه‌های اولیه و اجرایی)	۲
شناسایی پیمانکار	امکان زد و بند پیمانکار و سرمایه‌گذار	۱
عقد قرارداد	عدم اعتماد مالکان به سرمایه‌گذار و پیمانکار	۲
تحویل زمین به پیمانکار	طولانی‌شدن تحویل زمین به‌دلیل اسباب‌کشی ساکنین	۲
عملیات تخریب	کندبودن روند تخریب به‌دلیل محدودیت‌های کالبدی بافت	۲
	کند بودن عملیات ساختمانی به دلیل عدم برچیدن تأسیسات زیربنایی و درخت‌ها از گذرها	۲
	هزینه بالای تمام شده مصالح پای کار	۱
اجرا	عدم ارائه وام‌هایی با بهره پایین	۳
	ناپایداری بازار مسکن و مصالح	۲
	به اتمام نرسیدن به موقع عملیات اجرایی	۳
نظارت بر عملیات اجرا توسط دفتر محلی	استفاده از مصالح نامرغوب و ارزان	۳

* شدت وقوع آسیب: کم (۱)، متوسط (۲)، زیاد (۳)

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۵۵ تابستان ۹۸
No.55 Summer 2019

اشاره کرد (جدول ۳).

مرحله سوم: مقدمات اجرا

با توجه به جدول شماره ۴، مقدمات اجرای روش تجمیع پلاک‌های ریزدانه با آسیب‌هایی در سطح متوسط به بالا در محله نظام‌آباد رو به رو می‌باشد. از آسیب‌های مهم در این‌خصوص می‌توان به زمان‌بر بودن تهیه نقشه معماری به جهت تغییر مداوم نظرات مالکان و اعمال سلیقه شخصی آنان، زمان‌بر بودن اخذ مجوز ساخت به دلیل وجود مشکلاتی در اسناد تجمیعی و همچنین فرآیند طولانی مراحل اداری آن، وجود مشکلات قانونی و حقوقی به دلیل ورثه‌ای و قولنامه‌ای بودن اسناد و زمان طولانی جهت حل این مشکلات، طولانی‌شدن توجیه اقتصادی سرمایه‌گذار، به تفاهم نرسیدن سرمایه‌گذار و مالکان در قدرالسهم طرفین و زمان‌بر بودن توافق طرفین اشاره کرد.

مرحله چهارم: اجرا

شدت وقوع آسیب در اجرای روش تجمیع قطعات ریزدانه در محله نظام‌آباد در سطح متوسط به بالا قرار دارد. آسیب‌هایی که شدت وقوع آن‌ها در این محله بیشتر بوده را می‌توان به عدم ارائه وام-هایی با بهره پایین، طولانی‌شدن و به موقع تمام‌نشدن عملیات اجرایی و همچنین استفاده از مصالح نامرغوب و ارزان به‌دلیل نظارت ضعیف دفتر خدمات نوسازی این محله و مهندسان ناظر برشمرد. ناپایداری بازار مسکن، عدم اعتماد مالکان به سرمایه‌گذاران، پیمانکاران و مشاوران املاک، اعمال سلایق و تغییر مستمر نظر و مواضع مالکان، سرمایه‌گذاران و پیمانکاران و بروکراسی و طوانی‌شدن کل فرایند اجرا نیز از شدت وقوع متوسط برخوردارند (جدول ۵).

مرحله پنجم: بهره‌برداری

عدم رضایت برخی مالکان از کیفیت واحدهای

جدول ۶: شدت وقوع آسیب‌های فرآیند تجمیع قطعات ریزدانه در محله نظام‌آباد: بهره‌برداری

زیر مرحله	آسیب	شدت وقوع*
تحویل واحد نوساز به مالکان	عدم رضایت برخی مالکان از کیفیت ساخت	۳
	پایین‌بودن کیفیت ساخت و ساز	۲
	در نظر نگرفتن مقیاس انسانی در ساخت و سازها به دلیل صرفه اقتصادی	۳
	در نظر نگرفتن معیار همگنی در طراحی بناها متناسب با ساختمان‌های مجاور	۱
دریافت پایان کار	–	۲
صورت مجلس تفکیکی واحدها	عدم توافق و اعمال سلیقه در تخصیص واحدهای مسکونی	۲
دریافت سند مالکیت جدید	طولانی‌شدن فرآیند دریافت سند	۳

* شدت وقوع آسیب: کم (۱)، متوسط (۲)، زیاد (۳)

جدول ۷: نقش تسهیلات در تشویق مالکان به تجمیع واحدهای ریزدانه از نظر مسئولان

رتبه	معیار	میانگین نظرات (۰-۳)	میانگین رتبه Mean) (Rank	Chi-Square	Asymp. Sig.	درصد نقش تسهیلات
۱	تراکم تشویقی	۲/۸۹	۷/۷۴	۱۵۹/۹۳۳	۰/۰۰۰	۵۶/۵
۲	تخفیف در تأمین پارکینگ	۲/۴۳	۶/۹۳			
۳	واگذاری رایگان عرصه گذرهای حذف‌شده در اثر تجمیع	۲/۳۱	۶/۶۱			
۴	تخفیف ۱۰۰٪ عوارض صدور پروانه ساختمانی	۱/۷۱	۵/۳۴			
۵	پرداخت وام نوسازی بافت فرسوده	۱/۷۱	۵/۱۱			
۶	پرداخت هزینه طراحی رایگان نما	۱/۶۶	۴/۶۳			
۷	پرداخت ودیعه مسکن	۱/۲۶	۴/۰۳			
۸	بیمه تضمین کیفیت ساخت	۰/۶۳	۲/۳۴			
۹	پرداخت کمک هزینه اجرای نما	۰/۶۳	۲/۲۶			

نوسازی‌شده، در نظر نگرفتن مقیاس انسانی در ساخت و سازها به دلیل صرفه اقتصادی، عدم توافق و اعمال سلیقه در تخصیص واحدهای مسکونی و طولانی‌شدن فرآیند دریافت سند از آسیب‌های با شدت زیاد این مرحله است (جدول ۶).

۲-۵. میزان نقش تسهیلات در تجمیع زمین و نوسازی محله نظام‌آباد

الف. میزان اثرگذاری تسهیلات نوسازی از نظر کارشناسان و مسئولان

بر اساس جدول ۷، اولویت و رتبه میزان نقش یا اثرگذاری واگذاری تسهیلات در تجمیع و نوسازی محله نظام‌آباد از نظر کارشناسان و مسئولان، به

جدول ۸: میزان تحقق تسهیلات شهرداری و دولت در فرایند تجمیع واحدهای ریزدانه از نظر مالکان

رتبه	معیار	میانگین نظرات (۰-۳)	میانگین رتبه Mean) (Rank	Chi-Square	Asymp. Sig.	درصد نقش تسهیلات
۱	تراکم تشویقی	۲/۸۷	۷/۵۸	۱۳۸/۷۰۴	۰/۰۰۰	۰/۵۹
۲	تخفیف در تأمین پارکینگ	۲/۵۷	۷/۰۰			
۳	واگذاری رایگان عرصه گذرهای حذف شده در اثر تجمیع	۲/۴۰	۶/۵۳			
۴	تخفیف ۱۰۰٪ عوارض صدور پروانه ساختمانی	۱/۹۳	۵/۷۰			
۵	پرداخت وام نوسازی بافت فرسوده	۱/۸۳	۵/۲۲			
۶	پرداخت هزینه طراحی رایگان نما	۱/۷۳	۴/۵۷			
۷	پرداخت ودیعه مسکن	۱/۲۷	۳/۸۷			
۸	پرداخت کمک هزینه اجرای نما	۰/۷۳	۲/۳۳			
۹	بیمه تضمین کیفیت ساخت	۰/۶۳	۲/۲۰			

ترتیب مرتبط به تراکم تشویقی با میانگین ۲/۸۹، تخفیف در تأمین پارکینگ با ۲/۴۳ و واگذاری رایگان عرصه گذرهای حذف‌شده در اثر تجمیع با ۲/۳۱ امتیاز در سطح عالی و مطلوب قرار گرفته‌اند. تخفیف ۱۰۰% عوارض صدور پروانه ساختمانی با میانگین ۱/۷۱، پرداخت وام نوسازی بافت فرسوده با میانگین ۱/۷۱، پرداخت هزینه طراحی رایگان نما ۱/۶۶ و پرداخت ودیعه مسکن با ۱/۲۶ امتیاز در سطح متوسط قرار گرفته‌اند. بیمه تضمین کیفیت ساخت و پرداخت هزینه اجرای نما با میانگین ۰/۶۳ امتیاز به‌دلیل عدم اجرا در سطح ضعیف و نامطلوب قرار گرفته‌اند و نشان‌دهنده میزان متوسط نقش تسهیلات در تجمیع است.

ب. تحقق تسهیلات نوسازی در فرآیند تجمیع از نظر مالکان

جدول شماره ۸ نشان می‌دهد که از نظر مالکان، تسهیلات تراکم تشویقی، تأمین پارکینگ و واگذاری رایگان عرصه گذرهای حذف‌شده به‌خوبی محقق شده‌اند و از سطح مطلوب برخوردارند. تخفیف عوارض، پرداخت وام نوسازی، پرداخت هزینه طراحی رایگان نما و پرداخت ودیعه مسکن نیز نسبتاً محقق شده‌اند و در سطح متوسط قرار دارند، اما پرداخت کمک هزینه اجرای نما و بیمه تضمین کیفیت ساخت به‌دلیل عدم تحقق، اثرگذاری ضعیفی را در تجمیع قطعات ریزدانه و نوسازی محله نظام‌آباد به خود اختصاص داده‌اند. بر اساس این یافته‌ها، واگذاری و تحقق کل تسهیلات تعهد شده برای نوسازی تجمیعی در این محله از ثبات و تضمین مورد اعتمادی برخوردار نیستند.

پ. میزان تحقق‌یافتگی تسهیلات نوسازی در فرآیند تجمیع از نظر پیمانکاران و مشاورین

از نظر پیمانکاران و مشاورین املاک، بیشترین رتبه نقش تسهیلات در اجرای طرح تجمیع در محله نظام‌آباد به تراکم تشویقی و کمترین آن به پرداخت کمک هزینه اجرای نما تعلق دارد. جدول ۹ از تحقق‌یافتگی تراکم تشویقی در سطح عالی به دلیل ارزش افزوده و صرفه اقتصادی حکایت دارد.

ت. میزان رضایت‌مندی مالکان و ساکنین پلاک‌های تجمیع‌شده

میانگین میزان رضایت مالکان و ساکنین محله

جدول ۹. میزان تحقق یافتگی تسهیلات نوسازی بافت‌های فرسوده از نظر پیمانکاران و مشاورین

رتبه	معیار	میانگین نظرات (۰-۳)	میانگین رتبه (Mean Rank)	Chi-Square	Asymp. Sig.	درصد نقش تسهیلات
۱	تراکم تشویقی	۳/۰۰	۸/۶۱	۳۳/۸۲۴	۰/۰۰۰	۰/۶۰
۲	واگذاری رایگان عرصه گذرهای حذف شده در اثر تجمیع	۲/۰۰	۵/۶۷			
۳	تخفیف ۱۰۰٪ عوارض صدور پروانه	۲/۰۰	۵/۶۱			
۴	تخفیف در تأمین پارکینگ	۱/۸۹	۵/۵۶			
۵	پرداخت ودیعه مسکن	۱/۶۷	۴/۸۳			
۶	بیمه تضمین کیفیت ساخت	۱/۵۶	۴/۲۸			
۷	پرداخت وام نوسازی بافت فرسوده	۱/۵۶	۴/۱۷			
۸	پرداخت هزینه طراحی رایگان نما	۱/۴۴	۳/۸۹			
۹	پرداخت کمک هزینه اجرای نما	۱/۰۰	۱/۳۹			

نظام‌آباد از زندگی در پلاک‌های تجمیع و نوسازی‌شده ۲/۴۰ از ۳ است. این مالکان حاضر به جابجایی از واحدهای نوساز خود نیستند. از دلایل عدم رضایت کامل این مالکان می‌توان به عدم عایق‌کاری مناسب دیوارها و پنجره‌ها به‌دلیل کیفیت پایین و قیمت ارزان مصالح استفاده‌شده، پایین‌آوردن هزینه‌های ساخت و ساز نام برد. همچنین همسایه‌ها به دلیل تفاوت فرهنگی، روابط کمی با هم دارند. از همه مهم‌تر این‌که، سطح اعتماد این ساکنین به هم پایین است. این ساکنین از حیاط مشاع مجتمع‌های مسکونی خود کم استفاده می‌کنند و احساس راحتی نمی‌کنند. عرض کم راه‌پله‌ها،کیفیت پایین آسانسور و تأسیسات گرمایشی و سرمایشی از دلایل دیگر نارضایتی آنان می‌باشند (جدول ۱۰).

ث. نقش دفتر خدمات نوسازی در فرایند تجمیع از نظر مالکان

جدول شماره ۱۱ از رضایت متوسط (۲ از ۳) مالکان از عملکرد دفتر خدمات نوسازی محله نظام‌آباد (ناحیه ۱) حکایت دارد. البته بخشی از آسیب‌های مترتب بر این دفتر و این میزان رضایت مالکان از عملکرد آن‌ها، از نارسایی‌های عملکردی شهرداری و خود مالکان نشأت می‌گیرد. برخی از این موارد در جداول شماره ۲ تا ۶ درج شده است.

۶. بحث و نتیجه‌گیری

مهم‌ترین رسالت نوسازی بافت‌های فرسوده، ایجاد عدالت اجتماعی در شهر از طریق توزیع متناسب و عادلانه ثروت، ارزش‌افزوده و فرصت‌ها و امکان بهره‌مندی تمامی شهروندان از امکانات شهر می‌باشد. روش تجمیع قطعات ریزدانه این بافت‌ها نیز در راستای این هدف قرار می‌گیرد. کل فرایند نوسازی و اجرای این روش در این بافت‌ها، نیازمند مشارکت همه‌جانبه ساکنان و مدیریت شهری است. واقعیت این است که مشارکت در این‌خصوص به صورت خود به خود و با رویکردی از بالا به پایین تحقق پیدا نمی‌کند، بلکه نیازمند زمینه‌سازی و بسترسازی مناسب از طرف مدیریت شهری و تبدیل آن به یک پویش و جریان درونی اجتماعی است.

به‌طور کلی، تجمیع قطعات ریزدانه در نوسازی بافت فرسوده محله نظام‌آباد به لحاظ اجرایی و رویه‌ای در همسویی نسبی با ویژگی‌های بافت این محله و ساکنان بوده است. از سوی دیگر، از

جدول ۱۰: میزان رضایت‌مندی مالکان و ساکنین پلاک‌های تجمیع‌شده

رتبه	معیار	میانگین نظرات (۰-۳)	میانگین رتبه Mean) (Rank	Chi-Square	Asymp. Sig.	درصد نقش تسهیلات
۱	تعلق خاطر به واحدهای ساخته‌شده	۲/۵۳	۱۵/۰۳	۲۰۵/۸۸۱	۰/۰۰۰	۵۲
۲	تأمین پارکینگ به تعداد واحدها	۲/۴۰	۱۴/۷۰			
۳	رضایت از زندگی در آپارتمان نوساز	۲/۴۰	۱۴/۴۸			
۴	انتقال آلودگی صوتی از واحدها	۲/۳۳	۱۳/۱۷			
۵	تمایل به جابجایی از محله و ساختمان	۲/۲۰	۱۱/۲۷			
۶	سهولت استفاده از پارکینگ	۱/۸۰	۱۰/۱۵			
۷	رضایت از طرح معماری ساختمان	۱/۶۷	۹/۷۸			
۸	کیفیت نگهداری مشاعات ساختمان	۱/۶۰	۹/۷۳			
۹	رضایت از سیستم گرمایش و سرمایش	۱/۶۰	۹/۷۳			
۱۰	رضایت از تأسیسات ساختمان	۱/۵۳	۸/۷۳			
۱۱	تأمین انباری به تعداد واحدها	۱/۴۰	۸/۳۲			
۱۲	کیفیت ساخت و ساز	۱/۴۰	۸/۲۰			
۱۳	نورگیری مناسب فضاهای اصلی	۱/۴۰	۶/۹۷			
۱۴	کیفیت آسانسور	۱/۱۳	۶/۷۳			
۱۵	سهولت اسباب‌کشی از طریق راه‌پله	۱/۰۳	۶/۳۳			
۱۶	رعایت فرهنگ آپارتمان‌نشینی	۱/۰۰	۶/۳۰			
۱۷	میزان استفاده از حیاط	۱/۰۰	۵/۸۰			
۱۸	روابط همسایه‌ها با یکدیگر	۰/۷۷	۵/۲۰			
۱۹	رضایت از عایق‌کاری دیوار و پنجره‌ها	۰/۵۲	۴/۸۰			

مدیریت شهری
فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۵۵ تابستان ۹۸
No.55 Summer 2019

آنجایی که نوسازی تجمیعی امری اجتماعی است، مهم‌ترین ابزار جهت تحقق آن، اعتمادسازی نزد مردم از طریق اقدامات تبلیغی و ترویجی موضوعی است. یافته‌های این تحقیق نشان می‌دهد که این امر به شیوه‌ای مناسب در این محله صورت نگرفته و مردم به عنوان بازیگران اصلی کل فرایند تجمیع و نوسازی مشارکتی تبدیل نشده‌اند. یکی از مهم‌ترین علل عدم اجرای مناسب و موفقیت نوسازی تجمیعی در این محله، عدم باور ساکنان به ضرورت نوسازی تجمیعی و عدم اعتماد مسئولان به نظر و حضور آنان می‌باشد.

از جمله عوامل دیگری که مانع موفقیت اجرای نوسازی تجمیعی محله نظام‌آباد شد، عدم نهادسازی و نهادینه کردن نوسازی به عنوان جریانی پایدار در این محدوده است. این آسیب موجب شد فرایند نوسازی در این محله نتواند به یک جریان درونزای اجتماعی تبدیل شود و بدون حضور سازمان نوسازی شهر تهران و دفاتر خدمات نوسازی به حرکت خود ادامه دهد. حداقل این‌که دفتر خدمات نوسازی که در این محله نقش کارگزار سازمان نوسازی را ایفاء کرد، به نهادی مشترک بین این سازمان و ساکنان (مالکان) تبدیل نشد. به همین دلیل، وظایف و مأموریت دفتر خدمات نوسازی وجه پروژه‌ای پیدا کرد و از این موضع با تک‌تک مالکان این محله رو به رو شده است. بدیهی است که با اتمام فعالیت این دفاتر با این رویکرد، جریان نوسازی نیز در محله متوقف می‌گردد. این نهاد می‌توانست از طریق شناسایی و تقویت نهادهای موجود و ایجاد

جدول ۱۱. میزان نقش دفتر خدمات نوسازی محله نظام‌آباد در فرایند تجمیع از نظر مالکان

رتبه	معیار	میانگین نظرات (۰-۳)	میانگین رتبه (Mean Rank)	Chi-Square	Asymp. Sig.	درصد نقش تسهیلات
۱	تعامل و مشارکت مستمر با مالکان	۲/۵۰	۴/۸۵	۱۸/۳۳۲	۰/۰۰۵	۷۵/۷
۲	اطلاع‌رسانی کافی	۲/۳۰	۴/۳۷			
۳	نظارت بر کیفیت ساخت	۲/۲۰	۴/۰۲			
۴	مشاوره برای ساخت با حداکثر منفعت برای مالکان	۲/۱۰	۳/۸۲			
۵	پیگیری و نظارت بر تمام امور مربوط به ساخت و ساز	۲/۱۰	۳/۸۲			
۶	تهیه نقشه معماری توسط کادر معماری مجرب	۲/۷	۳/۷۷			
۷	شناسایی سرمایه‌گذار معتبر	۲/۰۰	۳/۳۷			

کمیته یا ستاد نوسازی محله با حضور نمایندگان ساکنان محله صورت پذیرد.

بررسی پژوهش‌های مشابه نشان داد که اجرای روش تجمیع در نوسازی بافت‌های فرسوده ریزدانه بدون مشارکت مردم، شهرداری و دولت موفق نخواهد بود. این در حالی است که اغلب این سوابق فاقد این الگو و سازمان مشارکت بوده‌اند. دلیل اصلی نبود این سازمان و ناکارآمدی مشارکت، بی‌اعتمادی مردم به شهرداری و دولت در این‌خصوص است. از سوی دیگر، تمایل و مشارکت مالکان و سرمایه‌گذاران در تجمیع قطعات ریزدانه به میزان ارزش افزوده اجرای این طرح دارد. علاوه بر این، هدف اصلی اجرای این روش در ایران نه به بخش کالبد، بلکه بیشتر به بناها و ویژگی‌های معماری محدود می‌شود و به توسعه شبکه دسترسی‌ها، فضاهای عمومی و زیرساخت‌های خدماتی توجه نمی‌شود. این پیشنه با یافته‌ها و نتایج این پژوهش یکسان است.

منابع

۱. احمدی، محمدرضا (۱۳۸۳)، «مسائل و راهکارهای تجمیع پلاک‌ها و نوسازی بافت‌های ناکارآمد (با توجه به شرایط تهران)»، نشریه هفت‌شهر، دوره ۱، شماره ۱۵ و ۱۶، تهران، ۱۳۴-۱۴۰.

۲. اسماعیل‌پور، نجما و موسوی، سید حجت (۱۳۹۶)، «بررسی و مقایسه تطبیقی دو روش مدیریت زمین شهری: تجمیع زمین و تنظیم مجدد زمین»، اولین مسابقه کنفرانس بین‌المللی جامع علوم مهندسی در ایران، سایت مرجع دانش (سیویلیکا).

۳. حیدرنتاج، وحید (۱۳۸۳)، «خدمات شهری در بافت‌های تاریخی شهرها»، ماهنامه شهرداری‌ها، ضمیمه شماره ۶۱، تهران، ۲۵-۱۸.

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

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

۶. دویران، اسماعیل (۱۳۸۷)، «آسیب‌شناسی و تحلیل شیوه‌های مداخله در بافت فرسوده»، همایش بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری.

۷. سالارپور، محمدامین (۱۳۹۳)، بررسی اثربخشی روش تجمیع پلاک‌های ریزدانه در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با مشارکت ساکنین،

پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه هنر.
۸. عالم‌زاده بحرینی، محمدجواد (۱۳۹۴)، «مجموعه کتابچه‌های نوسازی و توسعه محلی»، چاپ اول، تهران: نشر شهر.
۹. عزیزی، محمدمهدی و آراسته، مجتبی (۱۳۸۹)، «ارزیابی موفقیت طرح‌های تجمیع در بافت تاریخی شهر یزد»، فصلنامه مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، سال دوم، شماره پنجم، ۲۸-۱.
۱۰. فلاح‌زادگان، مینا و عسگری، حدیثه (۱۳۸۹)، «بررسی علمی و عملی نوسازی تجمیعی در بافت فرسوده»، سازمان نوسازی شهر تهران.
۱۱. قاجار خسروی، محمدمهدی (۱۳۸۷)، «برنامه‌ریزی و تجمیع قطعات زمین در بافت‌های فرسوده شهری»، فصلنامه پژوهش مدیریت شهری، شماره دوم، ۹۵-۷۶.
۱۲. کشاورز مغانی، حمید (۱۳۹۲)، بررسی موانع نوسازی در بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سیاست تجمیع-نمونه موردی: محله‌های بافت فرسوده شهر تهران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه علامه طباطبایی، دانشکده علوم اجتماعی، استاد راهنما: محمد شیخی.
۱۳. مهندسین مشاور پارهاس و همکاران (۱۳۸۸)، «چالش‌های ریزدانگی در نوسازی بافت‌های فرسوده، نمونه موردی: نعمت‌آباد شمالی»، نشریه اینترنتی نوسازی، سال اول، شماره ۵، ۸-۴.
14. Ahmadi, Mohamad Reza (2004), "Problems and Solutions for Parcels Land Assembly and Renovation of Decay Texture (According to the Conditions of Tehran)", Haftshahr, Volume 1, No.15 and 16, Tehran, P.134-140. (In Persian)
15. Alemzadeh Bahreini, Mohammad Javad (1394), "Collection of Renovation and Local Development Books", First Edition, Tehran: City Publishing. (In Persian)
16. Azizi, Mohammad Mehdi and Arasteh, Mojtaba (2010), "Evaluation of the Success of Land Assembly Projects in the Historical Texture of Yazd city", Quarterly Journal of Urban and Regional Studies and Research, No.5, P.1-28. (In Persian)
17. Durian, Ismail (2008), "Pathology and Analysis of Intervention Methods in Decay Texture", Conference on Improvement and Renovation of Urban Decay Texture. (In Persian)
18. Evaluation of the process of land Assembly in renovation of decay texture in Tehran-Case Study: Nizamabad Neighborhood
19. Fallahzadegan, Mina and Asgari, Hadiseh (2010), "Scientific and Practical Survey of Land Assembly and Renovation in Decay Texture", Tehran Renovation Organization. (In Persian)
20. Ghajar Khosravi, Mohammad Mahdi (2008), "Planning and Land Assembly in Urban Decay Textures", Quarterly Journal of Urban Management Research, No.2, P.95-76. (In Persian)
21. Golland, Andrew (2003), "Models for Land Assembly in the UK: A Comparative Analysis of Other European Approaches", RICS foundation, Volume 4, Issue 16 of Research papers.
22. Golland, Andrew (2003), "Models for Land Assembly in the UK: A Comparative Analysis of Other European Approaches", RICS foundation, Volume 4, Issue 16 of Research papers.
23. Hafiza Binti Haji Hamzah, Hana (2017), A Study on Promoting Land Readjustment in Support of Compact Strategy for Efficient Urban Development in South East Asia-Case Study of Brunei, Dissertation Submitted in Partial Fulfilment of the Requirements for the Degree DOCTOR OF PHILOSOPHY, at Department of Systems Engineering Graduate School of Engineering MIE UNIVERSITY, Supervisor: Professor Masuro URAYAMA.
24. Hafiza Binti Haji Hamzah, Hana (2017), A Study on

Urban Renewal", Regional Science and Urban Economics, Volume 24, Issue 3, June 1994, P.287-300.

33. O'Flaherty, Brendan (1994), "Land assembly and urban renewal", Regional Science and Urban Economics, Volume 24, Issue 3, June 1994, Pp. 287-300.

34. Parhass Consultant Engineers (2009), "Microhardness Challenges in the Renovation of Decay Texture, Case Study: North Nematabad", Internet Modernization Journal, Vol. 1, No. 5, 8-4. (In Persian)

35. Plassmann, Florenz & Tideman, Nicolaus, T. (2007), "Efficient Urban Renewal without Takings: Two Solutions to the Land Assembly Problem", this version: March.12. https://econ.ucsb.edu/~tedb/Courses/UCSBpf/readings/LandAssemblyTideman.pdf

36. Plassmann, Florenz & Tideman, Nicolaus, T. (2007), "Efficient Urban Renewal without Takings: Two Solutions to the Land Assembly Problem", this version: March.12. https://econ.ucsb.edu/~tedb/Courses/UCSBpf/readings/LandAssemblyTideman.pdf

37. References:

38. Salarpur, Mohamad Amin (1393), "Survey the Effectiveness of Land Assembly in Urban Renovation of Decay Texture with Resident Participation, Master's Thesis, Art University, and Tehran. Iran. (In Persian)

39. Secretariat of the Supreme Council for Planning and Architecture of Iran (2006), "Decay Texture of Tehran City", Resolution No.15301/310/300. (In Persian)

40. Secretariat of the Supreme Council for Planning and Architecture of Iran (2005), "Guidance for Identification and Intervention in Decay Texture", Resolution No.737/300 /d. (In Persian)

41. Sepideh Salehi: M.A, Depatment of Geography and Urban Planning, Faculty of Geographical Sciences, Kharazmi University, Tehran, Iran.

42. Smailpour, Najma and Mousavi, Sayed Hojjat (1396), "Survey and Comparison of two Methods of Land Promoting Land Readjustment in Support of Compact Strategy for Efficient Urban Development in South East Asia-Case Study of Brunei, Dissertation Submitted in Partial Fulfilment of the Requirements for the Degree DOCTOR OF PHILOSOPHY, at Department of Systems Engineering Graduate School of Engineering MIE UNIVERSITY, Supervisor: Professor Masuro URAYAMA.

25. Haydarnatag, Vahid (2004), "Urban Services in Historical Textures of Cities", Municipalities Monthly, Appendix No.61, Tehran, P.27-18. (In Persian)

26. Keshavarz Moghani, Hamid (2013), "Survey of Reviewing Obstacles in Urban Decay Texture with Emphasis on Land Assembly-Case Study: Decay Texture Neighborhoods in Tehran", Master's Degree, Allameh Tabatabai University, Faculty of Social Sciences. (In Persian)

27. Kiyotaka, Hayashi (2013), "Land Readjustment in International Perspectives", http://phattriendothi.com.vn/News/Item/237/45/vi-VN/Land-Readjustment-in International-Perspectives.aspx

28. Kiyotaka, Hayashi (2013), "Land Readjustment in International Perspectives", http://phattriendothi.com.vn/News/Item/237/45/vi-VN/land-readjustment-in international-perspectives.aspx

29. Larsson, G. (1997), "Land Readjustment: A Tool for Urban Development". Habitat International, 21(2), P.141-152.

30. Larsson, G. (1997), "Land readjustment: A tool for urban development". Habitat International, 21(2), P.141-152.

31. Mousa Kamanroudi Kojuri*: Assistant Professor, Depatment of Geography and Urban Planning, Faculty of Geographical Sciences, Kharazmi University, Tehran, Iran.

32. O'Flaherty, Brendan (1994), "Land Assembly and

Management: Land assembly and Land readjustment", the First International Engineering Conference in Iran, Knowledge Reference Site (Civilika). (In Persian)
43. Taher Parizadi: Assistant Professor, Depatment of Geography and Urban Planning, Faculty of Geographical Sciences, Kharazmi University, Tehran, Iran
44. World Bank Group (2019), "Land Readjustment", https://urban-regeneration.worldbank.org/node/3
45. World Bank Group (2019), "Land Readjustment", https://urban-regeneration.worldbank.org/node/31