

رویدادهای علمی و اجرایی

Scientific and Executive Events

پنجمین مرحله ممیزی املاک شهر تهران

The Fifth Phase of Real Estate Survey in Tehran



شاهین امیری*

مقدمه

بر اساس قانون نوسازی و عمران شهری، مصوب ۷ آذرماه سال ۱۳۴۷ برابر ماده ۹ قانون یاد شده مقرر گردید تا هر ۵ سال یک بار شهر تهران، ممیزی و بر اساس آن از مالکین املاک و اراضی شهر تهران، عوارض نوسازی اخذ گردد. این روال در چهار مرحله انجام و به تناسب نیاز حوزه نوسازی اداره کل تشخیص و وصول درآمد، اطلاعات جمع آوری شده کامل می گردید. با انتصاب جناب آقای دکتر قالیباف، شهردار محترم تهران و رویکرد ایشان به شهر تهران به عنوان شهر الکترونیک، نحوه نگرش به ممیزی به کلی تغییر کرد و مقرر گردید که ممیزی مرحله پنجم به عنوان آخرین ممیزی تهران و به صورت کاملاً مکانیزه و براساس نیازهای روز کلیه دستگاهها و مدیریت شهری انجام شود. با جلسات کارشناسی متعدد که با همکاری حوزه های شهرسازی، درآمد، زیباسازی، شرکت پست و سازمان فن آوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران تشکیل گردید، در نهایت سامانه ممیزی طراحی و براساس فرمت بازدید یکپارچه اطلاعات کامل شهری از جمله ساخت بنا، تعداد طبقات، نوع اسکلت و سقف، نوع سوخت، نوع نما، تعداد و نوع ساختمان، پارکینگ، کاربری ها، نام معابر، طول و عرض معابر، جهت حرکت خودرو و صدها اطلاعات مورد نیاز دیگر توسط هزار نفر از پرسنل ستاد ممیزی شهر تهران، با استفاده از تبلت و متر لیزری همزمان در ۲۲ منطقه شهر تهران آغاز گردید که در نوع خود در دنیا بی نظیر بوده است و هم چنین در ایران تاکنون چنین پروژه عظیمی انجام نگرفته است.

برخی از اطلاعات جمع آوری شده شامل موارد ذیل می گردند:

- اطلاعات شهرسازی
- اطلاعات درآمد
- اطلاعات فضای سبز
- اطلاعات زیباسازی
- اطلاعات ترافیکی
- اطلاعات دکل های مخابراتی
- تهیه نقشه جانمایی املاک در مقیاس ۱/۱۰۰۰ و ۱/۲۰۰۰

از اهداف ممیزی نیز می توان به موارد زیر اشاره کرد:

- ۱- به روز رسانی پایگاه اطلاعات املاک شهرداری در جهت پیش بینی ها و برنامه ریزی های کلان شهر تهران
- ۲- شناسایی املاک و کاربردهای وضع موجود
- ۳- شناسایی املاک فاقد مجوز فعالیت های غیرمسکونی (تغییر کاربری های غیرمجاز)
- ۴- شناسایی تراکم، بافت ساختمانی، مصالح به کار رفته در ساختمان و نمای آن ها جهت استفاده در مدیریت بحران و برنامه ریزی شهری
- ۵- کسب اطلاعات اولیه و پایه برای انجام مناقصات خدمات شهری
- ۶- به روز رسانی اطلاعات نقشه های ۱/۲۰۰۰ و ۱/۱۰۰۰ شهر تهران
- ۷- بسترسازی جهت ارائه خدمات سریع و دقیق و ارزان به شهروندان، از طریق مکانیزه نمودن کلیه فعالیت ها
- ۸- ادغام پرونده های شهرداری به صورت الکترونیکی
- ۹- یکپارچه سازی بازدید در شهر تهران
- ۱۰- اعمال کدپستی کلیه املاک سطح شهر تهران در سامانه ممیزی توسط همکاران شرکت پست
- ۱۱- مشخص نمودن معابر بی نام و نام گذاری از طریق شورای شهر، و نصب در محل
- ۱۲- ساماندهی پلاک های آبی سطح شهر تهران با نصب لیبل کدپستی و کدنوسازی جهت سهولت بیشتر در دسترسی به اطلاعات از طریق سیستم
- ۱۳- برداشت اطلاعات حریم شهر تهران جهت ساماندهی حریم

هم چنین لازم به ذکر است که دستگاه هایی که از این اطلاعات می توانند استفاده کنند عبارتند از:

۱- شرکت ها و ادارات تابع شهرداری:

- ۱-۱- اداره کل درآمد و ادارات درآمد مناطق
- ۱-۲- معاونت شهرسازی

۳-۱- شرکت پردازش (اصلاح نقشه و نام گذاری معابر)

- ۴-۱- سازمان زیباسازی (تابلو معابر، پلاک کوبی، تابلوی واحدهای غیرمسکونی، نام و نوع معابر)
 - ۵-۱- اداره کل روابط عمومی (شناسایی معابر بی نام)
 - ۶-۱- سازمان عمران و نوسازی شهر تهران (سال ساخت و عمر بناها)
 - ۷-۱- معاونت فنی و عمرانی
 - ۸-۱- شرکت ساماندهی (رسیدگی و ساماندهی واحدکسبی و...)
 - ۹-۱- معاونت برنامه ریزی و هماهنگی (بهره برداری از آمار و اطلاعات)
 - ۱۰-۱- سازمان ترافیک
 - ۱۱-۱- سازمان پارک ها و فضای سبز
 - ۱۲-۱- معاونت خدمات شهری و نواحی
 - ۱۳-۱- معاونت فرهنگی و اجتماعی
 - ۱۴-۱- اداره کل املاک و مستغلات
 - ۱۵-۱- سازمان آتش نشانی
- ### ۲- شرکت ها و ادارات برون سازمانی:
- ۱-۲- سازمان امور مالیاتی کشور
 - ۲-۲- سازمان ثبت اسناد و املاک
 - ۳-۲- وزارت بازرگانی
 - ۴-۲- اتحادیه های صنفی
 - ۵-۲- شرکت پست، تلگراف، تلفن
 - ۶-۲- وزارت نیرو
 - ۷-۲- شرکت گاز
 - ۸-۲- شرکت های خصوصی و مستقل غیردولتی
 - ۹-۲- سازمان پایانه ها و ترمینال ها
 - ۱۰-۲- وزارت دارایی

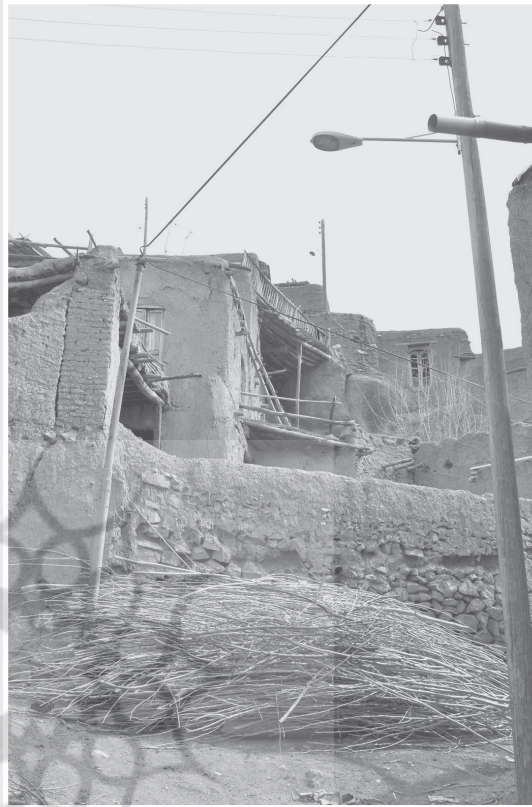
* دبیر ستاد ممیزی مرحله پنجم شهر تهران

رویدادهای علمی و اجرایی

Scientific and Executive Events

بررسی روش نوین تأمین مالی سهامدار پروژه در بازسازی بافت‌های فرسوده شهری (نمونه موردی پروژه‌های سارا و مجد مشهد)

**An Investigation of the New
Method of Financing the
Project Shareholder for the
Renovation of the Worn-out
Urban Texture
(A Case of Mashhad Sara and
Majd Projects)**



احمد نوروزی* و واحد تحقیقات بازار شرکت عمران و مسکن‌سازان منطقه شرق

چکیده

بازسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری، جهت جلوگیری از خسارات جانی و مالی زلزله یکی از مهم‌ترین موضوعات در رابطه با بافت‌های شهری است و یکی از موانع اصلی احیای بافت فرسوده شهری، نحوه تأمین مالی این پروژه‌ها می‌باشد.

در این مقاله یکی از روش‌های نوین تأمین مالی، به نام «سهام پروژه» مورد بررسی قرار گرفته است. روش نوین تأمین مالی سهامدار پروژه با استفاده از جذب سرمایه‌های خرد مردمی و جلب مشارکت مالکین و صاحبان حقوق، اقدام به معرفی روش نوین تأمین مالی سهامدار پروژه جدید نموده است. مجری اولین سهام پروژه شرکت عمران و مسکن‌سازان منطقه شرق در شهر مشهد می‌باشد که این روش را برای تأمین مالی دو پروژه از پروژه‌های در دست ساخت خود مورد استفاده قرار داده است. نتایج نشان می‌دهد که شرکت عمران و مسکن‌سازان منطقه شرق در تأمین مالی با این روش موفق بوده است. در مقاله حاضر، ابتدا به صورت خلاصه به معرفی بافت‌های فرسوده شهری و ادبیات موضوع مرتبط با آن پرداخته شده است. در ادامه، به بررسی مطالعات انجام شده در بافت‌های فرسوده شهری و روش نوین تأمین مالی سهامدار پروژه پرداخته خواهد شد. در نهایت نیز موفقیت این روش در پروژه‌هایی که از آن استفاده نموده‌اند، مورد ارزیابی قرار خواهد گرفت.

کلیدواژه: تأمین مالی، بافت فرسوده، سهامدار پروژه