

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 برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.
طاہر پریزادی - استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

چکیده

بافت‌های فرسوده، یکی از مهم‌ترین مسائل و چالش‌های مدیریت شهری تهران در حدود سه دهه 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 ۳۰/۳۱۰/۱۵۳۰۱/۳۰ 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 آمار پارامتریک 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

۱. مقدمه

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران طی مصوبه شماره ۳۰۰/۳۱۰/۱۵۳۰۱/۱۳۸۵/۰۴/۲۴، سه معیار ناپایداری، نفوذناپذیری و ریزدانی 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 معابر با عرض کافی (بیشتر از ۶ متر) برای حرکت سواره، و ریزدانی؛ 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. تجمع 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 ۳۰۰/۳۱۰/۱۵۳۰۱/۱۳۸۵/۰۴/۲۴ 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 این خصوص انجام گرفته

جدول ۱: مساحت و میزان نوسازی تجمیعی بافت فرسوده محله نظام آباد
منبع: دفتر خدمات نوسازی ناحیه ۱ منطقه ۷ شهرداری تهران

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

مدیریت شهری

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

۹۵



شکل ۲: قطعات نوسازی شده محله نظام آباد

شکل ۱: قطعات ریزدانه محله نظام آباد

است. از جمله؛ قاجار خسروی (۱۳۸۷) در پژوهشی با عنوان «برنامه ریزی بافت‌های شهری با رویکرد تجمیع زمین و استفاده از GIS»، دو محله دربند در منطقه ۱ شهرداری 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 زنگان»، با بررسی سه شیوه تجمیع، بازسازی و اعطای تراکم، به این نتیجه رسید که طرح‌هایی در این خصوص موفق هستند که در آن مشارکت مستقیم مردم و همیاری دولت وجود داشته باشد.

عزیزی و آراسته (۱۳۸۹) در پژوهشی با عنوان «ارزیابی موفقیت طرح‌های تجمیع در بافت تاریخی شهر یزد-نمونه موردی: مجموعه‌های مسکونی نفت و خاتم» نشان دادند که ساکنان این دو مجموعه مسکونی از زندگی در این مجموعه‌ها رضایت دارند که این رضایت حاکی از موفقیت نسبی این طرح در این مجموعه‌های مسکونی می‌باشد. در عین حال، این ارزیابی نشان داد که در فرایند اجرای این طرح‌ها، تنها معماری این مجموعه‌های مسکونی در نظر گرفته شده و به مواردی مثل بهبود شبکه دسترسی و تأمین فضاهای عمومی مورد نیاز ساکنان، کمتر توجه شده است.

کشاوری مغانی (۱۳۹۲) در پژوهشی با عنوان «بررسی موانع نوسازی در بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سیاست تجمیع-نمونه موردی: محلات جمهوری و اسکندری منطقه ۱۱ شهر تهران»، به این نتیجه رسید که تردید و تعلل مالکان در تصمیم‌گیری برای نوسازی بافت‌های فرسوده، به‌ویژه نوسازی تجمیعی، موجب کندی و توقف این روند می‌شود. وی دلایل تردید و تعلل مالکان در این خصوص را نقص اطلاعات، منافع و هزینه‌های نوسازی، ضعف انگیزه‌های اجتماعی، بی‌اعتمادی به دولت و شهرداری و بی‌ثباتی برشمردند.

سالارپور (۱۳۹۳) در پژوهشی با عنوان «بررسی اثربخشی روش تجمیع پلاک‌های ریزدانه در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با مشارکت ساکنین-نمونه موردی: محله خوب بخت منطقه ۱۵ شهر تهران» به این نتیجه رسید که طرح تجمیع در نوسازی مساکن این محله به لحاظ معیارهای اجتماعی، اقتصادی و کالبدی در همسویی با ویژگی‌های بافت محله و ساکنان آن نبوده و یکی از مهم‌ترین علل عدم اجرای مناسب و موفق این طرح، باورنداشتن ساکنان به ضرورت نوسازی و عدم اعتماد مسئولان به نظر و حضور آنان است.

بر اساس این پژوهش‌ها، آسیب اصلی اجرای روش تجمیع در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در

ایران، رویکرد بخشی (کالبدی) و بی‌اعتمادی مردم به شهرداری و دولت و عدم مشارکت نظام‌مند، کارآمد و مؤثر این سه عامل در این خصوص است. تفاوت اصلی این مقاله با این سوابق پژوهشی در این است که این پژوهش به آسیب‌شناسی منظم کل فرایند تجمیع زمین در نوسازی بافت فرسوده محله نظام‌آباد پرداخته است.

۳. مدل مفهومی

تجمیع زمین یکی از روش‌های تنظیم مجدد زمین است. توسعه مشترک یا تنظیم مجدد زمین می‌تواند یک ابزار مهم برای توسعه زمین‌های جدید و یا سازماندهی مجدد مناطق شهری باشد (Larsson, 1997). تنظیم مجدد زمین، ساز و کار جمع‌آوری مجدد زمین برای ارائه طرح بهتر و فراهم کردن زیرساخت‌های لازم است که از طریق فروش بخشی از زمین‌ها تأمین می‌شود. این روش می‌تواند به حل مسائل شهرنشینی و غلبه بر مشکلاتی مانند ضعف مالی، خرید زمین، توسعه هماهنگ در کل منطقه، مشارکت عمومی خصوصی و برنامه‌ریزی و عرضه زمین در کشورهای در حال توسعه کمک کند (Hafiza Binti, 2017, p.2). به عبارتی دیگر، دولت با این روش، مجموعه‌های مختلف زمین‌های خصوصی را در یک منطقه مشخص جمع‌آوری و برنامه‌ای برای استفاده از آن برای کل منطقه تهیه و اجرا می‌کند و زیرساخت‌ها و خدمات مورد نیاز را تأمین می‌نماید (World Bank Group, 2019). این روش علاوه بر کشورهای توسعه‌یافته، معمولاً در کشورهای آسیای شرقی، مانند ژاپن، جمهوری کره، تایوان، هند و استرالیا استفاده می‌شود (Kiyotaka, 2013).

تجمیع زمین، روشی برای مدیریت توسعه اراضی شهری است که در آن قطعات زمین برای طراحی واحد، یکپارچه‌شده و سپس همانند یک قطعه زمین واحد تقسیم‌بندی مجدد می‌شوند و برای آن‌ها تأسیسات تأمین می‌گردد (علی‌اکبری و دیگران، ۱۳۸۹). این روش، یکی از روش‌های نوسازی

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 به واسطه 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 به دلیل 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 دخیل کردن 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 ۱۳۳۰/۱۳۳۰/۱۳۳۴۲ 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 و دهیاری‌ها در لایحه بودجه سال بعد در نظر گیرد.

بر اساس مصوبه شماره ۱۳۳۰/۱۳۳۰/۱۳۳۴۲ 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

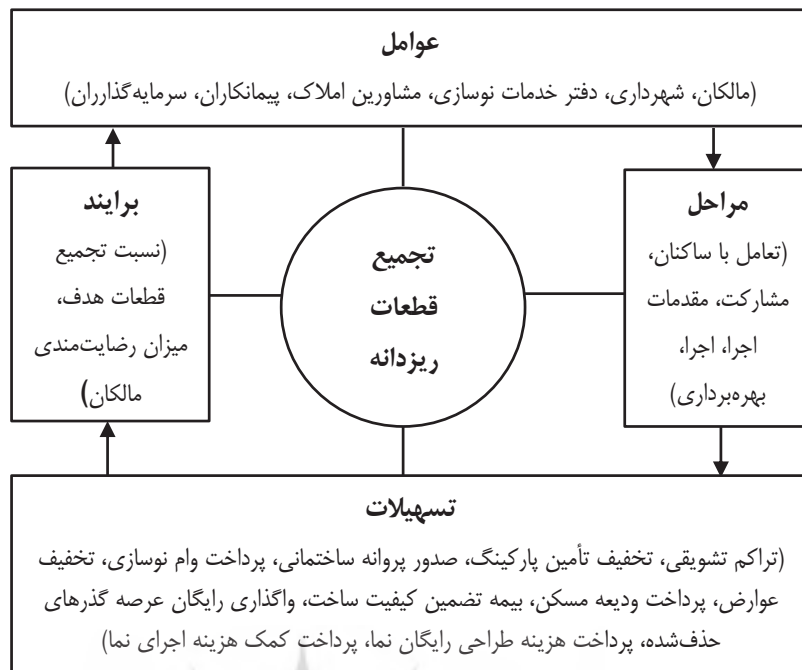
صدور پروانه (تراکم، زیربنا، پیش‌آمدگی، ایمنی و حق مشرفیت) در مناطق ۷ تا ۲۰ و معافیت از پرداخت ۸۰٪ هزینه عوارض (تراکم، زیربنا، پیش‌آمدگی، ایمنی و حق مشرفیت) در مناطق ۱ تا ۶ و ۲۱ و ۲۲ برخوردارند. مالکان و سازندگان ساختمان‌های تجاری، اداری و صنعتی در بافت فرسوده کلیه مناطق این شهر و خارج از راسته‌ها و بورس‌های 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 (پارهااس، 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، بهره‌برداری)؛ ت. برابند (نسبت تجمیع قطعات هدف، میزان رضایت‌مندی مالکان) (شکل ۳).

۴. روش‌شناسی

محل نظام‌آباد با ۵۵/۵۳ هکتار مساحت، در ناحیه ۱ شهرداری منطقه ۷ شهر تهران واقع شده است. این محل 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 نظام آباد در منطقه ۷ شهرداری تهران

مالکان بر مبنای قطعات تجمیع شده و به صورت تصادفی سیستماتیک بوده است. شیوه نمونه گیری کارشناسان و مسئولان به صورت تصادفی هدفمند بوده است. شیوه گردآوری داده و اطلاعات این پژوهش، کتابخانه ای (اسنادی) و پیمایشی است. در روش میدانی، با استفاده از پرسشنامه محقق ساخته در راستای شناخت میزان تحقق یافتگی اهداف

جامعه آماری این پژوهش، کارشناسان و مسئولان شهرداری، دفتر خدمات نوسازی، مشاورین املاک و پیمانکاران و مالکان پلاک های تجمیع شده محله نظام آباد هستند. حجم نمونه آماری این جامعه، ۶۰ نفر از این مسئولان و کارشناسان و ۴۰ نفر از مالکان پلاک های تجمیع شده می باشند. حجم نمونه مالکان با استفاده از فرمول کوکران و با سطح اطمینان ۹۵٪ تعیین شده است. روش نمونه گیری

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

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

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

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

شدت وقوع*	آسیب	زیر مرحله
۳	برگزاری جلسات مکرر به علت عدم هماهنگی مالکان با یکدیگر	ارسال دعوتنامه و برگزاری جلسه با مالکان
۳	بی‌اعتمادی مردم نسبت به شهرداری	تعامل مستمر با ساکنان
۳	طولانی‌بودن فرآیند مشارکت مالکان پلاک‌های تجمیعی	شناسایی مالکان موافق و مخالف
۳	عدم آموزش و فرهنگ‌سازی و پایین‌بودن فرهنگ آپارتمان‌نشینی 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)	
۲	توقف برخی پروژه‌ها در اثر عدم موافقت برخی از مالکان	توجیه مالکان مخالف

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

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 تحقیق 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

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

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

محله نظام‌آباد

افزایش برآورد ارزش اقتصادی قطعات ملکی و عدم مشارکت مالی مالکان به دلیل ضعف اقتصادی، کسب درآمد از ملک در وضع موجود، از مهم‌ترین آسیب‌ها در این خصوص است و از شدت وقوع بالایی برخوردارند (شکل ۲).

مرحله دوم: مشارکت

شیوه جلب مشارکت مالکان در نوسازی تجمیعی در محله نظام‌آباد با آسیب‌ها و موانع زیادی رو به رو بوده است. از مهم‌ترین این آسیب‌ها می‌توان به برگزاری جلسات متعدد به علت عدم هماهنگی مالکان با یکدیگر، بی‌اعتمادی مردم نسبت به شهرداری و وابستگی بیشتر مالکان به ملک خود

تجمیع قطعات ریزدانه در محله نظام‌آباد در مقیاس چند پلاک و به شیوه نیمه‌متمرکز (با مشارکت مردم و شهرداری) انجام شده است. اجرای این روش در این محله در پنج مرحله تعامل با ساکنان، مشارکت، مقدمات اجرا، اجرا و بهره‌برداری در این بخش ارزیابی شده است.

مرحله اول: تعامل با ساکنان

عدم آگاهی ساکنان از امتیازهای تجمیع زمین نسبت به نوسازی تک‌پلاک، صرف زمان و هزینه و نداشتن کارشناس شناسایی پروژه‌های تجمیعی توسط دفتر خدمات نوسازی، تغییرات پی در پی و

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

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

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

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 این خصوص 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 وام‌هایی با بهره پایین، طولانی‌شدن و به موقع تمام‌نشدن عملیات اجرایی و همچنین استفاده از مصالح نامرغوب و ارزان به دلیل نظارت ضعیف دفتر خدمات نوسازی این محله و مهندسان ناظر برشمرد. ناپایداری بازار مسکن، عدم اعتماد مالکان به سرمایه‌گذاران، پیمانکاران و مشاوران املاک، اعمال سلايق 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

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

* 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	۱۵۹/۹۲۳	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).

۵-۲. میزان نقش تسهیلات در تجمیع زمین و 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).

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	۱۳۸۷۰۴	۰/۰۰۰	۵۹/۰
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، طراحی رایگان نما و پرداخت ودیعه مسکن نیز تخفیف در تأمین پارکینگ با ۲/۴۳ و واگذاری رایگان عرصه گذرهای حذف شده 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 به دلیل 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 حذف شده به خوبی 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 به دلیل 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 تحقق یافتگی 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 تحقق یافتگی تراکم تشویقی در سطح عالی به دلیل ارزش افزوده و صرفه اقتصادی حکایت دارد.

ت. میزان رضایت‌مندی مالکان و ساکنین پلاک‌های تجمیع شده

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	۳۴/۱۷۴	۰/۰۰۰	۰/۰۰
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			

مدیریت شهری

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

۱۰۵

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، ارزش افزوده 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 این خصوص 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 پویا 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

نظام‌آباد از زندگی در پلاک‌های تجمیع و نوسازی شده 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 به دلیل 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 این که، 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

جدول ۱۰: میزان رضایت مندی مالکان و ساکنین بلاک‌های 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	/۰۰۰۰	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			

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 محله بوده 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 این که 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 پروژه‌های 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	۰/۰۰۱	۷۵٪
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			

مدیریت شهری

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

۱۰۷

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 ۳۰۷/۳۷-د/۳۰۸۴/۵/۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.

۵. دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (۱۳۸۵)، «بافت‌های فرسوده شهر تهران»، مصوبه شماره ۳۰۷/۳۱۰/۱۵۳۰۱-۳۰۸۵/۴/۲۴ 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،

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 این خصوص 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 پیشنهاد 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.

Projects in the Historical Texture of Yazd city", Quarterly Journal of Urban and Regional Studies and Research, No.5, P1-28. (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, P95-76. (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

پایان نامه 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 ریزدانه‌نگی 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

مدیریت شهری

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

۱۰۸

- 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, Department 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, P27-18. (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, Department 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, Department 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>

