

تشخیص قیمت املاک با استفاده از سیستم های اطلاعات مکانی (GIS) در ۲۲ منطقه شهرداری تهران

نویسنده: مهندس حمیدرضا فلاح
مسئول پروژه تعیین قیمت املاک

و ناکارآمدی نواحی کار و فعالیت، ناهنجاریهای فرهنگی و اجتماعی، نابه سامانی سیما و منظر شهری، عدم تعادل بین درآمد و هزینه مسکن و حقوق شهروندان و کیفیت زندگی شهری و... تهران را به شهری غیرقابل زندگی تبدیل نموده است. بدیهی است که مقابله با این شرایط و نجات تهران، مستلزم بازنگری و اصلاح همه جانبه در نحوه مدیریت توسعه و تحولات شهر تهران است. در این زمینه و هماهنگی با طرح چشم انداز و جهت گیری های استراتژیک تهران در افق ۱۴۰۴، طرح جامع جدید تهران نقش بسیار مهمی به عهده خواهد داشت. طرح جامع تهران، برنامه ای است بلندمدت (بیست ساله) برای هدایت و توسعه هماهنگ و پایدار شهر تهران تا افق ۱۴۰۴. صورت مسئله طرح جامع جدید بر خلاف طرح های جامع قبلی، تعیین میزان جمعیت، جهت حدود و گسترش و توسعه شبکه معابر شهری نیست، بلکه هدایت تغییر و تحولات درونی ناشی از نیازهای فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی شهر است. چشم انداز توسعه بلند مدت شهر تهران، که سیمای مطلوب شهر در افق طرح و میثاقی برای توسعه پایدار کلانشهر تهران و پایتخت کشور است، هماهنگی با چشم انداز بیست ساله کشور، مبتنی بر آرمانهای زیر است.

- ۱- تهران؛ شهری با اصالت و هویت ایرانی - اسلامی و سامان یافته برای رشد و تعالی انسان
- ۲- تهران؛ شهری دانش پایه، هوشمند و جهانی
- ۳- تهران؛ شهری سرسبز و زیبا، شاداب و سرزنده با فضاهای

درآمد شهرداری تهران از اقلام مختلفی تشکیل شده است. از مهمترین آنها که بیشترین سهم را در درآمدهای شهرداری در این چند سال اخیر به خود اختصاص داده است، فروش تراکم می باشد. با توجه به رشد سریع شهر تهران در اثر عدم توجه کافی به ساخت و سازهای گسترده و بی حساب و کتاب پانزده سال گذشته در چهارچوب "رویه توافق و تراکم فروشی" از یک طرف و محدودیت منابع طبیعی این شهر به همراه مسائل حاشیه ای دیگر، امروز تهران را در سه سطح ملی، منطقه ای و محلی با مسائل جدی روبرو ساخته است. رویکردهای نادرست گذشته، تهران را برای ایفای نقش های حساس و حیاتی در توسعه ملی و فراملی ناتوان ساخته و نقش پایتخت به تأمین هر چه بیشتر خانه، مغازه و دفتر کار برای ساکنان محدود شده و فرصت های کمیاب و نادر برای تأمین تقاضاهای مورد نیاز کارکردهای مناسب در سطوح ملی و فراملی یک به یک، از میان می رود.

در سطح "منطقه شهری" (مجموعه شهری تهران و شهرهای اطراف آن)، نیز عدم توجه به ساماندهی اسکان جمعیت و استقرار فعالیتها و توسعه و عمران شهرها و آبادی ها ضمن تشدید آسیبها و مخاطرات گسترده زیست محیطی و اجتماعی در منطقه، موجب ناامنی و فشار بیش از اندازه به شهر تهران و شهروندان تهرانی شده است. مشکلات متعدد، مانند آلودگی شدید هوا، ترافیک فرساینده، آسیب پذیری زیاد در برابر زلزله احتمالی، کمبود چشمگیر فضاهای عمومی و خدمات شهری، کاهش آسایش و ایمنی نواحی مسکونی، پراکندگی



و در زمینه راهبردهای توسعه پایدار اقتصادی و رونق فعالیت شهر تهران

- جایگزینی منابع پایدار در آمد برای تامین هزینه‌های اداره شهر و یا کاهش تدریجی سهم در آمد از ساخت و ساز مسکونی (رویه فروش تراکم قبلی)، به ویژه با رونق اقتصادی شهری در پهنه‌های فعالیت و دستیابی به حداکثر تنوع اقتصادی در این پهنه‌ها
- جلوگیری از سوداگری و کسب و کار غیرمولد در مسکن و زمین شهری، از طرق مختلف از جمله، وضع اخذ عوارض بر هر گونه نقل و انتقال مازاد بر یکبار بر روی اراضی، املاک و خانه و آپارتمان در شهر تهران و حریم آن، به منظور کنترل نرخ تورم و جلوگیری از افزایش قیمت‌های زمین و مسکن در تهران به ویژه به نفع اقشار آسیب پذیر و ...

و در ارتباط با ارتقاء کیفیت کارایی محیط شهر

- پهنه بندی سطح شهر به منظور جلوگیری از تداخل نامناسب کاربری‌ها، تعیین عرصه‌های استقرار عملکردها و کاربری‌های مجاز برای پاسخگویی به مردم و سازمان‌ها (صدور مجوز ساخت و بهره برداری) و کنترل و نظارت بر ساخت و ساز
- اعمال سیاست‌های ترویجی - تشویقی و تدریجی در جهت کاهش سطح اشغال زمین در هرگونه بهره برداری و ساخت در کلیه پهنه‌های استفاده از زمین
- اعمال سیاست‌های تشویقی برای تجمیع اراضی به ویژه در بافت‌های مسکونی در جهت کاهش سهم ریزدانی پلاک‌های مسکونی در سطح شهر
- هدایت، کنترل میزان تراکم مجاز ساختمانهای مسکونی و اعمال سیاست‌های مناسب برای تخصیص تراکم بیشتر در پهنه‌های کار و فعالیت و مختلط
- ساماندهی احداث ساختمانهای مسکونی با اعمال ضوابط توامان تراکم و طبقات و هدایت و کنترل سرانه مفید واحدهای مسکونی و تعداد مجاز واحدهای مسکونی در احداث

عمومی متنوع و گسترده

۴- تهران؛ شهری امن و مقاوم در برابر انواع آسیب‌ها و مقاوم در برابر مخاطرات و سوانح

۵- تهران؛ شهری پایدار و منسجم با ساختاری مناسب برای سکونت، فعالیت و فراغت

۶- تهران؛ شهری روان بارفاهی عمومی و زیرساخت‌های مناسب، همراه با تعدیل نابرابریها و تأمین عادلانه کلیه حقوق شهروندی

۷- تهران؛ کلانشهری با عملکردهای ملی و جهانی و با اقتصادی مدرن و مرکزیت امور فرهنگی، پژوهشی و سیاسی در سطح کشور و حداقل یکی از سه شهر مهم و برتر منطقه آسیایی جنوب غربی

در جهت نیل به اهداف مذکور، راهبردها و سیاست‌های مختلفی در خصوص دستیابی به مقاصد اجرایی هر یک از موارد فوق در سند "طرح راهبردی - ساختاری (جامع) شهر تهران" سال "۱۳۸۵" دیده شده است. در ارتباط با توسعه پایدار کلانشهر تهران و بویژه توسعه پایدار اقتصادی و اجتماعی به همراه ارتقاء کیفیت کارایی محیط شهری و اصلاح نظام مالی و نظام مدیریت شهری تهران، می‌توان به موارد ذیل اشاره نمود.

برخی از راهبردهای توسعه پایدار اجتماعی و ساماندهی اسکان جمعیت شامل:

- تعدیل نابرابریها و تامین خدمات و فضای عمومی مورد نیاز جمعیت شهری تهران و ساماندهی وضعیت توزیع فضاهای خدماتی و تجاری با عملکرد محلی متناسب با نیاز شهروندان
- تامین امنیت و سلامت در عرصه‌های سکونت با ساماندهی شبکه‌های دسترسی مناسب و حرکت پیاده برای تردد آرام در محلات و بین محلات مسکونی
- جلب مشارکت عمومی بر ارتقاء کیفیت زندگی و حمایت از شوراهای و نهادهای مردمی، با رویکرد محله محوری، برای اداره امور شهر به صورت محلی و مشارکتی در سطوح محلات، نواحی و مناطق شهری و ...



دکتر قالیباف: تهران را بدون فروش تراکم، اداره می‌کنیم

ماخذ: روزنامه همشهری ۸۶/۱۲/۴

با توجه به مفاد راهبردهای مطرح شده در زمینه‌های توسعه پایدار اجتماعی، اقتصادی و فرآیندها و اهداف اصلاح نظام مالی و نظام مدیریت شهری تهران و نقش مهم منابع درآمدی پایدار و با توجه خاص به مبحث عادلانه بودن میزان عوارض بر انواع کاربری‌ها (مسکونی، تجاری و ...) و اشراف مسئولین وقت به ارکان مهم توسعه پایدار به مفهوم حالتی از تعادل و توازن بین ابعاد مختلف (طبیعی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، سیاسی و ...) که می‌بایست تعاملی مناسب و مطلوب میان شهروندان و شهر آنها بوجود آورد، در سال ۱۳۸۲ و هماهنگ با اقدامات برنامه ریزی شده در ارتباط با تهیه الگوی توسعه و طرح جامع و طرح تفصیلی مناطق تهران که مسلماً مفاد آنها بر قیمت املاک مسکونی، تجاری و ... اقتصاد شهر و شهرداری تهران اثر گذار می‌باشد، به دستور شورای اسلامی شهر تهران و هماهنگ با معاونتهای محترم شهرسازی و معماری، مالی و اداری و هماهنگی و برنامه ریزی وقت شهرداری تهران، شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری موظف گردید که از طریق یک پروژه مطالعاتی نسبت به شناسایی عوامل / پارامترهای اثر گذار بر قیمت املاک مسکونی و مختلط مسکونی (مرحله اول از یک برنامه ۲ مرحله‌ای) اقدام و با استفاده از روشهای نوین فن آوری تحلیل‌های آماری، ریاضی و مکانی نسبت به طراحی مدل‌های قیمت این املاک به تفکیک مدل‌های قیمت عرصه و اعیانی برای یک منطقه از شهرداری تهران اقدام نموده و نتایج به دست آمده را در قالب یک سیستم آزمایشی "تعیین قیمت املاک" جهت بررسی به شورای اسلامی شهر تهران و سایر ذینفعان اصلی پروژه ارائه نماید.

پس از انجام مرحله اول پروژه و بررسی‌های لازم در خصوص عوامل مؤثر (پارامترهای اثر گذار) بر قیمت املاک و مدل‌های طراحی شده و بر اساس نتایج بدست آمده، مدل‌های طراحی شده می‌بایست در جهت تعیین قیمت املاک غیر مسکونی (تجاری، اداری، ...) توسعه یافته و در سطح ۲۲ منطقه شهرداری تهران در قالب یک سیستم نوین اطلاعاتی، قابلیت "محاسبه قیمت املاک" را داشته باشد و نیز بتواند نحوه محاسبه این قیمت‌ها را در محیط WEB (اینترنت) و در جهت شفاف سازی عملیات محاسبه قیمت املاک و سپس میزان عوارض مربوطه از طریق سایت اطلاع رسانی شهرداری تهران به شهروندان تهرانی منتقل نماید. همچنین همکاری با کلیه سازمانهای ذیربط در شهرداری تهران در جهت به روز رسانی اطلاعات مورد نیاز این سیستم، مد نظر می‌باشد.

ساختمانهای مسکونی شهر و ...

به منظور تامین هزینه‌های شهر و دسترسی به مقاصد فوق الذکر برخی راهبردهای اصلاح نظام مالی و نظام مدیریت شهری تهران، شامل:

■ بستری برای اجرای مناسب و عادلانه قانون نوسازی شهر، از طریق تدوین ارزش واقعی املاک و بهای خدمات و تهیه نرخ‌های منطقه بندی به روز در پهنه‌ها و پلاک‌های همگن و مختلف استفاده از اراضی به ویژه با توجه به ارزش افزوده ناشی از توسعه و عمران شهر و تعیین نوع استفاده از اراضی در طرحهای مصوب جامع و تفصیلی.

■ بازنگری و اصلاح نظام تشخیص و وصول و درآمد و رسیدن به درآمد پایدار شهری از طریق کاهش سهم درآمد از ساخت و ساز و افزایش سهم درآمد از دوره بهره برداری ساختمان و اماکن مختلف شهر و دریافت شارژ شهر نشینی (عوارض نوسازی) عادلانه در قالب انواع عوارض به ویژه ساماندهی عوارض ساختمانهای تجاری با رویکرد کاهش عوارض ساخت و ساز به هنگام ساخت و ساز و افزایش عوارض کسب و پیشه متناسب با نوع شغل و در یک فرایند تدریجی دائمی و پایدار.

■ تعیین تراکم پایه مالی توسط شورای اسلامی شهر تهران، به عنوان حقوق مکتسبه مالکیت زمین در کل سطح شهر، در کلیه پهنه‌های چهار گانه (سکونت، فعالیت، مختلط و حفاظت) استفاده از زمین و بررسی کلیه کاربری‌ها با لحاظ عوامل مختلف اقتصادی، اجتماعی و کالبدی و ضمن اعمال سیاستهای تشویقی و بالعکس و اخذ عوارض ساخت و ساز در هنگام صدور پروانه، نسبت به مازاد آن تا حد تراکم مجاز ساختمانی پیش بینی شده در ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی در این طرح.