

## تحلیل زمین مرجع اقدامات مدیریت شهری تهران

در دوره ۱۳۷۲-۱۳۸۶

### بسوی یکپارچگی شهری یا تشدید شکاف فضایی؟

رضا خیرالدین\*

استادیار گروه مهندسی عمران، دانشکده فنی، دانشگاه لرستان، لرستان، ایران.  
(تاریخ دریافت مقاله: ۸۸/۱۲/۱، تاریخ پذیرش نهایی: ۸۹/۳/۱)

#### چکیده:

ایجاد تعادل در مناطق مختلف شهر با اقدامات نوسازی شهری از اهداف اصلی سیاست های مدیریت شهری است. اما اقدامات نوسازانه بعضاً منجر به پیامدهای معکوسی در تعادل بخشی به نواحی شهری می شوند. ارزیابی چنین پیامدهایی مستلزم بررسی های دقیق تر ابعاد دیگر مداخلات نوسازانه مدیریت شهری است که سابقه روشمند و مدونی در کلانشهر تهران ندارد. گشودن زوایای مغفول این موضوع انگیزه نوشته حاضر است. مناطق مختلف شهر تهران از زمان توسعه های اولیه بنا به مختصات طبیعی از تفاوت های اجتماعی-اقتصادی در شمال مرفه و جنوب فقیر برخوردار شد. طرح جامع ۱۳۴۷ نیز آن را تعدیل نکرد. نوسازی مناطق قطب بندی شده شمال و جنوب تهران از دهه هفتاد با محوریت شهرداری آغاز شد. اقدامات شهرداری با سیاست های بحث انگیز کسب استقلال مالی برای شهرداری با "تراکم فروشی" دنبال شد. هر چند این اقدامات چهره تهران را متحول نموده اما این سوال وجود دارد که آیا مناطق شهری تهران متعادل تر شده یا شکاف فضایی تشدید یافته؟ این مقاله آثار سیاست های نوسازی دوره ۱۳۸۶-۱۳۷۲ را با شاخص های نشانگر سرمایه گذاری و تغییرات قیمت مسکن بررسی می کند. تحلیل های زمین-مرجع عواقب سیاست های مدیریت شهری این دوره نشان از عدم تعدیل و بعضاً تشدید جدایی گزینی فضایی در مناطق شمال و جنوب تهران دارد.

#### واژه های کلیدی:

مدیریت شهری، شکاف فضایی، نوسازی شهری، تراکم فروشی، شهرداری تهران.

## مقدمه

سیستمی با هم تحلیل کند (Piron, 2004, 15). با اینحال تجربیات موجود در عرصه اقدامات نوسازی شهری کشورمان، غالب بودن وجه کالبدی مداخلات بصورت پانسمان‌های موضعی ساختار نامتعادل و بیمارکل شهر را نشان می‌دهد که در آن تحلیل جوانب اجتماعی - اقتصادی فضاها و ساکنان آن نادر بوده یا مغفول مانده است. ای بسا طرح‌ها و اقدامات نوسازانه‌ای که به "اخراج ساکنین اصلی و استقرار اقشار جدید و متمول"<sup>۴</sup>، عدم احترام به حقوق مالکیت فردی افراد، زایش مشکلات اجتماعی جدید در بافت‌های جدیدالاحداث و ناهمگنی شدید و فقدان یکپارچگی اجتماعی<sup>۵</sup> در محدوده‌های مورد مداخله منجر شده‌اند. لذا لازم است تا جنبه‌های دیگری از اقدامات نوسازانه و پیامدهای آنها در تحولات شهری مانند تغییر شکاف‌های اقتصادی در نواحی مختلف شهر مورد بحث قرار گیرد، که نگارنده سابقه مدونی بر آنها در شهر تهران متصور نیست.<sup>۶</sup>

پیچیدگی روش‌های تحلیل همزمان تحولات اجتماعی و اقتصادی مناطق شهری و دشواری دسترسی به اطلاعات موثر جهت تدوین شاخص‌های کمی، بررسی و ارزیابی اقدامات نوسازی در شهرهای ایران را نیازمند تلاش‌های بیشتر می‌سازد. لذا سنجش آثار اقدامات نوسازانه دو دهه اخیر شهر تهران در مقیاس کل محدوده شهر با مشکلات و پیچیدگی‌های مضاعف همراه است. نادر بودن تحلیل‌های کمی و ارزیابی دقیق از آثار اقدامات مدیریت شهری احتمال تداوم سیاست و روش‌های ناکارآمد در فرآیند تحولات شهری را در عرصه مدیریت شهری تشدید می‌کند. اوصاف فوق ضرورت انجام مطالعه دقیق جهت سنجش چندوجهی روند تغییرات شکاف اجتماعی و فضایی بین مناطق بالا (شمال مرفه) و مناطق پایین (جنوب فقیر) تهران را در اثر اقدامات نوسازانه گسترده مدیریت شهری در دو دهه اخیر نشان می‌دهد که هدف اصلی نوشته حاضر است.

تفاوت‌های اجتماعی-اقتصادی ساکنین مناطق شهری در اثر عوامل مختلف بصورت شکاف کالبدی-فضایی نواحی مختلف شهر نمودار می‌شود. برخی مناطق بتدریج اقشار کم‌درآمد و فقیر را در خود جای داده و کیفیت فضا و کالبد آنها نیز بتدریج پایین می‌آید و مناطق با کیفیت محل سکونت اقشار بالادست می‌شود. تشدید روند "جدایی‌گزینی اقشار اجتماعی در عرصه فضایی"<sup>۱</sup> مولد مشکلات و تهدیداتی است که می‌تواند منشا مشکلات و جرایم، بحران‌ها، مسائل اجتماعی و حتی امنیتی برای یک شهر باشد. برخی سیاست‌ها و اقدامات عوامل مدیریت شهری این روند را نه تنها تعدیل نمی‌کنند بلکه حتی در مواردی آن را تشدید می‌کنند. لذا شکاف و جدایی طبقات مختلف اجتماعی در مناطق شهری از جمله عوارضی است پژوهشگران شهرسازی و سیاستگذاران مدیریت شهری با آن روبرو هستند.

مواجهه با ابعاد مختلف مسئله تنزل کیفیت زندگی و قطب بندی اجتماعی و فضایی در مناطق شهری، دارای سیاست‌ها و الگوهای گوناگون در کشورهای مختلف است. خاستگاه جغرافیایی هر یک از سیاست‌ها و اقدامات شهرسازی، شرایط و مناسبات آنها را تعیین می‌کند. مداخله در پهنه‌های شهری مسئله دار<sup>۲</sup> (اعم از فرسوده، قدیمی، حومه‌ای، ...) مثلاً در فرانسه تحت عنوان نوگردانی شهری (Renouvellement urbain)، در انگلستان باززنده سازی شهری (Urban Regeneration)، در آمریکا نوسازی شهری (Urban renewal) و در آلمان (Behutsame Stadterneuerung / Rénovation douce) اطلاق می‌شود (Le Garrec, 2006, 20).

بدون ورود همه جانبه به ابعاد، معانی و مصادیق این واژه در مرزهای مختلف سیاسی<sup>۳</sup> می‌توان گفت مخرج مشترک تعاریف و دیدگاه‌های اصلی در مفاهیم فوق، توجه به چند بعدی بودن مشکلات نواحی شهری مسئله دار است (Jaillette, 2003) که سعی دارد کلیه ابعاد اجتماعی اقتصادی، فضایی و کالبدی را همزمان و در ارتباط

## ۱- طرح مساله، چارچوب فنی و روش مطالعه

گردیده است. بررسی جوانب مختلف این موضوع به روش تحلیل زمین-مرجع شاخص‌های اقدامات انجام شده در مناطق و کارتوگرافی تحولات شرایط مناطق شهری تهران گزاره‌های معکوسی را در بررسی فرضیه اخیر بدنبال می‌آورد.

### ۱-۱- معیارهای سنجش

اصولاً شاخص‌های مختلفی برای سنجش و ارزیابی آثار اقدامات نوسازی شهری وجود دارد. جستجوی شاخص‌هایی که تفسیر ناشی از تحلیل‌های کمی آنها قاطعانه باشد، معمولاً آسان نیست. با اینحال دو فاکتور زیر برای هدف فوق مورد بررسی قرار می‌گیرد:

در این مقاله کوشش می‌شود با استفاده از شاخص‌های کمی موجود که بتوانند سنجه‌ای تفیقی از ویژگی‌های مختلف مناطق شهری تهران و اقدامات شهرسازی انجام شده در آن باشند، نتایج و آثار مختلف اقدامات نوسازانه دوده اخیر را مورد بحث و ارزیابی قرار داد. واقعیت عینی قابل لمس در تهران عبارتست از دگرگونی و تغییر چهره شهر تهران با احداث برخی پروژه‌های عظیم مانند برج‌ها، شبکه‌های ارتباطی، مراکز مختلف خدماتی- تفریحی شهری نمود پیدا کرده است. روند تحولات عظیم کالبدی- فضایی تهران این فرضیه را مطرح می‌کند که اقدامات دو دهه اخیر مدیریت شهری (شهرداری تهران به عنوان اصلی ترین متولی) باعث نوسازی تهران

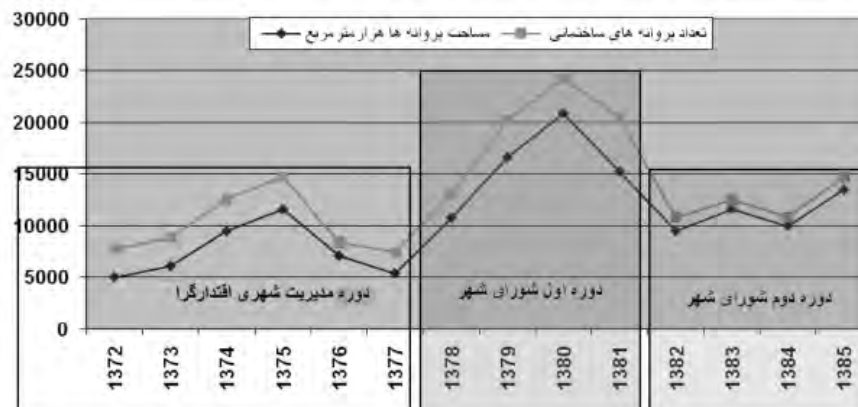
کار توگرافیک شاخص های فوق با استفاده از سیستم های اطلاعات زمین مرجع روش اصلی بررسی و ارزیابی پیامد اقدامات نوسازانه در مقیاس کلانشهر تهران می باشد<sup>۱</sup>، تا آثار اقدامات مذکور را از منظر تعادل و قطب بندی فضایی سنجش نماید.

## ۲- تحلیل دوره های مدیریت اقدامات شهری تهران

مناطق مختلف شهر تهران از زمان توسعه و نوسازی های اولیه در دوره ناصری و رضاشاه بنا به مختصات جغرافیای طبیعی و اقلیمی از تفاوت های اجتماعی و اقتصادی برخوردار شد. روند تفاوت مناطق مختلف شهری در دوره قبل از انقلاب از طریق طرح جامع اول تهران در دهه ۴۰ نه تنها تعدیل نشد بلکه به صورت دو قطب متفاوت اجتماعی و اقتصادی شمال (مرفه نشین) و جنوب (متوسط و فقیرنشین) بروز فضایی یافت. تهران با مناطق کاملاً قطبی و نامتعادل در شمال مرفه و جنوب فقیر نیاز جدی به نوسازی و تعادل بخشی داشت. لذا نوسازی شهر تهران به عنوان یکی از اهداف اصلی نماد توسعه شهری از سال های نخست دهه هفتاد شروع شد. این اقدامات طی یکسری سیاست های بحث انگیز استقلال مالی شهرداری تهران بطور گسترده دنبال شد.

علیرغم دسترسی محدود اطلاعات پایه، بمنظور تحلیل دقیق تر و دستیابی به گزاره های روشن در روند تحولات نوسازانه تهران در دو دهه اخیر سعی شده این تحولات برحسب تغییرات مشخص موجود در نظام مدیریت شهرداری تهران در سه دوره مدیریتی: "دوره مدیریت شهری اقتدارگرا"، "شورای اول شهر" و "شورای دوم شهر" مورد تحلیل و ارزیابی قرار گیرد. این دسته بندی کمک می کند تا روند تغییرات تصمیم ها و سیاست ها با تغییر تصمیم گیران و سیاست گذاران در عرصه مدیریت شهری تهران پایش شده و پاسخ این سوال جستجو شود که با روند تغییر عوامل مدیریت شهری آیا رویکردها و اقدامات نوسازانه شهری نیز تغییر می کنند؟

پروانه های ساختمانی در سه دوره مدیریت شهری در شهرداری تهران (۱۳۷۲-۱۳۸۵)



نمودار ۱- تعداد و مساحت پروانه های ساختمانی صادره شهرداری تهران در ۳ دوره مختلف مدیریت شهری (۱۳۷۲-۱۳۸۵).  
ماخذ: (پردانش براساس اطلاعات معاونت شهرسازی شهرداری تهران، ۱۳۸۷)

**الف- روند میزان صدور پروانه های ساختمانی صادره توسط شهرداری در حدود دو دهه اخیر:** میزان مساحت ساخت وسازها در پروانه های ساختمانی صادره توسط شهرداری می تواند با مساحت تخمینی از حجم سرمایه گذاریهای ساختمانی و توزیع آن در مناطق مختلف شهر را در مقایسه با هم نشان دهد. از طرفی نحوه صدور مجوز ساختمانی در واقع مهمترین ابزار عملی تحقق سیاست های مدیریت شهری و بروز عینی برنامه و طرح های نوسازی شهری است. در واقع مدیریت شهری با اعطای مجوزهای ساخت وساز در نواحی مختلف کلیه اقدامات فیزیکی و کالبدی در محدوده شهر سامان می بخشد. از این رو بررسی کم و کیف این فاکتور در مناطق مختلف شهری ابعاد مختلفی از رویکردهای مدیریت شهری در نوسازی مناطق را روشن می سازد.

**ب- روند تغییرات قیمت مترمربع زمین و مسکن در مناطق مختلف شهر:** معمولاً ویژگی های مختلف یک محله از نظر ارزش های زیستی، اقتصادی-اجتماعی، خود را بطور غیرمستقیم در قالب قیمت مستغلات ساختمانی در آن محله بیان می کند. از این رو شاخص قیمت مترمربع مستغلات زمین یا مسکن گویاترین و قابل دسترس ترین شاخص تلفیقی<sup>۲</sup> است که مختصات مختلف اقتصادی، اجتماعی و کیفیت زیستی فضا را در یک ناحیه نشان می دهد (Bourdin A. 2005, 2008, 24). لذا روند تغییرات این شاخص در مناطق مختلف در واقع نمایانگر میزان رشد ارزش فضایی نواحی بوده و مقایسه تفاوت تغییرات آن در مناطق مختلف می تواند روند شکاف بین نواحی شهری را نشان دهد.

### ۱-۲- محدوده، زمان و روش تحلیل

مطالعه حاضر تحولات شاخص های فوق را با رویکرد نوسازی شهری در محدوده قانونی شهرداری تهران با مساحتی حدود ۷۰۰ کیلومتر مربع بررسی و تحلیل می کند. عدم دسترسی به اطلاعات در مقیاس نواحی شهرداری باعث می شود تا اطلاعات پروانه های ساختمانی در دوره ۱۳۷۲-۱۳۸۶ و اطلاعات قیمت مترمربع مستغلات دوره ۱۳۷۲-۱۳۸۲ در مقیاس مناطق ۲۲ گانه شهرداری بررسی و تحلیل شود. تحلیل های کمی زمین-مرجع<sup>۳</sup> و

## ۱-۲- مدیریت شهری اقتدارگرا و شهردار محور ۱۳۷۷-۱۳۷۰

تعالی بخشی به مناطق شهر تهران و رفع شکاف های فضایی و کالبدی از خواسته های اصلی اعتراضات مردمی در دوران انقلاب بود. دوران جنگ عراق علیه ایران باعث شد رسیدگی به وضعیت نابسامان و نامتعادل اجتماعی و کالبدی شمال و جنوب تهران به تعویق بیفتد. با پایان جنگ فرصتی جهت بروز تفکرات و طرح های تعادل بخشی به شکاف های فضایی و کالبدی تهران و نوسازی مناطق مختلف آن فراهم می آید. وزارت مسکن و شهرسازی در اواخر دهه ۶۰ طرح جامع تهران را بازنگری و طرح ساماندهی جدید تهران را تهیه می کند، تا شرایط نامتعادل تهران را ساماندهی نماید. این طرح در سال ۱۳۷۰ به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده و جهت اجرا به شهرداری ابلاغ می شود. در این هنگام شهرداری اجرا و عمل در چارچوب طرح ساماندهی جدید را به این دلیل که این طرح از نظر پشتوانه های مالی قابل اجرا نیست، کنار می گذارد. و ایده جدید "نوسازی سریع شهر تهران" را در دستور کار قرار می دهد (بوم سازگان، ۱۳۸۵، ۷۰).

### الف) "تراکم فروشی"؛ تخطی از ضوابط ساخت و ساز با توجیه "نوسازی سریع تهران"

شهرداری تهران تحت عنوان کسب استقلال مالی از کمک های دولتی اقدامات بدعت آمیزی را شروع و دنبال می کند تا اعتبارات مورد نیاز برای نوسازی سریع تهران با فروش تراکم ساختمانی و معامله با مالکان در نحوه استفاده از اراضی فراهم شود<sup>۱۱</sup>. هر چند این رویکرد سوداگرانه هرگز مورد تایید مراجع قانونی قرار نمی گیرد، ولی مبنای کار شهرداری در اقدامات نوسازی شهر تهران قرار می گیرد و به این ترتیب ضوابط طرح ساماندهی شهر تهران- مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری- توسط شهرداری کنار گذاشته می شود. شهرداری رسماً اظهار می دارد: "ما از ثروتمندان (در شمال) پول می گیریم و آن را خرج فقیران (در جنوب) می کنیم. به این ترتیب شهرداری می خواهد یکپارچگی میان شمال و جنوب را از طریق سیاست فوق دنبال کند" (Amir-Ebrahimi, 1999, 247). هر چند اظهار صرف این هدف، روش های غیرقانونی را نمی تواند توجیه بکند ولی آیا شهرداری در تحقق یکپارچگی فضایی و کاهش شکاف اجتماعی مناطق تهران موفق بوده است؟

در نیمه اول دهه ۷۰، شهرداری به آسانی توانست از طریق فروش تراکم مازاد ساختمانی منابع مالی کلانی را بدست آورد. لذا تعداد و مساحت پروانه های ساختمانی تا سال ۱۳۷۵ افزایش پیدا کرده (نمودار ۱) و تهران شاهد کارگاه های عظیم سرمایه گذاران ساختمانی و کارهای عمرانی شهرداری شد. در این میان روند اعطای مجوز به ساخت و سازهای بلند مرتبه باعث سلب مالکیت فردی و حقوق شهروندی خیلی از شهروندان شده و باعث شکایت آنها علیه شهرداری در دیوان عدالت اداری گردید که نهایتاً دیوان عدالت اداری اعطای مجوز ساختمانی از طریق فروش تراکم را غیر قانونی اعلام

کرد که در تاریخ ۱۳۷۳/۱۱/۱۷ در روزنامه رسمی شماره ۱۴۵۴۶ انتشار یافت (کاشانی، ۱۳۷۷، ۱۹). اما این حکم دادگاه نیز نتوانست جلو فروش تراکم ساختمانی را در شهرداری بگیرد. در چارچوب بندهای ۳۴ و ۳۵ قانون نظام مهندسی ساختمان، وزارت مسکن و شهرسازی توانست از طریق رای دادگاه اجرای ساخت برخی از برج ها را متوقف کرده و غیر قانونی بودن اقدام فروش تراکم ساختمانی توسط شهرداری را رسماً اعلام کرد. اما شهردار وقت به اقدامات خود ادامه داد تا حدی که وزیر کشور وقت در خرداد ۷۵ و وزیر مسکن و شهرسازی وقت در شهریور ۷۵ نسبت به اقدامات غیرقانونی شهرداری کتبا به رییس جمهور اعتراض کردند (کاشانی، ۱۳۷۷، ۱۸).

با افزایش اعتراضات قانونی، شهرداری نمی توانست به راحتی گذشته به اقدامات فروش تراکم ساختمانی ادامه دهد. اما بخت با شهرداری وقت یار بود چرا که با انتخابات ریاست جمهوری ۲ خرداد ۱۳۷۶، شکایات وزارت مسکن و شهرسازی علیه اقدامات تراکم فروشی شهرداری از دادگاه توسط وزیر جدید مسکن و شهرسازی پس گرفته شد. با اینحال جهت سامان دادن به هرج و مرج موجود در نظام ساخت و ساز تهران که توسط شهرداری ایجاد شده بود، کمیسیون ماده ۵ مصوبه ۲۶۹ را در تاریخ ۱۳۷۶/۷/۸ گذراند. این مصوبه از دید حقوقی، یک مسیر شبه قانونی اطلاق شده وزیر سوال بوده است (کاشانی، ۱۳۷۷، ۱۹). با این حال طبق این مصوبه، ساخت و ساز در هر قطعه زمین فقط بستگی به دو عامل مساحت و عرض دسترسی آن پیدا کرد. این الگو روشی یکسان برای کل مناطق و بدون در نظر گرفتن شرایط و ویژگی های خاص قرارگیری یک زمین و بدون لحاظ زیر ساخت های اطراف، ظرفیت شبکه های دسترسی، و تاثیر آنها روی سیمای منطقه تدوین شد. طبق این مصوبه ساخت و سازهای جدید به حداکثر ۷ طبقه محدود می شد و هر قطعه زمین با مساحتی بالای ۳۰۰ مترمربع و عرض معبر بیش از ۱۲ متر می تواند ۴ طبقه اضافه تراکم ساختمانی بگیرد و زمین های کوچک تر از ۳۰۰ مترمربع و با دسترسی های کمتر از ۱۲ متر مربع حداکثر یک طبقه اضافه تراکم ساختمانی دریافت می کنند.

باز خورد این مصوبه در مناطق مختلف شهر از دیدگاه ضرورت نوسازی شدن نواحی مسئله دار و نیازمند نوسازی برعکس بود چرا که اکثر قطعات زمین های مناطق مرکزی و جنوب شهر که اغلب مناطقی فقیرتر و فرسوده تر می باشند دارای قطعات تفکیکی با مساحت کمتر از ۳۰۰ متر مربع هستند، لذا ارزش افزوده ساخت و ساز مازاد در مناطق جنوبی و فقیرتر بمراتب نسبت به اراضی شمال و مناطق مرفه تر شهر کمتر خواهد بود. چون معمولاً میانگین مساحت قطعات تفکیکی مناطق شمالی بیشتر از ۳۰۰ متر مربع است. لذا مواهب جذب سرمایه گذاری ناشی از این مصوبه نیز مناطق شمالی و مرفه شهر را هدف قرار داده است.

متحول می‌کند. محلات مختلف منطقه ۱ مثال بسیار ملموس از این پدیده است که ناهمگنی فضایی و اجتماعی را در ساخت و سازهای جدید نشان می‌دهد.

در بازار سوداگرانه زمین و مسکن، مناطق جنوبی و مرکزی با پتانسیل پایین جذب سرمایه گذاری نسبت به مناطق شمالی، بتدریج به حال خود رها شده و سرمایه گذاری نوسازی فضاهای آنها تنزل می‌یابد. در این شرایط ساخت و ساز بدیهی است که شکاف کالبدی و فضایی مناطق شمالی (گران تر و جذاب تر) و جنوبی و مرکزی (فقیرتر و نازل تر) تعدیل نمی‌شود. شاخص اختلاف قیمت بین مناطق بالا و پایین (ضریب تغییرات قیمت مترمربع زمین در مناطق مختلف) در طول دهه ۷۰ مویده موضوع است (نمودار ۳). یعنی شکاف بین مناطق گران تر با مناطق ارزان تر در این دهه شیبی مثبت داشته است که نشان از تشدید فاصله شمالی و جنوب تهران است.

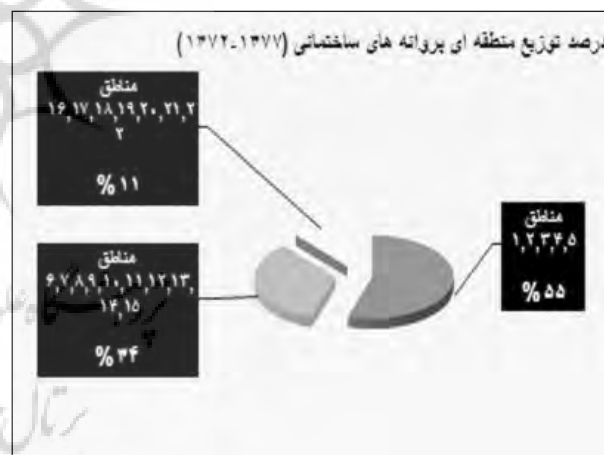
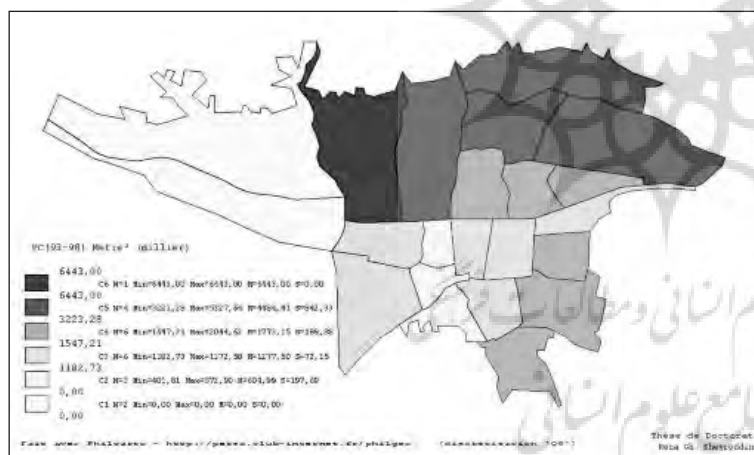
### ۲-۲- ناپایداری مدیریت شهری شورای شهر اول (۱۳۷۸-۱۳۸۱):

#### تحول کار کردی یا تغییرات شکلی؟

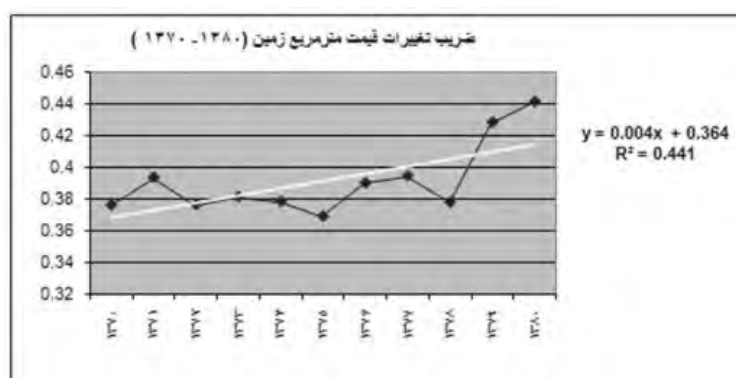
از سال ۱۳۷۸ نظام مدیریت شهری عوض شده و اعضای ۱۵ نفره شورا مستقیماً توسط مردم انتخاب می‌شوند. شهرداری تهران

### ب) تحلیل توزیع فضایی مساحت پروانه های ساختمانی در مناطق (۱۳۷۲-۱۳۷۷):

مساحت پروانه های ساختمانی شهرداری در محدوده های شهری، به عنوان یکی از سنج‌های نمایشگر میزان سرمایه گذاری، نحوه مدیریت تحولات کالبدی فضاهای شهری توسط مدیریت شهری را توضیح می‌دهد. پراکنش فضایی مساحت پروانه های ساختمانی در دوره ۱۳۷۲ تا ۱۳۷۷ در نمودار ۲ نشان می‌دهد که ۵۵٪ مساحت ساخت و سازها فقط در پنج منطقه شمالی شهر (مناطق ۱، ۲، ۳، ۴، ۵) قرار گرفته و سایر مناطق جنوب، مرکز و حاشیه ها فقط ۴۵٪ حجم ساخت و ساز را شامل شده اند. بدیهی است که چنین سهمی از ساخت و ساز گسترده در مناطق شمالی، قیمت زمین و مسکن این مناطق را بشدت متاثر می‌کند. چون فروش تراکم ساختمانی توسط شهرداری تقاضای زمین بخاطر ارزش افزوده ناشی از ساخت و ساز در این نواحی را تشدید می‌کند. در این شرایط فضاهای سبز، باغات و خانه های کم تراکم هدف سوداگری در بخش زمین و ساختمان می‌شود. به این ترتیب متوسط تراکم ساختمانی پیشنهادی در طرح ساماندهی که معادل ۲۸۲٪ برای منطقه ۱ بوده در پایان دهه ۷۰ به ۵۰۰٪ می‌رسد (سعیدنیا، ۱۳۸۴، ۱۵۸). پیدایش برج های متعدد و تخریب چشمگیر باغات همراه با بارگذاری جمعیتی چهره مناطق را بشدت



نمودار ۲- پراکنش منطقه ای جمع مساحت پروانه های ساختمانی دوره ۱۳۷۲-۱۳۷۷. ماخذ: (تحلیل فضایی طبق اطلاعات معاونت شهرسازی شهرداری تهران، ۱۳۸۷)



نمودار ۳- تغییرات اختلاف قیمت مناطق (ضریب تغییرات) در دوره ۱۳۷۰-۱۳۸۰. ماخذ: (تحلیل بر اساس اطلاعات مرکز آمار ایران، ۱۳۸۶)

شده و تعداد طبقات از ۵ طبقه به ۳ طبقه کاهش می یابد. شورای شهردر سال ۱۳۸۰ شهردار جدید را انتخاب می کند. با وجود مصوبه ۳۲۹، شهردار جدید به یکباره تصمیم به قطع کلی واگذاری تراکم ساختمانی در ۷ منطقه شمالی می گیرد. این تصمیم ناگهانی بحث بسیاری را برمی انگیزد چرا که بدنبال آن قیمت مسکن در نواحی شمالی بشدت افزایش پیدا می کند. این در حالی بود که در اثر خرید مازاد تراکم و ساخت فوق العاده زیاد ساختمان در مناطق شمالی، سوداگری زمین و مسکن با رکود جدی مواجه شده بود. این تصمیم شهردار جدید علیرغم دوره کوتاه ۹ ماهه او به عنوان شهردار، رانت فوق العاده ای را از افزایش قیمت مسکن به جیب برج سازان و سرمایه گذاران نواحی شمال شهر روانه کرد و دوباره بازار سوداگری مسکن و ساختمان در نواحی شمال شدت بخشید.<sup>۱۲</sup>

شورای شهر اصلاح طلبان در این دوره نه تنها نتوانست چارچوب راهبردی برای سیاست های ساماندهی شهری تنظیم کند، بلکه نزاع های درونی آن به بی ثباتی و هرج و مرج در ساخت و ساز و تشدید سوداگری منجر شد و با تغییر ۳ شهردار قبل از اتمام دوره قانونی خود توسط دولت اصلاح طلب منحل شد.

#### ب) تشدید تمرکز فضایی پروانه های ساختمانی در مناطق شمالی (۷۸-۸۱)

توزیع منطقه ای میزان مساحت پروانه های ساختمانی، تمرکز شدید ساخت و ساز و سرمایه گذاری در بخش ساختمان را در این دوره به روشنی نمایش می دهد. بطوریکه ۵۲٪ کل مساحت پروانه های ساختمانی بازهم در ۵ منطقه شمالی تهران قرار گرفته است (نمودار ۴). این بخودی خود نشان از فرار سرمایه ها به مناطق شمالی و افزایش فاصله اقتصادی مناطق شمالی از سایر مناطق مرکز و جنوب تهران است که افزایش رشد نسبی قیمت های مسکن در مناطق شمالی نسبت به مناطق جنوبی مویده این موضوع است.

در دوره ۱۰ ساله ۱۳۷۲ تا ۱۳۸۲ شهرداری به تراکم فروشی جهت تامین مالی شهرداری ادامه می دهد تا به ایجاد برخی پروژه های زیر ساختی مانند پل ها، راه ها و فضاهای عمومی و سبز در شهر بپردازد. علیرغم اقدامات زیرساختی در نقاط مختلف شمال و جنوب، شاخص رشد نسبی و رشد مطلق تغییرات قیمت مترمربع مسکن در نواحی شمالی (مرفه تر) نسبت به نواحی جنوب و مرکزی در این دوره تعدیل معناداری را نشان نمی دهد. به عنوان مثال بالاترین رشد متوسط سالانه قیمت آپارتمان و نیز رشد مطلق قیمت مسکن در دوره فوق متعلق به مناطق شمالی ۱، ۲، ۴ و ۵ بوده که نشان از تشدید فاصله اقتصادی بین مناطق شمالی و مناطق جنوبی است (نمودار ۵ و نمودار ۶).

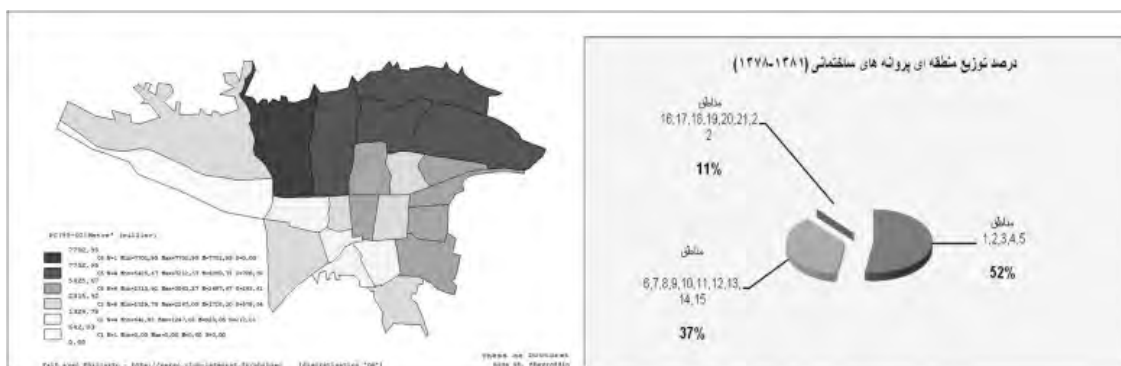
نیز توسط شورای شهرانتخاب می شود. با برگزاری انتخابات شورای شهر در اسفند ۱۳۷۷، لیست مربوط به جبهه اصلاح طلب برنده انتخابات می شود. لیست برنده ائتلافی ازدو گروه عمده سیاسی اصلاح طلب یعنی کارگزاران سازندگی و جبهه مشارکت ایران اسلامی است. با اینحال بتدریج اختلاف عمیق و شدید بین آنها در شورا بر سر مواردی چون نحوه فروش تراکم و مدیریت شهری سرباز می کند. از آنجایی که چارچوب راهبردی و سیاست مشخص برای اداره شهر در این شورا وجود ندارد، لذا اعضا روی سیاست های کلان و اقدامات اجرایی برای ساماندهی و نوسازی شهر اتفاق نظر ندارند. از این رو مدیریت شهری در این دوره بشدت ناپایدار بوده و سه شهردار در دوره کمتر از چهار سال عوض می شوند.

یقیناً چنین شرایطی به هیچ وجه زمینه مناسبی را جهت تحقق سیاست های نوسازی و ساماندهی اصولی شهر تهران با جمعیت بیش از ۷ میلیون نفر را نمی دهد.

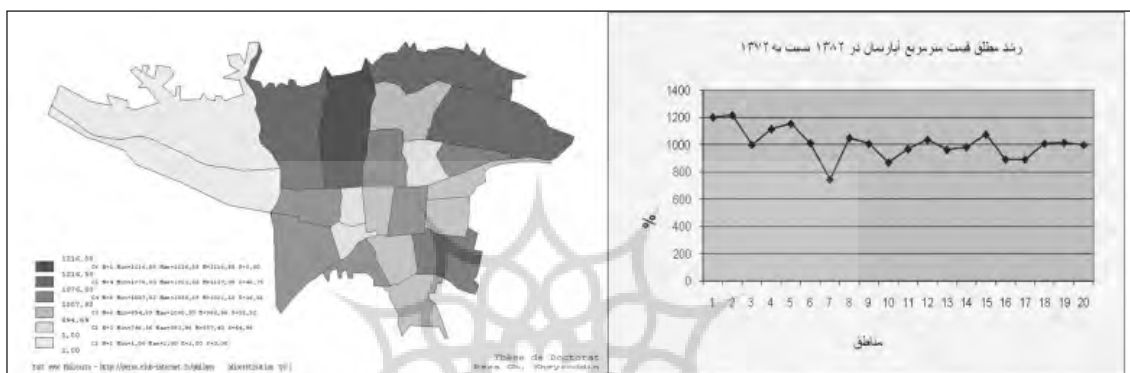
#### الف) مدیریت شهری ناپایدار، بدون راهبرد و با سیاست های متناقض

برخی از اعضای شورای شهر جهت شرکت در انتخابات مجلس شورای اسلامی دوره ششم در اسفند ۱۳۷۹ از شورای شهر استعفا می دهند. اختلافات شدید بین اعضا شورا باعث می شود، شورا قبل از اتمام دوره خود منحل شود و اصلاحات واقعی در سیاست های مدیریت شهری که پیش از آن سوداگری در بخش ساخت و ساز تهران را تشدید کرده بود محقق نشود. فقدان راهبردهای مشخص در شورا و شهرداری نسبت به تنظیم سیاست های ساماندهی و نوسازی شهر باعث می شود همه اقدامات مدیریت شهری به تصمیمات مقطعی و آنی گره بخورد. شهرداری تراکم ساختمانی بی سابقه ای را می فروشد که کمیت آن فقط در دوره ۲ سال و ۸ ماهه دوره ۱۳۷۸-۱۳۸۰ بیشتر از کل دوره ۸ ساله قبل از آن می گردد. به عنوان مثال مساحت پروانه های ساختمانی صادره شده در سال ۱۳۸۰ معادل ۲۱ میلیون مترمربع است در حالیکه بیشترین مقدار مشابه در دوره قبل از آن حداکثر ۱۱ میلیون مترمربع بوده است (نمودار ۱). این مقادیر نشان از شدت بارگذاری ساختمانی به فضاهای شهری بویژه در مناطق شمالی شهر است که ساختار و سیمای شهر را دگرگون می کند.

با شدت یافتن بی سابقه سوداگری زمین و مسکن در شرایط فروش تراکم ساختمانی توسط شهرداری، مصوبه ۲۶۹ توسط کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری بازنگری شده و اصلاحیه جدید ۳۲۹ در تاریخ ۱۳۷۹/۱۱/۱۵ جهت تعدیل و نه توقف اصولی فروش تراکم تصویب می شود که در آن فروش مازاد تراکم ساختمانی در زمین های با معبر کمتر از ۶ متر ممنوع



نمودار ۴- پراکنش منطقه ای جمع مساحت پروانه های ساختمانی دوره ۱۳۷۸-۱۳۸۱. ماخذ: (تحلیل فضایی طبق اطلاعات معاونت شهرسازی شهرداری تهران، ۱۳۸۷)



نمودار ۵- رشد مطلق قیمت مترمربع آپارتمان در مناطق مختلف در سال ۱۳۸۲ به ۱۳۷۲. ماخذ: (تحلیل بر اساس اطلاعات مرکز آمار ایران، ۱۳۸۶)



نمودار ۶- رشد متوسط سالانه قیمت مترمربع آپارتمان در مناطق مختلف در دوره ۱۳۷۲ تا ۱۳۸۲. ماخذ: (تحلیل بر اساس اطلاعات مرکز آمار ایران، ۱۳۸۶)

پروانه های ساختمانی نسبت به دوره قبل کاهش چشمگیری پیدا می‌کند. متوسط مساحت پروانه های ساختمانی در این دوره معادل ۱۱ میلیون مترمربع در سال است درحالیکه در دوره مشابه قبل ۱۶ میلیون مترمربع بوده است (نمودار ۱). شورای شهر در تاریخ ۲۴ دی ۱۳۸۲ ابتدا مجوز احداث یک طبقه مازاد بر تراکم قانونی را تحت عنوان تشویق ساکنان بافت های فرسوده جهت نوسازی خانه‌هایشان می دهد. سپس به بهانه حذف مساحت مشاعات در مجوز ساختمانی، یک طبقه دیگر بصورت مازاد بر تراکم ساختمانی پیش بینی شده به متقاضیان اعطا می‌گردد.<sup>۱۴</sup> از این طریق شرایط اعطای مازاد تراکم عملاً به

### ۳-۳- مدیریت شهری توده گرای شورای شهر دوم (۱۳۸۲-۱۳۸۵): تداوم روند علیرغم تغییر تصمیم گیران!

در دوره دوم انتخابات شورای شهر تهران که با حضور کلیه احزاب و گروه های سیاسی صورت گرفت این بار لیست گروه اصولگرا برنده شورای شهر تهران شد. سیاست های این شورا عمدتاً رویکردهای توده گرایانه را دنبال می کند.<sup>۱۵</sup> مدیریت شهری در این دوره یک ثبات نسبی را تجربه می کند. شورایی عالی شهرسازی و معماری در فروردین ۸۲ مصوبه ۲۲۹ را بررسی و فروش تراکم را خاتمه می دهد. لذا در این دوره روند صدور

### ۳-۱- فروش تراکم ساختمانی؛ سنتی نا گسستگی از مدیریت شهری تهران!

بررسی سه دوره مدیریتی گوناگون در شهرداری تهران از دهه ۷۰ نشان می دهد که روش تامین مالی شهرداری از طریق تراکم فروشی هر چند با افزایش و کاهش هایی همراه بوده اما به توجیه های مختلف "کسب درآمد از شمال شهر جهت هزینه در جنوب"، "اعطای تراکم جهت تشویق نوسازی بافتهای فرسوده" ادامه پیدا کرده است. این روش غیرقانونی و مخرب ساختار شهر و سیستم شهرداری، عملاً قریب به ۸۰٪ درآمدهای شهرداری را تشکیل داده است.

### ۳-۲- تمرکز سرمایه گذاری در مناطق شمالی به دلیل سهم بالای ساخت و سازها در این مناطق

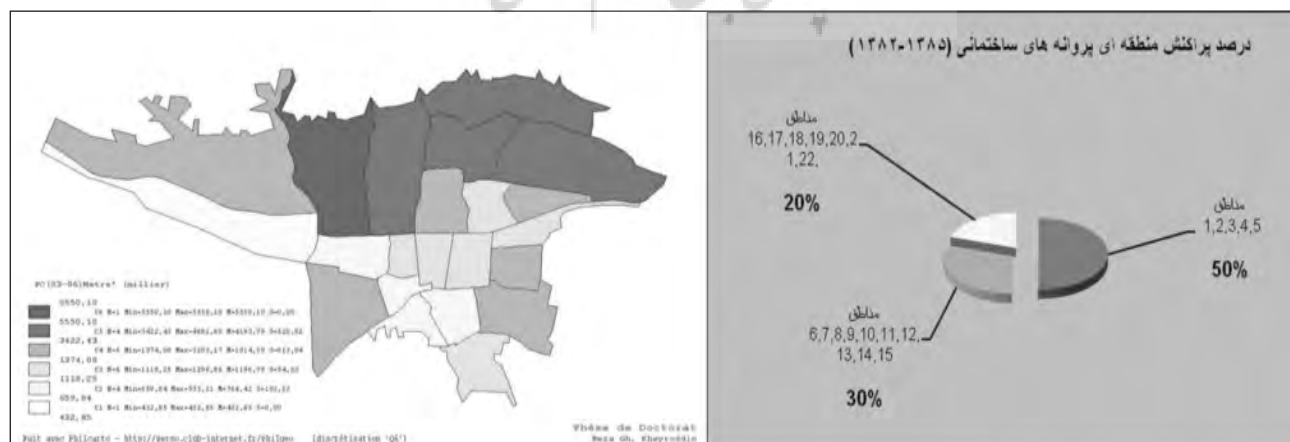
بین سال های ۷۲ تا ۸۵ در هر سه دوره مدیریتی، همواره بیش از نیمی از حجم کل مجوزهای ساخت و ساز در ۵ منطقه شمالی شهر تمرکز یافته است<sup>۱۵</sup> (بیش از ۵۵٪ در دوره شهرداری اقتدارگرا، ۵۲/۴٪ در دوره شورای اول شهر، ۵۰/۲٪ در دوره شورای دوم شهر). این موضوع سودآوری خرید تراکم ساختمانی برای سرمایه گذاران بخش ساختمان و مسکن در مناطق شمالی شهر را نشان می دهد که همواره آماده سرمایه گذاری و سوداگری در مناطق شمالی شهر در بستر سیاست فروش تراکم ساختمانی هستند. در حالی که نوسازی بافت های آسیب پذیر مناطق جنوبی اولویت جدی در جهت گیری ساخت و سازهاست. این شرایط درآمدی ناپایدار از طریق افزایش غیرمجاز تراکم های جمعیتی و ساختمانی برای شهرداری را فراهم می کند. بدیهی است این روش اغواگرانه و به ظاهر آسان جهت تامین درآمدهای شهر، هزینه های پنهان و غیرقابل جبرانی را با بارگذاری غیراصولی ساختمانی و جمعیتی به مناطق مختلف شهر تحمیل می کند. و روش های اصولی جهت تامین درآمد شهر مانند ساماندهی سیستم مالیات براسکان<sup>۱۶</sup>، عوارض نوسازی،

شرایط قبل از مصوبه شورای شهرسازی جهت خاتمه تراکم فروشی برمی گردد. هر چند برخی اعضای شورای شهر دوره دوم این اقدام را گامی در جهت تشویق ساکنان بافت های آسیب پذیر جهت نوسازی ساختمان هایشان بیان می کنند (شریعتمداری، ایسنا ۱۳۸۴/۱/۱۹) ولی اساس این اقدامات، بازگشت به همان مسیر فروش تراکم ساختمانی است.

علیرغم اینکه این سیاست در جهت تشویق ساکنان به نوسازی بافت های آسیب پذیر که عمدتاً مناطق مرکزی و جنوبی تهران هستند، اتخاذ شد اما بررسی توزیع منطقه ای جوازهای ساختمانی باز هم سهم بالای آن را در نواحی شمالی (مناطق ۱، ۲، ۳، ۴، ۵) نشان می دهد. سهم مناطق شمالی از ساخت و ساز این دوره باز هم بیش از ۵۰٪ کل ساخت و سازها است و مناطق جنوبی آسیب پذیر مانند ۹، ۱۱، ۱۶، ۱۷ در این دوره سهم بسیار کمی از سرمایه گذاری های ناشی از ساخت و ساز را نشان می دهد (نمودار ۵). لذا این مصوبه تشویقی هم عملاً باعث تشدید ساخت و ساز و سرمایه گذاری در مناطق شمالی گردیده است تا مناطق جنوبی و مرکزی آسیب پذیر و نیازمند نوسازی.

با توجه به عدم دسترسی به تغییرات قیمت های زمین و مسکن در این دوره، نمی توان در خصوص شکاف اقتصادی مناطق با دقت اظهار نظر کرد. در این دوره اعضای شورای شهر از فروش تراکم اظهار نگرانی کرده اند و مرتباً آن توقف پلکانی آن بحث کرده و از فعال کردن ردیف های دیگر درآمد شهرداری سخن رانده اند. اما عدم انتشار بودجه های سالانه شهرداری بررسی دقیق را میسر نمی کند. از طرفی اظهارات اعضای شورای شهر در مطبوعات موید روند گذشته بوده است (روزنامه جام جم، مصاحبه اعضای شورای شهر تهران، ۱۳۸۱/۲/۸).

### ۳- مخرج مشترک اقدامات مدیریت شهری از دهه ۷۰: تداوم روش ها علیرغم تغییر مدیریت ها!



نمودار ۷- پراکنش منطقه ای جمع مساحت پروانه های ساختمانی ۱۳۸۲-۱۳۸۵. ماخذ: (تحلیل فضایی بر اساس اطلاعات معاونت شهرسازی شهرداری تهران، ۱۳۸۷)



### ۳-۴- "تخریب و بازسازی ساختمان‌ها" بجای "نوسازی بافت‌های شهری"

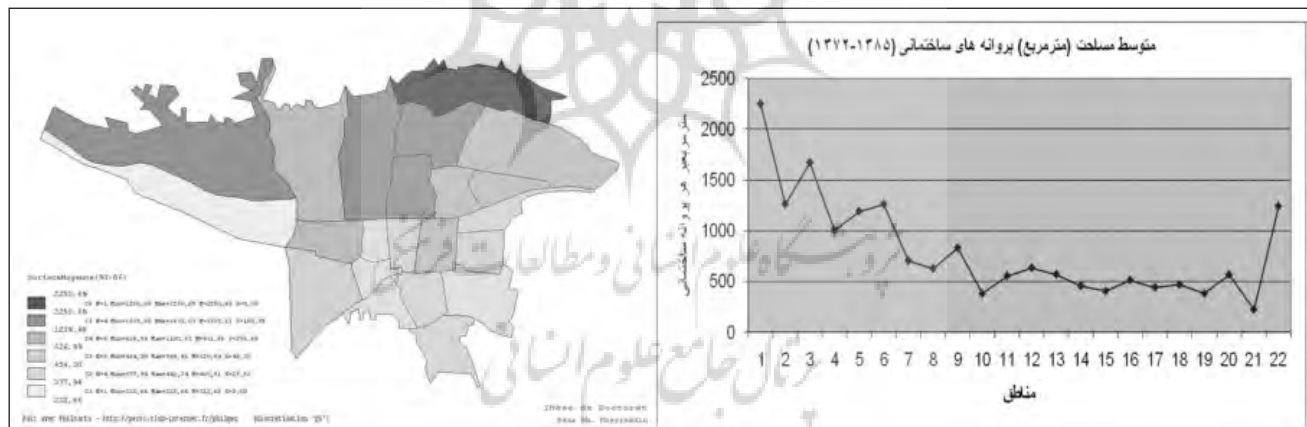
پروانه ساختمانی به عنوان ابزار تحقق سیاست های نوسازی شهری در چهار شکل "افزایش سطح زیر بنا"، "اضافه اشکوب"، "تخریب ونوسازی" و "احداث" توسط شهرداری صادر می شود. از بین چهارگونه پروانه های ساختمانی، "تخریب ونوسازی" قریب به ۳۰٪ تا ۷۰٪ کل پروانه های صادره را طی سال های ۷۲ تا ۱۳۸۰ تشکیل داده است (نمودار ۹).

این موضوع نشان می دهد بیش از نیمی از ساختمان های موجود، حتی جدید و مقاوم اغلب تحت عنوان ساختمان های کلنگی تخریب شده اند تا ساختمان های بلند مرتبه جهت کسب درآمد بیشتر در بازار سوداگرانه مسکن در سایه سیاست فروش تراکم مازاد ساختمانی توسط شهرداری ساخته شوند. انتظار منطقی این است که تخریب و نوسازی ها در بافت های با ساختمان های فرسوده و آسیب پذیر که معمولاً در نواحی جنوبی و مرکزی شهر تهران هستند، صورت می گرفت. در حالیکه ملاحظه کردیم بیشترین تمرکز پروانه های ساختمانی به تبع آن پروانه های تخریب و نوسازی در ۵ منطقه شمالی شهر که اغلب ساختمان های آن کمتر از ۳۰ سال سن داشته و اکثراً مقاوم هستند. بدین سان ابزار صدور پروانه ساختمانی بعبوض اینکه مسیر نوسازی شهری را در مناطق آسیب پذیر جنوب و مرکز شهر هموار کند، وسیله ای در خدمت بازار سوداگرانه زمین و مسکن قرار گرفته است.

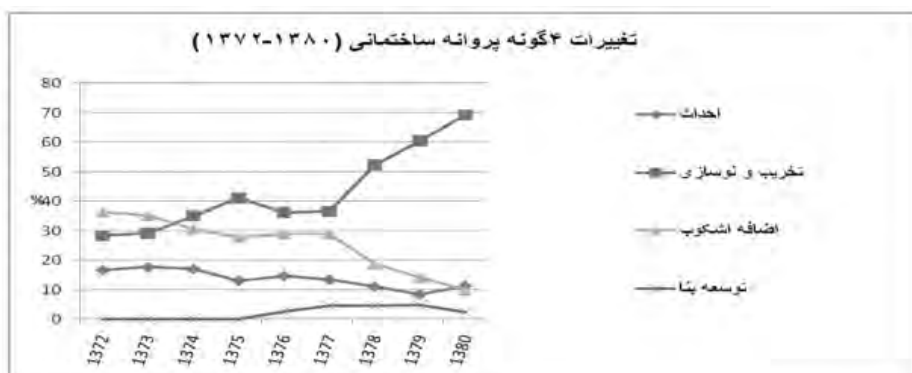
پارکینگ‌های پولی، مالیات براقامت در شهر<sup>۱۷</sup> و غیره روش هایی دشوار و زمان بر برای شهرداری جلوه خواهد نمود. چون اقدامات اصولی، نیازمند اصلاح روش ها و تنظیم فرآیندها در مدیریت شهری است.

### ۳-۳- ساخت و ساز سود آور قطعات بزرگ شمالی و پیچیدگی نوسازی در قطعات ریزدانه جنوب و مرکز شهر

مقایسه متوسط مساحت هر جواز ساختمانی در مناطق شمالی با مناطق مرکزی و جنوبی شهر تهران نشان می دهد که تفاوت در برخی مناطق شمالی نسبت به مناطق جنوبی و مرکزی به بیش از ۴ برابر می رسد. سطح متوسط جواز ساختمانی در منطقه ۱ شمال شهر بیش از ۲۲۵۰ مترمربع است در حالیکه این مقدار در مناطق جنوبی و مرکزی حدود ۳۰۰ مترمربع است (نمودار ۸). این موضوع نشان از کوچکی و پیچیدگی قطعات ساختمانی در بافت ها و مناطق جنوبی و مرکزی دارد. در این مناطق بدلیل بالا بودن نسبی تعداد مالکیت درواحد سطح قطعات ساختمانی، فعالیت های نوسازی و مدیریت آن برای سیستم مدیریت شهری تهران با پیچیدگی و دشواری هایی روبروست که تدبیر و تلاش بیشتر و مستمری را نیاز دارد. بی سبب نیست که در هر سه دوره مدیریتی شهر تهران، پروانه های مازاد تراکم ساختمانی، هم از نظر تعداد و هم از نظر مساحت در مناطق شمالی بدلیل قطعات بزرگتر و درآمد نسبی بالاتر در هر جواز صادر شده است.



نمودار ۸- سطح متوسط پروانه های ساختمانی در هر منطقه شهرداری.  
ماخذ: (تحلیل فضایی بر اساس اطلاعات معاونت شهرسازی شهرداری تهران، ۱۳۸۷)

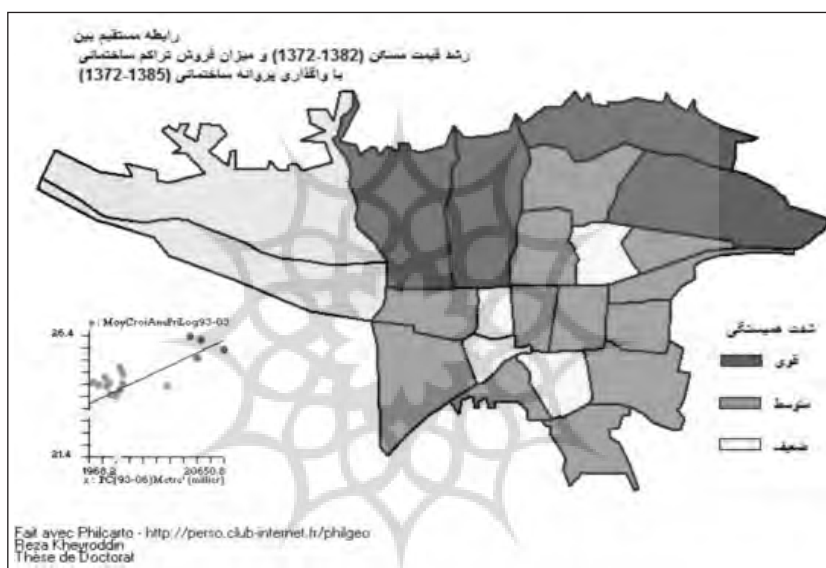


نمودار ۹- تغییرات ۴ گونه پروانه ساختمانی (۱۳۷۲-۱۳۸۰).  
ماخذ: (پردانش بر اساس اطلاعات معاونت شهرسازی شهرداری، ۱۳۸۷، گزارش مسکن، طرح جامع تهران، ۱۳۸۲)

### ۳-۵- تشدید شکاف اقتصادی و فضایی مناطق با روند ساخت و سازهای (۷۲ تا ۸۵)

روش فروش مازاد تراکم ساختمانی روشی جهت کسب درآمد و استقلال مالی شهرداری با توجیه اخذ درآمد از شمال و هزینه آن در جنوب شهر برای تعدیل شکاف اجتماعی و اقتصادی مناطق شمال (مرفه) و جنوب (فقیر) شروع شد و به انحاء مختلف تداوم یافته است. اما عمل به این روش نتایج معکوسی ببار آورده و تهران را با بن بست های پیچیده تری مواجه کرده است. رشد قیمت زمین و مسکن در اثر سیاست فروش مازاد تراکم ساختمانی شکاف مناطق شمالی و جنوبی را تحت تأثیر قرار داده، بطوریکه بین متوسط رشد قیمت مسکن طی سال های ۷۲ تا ۸۵ با کل مساحت پروانه های ساختمانی صادره توسط شهرداری در مناطق مختلف شهر در دوره مذکور یک

رابطه مستقیم و معنادار وجود دارد (نمودار ۶). تحلیل این رابطه نشان می دهد در مناطقی که فروش تراکم مازاد ساختمانی در آنها بیشتر بوده (مناطق شمالی ۱، ۲، ۴، ۵)، رشد قیمت مسکن از شدت بیشتری برخوردار بوده است. به عبارتی مناطق شمالی و مرفه سهم بیشتری از روند رشد قیمت مسکن داشته اند. در حالیکه مناطق جنوبی و مرکزی مانند ۱۰، ۱۷، ۱۶ به عنوان مناطق پایین از رشد قیمت بسیار ضعیفی برخوردار شدند. به بیانی دیگر فاصله اقتصادی آنها با مناطق گران تر و مرفه تر در دوره به اصطلاح "نوسازی سریع تهران" بیشتر از پیش شده است. و این کاملاً در تضاد با اهداف اظهار شده شهرداری در سال های ابتدایی شروع روند نوسازی و یکپارچه کردن شمال و جنوب است که روش غیرقانونی فروش مازاد تراکم ساختمانی را در جهت هدف مذکور توجیه می کرد.



نمودار ۱۰- رابطه بین رشد قیمت مسکن و میزان مساحت فروش تراکم ساختمانی در مناطق (۱۳۷۲-۱۳۸۲).  
ماخذ: تحلیل نگارنده براساس اطلاعات معاونت شهرسازی شهرداری تهران، ۱۳۸۲ و اطلاعات مرکز آمار ایران، ۱۳۸۶

## نتیجه

است جهت بررسی سوال اصلی مقاله از ابعاد مختلف فرهنگی اجتماعی، زیست محیطی و مهمتر از همه به چالش کشیدن سیاست های پانسمانی و موضعی در نوسازی شهری که عملاً باعث قطب بندی اقتصادی و تشدید شکاف فضایی مناطق بجای تعادل بخشی به کل شهر شده است. از طرفی نقد شیوه مخرب رایج در مدیریت شهری در تامین مالی نظام مدیریت شهر تهران که سوداگری زمین و مسکن را بجای نوسازی فضاهای شهری به ارمغان آورده است. امروز کلانشهر تهران با حدود ۸ میلیون جمعیت در محدوده قانونی خود نمی تواند با تصمیمات مقطعی و بی ثبات، یا روش های غیرقانونی و درآمدهای ناپایدار مالی به حیات خود جهت توسعه پایدار فضایی و کالبدی تداوم بخشد. آیا روش های غیرقانونی و بی ضابطه در مدیریت شهری می توانند اهداف به ظاهر مثبت را محقق کنند؟

تهران طی حدود دو دهه اخیر شاهد دگرگونی و تغییرات گسترده فیزیکی و کالبدی در کل شهر ناشی از سیاست ها و اقدامات شهرداری در دوره های مختلف مدیریت شهری بوده است. این اقدامات سیمای شهر و کلیت آن را بطور بی سابقه تغییر داده است که در پیدایش برج ها و بزرگراه ها و برخی مراکز خدماتی شهری مشهود است. اما یافته های این مقاله، صحت فرضیه یکپارچگی اجتماعی-اقتصادی و فضایی-کالبدی مناطق شمال و جنوب تهران با تردید جدی مواجه کرده است. تحلیل های انجام شده عدم تعدیل و بعضاً تشدید شکاف و قطب بندی فضایی در تهران را در بستر اقدامات دو دهه گذشته (۷۲-۸۶) نشان می دهد. اقدامات و سیاست های دو دهه اخیر هرچند تجارب موفقی برای تعادل بخشی مناطق شهری نبوده اند، اما بهترین درس ها را جهت اصلاح روش ها و اتخاذ سیاست های اصولی نوسازی شهری می توانند بدست دهند. بررسی حاضر سرآغازی

## پی‌نوشت‌ها:

- ۱ .Spatial Segregation / Ségrégation Spatiale
- ۲ .Zones urbaines difficiles
- ۳ در این خصوص به منبع زیر مراجعه کنید:  
LE GARREC Sylvaine Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout. Paris : collection " Recherche " du PUCA n°160, 2006, p.92.
- ۴ .Urban Gentrification / Gentrification Urbaine
- ۵ .Social Solidarity/ Solidarité Sociale
- ۶ پروژه نوسازی خیابان نواب نمونه بارزی از این نوع مداخلات در شهر تهران است. در این باره مراجعه شود به مقاله (Bahraini, S-H. 2007).
- ۷ بررسی‌های وارزیابی‌های چندوجهی پیامدهای اقدامات و مداخلات نوسازانه در کشورهای دیگر مشخصا برای شهرهای کشور فرانسه از ادبیات بسیار غنی برخوردار است.
- ۸ .Critère Synthétique / Synthetic Criterion
- ۹ .Geo-referential Analysis / Analyses Géo-référentielles
- ۱۰ نرم افزار مورد استفاده Philcarto بوده که از اینترنت بطور رایگان قابل دسترس است.
- ۱۱ گزارش نهایی نتایج طرح جامع تهران، ۱۳۸۵، وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداری تهران، مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران، نهاد مشترک تهیه طرح جامع و تفصیلی تهران، مهندسین مشاور بوم سازگان، صص ۸-۹.
- ۱۲ علیرغم قطع فروش تراکم و مصوبه ۳۲۹، یکی از اعضای شورای شهر اول در مصاحبه با ایسنا در تاریخ ۵ اسفند ۱۳۸۱ نبود قانون و کنترل ضابطه مند در شهرداری را چنین گوشزد می کند: "در نیازمندیهای یک روزنامه کثیرالانتشار صبح، یک آگهی درباره فروش تراکم ساختمانی سیار (هر کجا که بخواهید می سازید) دیدم که مترمربع آنها را ۴۰ تا ۸۰ هزار تومان خریده و آنرا دوباره به ۱۰ برابر قیمت یعنی ۴۰۰ تا ۶۰۰ هزار تومان می فروشند." ۱۳ سیاست‌هایی مانند اعطای وام به زوج‌های جوان، کمک به انجمن‌های دانشجویان، توزیع غذا، تدارک مسابقات ورزشی بانوان کشورهای اسلامی و غیره برخی از اقدامات شهرداری تهران در این دوره است.
- ۱۴ سیاست‌های مشوق نوسازی بافت‌های آسیب پذیر در ۲۳/۱۰/۱۳۸۲ به تصویب شورای دوم شهر رسید. رک:  
<http://www.shora-tehran.ir/html/mosavabat2.asp?id=728>  
<http://www.tehran.ir/Default.aspx?tabid=6372>
- ۱۵ بجز در سال ۱۳۸۱ که سهم ۵ منطقه شمالی بخاطر تصمیم شهرداری در توقف فروش تراکم در ۷ منطقه شمالی شهر این مقدار به ۳۵٪ رسیده است.
- ۱۶ .Taxe d'habitation / Habitation Tax
- ۱۷ .Taxe de Séjour / Stay Tax

## فهرست منابع:

- بوم سازگان- مهندسین مشاور (۱۳۸۶)، طرح جامع تهران ۱۳۸۵ (خلاصه نتایج و دستاوردهای طرح)، مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهری تهران، نهاد مشترک مسئول تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران، وزارت مسکن و شهرسازی- شهرداری تهران، تهران.
- سعید نیا، احمد و مهندسین مشاور بافت شهر (۱۳۸۴)، تهیه‌الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه ۸، نهاد تهیه کننده طرح تفصیلی و جامع تهران، مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
- کاشانی، محمود (۱۳۷۷)، فروش غیرقانونی تراکم در برابر گرفتن وجوه غیر قانونی، ماهنامه صبح، شماره ۸۴، صص. ۱۶-۲۱ و ۵۶.
- روزنامه جام جم، گزارش مصاحبه با اعضای شورای شهر تهران، ۱۳۸۱/۲/۸.

- AMIR-EBRAHIMI Masserrat (1999), *L'intégration socioculturelle du sud de Téhéran dan la capitale*. Thèse de doctorat en urbanisme, Université de Paris X-Nanterre, 421p.
- BOURDIN Alain. 2008, Gentrification : un concept à déconstruire, *Espaces et sociétés: La gentrification urbaine*, 1/2, pp23-37.
- JAILLETTE Marie-Cristine (2003), Renouvellement urbain et transformations sociales : "une vieille histoire". *Droit et ville*, mai 2003, n°55, pp 29-40.
- LE GARREC Sylvaine (2006), Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout. Paris : collection " Recherche " du PUCA n°160, 92 p.
- PIRON Olivier (2004), Renouvellement urbain, Analyse systémique. Paris-La Défense : PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture), Coll. " Recherche ", p132.