

راهکارهای اجرایی بازآفرینی بافت فرسوده شهری با تأکید بر توجیه پذیري ساخت و ساز مشارکتی

تاریخ دریافت: ۹۷/۱۲/۰۴

تاریخ پذیرش: ۹۸/۰۱/۲۲

کد مقاله: ۴۶۴۳۵

محمد رسول حق نگهدار*، احمد رحمانیان^۲، همت زارعی^۳

چکیده

فرسودگی یکی از مهم‌ترین مسائل شهری است که باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل و عدم تناسب آن می‌گردد. هدف اساسی نوسازی و بهسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده شهرها، توسعه متناسب کمی و کیفی محیط زندگی برای انسان هاست. بافت‌های قدیمی علاوه بر اینکه دارای ارزش‌های اجتماعی زیبایی‌شناختی و پایگاه اولیه خاطرات جمعی و هویت بخش شهرهای ما هستند، محل سکونت و معیشت میلیون‌ها نفر از شهروندان بوده و بنابراین توجه به بهسازی و نوسازی آن امری ضروری می‌باشد. از میان شیوه‌های موفق تامین منابع مالی از محل منابع داخلی در طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده، رایج‌ترین و عملی‌ترین آن، ساخت و ساز مشارکتی بین سرمایه‌گذار و مالک می‌باشد. در این روش نیز مهم‌ترین مرحله، ترغیب سرمایه‌گذاران جهت شرکت در پروژه است. طی فرآیند انعقاد قراردادهای مشارکت در ساخت، مالکان زمین با تحویل آن به سازندگان ساختمان به عنوان آورده و متقابلاً سازندگان نیز با سرمایه‌گذاری جهت ساخت و اجرا در قبال مالکان زمین، متعهد به انجام امور تجدیدبنا می‌شوند. در این تحقیق راهکارهای اجرایی رونق ساخت و ساز محله‌های واقع در بافت فرسوده مصوب با تأکید بر ساخت و ساز مشارکتی در محدوده شهرداری منطقه ۲ شیراز که مساحتی برابر با ۵۸۰ هکتار را در برمی‌گیرد مورد بررسی قرار گرفته است. میزان سودآوری قراردادهای مشارکتی در شش محله‌ای که به عنوان بافت فرسوده شناسایی و به دفتر تسهیلگری نوسازی و بهسازی واگذار گردیده، سنجیده شده و در پایان درخصوص نحوه مشارکت سرمایه‌گذاران بخش خصوصی اظهارنظر و محلاتی که قابلیت انعقاد قرارداد ساخت پروژه مشارکتی را ندارد مشخص و راه حل‌های اجرایی آن تشریح گردیده است.

واژگان کلیدی: نوسازی و بهسازی بافت فرسوده، ساخت و ساز مشارکتی، عوارض صدور پروانه

ساختمانی، Bp

طبقه‌بندی JEL: R12، A30، R15، R32

- ۱- کارشناس ارشد طراحی شهری، معاونت فنی و شهرسازی شهرداری منطقه دو شیراز
- ۲- کارشناس ارشد عمران - سازه، رئیس اداره معماری و شهرسازی شهرداری منطقه دو شیراز
- ۳- کارشناس ارشد سنجش از دور و GIS، کارشناس طرح تفصیلی و GIS شهرداری منطقه دو شیراز،
hemmatzareti9001@gmail.com

۱- مقدمه و بیان مسئله

فرسودگی شهری یکی از مشکلات جدی و پدیده‌های غیر قابل اجتناب است که مدیریت شهری در تمام کشورهای جهان با آن رو به روست. آنچه مهم است اینکه فرسودگی شهری و ایجاد بافت فرسوده مختص به کشور خاص یا شهر مشخصی نمی باشد بلکه تمامی شهرها و روستاها در جهان با آن درگیر هستند ولی بسته به شرایط، قدمت، نوع مصالح و کیفیت ساخت و ساز شهرها، شدت و ضعف دارد. بدیهی است که استانداردهای ساخت و ساز، دوره زمانی تعریف شده برای عمر مفید بناها، کیفیت و مقاومت مصالح، سیاست‌های حمایتی و تشویقی دولت و برنامه‌های مدیریت شهری از عناصر تعیین کننده در ایجاد و گسترش بافت‌های فرسوده و کنترل و نوسازی بناها می باشند. (ابوطالبی، ۱۳۸۹). اگرچه بافت‌های فرسوده شهری به دلیل داشتن مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، عملکردی، ترافیکی و زیست محیطی از عمده چالش‌های مدیریت شهری و نظام شهرسازی می باشند و برای کل گستره شهری یک تهدید جدی به شمار می آیند لیکن مهم ترین پتانسیل شهرها برای استفاده از زمین برای اسکان جمعیت، تامین فضاهای باز خدماتی و نیز بهبود محیط زیست می باشند (محمدصالحی و همکاران، ۱۳۹۳).

ظهور پدیده بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری، ناشی از استهلاک تدریجی بافت‌ها و سکونت‌گاه‌های قدیمی و عدم کفایت انعطاف پذیری شهری است که عمدتاً دارای تعریف‌ها و شرایط یکسان نیز نمی‌باشند و ممکن است از شهری به شهر دیگر و در دوره‌های مختلف نیز تفاوت‌هایی داشته باشد که لزوم شناخت کلی گونه‌های آن برای شناخت جایگاه بافت فرسوده مورد نظر این طرح، امری ضروری است. فرسودگی در بافت‌های ناکارآمد و قدیمی نه تنها از لحاظ کالبدی بلکه از لحاظ اجتماعی تبعات بسیاری با خود به همراه دارد. یکی از مهم ترین عوامل تاثیرگذار در توسعه فرسودگی و متروک شدن بافت‌های فرسوده شهری و عدم تحقق پذیری طرح‌های نوسازی، عامل اقتصادی و عدم سرمایه گذاری است. مشکلات و تنگناهای موجود در زمینه جذب منابع مالی پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و عدم شناسایی شیوه‌های مناسب تامین مالی باعث شده تا پروژه‌های نوسازی با کمبود منابع مالی مواجه شده و از قابلیت لازم برای اجرا برخوردار نباشند (تقوایی و همکاران، ۱۳۹۱).

جهت تجدیدنا و نوسازی ساختمان‌ها و خروج از رکود ساخت و ساز در محلات فرسوده در سطح کشور، ساختارهایی نظیر مشارکت بین بخش‌های خصوصی و دولتی، فروش امتیازات خاص، فروش تراکم، فروش دارایی‌های مشهود، استفاده از منابع داخلی آزاد، استفاده از اعتبارات عمومی، استفاده از منابع بدهی و اعتبارات بانکی، انتشار اوراق مشارکت و استفاده از روش پیش فروش از جمله روش‌های اولیه تا کلان تشویق به ساخت و ساز و احیای بافت فرسوده می باشد (نجاززاده و همکاران، ۱۳۸۸). مشارکت بین بخش‌های خصوصی و دولتی در ساخت از محدود شیوه‌های تولید واحدهای مسکونی و یا انواع دیگر ساخت و ساز است که همواره شرایطی نزدیک به وضعیت ایده‌آل برای آن قابل تصور است. افزایش ارزش زمین با گذشت زمان و هم‌منظور حذف هزینه تامین زمین از هزینه‌های ساخت، دو دلیل عمده‌ای است که این شیوه از ساخت را به ترتیب هم برای مالک و هم برای سازنده با توجیه اقتصادی بالا مواجه می‌کند لیکن حتی با قراردادن تمام امتیازات ویژه جهت احیای بافتی خاص نیز، هیچگونه تضمینی بر تمایل ساخت و ساز در ساکنین آن محله نبوده و بعضاً ساختار کالبدی بافت بر عوامل محرک بیرونی غلبه پیدا می‌کند. بنابراین گاه‌ها هرگونه دخالت در محدوده شهری آثار متعدد اقتصادی و اجتماعی به همراه داشته و استفاده از هرروش تامین مالی منجر به بروز برخی از آثار مثبت و یا منفی داخلی و خارجی خواهد گردید. لذا برنامه ریزی و پژوهش در زمینه به کارگیری روش‌های تشویقی در محلات فرسوده نقش سازنده ای ایفا می نماید.

شهرداری کلان شهرهای کشور به عنوان بزرگترین ارگان اجرایی شهر، دارای ساختار سازمانی مستقل و بصورت نیمه خصوصی اداره می گردند. منابع درآمدی شهرداری‌ها به دو صورت داخلی که شامل دریافت عوارض درونی شهرها بوده و حجم اصلی و اعظم آن از صدور پروانه ساختمانی دریافت می شود و همچنین منابع خارجی که شامل دریافتی شهرداری‌ها از منابع خارج از شهرداری می باشد و عوارضی مثل کمک‌های مالی دولتی و یا درآمدهای ناشی از عوارض عمومی را شامل می گردد. منابع مالی موتور محرک فعالیت‌های اقتصادی شهرداری‌ها بوده و بدون داشتن منابع مالی و یا عدم پیش بینی و برنامه ریزی در جهت تامین آن، اجرای طرح‌های عمرانی شهری و یا اداره هزینه‌های روزمره شهری با مشکل مواجه می گردد. با توجه به شرایط موجود، عدم وجود مدیریت واحد شهری و همچنین ناپایداری درآمد، متأسفانه گردش مالی شهرداری‌ها به نسبت زیادی به ساخت و سازهای سالیانه پلاک‌های ساختمانی وابسته بوده و در زمان ساخت و ساز و رکود مالی کشور، به همان نسبت بر رونق و کسب درآمد شهرهای بزرگ نیز تاثیرگذار خواهد بود. شهرداری شیراز به عنوان اصلی ترین و مهم ترین دستگاه اجرایی و خدماتی در سطح شهر شیراز مطرح بوده و اجرای بسیاری از طرح‌های عمرانی و زیرساخت‌های شهری از طریق تخصیص اعتبارات عمرانی این نهاد صورت می گیرد. هدایت و اجرای مصوبات طرح‌های شهری و تهیه طرح‌های موضعی و موضوعی مطابق با مصوبات طرح‌های جامع و تفصیلی در سطح شهر شیراز برعهده این سازمان قرار داده شده است.

تجدیدبنای ساختمان‌ها بوده و محلات بررسی شده در این تحقیق تنها دربرگیرنده میانگین سالیانه ۱۰ درصد تعداد کل پروانه‌های صادره بوده اند. ضمناً نمودار آماری مجوزات صادره در محدوده بافت فرسوده، بیانگر این مطلب می‌باشد که ساخت و ساز در

محلات بافت فرسوده صرفاً در مناطقی صورت می‌پذیرد که دارای مرغوبیت مکانی بوده و به مرکز شهر نزدیک تر باشند. نتایج حاصل از این تحقیق نمایان‌کننده این نکته می‌باشد که در محله‌هایی نظیر پای کتا (شهرک بهار) و دباغی، عدم وصول عوارض پروانه ساختمانی و به صفر رسیدن آن توسط شهرداری شیراز، نه تنها انگیزه‌ای جهت نوسازی در مالکین آن بافت ایجاد نمی‌کند بلکه اجرای پروژه‌های محرک توسعه نیز باعث رغبت ساکنین به ساخت و ساز نخواهد شد.

۲- پیشینه تحقیق

توجه به اسناد و مدارک موجود مشخص می‌شود که تا قبل از سال ۱۳۰۰ خورشیدی اقدامات بهسازی و نوسازی شهری در ایران به صورت ارگانیک با مشارکت مردم و منطق سازگار با اوضاع محیط جغرافیایی صورت گرفته است. به بیانی دیگر رویکرد غالب انسانگرا حاکم بوده است بافت قدیم و جدید چندان معنایی نداشت و هماهنگی شکلی و پیوستگی فضایی در بهسازی و نوسازی فضاهای شهری مورد توجه بوده است اما نقطه عطف مداخله به شکل گسترده در بافت قدیم شهری ایران به دوران حکومت رضا شاه یعنی سال‌های ۱۳۰۰ برمی‌گردد. (شماعی، پوراحمد، ۱۳۸۹)

سیاست‌ها و برنامه‌های دوره پهلوی دوم بیشتر به دنبال تصویب قوانین و روش‌هایی برای کسب درآمد بود در نتیجه اقدامات مداخله‌ای جهت بهسازی و نوسازی و مرمت بافت‌های قدیم شهری با شروع اولین برنامه‌ی عمران دولت در سال ۱۳۲۷ مصادف بود و از این سال به بعد برنامه عمران ۵ ساله و برنامه توسعه ۵ ساله ملی، بافت قدیم شهر نیز مورد توجه قرار گرفت. نقطه عطف بعدی دوران پس از انقلاب اسلامی، شامل دوران جنگ تحمیلی بود که با طولانی شدن جنگ تقریباً یک دهه به دلیل شرایط خاص اقتصادی - اجتماعی حاکم، فضاهای قدیمی شهرها نه تنها به دست فراموشی سپرده شد بلکه به دلیل اسکان جمعیت جنگ زده و مهاجر افغانی در بافت قدیم، روند تخریب و فرسودگی و گسترش بافت‌های ناکارآمد شهری تشدید شد. اما با پایان جنگ تحمیلی، بار دیگر توجه دولت مردان و برنامه ریزان به این بافت‌های شهری جلب شد. به طوری که در دوره برنامه دوم توسعه اقتصادی - اجتماعی کشور (۱۳۳۷-۱۳۷۳) مرحله جدیدی از بهسازی و نوسازی آغاز شد (شماعی، پوراحمد، ۱۳۸۹). مهم‌ترین سیاست‌ها و برنامه‌های مطرح شده در مورد بهسازی و عمران شهری که توسط سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور در سال ۱۳۸۰ تصویب و ابلاغ شده است توسعه موزون و هماهنگ شهرها و جلوگیری از گسترش بی‌رویه آن‌ها به همراه بهسازی، نوسازی و احیای بافت فرسوده شهری بوسیله جلب مشارکت و سرمایه‌گذاری بخش‌های تعاونی و خصوصی و سازمان‌ها غیر دولتی می‌باشد.

تحقیقات بسیار کمی در سطح کشور در زمینه نوع و روش مداخله موثر در نوسازی و بهسازی محله خاص انجام شده و اغلب به نحوه بازآفرینی و نوسازی بافت‌های فرسوده بصورت کلی در یک شهر پرداخته‌اند. جعفرزاده نجار و همکاران (۱۳۸۸) در تحقیقی با عنوان شیوه‌های موفق تامین منابع مالی از محل منابع داخلی در طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده به مطالعه بافت فرسوده اطراف حرم امام رضا پرداخته و روش‌های مبتنی بر سرمایه‌مانند اوراق مشارکت، سهامدار - پروژه و فروش متری را الگوی مناسب تامین منابع مالی در طرح بهسازی و نوسازی اطراف حرم اعلام نموده‌اند. همچنین نتیجه‌گیری شده است که تغییر در قیمت زمین، تغییر در هزینه حمل و نقل، تاثیر در صرفه‌های ناشی از مقیاس، تغییر در برتری نسبی نواحی، تغییر در هزینه فعالیت‌های شهری، تغییر در رونق کسب و کار در نواحی که بهسازی می‌شوند از جمله آثاری است که هنگام استفاده از روش‌های تامین مالی جهت نوسازی و بهسازی بافت فرسوده باید به آن‌ها توجه کرد.

مقاله‌ای نیز توسط امین فرجی ملایی با عنوان، انواع روش‌های مداخله در بهسازی و نوسازی شهری، در سال ۱۳۸۹ صورت گرفته است که در آن اشاره شده که نواحی فرسوده شهری بنا به سرشت خود با انواع عوارض و مشکلات مواجه هستند. از این رو معضل آنها چند وجهی و چند بعدی است که در هر مورد به شکل خاصی بروز می‌نماید. به همین دلیل برای حل مشکلات آنها معمولاً اقدامات و برنامه‌های گوناگونی مطرح می‌شود که هر یک بر جنبه‌ای خاص تاکید دارد با توجه به تجارب جهانی و گرایش‌های شهرسازی نوین معتقد است که رویکرد موردی و یک‌وجهی به مسائل بافت‌های شهری چندان موفق و کارساز نیست. مداخله جامع در بافت‌های فرسوده شهری زمانی اتفاق می‌افتد که ضمن ساماندهی اوضاع کالبدی به ساختارهای اقتصادی و اجتماعی شهر نیز توجه شود.

تقوایی و همکاران (۱۳۹۱) در ارزیابی شیوه‌های تامین مالی در طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در منطقه ۲۰ شهر تهران ۶ شیوه تامین مالی مناسب برای نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از سه شاخص مشارکت، سهولت اجرایی و بازدهی اقتصادی را مورد ارزیابی قرار داده و به این نتیجه رسیده است که روش مشارکت مدنی بیشترین سطح مقبولیت نسبی را در بین ساکنین داشته و دریافت تسهیلات بانکی و روش سهامدار پروژه در رده‌های بعدی تاثیرگذاری در نوسازی بافت منطقه مورد مطالعه دارند.

روش‌های تامین منابع مالی نوسازی در بافت‌های فرسوده شهری در شهر تهران و کاوش برای یافتن روش‌های مناسب تامین مالی در وضع موجود و آینده توسط عسگری و همکاران (۱۳۹۳) مورد مطالعه قرار گرفته و مشارکت دادن وام‌دهندگان در منافع قابل انتظار از مسکن با قیمت گذاری مجدد تسهیلات در قالب قراردادهای اجاره، انتشار اوراق مشارکت با نرخ سود قابل رقابت با سایر انواع اوراق و تأسیس شرکت تضمین معاملات پیش فروش همانند شرکت عمران و بهسازی ایران را از بهترین راه‌های تامین منابع مالی بافت‌های یاد شده عنوان نموده‌اند.

تجارب جهانی در زمینه بهسازی و مرمت بافت‌های فرسوده شهری بسیار متفاوت است. کشورهای مختلف به فرهنگ‌ها، زبان‌ها و اعتقادات متفاوت، تجارت‌گونگونی در زمینه بهسازی شهری در طول تاریخ برجای گذاشته‌اند که نشان‌دهنده هویت هر یک از شهرهای تاریخی در جهان است. مهم‌ترین این اتفاقات و تصمیم‌گیری‌ها پس از جنگ جهانی دوم و بعد از دهه ۱۹۶۰ اتفاق افتاده است. به عنوان مثال روحیه محافظه‌کاری و حفظ سنت‌ها ملی انگلیسی‌ها باعث تمرکز بر فعالیت‌های گردشگری بازرگانی در نوسازی بافت فرسوده شده در حالی که حفاظت از بافت قدیم به عنوان یک ثروت اجتماعی منحصربفرد و رونق صنعت گردشگری در نزد ایتالیایی‌ها مطرح می‌شود. در فرانسه نیز که به عنوان ماجراجوترین کشور در امر نوسازی بافت قدیم شهر می‌توان نام برد اهدافی نظیر جلوگیری از آسیب‌ها و شورش‌های اجتماعی، ساختن یک شهر با شخصیت دوران صنعت، تقویت بنیه اقتصادی شهر، ارتقای سطح زندگی و بهبود وضع بهداشت در شهر ارائه و اجرا شده است. توجه به ارزش‌های تاریخی-فرهنگی، معاصر سازی و احیای حیات مدنی جدید در بافت قدیم، حفظ ساکنین بافت‌های کهن و حفظ پیکره، سیما و چهره شهری نیز از مهم‌ترین معیارهای بهسازی و نوسازی سایر کشورهای اروپایی قلمداد می‌گردد (سرور و همکاران، ۱۳۹۵).

۳- مبانی نظری تحقیق

۳-۱- تعریف و شناسایی بافت فرسوده

مناطق از شهر که در سالیان گذشته عناصر متشکله آن اعم از تأسیسات روبنایی و زیربنایی، ابنیه، مستحذات، خیابان‌ها و دسترسی‌ها دچار فرسودگی و ناکارآمدگی شده و ساکنان آن از مشکلات متعدد

اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می‌برند به عنوان بافت فرسوده تعریف می‌گردند (تصویب نامه هیئت وزیران کشور، ۱۳۹۷). بافتهای فرسوده از چند منظر قابل بحث می‌باشند و از همین رو تعاریف مختلفی برای بافت فرسوده ارائه می‌گردد. برای شناسایی بهتر بافتهای فرسوده، دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران معیارها و شاخصهایی را برای این بافتهای اعلام نموده که براین اساس بافت فرسوده را می‌توان به چهار گروه طبقه بندی نمود:

(۱) بافت تاریخی: ابنیه و فضاهایی که قبل از سال ۱۳۰۰ هجری شمسی شکل گرفته و به ثبت آثار ملی رسیده و یا قابلیت ثبت شدن را دارا می‌باشند، واجد ارزش فرهنگی تاریخی هستند و براساس نظر شورای عالی شهرسازی و معماری درمورد اینگونه بافتهای، ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری ملاک عمل خواهد بود.

(۲) بافت قدیمی: آن بخش از بافتهای شهری که قبل از سال ۱۳۰۰ هجری شمسی شکل گرفته ولیکن دلیل فرسودگی کالبدی و فقدان استانداردهای ایمنی، استحکام و خدمات زیرساختهای شهری علیرغم برخورداری از ارزشهای هویتی از منزلت مکانی و سکونت پائینی برخوردار هستند، بافت قدیمی اطلاق می‌گردد. مداخله در اینگونه بافتهای با سایر بافتهای شهری متفاوت بوده و اقدامات بهسازی و نوسازی آن به نحوی خواهد بود که در قالب طرح‌های ویژه به اجرا درخواهند آمد.

(۳) بافت فرسوده: بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌گردد که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافتهای دلیل فقر ساکنین و مالکین آنها امکان نوسازی خودبخودی را نداشته و سرمایه گذاران نیز انگیزه‌ای جهت سرمایه گذاری در آن را ندارند. معیارهای اساسی شناسایی و تشخیص اینگونه بافتهای در ادامه بیان می‌گردد.

(۴) بافت پیرامونی یا بافتهای با اسکان غیررسمی: بافتهایی هستند که عمدتاً مهاجرین روستایی و تهیدستان شهری را در خود جای داده و بدون مجوز و خارج از برنامه ریزی رسمی و قانونی توسعه شهری طرحهای جامع و تفصیلی در درون یا خارج از محدوده قانونی شهرها بوجود آمده است. این بافتهای عمدتاً فاقد سند مالکیت هستند و از نظر ویژگیهای کالبدی و برخورداری از خدمات و زیرساختهای شهری مشابه بافتهای فرسوده، شدیداً دچار کمبود می‌باشند (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۷).

۲-۲- ویژگی عمومی بافت‌های فرسوده

(۱) **عمر ابنیه:** ساختمان‌های موجود در این گونه بافت‌ها عمدتاً قدیمی می باشند یا فاقد استانداردهای فنی هستند، به گونه ای که غیر استاندارد بودن آنها از ظاهر ساختمان قابل تشخیص است. ابنیه این بافت‌ها عمدتاً تاب مقاومت در مقابل زلزله ای با شدت متوسط را ندارند.

(۲) **دانه بندی و تعداد طبقات:** ابنیه مسکونی واقع در اینگونه بافت‌ها عمدتاً ریزدانه بوده و اکثر آنها یک یا دوطبقه هستند. نوع مصالح بکاررفته در اینگونه بافت‌ها عمدتاً از انواع خشتی، خشت و آجر و چوب و یا آجر و آهن بدون رعایت اتصالات افقی و عمودی و فاقد زیرسازی مناسب می باشند.

(۳) **وضعیت دسترسی ها:** بافت‌های فرسوده که عمدتاً بدون طرح قبلی ایجاد شده اند عمدتاً از ساختاری نامنظم برخوردارند و دسترسی های موجود در آنها عمدتاً پیاده می باشد به گونه ای که اکثر معابر آن بن بست یا با عرض کمتر از ۶ متر بوده و ضریب نفوذپذیری در آنها کمتر از ۳۰٪ است. متوسط مساحت عرصه ابنیه واقع شده در این بافت‌ها عمدتاً کمتر از ۲۰۰ متر مربع می باشد.

(۴) **وضعیت خدمات و زیر ساخت‌های شهری:** بافت‌های فرسوده به لحاظ برخورداری از خدمات، زیرساخت‌ها و فضاهای باز، سبز و عمومی دچار کمبودهای جدی اند.

(۵) **شاخص‌های کیفی:** مسأله جمعیت پذیری بافت‌هایی که در حریم گسله‌ها، مسیر قنات‌ها و رودها می باشند و نیز بافت‌های روستایی درون شهری و ... از دیگر مسائلی هستند که در تعیین بافت‌های فرسوده موثر می باشند (رستمی و همکاران، ۱۳۹۲).

۳-۳- آسیب پذیری بافت فرسوده

بافت آسیب پذیر براساس بلوک آسیب پذیر تعریف شده و بلوک آسیب پذیر بلوکی است که حداقل یکی از شرایط سه گانه زیر را داشته باشد:

۱- بلوکی که دارای حداقل ۵۰ درصد بناهای فرسوده، نامناسب به لحاظ زیستی و سکونتی یا آسیب پذیر باشند. بناهای فرسوده یا آسیب پذیر حداقل یکی از شرایط دوگانه زیر را باید داشته باشند:

۱-۱- بنایی که فاقد سیستم سازه ای باشد (سازه بتنی، فولادی یا شنازهای تحتانی، قائم و فوقانی) به تشخیص کارشناس رسمی ساختمان

۱-۲- بنایی که در اجرای آن مفاد آیین نامه ۲۸۰۰ رعایت نشده باشد یا قابلیت انطباق با آیین نامه مذکور را نداشته باشد.

۲- بلوکی که حداقل ۵۰ درصد املاک آن مساحتی کمتر از دویست متر مربع را داشته باشد.

۳- بلوکی که حداقل ۵۰ درصد عرض معابر آن (قبل از اصلاح) بن بست و یا با عرض کمتر از ۶ متر باشد (حتمی نژاد و همکاران، ۱۳۹۶).

۴- روش تحقیق

۴-۱- مشخصات محدوده مورد مطالعه

شهر شیراز در جنوب غربی کشور و در طول جغرافیایی ۵۳ درجه و ۲۹ دقیقه و در عرض ۲۹ درجه و ۳۳ دقیقه واقع شده و ارتفاع متوسط آن از سطح دریا ۱۵۵۰ متر است. این شهر بر روی جلگه وسیعی واقع شده است و از شمال و غرب به ارتفاعات محدود شده و از سمت جنوب غربی و شمال شرقی نیز متصل به جلگه است. شیب عمومی در شهر شیراز از شمال غربی و شمال به سمت جنوب شرقی شهر است. ارتفاع شهر در قسمت های شمالی بین ۱۶۰۰ تا ۱۷۰۰ متر از سطح دریاست که در مرکز و جنوب به حدود ۱۵۵۰ می رسد. البته در قسمت های جنوب غربی شهر نیز ناهمواری هایی با ارتفاع حدود ۱۶۰۰ متر وجود دارد.

در تقسیمات خدماتی شهرداری شهر شیراز، محدوده منطقه دو در بخش جنوبی شهر از شمال به بلوار کریم خان زند و بلوار مدرس، از ضلع شرق به پایگاه هوایی شهید دوران، از ضلع جنوب به بلوار ابوذر غفاری و ارتش و از ضلع غربی به خیابان انقلاب اسلامی محدود می گردد. شش محله ای که در این تحقیق مورد مطالعه قرار گرفته اند در محدوده مرکزی و غربی محدوده شهرداری منطقه دو واقع شده اند. محله های فرسوده مورد مطالعه براساس آمار پروانه های صادره سالیانه به عنوان محلات بافت فرسوده دارای اولویت شهرداری منطقه دو تعیین شده و در بحث پایانی و نتیجه گیری، با شناسایی و تعیین پروژه های مداخله در محدوده بافت های مذکور پیشنهاد ضوابط کلی تشویقی به منظور تسریع در روند نوسازی و بهسازی بافت ارائه خواهد گردید.

۴-۲-۲- محله کوشک عباسعلی

محله کوشک عباسعلی از محلات قدیمی شهر شیراز بوده که در مجاورت دروازه کازرون و محدوده تاریخی شهر واقع شده است. مساحت این محله ۲۳۰۰۷۷ متر مربع می باشد و ۶۵۵۸ نفر جمعیت دارد و در طرح ساختاری - راهبردی جزء بافت های پراکنده و خود رو محسوب می شود. کاربری غالب محله کوشک مسکونی است که حدود ۵۹ درصد سطح آن را شامل می شود. پس از کاربری مسکونی شبکه معابر با ۲۱ درصد و همچنین کاربری تجاری و آموزشی به ترتیب حدود ۵ و ۴ درصد بیشترین سطوح را به خود اختصاص داده اند. در این محله علیرغم وجود کاربری های متنوع آموزشی، مذهبی، درمانی و تجاری هایی که در لبه خیابان های اصلی واقع شده اند هیچگونه خدمات محله ای جهت تأمین نیازهای محلی ساکنین در داخل محدوده بافت وجود ندارد. بررسی وضعیت قطعات کاربری ها نشان می دهد که ۱۱۲۳ قطعه در این محدوده وجود داشته که ۹۵۸ قطعه (۸۵ درصد) دارای کاربری مسکونی و ۱۲۷ قطعه (۱۱ درصد) دارای کاربری تجاری می باشد. در محله کوشک عباسعلی، میانگین مساحت قطعات در حدود ۲۰۵ مترمربع محاسبه می گردد. از ۱۱۲۳ قطعه زمین موجود در این محله، ۳۱۳ قطعه یعنی ۲۷/۸۹ درصد را قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع تشکیل می دهد، همچنین ۶۳۲ قطعه یعنی ۵۶/۳۰ درصد نیز قطعات ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر مربع بوده و مابقی یعنی ۱۷۸ قطعه که ۱۵/۸۱ درصد را شامل می شوند، مساحتی بالای ۲۰۰ مترمربع دارند. بدین ترتیب ملاحظه می شود نزدیک به ۸۴ درصد قطعات زمین موجود در این محله را قطعات زیر ۲۰۰ مترمربع تشکیل داده و حدود ۱۶ درصد از قطعات بالای ۲۰۰ مترمربع مساحت دارند. از میان ۱۱۲۳ پلاک محله کوشک عباسعلی، حدود ۶۲ درصد تخریبی و ۲۷ درصد مرمتی و فقط ۱۱ درصد نوساز بوده و در کاربری مسکونی نیز ۶۵ درصد بافت تخریبی، ۲۹ درصد مرمتی و ۶ درصد نوساز هستند. این نسبت ها نشان دهنده فرسودگی بافت می باشد. شبکه معابر در محله کوشک عباسعلی ۴۸۹۸۳ مترمربع وسعت دارد و حدود ۲۱ درصد از مساحت محله را به خود اختصاص داده است. این محله در میان سه معبر اصلی قرار گرفته است. در دو سوی آنها خیابان های شمس تبریزی و قائمی نو و در ضلع جنوب آن خیابان شهید خراف واقع شده است. دروازه کازرون به عنوان یک نقطه مهم ارتباطی در رأس آن قرار دارد. در درون محله نیز کوچه ها و دسترسی های محلی عمدتاً بن بست و باریک هستند. به طور کلی می توان گفت محله کوشک عباسعلی با توجه به قرار گیری در محدوده مرکزی شهر از نظر دسترسی در موقعیت مکانی مناسبی قرار دارد، اما با توجه به تمرکز فعالیت ها، شبکه معابر اطراف آن از رفت و آمد و ترافیک نامطلوبی برخوردار است. (مهندسین مشاور نگارستان ماهور، ۱۳۹۴).

۴-۲-۳- محله فخرآباد

محله فخرآباد از محلات قدیمی شهر شیراز است که در مجاورت دروازه کازرون و محدوده تاریخی شهر واقع گردیده و در طرح ساختاری - راهبردی جزء بافت میانی به حساب می آید. در حال حاضر این محله ۱۵۹۱۸۵ مترمربع وسعت و ۲۰۵۷ نفر جمعیت دارد (مهندسان مشاور طراحان بافت و معماری، ۱۳۹۰). کاربری غالب محله فخرآباد مسکونی است که حدود ۴۲ درصد سطح آن را می پوشاند. پس از کاربری مسکونی، کاربری آموزشی با ۲۱ درصد و همچنین شبکه معابر و یک مرکز درمانی به ترتیب حدود ۷ و ۸ درصد، بیشترین سطوح را به خود اختصاص داده اند. کاربری تجاری، فرهنگی و سطوح خالی بدون کارکرد (بایر) نیز هر یک حدود ۵ درصد از سطح محله را در بر گرفته اند. نکته قابل توجه در این محله سطح بالای کاربری آموزشی در مقیاس شهری و منطقه ای در قسمت جنوب غربی و غربی این محله است که موجبات عدم توازن و بروز مشکلات عدیده ترافیکی شده است. لازم به ذکر است که در لبه خیابان های اصلی انواع کاربری های تجاری قرار دارند و لیکن در درون بافت هیچ گونه خدمات محله ای جهت تأمین نیازهای ساکنین محله وجود ندارد. بررسی وضعیت قطعات کاربری ها نیز نشان می دهد که بیشترین تعداد قطعات را در سطح محله کاربری های مسکونی، تجاری و آموزشی به خود اختصاص می دهند. یعنی از ۴۶۱ قطعه در این محدوده ۳۵۴ قطعه (حدود ۷۷ درصد) به کاربری مسکونی، ۸۳ قطعه (حدود ۱۸ درصد) به کاربری تجاری و ۸ قطعه (حدود ۲ درصد) به کاربری آموزشی تعلق یافته است. مقایسه میان تعداد و مساحت قطعات کاربری های تجاری و آموزشی نشان می دهد که واحد های کوچک تجاری بسیارند و تعداد کم قطعات آموزشی وسعت زیادی دارند. در محله فخرآباد، بر اساس نقشه وضع موجود تعداد ۴۶۱ قطعه با مساحتی بالغ بر ۱۵۹۱۸۵ مترمربع وجود دارد که در نتیجه میانگین مساحت قطعات در حدود ۳۴۵ مترمربع محاسبه می گردد. از ۳۶۶ قطعه زمین موجود در این محله، ۴۴ قطعه یعنی ۹/۵۶ درصد را قطعات زیر ۱۰۰ متر مربع تشکیل می دهد، همچنین ۲۱۴ قطعه یعنی ۴۶/۴۵ درصد نیز قطعات ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر مربع بوده و مابقی یعنی ۲۰۳ قطعه که ۴۳/۹۹ درصد را شامل می شوند، مساحتی بالای ۲۰۰ متر مربع دارند. بدین ترتیب ملاحظه می شود نزدیک به ۵۶ درصد قطعات زمین موجود در این محله را قطعات زیر ۲۰۰ مترمربع تشکیل داده و حدود ۴۴ درصد از قطعات بالای ۲۰۰ مترمربع مساحت دارند. بررسی نقشه اندازه قطعات نیز نشان می دهد که پراکندگی قطعات کوچک تقریباً در مرکز محله و قطعات درشت دانه در کناره های محله به ویژه در غرب و جنوب غرب محله پراکنده هستند که این قطعات نیز عمدتاً کاربری غیر مسکونی و آموزشی دارند. از تعداد کل پلاک های موجود در محله فخرآباد، ۳۳۸ واحد آن یعنی حدود ۷۳٪ تخریبی و ۴۴ واحد (۱۰ درصد) قابل تعمیر و ۱۵ درصد نوساز می

باشند. در کاربری مسکونی نیز از ۳۵۴ قطعه، ۲۸۵ قطعه یعنی ۸۱ درصد تخریبی و یا مخروبه اند و مابقی را بناهای نوساز تشکیل می دهند، یعنی از ۶۹ قطعه نوساز، ۳۵ واحد مسکونی است. شبکه معابر در محله فخر آباد ۱۲۱۹۳ مترمربع وسعت دارد و حدود ۸ درصد سطح محله را دربرمی گیرد. این محله از شمال به خیابان فخر آباد، از شرق به دروازه کارزون، از جنوب به خیابان شمس تبریزی و از غرب به خیابان انقلاب اسلامی منتهی می شود. همچنین میدان فخر آباد به عنوان یک مرکز مهم در منتهی الیه شمال غرب این محله واقع شده است. معابر اصلی این محله به دلیل قرار گیری در بافت قدیمی شهر و تمرکز فعالیت ها از رفت و آمد بسیاری برخوردار است و کاربری های گوناگونی در اطراف آن ها مستقر هستند. علاوه بر این کوچه ها و دسترسی های محلی نیز عمدتاً به صورت معابر بن بست و بعضاً با عرض کمتر از ۶ متر در این محله وجود دارد. به طور کلی می توان گفت که محله فخر آباد با قرار گیری در بافت شکل گرفته و قدیمی شهر از نظر دسترسی و ارتباط با سایر نقاط همجوار دارای وضعیت نسبتاً مطلوبی است اما با توجه به این که در حدود ۸۹ درصد از معابر داخلی محله کمتر از ۶ متر عرض دارند لازم است وضعیت دسترسی های محلی اصلاح شود (مهندسین مشاور نوسازی و تسهیل گری محله فخرآباد، ۱۳۹۳)

۴-۲-۴- محله قآنی

محله قآنی یکی از محلات شکل گرفته و قدیمی شهر شیراز بوده و در طرح ساختاری - راهبردی جزء بافت های میانی به حساب می آید (مهندسین مشاور پردازاز، ۱۳۸۴). این محله ۵۱۳۳۴۵ متر مربع وسعت و ۷۰۲۴ نفر جمعیت دارد. بافت محله قآنی از نظر مصالح نسبتاً مناسب است ولی از نظر کالبدی بافت، افت شدید دارد (مهندسان مشاور طراحان بافت و معماری، ۱۳۹۰). کاربری غالب محله قآنی مسکونی است که حدود ۶۲ درصد سطح آن را می پوشاند. پس از کاربری مسکونی شبکه معابر با ۱۵/۶ درصد و کاربری های تجاری و آموزشی هر یک به ترتیب حدود ۶ و ۷ درصد بیشترین سطوح را به خود اختصاص داده اند. باقی قطعات نیز کاربری فرهنگی، مذهبی، درمانی، جهانگردی و پذیرایی دارند. در حال حاضر انواع کاربری های تجاری نیز در لبه خیابان اصلی قرار دارند. بررسی وضعیت قطعات کاربری ها نیز نشان می دهد که ۱۳۰۸ قطعه در این محدوده وجود دارد که ۱۰۸۱ قطعه (۸۳ درصد) به کاربری مسکونی، ۱۶۴ قطعه (۱۲/۵ درصد) به کاربری تجاری و ۱۴ قطعه (یک درصد) نیز به کاربری آموزشی تعلق یافته است. از ۱۳۰۸ قطعه زمین موجود در این محله، میانگین مساحت قطعات در حدود ۳۹۲ مترمربع و ۵۳ قطعه یعنی ۴/۰۷ درصد را قطعات زیر ۱۰۰ متر مربع تشکیل می دهد، همچنین ۴۱۳ قطعه یعنی ۳۱/۵۴ درصد نیز قطعات ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر مربع بوده و مابقی یعنی ۸۴۲ قطعه که ۶۴/۳۹ درصد را شامل می شوند، مساحتی بالای ۲۰۰ متر مربع دارند. بدین ترتیب ملاحظه می شود نزدیک به ۳۶ درصد قطعات زمین موجود در این محله را قطعات زیر ۲۰۰ مترمربع تشکیل داده و حدود ۶۴ درصد از قطعات بالای ۲۰۰ مترمربع مساحت دارند.

از قطعات موجود در محله حدود ۴۶ درصد قابل مرمت و ۲۵ درصد نیز نوساز می باشند و فقط ۲۸ درصد قطعات تخریبی اند. شبکه معابر در محله قآنی ۸۰۱۸۷ مترمربع وسعت دارد و حدود ۱۶ درصد سطح محله را در بر می گیرد (مهندسین مشاور پارس آرایه، ۱۳۹۰). این محله از شمال به خیابان لطفعلیخان زند، از شرق به خیابان قآنی کهنه (شمالی)، از جنوب به خیابان مشیر کهنه (شرقی) و از غرب به خیابان وصال شمالی محدود می شود. در داخل محله نیز خیابان های منوچهری و آیت ... حائری به صورت شرقی - غربی و خیابان شهید بینا و در ادامه آن خیابان شهید محمد زاده به صورت شمالی - جنوبی از معابر اصلی این محله محسوب می شوند. به طور کلی می توان گفت محله قآنی به دلیل قرار گیری در بافت مرکزی شهر و همجواری با بافت تاریخی شیراز از موقعیت و دسترسی نسبتاً مناسبی برخوردار است. در مورد معابر داخلی نیز با توجه به این که ۵۳ درصد از آن ها عرضی کمتر از ۶ متر دارند، اجرای اصلاحات لازم در مورد تعریض و از بن بست خارج شدن برخی کوچه ها دسترسی در داخل محله نیز آسان تر و نفوذپذیرتر می شود.

۴-۲-۵- محله شهرک بهار (پای کتا)

محله پای کتا یا شهرک بهار در ضلع شمالی محدوده شهرداری منطقه دو واقع و در طرح ساختاری راهبردی جزء بافت های پراکنده و خودرو محسوب می شود. مساحت کل کاربری ها در سطح محله پای کتا ۳۸۰۸۷۶ مترمربع و میزان جمعیت آن ۱۶۶۳۳ نفر محاسبه گردیده است. بیشترین سطح کاربری های عمده به کاربری مسکونی با ۵۷/۵ درصد کل محله اختصاص و سپس معابر با ۲۳/۷ درصد بیشترین فراوانی را دارند. تجاری های غالباً ریزدانه واقع در ضلع شمالی بلوار الزهرا نیز با ۱۵,۱ درصد فراوانی و همچنین کاربری اداری آموزشی حدود ۳/۷ درصد محله را به خود اختصاص داده اند. از ۲۳۶۷ قطعه موجود در محله پای کتا ۱۳۳۳ قطعه مساحت زیر ۱۰۰ مترمربع، ۹۰۸ قطعه دارای مساحت بین ۱۰۰ تا ۲۰۰ مترمربع و تعداد ۱۲۵ قطعه مساحت بیش از ۲۰۰ متر دارند. میانگین قطعات ۱۱۰ مترمربع بوده که اگر از قطعه زمین ۴ هکتاری مرکز بافت صرف نظر شود مساحت متوسط قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع و بسیار ریزدانه به شمار می آیند. همچنین از نظر تعداد طبقات، ۱۴۵ قطعه دوطبقه و مابقی یک طبقه هستند

(مهندسين مشاور پارس آرايه، ۱۳۹۰). تعداد طبقات بيش از دو طبقه در محدوده يافت نمي شود كه اين امر وضعيت نامناسب ارزش معاملاتي زمين و وضعيت اقتصادي محله را نشان مي دهد. از نظر شبكه معابر اين محله از ضلع شمال و شمال شرقي به بلوار مدرس و كوچه ۱۸ بلوار مذكور، از ضلع شرقي به خيابان شهيد كديور، از جنوب به بلوار الزهرا كه در حال حاضر عرضي ۳۵ متری و در طرح توسعه اي به ۴۵ متری (عقب نشيني از شمال) تعريض خواهد يافت و همچنين از ضلع غربی به خيابان شهيد شجاعی محدود می گردد. غالب معابر داخلی عرضی کمتر از ۶ متر داشته و در طرح بازنگری تفصیلی شهر شیراز با توجه به افزایش عرض اغلب معابر، امکان تجدیدبنای پلاک ها بصورت منفرد را سلب کرده و بایستی اجباراً باهمدیگر تجميع نمایند. این محله از نظر شاخص های تراکم جمعیتی و تراکم مسکونی در مقایسه با نسبت میانگین منطقه ۲ بیشتر بوده كه نشاندهنده وضعيت نامطلوب مسكن و تراکم جمعیتی بالاتر می باشد. همچنین وضعيت اقتصادي این محله در مقایسه با سایر محلات حکایت از شرایط نامناسب وضعيت محله دارد.

۴-۲-۶- محله کوی زهرا

آن قسمتی كه در محدوده مصوب بافت فرسوده شهری شهر شیراز به عنوان محله فرسوده کوی زهرا شناسایی شده است با توجه به اندازه قطعات و عرض معابر و دارا بودن نقشه تفكيكي بنظر واقعاً فرسوده نمی رسد و صرفاً از نظر كالبدی و قدمت سازه می توان فرسوده نامید. اوقافی بودن اراضی مذکور نیز باعث ركود ساخت و ساز در محله نشده و به نسبت بيش از محلات ديگر ساخت و ساز صورت گرفته است. واقع شدن در ضلع شمالی معبر ۶۰ متری بلوار رازی و معبر ۴۵ متری ضلع شمالی محله مذکور و همچنین معابر داخلی ۸ تا ۱۴ متری داخلی محله باعث رونق بیشتر تجدیدبنای ساختمانی گردیده است. مساحت كل محدوده ۱۷۶۰۵۷ مترمربع و تعداد ۴۶۰ پلاک بوده كه قسمت اغلب آن مانند سایر محلات به کاربری مسکونی با تعداد ۴۱۵ قطعه و مساحت ۱۱۶۸۶۰ مترمربع اختصاص و به میزان ۶۶ درصد از كل محله را شامل می گردد. شبكه معابر با ۲۵ درصد و کاربری های خدماتی و تجاری نیز ۹ درصد كل محله را به خود اختصاص داده اند. تعداد قطعات بالای ۲۰۰ مترمربع ۴۱۶ پلاک، بین ۱۰۰ تا ۲۰۰ مترمربع ۱۱ پلاک و فقط ۳۳ پلاک مساحتی زیر ۱۰۰ مترمربع را دارند كه با مساحت میانگین ۲۷۵ مترمربع شباهت زیادی به بافت فرسوده در این بافت مشاهده نمی شود. با توجه به اینکه محدوده محله کوی زهرا سابقاً به دلیل آب و هوای خوب و درختان فراوان و منازل ویلایی شهرت داشته تعداد طبقات زياد در این محدوده وجود ندارد و از ۴۶۰ قطعه كل محدوده ۳۰۵ قطعه بصورت يك طبقه، ۱۰۹ قطعه دو طبقه اند. قطعات بالای دو طبقه نیز غالباً نوساز بوده و براساس ضوابط جديد تجدیدبنا نموده اند.

۵- پارامترهای مورد استفاده

۵-۱- کدنوسازی

هر پلاک در سیستم یکپارچه شهرداری شیراز دارای یک کدشناسایی منحصر به فرد بنام کدنوسازی بوده و از هفت رقم تشکیل شده است. عدد اول در این کد نمایشگر منطقه شهرداری كه ملك در آن قرار گرفته، عدد دوم حوزه ملك در منطقه و عدد سوم بلوكی كه ملك در آن قرار گرفته است. عدد چهارم نمایشگر عدد ملك مورد نظر، عدد پنجم نیز نمایشگر عدد ساختمان، عدد ششم در كد مذکور عدد آپارتمان و در نهایت عدد هفتم مربوط به واحد صنفی ملك مورد نظر می باشد.

۱-BP: معادل قیمت هر مترمربع فروش آپارتمان با توجه به موقعیت مکانی پلاک ساختمانی بوده و داشتن موقعیت مرغوب تر به معنای قیمت منطقه بندی بالاتری می باشد.

۵-۲- عوارض صدور پروانه و خدمات ساختمانی

جهت کلیه ساختمان ها و با هرنوع کاربری جهت هر مترمربع زیربنای ناخالص، مطابق با ضوابط و مقررات درآمدی شهرداری شیراز، عوارض صدور پروانه برابر با $BP \ 5/0 \%$ محاسبه و اخذ می گردد. ضمن این كه هزینه خدمات ساختمانی نیز برای هر مترمربع زیربنای ناخالص تا 160% مساحت عرصه معاف، از 160% تا 300% معادل $BP \ 12 \%$ و برای هر مترمربع بيش از 300% معادل $BP \ 25 \%$ محاسبه و در زمان صدور پروانه ساختمانی منظور می شود.

۵-۳- هزینه طراحی معماری، سازه و تاسیسات

قیمت پایه سالیانه موارد مذکور توسط سازمان نظام مهندسی کشور تعیین و ابلاغ می گردد لیکن مواردی كه در این طرح مورد بررسی قرار گرفته است هزینه عرف دفاتر طراحی مهندسی می باشد.

¹ Base Price

۵-۴- دفاتر تسهیلگری

تسهیل‌گری در حقیقت آسان ساختن و سرعت بخشیدن به فرایند یا اتفاقی است که عموماً از راه فعالیت‌ها و یا ساز و کارهای اجتماعی انجام می‌شود. از این رو، چندی است که در بافت‌های فرسوده کلان‌شهرها، دفاتری با عنوان دفاتر تسهیل‌گری نوسازی بافت فرسوده ایجاد شده‌اند که عمده‌ترین و اصلی‌ترین وظیفه آنها برقراری ارتباط با ساکنان بافت‌های فرسوده، معرفی مشوق‌ها، تسهیلات و معافیت‌های موجود و حل مشکلات احتمالی آنها در زمینه‌های کمی و کیفی نوسازی یا بهسازی بناها و تجمیع ساختمان‌ها است. تشویق ساکنین بافت‌های فرسوده به نوسازی از یک طرف و معرفی پلاک‌های متقاضی تجدید بنا به سرمایه‌گذاران جهت ساخت و ساز بیشترین فعالیت دفاتر تسهیلگری را شامل می‌شود. حق الزحمه دفاتر بصورت مترمربعی از محل صدور پروانه‌های ساختمانی توسط مالک و شهرداری پرداخت می‌گردد.

۶- یافته‌های تحقیق

از میان شیوه‌های موفق تامین منابع مالی از محل منابع داخلی در طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده رایج‌ترین و عملی‌ترین آن، ساخت و ساز مشارکتی بین سرمایه‌گذار و مالک می‌باشد. در این روش مهم‌ترین مرحله، ترغیب سرمایه‌گذاران جهت شرکت در پروژه است. طی فرآیند انعقاد قراردادهای مشارکت در ساخت، مالکان زمین با تحویل آن به سازندگان ساختمان به عنوان آورده و متقابلاً سازندگان نیز با سرمایه‌گذاری جهت ساخت و اجرا در قبال مالکان زمین، متعهد به انجام امور تجدید بنا می‌شوند. طرفین اینگونه قراردادهای می‌توانند اشخاص حقیقی یا حقوقی باشند. با توجه به محدودیت‌های بودجه دولتی و همچنین عدم کفایت مالی شهرداری‌ها در تامین مسکن مورد نیاز گروه‌های آسیب‌پذیر، تشویق و ترغیب سرمایه‌گذاران به ساخت و ساز در محلات بافت فرسوده با در نظر گرفتن محدودیت‌های فروش واحدهای مسکونی ساخته شده بسیار مشکل بنظر می‌رسد. لیکن محاسبه سود حاصل از سرمایه‌گذاری قبل از انعقاد قرارداد مشارکت با در نظر گرفتن تمامی پارامترهای تاثیرگذار در امر ساخت و ساز می‌تواند توجیه مناسبی جهت ترغیب سرمایه‌گذاران فراهم آورد.

در این تحقیق، پیش‌بینی و محاسبه میزان سودآوری قراردادهای مشارکتی در شش محله‌ای که به عنوان بافت فرسوده شناسایی و به دفاتر تسهیلگری نوسازی و بهسازی واگذار گردیده است سنجیده شده و در پایان در خصوص نحوه مشارکت سرمایه‌گذار بخش خصوصی اظهارنظر و محلاتی که قابلیت انعقاد قرارداد ساخت پروژه مشارکتی را ندارد مشخص و راه حل‌های اجرایی آن تشریح گردیده است. در هریک از محلات قطعه زمینی با مساحت ۳۰۰ مترمربع که در طرح تفصیلی شهر شیراز قابلیت ساخت و ساز بصورت ۴ طبقه مسکونی با ۱۰۰۰ مترمربع زیربنای خالص را دارد در نظر گرفته شده است. به دلیل تفاوت در قیمت عرصه بخش‌هایی از محله دباغی، دو پلاک با موقعیت مکانی متفاوت از محله مذکور انتخاب شده است. همچنین جهت مقایسه بهتر محلات هدف، هزینه‌های مهندسی نظیر طراحی معماری، نظارت سازه و تاسیسات در تمامی قطعات یکسان در نظر گرفته شده و هزینه‌ای که شهرداری شیراز به دفاتر تسهیلگری جهت رونق ساخت و ساز پرداخت می‌نماید نیز در تمام محلات به یک اندازه محاسبه گردیده است. با در نظر گرفتن هزینه اجرای ساخت به یک میزان برای تمامی محلات و همچنین مساحت مفید ۸۰۰ مترمربع جهت فروش واحدهای مسکونی ساخته شده تمامی پارامترها و هزینه‌هایی که وابستگی به موقعیت مکانی ملک مورد محاسبه نداشته‌اند یکسان برآورد شده است. تفاوت در آیت‌های نظیر قیمت Bp، هزینه صدور پروانه ساختمانی، عوارض خدمات ساختمانی و مرغوبیت مکانی زمین باعث شده هر مترمربع آپارتمان، قیمت فروش متفاوتی را در هریک از محلات ثبت نمایند. با در نظر گرفتن متراژ فروش و کسر هزینه‌های فوق‌الذکر، مقدار سود حاصل از ساخت و ساز محاسبه و درصد سود در هریک از محلات هدف، مطابق جدول شماره ۱ مشخص شده است. ضمناً قیمت فروش هر مترمربع آپارتمان در محلات، با توجه به بررسی میدانی صورت گرفته از بنگاه‌های املاک موجود در هر محله مورد محاسبه قرار گرفته است.

نتیجه‌گیری و پیشنهادات

مدیریت شهری در بافت‌های فرسوده به دلیل ویژگی‌های خاص این گونه بافت‌ها، نیازمند توجه ویژه مدیران شهری و ارائه راهکارهای مدیریتی خاص است. پیشنهاد و تصویب یک راه حل خاص در یک منطقه، قادر به تعمیم به تمام مشکلات سایر محله‌ها نبوده و لازم است در هر محله و در هر شهر، ساختارها بصورت مجزا بررسی و راهکار ویژه آن بافت بصورت جداگانه مورد مطالعه قرار گیرد. نتایج حاصله از مطالعه وضع کنونی ساخت و ساز در ۶ محله‌ای که در محدوده منطقه دو شهرداری شیراز در این تحقیق ارزیابی شده است تاییدی بر مطلب فوق‌الذکر بوده و سود حاصل از پروژه برای هریک از محلات نمایانگر این نکته است که همیشه سرمایه‌گذاری مشارکتی با بخش خصوصی، باعث رونق ساخت و ساز در تمام محلات نمی‌گردد. در بخش ذیل راهکار مداخله در هریک از محلات فرسوده، بصورت جداگانه مورد بحث قرار خواهد گرفت. لازم بذکر است با توجه به مصوبه شماره ۹۶/۱۷۱/ص مورخ ۹۶/۱/۲۳ شورای اسلامی شهر شیراز، میزان تخفیف پرداخت نقدی عوارض و بهای خدمات ساختمانی در

چهارماه آخر سال ۱۳۹۶ به میزان ۲۳ درصد بوده و علاوه بر این در محلات بافت فرسوده مصوب شهری نیز ۳۵ درصد مازاد بر عوارض فوق محاسبه و لحاظ گردیده است.



نمودار ۱- درصد سود حاصله ناشی از ساخت و ساز مشارکتی در محله های مورد مطالعه، مأخذ: نگارندگان

محله فخرآباد: بیشترین سود حاصل از مشارکت بخش خصوصی در ساخت و ساز و تجدیدبنای ساختمانی در میان محلات هدف، به این محله با ۳۵ درصد سود خالص تعلق می گیرد. مهم ترین عامل در ثبت حداکثر درصد سود حاصله، مرغوبیت موقعیت مکانی محله بوده که از نزدیکی به مرکز شهر، دسترسی مناسب به سرانه های خدماتی شهری و شبکه معابر مناسب و ترافیک آسان حاصل شده است. بنابراین با احتساب سود حاصل از تجدیدبنای ساختمانی در محله فوق، پیش بینی رونق ساخت و ساز در این محله در سال های آتی امری محتمل بنظر می رسد و در صورت اختصاص سرانه های خدماتی بیشتر، می توان به از بین بردن تمام بافت فرسوده این محله و بازگشایی شبکه معابر در چندین سال آینده امیدوار بود.

محله قائنی: هرچند محله قائنی دارای مرغوبیت مکانی بیشتری نسبت به محله فخرآباد بوده و به مرکز شهر نزدیک تر است لیکن بنظر می رسد نزدیکی به بافت تاریخی شهر شیراز و وجود حرائم میراث فرهنگی و آثار تاریخی که باعث کاهش در تعداد طبقات و حفظ حریم ارتفاعی می گردد در ثبت سود ساخت و ساز پایین تر از محله فخرآباد بی تاثیر نباشد. سرمایه گذاران نیز با اطلاع از ضوابط میراث فرهنگی، رغبت کمتری به ساخت و ساز در این محله از خود بروز داده و در نتیجه مشتریان مسکن کمتری جهت خرید به این محله مراجعه می نمایند. وجود ترافیک روزانه وسایل نقلیه در ۴ محور احاطه کننده بافت، شامل خیابان های لطفعلی خان زند، قائنی شمالی، مشیر شرقی و انقلاب اسلامی نیز در ثبت سود کمتر بی تاثیر نیست. با این حال سود ۳۳ درصد حاصل از ساخت و ساز در این محله توجیه مناسبی داشته و بنظر می رسد همچنان بهترین راه حل برای احیای بافت محله قائنی ساخت و ساز مشارکتی باشد.

محله کوشک عباسعلی: محلاتی که فاصله مکانی کمتری به مرکز شهر دارند و در نتیجه موقعیت مکانی مرغوب تری پیدا نموده اند در استقبال سرمایه گذاران ساخت و ساز در اولویت قرار دارد. هرچند بنظر می رسد شبکه معابر نیز نقش بسیار مهمی دارد و عدم ساخت و ساز در منطقه فرسوده مرکزی شهر شیراز (منطقه تاریخی فرهنگی) بر این مطلب صحنه می گذارد. وجود پلاک هایی با مساحت زیاد در سه محله فوق الذکر، خود عامل مهمی بر جذب سرمایه گذار و ساخت و ساز بوده و متوسط قطعات پایین تر نسبت به محلات فخرآباد و قائنی، می تواند دلیلی بر قیمت فروش آپارتمان پایین تر و در نتیجه ثبت سود ۱۸ درصد حاصل از ساخت و ساز مشارکتی در محله کوشک عباسعلی قلمداد شود. در صورت کاهش نرخ سود بانک ها توسط دولت، در محله مذکور نیز ساخت و ساز مشارکتی راهکار برون رفت از وضعیت فعلی و احیای بافت تلقی می گردد.

کوی زهرا: همانطور که در معرفی محله مذکور عنوان شده بود محله کوی زهرا با توجه به اندازه قطعات و عرض معابر و دارا بودن نقشه تفکیکی بنظر فرسوده نمی رسد. اوقافی بودن مالکیت پلاک های واقع در محدوده بافت فرسوده کوی زهرا و همچنین دوری به مرکز شهر می تواند عامل مهمی در عدم استقبال مناسب سرمایه گذاران تلقی گردد. پرداخت هزینه اجاره سالیانه و عوارض صدور پروانه ساختمانی به اداره اوقاف و امور خیریه باعث رغبت کمتر مشتریان به سکونت در محله کوی زهرا گردیده و در ثبت سود ۱۶ درصدی بی تاثیر نیست هرچند این میزان سود نیز قابل قبول و توجیه پذیر است. بنظر می رسد تعریض معبر بلوار

الزهرای از ۲۲ به ۴۵ متری، مشارکت بانک‌های عامل در ارائه تسهیلات و همچنین کاهش هزینه‌های جاری عوارض و بهای خدمات توسط شهرداری شیراز و اداره اوقاف و امور خیریه می‌تواند در احیای بافت موثر واقع شود.

محلّه دباغی: به دلیل تفاوت در قیمت عرصه بخش‌هایی از محلّه دباغی، دو پلاک با موقعیت مکانی متفاوت از محلّه مذکور انتخاب و بررسی شده است. سود حاصل از ساخت و ساز در این محلّه در مجاورت خیابان ارتش ۵ درصد و در خیابان احمدی شمالی منفی ۷ درصد محاسبه شده است. در صورت تخفیف ۱۰۰ درصدی عوارض شهرداری شیراز و صدور پروانه ساختمانی رایگان سود حاصل از سرمایه‌گذاری در دو محور یاد شده به ترتیب ۸ درصد و منفی ۳ درصد برآورد می‌گردد که در هر صورت سرمایه‌گذاری در این محلّه هیچ توجیه اقتصادی ندارد. وضعیت نامناسب اقتصادی ساکنین محلّه، فرسودگی شدید کالبدی، معابر با عرض کم و نفوذناپذیری به داخل محلّه و همچنین فقدان سرانه خدماتی در داخل بافت از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار در عدم سودآوری سرمایه‌گذاری می‌باشد. مهم‌ترین و بهترین راه حل جهت احیای محلّه دباغی از دید نگارندگان، تغییر کاربری و تبدیل کل محدوده محلّه به مکان‌های مرتبط به زائرسراها و خدمات و امکانات رفاهی زائرین حرم شاهچراغ با توجه به نزدیکی محلّه به حرم و عدم وجود اماکن اقامتی می‌باشد. سرانه کم هتل‌های وضع موجود و افزایش هزینه‌های جاری اقامت در آن، معمولاً با استقبال زائرین مواجه نمی‌گردد و ساخت هتل آپارتمان‌ها و منازل مسکونی با قابلیت امکان استقرار زائرین با هزینه‌های کمتر نسبت به هتل‌های مرکزی شهر، قطعاً در نوسازی منازل مسکونی موجود محلّه دباغی بی‌تأثیر نخواهد بود.

شهرک بهار (پای‌کتاب): سود سرمایه‌گذاری خالص منفی ۳۰ درصد هیچ توجیهی برای سرمایه‌گذاری بخش خصوصی نداشته و در صورت ساخت و ساز بدون اطلاع از ویژگی‌های درونی محلّه، عایدی جزء شکست نصیب سرمایه‌گذار نخواهد کرد. خودرو و نامنظم بودن بلوک‌های ساختمانی با شبکه معابر نفوذناپذیر، وضعیت اقتصادی نامناسب ساکنین محلّه، فرسودگی شدید کالبدی بافت، اوقافی بودن مالکیت عرصه کل محدوده و کمبود شدید سرانه خدماتی باعث عدم تمایل و رغبت به تجدید بنا شده و حتی با رایگان نمودن عوارض صدور پروانه ساختمانی توسط شهرداری شیراز سود سرمایه‌گذاری به منفی ۲۶ درصد رسیده و باز هیچگونه توجیه اقتصادی نخواهد داشت. با توجه به بررسی‌های صورت گرفته بنظر می‌رسد راه حل مناسب جهت احیای بافت با توجه به افتتاح نمایشگاه و موزه دفاع مقدس در محدوده غربی محلّه در قطعه زمینی به مساحت حدود ۲ هکتار و همچنین سابقه تاریخی محلّه که در پشت ورودی دروازه‌های اصلی شهر شیراز مانند دروازه قصابخانه قرار داشته و قرارگیری محلّه در مرکز شهر، تعریف پروژه شهرک توریستی، گردشگری و تاریخی با طراحی و ساخت هدفمند آن با قابلیت جذب گردشگران داخلی و خارجی می‌باشد.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

منابع

- تقوایی، علی اکبر؛ حسین آبادی، مصطفی، (۱۳۹۰)، ارزیابی شیوه های تامین مالی در طرح های نوسازی بافت های فرسوده شهری، نشریه مدیریت شهری، شماره ۲۸، ۲۴۶-۲۳۵
- حاتمی نژاد، حسین؛ ابدالی، یعقوب؛ اله قلی پور، سارا، (۱۳۹۶)، سنجش آسیب پذیری سازه ای بافت فرسوده شهری در برابر مخاطرات، با رویکرد پدافند غیرعامل، فصلنامه اطلاعات جغرافیایی، دوره دوم، (شماره ۱۰۴)
- ابو طالبی، صابر، (۱۳۸۹)، مفهوم بافت فرسوده و ویژگی های آن، ماهنامه اطلاع رسانی آموزشی و پژوهشی، شماره ۵۴
- شماعتی، علی؛ احمد پور، احمد، (۱۳۸۹)، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، دانشگاه تهران.
- جعفرزاده نجار، مرتضی؛ جنتی، مینا، (۱۳۸۸)، شیوه های موفق تامین منابع مالی از محل منابع داخلی در طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده، دومین کنفرانس نظام تامین منابع مالی در ایران، تهران
- سرور، رحیم؛ میرزا زاده، روح اله؛ سلطان زاده، اکبر؛ سبحانی، نوبخت، (۱۳۹۵)، ارزیابی شاخص های کالبدی بافت های فرسوده شهری و مسائل آن، دوفصلنامه پژوهش های بوم شناسی شهری، (شماره ۲)، ۵۴-۳۹
- مهندسین مشاور شهر و خانه، (۱۳۹۳)، طرح تفصیلی شهر شیراز (مجموعه ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی)، معاونت شهرسازی و معماری شهرداری شیراز
- مهندسان مشاور طراحان بافت و معماری، (۱۳۹۰)، طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شیراز، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران (دفتر نظارت بر طرح ها)
- مهندسان مشاور پارس آرایه، (۱۳۹۰)، طرح ساماندهی و توانمندسازی سکونت گاه های غیررسمی شیراز، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، (دفتر نظارت بر طرح ها)
- مهندسین مشاور نوسازی و تسهیل گری محله فخرآباد، (۱۳۹۳)، طرح ساماندهی محله فخرآباد، شرکت عمران و مسکن سازان استان فارس
- مهندسین مشاور نگارستان ماهور، (۱۳۹۴)، طرح ساماندهی محله کوشک عباسعلی، شرکت عمران و مسکن سازان استان فارس
- مهندسان مشاور پردازاز، (۱۳۸۴)، بازنگری طرح تفصیلی منطقه ۲ شیراز، خلاصه گزارش جهت ارائه به کمیته فنی کمیسیون ماده پنج استان فارس، معاونت شهرسازی و معماری شهرداری شیراز
- شورای اسلامی شهر شیراز، (۱۳۹۶)، مجموعه ضوابط و مقررات شهری (عوارض بهای خدمات)، انتشارات نوید شیراز
- محمدصالحی، زینب؛ شیخی، حجت؛ رحیمین، علی اصغر، (۱۳۹۳)، بهسازی کالبدی- محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار، نشریه مطالعات شهری، دوره ۲، (شماره ۷)، ۷۳-۸۸
- فرجی ملایی، امین، (۱۳۸۹)، انواع روش های مداخله در بهسازی و نوسازی شهری، ماهنامه شوراها، (شماره ۵۴)
- عسگری، نقی؛ زمان زاده، سهراب؛ چاووشی، کاظم، (۱۳۹۳)، روش های تامین مالی نوسازی مسکن در بافت های فرسوده شهری، نشریه اقتصاد و مدیریت شهری، سال سوم، (شماره ۹)، ۸۷-۱۰۳
- دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، (۱۳۸۷)، مقررات شهرسازی و معماری و طرح های توسعه عمران مصوب شهرسازی و معماری ایران (از تاریخ تاسیس تا پایان سال ۱۳۸۵): آیین نامه نحوه بررسی و تصویب، نشر توسعه ایران
- رستمی، شاه بختی؛ نظری، نرگس، (۱۳۹۲)، تحلیل فضایی بافت فرسوده شهری با تأکید بر راهبردهای ساماندهی فیزیکی- فرهنگی، نشریه برنامه ریزی فضایی، دوره دوم، (شماره اول)، ۱۹-۳۶
- تصویب نامه هیئت وزیران کشور، (۱۳۹۷)، آیین نامه اجرایی برنامه های ملی بازآفرینی پایدار شهری، معاونت اقتصادی رئیس جمهور، (شماره ۲۹۹۰۶/ت/۵۵۴۹۶۳) مورخ ۹۷/۰۳/۱۰

جدول ۱: خلاصه محاسبات عوارض صدور پروانه، خدمات مهندسی، قیمت در زمان فروش و سود حاصله ۶ محله مورد تحقیق

دباغی	شهرک بهار	کوی زهرا	قائمی	کوشک عباسعلی	دباغی	فخر آباد	جزئیات محاسبه/ محله ها
خیابان احمدی	شهرک بهار	کوی زهرا	خیابان وصال	خیابان تحویلی	پلوار ارتش	خیابان انقلاب	آدرس نمونه کار
2-40-88-33	2-62-74-22	2-59-35-8	2-30-29-9	2-31-1-292	2-40-102-31	2-31-7-57	کد توماری
6,694,380	5,844,300	6,375,600	10,626,000	5,844,300	5,844,300	7,013,160	قیمت Bp
300	300	300	300	300	300	300	مساحت عرصه
1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	متراژ کل زیر بنا
33,471,900	29,221,500	31,878,000	53,130,000	29,221,500	29,221,500	35,065,800	عوارض صدور پروانه
337,396,752	294,552,720	321,330,240	535,550,400	294,552,720	294,552,720	353,463,264	عوارض خدمات ۱۶۰
167,359,500	146,107,500	159,390,000	265,650,000	146,107,500	146,107,500	175,329,000	عوارض خدمات ۲۰۰
72,750,000	72,750,000	72,750,000	72,750,000	72,750,000	72,750,000	72,750,000	هزینه ناظر سازه
36,375,000	36,375,000	36,375,000	36,375,000	36,375,000	36,375,000	36,375,000	هزینه ناظر تاسیسات
60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	طراحی سازه
60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	طراحی معماری
30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	طراحی تاسیسات
110,000,000	110,000,000	110,000,000	110,000,000	110,000,000	110,000,000	110,000,000	هزینه دفتر تسهیلاتی مالک
110,000,000	110,000,000	110,000,000	110,000,000	110,000,000	110,000,000	110,000,000	هزینه دفتر تسهیلاتی شهرداری
750000000	750000000	750000000	750000000	750000000	750000000	750000000	قیمت ساخت
15000000	10000000	18000000	25000000	22000000	18000000	25000000	قیمت هر متر مربع زمین
4500000000	3000000000	5400000000	7500000000	6600000000	5400000000	7500000000	قیمت زمین
492,848,299	448,423,118	476,188,856	698,314,760	448,423,118	448,423,118	509,507,742	مجموع عوارض
12,922,353,152	11,349,006,720	13,799,723,240	16,248,455,400	14,961,006,720	13,757,006,720	15,957,983,064	مجموع کل هزینه
16,152,941	14,186,258	17,249,654	20,310,569	18,701,258	17,196,258	19,947,479	مجموع بر اساس متر مربع (مغفد)
800	800	800	800	800	800	800	متراژ مفید جهت فروش
15,000,000	10,000,000	20,000,000	27,000,000	22,000,000	18,000,000	27,000,000	قیمت هر متر مربع فروش آیراتمان
12,000,000,000	8,000,000,000	16,000,000,000	21,600,000,000	17,600,000,000	14,400,000,000	21,600,000,000	متراژ فروش
-922,353,152	-3,349,006,720	2,200,276,760	5,351,544,600	2,638,993,280	642,993,280	5,642,016,936	مقدار سود از ساخت
-7%	-30%	16%	33%	18%	5%	35%	درصد سود پروژه