



وزارت راه و شهرسازی
شرکت عمران و بهسازی شهری ایران
(مادر تخصصی)

عنوان گزارش:

ارزیابی تأثیر تسهیلات و مشوق ها در نوسازی

بافت های فرسوده شهر تهران

(شناسایی متغیرهای تعیین کننده در زمینه ی نوسازی بافت فرسوده و انتخاب محلات پایلوت)



مجرى:

آینده پژوهان اقتصاد توسعه

زمستان ۱۳۹۳

۱- شناسایی متغیرهای تعیین‌کننده در زمینه نوسازی بافت فرسوده

عوامل و متغیرهای متعددی در چگونگی وضعیت نوسازی بافت‌های فرسوده تأثیرگذار است که می‌توان این متغیرها را در سطوح مختلف مورد بررسی و تحلیل قرار داد. در سطح کلان می‌توان به قوانین و مقررات در حیطه‌ی ساخت و ساز و محیط کسب و کار به ویژه انبوه‌سازان اشاره کرد. وجود قوانین تسهیل‌گر در امر نوسازی و توجه به ابعاد فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی و حقوقی در متن قوانین امری مهم در این زمینه تلقی می‌شود.

مهمترین عاملی که در سطح کلان بر فرآیند نوسازی موثر است، شیوه‌ی اجرایی کردن یک طرح، برنامه و قوانین و مقررات است که اغلب، عدم هماهنگی بین نهادها و گاه برخورد‌های سلیقه‌ای سازمان‌های مرتبط موجب برهم خوردن و یا منحرف شدن از مسیر برنامه‌ها و سیاست‌ها می‌شود و از طرفی عدم توجه به طراز اقتصادی موجب شکست طرح‌ها و برنامه‌ها می‌شود.

در سطح منطقه‌ای، عوامل مدیریتی در زمینه مسکن و ساخت‌وساز در بافت‌های فرسوده‌ی شهر تهران نیز عامل قابل تأمل است. سازمان‌های متعددی چون شرکت عمران و بهسازی شهری ایران، شهرداری و سازمان نوسازی را می‌توان اشاره کرد. دستورالعمل‌ها، بخشنامه‌ها و مواردی از این دست را که می‌تواند به عنوان مانع یا تسهیل‌گر در امر نوسازی به‌شمار آید در این دسته قرار می‌گیرد.

به‌طور کلی با بررسی‌های جامع صورت گرفته در گزارش مرحله اول، مشاهده می‌شود که از میان مشوق‌های شناسایی شده در سطح ملی و منطقه‌ای، سهم بسیار بالایی از مشوق‌های ارائه شده، دارای ماهیت مالی هستند. به‌بیان‌دیگر می‌توان گفت که سیاست‌گذار، برای نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، نگاهی مالی به موضوع داشته و از نظر ایشان، با تمهید ابزارهای مالی مشوق، می‌توان این پدیده را مدیریت کرد. نکته دارای اهمیت آن است که تسهیل در رویه‌های اداری (فرایندهای اداری لازم) سهم بسیار کمی را در قیاس با مشوق‌های مالی به‌خود اختصاص داده‌است. البته نباید از نظر دور داشت که تأمین زیرساخت‌ها و فضاهای عمومی نیز با سهم اندک مورد توجه بوده است.

در سطح خرد نیز آن‌چه در چگونگی وضعیت نوسازی بافت‌های فرسوده‌ی شهر تهران تأثیرگذار است، عواملی در ابعاد اقتصادی، اجتماعی، مدیریتی و زیرساختی است که به دو دسته شاخص‌های ثابت و شاخص‌های متغیر تقسیم بندی شده‌اند. شاخص‌های سطح خرد، به عنوان شاخص‌هایی مطرح می‌شوند که قابلیت سنجش و کمی شدن را دارا هستند و امکان مقایسه محلات دارای بافت فرسوده را فراهم می‌کنند.

شاخص‌های ثابت به آن دسته از شاخص‌هایی اطلاق شده است که در همه محلات مشترک و یکسان هستند و تفاوت در محلات باعث ایجاد تفاوت‌هایی در این شاخص‌ها نمی‌شوند. شاخص‌های متغیر نیز شاخص‌هایی هستند که از محله‌ای به محله‌ی دیگر تفاوت می‌کنند و سنجش آنها منوط به شناخت کامل محله است:



۱-۲- عوامل ثابت

۱-۱-۱- میزان تسهیلات ساخت در یافتی از بانک‌ها

از جمله عوامل تأثیرگذار در محیط کسب‌وکار انبوه‌سازان و سازندگان خرد و محلی، حجم تسهیلات ارائه شده به آن‌ها، به‌منظور ساخت و ساز در بافت‌های فرسوده‌ی شهری است که به عنوان مشوق‌های مهم در گرایش برای ساخت و ساز مطرح می‌شود. این تسهیلات از سال ۸۵ به تبعیت از شناسایی بافت‌های فرسوده بر اساس شاخص‌های سه‌گانه فرسودگی و تسهیل در امر نوسازی و بهسازی اینگونه محلات، در دستور کار قرار گرفت. از سال ۸۶ تا کنون نیز، تسهیلاتی در این زمینه به مناطق مختلف دارای بافت فرسوده تعلق گرفته‌است. لازم به یادآوری است که مبالغ تعیین شده تسهیلات نوسازی بافت فرسوده تا سال ۱۳۹۳ برای کل کشور ثابت بوده است.

۱-۱-۲- میزان تسهیلات ودیعه اسکان موقت در یافتی از بانک‌ها

این نوع از تسهیلات، به عنوان مشوق بسیار مهم و تأثیرگذار در امر نوسازی و بهسازی تلقی می‌شود، چرا که این امکان را به سازندگان اعم از محلی و انبوه‌سازان، می‌دهد تا بتوانند در دوره ساخت، مکانی را برای اسکان موقت ساکنان کنونی در حین ساخت، فراهم و مانع خروج و جابجایی آنها به بافت‌های فرسوده مجاور و تشدید روند فرسودگی سایر بافت‌ها شود، هم‌چنین به دلیل بازگشت ساکنان به بافت و عدم ترک محله و واگذاری آن به ساکنان جدید که عموماً حس تعلقی به محله جدیدشان ندارند، محله از انسجام اجتماعی بیشتر و همگنی بالاتری برخوردار خواهد بود که به تبع آن ناهنجاری‌ها و مشکلات پیرامونی آن کاهش می‌یابد.

با وجود اهمیت بالای این شاخص، بررسی روند اعطاء این تسهیلات نشان می‌دهد تنها در سال ۱۳۹۰ شاهد ارائه آن‌ها و در موارد و مناطقی محدود هستیم.

۱-۱-۳- نرخ سود تسهیلات بانکی

میزان نرخ سود در میزان تمایل سرمایه‌گذاران امری قابل تأمل است، به عبارتی دیگر، بالا بودن نرخ سود بانکی تسهیلات ارائه شده به سازندگان مسکن، مهم‌ترین مانع پیش‌روی فعالیت سرمایه‌گذاران است که با ایجاد سازوکارهای مناسبی به‌منظور کاهش نرخ سود بانکی در ساخت‌وسازهای واقع در بافت‌های فرسوده شهری در مقایسه با سایر بافت‌ها، می‌توان انتظار داشت رکود در زمینه مسکن در اینگونه بافت‌ها کاهش یابد و محیط مناسبی برای فعالیت سرمایه‌گذاران مرتبط و هدایت سرمایه‌های بخش خصوصی فراهم شود.

۱-۱-۴- تراکم تشویقی

از جمله مشوق‌های ارائه شده در زمینه نوسازی مناطق دارای بافت فرسوده، تراکم تشویقی اعطایی به سازندگان می‌باشد. یک طبقه به پلاک‌های نوسازی با مساحت تا ۱۵۰ متر مربع و ۲ طبقه به تجمیع‌های ۱۵۰ مترمربع به بالا را می‌توان به عنوان مشوقی ثابت در تمامی مناطق نام برد.



۱-۱-۵- تأمین پارکینگ

از دیگر عوامل تشویقی و مؤثر در امر نوسازی در بافت‌های فرسوده شهر تهران، می‌توان به عامل تأمین پارکینگ اشاره کرد.

۲-۲- عوامل متغیر

۱-۲-۱- مدیریتی-حکمروایی

۱-۱-۲-۱- فرآیند صدور پروانه و مجوزهای ساخت

از مهم‌ترین عواملی که در چگونگی وضعیت کسب‌وکار سرمایه‌گذاران و مسکن‌سازان در بافت‌های فرسوده شهری تأثیرگذار است مباحث مربوط به فرآیندهای اداری صدور پروانه و مجوزهای ساخت است.

مدت زمان دریافت پروانه و مجوزهای مربوط، به‌طور میانگین در تهران برابر با ۳ ماه است که نشان‌گر زمان‌بر بودن این فرآیند بوده و به‌عنوان مانعی دیگر در محیط عمومی کسب‌وکار مطرح می‌شود.

«عضو کمیسیون عمران در مجلس شورای اسلامی اعلام می‌دارد که در بخش صدور پروانه ساختمان در تهران نظارت چندانی از سوی شهرداری‌ها صورت نگرفته شده و حتی قوانین دقیقی هم در این‌باره وجود ندارد. در مقابل در شهرستان‌ها و سایر کلان‌شهرها اختیارات کمیسیون ماده ۵ در اختیار معاونت عمرانی بوده و با تشکیل جلسات منظم و بررسی درخواست کسب مجوز در کارگروه‌های ویژه نظارت فنی ویژه‌ای بر این بخش صورت می‌دهند.»

بایستی قوانین و مقررات و سازوکارهای اجرایی آن بگونه‌ای اصلاح شوند که زمان ارائه اینگونه مجوزها در بافت‌های فرسوده به حداکثر یک ماه کاهش یافته و زمینه را برای حضور انبوه‌سازان و سایر سازندگان بخش خصوصی فراهم کند.

۲-۱-۲-۱- حضور و عملکرد دفاتر خدمات نوسازی (تسهیل‌گری)

این دفاتر، عمده‌ترین وظیفه‌شان برقراری ارتباط با ساکنان بافت‌های فرسوده، معرفی مشوقها، تسهیلات و معافیت‌های موجود و حل مشکلات در زمینه‌های نوسازی بنا و تجمیع آن‌ها است.

از طرفی از منظر مدیریتی و اداری، این دفاتر، با حذف بروکراسی اداری، نقش مهمی در پرکردن شکاف مدیریت کلان و مردم ایفا می‌کنند و با تسهیل‌گری و اطلاع‌رسانی، موفقیت خوبی در زمینه نوسازی بافت فرسوده بدست می‌آورند.

۳-۱-۲-۱- عوارض مربوط به ساخت‌وساز

عوارض پرداختی در زمینه ساخت و ساز توسط مالکان و انبوه‌سازان به منظور نوسازی فردی و تجمیعی، به عنوان شاخصی تأثیرگذار در تمایل به نوسازی و بهسازی محله مطرح می‌شود. هر چه عوارض و موانع ساخت و ساز کمتر باشد و فرآیندهای مربوطه سریع‌تر و با هزینه کمتری انجام پذیرد، متقابلاً شاهد افزایش سرمایه‌گذاری انبوه‌سازان و سازندگان محلی و غیر محلی در مناطق دارای بافت فرسوده خواهیم بود. شایان ذکر است در این پروژه، با توجه به قرارگیری محلات انتخابی در مناطقی که از معافیت پرداخت عوارض بهره‌مند هستند، این عامل به دلیل یکسان بودن در همه محلات پایلوت، عاملی ثابت و بدون تغییر در نظر گرفته شده است.



۴-۱-۲-۱ - شفافیت و میزان پاسخگویی مسئولین در قبال درخواست‌های ساکنین

میزان شفافیت، پاسخگویی در قبال ارائه خدمات، تعامل با مردم و ... از جمله ویژگی‌هایی هستند که در مبحث حکمروایی خوب شهری مطرح هستند. هرچه محله‌ای در زمینه حکمروایی شهری و محله‌ای از وضعیت بهتری برخوردار باشد، شانس محله برای جذب سرمایه‌گذاری و مشارکت بخش خصوصی در نوسازی بافت افزایش می‌یابد.

۲-۲-۱ - کالبدی - محیطی

۱-۲-۲-۱ - زیرساخت‌های محله

زیرساخت‌های محله که شامل راه‌های ارتباطی و دسترسی‌ها، زیرساخت‌های حامل انرژی مانند برق، آب، گاز و ... است، در جذب سرمایه و ایجاد انگیزه سرمایه‌گذاری و نوسازی بسیار تاثیرگذار است. در صورتی که محله‌ای از لحاظ تامین زیرساخت‌ها از کیفیت مطلوبی برخوردار باشد، شانس بیشتری برای نوسازی و ارتقاء کیفیت محله خود خواهد داشت.

۲-۲-۲-۱ - سطح تأمین خدمات

چگونگی تامین سرانه خدمات محله از دیگر شاخص‌هایی است که در پژوهش پیش‌رو به بررسی آن در محلات پایلوت پرداخته شده‌است. محلاتی که از نظر تامین سرانه از وضعیت مطلوبی برخوردارند توانایی رقابت‌پذیری بیشتر داشته و می‌توانند در زمینه جذب سرمایه‌های داخلی و خارجی به‌منظور نوسازی و بهسازی محله، نقش موثرتری نسبت به محلات ضعیف‌تر و فاقد استانداردهای خدماتی، ایفا کنند.

تعداد و کیفیت مراکز آموزشی، مراکز بهداشتی و درمانی، سرانه فضای سبز، کاربری‌های تفریحی و گذران اوقات فراغت و مواردی از این دست را می‌توان در این بخش جای داد.

۳-۲-۲-۱ - بهسازی محیطی

با ورود به هر محله‌ای، اولین نکته‌ای که توجه را به خود جلب می‌کند، سیما و منظر کلی محله است. ساکنان و سایر افرادی که به دلایل مختلف در یک محله حضور دارند، تصویری از محله را در ذهن خود به‌همراه دارند که برگرفته از وضعیت منظر و کیفیت آن است. با این حساب در محله‌ای که توجه زیادی به بهسازی محیطی نشده و دید چشم‌نواز و مورد قبولی را از خود ارائه نمی‌دهد، شانس کمتری در رقابت‌پذیری برای نوسازی در مقایسه یا سایر بافت‌ها دارد. بهسازی محیطی و توجه به زیباسازی هر محله، از مولفه‌های مهم در ایجاد انگیزه نوسازی است.



۱-۲-۴- پهنه‌های پیشنهادی نامناسب و غیراجرایی

در مواقعی در طرح‌های تفصیلی، مواردی دیده شده که بدون توجه به زمینه و بافت اجتماعی-اقتصادی و همچنین بدون توجه به سایر کاربری‌های محله و در نظر نگرفتن اصول همجواری، سازگاری و امنیت، کاربری‌هایی در پهنه‌های وسیع پیشنهاد شده است که باتوجه به وضع موجود محله، شاید بعد از گذشت حتی سال‌های زیاد، هدف تعیین شده در طرح‌های بالادست محقق نشود و این امر نوسازی بافت را با مشکلات زیادی مواجه می‌کند. پهنه‌هایی با کاربری نامشخص و بعضاً متروکه، غیربازده و ... را می‌توان اشاره کرد. مشکلات فیزیکی و منظر محله و مشکلات اجتماعی (تبدیل شدن زمین‌های متروکه به محلی نا امن، حضور معتادین و ...)، از موارد برجسته در این پهنه‌بندی‌های نامناسب است.

۱-۲-۳- اجتماعی و فرهنگی

هرچه بافت اجتماعی و فرهنگی محله‌ای از همگونی و انسجام بیشتری برخوردار باشد، استقبال و انگیزه بهتری برای نوسازی محله خواهند داشت و بدین ترتیب روند نوسازی با سرعت و کیفیت مناسبی نسبت به سایر محلات صورت خواهد گرفت. محله‌ای که از سلامت اجتماعی بالایی برخوردار باشد، در روند نوسازی درگیر مشکلات و گرفتاری‌های حل این معضلات و تفهیم مزایای نوسازی و ... نخواهد بود و فرصت و هزینه صرف کیفیت بهتر این امر می‌شود. واضح است که هرچه سرمایه اجتماعی محله‌ای بالاتر باشد، تمایل سرمایه‌گذاران بیرونی نیز برای امر نوسازی و مداخله بیشتر خواهد شد. از دیگر موارد مهم در بافت اجتماعی محله میزان تعلق خاطر و تداوم نسلی ساکنان آن است که باعث ماندگاری آنها در بافت و تمایل بیشتر به نوسازی محله‌شان می‌شود. امنیت محله نیز از دیگر ویژگی‌های محله است که در صورت تامین نشدن می‌تواند به راحتی باعث ترد شدن محله و خروج جمعیت از آن شود و در ماندگاری جمعیت و نوسازی نقش بسزایی ایفا می‌کند.

۱-۲-۴- اقتصادی

هرچه ساکنان از وضع اقتصادی بهتر و رفاه بالاتری برخوردار باشند و بتوانند مشکلات روزمره خود را حل کنند، فرصت، علاقه و هزینه بیشتری صرف امر نوسازی مساکن خود می‌کنند. در این قسمت به بررسی وضعیت اقتصادی ساکنان محلات پایلوت و پتانسیل‌های منطقه در جهت بهبود اوضاع اقتصادی محله پرداخته می‌شود.

۱-۴-۲-۱- موقعیت قرارگیری محله در شهر

به نظر می‌رسد که موقعیت قرارگیری محلات، دسترسی به مراکز اصلی شهر، بعضی همجواری‌ها و ... معیاری مهم در جلب سرمایه‌های محلی و غیرمحلی است. بنابراین انتظار می‌رود آن‌دسته از محلات دارای بافت فرسوده که از مزیت همجواری با بافتی پررونق یا همجواری با مراکز اداری-سیاسی مهم برخوردارند مورد توجه بیشتری از سوی سرمایه‌گذاران قرار گیرند.



۱-۲-۴-۲- توان مالی خانوارهای ساکن

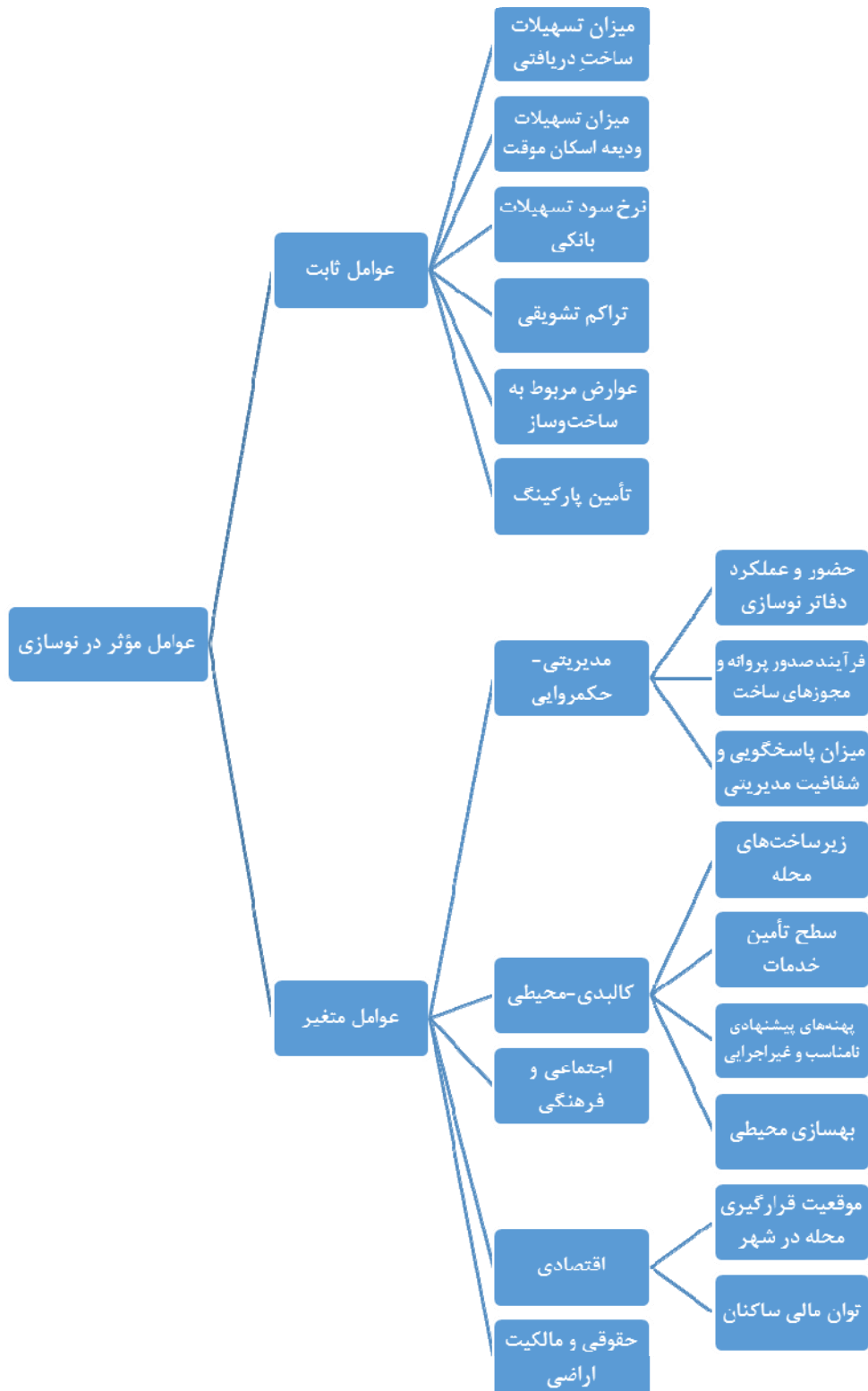
از عوامل مؤثر در زمینه میزان انگیزه و گرایش ساکنین و خانوارهای واقع در بافت‌های فرسوده، استطاعت مالی و توان آن‌ها برای بازپرداخت وام‌های دریافتی جهت نوسازی می‌باشد. بنابراین در تحقیق حاضر، ضروری می‌نماید به این بعد نیز پرداخته شود و میزان تأثیرگذاری آن در شدت نوسازی بافت‌های فرسوده مورد بررسی و تحلیل قرار گیرد.

۱-۲-۵- حقوق مالکیت و وضعیت ثبت اراضی

وضعیت حقوقی املاک تأثیر بسیاری بر تمایل یا عدم تمایل به نوسازی دارد. املاک وقفی و یا املاکی که از نظر سند مالکیت دچار مشکل هستند، در امر نوسازی و صرف سرمایه به دلیل ریسک‌پذیری بالا چندان مورد توجه قرار نمی‌گیرند. برای مثال محله فرحزاد، به دلیل مشکلات حقوقی و مالکیت زمین که به صورت وقفی است، با مشکلات متعددی روبرو است، بنابراین می‌توان انتظار داشت که میزان ساخت و ساز و نوسازی در اینگونه محلات نسبت به سایرین، به حداقل برسد.



نمودار ۱- عوامل تعیین کننده در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری



۲- گونه‌بندی محلات دارای بافت فرسوده در شهر تهران

به‌منظور انتخاب محلات پایلوت در پروژه‌ی پیش رو، با استفاده از روند تخریب و نوسازی بافت‌های فرسوده، می‌توان نوعی گونه‌بندی را در این زمینه ارائه داد. لازم به یادآوری است که به‌منظور جامعیت تحقیق، محله‌ای که دارای ویژگی‌های تاریخی نیز هست در گونه‌بندی مدنظر قرار گرفته‌است.

۲-۳- معیارهای انتخاب محله‌ها

- ۱- تعمیم پذیری
- ۲- واقعی بودن آمار نوسازی (بدون مداخله‌ی دولت و شهرداری)
- ۳- در دسترس بودن آمار و اطلاعات
- ۴- حضور و فعالیت دفتر خدمات نوسازی

محلات دارای بافت فرسوده در شهر تهران بر اساس معیارهای پیش‌گفته، در سه دسته و اولویت‌های ۱، ۲ و ۳ تقسیم‌بندی شده‌اند. چراکه در صورت نبود اطلاعات در هریک از اولویت‌ها، این امکان وجود داشته باشد که محله‌ی دیگری را به‌عنوان پایلوت در تحقیق حاضر، مورد بررسی و تحلیل قرار داد. لازم به یادآوری است که در این پروژه سعی بر این شده محله‌هایی انتخاب شوند که دارای روند ساخت و ساز مردمی (بدون مداخله) با استفاده از تسهیلات و مشوق‌ها بوده و محله‌هایی که با مداخله‌ی گسترده‌ی دولت و یا شهرداری نوسازی شده‌اند به عنوان پایلوت انتخاب نشود؛ چون ممکن است تحلیل را با خطا و اشتباه مواجه سازد. بنابراین با توجه به موارد بیان شده، محله‌های منتخب پایلوت، به ترتیب زیر انتخاب می‌شود:

جدول ۲- گونه بندی محلات

نام محله‌ها			گونه‌بندی
اولویت ۳	اولویت ۲	اولویت ۱	
امیریه	سلسبیل جنوبی	جوادیبه	۱
هرندی	فروزش	طیب	۲
-	اتابک	نعمت آباد	۳
-	-	باغ آذری	۴
سیروس	عودلاجان	سنگلج	۵

در گونه‌ی اول و اولویت نخست، محلات جوادیبه، سلسبیل و امیریه قرار گرفته‌اند که با بررسی‌های مشاور و مصاحبه‌های انجام شده با مسئولین دفاتر خدمات نوسازی مستقر در این محلات، محله‌ی جوادیبه در اولویت نخست قرار گرفته و اطلاعات آن نیز در ادامه مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته‌است.

در گونه‌ی دوم نیز، محله‌ی طیب به عنوان اولویت نخست انتخاب شده و اطلاعات مربوط به تخریب و نوسازی در این محله طی سال‌های ۸۳-۹۰ مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته است. در گونه‌ی سوم و چهارم نیز محلات نعمت‌آباد و باغ‌آذری به عنوان

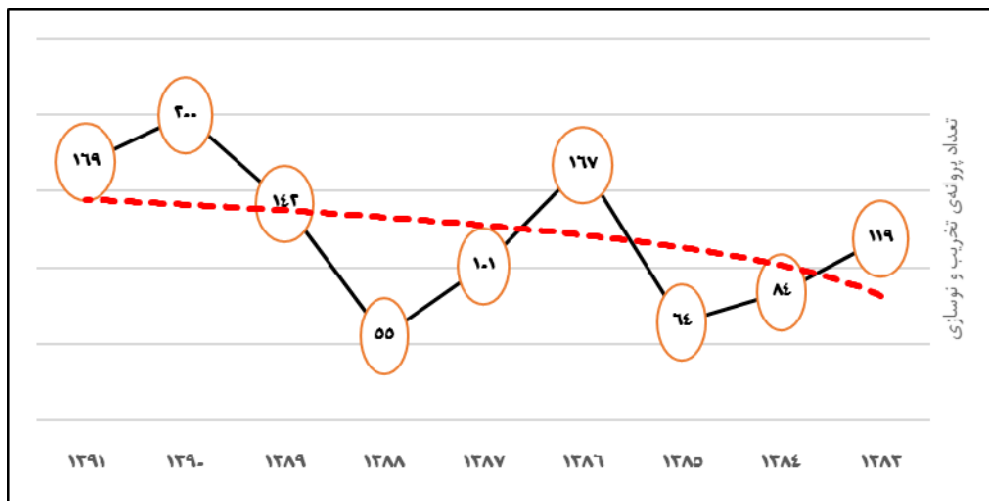


اولویت‌های نخست مدنظر قرار گرفته‌اند. در گونه‌ی پنجم نیز که اشاره به بافت‌های تاریخی دارد، محله‌ی سنگلج به عنوان اولویت نخست انتخاب شده است.

۲-۱-۱- محلات واقع در گونه‌ی اول

محله‌هایی در این نوع گونه قرار می‌گیرند که پیش از ارایه‌ی مشوق‌ها فرآیند نوسازی در آن‌ها نسبتاً مناسب بوده و هم‌اکنون نیز همین روند را طی می‌کنند؛ مناطق ۱۰ و ۱۱ مانند جوادیه، سلسبیل شمالی و جنوبی، کارون شمالی و جنوبی، اسکندری و ... را می‌توان در این دسته‌بندی جای داد. در ادامه نمودار مربوط به روند صدور پروانه‌های تخریب و نوسازی در محله جوادیه که اطلاعات آن جمع‌آوری شده است ارائه می‌شود.

نمودار ۱- روند تخریب و نوسازی در محله‌ی جوادیه واقع در ناحیه‌ی ۱ منطقه‌ی ۱۶



منبع: محاسبات مشاور

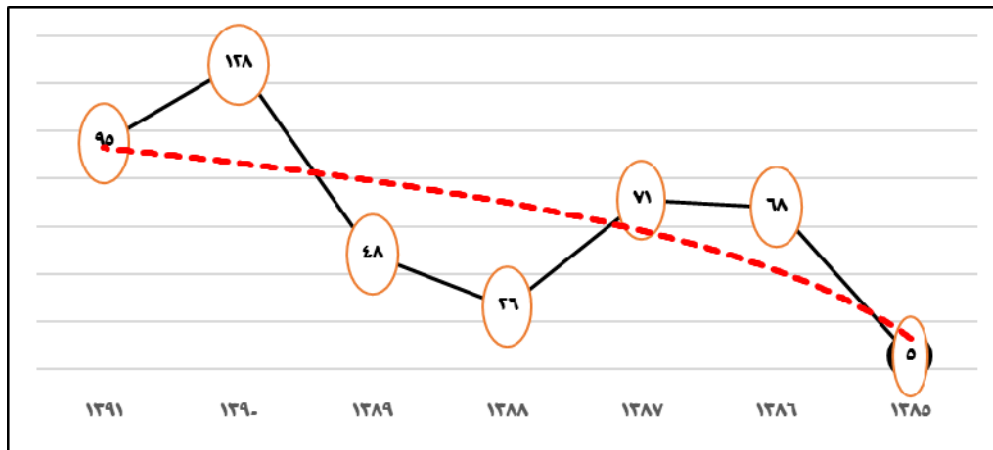
نمودار بالا نمایانگر روند تخریب و نوسازی در بافت فرسوده‌ی محله جوادیه است. همانطور که در نمودار مشخص است قبل و بعد از ارائه مشوق‌ها در این بافت، روند نوسازی وضعیت خوبی را دارا بوده است. برای مثال در سال ۸۳ شاهد ۱۱۹ مورد نوسازی و تخریب در بافت هستیم و در سال ۹۱ نیز حدود ۱۷۰ مورد که نشان‌دهنده‌ی تداوم روند نوسازی و تخریب در این محله است. البته طی سال‌های ۸۸-۹۰، افزایش شدیدی رخ داده است اما در مقایسه با سال‌های قبل، مشاهده می‌شود که همواره روند نوسازی و تخریب در این محله مناسب بوده است. بنابراین می‌توان این محله را در گونه‌ی اول که شامل محله‌هایی است که پیش از ارایه‌ی مشوق‌ها و پس از آن روند ساخت و ساز خوب بوده است.



۲-۱-۲- محلات واقع در گونه‌ی دوم

محللهایی که پیش از ارایه‌ی مشوق‌ها روند ساخت و ساز کند بوده و ارایه‌ی مشوق‌ها نوسازی بسیار تأثیرگذار بوده‌است در این دسته قرار می‌گیرند؛ محله‌های دارای بافت فرسوده واقع در مناطق ۱۲، ۱۳ و ۱۴ نمونه‌هایی از این گونه هستند. در ادامه نمودار مربوط به روند تخریب و نوسازی در محله‌های طیب، قلمستان و فروزش و هرندی ارائه شده‌است.

نمودار ۲- روند تخریب و نوسازی در محله‌ی طیب واقع در ناحیه‌ی ۱ منطقه‌ی ۱۵ بر حسب تعداد پروانه



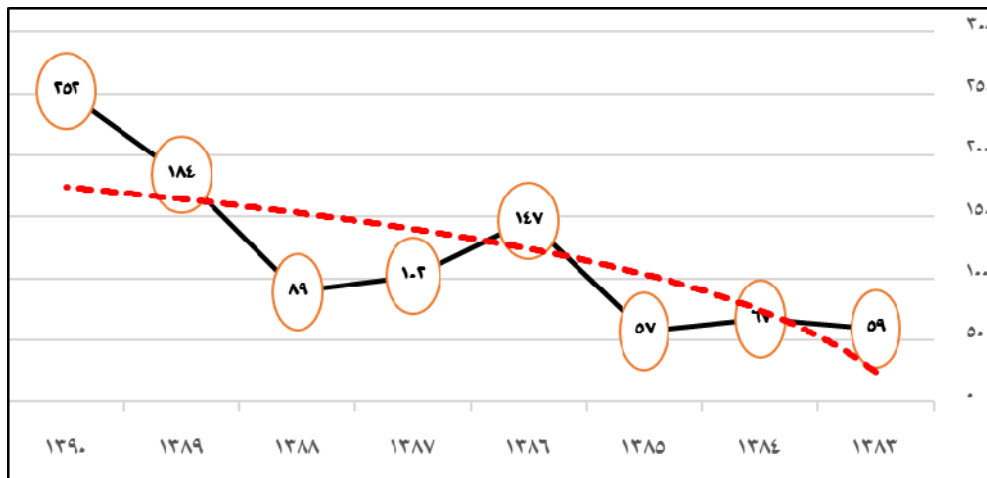
منبع: محاسبات مشاور

با توجه به نمودار بالا، مشاهده می‌شود که روند تخریب و نوسازی در محله‌ی طیب واقع در ناحیه‌ی ۱ منطقه‌ی ۱۵، طی سال‌های ۸۵ تا ۹۱ روند شتابانی را تجربه کرده‌است. این روند از سال ۸۸-۹۰ سریع بوده و خط روند نمایانگر این است که از این سال به بعد به جز سال ۹۱، افزایش تخریب و نوسازی در بافت چشمگیر است.

بنابراین می‌توان محله‌ی طیب واقع در این ناحیه را در **گونه‌ی دوم** که شامل محله‌هایی است که پیش از ارایه‌ی مشوق‌ها روند ساخت و ساز کند بود و پس از ارایه‌ی مشوق‌ها نوسازی جهش پیدا کرده جای داد.



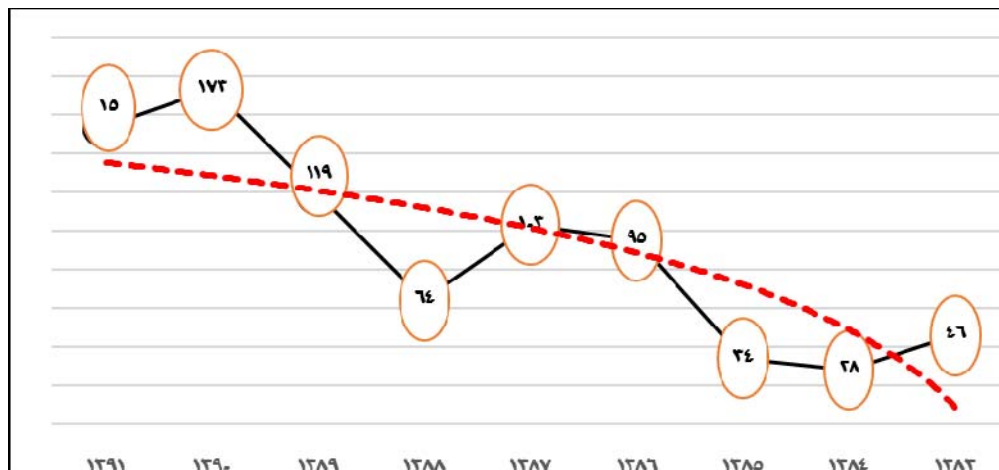
نمودار ۳- روند تخریب و نوسازی در محلات قلمستان و فروش واقع در ناحیه ۲ منطقه ۱۱



منبع: محاسبات مشاور

با توجه به نمودار بالا، در محلات قلمستان و فروش، روند تخریب و نوسازی طی سال‌های ۸۳-۹۰ افزایشی بوده و نشان می‌دهد مشوق‌ها تأثیری مثبت در این روند داشته‌است و می‌توان این محلات را در گونه‌ی دوم جای داد. لازم به یادآوری است با توجه به این که آمار در دسترس در مقیاس ناحیه بوده و نمودار بالا آمار نوسازی ناحیه ۲ منطقه ۱۱ و شامل ۲ محله است اما محله انتخابی مشاور محله‌ی فروش است.

نمودار ۴- روند تخریب و نوسازی در محله هرندی واقع در ناحیه ۴ منطقه ۱۲



منبع: محاسبات مشاور

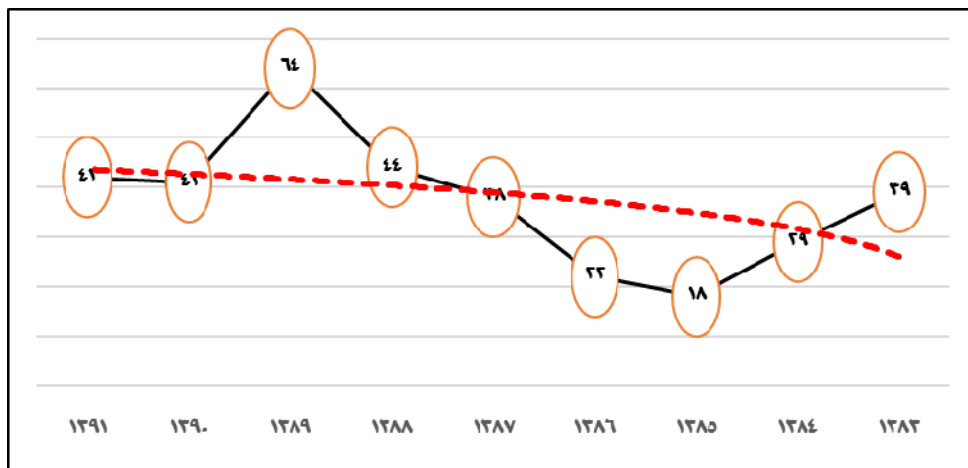
باتوجه به نمودار بالا، مشاهده می‌شود روند نوسازی قبل از ارائه مشوق‌های مالی در محله‌ی هرندی، نامنظم است. سال‌های ۸۳-۸۵ نزولی، سال ۸۵-۸۷ صعودی است. به‌طور کلی پس از ارائه مشوق‌های مالی، طی سال‌های ۸۸-۹۰ صعودی است بنابراین می‌توان این محلات را در گونه‌ی دوم قرار داد.



۲-۱-۳- محلات واقع در گونه‌ی سوم

محله‌هایی که پیش از ارزیابی مشوق‌ها روند ساخت و ساز کند بود و ارزیابی مشوق‌ها (و سایر عوامل) در نوسازی تا حدی نقش داشته است در این دسته قرار می‌گیرد. محله‌هایی چون اتابک، نعمت‌آباد و... دارای چنین ویژگی‌هایی هستند. محلات نعمت‌آباد و اتابک در اولویت اول و دوم این گونه قرار دارند و در ادامه مورد بررسی قرار گرفته‌اند.

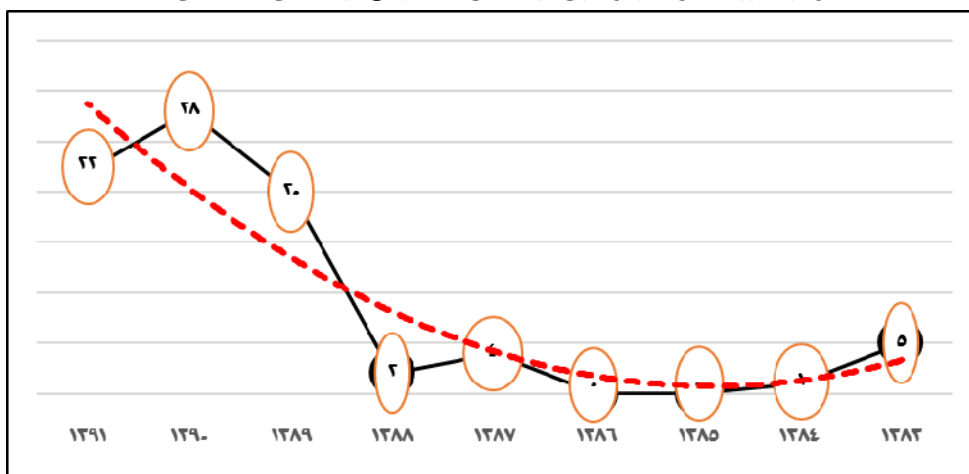
نمودار ۵- روند تخریب و نوسازی در محله‌ی نعمت‌آباد واقع ناحیه‌ی ۳ منطقه‌ی ۱۹



منبع: محاسبات مشاور

نمودار بالا نشان می‌دهد که محله‌ی نعمت‌آباد واقع در منطقه‌ی ۱۹، قبل و بعد از مشوق‌ها و تسهیلات ارائه شده برای نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، تغییر چشمگیری نداشته و روند کند خود را در این زمینه حفظ کرده و تغییر اندکی در رشد نوسازی داشته است. بنابراین می‌توان نتیجه گرفت، این محله در گونه‌ی سوم جای دارد چراکه روند نوسازی و بهسازی در آن، طی سال‌های ۸۳- ۹۱ همواره کند بوده و خط روند نیز نمایان‌گر همین موضوع است.

نمودار ۶- روند تخریب و نوسازی در محله‌ی اتابک واقع در ناحیه‌ی ۲ منطقه‌ی ۱۵



منبع: محاسبات مشاور

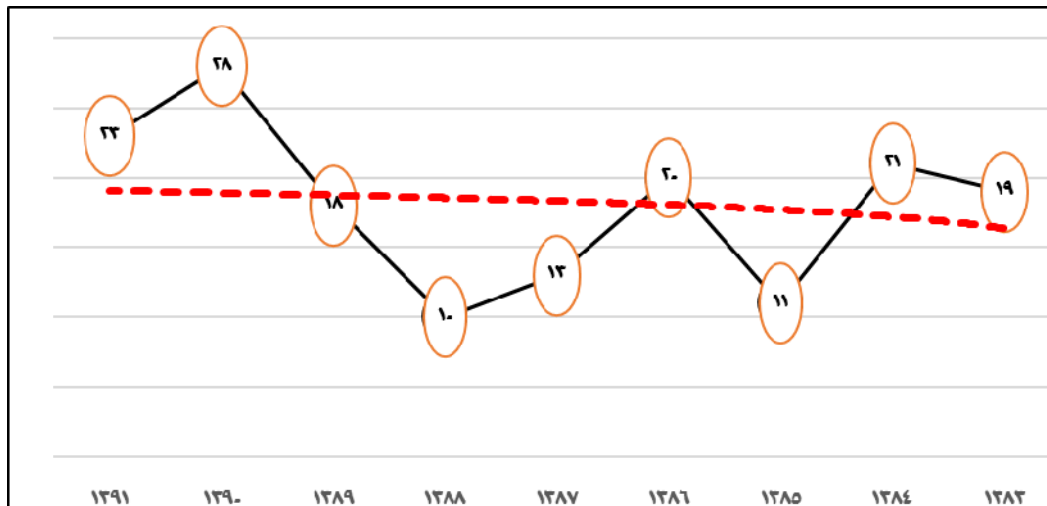


با توجه به نمودار بالا، مشاهده می‌شود که محله‌ی اتابک واقع در ناحیه‌ی ۲ منطقه‌ی ۱۵، در ابتدا طی سال‌های ۸۳-۸۷ تعداد پروانه‌های تخریب و نوسازی در محله، زیر ۱۰ مورد بوده و پس از ارائه مشوق‌های مالی در سال‌های ۸۷-۸۸، جهشی در این زمینه اتفاق افتاده است. بنابراین می‌توان گفت که مشوق‌های ارائه شده در زمینه نوسازی و بهسازی بافت فرسوده، از سال ۸۸-۹۱ تأثیرگذار بوده است. بدین ترتیب **محله اتابک** را نیز می‌توان در **گونه سوم** جای داد. البته لازم به یادآوری است که بسیاری از آمار نوسازی محله‌ی اتابک ناشی از مداخله‌ی شهرداری بوده و نمی‌توان همه این آمار (افزایش نوسازی) را نوسازی مردمی تلقی کرد.

۲-۱-۴- محلات واقع در گونه‌ی چهارم

آن دسته از محله‌هایی که روند ساخت و ساز در آن‌ها پیش از آرایه‌ی مشوق‌ها بسیار کند بوده و آرایه‌ی مشوق‌ها نیز در نوسازی آن‌ها تأثیری نداشته است در این گونه قرار می‌گیرند؛ محله‌ی باغ آذری به عنوان اولویت برتر در این گونه مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته است.

نمودار ۷- روند تخریب و نوسازی در محله باغ آذری واقع در ناحیه ۶ منطقه ۱۶



منبع: محاسبات مشاور

با توجه به نمودار بالا، مشاهده می‌شود که روند نوسازی قبل از ارائه‌ی مشوق‌های مالی و تسهیلات در این زمینه، بسیار کند بوده و پس از ارائه‌ی مشوق‌ها نیز به همین منوال بوده است. تعداد ۱۹ مورد پروانه صادر شده در محله در سال ۸۳ و حدود ۲۳ مورد نیز در سال ۹۱، نمایانگر تداوم این روند بسیار کند نوسازی و تخریب در محله است، بنابراین محله‌ی باغ آذری را می‌توان در **گونه‌ی چهارم** قرار داد.

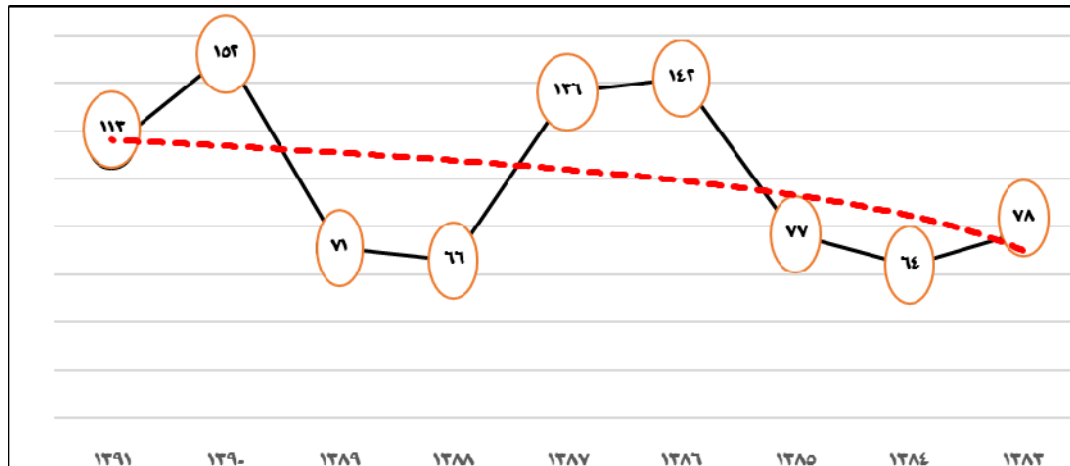
۲-۱-۵- محلات واقع در گونه‌ی پنجم

با توجه به اینکه محله‌های تاریخی ضوابط متفاوت و جداگانه‌ای نسبت به سایر نقاط شهر دارند و محدودیت‌هایی از قبیل ارتفاع، عرصه و اعیان، تعریض معابر و ... دارند؛ بنابراین رویکرد تسهیلات و مشوق‌های مشترک با سایر محلات تأثیر چندانی بر بهسازی و نوسازی این محلات ندارد و می‌بایست مشوق‌های متفاوتی در این نوع محلات ارائه شود تا بتواند محرک و انگیزاننده‌ی نوسازی باشد.



محله سنگلج، در اولویت نخست گونه‌ی پنجم قرار دارد؛ وضعیت پروانه‌های تخریب و نوسازی در نمودار زیر فرآپوشی شده‌است.

نمودار ۸- روند تخریب و نوسازی در محله‌ی سنگلج واقع در ناحیه‌ی ۳ منطقه‌ی ۱۲



منبع: محاسبات مشاور

نکته‌ی قابل توجه در محلات دارای بافت تاریخی، در نظر گرفتن رویکردی خاص برای آن‌ها است. ضوابط و مقررات متفاوت و جداگانه نسبت به سایر بافت‌های فرسوده، علاوه بر حفظ ارزش‌های تاریخی، امکان بهبود کیفیت محله نیز فراهم می‌شود.

۴-۲- جمع‌بندی و انتخاب محلات پایلوت

در این مرحله از پروژه‌ی حاضر، به منظور انتخاب محلات پایلوت، پس از گونه‌بندی محلات واقع در بافت‌های فرسوده بر اساس تعداد پلاک‌های نوسازی شده، سه اولویت از محلات انتخابی مشخص شد. مهم‌ترین معیارهای انتخاب محله تعمیم‌پذیری، واقعی بودن آمار نوسازی، حضور و فعالیت دفتر خدمات نوسازی و در دسترس بودن آمار و اطلاعات آن‌ها بوده و از میان تعداد زیادی از محلات واقع در بافت‌های فرسوده‌ی شهر تهران، ۵ محله به شرح زیر انتخاب شد:

- ✚ **گونه‌ی اول:** محله‌هایی که پیش از ارایه‌ی مشوق‌ها فرآیند نوسازی نسبتاً مناسب بوده و هم‌اکنون نیز همین روند را طی می‌کنند؛
 - **محله‌ی جوادیه- منطقه‌ی ۱۶**
- ✚ **گونه دوم:** محله‌هایی که پیش از ارایه‌ی مشوق‌ها روند ساخت و ساز کند بود و ارایه‌ی مشوق‌ها نوسازی بسیار تأثیرگذار بوده‌است؛
 - **محله‌ی طیب- منطقه‌ی ۱۵**
- ✚ **گونه سوم:** محله‌هایی که پیش از ارایه‌ی مشوق‌ها روند ساخت و ساز کند بود و ارایه‌ی مشوق‌ها (و سایر عوامل) در نوسازی تا حدی نقش داشته است؛
 - **محله‌ی نعمت‌آباد- منطقه‌ی ۱۹**
- ✚ **گونه چهارم:** محله‌هایی که پیش از ارایه‌ی مشوق‌ها روند ساخت و ساز بسیار کند بود و ارایه‌ی مشوق‌ها نیز در نوسازی تأثیری نداشت؛
 - **محله‌ی باغ‌آذری- منطقه‌ی ۱۶**
- ✚ **گونه پنجم:** محله‌های تاریخی که شرایط متفاوتی دارند و نوع تسهیلات و مشوق‌ها باید به گونه‌ی دیگری باشد؛
 - **محله‌ی سنگلج- منطقه‌ی ۱۲**



پراکنش جغرافیایی محلات انتخابی

