

الگوی ملی مسکن مشارکتی محله محور (تفکیک مجدد اراضی)

مقدمه

اساسی ترین مبحث مطرح در محافل شهری و شهرسازی در این دوران بی شک موضوع بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و رفع مشکلات ناشی از فرسوده ماندن بافت های شهری است. جدا از مشکلات کالبدی ، معضلات جانبی آن از جمله پایین بودن سطح کیفی زندگی، آلودگی محیط زیست، ایجاد مکان های ناامن شهری و افزایش بزهکاری که تحت تاثیر مستقیم فرسودگی کالبدی یک محیط شهری است، مطمئناً به صورت کوتاه مدت و بلند مدت تاثیر منفی زیادی بر اقبال بزرگی از جامعه شهری خواهد گذاشت. طبیعی است احیا بافت فرسوده و ایجاد رونق اقتصادی راه موثری در رفع معضلات جانبی آن خواهد بود.

از آنجایی که معمولاً بافت های فرسوده در مراکز شهر قرار دارند از پتانسیل های بالایی برای انجام عملیات نوسازی و تولید و عرضه مسکن برخوردارند.

ضمن اینکه در این بافت ها با توجه به مشکلاتی از جمله هزینه های بالای نوسازی، عدم توجه اقتصادی برای انجام ساخت و ساز، مناسب نبودن شکل و ابعاد زمین باتوجه به ریزدانی و در هم تنیدگی پلاک ها، فرسودگی تاسیسات شهری و کافی نبودن خدمات عمومی و بسیاری دیگر، ارزش زمین در این محلات نسبت به موقعیت قرارگیری آن در شهر بسیار پایین تر است.

آنچه مسلم است، رفع مشکلات و معضلات در این بافت ها و متعاقباً ایجاد ارزش افزوده زمین، حرکت عظیمی از سرمایه گذاری در نوسازی این بافت ها را در پی خواهد داشت.

باتوجه به تجربه ها و سیاست های پیشین شهری در توسعه، روشن است پروژه های سرمایه گذاری کلان در نوسازی بافت های فرسوده توسط ارگان های غیر مردمی و یا تشویق و ترغیب به نوسازی به صورت انفرادی توسط خود مردم، باتوجه به وسعت و گستردگی این بافت ها، اثرگذار نخواهد بود.

لذا به نظر می رسد تنها ایجاد حرکت نوسازی به صورت جمعی و طرح های نوسازی محله ای است که می تواند مشکلات پیش روی بافت فرسوده را حل کند. و همچنین باتوجه به نیاز یک منبع مالی بزرگ برای عملیاتی شدن این طرح ها، لازم است با روشهای مناسب سرمایه های خرد مردم در این راستا جذب شود تا بتوان با سرعت بیشتری برای نوسازی بافت های فرسوده اقدام کرد.

ضمناً همین حضور و مشارکت مردم در احیا محله و سهم بودن خود آنها در ارزش افزوده حاصل از توسعه شهری منجر به یک توسعه پایدار در این محلات خواهد شد. که ارزش بیشتری به طرح های توسعه شهری مشارکتی می دهد. مسلماً روشهای جلب مشارکت مردم و همچنین نحوه مداخله در بافت ها متفاوت است.

روش تفکیک مجدد اراضی (زمین)

در تفکیک و یا تنظیم مجدد اراضی (زمین) که نیازمند مشارکت کامل مردم می باشد، با اصلاح معابر، نوسازی شبکه تاسیسات شهری و اصلاح ابعادی زمین، استفاده بهینه از زمین ها افزایش می یابد و انگیزه مشارکت مردمی و همچنین جذب سرمایه های سرمایه گذران در این مناطق را موجب می شود و پیشبرد توسعه گرایانه را سریع تر و امکان پذیر می کند.

در این گونه طرح ها مشارکت واقعی مردمی رخ می دهد، زیرا مالکین با به اشتراک گذاشتن زمین های خود در توسعه معابر و زمین ذخیره در تامین هزینه های آماده سازی شریک می شوند و تنها با یک بسترسازی و آموزش و با ارائه طرح و برنامه می توان توسعه ی محلات را به خود اهالی و ساکنین واگذار کرد.

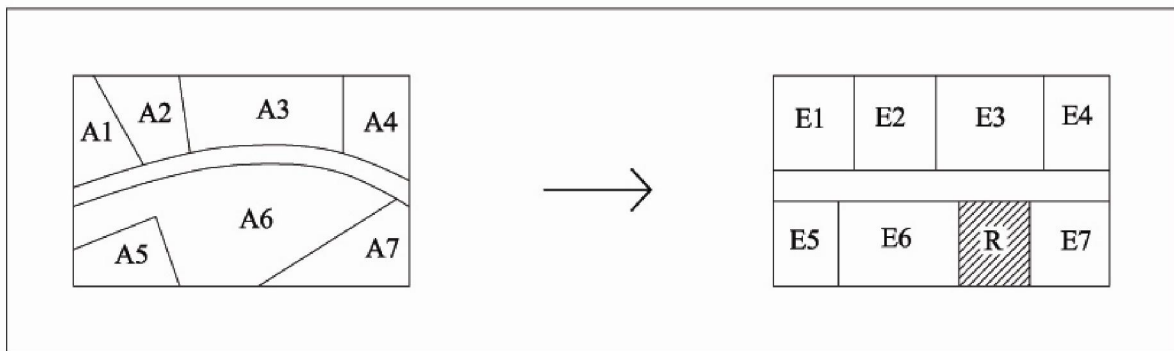
به نحوی که در حالت ایده آل حتی می توان منابع مالی پروژه را از محل ارزش افزوده اراضی تامین کرد و نیازی به اعتبارات دولتی نداشت. که البته این مسئله به تصویب قوانین مناسب نیاز دارد و در صورت تخصیص تسهیلات توسعه به صورت جمعی و محله ای امکان پذیر خواهد بود.

شیوه ی تفکیک مجدد اراضی و نحوه ی جلب مشارکت مردمی

در این گونه پروژه ها که نمونه آن هم اکنون در محله جویباره اصفهان و محله نوید نجف آباد در حال انجام می باشد، اولین قدم تاسیس یک تشکل مردمی در قالب یک شرکت تعاونی بوده، سپس زمین های همه مالکین قیمت گذاری می شود تا هر کس به میزان ارزش ملک خود در شرکت تعاونی سهام دار شوند. همزمان با این مرحله مطالعات کالبدی- اجتماعی- اقتصادی در محدوده مورد نظر انجام می شود تا نیازهای توسعه محله و سود و هزینه های پروژه مشخص گردد. با توجه به مطالعات انجام شده، یک طراحی شهری مناسب در جهت تامین خدمات مورد نیاز و همچنین ایجاد ارزش افزوده برای زمین ها انجام می شود. در این طرح با توجه به قیمت پیش بینی شده برای زمین تا بعد از انجام پروژه، یک یا

چند پلاک با عنوان زمین ذخیره برای تامین هزینه های پروژه در نظر گرفته می شود و پس از انجام محاسبات کاهش زمین، طرح تفکیک نهایی به معرض عموم گذشته می شود.

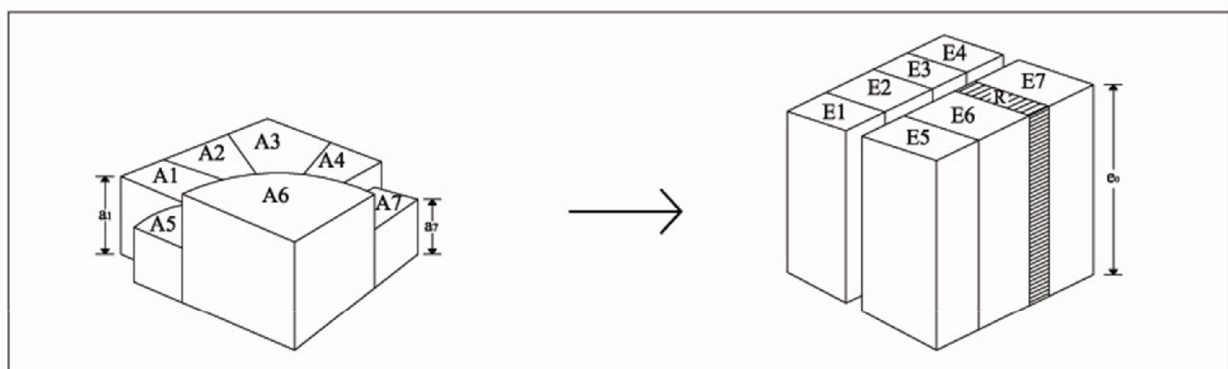
یک مدل ساده از تفکیک مجدد



A_i : مساحت زمین قبل از تفکیک مجدد

E_i : مساحت زمین بعد از تفکیک مجدد

R : مساحت زمین ذخیره



a_i : قیمت هر مترمربع قطعه A_i قبل از تفکیک مجدد
 a_0 : میانگین قیمت زمین قبل از تفکیک مجدد

e_i : قیمت هر مترمربع قطعه E_i بعد از تفکیک مجدد
 e_0 : میانگین قیمت زمین بعد از تفکیک مجدد

پس از اعمال تغییرات لازم و تصویب عمومی طرح، نقشه تفکیکی به تصویب کمیسیون ماده پنج رسیده و به شهرداری ابلاغ می گردد. از این پس طرح مذکور ضمانت اجرایی خواهد داشت و مراحل تجمیع و تفکیک اسناد و همچنین صدور پروانه های ساختمانی انجام می شود.

در این روش، این شرکت تعاونی است که به عنوان کارفرمای پروژه مطرح می شود و در راستای طرح و برنامه مجری و با علم به اینکه همه اعضا به میزان سهمشان در هزینه ها و سود پروژه شریک خواهند بود در جهت تفکیک مجدد اقدام می نماید.

این موضوع سبب می شود شرکت تعاونی برای کاهش هزینه ها از همه توانایی های اعضای خود به بهترین نحو در پروژه استفاده کند.

الگوی مشارکت مردمی محله نوید نجف آباد

محله نوید

محله نوید، به مساحت تقریباً ۲ هکتار از محدوده بافت های فرسوده مصوب شهر نجف آباد می باشد که در مجاورت خیابان امام خمینی و خیابان قدس قرار گرفته است. این محدوده شامل ۷۹ پلاک مسکونی و ۲۰ پلاک تجاری است.

طرح تفکیک مجدد اراضی در محله نوید برای محدوده ای به مساحت ۶۰۰۰ متر مربع شامل ۲۶ پلاک مسکونی که در مجاورت خیابان قدس می باشد، تبیین گردیده است.

ضرورت نوسازی در محله نوید:

شرایط کالبدی این محله و وضعیت اجتماعی - اقتصادی این بخش نشان می دهد که از پلاک های مسکونی موجود ۳۰٪ مسکونی مخروبه و خالی از سکنه بوده که عمدتاً تبدیل به فضاهای نا امن شهری گردیده است و ۶۲٪ مسکونی قدیمی می باشد که اکثراً دارای ساکنین با تابعیت غیر ایرانی است و مابقی پلاک ها نوساز و یا زمین های بایر است.

شرایط بد معابر از نظر نفوذ ناپذیری و عدم دفع آب های سطحی در این محله موجب فرسودگی مضاعف خانه های قدیمی شده است و در هر بارندگی خطرات ناشی از ریزش آوار، ساکنین را تهدید می کند.

دلایل انتخاب روش مسکن مشارکتی در محله نوید:

در این محله با توجه به شرایط ساختاری موجود و همچنین آمادگی ساکنین جهت مشارکت در نوسازی محلی، طرح تفکیک مجدد اراضی با هدف تامین سرانه خدمات عمومی و تامین زیر ساخت های شهری و متعاقبا ایجاد ارزش افزوده زمین، مورد بررسی و مطالعه قرار گرفت.

- درخواست مالکین در خصوص نوسازی

- شرایط ویژه کالبدی محله و عدم امکان نوسازی به صورت انفرادی

- زمینه سازی شهرداری منطقه در خصوص انجام عملیات نوسازی به صورت همگانی و مشارکتی

توسط شهرداری و مالکین

- نیاز اهالی در خصوص ایجاد خانه های مستقل و نه آپارتمانی

- تجارب بدست آمده در پروژه محله جویباره اصفهان