



## نقدی بر اهمیت توجه به ساکنان در ساخت پروژه های مسکونی زیست درهم نوساز نشین ها

### گزارش

حمیده امینی فرد  
گزارش نویسنده

با رویکرد اجتماعی بود که چون دیدگاه ساکنانش را لحاظ نکرده بود، با معضلات اجتماعی بسیاری هم مواجه شد. حتی در یک پژوهش علمی هم که بعد از آن انجام گرفت، مشخص شد پروژه‌ای که اساساً قرار بوده با نوسازی، ساکنانش را راضی کند، حالا هیچ کدام از ساکنانش دیگر در آن محله ساکن نیستند! یا در نمونه‌ای دیگر در یک طرح توسعه‌ای در مشهد، بدون آن که ابعاد اجتماعی اجرای طرح و دیدگاه ساکنان بررسی شود، ساکنان که توان مالی حفظ کیفیت زندگی قبلی خود را نداشتند، بعد از فروش ملکی که در طرح توسعه‌ای افتاده بود از یک محدوده مرکزی به حاشیه‌های شهر پرتاب شدند و وقتی که از آنها پرسیده شد چرا به این قسمت نقل مکان کرده‌اید، آنها صراحتاً اعلام

کردند که نمی‌توانستند با آن پولی که بابت فروش خانه‌هایشان گرفته بودند، جای بهتری را برای زندگی پیدا کنند و البته نکته مهم‌تر اینکه، وضع زندگی آنها تحت تأثیر مکان زندگی جدید قرار گرفته بود. رفت و آمد با همسایگانی که از طبقه اجتماعی اقتصادی آنها فاصله زیادی داشتند و تلاش برای عین شدن در اجتماعی که نه صرفاً در ظاهر که در باطن هم با آنها تفاوت داشت و نتیجه آنکه طی چند سال، اغلب ساکنان منزوی و گوشه‌گیر شدند! یا در همین حوالی تهران، در محله‌ای که ساکنانش با مغازه‌های محلی خود گرفته بودند، چند سال قبل به یکباره سرو و کله یک مرکز تجاری بزرگ پیدا شد و همه آنچه آنها در طول این سال‌ها برای همزیستی و پیوستگی ساکنان محله، هزینه کرده بودند، خرج

بار اصلی ماجرا بر دوش آنهاست، نشان می‌دهد که ما آنچنان که باید پیوست‌های اجتماعی در کنار پروژه‌های توسعه‌ای و فنی را جدی نگرفته‌ایم. این در شرایطی است که این روزها نه تنها ساکنان که محیط زیست محله نیز در اولویت اجرای پروژه‌های ساخت و ساز قرار گرفته است تا جایی که برخی از نقشه‌ها حتی برای حفظ جان یک درخت تغییر می‌کند و شما گاه با نمانهای غیرمعمول ساختمان‌هایی مواجه می‌شوید که ناگهان یک درخت با پیچ و تاب خاصی از لابه لای دیوارها بالا رفته است! توجه به زیست اجتماعی حالا به نام «اتاف» در کنار پروژه‌های تأثیرگذار مطرح می‌شود. «اتاف» یا همان ارزیابی تأثیر اجتماعی و فرهنگی پروژه باید به نکاتی دقت کند که بعدها ممکن است ساکنان را در یک محله درگیر کند. اگرچه نام پروژه‌های تأثیرگذار به نام «اتاف» گره خورده، اما گاهی جاگیری یک مخزن زباله هم داد شهروندان را درمی‌آورد.

این را برخی از شهروندانی اذعان می‌کنند که این روزها حجم زباله‌ها و زباله‌گردها، آرامش و آسایش‌شان را برهم زده است. حالا شما تصور کنید پروژه‌های بزرگ و تأثیرگذار که در قالب‌های متنوع و در عناوین مختلف مطرح می‌شود، تاجه اندازه می‌تواند زندگی روزمره ساکنان آن محله را تحت تأثیر قرار دهد. پروژه ساختمانی که از نظر مالی استوار است، کافی برای انتخاب مکان زندگی خود را ندارند و به اجبار باید با عواقب طرح‌ها و برنامه‌ها روبه‌رو شوند.

دارند، یک الزام است. این الزام به مصوبه سال ۸۶ مصوب شورای شهر برمی‌گردد. بنابراین طرح‌های مختلفی که در حوزه مسکن اجرا می‌شود باید ابتدا جامعه هدفی را در نظر بگیرد که بعدها می‌خواهند در این ساختمان‌ها ساکن پیدا کنند. آقای رحمتی، یکی از ساکنان فعلی منطقه ۲۲ تهران که سال‌ها پیش به این منطقه آمده است، دقیقاً می‌گوید: «ما حتی نمی‌دانیم واحد کناری‌مان کیست. هر خانواده‌ای از یک جای تهران آمده. ما از نظر فرهنگی و اقتصادی با هم خیلی فرق می‌کنیم، بعضی‌ها اصلاً فرهنگ آیرانمان نشینی ندارند، مدام سر و صدا ایجاد می‌کنند، همان وقت که اینجا اززان بوده، خریده‌اند، بعد یک عده وقتی گران شد، آمدند اینجا، خب شما ببینید چقدر فرق است؟ یک همسایه از حاشیه تهران آمده، آن دیگری از مرکز شهر...»

### باززایی بازرگاری؟!

کارشناسان اجتماعی هشدار می‌دهند، وقتی به آثار اجتماعی و فرهنگی ناشی از طراحی و ساخت پروژه‌های حوزه مسکن توجه نشود، میزان آسیب‌های اجتماعی افزایش می‌یابد. محمد منان رئیس، کارشناس حوزه شهری و مدرس دانشگاه معتقد است: «طرح‌های مرتبط با حوزه مسکن چون یک پروژه تأثیرگذار محسوب می‌شود، حتماً باید پیوست اجتماعی فرهنگی داشته باشد که معلوم شود چه آسیب‌هایی با نوسازی یا بازرگاری بیش از حد جمعیت در آینده رخ می‌دهد.» او به «ایران» می‌گوید: «الان در بسیاری از پروژه‌ها غیر از حوزه مسکن این پیوست‌ها تهیه می‌شود. در واقع اتاف می‌گوید اگر قرار است پروژه‌ای ساخته شود، باید آسیب‌های فرهنگی و اجتماعی آن نیز در نظر گرفته شود. الان ظرفیت جمعیت‌پذیری تهران تکمیل شده است و نباید بازرگاری جدید انجام شود. وقتی تراکم از یک حدی بیشتر شود، معضلات اجتماعی نیز مثل ترافیک، آلودگی زیست محیطی، سرقت، اعتیاد و تکدی‌گری هم بیشتر می‌شود.»

این مدرس دانشگاه به طرح این سؤال که آیا شهر تهران ظرفیت بازرگاری اضافه را دارد یا نه؟ توضیح می‌دهد: «طرح جامعه می‌گوید، ندارد! الان تعدادی از مناطق تهران از نظر فشار زیست محیطی در وضعیت قرمز قرار دارند. بنابراین ما باید به سراغ باززایی پرویم نه بازرگاری. چراکه وقتی ظرفیت تکمیل شد، برای بازرگاری باید تراکم بدهید. با اینکه تغییر کاربری انجام شود. مثلاً از پهنه فضای سبز به مسکونی تغییر کاربری دهند. حتی اگر بافت فرسوده را هم منبای عرضه مسکن قرار دهیم، باید بدانیم که تراکم متوسط بافت فرسوده از شهر تهران بالاتر است. تراکم جمعیت ۱۵۰ نفر در هکتار است، اما در بافت فرسوده ۴۰۰ نفر در هکتار است، با این توصیف هر عملی که باعث افزایش بازرگاری می‌کند، براین اساس می‌توان با ارائه ابزارهای تشویقی، میزان تراکم در بافت را کاهش داد.»

او ادامه می‌دهد: «جالب اینکه ما در یک پروژه پژوهشی که تعدادی را به صورت تصادفی گزینش کردیم و پرسیدیم که اگر خواهیم زیست متفاوت را خارج از تهران فراهم کنیم، چقدر رضایت دارید که از تهران خارج شوید. یک سوم با قطعیت اعلام کردند که از تهران می‌روند. این یک آمار قابل اعتماد است که به صورت علمی به دست آمده است. ما هرچقدر بیشتر به سمت شهرسازی عمودی برویم و بیشتر تراکم بفروشیم، یعنی تعداد طبقات بالاتر برود، میزان جرایم هم بیشتر می‌شود. خب هزینه جرم‌زدایی زیاد است. متأسفانه شهرسازی متراکم و عمودی به آسیب‌های اجتماعی در شهرها دامن می‌زند.»

کالدی بر فراکالید تأثیر می‌گذارد. این همان نکته کلیدی است که بسیاری از شهروندان و معماران ما در حین اجرای پروژه‌های مسکونی فراموش می‌کنند. درحالی که هر طرحی بدون نظر گرفتن جامعه ساکن حتی اگر در کالدی موفقیت‌آمیز باشد، ممکن است با عدم رضایت و همراه نبودن ساکنان مواجه شود.



درحالی تهران، در محله‌های که ساکنانش با مغازه‌های محلی خو گرفته بودند، چند سال قبل به یکباره سرنوشتی یک مرکز تجاری شد و همه آنچه آنها در طول این سال‌ها برای همزیستی و پیوستگی ساکنان محله، هزینه کرده بودند، خرج

دلمشغولی‌ها و نگرانی‌هایی شد که برج نوظهور برایشان به ارمغان آورده بود

پروژه نواب تهران با آن ساختمان‌های رو به آسمان یکدست، زمانی برای خودش یکی از بزرگترین پروژه‌های اسم و رسم‌دار نوسازی تهران لقب گرفته بود. آن زمان خیلی‌ها که چشم‌شان به دیدن ساختمان‌های افقی کوتاه قامت عادت کرده بود، به خیال‌شان همین که چند سازه شبیه بهم در کنار هم ردیف عمودی رشد کند، یعنی شهرشان مدرن و امروزی شده است. «نواب»، اما بیشتر از آنکه یک پروژه شهری با تغییرات در کالدی و فیزیک و معماری باشد، یک پروژه

## شرکت توسعه بازاریابی و فروش ماگ با وکالت از بانک ملت

بانک ملت  
bank mellat

استان گلستان									
ردیف	کد شناسه	کاربری	متراژ (متر مربع)		قیمت پایه	مبلغ با احتساب تخفیف	شرایط فروش	آدرس	توضیحات
			عرصه	اعیان					
۸۰	۳۰۵۴۸۸	باغ	۳۵	۳۷۵۳۰	۴۹,۴۲۸,۱۲۰,۰۰۰	۰۰۰۰	نکد	نکا- جاده دریا- روستای گیل آباد	با وضعیت موجود- ملک مشاعی (سهم بانک ۷۹ سهم مشاع از ۲۴۰ سهم عرصه و اعیان) - دارای متصرف مسؤلیت رفع تصرف و هزینه‌ها و کلیه بدهی‌ها به‌عهده خریدار می‌باشد. طبق نظر سند حقوق ارضی مالک در ضلع غرب حرم قریب نهر برای وزارت نیرو گواهی شده است. طبق سابقه استعلام جهاد کشاورزی خریدار متعهد به عدم تفکیک و تغییر کاربری بدون اخذ مجوز قانونی گردیده است.
۸۱	۳۰۵۶۵۱	مسکونی	۱۰	۱۰	۱۶,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	نکد	آمل- خیابان امام رف- کوچه بزرگ (از ادی ۴)- پشت مدرسه چهل شهید- زابلی ۱- پلاک ۱ مجتمع مسکونی آسمان	با وضعیت موجود - دارای متصرف مسؤلیت رفع تصرف و هزینه‌ها و کلیه بدهی‌ها به‌عهده خریدار می‌باشد. ملک دارای پارکینگ و انباری می‌باشد.
۸۲	۱۰۹۶۸	صنعتی	۵	۲۵۰۰	۱۱۸,۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۵۶۳,۵۰۰,۰۰۰	نکد	سواد کوه شهرک صنعتی بشل فاز ۲ خیابان همت ۷	با وضعیت موجود - ماشین آلات متعلق به غیر است - متر از اعیان تقریبی می‌باشد- دارای متصرف مسؤلیت رفع تصرف و هزینه‌ها و کلیه بدهی‌ها به‌عهده خریدار می‌باشد- ملک دارای پروانه احداث می‌باشد و مسؤلیت خلع ید و تخلیه ماشین آلات و وسایل متعلق به غیر و قبول تبعات آن به‌عهده خریدار است.
۸۳	۳۰۵۳۳۵	مسکونی	۱۸	۱۸	۲۹,۸۶۸,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۸۸۷,۸۰۰,۰۰۰	نکد	نور- بلوار فردوسی- کوچه هوش ۷ - کوچه شهید محمدی - پلاک ۶۸	با وضعیت موجود- دارای متصرف مسؤلیت رفع تصرف و هزینه‌ها و کلیه بدهی‌ها به‌عهده خریدار می‌باشد.
۸۴	۳۰۵۴۹۳	خدماتی	۸۰	۳۶۱	۱۱۴,۶۰۵,۰۹۵,۶۴۵	۹۰,۶۸۴,۰۷۶,۰۵۶	نکد	جویبار میدان کشتی- ابتدای جاده قائم شهر- هتل آپارتمان و تالار پذیرایی سامان	با وضعیت موجود - ملک مشاعی (سهم بانک ۷۲ سهم مشاع از ۲۴۰ سهم مشاع) - دارای متصرف مسؤلیت رفع تصرف و هزینه‌ها و کلیه بدهی‌ها به‌عهده خریدار می‌باشد. (اعیان ساخته شده در پشت بام ۶۴ متر مربع آشپزخانه و ۲۷ متر مربع آلاچیق) در پایان کار درج نشده است و غیر مجاز می‌باشد. - طبق مفاد مندرج در پایان‌کار کاربری زمین گردشگری جهانگردی می‌باشد.
۸۵	۸۹۰	تجاری	۱۳۳	۱۸۴	۷۷,۱۸۵,۵۰۰,۰۰۰	۶۱,۷۴۸,۴۰۰,۰۰۰	نکد	بابل- جاده قدیم آمل به بابل روستای بالا احمد - چاله پی- شعبه سابق بانک	با وضعیت موجود - ۳ دانگ مشاع از ۶ دانگ عرصه وقف می‌باشد. (ملک طبق طرح هادی، در حرم حفاظتی راه و نوار حفاظتی جاده قدیم آمل قرار دارد و در خصوص کاربری صرفاً دیداری اعلام نموده بهره برداری تجاری می‌باشد - ملک دارای باگن به مساحت ۱۰ متر مربع می‌باشد.) - انتقال ملک به صورت وکالتی می‌باشد. اخذ موافقت نامه و توافقی با اوقاف و هزینه‌های مربوطه به‌عهده خریدار می‌باشد.
۸۶	۱۰۳۳۶	باغ	-	۱۳۵۷	۳۸,۵۴۸,۰۰۰,۰۰۰	۰۰۰۰	تقدواقساط	رامسر- سادات شهر- خیابان شهید دستغیب بعد از آبگرم	با وضعیت موجود- ملک مشاعی (سهم بانک یک دانگ و ۳۴ سهم مشاع از ۲۴۰ سهم مشاع) - دارای متصرف مسؤلیت رفع تصرف و هزینه‌ها و کلیه بدهی‌ها به‌عهده خریدار می‌باشد. (ملک طبق نقش نشینی می‌باشد. طبق استعلام شهرداری کاتلم و سادات شهر ملک به‌صورت یک قطعه زمین بایر بوده که کاربری پلاک ثبتی ملک بر اساس طرح تفصیلی مصوب شهر به‌متر از ۱۳۰ متر مربع به‌صورت مسکونی و مابقی منطقه باغات اعلام و مشمول قانون منع فروش اراضی فاقد کاربری مسکونی جهت اراضی مسکن، به غیر قابل تفکیک اعلام می‌گردد. در ضمن اصلاح سند مالکیت و کسر میزان عقب نشینی خیابان ۲۵ متری در ضلع شمالی و گوی ۸ متری در ضلع شرقی و یکی مربوطه در اجرای ماده ۴۵ قانون ثبت ارضی است.
استان مرکزی									
ردیف	کد شناسه	کاربری	متراژ (متر مربع)		قیمت پایه	مبلغ با احتساب تخفیف	شرایط فروش	آدرس	توضیحات
			عرصه	اعیان					
۸۷	۳۰۵۴۹۹	مسکونی	۲۵	۷۳	۱۰,۲۵۵,۰۰۰,۰۰۰	۰۰۰۰	نکد	سواوه - خیابان طالقانی - بلوار ۲۳م - خیابان ۲۲ بهمن ۱۳	با وضعیت موجود - دارای متصرف مسؤلیت رفع تصرف و هزینه‌ها و کلیه بدهی‌ها به‌عهده خریدار می‌باشد. ملک دارای یک باب تجاری (۴۰ متر مربع) در حیاط مشاعی بوده که متعلق به کل ساختمان بوده و بعد از اخذ پایان‌کار ساخته و مورد گواهی شهرداری نیست.)
۸۸	۳۰۵۷۵۰	مسکونی	۵۸	۱۳۲	۱۷,۷۳۵,۰۵۶,۹۰۰	۱۳,۱۸۸,۰۴۴,۳۳۰	نکد	سواوه - فاز ۲ شهرک فجر - خیابان سلمان ۴ جنت ۴ - کوچه ۹متری پنجم - نبش کوچه ۵ متری دوم	با وضعیت موجود - ملک مشاعی (سهم بانک ۷۷۳ - ۵ دانگ مشاع از شش دانگ عرصه و اعیان) - دارای متصرف مسؤلیت رفع تصرف و هزینه‌ها و کلیه بدهی‌ها به‌عهده خریدار می‌باشد.
۸۹	۳۰۵۶۹۷	صنعتی	۹۵	۲۶۴۲	۳۴,۷۱۴,۲۸۳,۳۳۳	۰۰۰۰	تقدواقساط	سواوه - نوبران - شهرک صنعتی	با وضعیت موجود - ملک مشاعی (سهم بانک ۷۵ - ۱ دانگ مشاع از شش دانگ) - فاقد ماشین آلات - متر از اعیان تقریبی می‌باشد- دارای متصرف مسؤلیت رفع تصرف و هزینه‌ها و کلیه بدهی‌ها به‌عهده خریدار می‌باشد. (مساحت ۶۰، ۲۶ متر مربع به‌صورت منبع ذخیره آب در زیر زمین می‌باشد)
استان هرمزگان									
ردیف	کد شناسه	کاربری	متراژ (متر مربع)		قیمت پایه	مبلغ با احتساب تخفیف	شرایط فروش	آدرس	توضیحات
			عرصه	اعیان					
۹۰	۳۰۵۹۲۳	صنعتی	۲۵۰۰	۲۵۴	۳۶۳,۲۶۴,۵۵۰,۰۰۰	۳۹۰,۶۲۰,۶۴۰,۰۰۰	نکد	بندر لنگه - روستای باورد - دهستان گزیر - بخش مرکزی شهرستان بندر لنگه	با وضعیت موجود - دارای ماشین آلات - متر از اعیان تقریبی می‌باشد. ( دارای مستحقات داخل معادن و ماشین آلات راهسازی می‌باشد - با عنایت به مفاد سند مالکیت مبنی بر کاربری زمین، اراضی ملی شده اعلام شده - ملک دارای مستحقاتی منجمه فنداسیون بتنی مسلح (۲۰ متر مربع) و وزنی (۲۰ متر مربع)، دیوار حائل (۵۰ متر مربع)، دیوار سیلویی بتنی (۷۵ متر مربع) و پیل زیر کدر (۳۵ متر مربع) می‌باشد. همچنین جهت دسترسی به معادن سنگ، راه‌های ارتباطی به طول ۱ کیلومتر و جهت دسترسی به محوطه کارگاه و کارخانه، راه ارتباطی به حدود ۵ کیلومتر و جهت دسترسی پل زیرگذر داخل محل دیومصلح راه ارتباطی به طول ۱ کیلومتر احداث گردیده است ساختمان و تأسیسات در حال تخریب بوده و جاده‌های دسترسی آن دچار آبردیگی شده است کارخانه فاقد انشعاب آب شهری و انشعاب تغذیه‌ای بوده و آب مصرفی از طریق چاه عمیق تأمین می‌شده و در زمان بازدید به دلیل قطعی برق و خارج از مدار بودن پمپ‌ها فاقد آب بود.) انتقال ملک به صورت وکالتی می‌باشد.
۹۱	۳۰۶۲۴۴	اداری	۳۸	۷۳	۴۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰۰۰۰	تقدواقساط	کیش خیابان اندیشه ساختمان نوین پلاک ۴۰ - NBO - قطعه ۴ طبقه اول واحد ۴	با وضعیت موجود - دارای متصرف مسؤلیت رفع تصرف و هزینه‌ها و کلیه بدهی‌ها به‌عهده خریدار می‌باشد - کاربری زمین طبق پایان کار تأییدشده - اداری می‌باشد - ملک دارای پارکینگ می‌باشد.
استان یزد									
ردیف	کد شناسه	کاربری	متراژ (متر مربع)		قیمت پایه	مبلغ با احتساب تخفیف	شرایط فروش	آدرس	توضیحات
			عرصه	اعیان					
۹۲	۳۰۵۸	مسکونی- تجاری	۱۱	۷۳۱	۱۱,۱۸۴,۳۵۰,۰۰۰	۰۰۰۰	نکد	شهر هرات - خیابان امام خمینی - روبروی بانک توسعه تعاون	با وضعیت موجود - اعیانی‌ها زیر زمین ۲۲۰ متر مربع تجاری و همگ ۲۲۰ متر مربع تجاری و نیم طبقه ۱۱۰ متر مربع تجاری و طبقه اول مسکونی ۱۸۱ متر مربع - عرصه دارای اصلاحی و پس از عقب نشینی ۲۲۰ متر مربع می‌باشد - اصلاح سند به‌عهده خریدار است - انتقال ملک به صورت وکالتی می‌باشد.