

Research Article

Dor: 20.1001.1.25385968.1401.17.3.4.8

## Analysis of the Consequences of Sales of Surplus Density at Zone 2 Tehran City

Hasan Mohammadpour Chaboki<sup>1</sup> & Reza Hassanpour Laskokelayeh<sup>2\*</sup>

1. M.A in Geography & Urban planning, Rasht Beranch, Islamic Azad University, Rasht, Iran

2. Instructor Departmen of Geography, Rasht Beranch, Islamic Azad University, Rasht, Iran

\* Corresponding author: Email: [hasanpour\\_54@yahoo.com](mailto:hasanpour_54@yahoo.com)

Receive Date: 13 April 2019

Accept Date: 06 August 2019

### ABSTRACT

**Introduction:** Density can be defined as a standard or a measurement system. The economic dimension of density is perhaps the most important issue of this category because the national economy, local economy and household economy directly affect urban density. On the one hand, the ratio of land price is very important, and on the other hand, the financial power, executive factors and urban management in helping housing programs, financing the costs of land and housing, as well as urban services, all affect the process of formation and the nature of urban agglomeration and the realization of agglomeration. predicted in urban development plans are effective.

**Research aim:** The purpose of this research is to analyze the consequences of the sale of excess building density in the 2nd district of Tehran.

**Methodology:** This research has been done by descriptive and analytical method. And after summarizing, data analysis method with SWOT model has been used to access the results.

**Studied Areas:** The geographical area of this research is the 2nd district of Tehran.

**Results:** The results of the research have shown that the sale of excess building density by the municipalities has caused a disruption in the population density system of the plans approved by the Spatial Organization of the cities, and the urban appearance. In addition, it has caused a lack of service uses, increased congestion and turned into a platform for land and housing speculation.

**Conclusion:** In various economic, social and cultural dimensions, this policy has led to an increase in the price of land and housing, an increase in the costs of urban production and services, a weakening of urban rules and regulations, and the loss of urban identity, etc.

**KEYWORDS:** Consequences Analysis, Building Density, Zone 2 of Tehran



فصلنامه علمی مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی  
دوره ۱۷، شماره ۳ (پیاپی ۶۰)، پاییز ۱۴۰۱  
شاپای چاپی ۰۵۹۶۸-۲۵۳۵ شاپای الکترونیکی ۰۵۹۵۸-۲۵۳۸  
<http://jshsp.iaurasht.ac.ir>  
صص. ۸۴۲-۸۲۹

Dor: 20.1001.1.25385968.1401.17.3.4.8

مقاله پژوهشی

## تحلیل پیامدهای فروش مازاد تراکم ساختمانی در سطح منطقه ۲ تهران

حسن محمدپور چابکی<sup>۱</sup> و رضا حسن پور لسکو کلاهی<sup>۲\*</sup>

۱. دانش آموخته کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد رشت، دانشگاه آزاد اسلامی، رشت، ایران

۲. مربی گروه جغرافیا، واحد رشت، دانشگاه آزاد اسلامی، رشت، ایران

\* نویسنده مسئول: Email: hasanpour\_54@yahoo.com

تاریخ دریافت: ۲۴ فروردین ۱۳۹۸

تاریخ پذیرش: ۱۵ مرداد ۱۳۹۸

### چکیده

**مقدمه:** تراکم را می‌توان به عنوان معیار یا یک سیستم اندازه‌گیری تعریف نمود. بعد اقتصادی تراکم شاید مهمترین موضوع این مقوله باشد زیرا اقتصاد ملی، اقتصاد محلی و اقتصاد خانوار به گونه‌ای مستقیم بر تراکم شهری موثرند. از سویی نسبت قیمت زمین اهمیت زیادی دارد و از سوی دیگر توان مالی، عوامل اجرایی و مدیریت شهری در کمک به برنامه‌های مسکن، تامین هزینه‌های زمین و مسکن و نیز خدمات شهری، همگی بر روند شکل‌گیری و ماهیت تراکم شهری و تحقق تراکم‌های پیش‌بینی شده در طرح‌های توسعه شهری موثر است.

**هدف:** هدف از این تحقیق تحلیل پیامدهای فروش مازاد تراکم ساختمانی در سطح منطقه ۲ تهران است.

**روش‌شناسی تحقیق:** این پژوهش به روش توصیفی و تحلیلی انجام گرفته است. و پس از جمع‌بندی از روش تجزیه و تحلیل داده‌ها با مدل SWOT جهت دسترسی به نتایج استفاده گردیده است.

**قلمرو جغرافیایی پژوهش:** قلمرو جغرافیایی این پژوهش، منطقه ۲ شهر تهران است.

**یافته‌ها:** نتایج تحقیق نشان داده است که فروش مازاد تراکم ساختمانی توسط شهرداری‌ها، موجب اختلال در نظام تراکم جمعیتی طرح‌های مصوب سازمان فضایی شهرها، و سیمای شهری شده است. علاوه بر این باعث کمبود کاربری‌های خدماتی، افزایش ازدحام و تبدیل به بستری جهت سوداگری زمین و مسکن گردیده است.

**نتایج:** تبعات این سیاست در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، کالبدی منجر به افزایش قیمت زمین و مسکن، افزایش هزینه‌های بخش تولید و خدمات شهری، تضعیف قوانین و مقررات شهری و از بین رفتن هویت شهری و غیره گردیده است.

**کلیدواژه‌ها:** تحلیل پیامدها، تراکم ساختمانی، منطقه ۲ تهران

## مقدمه

پس از سال ۱۹۶۰ گسترش افقی کلان شهرها به یک مشکل جهانی از جمله در ایران و سایر کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه بدل گردید (Zhao, 96, 2011). در ایران رشد سریع شهرها در دهه های اخیر به علت مشکلات اساسی که ایجاد نموده و تبعات ناشی از این پدیده در تشدید مسائل اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، مدیریتی و محیط زیستی و کالبدی و در جوامع شهری نقش اساسی داشته است از این رو تدابیری در جهت حل و یا مهار این بحران اتخاذ گردیده که زمینه های اصلی این تمهیدات شامل: بلند مرتبه سازی، انبوه سازی، وضع قوانین جدید در ارتباط با زمین جهت استفاده بهینه از آن، بهسازی و نوسازی بافت های قدیمی و مراکز شهرها به عنوان توسعه از درون، و در راس آنها سیاست افزایش تراکم ساختمانی شهرها بوده است. تراکم را می توان به عنوان یک معیار یا یک سیستم اندازه گیری تعریف نمود. این سیستم ما را قادر می سازد تا با یک الگوی ریاضی ساده مقدار زیربنای ممکن در سطح معینی از زمین را محاسبه کنیم و حاصل آن را به عنوان تراکم ساختمانی در نظر بگیریم.

در دو دهه اخیر سیاست فروش مازاد تراکم ساختمانی توسط شهرداری منطقه دو موجب ایجاد اختلال در نظام تراکم جمعیتی، سازمان فضایی منطقه، سیمای شهری شده است، علاوه بر این همین عامل باعث کمبود کاربری های خدماتی نیز گشته است. در این نوشتار پس از مشخص نمودن اهداف و روش کار تراکم از دیدگاه نظری و مبانی فروش مازاد تراکم ساختمانی مورد بحث قرار می گیرد سپس منطقه دو تهران به عنوان نمونه موردی و مصداق کاربردی ارزیابی پیامدهای فروش مازاد تراکم ساختمانی مورد بررسی و اثرات گوناگون فروش مازاد تراکم در سطح منطقه دو تهران مورد تحلیل قرار می گیرد و نهایتاً به جمع بندی و ارائه پیشنهادات پرداخته می شود.

در دهه های اخیر پیشرفت کشور به سمت یک جامعه مدرن و توسعه کشور شتاب و اهمیت ویژه ای پیدا نموده است. یکی از شاخص های اصلی و مهم این توسعه و پیشرفت، رشد و گسترش شهرهای کشور و به خصوص شهر تهران بزرگ می باشد. از طرف دیگر با توجه به رشد روز افزون جمعیت کشور و به خصوص افزایش جمعیت شهرهای بزرگ که علاوه بر عوامل مولید و مرگ و میر، عامل مهاجرت مردم از روستاها و شهرهای کوچک، رشد جمعیت آنها را تشدید می کند، توجه به توسعه شهرهای بزرگ اهمیت دو چندان پیدا کرده است ولی آنچه در این مسئله مورد سوال می باشد این نکته است که توسعه این شهرها چگونه و به چه صورت باید صورت گیرد که نیازهای آینده کشور را تامین نماید؟

در این زمینه با مطرح شدن اصل توسعه پایدار و مباحث مربوط به آن و ارزیابی تأثیرات فروش مازاد تراکم ساختمانی بر توسعه شهری، دیدگاه های مربوط به توسعه شهری و تراکم ساختمانی، در جهت بهبود ایجاد شهری مدرن با توجه به نیازهای آینده انسجام بیشتری پیدا می نماید. و سعی شد توسط این اصل برای سوال های فوق پاسخ های مناسبی ارائه شود. که در نهایت به ظهور و مطرح گردیدن ایده ها و مسائل جدید در برنامه ریزی و توسعه شهری می انجامد. در همین راستا با توجه به کمبود منابع (زمین، خاک، هوا و غیره) و برای کاهش هزینه های توسعه شهر و ارائه خدمات مطلوب تر و مطابق با اصول توسعه پایدار و در عین حال اقتصادی، توجه به توسعه متراکم شهر، و افزایش تراکم شهر و استفاده از آن در ساماندهی شهری به عنوان یکی از مهمترین مقوله ها در زمینه توسعه شهری، که سعی دارد با تحول در نحوه نگرش به توسعه شهری، زمینه پایداری بیشتر شهر را فراهم آورد. با این تفاسیل سالهاست موضوع فروش تراکم یکی از بحث برانگیزترین مسائل شهری (به ویژه تهران) برابر اسناد و مدارک بوده و شنیده شده که شهرداری تهران در برخی از مناطق شهر تهران اقدام به فروش تراکم می کند. که در این بین منطقه ۲ تهران به دلایل مختلف (اجتماعی، اقتصادی، اقلیمی و غیره) بیشترین سقف فروش تراکم را دارا است.

توسعه شهری تهران دهه های گذشته علیرغم برخورداری این شهر از طرح جامع و تفصیلی، تابع سیاست و برنامه جامع و فراگیری نبوده است این مسئله همراه با ساخت و سازهای گسترده و بدون مطالعه دهه های اخیر در چارچوب فروش تراکم ساختمانی، امروزه شهر تهران، علی الخصوص منطقه ۲ تهران را با مسائل اساسی در سطوح مختلف محلی و فرامحلی رو به رو ساخته است. علیرغم مزایای فروش اضافه تراکم ساختمانی از جمله، افزایش درآمد شهرداری ها، تولید مسکن، افزایش فرصت های شغلی در بخش ساختمان و رونق اقتصادی، این سیاست با تغییر قابل

توجه در تراکم جمعیتی، تعداد طبقات ساختمانی منطقه، موجب پدیدار شدن مشکلات از جمله، عدم تعادل بین جمعیت ساکن و خدمات شهری و زیر ساخت‌ها، مشکلات ترافیکی، اشرافیت و سایه اندازی، مشکلات مربوط به سیمای شهری، نحوه توسعه شهری، و عدم میزان رضایت مندی افراد ساکن در منطقه را ایجاد نموده است. هدف از این تحقیق تاکید بر ضرورت توجه به سیاست فروش اضافه تراکم ساختمانی، و تعیین نتایج این سیاست از طریق مطالعات اسنادی و موردی است. هرچند موضوع تراکم پیچیده تر از آن است که بتوان ابعاد مختلف آن را در قالب این تحقیق مختصر، تجزیه و تحلیل نمود.

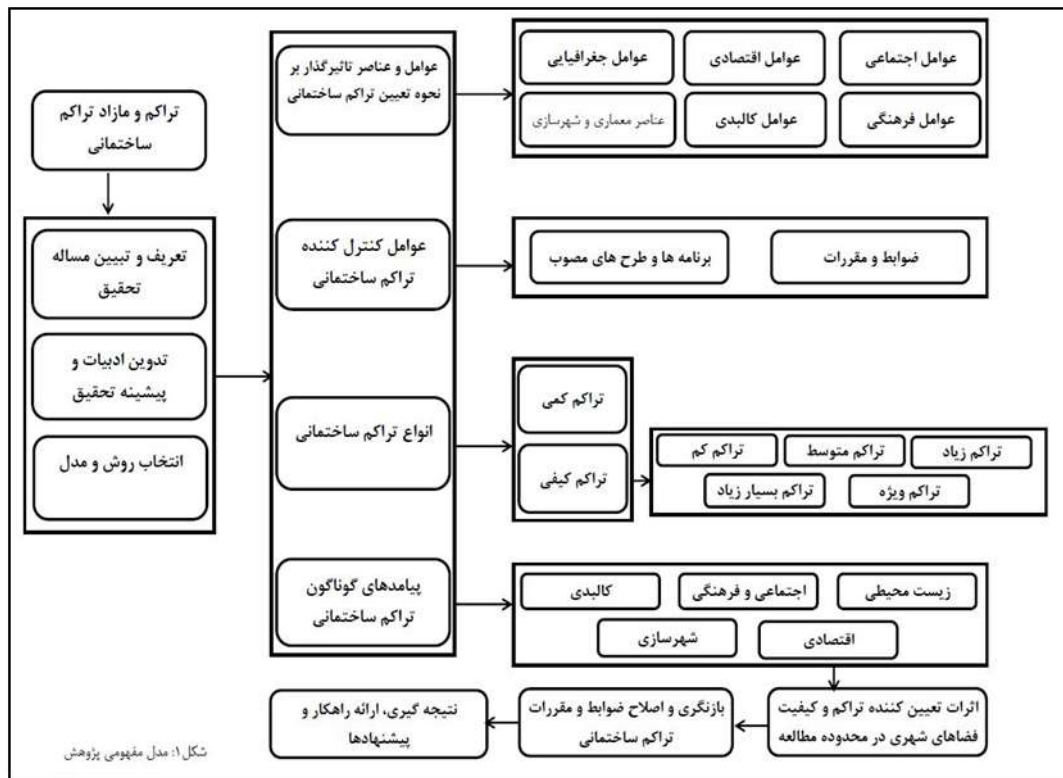
جدول ۱. برخی مطالعات انجام شده فروش مازاد تراکم ساختمانی

نویسنده/سال	عنوان پژوهش	خلاصه نتایج
توماس مور (۱۵۱۶)	کتاب آرمان شهر (شهرهای با اندازه جمعیت معین)	مجموعه ای متشکل از ۵۴ شهر که جمعیتی معادل ۶۰۰۰ خانوار داشته باشد و فواصل شهرها براساس قاعده مشابهی تنظیم شده اند
ادوارد بست (۱۹۲۰)	ایده تراکم برای نخستین بار به مثابه شاخص و معرف کیفیت و استاندارد زندگی شهری	افزایش تراکم در سطح زمین موجب زاغه نشینی می‌شود
سیمین دخت نعمت‌اللهی (۱۳۹۵)	بررسی و تحلیل فروش مازاد تراکم ساختمانی (مطالعه موردی: کوی ولی عصر شهر تبریز)	با توجه به محدودیت های توسعه کالبدی شهر تبریز و نرخ رشد جمعیت این شهر فروش تراکم مازاد ساختمانی در کوی ولی عصر از وابستگی بالای شهرداری به درآمدهای حاصل از فروش تراکم، کوتاهی مدیریت کلان جامعه ومدیران شهری از نتایج این پژوهش می‌باشد
ابراهیم خدائناس، احسان حیدرزاده، سید محمدصادق پور یزدان پرست، عبدالحسین ظریفیان مهر (۱۳۹۶)	ارزیابی تاثیرات فروش مازاد تراکم ساختمانی بر آسایش اقلیمی (مطالعه موردی: منطقه ۳ تهران)	با توجه به شرایط اقلیمی سالیانه شهر تهران و منطقه ۳ در مجموع می‌توان افزایش طول سایه‌های ساختمان‌های مرتفع برساختمان های مجاور را برای ساختمان‌ها نامطلوب دانست.
م- اکبری مطلق (۱۳۹۳)	تحلیل بر فروش تراکم در کلانشهرها	اثراتی که ناشی از افزایش و فروش تراکم در حال حاضر رایج است، یعنی تصمیم‌گیری واگذاری تراکم اضافه به صورت سلیقه ای بدون برنامه و با هدف جذب منافع برای شهرداری‌ها کاملاً غیر منطقی است

بعد از اینکه توسعه شهرها به صورت افقی امکان پذیر نشد و با پیشرفت علم معماری و شهرسازی ساختن بناهای فلزی به صورت عمودی به شکل فروش تراکم بدون در نظر گرفتن ضوابط و قواعد خاص خود در کلانشهرها اعمال گردید مشکلات عدیده ای را مختص خود به وجود آورد که امروزه به شکل یه معضل با آن در شهرداری ها برخورد می‌گردد که این امر موجب گردید افرادی را که در این حیطة فعالیت دارند به بررسی و اثرات مثبت و منفی آن نتایج این مقوله به صورت موردی به شرح جدول فوق مورد مطالعه قرار گیرد.

## روش پژوهش

روش اصلی این تحقیق توصیفی و تحلیلی است، به منظور رسیدن به هدف تحقیق یعنی ارزیابی پیامدهای فروش مازاد تراکم ساختمانی در سطح منطقه ۲ تهران داده‌ها و اطلاعات مورد نیاز از سازمان‌های مختلف به روش اسنادی جمع آوری شده است. تحلیل SWOT ابزاری کارآمد برای شناسایی شرایط محیطی و توانایی‌های درون سازمانی است ماهیت قوت و ضعف به درون سازمان مربوط می‌شود و فرصت و تهدید معمولاً محیطی است.



شکل ۱. مدل مفهومی تحقیق

### قلمرو جغرافیایی پژوهش

منطقه ۲ شهر تهران از شمال به محدوده قانونی شهر، از جنوب به خیابان آزادی، از شرق به بزرگراه چمران و مسیل درکه و از غرب به بزرگراه محمد علی جناح، بلوار اشرفی اصفهانی و مسیل فرحزاد محدود می‌گردد. وسعت این منطقه ۴۷۶۳ هکتار بوده که جمعیتی بالغ بر ۶۹۲۵۷۹ نفر را در خود جای داده است (Census Center for Statistics, 2016). سیر تحول جمعیت منطقه در سالهای ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۵ در جدول (۲) نمایش داده شده است.

جدول ۲. وسعت و جمعیت منطقه ۲ (وضعیت موجود)

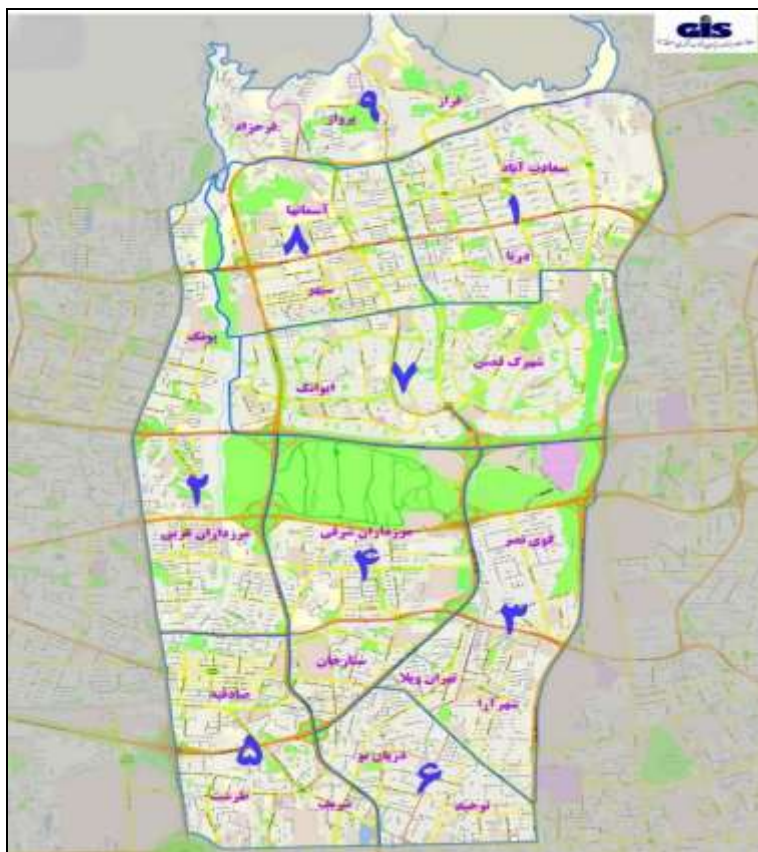
مشخصات کلی / سال	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۵	توضیحات
جمعیت	۲۶۹۵۰۰	۴۵۸۱۰۰	۶۰۶۷۳۵	۶۹۲۵۷۹	جمعیت بر اساس سرشماری نفوس و مسکن مرکز آمار کل کشور ارائه گردیده است.
وسعت	-----	۴۹۵۷	۴۷۶۲	۴۶۹۶	
تراکم جمعیتی منطقه	-----	۹۲	۱۱۳	۱۴۷	نفر در هکتار

Source: Detailed Design, Zone 2 Tehran, 2016

جدول ۳. حدود منطقه ۲

شمال : محدوده قانونی شهر تهران	حدود منطقه در وضعیت موجود
شرق : بزرگراه چمران و مسیل درکه	
غرب : بزرگراه محمدعلی جناح ، بلوار اشرفی اصفهانی و مسیل فرحزاد	
جنوب : خیابان آزادی	

Source: Municipality Studies Center, zone 2, Tehran



شکل ۲. موقعیت منطقه ۲ در شهر تهران (Source: Municipality Studies Center, Zone 2, Tehran)

از جمله بارزترین ویژگی‌های کالبدی منطقه ۲ وجود عوارض طبیعی حاصل از وجود رشته کوه البرز در منتهی البیه شمالی منطقه می‌باشد. عوارض طبیعی دیگر همچون مسیل‌های درکه و فرحزاد و پارک پردیسان نیز در تمایز منطقه ۲ با سایر مناطق موثر می‌باشد. عبور گسل اصلی شمال تهران و گسل‌های فرعی نیاوران داودیه و باغ فیض از این منطقه سبب بالا بردن ضریب آسیب پذیری آن در قبال زلزله می‌باشد. علاوه بر این مسائل زمین لغزه و رانش خاک نیز از عوامل دیگری است که منطقه را پر مخاطره می‌سازد. گستردگی و شکل هندسی این منطقه از دیگر ویژگی‌های کالبدی منطقه است. شبکه گسترده مترو در منطقه نیز که در آینده به بهره برداری می‌رسد از توانمندی‌های بالقوه منطقه است. شهروندان این منطقه از سطح سواد بسیار بالایی برخوردارند تا جایی که درصد باسوادان این منطقه بیش از ۹۰ درصد از جمعیت منطقه را تشکیل می‌دهند (Census Center for Statistics, 2016) از نظر جامعه شناختی، بسیاری از شهروندان این منطقه جزء طبقه متوسط جامعه هستند که اقشاری همچون فرهنگیان، دانشگاهیان، مدیران، کارمندان، صنعتگران را شامل می‌شوند. کاربری فراغتی تفریحی و گردشگری منطقه که از دو عنصر کلان درکه و فرحزاد تشکیل شده است از جمله ویژگی‌های کارکردی منطقه است. از عوامل مهم در تعریف و تعیین جایگاه اقتصادی یک منطقه نوع فعالیت‌های رایج در منطقه است معیارهای اقتصادی بودن فعالیت‌ها و کاربری‌ها عبارتند از:

۱. حجم فعالیت میزان مراجعین و میزان شاغلین، بخش ساخت و ساز از عمده ترین فعالیت‌های تولیدی در منطقه ۲ است که به واسطه مسکونی بودن منطقه از رونق خوبی در طی سالهای اخیر برخوردار بوده است و از سوی دیگر به علت نقش اداری منطقه نوع فعالیت‌های موجود به رونق اقتصادی دامن می‌زند. شرایط و امکانات منطقه از قبیل بافت کالبدی و اجتماعی، اراضی بایر وسیع، شبکه‌های ارتباطی مهم شهری و همچنین استقرار ادارات و سازمان‌های دولتی در این منطقه پتانسیل بالای را جهت سرمایه گذاری فراهم نموده است. فعالیت عمده ادارات دولتی سبب جذب نیروی کار و ایجاد اشتغال در منطقه گردیده است به نحوی که شاغلین بخش اداری سهم قابل توجهی نسبت به کل شاغلین منطقه را دارند. از دیگر عملکردهای مهم اقتصادی منطقه فعالیت تجاری بوده که وجود مراکز تجاری وسیع پس از

احداث مرکز تجاری دادمان که منشاء یک مرکز تجاری شهری و فراشهری را برعهده دارد این مناطق جاذب اشتغال و فعالیت‌های وسیعی در زمینه توسعه اقتصادی خواهد بود. پتانسیل‌های اقتصادی گذر شریان‌های حیاتی شهر تهران شامل بزرگراه‌ها و دیگر خیابان‌های منطقه ۲ صرفه‌جویی‌های اقتصادی را از لحاظ کاهش هزینه حمل و نقل کالا و خدمات برای منطقه به همراه خواهد داشت و همچنین دسترسی سهل و آسان تمام نقاط شهر از طریق بزرگراه‌های شرقی - غربی و شمالی - جنوبی جهت جذب سایر فعالیت‌ها از دیگر توانایی‌های منطقه می‌باشد.

۲. وجود اراضی بایر وسیع در کنار خطوط حمل و نقل شهری و منطقه‌ای از دیگر پتانسیل‌های منطقه است که در استقرار فعالیت‌های تجاری، اداری و خدماتی نقش بسیار موثری دارند.

۳. فضای وسیع سبز داخل منطقه می‌تواند عامل بسیار مهمی در ایجاد گذران اوقات فراغت باشد. مراکز فراغتی در که و فرحزاد که سطح عملکردی و مخاطبین آنها در رده شهر می‌باشد از پتانسیل‌های منطقه است.

۴. وجود مراکز مهم تجاری در منطقه و تمرکز مکانی بسیاری از فعالیت‌ها گرایش استفاده‌کنندگان را به این منطقه که از امکانات زیربنایی قوی تری را بروز نموده است.

۵. تمرکز فعالیت‌های اداری، آموزشی عالی، تحقیقاتی سبب ایجاد اشتغال و جذب استفاده‌کننده در منطقه شده است.

جدول (۴) شاخص‌های اجتماعی و اقتصادی (بعد خانوار، درآمد خانوار، تعداد خانوار در واحد مسکونی و مانند آن)، منطقه ۲ که نشان از وضعیت نسبی بهتر را دارد.

جدول ۴. شاخص‌های اجتماعی - اقتصادی و کالبدی

توضیحات	منطقه ۲			شاخص‌های اجتماعی - اقتصادی و کالبدی	شاخص‌های پایه‌ای
	سال ۹۵	سال ۹۰	سال ۸۵		
	۶۹۲۵۷۹	۶۲۴۲۴۴	۶۰۷۸۰۵	جمعیت	
	۲۰۲۴۹۹	-	-	شاغل	
	۲۹	-	-	بعد خانوار	
	۱۳۹.۷۸۷	۱۷.۰۶	۷.۱۰۱	تعداد واحد مسکونی موجود	
	-	-	۱۵۶٪	متوسط تراکم ساختمانی مسکونی	
	۳	-	-	متوسط طبقات مسکونی	
	-	-	-	متوسط مساحت قطعات مسکونی	
	-	-	-	تراکم خانوار در واحد مسکونی	
	۱۴۷	-	۱۲۷	تراکم ناخالص جمعیتی	
	-	-	۳۷۸	تراکم خالص جمعیتی	
	-	-	-	متوسط درآمد خانوار	
	-	-	۱۶۰٪	متوسط تراکم ساختمانی	
	۴.۹	۴.۱	-	متوسط طبقات	
	-	-	-	متوسط مساحت قطعات	
	-	-	-	نسبت ساکن به شاغل	

Source: Detailed Design, Zone 2 Tehran, 2016

## یافته‌ها و بحث

### مروری بر مصوبات مربوط به تراکم ساختمانی

در اوایل دهه هفتاد با طرح سیاست خود کفایی شهرداری‌ها مصوب برنامه اول توسعه، ناکارآمد و ناکارا بودن سایر منابع درآمدی شهرداری‌ها، شهرداری تهران در قالب مناطق به فروش مازاد تراکم ساختمانی و کسب درآمد از این طریق پرداخت. بستر اولیه این اقدام، از طریق مصوبه شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان "ضوابط و مقررات افزایش تراکم و بلند مرتبه سازی" مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۲۴ فراهم شد. در این مصوبه شهرداری‌ها با بیش از

۲۰۰۰۰ نفر جمعیت مجاز به افزایش تراکم ساختمانی حداکثر تا ۲۵ درصد نسبت به طرح جامع مصوب شدند. پس از تصویب این قانون تا سال ۱۳۷۳ فعالیت وسیعی در ساخت و ساز مشاهده نشد، در سال ۱۳۷۴ و ۱۳۷۵ ساخت و ساز مسکن به شدت افزایش یافت (Institute for the Study and Preparation of Urban Development Plans of Tehran, 2004: 21). بر اساس این مصوبه (۲۶۹) تعیین تراکم و طبقات تا ۷ طبقه به دو عامل عرض معبر و مساحت زمین بستگی یافت، بر اساس این مصوبه اجازه احداث یک طبقه اضافه بر تراکم مجاز در املاک کمتر از ۳۰۰ متر مربع مجاور معابر کمتر از ۱۲ متر داده شد، در حالیکه اراضی بزرگتر و مجاور معابر عریض تر می‌توانستند تا چهار طبقه اضافه تراکم دریافت کنند. یکسال پس از تصویب این مصوبه از سال (۱۳۷۸) احداث ساختمان‌ها در شهر تهران علی‌الخصوص منطقه ۲ تهران به تعداد پروانه‌های صادر شده افزوده شد و قیمت زمین روند صعودی در پیش گرفت (Institute for the Study and Preparation of Urban Development Plans of Tehran, 2004: 21).

جدول ۵. تراکم ساختمانی در مصوبه ۲۶۹ در سال ۱۳۷۶ در تهران

مساحت زمین	۱۲ متر > عرض گذر	۲۰ متر < عرض گذر ≤ ۱۲ متر	عرض گذر ≤ ۲۰ متر
۳۰۰ متر مربع < مساحت زمین	یک طبقه	دو طبقه	دو طبقه
۳۰۰ متر مربع ≤ مساحت زمین < ۶۰۰ متر مربع	دو طبقه	سه طبقه	سه طبقه
۶۰۰ متر مربع ≥ مساحت زمین	سه طبقه	سه طبقه	چهار طبقه

Source: Earth and Housing Research Center and Tehran Housing and Urban Planning Organization

پیامدهای نامطلوب ناشی از اجرای مصوبه ۲۶۹ و در واقع اصلاح آن، علت اصلی تصویب مصوبه ۳۲۹ توسط کمیسیون ماده ۵ در تاریخ ۱۳۷۹/۱۱/۱۵ است. بر اساس مصوبه ۳۲۹ افزایش تراکم در معابر با عرض کمتر از ۶ متر ممنوع شد و افزایش تعداد طبقات بر حسب مساحت قطعه از ۵ به ۳ طبقه محدود گشت. این سیاست‌ها منجر به بازتاب‌هایی از جمله: ۱. افزایش جمعیت ۲. افزایش ترافیک و کمبود پارکینگ ۳. نادیده انگاشته شدن سرانه‌های خدمات شهری ۴. کاهش ارائه خدمات فرهنگی، ورزشی، اجتماعی، حمل و نقل عمومی، تفریحی ۵. کمبود مراکز مدیریت بحرانی در سطح منطقه ۲ با توجه به قرار گرفتن قانون وقایع طبیعی، زلزله، سیل، ریزش کوه، ۶. افزایش آلودگی هوا ۷. افزایش آلودگی صوتی و غیره می‌گردد.

جدول ۶. تراکم ساختمانی در اصلاحیه مصوبه ۳۲۹ در سال ۱۳۷۹

پهنه	مساحت قطعه زمین (متر مربع)	عرض گذر مجاور در طرح و در عمل (متر)
حد شمالی محدوده قانونی تهران تا محور همت	۳۰۰ ≤ S	۱۲ ≤ A
حد فاصل محور همت و انقلاب	۲۵۰ ≤ S	۱۰ ≤ A
حد فاصل محورهای انقلاب و جاده ساوه و امتداد خیابان شوش	۲۰۰ ≤ S	۸ ≤ A
جاده ساوه و امتداد شوش تا حد جنوبی محدوده قانونی تهران	۱۵۰ ≤ S	۶ ≤ A

Source: Earth and Housing Research Center and Tehran Housing and Urban Planning Organization

## فروش تراکم یا مازاد تراکم در شهرداری منطقه ۲ تهران

در ایران اجرای سیاست خودکفایی شهرداری‌ها موجب شد تا فروش تراکم به عنوان یکی از راه کارهای افزایش درآمد شهرداری‌ها تعیین گردد. هر چند هدف افزایش درآمد شهرداری‌ها و سهولت اجرای این سیاست به واسطه انتقال پذیر بودن هزینه‌ها به خریداران نهایی، اجرای این سیاست را توجیه می‌کند، لیکن در عمل اجرای این سیاست می‌تواند بازتاب‌های زیان باری را در ابعاد مختلف سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی به دنبال داشته باشد که هزینه‌های ناشی از آن به مراتب بیشتر از درآمد تحصیل شده توسط شهرداری‌ها است. در حالی که سال‌ها موضوع فروش تراکم یکی از بحث برانگیزترین مسایل شهری بوده شنیده شده که شهرداری تهران در برخی از مناطق تهران، اقدام به فروش تراکم می‌کند. که مناطق ۱ و ۲، بیشترین سقف فروش تراکم را داراست.



جدول ۷. صدور پروانه‌های صادره منطقه ۲ تهران ۹۵-۱۳۹۵

سال	تعداد کل پروانه های صادره	کاربری پروانه های صادره					مترائ کل پروانه صادره	تعداد کل پروانه های ۸ طبقه به بالا	مترائ ساختمانهای ۸ طبقه به بالا	نسبت تعداد بلند مرتبه به کل	نسبت مترائ بلند مرتبه به کل
		مسکونی	تجاری	اداری	آموزشی	هتل					
۱۳۹۰	۴۶۷۹	۲۲۸۱	۷۸	۴	۲	۰	۳۱۲۲۷۰۵۰۱	۱۲۹	۵۸۹۶۲۲۰۵۸	۰۰۰۲۷۵۶۹۹۹۴	۰۰۱۸۸۸۱۷۸۹۳
۱۳۹۱	۲۷۶۰	۲۱۰۹	۹۲	۱۵	۴	۲	۳۶۷۷۵۶۹۰۱۳	۲۸۷	۱۴۷۲۶۸۳۰۳۹	۰۰۱۰۳۹۸۵۵۰۷	۰۰۴۰۰۴۵۰۱۹۹
۱۳۹۲	۱۸۴۲	۱۷۰۱	۱۱۲	۲۳	۸	۳	۴۶۷۱۴۵۷۰۹۲	۴۶۶	۳۲۰۰۷۴۰۴۴	۰۰۲۵۳۹۸۵۸۸۵	۰۰۶۸۵۱۶۹۴۹
۱۳۹۳	۱۰۳۳	۹۷۱	۶۳	۱۳	۱	۱	۳۰۷۷۴۶۲۰۱۴	۲۸۸	۲۲۲۷۵۹۸۰۱۹	۰۰۲۸۱۵۳۴۹۳۷	۰۰۷۳۳۴۲۵۹۸
۱۳۹۴	۷۴۲	۷۰۹	۴۰	۱۰	۱	۰	۱۵۸۱۴۰۸۰۰۸	۱۸۴	۸۸۹۹۹۳۸	۰۰۳۴۷۹۷۸۴۳۷	۰۰۵۶۲۷۸۵۶۶۶
۱۳۹۵	۷۱۳	۶۹۱	۳۶	۸	۰	۰	۱۸۰۴۳۵۷۰۸۸	۱۷۵	۱۱۵۵۵۵۶۸۲	۰۰۳۴۵۴۴۱۷۹۵	۰۰۶۴۰۴۲۵۵۱۲
۱۳۹۶	۷۳۷	۷۲۳	۲۵	۵	۱	۰	۱۶۸۱۲۶۲۰۸۳	۱۶۵	۹۷۴۵۶۸۷	۰۰۲۲۳۸۸۰۵۹۷	۰۰۵۷۹۶۶۴۶۹۲

برابر اطلاعات بدست آمده از شهرداری منطقه ۲ تهران در جدول (۷)، می‌توان چنین استنباط کرد که این منطقه در طی سالهای ۹۰ الی ۹۶ با توجه به کاربری های تعیین شده بیشترین صدور پروانه فروش تراکم در سطح منطقه را علی‌الخصوص در سالهای ۹۱، ۹۲، ۹۳ داشته که دارای یک رشد غیر متعارف نسبت به سال های قبل و بعد در این چند سال اولیه دهه ۹۰ دارد که بیانگر این مساله می‌تواند باشد که در طول این چند سال محدود صرف نظر از درآمد حاصله سرشاری که با فروش تراکم نصیب منطقه گردیده، منجر به ایجاد مشکلات، همچون افزایش جمعیت به فراخور تعداد واحدهای مسکونی، تجاری، اداری، ساخته شده، کاهش ارائه خدمات شهری به منطقه در پی افزایش ناگهانی جمعیت با زیر ساخت‌های موجود شهری در سطح منطقه، و نادیده انگاشته شدن طرح تفصیلی، و برهم خوردن سیمای شهری و توسعه نامتقارن منطقه گردیده است.

جدول ۸. درآمد جذب شده حاصل از فروش اضافه تراکم در سالهای ۹۵-۱۳۹۰ منطقه ۲ تهران

سال	مترائ کل پروانه های صادره	درآمد جذب شده (میلیون ریال)
۱۳۹۰	۳۱۲۲۷۰۵۰۱	۴,۱۰۳,۱۷۹
۱۳۹۱	۳۶۷۷۵۶۹۰۱۳	۵,۴۴۹,۴۴۱
۱۳۹۲	۴۶۷۱۴۵۷۰۹۲	۱۲,۷۲۶,۰۵۱
۱۳۹۳	۳۰۷۷۴۶۲۰۱۴	۱۵,۷۷۵,۵۷۵
۱۳۹۴	۱۵۸۱۴۰۸۰۰۸	۷,۲۲۸,۱۶۱
۱۳۹۵	۱۸۰۴۳۵۷۰۸۸	۵,۵۰۷,۳۷۷

Source: Municipal Finance Department zone2 of tehran

با توجه به اینکه بقاء شهر در حیطه برنامه های شهری مستلزم هزینه هایی می باشد، و در عین اینکه مدیریت شهر بدون درآمد، در شرایط امروزی امری تقریباً ناممکن است، ولی کسب درآمد از حول آنچه که متعلق به شهرداری نیست امری بسیار ناپسند و نابخردانه است. در جدول (۸) می‌توان درآمد حاصله از فروش تراکم در سطح منطقه پیرو جدول (۷) را مشاهده کنید. حال این سوال پیش می‌آید؛ در این زمان کوتاه با توجه به درآمد کسب شده می‌توان سایر سطوح خدماتی جهت اولاً ارائه خدمات به شهروندان را افزایش داد؟ دوماً آیا تمامی این درآمد حاصله صرف خدمات شهری که از وظایف ذاتی شهرداری است می‌شود؟ با توجه به اذعان مدیریت مالی منطقه که تنها ۲۵ درصد از درآمد حاصله از فروش تراکم صرف وظایف ذاتی شهرداری و مابقی به دلیل کمبود بودجه در بخش‌های دیگر هزینه

می‌گردد، می‌توان گفت که اگر این روند ادامه پیدا کند و راهکارهای درآمدی پایدار دیگری برای شهرداری پیشنهاد نگردد، در آینده ای نزدیک پس از اشباع شهر از فروش تراکم، به یک بن‌بست بدون در رو برو خواهیم خورد.

## نتیجه گیری

بطور کلی فروش مازاد تراکم به صورت فعلی در شهرهای بزرگ کشور، سیاستی غیرمنطقی، بدون مطالعه و سلیقه‌ای و موضعی ناهماهنگ با هرگونه اهداف و اصول شهرسازی پذیرفته شده است که هیچ دلیلی جز کسب درآمد بیشتر برای شهرداری‌ها ندارد. آثار و عواقب سیاست فروش مازاد تراکم در ابعاد و سطوح مختلف جغرافیایی و غیره قابل بررسی است که در این نوشتار براساس ابعاد تعیین شده در سطح محلی (نه در سطح ملی و اقتصاد کلان) و با تأکید بر وضعیت نمونه موردی منطقه ۲ تهران به جمع بندی و ارائه بخشی از آثار آن پرداخته می‌شود.

جدول ۹. بررسی مشکلات و تبعات ناشی از فروش مازاد تراکم ساختمانی در سطح محلی

موضوع	مشکل	تبعات
خدمات عمومی و اجتماعی	افزایش جمعیت در نتیجه افزایش تراکم ساختمانی و تعداد طبقات واحدهای مسکونی و عدم تعادل در جمعیت استفاده کننده با خدمات عمومی، اجتماعی، بطوری که جمعیت منطقه ۲ از ۶۰۶۲۳۵ نفر (سال ۱۳۸۵) به ۶۹۲۵۷۹ نفر (سال ۱۳۹۵) در طول یک دهه، افزایش یافته است و حداکثر توان آن جهت بارگذاری جمعیت جدید نیز بسیار محدود ارزیابی شده است.	- کمبود کاربری‌ها و فضاهای آموزشی - کمبود کاربری‌ها و فضاهای بهداشتی و درمانی - کمبود فضاهای سبز - کمبود کاربری‌ها و فضاهای ورزشی
خدمات انتفاعی	افزایش مساحت کاربری‌های انتفاعی شامل کاربری تجاری و خدمات پذیرایی و افزایش میزان تولید و جذب سفر	- ترافیک سنگین - کمبود سطح شبکه معابر و پارکینگ‌های عمومی و ایجاد ازدحام
مسکن و آسایش ساکنین	* عدم تعادل بین اندازه قطعات و تراکم ساختمانی - کاهش سرانه فضای باز به ازاء هر نفر ساکن و واحد مسکونی - کمبود و ناکافی بودن ملزومات واحدهای مسکونی شامل: کمبود پارکینگ و نبود امکان ورود و خروج آزاد اتومبیل کمبود و نبود انباری به ازاء هر واحد مسکونی در مشاعات ساختمان - افزایش آلودگی‌های صوتی و ایجاد مزاحمت از طرف همسایگان	- عدم آسایش روانی و جسمی ساکنین و شهروندان - مرگ و میرهای زودرس و شیوع بیماریها - کمبود فضای باز و سبز خصوصی - تأثیر سوء در سیمای شهری
زیرساختهای شهری	* عدم تعادل بین جمعیت استفاده کننده با زیرساختهای شهری شامل: - کمبود سطح شبکه معابر - کمبود سطح پارکینگ‌های عمومی و خطی - فشار بر شبکه‌های آب، برق، گاز و...	- نارضایتی ساکنین از خدمات و زیرساخت‌های ارائه شده - کاهش آسایش شهروندان
سیمای شهری و محیط طبیعی	* ایجاد مزاحمت: - اشرافیت به واحدهای همجوار خصوصاً مساکن تک واحدی (میدان صنعت، بلوار خوردین، شادمان، بهبودی، ...) - ناکافی بودن تابش نور و سایه اندازی - عدم تعادل بین ساختمان‌های یک و دو طبقه با واحدهای با طبقات بیشتر - تمرکز فروش مازاد تراکم در محله‌های خاص از منطقه و عمدتاً در سعادت آباد، جنت آباد کاهش فضای باز و سبز و در نتیجه عدم تعادل در چهره کالبدی و زیست محیطی شهر و منطقه - نزدیکی به خط گسل شمال تهران و ناپایدار بودن نوع خاک نواحی منطقه و افزایش بارگذاری ساختمان	- نبود خلوت و آرامش زندگی خصوصی - تجاوز به حقوق همسایگی - افزایش آلودگیهای زیست محیطی - نامناسب بودن خط آسمان و سیمای شهری - افزایش احتمال آسیب دیدگی ساختمان‌های متراکم در اثر زلزله و افزایش میزان جمعیت در معرض خطر زلزله و رانش زمین
طرزهای توسعه شهری مصوب	- عدم توجه به تراکم پایه و ظرفیت جمعیت پذیری محلات و مناطق شهری طرح‌های جامع و تفصیلی - بی توجهی به کاربری‌های پیشنهادی طرح‌های جامع و تفصیلی و تغییر کاربری خدمات عمومی و فضاهای سبز و باغات به آپارتمان و خدمات تجاری و انتفاعی	- برهم خوردن اساس طرح‌های جامع - تخطی از پیشنهادات طرح‌های مصوب - بی اثر ماندن طرح جامع و تفصیلی - کمبود کاربری‌های عمومی و خدماتی - ترافیک سنگین

مسأله فروش تراکم علاوه بر اینکه خلاف ضوابط شهرسازی است موجب لطمه به حقوق مجاورین می‌شود که سال‌ها از حقوق ارتفاعی بهره‌مند بوده‌اند در نتیجه این عمل توازن شهر برهم می‌خورد و کجی و نادرستی جای خود را به زیبایی می‌دهد در کنار ساختمان‌های کوتاه، برج‌های بلند و سر به فلک کشیده ایجاد می‌شود. در این حال اشرافیت ساختمان‌های جدید به گونه‌ای است که حتی در مسکن که محل آرامش است احساس ناامنی ایجاد می‌گردد (Kamyar, 2000: 105).

باید پذیرفت گسترش شهر در طول و عرض محدودیت دارد اینکه چه میزانی از فضا قابل اشغال است توسط شهرداری تعیین نمی‌گردد. آنگاه که طرح‌های شهری با حضور وزرای وزارتخانه‌های مختلف یا نمایندگان ایشان به تصویب می‌رسد دورنمای شهر و میزان جمعیت ساکن و امکانات فعلی و آتی سنجیده می‌شود، خودسری در فروش تراکم نادیده انگاشتن برنامه‌ریزی‌های شهری است که در طول چندین سال توسط کارشناسان تهیه و به تصویب رسیده است به این ترتیب دستگاه‌های اجرایی با جمعیتی غیر قابل پیش‌بینی و متقاضی خدمات مواجه می‌شوند.

در ایران اجرای سیاست خودکفایی شهرداری‌ها موجب شد تا فروش تراکم به عنوان یکی از راهکارهای افزایش درآمد شهرداری‌ها تعیین گردد. هر چند هدف افزایش درآمد شهرداری‌ها و سهولت اجرای این سیاست به واسطه انتقال پذیر بودن هزینه‌ها به خریداران نهایی، اجرای این سیاست را توجیه می‌کند، لیکن در عمل اجرای این سیاست می‌تواند بازتاب‌های زیان‌باری را در ابعاد مختلف سیاسی، اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست محیطی به دنبال داشته باشد که هزینه‌های ناشی از آن به مراتب بیشتر از درآمد تحصیل شده توسط شهرداری‌هاست. بخشی از این هزینه‌ها را شهرداری‌ها می‌بایست در آینده‌ای نه چندان دور پرداخت نمایند ولی پرداخت بخش قابل توجهی از آن بر عهده دولت و مردم خواهد بود. برخی از بازتاب‌های اجرای این سیاست:

۱. افزایش سطح عمومی قیمت زمین و مسکن در بازارهای رسمی، هر چند به نظر می‌رسد که درصد کمی از بناها، آن هم در نقاط خاصی از تهران از ضابطه فروش تراکم استفاده می‌کنند، لیکن همین درصد ناچیز موجب افزایش قیمت زمین و مسکن در سطح منطقه ۲ می‌گردد. زیرا معمولاً این قبیل ساختمان‌ها برای فروش به قشر خاصی از جامعه که از توان اقتصادی بالایی برخوردارند احداث می‌شوند. اطمینان سازندگان از امکان وصول مبلغی به مراتب بیش از هزینه‌های پرداختی به شهرداری از خریداران موجب استقبال آنها از این ضابطه می‌شود. لذا قیمت فروش این قبیل واحدهای مسکونی که برای جلب حمایت متقاضیان توانمند، به صورت ویژه احداث می‌شوند، در یک بازار انحصاری، به مراتب بیش از هزینه‌های واقعی و سطح عمومی قیمت‌ها تعیین می‌شود. متأسفانه شاخص قرار گرفتن قیمت این واحدهای مسکونی و تاثیرپذیری بازار زمین و مسکن در تهران و به تبع آن بازار مسکن در سطح منطقه ۲ از قیمت‌های غیر واقعی مسکن که بیشتر از طبقات متوسط جامعه را تشکیل می‌دهند هزینه فروش تراکم را پرداخت می‌نمایند.

۲. شدت گرفتن بورس بازی زمین: فروش تراکم در مراحل اولیه موجب افزایش غیر متعارف قیمت اراضی در مناطقی می‌شود که اعمال ضابطه برای آنها به سهولت انجام می‌گیرد. این افزایش دیر یا زود بر بازار زمین شهری تأثیر گذاشته و موجب افزایش مستمر قیمت زمین می‌شود. روند صعودی قیمت زمین موجب انباشت سرمایه در این بازار می‌شود و بورس بازی زمین را که یکی از زیان‌بارترین پدیده‌های اقتصادی در شهرها است دامن می‌زند. هزینه‌های ناشی از این پدیده بر دوش شهرداری، مردم و دولت است.

۳. گسترش حاشیه نشینی و ساخت و ساز در بازار غیر رسمی، افزایش قیمت زمین و مسکن در بازارهای رسمی همراه با توان پایین اقتصادی اقشار کم درآمد و حتی متوسط موجب ورود آنها به بازار غیر رسمی زمین و مسکن می‌شود. گسترش ساخت و سازهای خودرو در اطراف شهرها نه تنها بر درآمد شهرداری‌ها تأثیر گذاشته و آن را کاهش می‌دهد بلکه دیر یا زود هزینه‌های بهسازی این مناطق بایستی از طرف شهرداری پرداخت شود. متأسفانه عدم نظارت‌های قانونی بر بافت‌های خودرو و بافت کالبدی ناهنجار و غیر اصولی آنها موجب می‌شود تا به مرور این مکان‌ها به کانون‌های ناهنجار اجتماعی تبدیل شوند که هزینه آن بر دوش جامعه و دولت خواهد بود.

۴. افزایش هزینه سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌های تولیدی: زمین یکی از مهم‌ترین عوامل تولیدی در اقتصاد شهری است. افزایش قیمت زمین و مسکن به صورت مستقیم موجب افزایش هزینه‌های سرمایه‌ای و همچنین

هزینه‌های جاری در نتیجه افزایش سطح عمومی دستمزدها می‌شود. هزینه این افزایش بر دوش سرمایه‌گذاران بخش خصوص، در صورت اقدام به سرمایه‌گذاری، و بر دوش شهرداری‌ها، دولت و مردم در صورت عدم سرمایه‌گذاری خواهد بود.

۵. افزایش هزینه تامین خدمات شهری: افزایش تقاضا برای خرید اراضی موجود در مناطقی که امکان استفاده از ضابطه فروش تراکم را دارند. موجب ترقی شدید قیمت اراضی در این مناطق می‌شود. این امر موجب می‌شود تا هزینه تامین خدمات شهری در این مناطق از طرف سازمان‌های خدمات شهری غیر قابل پرداخت شود. در نهایت هزینه به تاخیر افتادن تامین خدمات شهری بر دوش شهرداری‌ها، سایر سازمان‌های خدماتی و مردم قرار خواهد گرفت.

۶. افزایش بیکاری: ایجاد اشتغال در شهرها بایستی مناسب با نرخ شهرنشینی در برنامه‌های عمومی دولت مورد توجه قرار گیرد. برای موفقیت در این زمینه لازم است تا متناسب با افزایش تقاضا در بازار کار، سرمایه و مسکن به عنوان دو عامل اصلی تولید نیز افزایش یابد. بدیهی است بدون افزایش سرمایه کافی در بخش‌های مولد ایجاد فرصت‌های شغلی امکان پذیر نخواهد بود. رونق در بخش مسکن حداقل در دو زمینه موجب تقویت بازار کار می‌شود. نخست دولت می‌تواند با استفاده از سیاست‌های تشویقی به راحتی سرمایه‌های سرگردان را به بخش مسکن جلب نموده و سطح بی‌کاری را کاهش دهد. دوم، در صورت عرضه زمین به میزان کافی برای احداث بنا (که لازمه تحرک در بخش ساختمان است) سرمایه‌های تزریقی برای ایجاد اشتغال در بخش‌های مولد می‌تواند موجب ایجاد ظرفیت‌های جدید در بازار کار شود در غیر این صورت این سرمایه‌ها موجب گرانی زمین و بورس بازی آن می‌شود. اجرای سیاست فروش تراکم موجب می‌شود تا از شدت ساخت و سازها کاسته شود و لذا بخش ساختمان نتوانند باعث تحرک در بازار کار شود. به ویژه اینکه اگر سیاست عرضه زمین و برنامه‌های اشتغال‌زایی دولت هماهنگ نباشد تلاش‌های صورت گرفته برای حل مشکل اشتغال کم اثر و یا حتی بی اثر خواهد بود.

۷. تضعیف قوانین، ضوابط و مقررات شهرسازی: ضوابط و مقررات مناسب و کارا یکی از مهم‌ترین ابزار شهرسازی است. تنها از این طریق می‌توان مصالح جامعه را در مقابل منافع فردی اشخاص حفظ نموده و در آینده پاسخگوی جامعه بود. فروش تراکم یکی از شقوق بارز تضعیف قوانین و مقررات شهرسازی است که هزینه‌های آن در آینده بر دوش همه خواهد بود.

۸. از بین رفتن هویت شهری: یکی دیگر از محورهای توجه شهرسازان حفظ هویت‌های شهری است که نیازمند جمع‌نگری، و هدایت هدفمند ساخت و سازها با توجه به ارزش‌ها، و فناوری جامعه است. فروش تراکم موجب نگرش‌های انتزاعی، کاهش کنترل‌های جمعی و ارزشی می‌شود. هزینه مطالعه و شناسایی هویت‌های از دست رفته شهرهای کشور را هم معلوم نیست چه کسی می‌پردازد.

به طوری که ملاحظه می‌شود فروش تراکم شاید توانسته باشد درآمد شهرداری را به ظاهر افزایش دهد، که امکان تداوم آن جای تردید دارد. زیرا با افزایش هزینه ساخت مسکن از میزان ساخت و سازها کاسته می‌شود. با این وجود هزینه‌های واقعی که اجرای این سیاست به دنبال داشته به مراتب بیشتر از درآمد ظاهری آن است. دیر یا زود شهرداری‌ها، مردم و دولت ناگزیر از پرداخت هزینه‌های ناشی از فروش تراکم خواهند بود. با توجه به محدودیت‌های توسعه کالبدی منطقه ۲ تهران و همچنین نرخ بالای رشد جمعیت این شهر که مقصد بیشترین مهاجرت‌ها در منطقه شمال غرب تهران است، افزایش تراکم ساختمانی و توسعه عمودی این شهر و جلوگیری از پراکنده‌روی شهری، الزامات توسعه کالبدی است. با این حال شرایط وضع موجود و متمرکز نمودن بیشتر بلند مرتبه‌سازی‌ها و فروش مازاد تراکم ساختمانی در مناطقی خاص، از بُعد نظری، عملی و موقعیت طبیعی منطقه (نوع خاک و نزدیکی به گسل شمال منطقه ۲) فاقد هرگونه توجیه منطقی است و صرفاً برای شهرداری و سوداگران زمین و مسکن دارای توجیه اقتصادی است و تنها انگیزه سودجویی و کسب درآمد آنها را تامین می‌نماید.



شکل ۵. فروش تراکم مازاد در ناحیه ۷ منطقه ۲ تهران

صدمات و خطرات ناشی از فروش مازاد تراکم و تمرکز آن در منطقه ۲ تهران، در ابعاد و عرصه‌های متعددی قابل طرح است که شرایط نامناسب بر آرامش و سلامتی انسان ساکن در نواحی متراکم و خطرات کالبدی مربوط به سکونت در مکان ناامن (خطر زلزله)، نبود خلوت زندگی، وجود آلودگی صوتی، سکونت در واحدهای مسکونی فاقد امکانات جانبی لازم و ضروری (پارکینگ و انباری)، ناکافی بودن خدمات رفاهی و عمومی در محلات از آن جمله است. آنچه که در شهر بزرگ تهران بطور کلی و در منطقه ۲ تهران به طور ویژه اتفاق افتاده، فاقد ابزار و ساختار لازم (علمی و مطالعاتی، حقوقی، سازمانی و جزء آن) جهت مهار زیاده‌روی بازار زمین و مسکن بوده و کارآمدی لازم را جهت هدایت و مهاربخش خصوصی به سود جنبه‌های مثبت و لازم افزایش تراکم ساختمانی در سطح منطقه نداشته است.

با این تفاسیر چند پیشنهاد به شرح ذیل ارائه می‌گردد:

- انجام مطالعات فراگیر، امکان‌سنجی و مکان‌یابی و تعیین نقاط مناسب افزایش تراکم ساختمانی و منطقه‌بندی ارتفاعی در تمامی محلات منطقه ۲ تهران جهت رسیدن به توسعه متعادل و پایدار شهری، هماهنگ با اصول برگرفته از برنامه‌ریزی و طراحی شهری.

- توجه به ناپایداری خاک در بعضی از نواحی منطقه ۲، از جمله ناحیه ۷ و ۸ محدوده سعادت آباد، دریا، آسمان، سپهر و فرحزادی، مشکل رانش زمین و هم‌جواری آن با گسل شمال تهران و در تعیین ارتفاع ساختمان‌های بلند مرتبه.

- افزایش توجه به نقش کنترل‌کننده‌های تعیین افزایش تراکم ساختمانی و توجه به سیمای شهری، ظرفیت معابر فرعی و اصلی، ظرفیت و کشش خدمات عمومی و تاسیسات زیربنایی، داشتن پارکینگ کافی و امکان ورود و خروج آزاد، فضای انباری به ازاء هر واحد مسکونی و تامین پارکینگ میهمان.

- محدودیت فروش مازاد تراکم ساختمانی در کوچه‌های کمتر از ۱۲ متر عرض، بعنوان مثال: محدوده خیابان بهبودی، شادمان، گیشا و غیره در جهت کاهش اشرافیت و سایه‌اندازی، ازدحام و کاهش بروز مشکلات و ناهنجاری‌های اجتماعی و فرهنگی.

- هزینه نمودن بخشی از درآمد ناشی از فروش تراکم ساختمانی در منطقه ۲ تهران، (تنها ۲۵ درصد عوارض اخذ شده هزینه می‌گردد). بنا به اظهارات معاونت مالی شهرداری تهران در جهت افزایش فضاهای عمومی و فرهنگی این منطقه صرف می‌گردد، در حال حاضر این منطقه فاقد هرگونه پارک بانوان، باشگاه ورزشی عمومی مختص بانوان است.

- جلوگیری از تغییر کاربری واحدهای مسکونی و فروش مازاد تراکم در خیابان اصلی نواحی منطقه ۲ تهران، علی الخصوص ۳،۴،۵،۶ از جمله کوی نصر، شهرآرا، دریان نو، توحید، صادقیه، ستارخان و غیره که بعنوان یک معبر اصلی، نقش پیوند دهنده این منطقه را به سایر مناطق و مراکز شهری برعهده دارد و در سالهای اخیر با تغییر کاربری واحدهای مسکونی واقع در بر این خیابان به مراکز اداری، تجاری، خدماتی و آموزشی (مدارس و دانشگاه‌های غیر انتفاعی) به همراه تبدیل واحدهای مسکونی ویلایی به برج‌ها، نقش عبوری این معبر تقلیل یافته و تراکم و ازدحام ترافیک و کمبود پارکینگ در آن به مشکل اساسی تبدیل گردیده است.

## تقدیر و تشکر

مقاله حاضر مستخرج از پایان نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری بوده که در دانشگاه آزاد اسلامی واحد رشت از آن دفاع شده است.

## منابع

- Akbari Motlagh (2014). Urban Economics Research, Urban Planning Research, Urban Geographic Research. From the Institute of Urbanism and Architecture of Sepidar. (in persian)
- Arianfar. (2002). Investigates the role of congestion in less demographic density of cities. (in persian)
- Community of Urban Engineers (2002). The crisis of selling surplus congestion. *Urban exploration*, No. 2, . (in persian)
- Jahanshahi, Ali. (2002). What is density and how to sell extra density? *Quarterly Technical - Social City*, 13(22). (in persian)
- Tonem News Agency. (2018). (in persian)
- Rezazadeh-Razieh .(2005). The study of the goals of building density and the impact of current policies on population density and service needs. *International Journal of Engineering*, Number 1. (in persian)
- Newspaper- Restricting the Sales of Density and Favoring the Housing Market. (in persian)
- The Economics Newspaper- "Analysis of the issuance of 2 directives of the mayor of Tehran". (in persian)
- Court of Justice Administrative Court. (in persian)
- Sa'id Nia-Ahmad (2004). Green Book Guides for Municipalities. Sixth volume of urban construction Publications of the Organization of Municipalities and Dignitaries of the country. (in persian)
- Shawa'i. (2002). Survey of Excess Condensation Supply Policy in Tehran. (in persian)
- Shakib-Khosrow (Sun News). "Selling density or surplus in Tehran municipality". (in persian)
- Detailed planning of the municipality of district 2 of Tehran. . (in persian)
- Comprehensive Master Plan of Tehran 2nd District. (in persian)
- Plan for preservation and organization of Tehran (1989) . (in persian)
- AziziMohammad, Mahdi The Role and Position of Building Concentration in Urban Development" Associate Professor of Urban Planning, University of Tehran. (in persian)
- Azizi-Mohammad Mehdi (2007). "Density in Urbanization of Principles and Metrics for Determining Urban Concentration". Second Edition, Tehran University Press. (in persian)
- Kamyar-Gholamreza, "Laws and Laws of the City".. (in persian)
- Iranian Center for Statistics. (1976). (in persian)
- Research and Research Center of Ministry of Roads and Urban Development. (in persian)
- Statistical population of the society and statistical population sampling method. (in persian)
- Center for Studies of the Ministry of the Interior. (in persian)

- Urban Winery consultant engineers (2002). "The crisis of selling surplus congestion. Urban exploration." Second Issue. (in persian)
- Nematollahi Sinn Dakht. (2016). Survey and analysis of surplus sales of construction density. (in persian)
- Institute for the Study and Preparation of Urban Development Projects of Iran (2004) . (in persian)
- Henry Kouza (2006). Monitoring and Modeling the Growth and Urban Size of Chilean Cities".

**How to cite this article:**

Mohammadpour Chaboki, H., & Hassanpour Laskokelayeh, R. (2022). Analysis of the Consequences of Sales of Surplus Density at Zone 2 Tehran City. *Journal of Studies of Human Settlements Planning*, 17(3), 829-842.

ارجا به این مقاله:

محمدپور چابکی، حسن و حسن‌پور لسکوکلایه، رضا. (۱۴۰۱). تحلیل پیامدهای فروش مازاد تراکم ساختمانی در سطح منطقه ۲ تهران. فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، ۱۷ (۳)، ۸۴۲-۸۲۹.