

عنوان مقاله:

بررسی تاثیرات پهنه بندی طرح تفصیلی بر ارزش افزوده املاک (نمونه موردی: پهنه مسکونی محلات امانیه و جوادیه در شهر تهران)

محل انتشار:

کنفرانس عمران، معماری و شهرسازی کشورهای جهان اسلام (سال: 1397)

تعداد صفحات اصل مقاله: 15

نویسنده:

فاطمه چراغی - دانشگاه آزاد شهرری کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری و منطقه ای

خلاصه مقاله:

طرحهای توسعه شهری و تصمیمات اخذ شده در آنها، مهمترین تاثیرات را در چگونگی توسعه شهرها، افزایش یا کاهش ارزش املاک منطقه ای، تغییر و تحولات در رفتارهای اجتماعی مانند مهاجرت و ... ایفا میکنند. با این توضیح، ضرورت برنامه ریزی و هدف گذاری تخصصی و همچنین بررسی تاثیرات آنها بر ابعاد مختلف شهر، بیشتر جلوه گر خواهد شد. در این تحقیق، هدف بررسی تاثیرات پهنه بندی های صورت گرفته بر توسعه شهری با تاکید بر تاثیرات آنها بر ارزش املاک میباشد که پایلوت مسیله، پهنه سکونت در محلات امانیه و جوادیه در مناطق 3 و 16 شهر تهران میباشد. منطقه 3، به عنوان منطقه ای مرفه نشین با ارزش اقتصادی بالای املاک در شمال شهر و منطقه 16، منطقه ای با قشر اجتماعی ضعیف تر و در بخشهای جنوبی شهر تهران بوده که بخش عمدهای از بافت آن را نیز، بافتهای ناکارآمد و فرسوده تشکیل داده اند. پژوهشگر، برای بررسی تاثیر این پهنه بندی بر ارزش املاک، چندین مولفه از جمله تراکم مجاز ساختوساز، حداکثر سطح اشغال مجاز و ... که در از جمله مولفه های تعیین شده در سطح تفصیلی میباشد را در پهنه سکونت این دو محله بررسی کرده و سپس به ارزیابی سود حاصل از ساختوساز توسط سازنده در آنها پرداخته است. همچنین برای بررسی دقیق تر و همه جانبه مسیله، محله جوادیه در دو بخش بافت فرسوده با بهره مندی از مشوقهای تعیین شده در طرح تفصیلی برای سازنده و بافت غیرفرسوده و نابرخوردار از این مشوق ها، مورد سنجش قرار گرفته است. تحقیق از نوع تحلیلی-توصیفی و از حیث هدف، کاربردی میباشد. روش تحقیق و جمعآوری اطلاعات نیز مشاهدات میدانی، مصاحبه با کارشناسان، منابع کتابخانه ای میباشد. نتایج تحقیق نشان میدهد که پهنه بندی انجام گرفته در سطح تفصیلی، عمدتاً در سطح دو محله یکسان بوده و از این نظر ناعدالتی در پهنه بندی این دو محله با فاصله اجتماعی و اقتصادی بسیار، دیده نشده است. اما نتیجه محاسبات نشان میدهد که باوجود شرایط یکسان اولیه در ساختوساز مانند مساحت قطعه زمین، میزان مجاز تراکم و ...، سود ناشی از ساخت و ساز در محله امانیه حدود 90%، در بافت فرسوده محله جوادیه حدود 66% و در بافت غیرفرسوده محله جوادیه حدود 32% میباشد و شاید یکی از علل تمایل بیشتر سازندگان به ساختوساز در این محله نسبت به محلات پایینتر را سود بالاتر ذکر شده دانست.

کلمات کلیدی:

توسعه شهری، پهنه بندی، شهرسازی، ارزش املاک

لینک ثابت مقاله در پایگاه سیویلیکا:

<https://civilica.com/doc/776724>

