

ارزیابی پیامدهای فروش مازاد تراکم ساختمانی در سطح منطقه 2 تهران

حسن محمدپور چابکی *، 97،

1397-06-22

تراکم را می توان به عنوان 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. بعد اقتصادی تراکم، شاید مهمترین موضوع این مقوله باشد زیرا اقتصاد ملی، اقتصاد محلی و اقتصاد خانوار به گونه ای 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 برنامه های مسکن، توان مالی در تامین هزینه های زمین و مسکن و نیز خدمات شهری، همگی بر روند شکل گیری و ماهیت تراکم شهری و تحقق تراکم های پیش بینی شده در طرح های توسعه شهری موثر است. در دو دهه اخیر، سیاست فروش مازاد تراکم ساختمانی توسط شهرداریها، موجب ایجاد اختلال در نظام تراکم جمعیتی طرح های مصوب سازمان فضایی شهرها، و سیمای شهری شده است. علاوه بر این همین عامل باعث کمبود کاربریهای خدماتی و افزایش ازدحام شده و تبدیل به بستری جهت سوداگری زمین و مسکن گردیده است. تبعات این سیاست در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، کالبدی و محیطی قابل بررسی است در این نوشتار پس از مشخص نمودن اهداف و روش کار، تراکم از دیدگاه نظری و مبانی فروش مازاد تراکم ساختمانی در تهران مورد بحث قرار گرفت. سپس منطقه 2 تهران به عنوان نمونه موردی و مصداق کاربرد سیاست فروش مازاد تراکم مورد بررسی قرار گرفت. و اثرات گوناگون فروش مازاد تراکم در سطح محلی مورد تحلیل قرار گرفت و نهایتاً به جمع بندی و ارائه پیشنهاد پرداخته شد.

کلمات کلیدی : پیامد، تراکم ساختمانی، ارزیابی، منطقه 2 تهران.

[Islamic Azad University, Rasht Branch - Thesis Database](#)

[دانشگاه آزاد اسلامی واحد رشت - سامانه بانک اطلاعات پایان نامه ها](#)