

مسئله‌ی فضا:

نیم‌نگاهی به جریان نوسازی
بافت‌های فرسوده‌ی شهر تهران

احمد یزدانیان



کتاب‌های پروبلماتیکا

۲۰

پروبلماتیکا

مسئله‌ی فضا: نیم‌نگاهی به جریان‌نوسازی بافت‌های فرسوده‌ی شهر تهران

احمد یزدانیان

کاری از واحد نشر اینترنتی سایت پروبلماتیکا
هرگونه استفاده از این کتاب با ذکر منبع مجاز است.

www.Problematica.com

مسئله‌ی فضا: نیم‌نگاهی به جریان نوسازی بافت‌های فرسوده‌ی شهر تهران

احمد یزدانیان

چرا واژه فضا به‌تازگی چنانکه در حوزه‌های مختلف شاهدیم وارد بحث‌ها و گفتگوهای ما شده است؟ چه کس چه گروهی چرا و بر پایه چه پروژه سیاسی این واژه را وارد بحث‌های شهری و اجتماعی کرده است؟ حتی در میان بسیاری از اشخاص پیشرو و چپگرا-بویژه آنان که چپ جدید نام می‌گیرند، واژه فضا هم‌وزن و در کنار مفاهیمی چون تاریخ، طبقه، تولید، مصرف، کالا، بدن، جنسیت و مفاهیمی از این قبیل به‌کاربرده می‌شود و از اهمیت نظری برخوردار بوده و وجه پراتیک آن قابل‌تأمل است. واقعاً این مفهوم چه جایگاهی در نگاه انتقادی دارد؟ و در این نگاه دارای چه معنایی است و وجه افتراق و گاه‌ها اشتراک آن با تعاریف مرسوم از فضا در نظام سازمانی و مدیریت شهری ما در کجاست؟ جایگاه بافت‌های فرسوده شهری در مقام فضاهایی که توسط نیروها و سیاست‌های مدیریتی و سازمانی در قالب نوسازی و بهسازی مورد مداخله قرار می‌گیرند، در این میان کجاست؟

فضا، در دوره‌های مختلف، همواره موضوع کلیدی علمی چون جغرافیا، شهرسازی، جامعه‌شناسی شهری، اقتصاد، علوم سیاسی بوده است. فضا چنان‌که استوارت الدن می‌گوید، احتمالاً پر استنادترین واژه‌ای است که به جغرافیا و به‌طور کلی علوم مرتبط با مسائل شهری هویت و کانونی وحدت‌بخش و درعین‌حال مناقشه برانگیز و پر چالش داده است (الدن، ۲۰۰۹). در هر دوره‌ای به اقتضای گفتمان غالب بر علوم به‌ویژه مرتبط با فضا و تولید دانش به‌واسطه نظام سیاسی حاکم بر فضاهای شهری و به‌کارگیری دانش فضایی تولیدشده به‌واسطه سازمان‌های مدیریتی مختلف، تعاریف متفاوت و بعضاً متضادی از فضا ارائه گردیده و هم‌راستای این تغییر نگاه، کیفیات فضایی و متعاقباً شیوه برخورد با مسائل و چالش‌های فضایی نیز تغییر کرده است.

در دستگاه‌های نظری پیشین اغلب فضا تعریف، یا شاید به بیان بهتر، مسلم فرض می‌شود، از این‌رو در این تعاریف همواره این گرایش وجود دارد که فضا و از این نگاه در اینجا: بافت فرسوده به شکلی غیرپروپولماتیک و بدون توجه به وجوه بر سازنده آن به‌مثابه صرفاً ظرفی که چیزها در آن وجود دارند یا بافت و مکانی که رویدادها در آن رخ می‌دهند و کیفیات فضایی به‌دوراز تأثیر نیروهای بر سازنده به‌مرور زمان تغییر

می‌کنند، تعریف شود (الدن، ۲۰۰۹). درحالی‌که امروز در جریان مدیریت و تولید فضا، کمتر فضایی در شهر پیدا می‌شود که با منطق مدیریت فضایی امروز، نیروهای بر سازنده به واسطه تعاریف سازمانی در کیفیات کالبدی و غیر کالبدی آن نقش نداشته باشند.

در معنایی که مقصود متن است، تعریف فضا کار نه‌چندان ساده‌ای است. یکی از دلایل دشواری ارائه تعریف روشن از مفهوم فضا-چنانکه در نسبت با مفاهیمی چون بر سازندگی و بازتولید، بحران، انباشت سرمایه، فرسودگی و تخریب خلاق معنا بیاید- کاربردهای متفاوت و تاریخ پیچیده‌ی سیر مفهومی آن است. در این نوشتار ما در پی سیر تغییرات مفهومی این واژه نیستیم. به دنبال این هستیم تا با بهره‌گیری از نگاه انتقادی به فضا، به مسئله بافت‌های فرسوده شهری تهران به‌مثابه نتیجه و بازنمون آنچه ایدئولوژی مدیریتی و سیاست‌های سازمانی می‌نامیم، نگاه کنیم. به بیانی دقیق‌تر در این نوشتار ما نه از دانش فضا، که از دانش تولید فضا سخن می‌گوییم (لوفور، ۱۹۹۱: ۲۷). چنانکه هاروی به‌خوبی بیان می‌کند، درنگ و تأمل درباره مفهوم فضا و اینجا: بافت‌های فرسوده می‌تواند هر چه بیشتر بر ما روشن کند که دست‌کم این مفهوم که امروزه دهن به دهن می‌چرخد و در مناظره‌های انتخاباتی هم دستاویز تبلیغات و وعده وعیدهای سیاسیون قرار می‌گیرد، آن‌چنان هم که تصور می‌رود مفهوم ساده و پر بدیهی نیست (نگاه کنید به هاروی، ۲۰۰۰). در راستای روشن‌سازی و بیان پیچیدگی‌های گاه‌ها فلسفی مفهوم فضا، این نوشتار با در نظر داشتن فضا به‌عنوان مفهومی اساساً تاریخی و سیاسی، به دنبال این است تا نشان دهد چگونه عنصر فضا و بافت‌های فرسوده در سیاست‌های مدیریت شهری به‌ویژه در نگرش سازمان‌نوسازی تهران به شیوه‌های مختلف، از خلال یک سری تعاریف و شروط شکل می‌گیرند و بدین ترتیب متناسب با تعاریف و شروط، نوسازی، بازسازی و گاه-تحت عنوان طرح‌های مختلف- تخریب و باز تخریب و دستخوش تغییرات می‌گردد.

در جای‌جای متن که سخن از فضا و بافت‌های فرسوده در میان است، همواره نگاه به آن به‌مثابه برساخته‌ای اجتماعی-سیاسی و امری تولید و حاصل‌شده از مناسبات جامعه‌ی شهری است. نوشتار حاضر بدین طریق به دنبال این است تا از خلال نقد

آنچه در قالبِ نوسازی مستقر می‌گردد، نشان دهد چگونه فضا از خلال نوسازی عرصه سیاست‌ها و ایدئولوژی‌های مدیریتی در دوره‌های مختلف قرار می‌گیرد و به چه شیوه‌های اتفاقاً پنهان در لایه‌های زیرین در این جریان، تحت عناوین و تعاریفِ مختلف، کیفیاتِ فضایی متفاوتی چون فرسودگی و ازکارافتادگی به خود می‌گیرد. به بیانی دیگر نگاهِ فرارونده‌ی متن از نمود به بود؛ به مسئله بافت‌های فرسوده و توجه به وجوه بر سازنده‌ی آن‌ها از آن‌روست که نشان دهد چگونه فضا و کیفیتِ آن-فرسودگی- در طی دوره‌های مختلف همواره حاصل مناسبات و روابطِ تولیدی هر جامعه و حاصل تصمیم‌گیری به‌واسطه شروط و تعاریفِ قراردادی در یک سری موقعیت‌های ارتباطی و زبانی بوده است. نگاهِ متن به دنبال این است نشان دهد چگونه نیروهای غیر فضایی به فضا شکل و معنا می‌دهند و کیفیاتِ کمی و کیفی آن‌ها را تعیین می‌کنند و به دنبال این هستند تا از این کیفیاتِ بیشترین بهره‌گیری اقتصادی، سیاسی را به عمل آورند. بسیاری از رشته‌های مرتبط با علوم شهری همچون جغرافیا، علوم سیاسی و شهرسازی در گذشته تفاوت‌ها را در چگونگی اندیشیدن به فضا برای بخشیدن میزانی از انسجام به خط سیر مفهومی این موضوع نادیده می‌گرفتند (الدن، ۲۰۰۹). این نوشتار می‌کوشد به‌واسطه ارائه نگاهی متفاوت به فضا- به‌مثابه عرصه عینیت یافتن تفکرات و ایدئولوژی‌های نیروهای بر سازنده- و تبدیل آن به یک مسئله، تفاوت‌ها و تمایزهای فضایی را در قالبِ کیفیاتِ فضایی نه محدود و مسدود، که با تلقی کردن فضا به‌مثابه عرصه تفاوت‌ها که امکان و عاملیت را در دل خود دارند، آن‌ها را ورای تعاریفِ همگون کننده و صورت‌های ایدئولوژیکی چون نوسازی شده، تقویت و تشدید کند. هرچند این امر، کاری دشوار باشد^۱.

کیفیات فضایی و فرسودگی بافت‌های فرسوده شهری را می‌توان به‌مثابه فرایند نوعی از شرایط یا نوعی پروژه سیاسی و حاصل ایدئولوژی‌های مدیریتی تلقی کرد. ما امیدواریم هر چه به‌پیش می‌رویم بتوانیم نشان دهیم که به‌طور مشخص در فرایند

^۱ فرض ما بر این است که این شیوه از تفاوت گذاری ها و تمایزهای فضایی در میان جریان هر دم افزون همگون سازی‌های کالبدی، می‌تواند به‌طور بالقوه و نه در گذشته‌ای فرضی به‌واسطه فضا و به انضمام زمان، از طریق برداشتی متفاوت از فضا تولید شود (نگاه کنید به لوفور، ۱۹۷۶: ۴۹).

نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، فضا چگونه محل بازی و رقابت انواع بازیگران و نیروهای بر سازنده با منافع از پایه متضاد است و بدین ترتیب روشن کنیم که وقتی در این جریان از فضا به عنوان مفهومی اساساً اجتماعی-سیاسی و به نوعی برساخته‌ای اجتماعی که از خلال ابتدا موقعیت‌های ارتباطی-زبانی و سپس موقعیت‌های مبادله‌ای و معامله‌ای تولید و بازتولید می‌گردد؛ حرف می‌زنیم، درواقع از چه حرف می‌زنیم و منظورمان چیست^۲.

در برخورد با بافت‌های فرسوده‌ی شهری چون تهران، ما باید نشان دهیم که نوسازی تنها رمز-واژه برای در کانون دید قرار دادن بافت‌های فضایی محلات بافت فرسوده به بهای بی‌توجهی به هر چیز دیگر به‌ویژه زندگی ساکنان محلات نیست. باید نشان دهیم جریان آزاد سرمایه که به واسطه فرمول تجمیع و حساب کتاب‌های فایده‌گرایانه و سودجویانه، نوسازی می‌کند و ساکنان را در زمینه مبادلاتی نابرابر قرار می‌دهد، به بدتر شدن وضعیت زندگی گروه‌ها و طبقات پائین اجتماعی و تنزل یافتن برخی از سرانه‌ها و حداقل‌های شهری و معیارهای اجتماعی و انسانی همچون خدمات عمومی و فراغت و فضاهای عمومی در محلات بافت فرسوده می‌انجامد. ما باید راهی برای شرح و بیان تأثیرات منفی اجتماعی و اقتصادی نوسازی در مقیاس محله‌ای و فرا محله‌ای ببینیم. راهی که نه نوسازی صرفاً کالبدی و فیزیکی و نه پذیرش صرفاً مکانیکی برنامه‌های ساماندهی فضاهای شهری از طرف مدیریت یک‌جانبه‌ی شهری باشد که به‌دوراز واقعیات فضایی محلات، شکاف میان بهره‌گیرندگان اقتصادی از نوسازی و آنان که نمی‌توانند با تلقی کردن سرپناه و مسکن خود به‌مثابه‌ی صرفاً

^۲ بازتولید روابط تولید، در مفهوم و واقعیت هنوز کشف نشده، بلکه خودش را آشکار کرده است. نه فرد ماجراجوی دانش و نه ثبت‌کننده‌ی صرف واقعیت‌های فضایی-هیچ‌یک نمی‌توانند این قاره - و این شهر را- پیش از آن‌که عملاً به کاوش در آن بپردازند، ببینند. اگر این قاره- و این شهر- وجود دارد، همچون صخره‌ای از پس امواج، همراه با خود اقیانوس و پاشیده شدن آب پدیدار می‌شود. در دستگاه فکری لوفور استعاره قاره به سرمایه‌داری به‌سان شیوه تولید اشاره دارد، تمامیتی که هرگز نظام‌مند یا محقق نشده، هرگز تمام و کامل نمی‌شود و همچنان در حال واقعیت‌یابی-در و به‌واسطه فضا-است) لوفور، ۱۹۷۶: ۱۱).

ارزش مبادله‌ای چون کالا، ضرورت‌های یکپارچگی کالبدی نظام مدیریتی را تأمین کنند، گسترش می‌دهد. این پروژه و این راه فقط می‌تواند پیامد کوشش نظری و پرکتیکال جمعی، خودانگیخته و آگاهانه برای پایه‌ریزی مسیر پیش‌گفته باشد. گروه‌های جزئی و متفاوت در سطوح محلی و فرا محله‌ای بعضاً در حال همکاری در انجام چنین کاری هستند، مخصوصاً گروه‌هایی چون شورایاری‌های محلی، محرومان و گروه‌هایی دیگر از این قبیل که قدرت مرکزی علی‌رغم فراخوانی و دعوت آن‌ها به دور میز تصمیم‌گیری در سطوح محلی، آن‌ها را در نهایت از زمینه‌های مدیریتی-اجرایی پس زده و در قالبی که مسئله را پنهان کند و عادی جلوه دهد به حاشیه‌های ذهنی، اجتماعی و فضایی رانده است. این حاشیه‌ها ممکن است بی‌قدرت، منزوی و محمل اگر نگوییم شورش، اعتراض‌های صرفاً محلی و پراکنده به شیوه‌هایی چون مراجعات مکرر به دفاتر خدمات نوسازی و شهرداری منطقه و ناحیه و شورای شهر باشند، اما باین‌همه این امکان وجود دارد که مراکز تصمیم‌گیری برای بافت را به محض اینکه سست شده باشند، غافلگیر کنند. به هر حال در فضا امکان همواره خود بخشی از واقعیت است (لوفور، ۱۹۷۶: ۵۱)

مفهوم فضا نیز همچون مفهوم کالا در نگاه نخست، چیزی بدیهی و پیش‌پاافتاده به نظر می‌رسد. اما تحلیل آن نشان می‌دهد که چیزی بسیار پیچیده و تودرتو است (نگاه کنید به سرمایه، ص ۹۸). باید از مفهوم فضا-همچون برخورد تحلیلی مارکس با مفهوم کالا-ابهام‌زدایی شود. بدین ترتیب که نشان دهیم فضا به‌طور فی‌نفسه در معنای اقلیدسی‌اش کمتر وجه بر ساختگی دارد. در این معنا، فضا به‌خودی‌خود با لحاظ کردن مشخصه‌های مختصاتی‌اش (X, Y, Z) نمی‌تواند وجوه بر سازنده: ایدئولوژی‌های سیاسی، جریان تولید، گفتمان مدیریتی و مفاهیمی از این قبیل را بازنمایی کند. آنچه در رابطه با فضا و دقیق‌تر: تولید و بازتولید فضا مهم است، چیزی ست که اتفاقاً ورای آن و مشخصه‌های فیزیکی‌اش قرار دارد. در این معنا فضا عرصه/گستره و زمینه‌ای ست که یک سری از مناسبات در و به‌واسطه آن پدیدار می‌گردند. فضا و مناسبات فضایی را که بازنمون روابط تولید در جامعه هستند باید در معنای موردنظر مارکس فهمید. از این نظر فضا را در معنایی نه صرفاً به‌سان پول و

کالا و نه صرفاً به‌سان دستمزدها و سود یا ارزش اضافی، بلکه به‌سان و رابطه و حاصل زمین-کار-سرمایه که درواقع ترکیب سه‌تایی سازنده جامعه سرمایه دارانه-چه شهری چه روستای با کیفیات فرسوده و غیر فرسوده- است، فهمید(لوفور، ۱۹۷۶: ۱۵). اگر نگاه ما به فضا همچون نگاهی که مارکس به کالا و جایگاه آن در روابط و مناسبات تولید دارد، باشد، باید نشان دهیم آنچه در این مفهوم به‌ظاهر ساده وجود دارد، نه صرفاً صورت و نمود کالبدی آن، که عناصر پنهان و در معنایی اتفاقاً وجوه غیر کالبدی آن است. در این معنا در جریان نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران، فضا را می‌توان به‌مثابه نمود و پدیدار چیزی پنهان در کالبد که فرسودگی نام می‌گیرد، فهمید. این یک چیز می‌تواند امر شهرسازانه، برنامه ریزانه، معمارانه، مدیریتی، اجتماعی، سیاسی، ایدئولوژیک و هر مسئله دیگری باشد که فضا را می‌سازد و تولید و بازتولید می‌کند. این تعریف از مفهوم فضا بسیار شبیه به مفهوم رابطه‌ای از فضا در آن تقسیم‌بندی است که دیوید هاروی از فضا ارائه می‌دهد. هاروی فضا را به‌گونه‌ای رابطه‌ای، نسبی و مطلق می‌فهمد. (نگاه کندی به دیوید هاروی: فضا همچون کلیدواژه). درواقع یکی از مهم‌ترین ادای سهم‌های دیوید هاروی به بحث‌های کنونی نظریه مارکسیستی-که به سویه‌های فضایی مناسبات تولیدی-اقتصادی و اجتماعی-فرهنگی نیز نظر دارند، پافشاری او بر این است که جهان، نه خارج یا پیش از چیزها بلکه از فرایندها تشکیل می‌شود. افزون بر این چیزها خارج یا پیش از فرایندها، جریان‌ها و روابطی که آنها را خلق می‌کنند، حفظ می‌کنند یا تحلیل می‌برند و فرسوده می‌کنند، وجود ندارند(هاروی، ۱۹۹۶: ۴۹ به نقل از هاروی: فضا به‌مثابه کلیدواژه). مفهوم فضا را نیز از آن حال که عرصه نموداری مناسبات و روابط گروه‌ها و نیروهای سازمانی مختلف است، می‌توان از همین نگاه مورد تحلیل قرار داد. و نشان داد که در بافت‌های فرسوده‌ی شهری چون تهران نیروهای مختلف که ما در این نوشتار از آنها تحت عنوان **نیروهای بر سازنده** نام می‌بریم، چگونه زیر عنوان میانجیگری و وساطت در موقعیت‌های ابتدا گفتگویی و سپس مبادله‌ای به فضا در تلاش‌اند -زیر لوای شیوه‌نامه‌ها، ابلاغیه‌های سازمانی، دستورالعمل‌ها، طرح‌های ساماندهی، بسته‌های تشویقی، قراردادهای مشارکتی و دیگر سیاست‌ها- تا در فضا رد

و نشانی از خود به‌جا بگذارند و فضا را آن‌چنان‌که مقصود و مدنظر نظام مدیریت شهری و جریان بی‌وقفه‌ی شهری شدنِ انباشتِ سرمایه از خلال فضاست، نظم دهند و اصطلاحاً به‌نجار و یکپارچه‌سازی کنند.

در فرایندِ نوسازی بافت‌های فرسوده و در مواجهه با آن، مسئله و دقیق‌تر: وظیفه محقق شهری فراروی از نمودارهای فضایی و دست یافتن به روابط و مناسبات و درواقع امور پنهان در پس آن چیزی ست که فضا و به‌طور مشخص **بافت فرسوده** نام می‌گیرد. امور و روابطی که فضا را شکل می‌دهند، مناسبات اجتماعی و سیاسی را در و به میانجی خود فضا و کیفیتِ فضاییِ فرسودگی و غیر فرسودگی بازنمایی می‌کنند. مفاهیمی چون قدرت سازمانی، ایدئولوژی‌های مدیریت فضا و امر سیاسی را که همانا وجوه بر سازنده و عنصرِ لاینفکِ فضاهای شهری و بافت‌های فرسوده هستند، نه‌فقط که بهتر آن است به‌این‌ترتیب نشان داد. اینکه چگونه انتزاع کنیم، چگونه مفاهیمی چون موقعیت‌ها و لحظه‌های ارتباطی و مبادلاتی را به‌روانیم که- در و به‌واسطه فضا- بتوانیم بر مبنای آنها جایگیرشدن فرایندها را در کلیتی تحت عنوان نوسازی تشخیص دهیم، مفاهیمی که بتوانند پیچیدگی‌های موجود در روابط و مناسباتِ درون فضایی را بازتابانند، مسائل مهمی به شمار می‌روند (هارتسک، ۲۰۰۶).

علی‌رغم شکل‌گیری نگاه و تحلیل‌های رابطه‌ای به مفهوم فضا، آنچه اگر نه مغفول، که کمتر بدان توجه شده، در همین چارچوب و نگاه، برخورد با مسئله فضا و اینجا: بافت فرسوده بسان برخوردِ نظری با مفهوم کالا به‌مثابه چیزی حاصل از مناسبات تولیدی ویژه ست. اینکه نشان دهیم این واژه چنانکه پنداشته می‌شود چندان هم مفهومی بدیهی نیست.^۳ نشان دهیم چه سازوکارهایی فضا را تولید و درنهایت فرسوده می‌کنند؟ و اساساً چگونه فضا تولید و بازتولید و در این میان فرسوده می‌گردد؟ نشان دهیم که به چه شیوه‌هایی فضا تحت عناوینِ مختلف که بیانگرِ کیفیاتِ فضایی‌اند، همچون کالا در الگوواره و قالب‌های ساختی مختلف از درون جریان‌ها و شیوه‌های

^۳ مفهوم فضا- با هر کیفیتی چه فرسوده چه غیر فرسوده- تنها برای کسانی پر بدیهی است و یک کشف محسوب می‌گردد که از شکل کامل شده‌ی آن آغاز می‌کنند تا سپس به تحلیل آن بپردازند (این گفته را مارکس درباره مفهوم پول می‌گوید. نگاه کنید به جلد یکم سرمایه، ۱۱۶-۱۱۷).

تولیدی هر جامعه‌ای بیرون می‌آید؟ مقصود از این شیوه تحلیل، نه تقلیل فضا به کالا و نگاه به خود فضا به‌طور فی‌نفسه و امر پیشینی و درافتادن در دوگانه امر اجتماعی- امر فضایی، بلکه نقد به جریان نوسازی و دقیق‌تر: کالایی-سازي گسترده فضا و مسکن در این جریان است. هدف از این تکیه و تأکیدگذاری بر تحلیل‌های درون-فضایی، شناسایی و تحلیل عناصر مقوم و شکل‌دهنده به فضا است تا بدین‌وسیله نشان دهد تمام مناسبات فضایی از همین بعد نشات می‌گیرد. تا به فهم نسبتاً جامع از این بعد فضا دست نیابیم و این مسئله برایمان روشن نگردد که اساساً عناصر و مناسبات تولیدکننده‌ی فضا چگونه بدان در قالب دوگانه‌هایی چون **فرسوده- غیر فرسوده**، **پایدار- ناپایدار**، **کهنه- نو**، **سرزنده- ازکارافتاده** معنا می‌بخشند، کمتر قادر خواهیم بود مفاهیمی چون قدرت، سیاست، منطق بازار مسکن و ساخت‌وساز از یک‌طرف و مفاهیمی چون **نوسازی و بهسازی** را از طرف دیگر در رابطه با فضا و مبتنی بر آن مورد تحلیل قرار دهیم.

نوسازی درواقع تلاشی است برای به تأخیر و تعویق انداختن محقق شدن تضادهای پنهان و موجود در فضا. با تشریح وجوه مختلف نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران می‌توان پی برد که سازمان نوسازی و مدیریت شهری چگونه می‌کوشند بدین واسطه تضادها را که درواقع همان امکان‌های فضایی برای رقم زدن تفاوت‌های فضایی هستند، پس بزنند. لوفور می‌گوید سرمایه‌داری به‌واسطه فرایندی گسترده- اینجا فرایند نوسازی- بر مراکز شهری در مقیاس‌های متفاوت مسلط می‌شود و بدین ترتیب آن‌ها را به پاره‌هایی- یک‌شکل-تبدیل می‌کند و بدین ترتیب فضای اجتماعی را-از خلال فضا- برای خود می‌آفریند تا آن را اشغال کند. بنیان مادی این فضا که همان منطق بنگاه اقتصادی باقی می‌ماند، نتیجه جابجایی گسترده تضاد‌های-پنهان در فضا- است (لوفور، ۱۹۷۶: ۲۸-۲۹). واژگان رسمی و شکلی چون نوسازی با توجه گذرا، نمایشی و با مسئله‌شناسی غیرواقعی از مشکلات محله در قالب یکسری

برنامه‌های به‌ویژه اجتماعی بر آن‌ها سرپوش می‌گذارند.^۴ هیچ‌یک از این برنامه‌ها ریشه‌های مسائل بافت را نمی‌کاوند. این گفته بدین معنا نیست که این مشکلات در سطح محله موضوعیت ندارند یا مهم نیستند، بلکه بیانگر این است که نوسازی را باید نه تلاشی سازمانی برای بهبود وضعیت زیست ساکنان محلات بافت فرسوده، که به‌مثابه سازوکار مدیریتی-اجرایی در نظر گرفت که مسئله اصلی‌اش با بهره‌گیری از امکان‌های تکنولوژی و دانش فضایی-شهرسازی، معماری، جغرافیا، مدیریت شهری، علوم اجتماعی-تولید و مدیریت فضا در مقیاس محلی است.

مقیاس‌های مبتنی بر فضا هیچ‌گاه پایدار نیستند، بلکه همواره بازتعریف می‌شوند و با توجه به گستره، محتوا، اهمیت نسبی و روابط موجود میانشان بازسازی می‌گردند (هاروی، ۲۰۰۰: ۱۰۵). هیچ‌چیزی مثلاً به‌عنوان نظام تام و تمام شهری وجود ندارد؛ برعکس گسترش بافت شهری با فروپاشی مراکز شهری و مقیاس‌های فضایی کوچک و محلی به شکل‌های مختلف همراه است. این است که یکی از ژرف‌ترین تضادها را به وجود می‌آورد، زیرا مراکز شهری و مقیاس‌های فضایی کوچک نه‌تنها در دوره‌های تاریخی مختلف انباشت‌هنگفت سرمایه را بازنمایی می‌کنند که افزون بر این، مرکز تولید و یادگیری، نقطه بازتولید تمام روابط اجتماعی نیز به‌حساب می‌آیند. اما این مراکز امروزه به فضاهایی تبدیل‌شده‌اند که با قرار گرفتن زیر عنوان بافت فرسوده، مجموعه روابط نام‌برده در آن شکل و شمایل دیگری-که نوساز شده باشد-به خود می‌گیرند (نگاه کنید به لوفور، ۱۹۷۶: ۴۰).

بیاید بکوشیم روشنایی را کمی در این اغتشاش مفهومی وارد کنیم. تحلیل فضا بدین شکل، تضادهای فضا را آشکار خواهد کرد. آشکار می‌کند که نظام شهری مبتنی بر بازتولید روابط تولیدی-اینبار در محل سکونت طبقات اجتماعی: در بافت‌های فرسوده شهری- به چنین محلاتی به‌مثابه مرکز تصمیم‌گیری، ثروت، اطلاعات و سازمان‌دهی فضا نیاز دارد. اما این سازوکار به‌گونه‌ای است که هم‌زمان باعث می‌شود مراکز شهری و

^۴ از این دست برنامه‌های نمایشی می‌توان به برنامه‌های ظرفیت‌سازی و کارگاه‌های آموزشی تحت عناوینی چون کارگاه محله خوب، کارگاه خانه خوب، کارگاه آموزش فرهنگ آپارتمان‌نشینی، ترویج نوسازی و دیگر برنامه‌هایی از این جنس اشاره کرد.

محلاتی که - به مثابه مراکز جمعیتی - و در سیر تاریخی ساخته و شکل گرفته‌اند، علی‌رغم نو شدن کالبدی، متلاشی و زیر عنوانی چون نوسازی از آنچه بوده‌اند دور و در نهایت ناپدید شوند. بنابراین مرکزیت در فضایی از هم می‌پاشد که آن را به وجود آورده است. یعنی به نوعی به روابط موجود تولید و بازتولید این روابط تجزیه می‌شود (نک به لوفور، ۱۹۷۶: ۲۶).

ثروت ساکنان بافت‌های فرسوده به واسطه ملک و مسکن شان قابل توجه است. این مسئله با لحاظ کردن میزان نیروی کاری که از ساکنان این محله‌ها در جریان اقتصاد شهری و تولید ارزش اضافی شرکت دارند، دوچندان می‌شود. با این وجود - ساکنان محلات بافت فرسوده تهی‌دست‌ترین مردمان زیر آفتاب این شهرند. شرایط زندگی در محدوده‌های بافت فرسوده شهر تهران همواره در معرض آسیب‌پذیری سر برزده از جریان نوسازی که همانا جریان **تخریب خلاق** برای فرود آمدن و به بار نشستن سرمایه مالی در فضا است، قرار دارد. این مسئله در کنار مسئله‌ای به نام **در طرح قرار گرفتن** برخی از بلوک‌ها و خانه‌ها و به دنبال آن غیرقانونی بودن هرگونه تغییرات اصلاحی و بهبودی در خانه‌ها از طرف مالکین و ساکنین باعث رکود مفرط وجوه اقتصادی در مقیاس محلی، منطقه‌ای و شهری و در نهایت موجب تشدید و بازتولید فرسودگی شده است.^۵ توجه نو لیبرالی همه این اوضاع و احوال که چنان می‌نماید که

^۵ اصطلاح در طرح قرار گرفتن بدین صورت است که در هر دوره‌ای متناسب با مطالعات طرح‌های فرادست شهری چون طرح جامع و طرح تفصیلی که معمولاً توسط شرکت‌های مهندس مشاور تهیه می‌شود، یک سری پیشنهادهایی مطابق با استانداردهای اجرایی و مطالعات شهری برای انطباق حداکثری وضعیت موجود بافتار فضایی شهر با اصول مذکور ارائه می‌گردد. این درواقع همان سخن نقضی ست که می‌گوید برنامه ریزان و شهر سازان به جای اینکه از طرح را برحسب واقعیت انضمامی فضا تهیه کنند، واقعیات انضمامی و فضایی را برحسب طرح رقم می‌زنند. وضعیت فضایی موجود در محلات مطابق پیشنهادهای ارائه شده در طی زمان تغییر می‌کند و صورتی مطابق آنچه طرح‌های فرادست در نظر دارد، به خود می‌گیرد. در این میان یکی از طرح‌ها، طرح تفصیلی ست که طرح تعریض معابر یک از زیر بخش‌های آن است. به زبان ساده در این طرح بنا به الزام قانونی و اجرایی، برخی از خیابان‌ها باید تعریض و برخی نیز که تماماً در مسیری جز مسیر موجود معابر و درواقع پلاک‌های مسکونی هستند، باید بازگشایی شوند. به دنبال چنین امری در اجرای این دستورالعمل،

توگویی نوسازی نه با همکاری که با دست‌گیری سازندگان و دقیق‌تر: دست سرمایه‌شان تنها راه‌حل خروج و برون‌رفت از این وضعیت بحرانی ست، این است که دست نامرئی طرح و نوسازی در جهت سود همگانی عمل می‌کند (هاروی، ۹۶). اما در عالم واقع دست‌کم تاکنون حاصل چیزی جز این بوده و نتیجه جز تهی‌دست‌تر شدن منطقه‌ها و محله‌های کم‌توان و آوارگی ساکنان آن‌ها و کم‌وبیش درافتادنشان در مدار اجاره‌نشینی و وضعیتی از نظر سکونتی به مراتب بدتر از وضعیت موجود یا در بهترین حالت برابر با وضع موجود نبوده است. بازتولید فضا بدین شکل در قالب طرح‌های مطالعاتی و فرادست، باوجود نام متداولش: توسعه، در چارچوب منطق فضایی تماماً اقتصادی و غیراجتماعی‌اش موردتوجه قرار می‌گیرند (لوفور، ۱۹۷۶: ۳۹). این طرح‌ها که به نظر می‌رسد سرشتی عقلانی هدایت‌گر آن‌هاست، کمترین توجهی به وضعیت زیستی حال و آینده ساکنانی که ملک‌هایشان در طرح بازگشایی قرا می‌گیرد، نمی‌کنند. این‌گونه طرح‌ها و عقلانیتِ هوسمانی پنهان در آن‌ها درواقع همان طرح‌ها و

مدیریت شهری با موانعی مواجه است که درواقع همان وضع موجود است. به‌عنوان مثال در بازگشایی و تعریض خیابان‌های محلی، تعداد قابل‌توجهی از بلوک‌ها و پلاک‌های مسکونی در طرح قرار می‌گیرند. مدیریت شهری برای گذر و کنار زدن این‌گونه موانع، سیاستی را بکار می‌برد. این سیاست همان **سازوکارهای کاملاً جدید انباشت از طریق سلب مالکیت** و در طرح قرار دادن موانع پیش روی طرح‌های مدیریتی است. بدین‌وسیله موانع فضایی که در برابر طرح قرار می‌گیرند چون به‌واسطه پشتیبانی قانونی و حقوقی طرح - جامع و تفصیلی - نمی‌توانند هیچ‌گونه اقدام بهبودی در خانه‌های خود انجام دهند، کم‌کم تن به ساختار فضایی از پیش طراحی‌شده می‌دهند. این افراد یا باید خانه‌هایشان را به شهرداری بفروشند. یا باید بدون تغییرات کالبدی قابل‌توجه به همین شیوه در وضع موجود به زندگی‌شان ادامه دهند. در بلندمدت این فرایند خود عامل اصلی فرسودگی می‌شود. چراکه مالکان و ساکنانی که خانه‌هایشان در طرح قرار می‌گیرد به‌هیچ‌وجه نمی‌توانند خودشان نوسازی کنند. چون شهرداری اصطلاحاً پروانه یا جواز ساخت صادر نمی‌کند. از طرفی دیگر اینکه گفتیم باید ملکشان را به مدیریت شهری بفروشند. خیالی خام و حالت آرمانی است. چراکه مدیریت شهری همواره بنا به تجربه از نداشتن سرمایه می‌نالد. و به‌راحتی املاک را نمی‌خرد و تملک نمی‌کند. درنتیجه وضعیت زندگی ساکنانی که خانه‌هایشان در طرح قرار می‌گیرد، در بلاتکلیفی روز‌به‌روز فرسوده‌تر و بیشتر در معرض خطر قرار می‌گیرند.

عقلانیتی است، که امروزه نتیجه‌اش را کمی آن‌طرف‌تر در بافتار فضایی و اجتماعی بلعیده و مثله شده‌ی محدوده نواب می‌بینیم.



تصویر بالا طرح تعریض و بازگشایی ابتدا و انتهای خیابان شهید تلکی در محله شوش است. وضع موجود خیابان ۱۰ متر است. بر اساس طرح باید ۲۰ متری گردد. برای این کار در یکجاهایی از خیابان باید تعریض و درجاهایی باید بازگشایی صورت گیرد. چنانکه در تصویر مشخص است. تعداد قابل توجهی از پلاک‌ها در انتهای شرقی و غربی خیابان کاملاً در طرح قرار گرفته‌اند یعنی باید تملک-تخریب-بازگشایی شوند. این خانه‌ها بیش از یک دهه است که در طرح قرار دارند و بدین شکل بلاتکلیف‌اند. شهرداری نه خانه‌های واقع در طرح را می‌خرد و نه اجازه ساخت می‌دهد. این‌گونه طرح‌ها در بلندمدت مقدمات مرگ حیات فضایی را در سطح محله فراهم می‌آورند. چراکه بلاتکلیف بودن وضعیت فضایی، هرگونه اقدامات بهبودی را چه از طرف نیروهای محلی و خود اهالی محله و چه از طرف مدیریت شهری منتفی می‌کند. این قبیل طرح‌ها همان سازوکارهای کاملاً جدید

جریان جدید انباشت به واسطه سلب مالکیت و ایدئولوژی و سیاست مدیریتی ست که خود عامل اصلی فرسودگی ست. خیابان تکلی در راستای حفظ نظام سلسله مراتب دسترسی قرار است از انتهای غربی و شرقی اش بازگشایی شود. از طرف غرب به خیابان فدائیان اسلام و از طرف شرق قرار است در نهایت با گذر از خیابان‌های خیابان ۱۷ شهریور به بزرگراه امام علی متصل شود. چنانکه مشخص است در انتهای شرقی، طرح پیشنهادی خیابان تکلی تغییر مسیر داده و منطبق با وضعیت موجود معبر تیست. چنانکه گفتیم این مسئله که همان نظم و نظام از پیش طراحی شده و بدون توجه به واقعیات انضمامی فضایی برای بهنجارسازی و منظم سازی فضاهای شهری ست به تدریج موجب مرگ حیات فضایی بافت می‌گردد. در ضلع غربی خیابان هم چنانکه در نقشه مشخص است، هیچ معبری در وضعیت موجود وجود ندارد. اما باید بنا بر طرح، معبر از این قسمت عبور کند. ایدئولوژی مدیریتی و سیاسی که در قالب طرح‌های فرادست نمودار می‌شوند، این‌گونه بر فضا سیطره می‌یابد و با صبر و غیرقابل پیش‌بینی در طی زمان ساکنین و مالکین را از فضا می‌رانند. در این معنا فضای شهری هیچ دشمنی بدتر از برنامه‌ریزی شهری و برای برنامه‌ریزی شهری ندارد، که ابزار استراتژیک سرمایه‌داری و نظام مدیریتی برای دست‌کاری واقعیات فضایی شهر با کیفیات متفاوت از جمله فرسودگی و غیر فرسودگی- پاره‌پاره و تولید فضای کنترل‌شده است. (لوفور، ۱۹۷۶: ۲۳). اما این طرح‌ها علی‌رغم پشتوانه قانونی و اجرایی در هم‌شکل و همگون سازی فضا در مقیاس‌های مختلف نمی‌توانند تفاوت‌ها و تمایزهای طبقاتی و گروهی را که در این محلات متمرکز هستند و به واسطه فضا و عناصر فضایی نمایانند، از بین ببرند. چنانکه لوفور می‌گوید آنچه قابل توجه است، این است که تضاد رو به وخامت بین شرایط سرمایه دارانه و شرایط زندگی اجتماعی که در دل کهنه شکل گرفته، در نهایت از دل این طرح‌های به خیال سیاست‌های مدیریتی سازنده، بیرون خواهد آمد (همان، ۳۹). ارمان سوسیالیستی به یقین باید همان قدر در اندیشه‌ی رهایی از بند این شکل از همگنی و یک‌شکلی بی‌روح باشد که به ایجاد وضعیتی بدیل برای رقم زدن تفاوت‌های فضایی می‌اندیشد (هاروی، ۲۰۰۰: ۱۱۵).

سازمان نوسازی در برخورد با مسئله بافت‌های فرسوده شهری، چه جایگاهی دارد و چگونه به فضاهای شهری به‌ویژه بافت‌های فرسوده شهری تحت عناوینی چون نوسازی، بهسازی، بازآفرینی شکل می‌دهد؟ این سازمان در کجای مسیر رو به بحران بافت‌های فرسوده که توصیف می‌کند، ایستاده است و از کدام پنجره به فضای شهری نگاه می‌کند؟ و آیا اساساً مفاهیم و نگاهی که از آن صحبت می‌کنیم هیچ موضوعیتی برای سازمان نوسازی دارد؟

بدون قضاوت‌های یک‌جانبه و شتاب‌زده، می‌توان نشان داد که سازمان نوسازی خود تا چه پایه در بلندمدت به‌نوعی بحران‌آفرین است. می‌توان نشان داد سازمان نوسازی تا

چه پایه دارای نگاه ویتروینی و تقلیل گرایانه و صرفاً کالبدی به مسئله فضا و به طور مشخص بافت‌های فرسوده است. می‌توان نشان داد تمام هم‌وغم سازمان نوسازی متوجه کالبد است و تمام راه کارهایش هر آنچه بیان می‌شود، متوجه وجه بر سازنده فضا- نظام سیاسی و قدرت و نظام فرساینده‌ی مدیریت شهری- نیست بلکه بیشتر درگیر بازپیرایی نمود بیرونی فضا و صرفاً وضعیت موجود در قالب طرح‌های فیزیکی است و صرفاً می‌خواهد یا اصلاحات کالبدی وضعیت زیست ساکنان محلات را بهبود ببخشد. می‌توان نشان داد که سازمان نوسازی شهر تهران اتفاقاً در بافت‌های فرسوده با قرار دادن مالکین و سازندگان در زمینه ارتباطی- مبادله‌ای نابرابر که هر چه به پیش برویم این زمینه روشن‌تر می‌گردد، به زمین و مسکن- عرصه و اعیان- دقیقاً همچون کالا و به مالکین و ساکنین که وضعیت و مفهوم فرسودگی را به واسطه فضا زیست می‌کنند، فقط به چشم فروشنده‌ی یک کالا می‌نگرد. کالایی که توگویی مازاد بر مصرف و نیاز اساسی آن‌هاست.

نگرش سازمان نوسازی به فضاهای شهری دقیقاً در برابر آن نگاه انتقادی که در ابتدای متن از آن سخن گفتیم قرار می‌گیرد. اگر به دنبال چرایی‌های این شیوه از برخورد با فضاهای شهری از طرف سازمان نوسازی باشیم، بر ما دلیل این شیوه از عملکرد آن روشن می‌شود و آشکار می‌شود که چرا و با چه سیاست‌هایی این سازمان علی‌رغم تمام داعیه‌هایش، دقیقاً و دقیقاً به واسطه فراهم آوری زمینه ارتباطی و مبادلاتی از پایه نابرابر باعث فتیشیزه شدن فضا و به طور مشخص باعث کالایی سازی مسکن می‌گردد. سازمان نوسازی نمی‌تواند به سطحی دست یابد که بتواند کل فضایی را به مثابه بازتولید روابط اجتماعی در فضا در یابد. در واقع سازمان نوسازی خود بخشی از نظامی ست که در چنین بازتولیدی نقش دارد. فراتر از این‌ها می‌توان ادعا کرد نگاه سازمان نوسازی که به میانجی نیروهای اجرایی آن- دفاتر خدمات نوسازی در سطح محلات- به فضا شکل می‌دهد، نگاهی ست مبتنی بر نمایش که موجب رخت بربستن حیات محلی و به هم خوردن بافت اجتماعی و فرهنگی محله می‌گردد. این ادعا را می‌توان ریزه‌ریز در برنامه‌های نمایشی دفاتر خدمات نوسازی ردیابی کرد. در جلسات تجمیع، قراردادهای مشارکتی، برنامه‌های ظرفیت‌سازی، کارگاه‌های آموزشی،

برنامه اقدامات دفتر، وام‌های نوسازی، پروژه رایگان کردن انشعابات آب و برق و گاز و دیگر اقدامات از این قبیل به‌خوبی می‌توان وجه نمایشی بودن را نشان داد.

فشار برای اصطلاحاً فرسوده زدایی و تصرف اراضی و مسکن ساکنان در محدوده‌های بافت فرسوده، زیر لوای مسائل زیست‌محیطی و اجتماعی و فرهنگی به‌طور روزافزونی در حال افزایش است. این شیوه از نوسازی که بازتولید روابط و موقعیت‌های اجتماعی و اقتصادی در آن فرایندی اصلی و پنهان را به وجود می‌آورد، همه انواع شیوه‌های زیست و گروه‌هایی را در مقیاس محلی و فرا محله‌ای از عرصه‌های عمومی و خصوصی محله پس می‌زند که بااین‌همه ممکن است به وجود آورنده زندگی و حیات اجتماعی در سطوح خرد و محلی باشند. کودکان، جوانان، زنان، غریبه‌ها، حاشیه‌ای‌ها، کارگران و طبقات اجتماعی غیر برخوردار از مناسبات اجتماعی و اقتصادی، اجاره‌نشین‌ها و گروه‌های دیگر از این قبیل از این جمله‌اند. بنابراین توامان نوسازی و تاکید صرف بر وجوه کالبدی آن از طرف سازمان نوسازی به‌واسطه دفاتر خدمات، دشواری‌های رو به رشدی هم در اجتماعی سازی افراد به‌واسطه محیط محلی به وجود می‌آید (لوفور، ۱۹۷۶: ۳۴).

جغرافیای تاریخی بلندمدت سکونت انسان بر سطح زمین در هر مقیاسی - چه محلی چه منطقه‌ای - و تحول و تغییر شکل‌های کنش، زبان‌ها، نهادهای اجتماعی و ارزش‌ها در مکان‌هایی با ویژگی‌های فضایی - مشخص نوعی موزاییک جغرافیایی ویژه از محیط‌های اجتماعی - زیست محیطی و شیوه‌های زندگی را پدید آورده است. این بافتار موزاییکی خود به کتیبه‌ای کهن و کهنه می‌ماند که از به هم پیوستگی تاریخی میراث‌های ناکامل در لایه‌های چندگانه روی هم قرار گرفته پدید آمده است، آن‌ها لایه‌هایی همچون آثار معماری و کیفیات فضایی متفاوت متعلق به دوره‌های مختلف‌اند که لایه به لایه در ساختار محیط شهری امروزی بعضاً برخوردار از اصالت تاریخی وارد شده‌اند (هاروی، ۲۰۰۰: ۱۰۷). با وجود اینکه دگرگونی‌های کالبدی میراث‌های مادی، تاریخی، فرهنگی و سیاسی گذشته را باز می‌تابانند و به هم می‌آمیزند، این فرض که این دگرگونی‌ها ایستاست، خطایی بزرگ است، از این رو بافتار فضایی - اجتماعی محلات را نباید دگرگونی ناپذیر فرض کنیم چراکه تا به امروز کیفیات بافت فضایی محلات

همواره متغیر و سیال بوده است (همان: ۱۰۹). این مسئله‌ای است که توجه به آن از نگاهی غیر مهندسی و صرفاً کالبدی از ضروریات تحلیلی و پیش‌نیاز آن درک و دریافت تاریخی از مسئله فضا است.

استراتژی‌های نوسازی بافت‌های فرسوده که بی‌شک جدا از امر سیاسی و شیوه تولید فضا در شهر تهران نیست، در جریان تغییر نمودار کالبدی فضاهای اجتماعی تضادهای متفاوت را به وجود می‌آورند. حقیقتاً با مراکز شهری و فضاهای محلی که زیر عنوان فرسودگی بافتار اجتماعی‌شان از هم دریده می‌شود چه می‌توان کرد؟ آیا باید به هر قیمتی با اختصاص منابع مدیریتی و عمومی و شاید هم تمام منابع موجود اجتماعی، سیاسی، مدیریتی و اقتصادی آن‌ها را حفظ کرد؟ یا باید بدین شکل که امروز رواج دارد آن‌ها را قربانی آنچه **توسعه فضایی** نام می‌گیرد، کرد و اجازه داد تا شیوه تولید فضای شهری و منطق جدیدش به‌طور نامنظم در قالبی منظم و یک‌شکل افزایش یابد؟ این تضادی نگران‌کننده برای بازتولید روابط تولید که مبتنی بر فضا هستند، به شمار می‌رود. این امر درواقع یکی از عمیق‌ترین تضادهاست: همان‌که تضاد بین گسترش شهر و فروپاشی مراکز قدیمی شهر- با فرسوده تلقی کردن آن‌ها از خلال برخی شروط- نامیده می‌شود (لوفور، ۱۹۷۶: ۴۲-۴۰).

ما باید فرایندهای نوسازی را در چارچوب فرایندهای ناپایدار قلمروسازی بفهمیم. در این صورت فرایندهای قلمروسازی، قلمرو زدایی و بازقلمروسازی را تحت عناوین مختلف پیوسته نه فقط در بافت‌های فرسوده که در سراسر جغرافیای تاریخی سرمایه‌داری در کار خواهیم یافت. این کار درواقع همان کاری است که در مقیاسی فراتر از محله و منطقه در سطوح فضای جهانی‌تر دلوژ و گتاری در ضد/دیپ بر آن تأکید می‌گذارند (نگاه کنید به هاروی، ۲۰۰۰: ۸۵). با در نظر داشتن چنین نگاهی به نوسازی بافت‌های فرسوده، فرایند نوسازی را همانا فرایند توسعه ناموزون زمانی و جغرافیایی فضاهای شهری در سیر تاریخی شکل‌گیری بافت‌های مختلف این بار در مقیاس درون-شهری و محلی در خواهیم یافت. در مقیاس محلی جریان قلمروسازی و باز قلمرو سازی در سرانجام خود محصول نبردها و تصمیم‌گیری‌هایی است که در محیط متأثر از شرایط سیاسی-اقتصادی-مدیریتی انجام می‌پذیرد (هاروی، ۱۰۵). در

این معنا روشن می‌گردد که درواقع نوسازی به شیوه‌ای که امروزه از طرف سازمان نوسازی پی گرفته می‌شود، به معنی جنگ جدید سرمایه است که در طی زمان بافتار فضایی و اجتماعی محلی را "نابود می‌سازد و فراموش می‌کند" و در قالب و کالبدی دیگر باز-می‌سازد و نابود می‌کند. این جریان بی‌حدوحصر ساختن و تخریب و باز ساختن و باز تخریب دست‌کم مادامی که منطق برخورد با بافت‌های فرسوده، منطق فایده‌گرایانه و مبادله‌ای و مبتنی بر حقیقت وارونه ست، همواره ادامه دارد.

«مدتهاست که دیگر فضا و اینجا: بافت فرسوده یک محیط جغرافیایی منفعل و نیز یک محیط هندسی خالی با یک کیفیت مشخص نیست. امروزه فضا- زیر عناوینی چون مسکن ناپایدار، بافت فرسوده، محله مسئله‌دار و غیره و غیره- به امری ابزاری و دقیق‌تر: به کالا تبدیل شده است». این جمله از لوفور در جریان دائم التزایدِ نوسازی بافت‌های فرسوده علاوه بر تأکیدگذاری بر وجه قلمرو سازی و قلمرو زدایی، بیانگر تغییر نگرش نیروهای شکل‌دهنده به بافت‌های فرسوده شهری در نظام شهری سرمایه‌داری است.^۶ تغییر نگرش به واسطه بازیگران حاضر در زمین نوسازی بر فضا تأثیر می‌گذارد. در فرایند نوسازی بافت‌های فرسوده سه بازیگر اصلی وجود دارند. از این سه بازیگر، دو بازیگر در زمینه ارتباطی کاملاً نابرابر در شکل و صورتی مشروعیت یافته به واسطه منطق سازمانی باهم رقابت می‌کنند و بازیگر سوم وساطت می‌کند. هر یک از سه بازیگر مذکور به شیوه‌های خاص و بر حسب موقعیت خود، در حوزه زمین و مسکن، ارزش مصرفی و ارزش مبادلاتی را تعیین می‌کنند. درنهایت نتیجه رقابت، در قالب "آپارتمان نوساز" تجلی کالبدی می‌یابد. حال بگذارید ببینیم این بازیگران فرایند نوسازی در مقیاس اغلب محلی کدامند و هر یک چگونه عمل می‌کنند.

بازیگر اول **سازنده** است. این گروه در کار تولید ارزش مصرفی به واسطه ساخت و ساز برای به دست آوردن هرچه بیشتر سود هستند. خریداری زمین، آماده‌سازی زمین، نوسازی و تجمیع ساختمان‌های فرسوده نیاز به سرمایه زیادی دارد. این گروه دارای

^۶ فهم اینکه امروزه فضا، کالایی شده دشوار نیست، بلکه دشواری در کشف این است که چگونه، چرا و به چه شیوه‌هایی فضا، کالایی شده است (برای مطالعه بیشتر درباره مفهوم فتیشیزه و بت‌واره شدن کالا و چگونگی تعمیم آن در اینجا به فضا نگاه کنید به جلد یکم سرمایه، فصل دوم: فرایند مبادله).

این سرمایه هستند. گروهی که در این فرایند شرکت دارند تحت فشار رقابت در مقیاس محلی در سایر محلات فرسوده مشابه و محلات غیر فرسوده بوده و از این رو همواره به دنبال به دست آوردن سود حداکثری هستند. بنابراین شرکت‌های ساختمانی یا گروه سازندگان دارای انگیزه برای تولید ارزش مصرفی هستند تا از طریق مبادله آن - که ساختمان‌های نوساز و پروژه‌های تجمیع شده نام دارند - بتوانند سود به دست آورند (هاروی، ۲۰۰۸: ۱۹۷). این گروه بیانگر آن است که چگونه منطق بازار در فقرات و لایه‌های مختلف زندگی اجتماعی به ابزاری برای نظم اجتماعی و فضایی تبدیل شده است (نگاه کنید به تانکیس و اسلیتز، ۱۹۵۴: ۱۳).

بازیگر دوم مالک و خانوارهای ساکن در ساختمان کهنه است. سازوکار نوسازی بافت‌های فرسوده در تهران بیانگر رقابت ناعادلانه بین نیاز خانوارها و سود سازنده است. نیازی که در اینجا حاصل آمیزش خصوصیات افراد ساکن با موقعیت آن مسکن و مکان‌یابی ویژه آن است. ساکنانی که در عین حال مالک خانه هم هستند، به طور معمول به ارزش مصرفی مسکن چشم دارند (هاروی، ۲۰۰۸: ۹۵). در حالی که بورژوازی مستغلات - که در اینجا دو بازیگر دیگر در این دسته قرار می‌گیرند - دقیقاً مقابل این نگرش ایستاده است. چنانکه هاروی می‌گوید، در مجموع ساکنان مسکن - به ویژه در شرایط فرسودگی بافت - از هر نوع همگی دارای یک وجه مشترک اند؛ همگی آن‌ها برای دستیابی به ارزش مصرفی ناگزیر از ارزش مبادلاتی هستند (هاروی، ۲۰۰۸: ۱۹۵). در این گروه باید توجه داشت که بعضی از مالکان که در محلات بافت فرسوده سکونت ندارند، اغلب با چشم داشت به ارزش مبادلاتی عمل می‌کنند. اما آن‌هایی که در خانه‌ها ساکن هستند و در قالب چند خانوار زندگی‌شان شبانه‌روز در این محلات سپری و بدین طریق نیروی کارشان برای جریان تولید؛ باز تولید می‌شود، کمتر وجه مبادله‌ای ارزش برایشان موضوعیت دارد. این گروه بیشتر به دنبال زندگی نه چندان راحتشان در خانه‌هایشان در همین محلات فرسوده هستند.^۷

^۷ تفسیرهایی که گه گاهی مارکس درباره خانواده به مثابه واحد اجتماعی پدید آمده‌ی باز تولید و نیز رساله انگلس درباره منشأ خانواده، مالکیت خصوصی و دولت و تأکید آن بر موقعیت‌های مکانی و فضایی تقسیم کار بین نیروهای کار و نسیم جنسیتی کار، نقطه‌ای مادی را نشان می‌دهد که در آن مسائل مربوط به جنسیت توأمان شرایط

بازیگر سوم **دفتر خدمات نوسازی** است. دفاتر خدمات نوسازی که به زبان هاروی همان **واسطه‌ها** هستند، در بازار محلی که به دنبال نوسازی شکل می‌گیرد، برای کسب ارزش مبادلاتی فعالیت می‌کند. اینان به صرف حضور خود در کنار بازیگر دوم، مداحی عدالت سازمانی را می‌کنند. مداحی‌ای که سازمان نوسازی بدان نیاز دارد: اینان به عقل کل سازمانی که شناختش از کیفیات فضایی و حیات اجتماعی بافت‌ها صرفاً از خلال تعاریف و شروط است، ضمانت می‌دهند که برای نوسازی زمینه مبادلاتی را کاملاً عادلانه فراهم بیاورند. چنانکه معامله‌ی برد-برد بین دو بازیگر نام‌برده صورت بگیرد. سود و حق‌الزحمه‌ی این دفاتر از خلال نوسازی تأمین می‌شود. دفاتر خدمات نوسازی به‌ندرت به ارزش مصرفی مسکن توجه دارند. (هرچند شاید در مواردی بعضی امتیازات را به نفع مالکین از سازنده بگیرند). ارزش مصرفی در نزد دفاتر خدمات نوسازی فقط از نظر معامله‌ای دارای اهمیت است. زیرا بدین واسطه است که آن‌ها می‌توانند ارزش مبادله‌ای که در قالب **ضریب دستمزدی و بالاسری** از طرف سازمان نوسازی ست، به دست آورند. این عده-خرده کارپردازان ارتوپدی اخلاقی!- مانند شرکای مشورتی سرمایه‌داران و سازندگان عمل می‌کنند. این گروه در انتهای معامله که پلاک‌های فرسوده در قالب تجمیع، نوساز شدند، در لبه پنجره‌ی یکی از طبقات؛ پرتاب شدن خانوارها به بیرون یکی پس از دیگری را به نظاره می‌نشینند. در محیط کاری دفاتر خدمات نوسازی- در سایر محلات مشابه و فرسوده- آن قدر رقابت وجود دارد که این گروه ناچار از به دست آوردن حداقل سود برای ادامه کار- در قالب **تمدید قراردادشان** با سازمان- می‌باشند^۸ (هاروی، ۲۰۰۸: ۱۹۵). در

فضایی زندگی با اقتصاد سیاسی گره می‌خورد. بررسی جریان سرمایه در گردش در بافت‌ها فرسوده فی‌نفسه به ما نمی‌گوید که لازم است چه چیز را بدانیم. اگر جریان کلی سرمایه‌ی در گردش در جریان نوسازی به بازتولید طبقه کارگر در کلیت آن مرتبط باشد، مسئله شرایط فضایی- مکانی بازتولید زیست‌شناختی و اجتماعی آن طبقه را- که از فرسوده به نوسازی تغییر می‌کند- باید چنان مطرح کرد که پیچیدگی آن‌ها را به حساب آورد (نگاه کنید به هاروی، ۲۰۰۰: ۱۵۷).

^۸ طرف قرارداد سازمان نوسازی برای شکل گرفتن یک دفتر خدمات نوسازی در سطح محله، اغلب شرکت‌ها یا شرکت‌های مهندس مشاور هستند. درواقع طرف حساب سازمان نوسازی برای همکاری در سطح محله در قالب یک دفتر خدمات نوسازی و بقیه امور چون حق بیمه و پرداخت حقوق نیروهای

این طرف درواقع برنامه ریزان، شهر سازان، تسهیل گران اجتماعی و مجموعه‌ای متخصصین جای می‌گیرند که فراهم آورنده‌ی زمینه ارتباطی بین مالکین و سازنده‌ها هستند. این طرف درنهایت به واسطه **ایدئولوژی اقناع** و زیر جملات پرطمطراقی چون ما به دنبال این هستیم تا از طریق نظارت و حکمیت ما عادلانه‌ترین قرارداد مشارکت بین طرفین بسته شود و قرارداد مشارکت و هرگونه مشاوره از جانب ما رایگان است و جملاتی دیگر از این قبیل، مقدمات منعقد شدن قرارداد مشارکت در ساخت و دقیق‌تر: زمینه‌های متضرر شدن تدریجی مالکین و ساکنین و درنهایت بی‌مسکن شدن برخی از آن‌ها را فراهم می‌آورند. لوفور از این شیوه از برنامه‌ریزی و وساطت تحت عنوان **ایدئولوژی برنامه‌ریزی** نام می‌برد و به‌خوبی اشاره می‌کند که ایدئولوژی‌ها به واسطه اقناع عمل می‌کنند (لوفور، ۱۹۷۶: ۱۸). از نظر این گروه زمینه به واسطه گفتگو هر چه دوستانه‌تر باشد، باصرفه‌تر است. این است خیر و صلاح عمومی که از آن در جریان نوسازی دم می‌زنند. علاوه بر این در کنار واسطه، طبیعتاً به نفع بازیگر اول است که باآنکه از او- مالک- به واسطه فرسوده و ناکارآمد جلوه دادن ملکش، ارزان می‌گیرد و- با نمایش آپارتمان نوسازشده و نسبت دادن کیفیاتی به آپارتمان که فاقد آن است- با آن دیگری که به او گران می‌فروشد رابطه خوبی داشته باشد.

غیرانسانی‌ترین مقوله‌ای که جریان نوسازی زیر صورت نوسازشده‌ی تأمین جایگاه شایسته به لحاظ زندگی پایه گذاشته، تکیه تام و تمام در زمینه‌های مبادلاتی و ارتباطی بر ارزش صرفاً اقتصادی خانه و زندگی ساکنان و خانوارها است. در بین اقتصادپوین حوزه شهری بر سر این مقوله هیچ جدال و بحثی نیست. درست همان‌طور که بر سر سایر مفاهیمی از این قبیل هم بحثی نیست، چراکه تفکر مبتنی بر هزینه- فایده در جریان نوسازی در شیدایی آزارنده‌ی خویش برای انباشت بی‌حدومرز دیگر وقتی برای پرداختن به این قبیل مقوله و مفاهیم ندارند.

در میان بازیگران، تفاوت بین ارزش واقعی و وجه زیسته‌اش - که مدنظر مالکین و ساکنین است - و ارزش مبادله‌ای - که مدنظر سازنده است - متکی و مبتنی بر یک ناهم‌زمانی است. بدین معنا که ارزش هر چیزی با برابری که در دادوستد و معامله برای آن داده می‌شود یکی نیست، یعنی برابر، برابر نیست. این به اصطلاح هم‌ارز، بهای آن چیز است. اگر اینجا سازنده شریف و کمی اخلاق اجتماعی برایش مهم بود، در مشارکت‌های ساخت این اصطلاح را برای ارزش مبادله به کار می‌گرفت. اما سازنده هنوز یک‌جور وانمود سازی می‌کند به این که بها به نوعی با ارزش پیوند دارد. مبدا که بی‌اخلاقی موقعیت نابرابر مبادله‌ای بیش از اندازه بر ملا گردد و زمینه‌ی از پیش طراحی‌شده‌ی ارتباطی به هم بخورد. اما کاملاً درست و در یک معنا یک قانون بنیانی این‌طور موقعیت‌های مبادله‌ای است که بها را کنش دوسویه‌ی هزینه‌های ساخت و رقابت تعیین می‌کند. اقتصاددانان و اینجا طرف دوم (سازندگان) ابتدا باید این قانون تجربی ناب را کشف می‌کردند و آنگاه از این قانون ارزش واقعی‌اش را بیرون می‌کشیدند. یعنی قیمت را در زمانی که رقابت در حال موازنه است و عرضه و تقاضا هم را می‌پوشانند. آنچه البته پس از این می‌ماند هزینه‌های تولید و ساخت است و این‌ها هستند که سازنده می‌خواهد ارزش واقعی نام بگذارد. حال آنکه این فقط یک جنبه‌ی معین از بها است. بدین‌سان همه‌چیز در جریان نوسازی سروته می‌ایستد. بدین شکل که ارزش، که خود عامل اولیه سرچشمه‌ی بهاست، وابسته به بها می‌شود. در حالی که فرآورده‌ی خود اوست. همین منطق، ارزش نهفته‌ی همه‌چیز را با رقابت از اساس ناعادلانه نابود می‌کند و رابطه ارزشی همه‌چیزها با یکدیگر را هر روز و هر ساعت دگرگون می‌کند. کجای این گرداب امکانی برای مبادله‌ای بر پایه‌ی مبانی اخلاقی و ارتباط اجتماعی مانده است؟ در این زیرورو شدن همیشگی هر کس باید در پی این باشد تا مناسب‌ترین لحظه را برای خرید و فروش و معامله شکار کند. در این معنا در موقعیت مبادله‌ای که به قرارداد مشارکتی ختم می‌شود هر کس باید یک بازار-پا باشد. یعنی باید آنچه را بچیند که خود نکاشته است؛ باید خود را برای زیان دیگری غنی کند، باید روی بدبختی دیگران و اینجا: ساکنان بافت فرسوده حساب کند. یا بگذارد بخت برای او برنده شود. بازار-پا همیشه رو بیچارگی‌ها و موقعیت‌های ناچار

ساکنین و مالکین برای برداشت حساب می‌کند. او از همه‌چیز و اینجا از فرصت و امتیازاتِ ساخت‌وساز در بافت فرسوده بی‌توجه به تأثیرات آن بر زندگی ساکنین و خانوارها بهره می‌جوید و هدف نهایی‌اش بیشینه‌سازی سود در بازار مسکن است. آنجا که تاریخ و به همراهش بشریت به سطح اطفاء و ارضای میل دم افزون سازنده‌ی حسابگر و وقت‌شناس در مبادله تنزل می‌یابد^۹ (نگاه کنید به خطوط کلی نقد اقتصاد سیاسی از انگلس، ۱۸۴۴).

در جریان مبادله و معامله که شرح آن گذشت، سازنده سرمایه می‌آورد که درنهایت سود بیشتری ببرد. مالک - اغلب به ناچار - زمین و دقیق‌تر: زندگی‌اش را می‌آورد که درنهایت در خانه‌ای نوساز و باکیفیت زندگی کند و دفتر خدمات نوسازی در مقام واسطه، این دو قطب متضاد را در قالب قرارداد مشارکت در ساخت به هم جوش و گره می‌زند. نتیجه این مشارکت دست‌کم تاکنون بنا بر تجربه اگر نه همواره، اغلب طوری بوده که بازیگر اول و ضلع سرمایه، منتفع و بازیگر دوم و ضلع زمین - فضا -

^۹ اهمیت این جمله که به‌خوبی بازنمون منطق و وضعیت بازار مسکن است، هنگامی دوچندان می‌شود که در تهران درصد خانه‌های خالی و تعداد افراد بی‌خانمان را بدان اضافه کنیم. وضعیت بافت‌های فرسوده مدت‌زمان زیادی است که در این موقعیت و وضعیت دیوانه‌وار مبتنی بر سود بازار مسکن قرار دارد که در قالب ساخت‌وساز و تجمیع کردن خودش را نشان می‌دهد. هنگامی که با ورود سازنده در قراردادهای مشارکتی، ساخت‌وساز در بافت‌های فرسوده تابع نوسان‌های بازار مسکن می‌شود، آنگاه جابجا شدن‌های پی‌درپی رونق و بحران، اضافه‌تولید و ساخت و رکود، واحدهای خالی نوساز شده و خانه‌های کهنه‌ی تخریب‌شده و به‌جامانده به میان می‌آید. این جریان را باید بدین گونه فهمید. بدین شکل که این چرخه‌ها (بحران - بهبود - رکود و فرسودگی - نوسازی - فرسودگی مجدد) - گرایش به بازتولید شرایط اولیه خود دارند. زیرا بدون این شرایط اساساً هیچ فرایند چرخه‌ای وجود ندارد. شروط قراردادی بین مبادله‌کنندگان در گردش کالاها، بین سرمایه‌داران و مزدبگیران و در اینجا بین سازنده‌ها و مالکین نیز گرایش به حفظ شرایط اولیه خود که در اینجا همانا کیفیت فضایی فرسودگی در بافت‌ها و محلات و در حاشیه قراردادن آن‌ها از مناسبات اجتماعی و اقتصادی به واسطه موقعیت فضایی و در مقابل این‌چنین در مرکز توجه قرار دادن آن‌ها از خلال نوسازی کالبدی است، دارند. این گرایش به وضعیت اولیه و تولید آن در طی زمان، اُس و اساس منطق معامله‌ای حاکم شده بر جریان نوسازی است. توگویی در این معنا ساخت‌وساز کمترین ربط و نسبی با وضع و نیاز سکونت‌ی افراد ندارد (برای مطالعه بیشتر درباره مفهوم چرخه‌های بازتولید مراجعه کنید به لوفور، ۱۹۷۶: فصل دوم).

متضرر شده است. در این میان بازیگر سوم؛ دفتر نوسازی-بی توجه به نتیجه قرارداد، به ازای هر قراردادی که-پس از مرحله تفاهم‌نامه و دستورنقشه-در محله می‌بندد با ضریب خاصی حق الزحمه‌اش را از سازمان نوسازی می‌گیرد.^{۱۰}

^{۱۰} تحلیل لوفور درباره طبقه متوسط در مقیاسی فراتر از آنچه نوسازی و داستان ما در آن روایت می‌شود، به‌خوبی توصیف گر و منطبق بر موقعیت مبهم و بیشتر بی‌تفاوت دفاتر خدمات نوسازی در جریان مبادله بین مالکین و سازندگان است. لوفور در این تحلیل اشاره می‌کند که ساختار قدرت بی‌تردید به طبقات متوسط و دقیق‌تر: بر ابهام‌های این طبقات- در قالب نیروهای سازمانی در موقعیت‌های مختلف اجرایی، مدیریتی و غیره- متکی است. طبقات متوسط مانند تکنسین‌ها، دانشمندان و در اینجا نیروهای سازمانی با تکرار و اذعان به این‌که بی‌طرف و رها از نفع و ضرر روابط مبادله‌ای بین سازندگان و مالکین و خانوارها هستند، این روابط را تقویت و تولید می‌کنند. نیروهای سازمانی بدین ترتیب نوعی زندگی و به تأثیر از آن شیوه مدیریتی مبتنی بر عدالت سازمانی را- که میان تهری بودنش مثل آفتاب بالای این شهر بر همه روشن است- سرمشق قرار می‌دهند یا دست‌کم می‌کوشند که چنین کنند. راه فرار آن‌ها برای توجیه فراهم آوردن موقعیت مبادله‌ای نابرابر بین ساکنین و سازندگان نه فرهنگ-چنانکه لوفور درباره طبقه متوسط می‌گوید، بلکه زمین غبارآلود عدالت سازمانی و مدیریتی است. هرچند این زمین و زمینه در خدمت منطق بازاری نوسازی باشد و خود، حامل روابط تولید باشد. در اینجا می‌توان نشان داد که نیروهای اجرایی سازمان نوسازی در مقیاس محلی در دو سطح و به‌گونه‌ای متناقض عمل می‌کنند. در یک دوگانگی و دورویی همیشگی- زیر لوای بی‌تفاوتی و ابهام- نیروهای فراهم آورنده‌ی زمینه ارتباطی بین سازنده و مالک در یک سطح و از یک‌طرف دآوری می‌کنند، گاهی انتقاد می‌کنند، استدلال می‌کنند و ممکن است در شرایطی حتی از رقم زدن زمینه ارتباطی خودداری و پرهیز بکنند. در سطحی دیگر و از طرف دیگر آنها به نقطه مقابل خدمت می‌کنند و پذیرا می‌شوند. این خدمت به‌واسطه تفویض و هم‌آلود قدرت تصمیم‌گیری از طرف سازمان نوسازی- برای خیر و صلاح محلی- صورت می‌گیرد که باعث می‌شود آن‌ها این‌گونه تصور کنند که در سطوح به‌ویژه محلی متفاوت با آنچه همتایشان: مستغلات بورژوازی در قالب مشاور املاک‌ها می‌کند و در حال انجام کار متفاوتی از آنچه عملاً می‌کنند، هستند. عقل کل سازمانی درواقع یک شرایط و موقعیت دوگانه را زیست می‌کند: فقیر و غنی، اینجا و جایی دیگر بودن، بخشی از نظام بودن، اما همواره عذری در رد این موضوع و موضع داشتن، درگیر در کارهایی بی‌اجر و مزد و مشاوره‌های رایگان به اهالی محل همراه با لذتی که نیمی واقعی و نیمی واهی است. آن‌ها در نیمه‌راه بین طبیعت و فرهنگ، نوسازی و تخریب، قلمروسازی و قلمرو زدایی، کهنه و نو، فرسوده و غیر فرسوده، تاریک و روشن، بین سلیقه‌ی فردی و کلیشه‌ی عمومی، بین بهنجار و نابهنجار، بین بیماری و سلامت ایستاده‌اند. آن‌ها از اولین تلاش‌هایشان در بلندپروازی‌هایشان در پرداختن به آنچه به‌خوبی اخلاق

نوسازی پلاک‌های فرسوده مستلزم کشمکش‌های مکرر دو بازیگر سازنده و مالک است. این شکل از نوسازی که امروز جریان دارد تا به امروز تقریباً همیشه بعدی طبقاتی داشته است. بدین ترتیب که این خانوارهای فقیر، محرومان، پردشدگان و بازماندگان از مناسبات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی و آموزشی و رانده‌شدگان از قدرت سیاسی هستند که پیش و بیش از دیگران - بواسطه سکونت و زیستن در محدوده بافت‌های فرسوده - آسیب می‌بینند (برای مطالعه بیشتر مراجعه کنید هاروی: ۲۰۰۸: ۳۷۶). حقیقتاً برای سازمان نوسازی نتیجه این معامله نابرابر - که به آسیب‌پذیری روزافزون طبقات پائین اجتماعی منجر می‌شود - چه تفاوتی دارد؟ برای سازمان نوسازی چه فرق می‌کند که بیش از یک دهه است که مالکین و ساکنان بافت‌های فرسوده و محلات پائین‌شهر در این معامله و زمینه ارتباطی نابرابر و ساختگی می‌بازند و برخی بی‌خانه و مسکن می‌شوند؟ آیا اساساً از نگرش سازمان نوسازی که مالکین و ساکنین را تا حد صرفاً فروشنده‌ی کالایی تقلیل می‌دهد و نیاز اولیه و اساسی آن‌ها را به مسکن صرفاً در نسبت با سرمایه سازنده می‌فهمد، این **معامله نه مشارکت در ساخت**، هیچ تفاوتی با معامله‌ی کالاهای دیگر درازای پول دارد؟

بعید می‌دانم، از آن حال که بنا به منطق و عقل کل سازمانی، "معامله، معامله است دیگر و سازنده هم پول می‌آورد و باید که سودی ببرد"، کیفیت زندگی و وضعیت زیستی ساکنان محلات و بافت‌های فرسوده کمترین تفاوتی برای سازمان نوسازی داشته باشد. در جریان نوسازی امر حقیقت نیز چیزی نیست جز یک ارزش. در این جریان ارزش حقیقت مستلزم و پنهان‌کننده‌ی فروپاشی حقیقت به معنای دقیق کلمه است. و توامان نوسازی و گره زدن مبادله‌ی از اساس ناعادلانه، با سایه‌ی حقیقت و با وجه وارونه‌اش همراه است. وجهی که در آن سرمایه‌گذاری حقیقت علمی و عملی در تولید، در شیوه تولید و بازتولید روابط در فضا و تنها راه برون‌رفت از فرسودگی

بورژوازی نام می‌گیرد، از نوعی نقص مادرزادی رنج می‌برند. (برای مطالعه بیشتر درباره مفهوم و موقعیت کارمندان حقوق‌گیری چون نیروهای دفاتر خدمات نوسازی و تکنسین‌هایی چون مهندسین و شهرسازان دخیل در امر نوسازی و آنچه لوفور حرفه‌های لیبرالی می‌نامد مراجعه کنید به کتاب بقای سرمایه‌داری، ۳۵-۴۱)

تلقی می‌گردد. در اینجا ماموران نگه‌داری و تقویت این حقیقت وارونه، نیروهای دفاتر و دقیق‌تر: ایدئولوگ‌های سازمانی هستند که نظام شهری را به‌واسطه موقعیت‌های مبادله‌ای نابرابر تولید می‌کنند و استمرار می‌بخشند و بدین خاطر نادانسته به خود می‌بالند(نگاه کنید به لوفور، ۱۹۷۶: ۴۳). سیاست‌های نوسازی سازمان درواقع همان سیاست‌های "نه در حیاط‌خلوت من" است. سیاست‌هایی که با هر کیفیتی که محقق گردند، دودش به چشم مالکین می‌رود و نتایج آن‌ها تماماً متوجه ساکنان محلات بافت فرسوده و مالکین است. نه سازمان نوسازی و نه سازنده هیچ‌کدام همچون ساکنین از کیفیت ساخت متضرر نمی‌شوند. این شیوه از نوسازی و وساطت کردن در راستای حل مشکلات سکونت‌ی و مسکن محلات فقیرنشین، آیا چیزی جز کالایی سازی مسکن در محلات بافت فرسوده و زیر عنوان **فرسودگی**، تقلیل ارزش مصرفی مسکن به ارزش مبادله‌ای است؟ بعید می‌دانم خلاف این باشد. این شیوه از نوسازی درواقع بیانگر حاکم شدن منطق مبادله بر سیاست‌های مدیریت شهری در مواجهه با زمین شهری و مسکن است و در بلندمدت چیزی جز بازتولید فرسودگی بافت‌های فرسوده و تلاشی اجتماعی و فرهنگی محلات فقیرنشین را در پی نخواهد داشت.^{۱۱}

^{۱۱} مدیریت شهری در فرایند نوسازی به‌واسطه **بازگشایی معابر** منتفع می‌شود. درواقع در کنار سازنده، مدیریت شهری بیشترین بهره اقتصادی را از طرح‌های مطالعاتی و در اینجا نوسازی می‌برد. ممکن است بپرسید مدیریت شهری چگونه منتفع می‌شود؟ برای پاسخ به این سؤال و روشن تر شدن ابهامات یک حساب‌وکتاب ساده می‌تواند به ما کمک کند. فرض کنید وضع موجود خیابانی ۸ متر است. در طرح پیشنهادی طرح تفصیلی این معبر باید بنا با تشخیص کارشناسان و مهندسین مشاور ۱۲ متری بشود. طرح‌های این‌چنینی معمولاً به وضعیت موجود کمتر توجه دارند. فرض می‌گیریم طول این خیابان ۸ متری ۱۰۰ متر است. بنا به عرف، تعریض معابر معمولاً از آکس مرکز خیابان صورت می‌گیرد. برای این کار باید از طرفین ۲ متر خانه‌ها عقب‌نشینی داشته باشند. درمجموع میزان عقب‌نشینی‌ها را که حساب کنیم چیزی حدود ۴۰۰ مترمربع از طرفین عقب‌نشینی و درواقع بازگشایی معابر صورت خواهد گرفت. هر متری را در شهر تهران اگر ۲ میلیون تومان بگیریم، ارزش اقتصادی این بازگشایی ۸۰۰ میلیون می‌شود. در این میان چه کسی چه نهادی چه گروهی بیشتر از همه از این مبلغ نفع و بهره می‌برد. به‌یقین کسی جز مدیریت شهری نیست. ممکن است شما بگویید مردم هم به‌واسطه گرفتن تراکم ساخت بیشتر - ۷ طبقه - منتفع می‌گردند. اما این درست نیست و اتفاقاً با فروش تراکم

درواقع بورژوازی و اینجا سازمان‌نوسازی تنها یک شیوه برای حل مسئله مسکن به سبک خود دارد، آن‌هم حل کردن مسئله به‌گونه‌ای است که راه‌حل همواره مسئله را بازتولید نماید^{۱۲}. این شیوه در حقیقت همان شیوه "هوسمانی" ست که این بار به واسطه پشتوانه مدیریتی سازمان‌نوسازی و دانش فضایی-اجتماعی در لوای‌نوسازی که از دل زمینه ملایم‌تر مبتنی بر گفتگو و تفاهم طرفین سازنده و مالک بیرون می‌آید، ظاهر می‌شود^{۱۳}. هیچ تفاوتی نمی‌کند چگونه استدلال کنیم، استنتاج ثابت است: کوچه‌پس‌کوچه‌های تنگ و باریک و فاجعه‌بار ناپدید و به بیانی دقیق: عریض‌تر می‌شوند تا به خاطر این موفقیتِ عظیم، بورژوازی و اینجا سازمان‌نوسازی و نظام

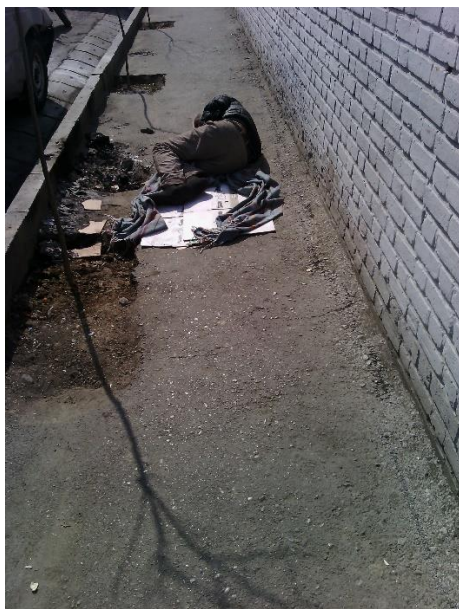
زیاد وضعیتی را رقم می‌زند که اکنون شاهد آن هستیم. گفته شما در صورتی درست است که فضای آزادشده برای تأمین خدمات عمومی محلی بکار گرفته شود و تأکید بر آزادسازی فضا برای تأمین خدمات عمومی در محله باشد. جز این در هیچ دوره‌ای در هیچ سیستم مدیریتی، مردم از بازگشایی معبر کمترین نفع و بهره‌ای نبرده‌اند. درنهایت حاصل این بازگشایی مگر چیزی جز دعوت کردن بیشتر اتومبیل به خیابان و از این قبیل مسائل است؟ بحث مفصل و مصداقی در این باب و میزان حق‌الرحمه‌ای که دفاتر خدمات‌نوسازی بابت بازگشایی معابر از سازمان‌نوسازی می‌گیرند، بماند به فرصتی دیگر.

^{۱۲} بازتولید درواقع همان مفهومی و مشخصه‌ای ست که بیانگر رواج تکرار در تمام سپهرها- و زمینه و عرصه‌های مبتنی بر فضا است. این جهان‌ناچیز و پستِ تمول محکوم به این است که نه‌تنها برای بازتولید خود، همراه با روابط سازنده‌اش بازتولید شود، که محکوم است آنچه را که تکرار می‌شود در قالب نمایش به‌سان امری نو نشان دهد و به‌موازات آنکه همه‌چیز نو می‌شود، درواقع همه چیز کهنه‌تر می‌شود. بازتولید‌پذیری ضمانت مکمل بازتولید است. امر بازتولید‌پذیر-فرسودگی و نو‌شدگی- و امر بازتولید‌کننده-سازمان‌نوسازی- امر تکرارشونده-نوسازی-را به وجود می‌آورد. فضای اشغال‌شده‌ی تولیدشده به مکان امر تولید‌پذیری و درواقع به مکان امر تکرارشونده که فرسودگی و نو‌شدگی همیشگی ست تبدیل می‌شود. این بازپیرایی عجیب که خودش را در قالب‌نوسازی نمایان می‌کند، مواد و مصالح خاص خود را بی‌درنگ تشدید و در طی زمان بافت را علی‌رغم‌نوسازی یاز مستهلک و فرسوده می‌کند(نگاه کنید به لوفور، ۱۹۷۶: ۴۵).

^{۱۳} منطقی مدیریت بهنجارساز در راستای نظم و نظام بخشی به فضا این بار ناگزیر است از نو توسط دانش صورت‌بندی گردد و به‌گونه‌ای ملایم‌تر به فضا- اما با همان خشونتِ پیشین و چه‌بسا بیشتر- شکل دهد.

مدیریت شهری از طریق ارائه آمار و ارقام کمی به خودستایی پردازد. اما بی‌درنگ همان کوچه‌ها در محلی دیگر سر برمی‌آورند. افزایش دم افزون درصدِ بافت‌های فرسوده در شهرهای مختلف مصداقی بر این امر است. درواقع همان ضرورت اقتصادی که آن‌ها را در یک مکانِ دیروز نو و امروز کهنه و فرسوده ایجاد کرد، در مکان دیگر و در محدوده‌ای دیگر هم که همانا آرمان‌شهر بورژوازی ست، در طی زمان ایجاد می‌کند (هاروی، ۲۰۰۸: ۳۷۶).





ارمانشهر بورژوازی و نوسازان: تصویر بالا پروژه نوسازی بزرگ‌مقیاس را در سطح محله شوش نشان می‌دهد. این پروژه چنانکه در تصویر مشخص است، یک مجتمع مسکونی ۱۵۰ واحدی است. مساحت زمین این پروژه ۳۳۸۸ مترمربع و پروژه متعلق به شرکت تعاونی کارکنان سیمان تهران است. برای چگونگی بارگذاری جمعیتی این واحدهای نوساز شده از طرف سازنده‌ها، هیچ آینده‌نگری صورت نگرفته است. همچنین در صورت بارگذاری جمعیت - که با توجه به مقیاس کار چندین برابر موقعیت پیش از ساخت است - کمترین فکری برای تأمین خدمات عمومی محلی و سرانه‌های محلی نگردیده است. اینکه ساکنان جدید چگونه در محله سکونت پیدا کنند و برای پاسخ به نیازهای زیستی‌شان باید از کدام فضاهای محلی استفاده کنند. این مجتمع‌های نوسازی شده در حالی در محله شوش سر به آسمان برمی‌دارند و فضای محله را اشغال می‌کند، که در فاصله چندم‌تری این مجتمع در خیابان ابراهیمی افراد کارتن‌خواب و خیابان خواب، زباله‌گردها و کتفی‌کولی‌ها زندگی‌شان را در خیابان و در سطوح‌های آشغال جستجو می‌کنند (تصویر پائین یکی از زباله‌گردها را نشان می‌دهد که شبانه‌روز در محله شوش در میان زباله‌ها برای زنده ماندن زباله‌های قابل فروش را جمع می‌کند و می‌فروشد). در اینجا هم هم‌زمانی در مکانی مشترک، بیش از هم‌زمانی مفهومی تراژیک است. هم‌زمانی ساخت مجتمع‌های مسکونی بزرگ‌مقیاس و تکثیر زباله‌گردی و کارتن‌خوابی در محله. از هر نظر این مجتمع ۱۵۰ واحدی هم در وضع موجود و هم در آینده نه‌تنها کمترین تأثیر مثبت بر وضعیت فضایی-کالبدی محله ندارند، بلکه خود با رقم زدن کمبود سرانه‌ها در فضای محله و دیگر مشکلات، موجب بازتولید وضعیت فرسودگی محلی در حوزه‌های فضایی، اجتماعی و فرهنگی و اقتصادی می‌شود.

پیامد بی‌درنگ جریان نوسازی درنهایت دادوستد و مبادله است. درواقع تبادل دوسویه‌ی نیاز داشته‌ها و خریدوفروش است. این دادوستد و مبادله که در زمینه ارتباطی فراهم‌شده از طرف دفتر خدمات نوسازی صورت می‌گیرد، همچون هر موقعیت تبدیلی دیگر باید زیر سلطه منطق بازار سرچشمه مستقیمی از بهره برای مبادله گر باشد، بدین معنا که هر یک از طرفین حاضر در موقعیت مبادله‌ای باید در

جستجوی فروش هر چه گران تر و خرید هر چه ارزان تر باشند. بنابراین در هر خرید و فروش دو انسان با منافع سراپا مخالف با یکدیگر روبرو می‌شوند. این روبرویی و تقابل قطعاً تعارض آمیز است چون هر یک از طرفین نیت دیگری را می‌داند و می‌داند که با نیت خود او مخالفاند. بنابراین نخستین پیامد، بی‌اعتمادی دوطرفه است از یک سو و از سوی دیگر توجیه این بی‌اعتمادی در قالب کاربرد وسایل و ابزارهای غیراخلاقی اقناع برای رسیدن به هدفی تماماً فایده‌گرایانه و بی‌هیچ خیر و صلاح عمومی و آینده محلی و جمعی است. بنابراین در این موقعیت که از اساس مبنای مبادله نابرابری است، مبنای مبادله بهره‌گیری از رانت اطلاعاتی و پنهان نگه‌داشتن هر آنچه است که شاید ارزش کالای موردنظر - ساختمان و آپارتمان نوساز - را کاهش دهد.^{۱۴} نتیجه آنکه در موقعیت ارتباطی و مبادله‌ای که به میانجیگری دفتر خدمات نوسازی شکل می‌گیرد، بیشترین بهره‌گیری از ناآگاهی، از اعتماد طرف مخالف (مالک) و به همین سان نسبت دادن کیفیاتی به کالای خود - آپارتمان نوساز شده - که دارای آن نیست مجاز داشته می‌شود. به بیانی دیگر می‌توان چنین گفت که مبادله در

^{۱۴} خیلی از مالک‌ها از کیفیت مصالح ساخت اطلاعات به‌اندازه سازندگان آگاهی ندارند. آن‌ها نمی‌دانند که سازندگان در فرایند ساخت، از مصالح درجه سه و چهار استفاده می‌کنند. علاوه بر این بر آن‌ها کمتر روشن است که وقتی سازنده خانه‌های کهنه را تخریب می‌کند و در محل آن آپارتمان نوساز بنا می‌کند، هنگام تحویل واحد، باید حداقل بیست تا سی میلیون دیگر برای تجهیز خانه‌ی نوساز شده‌ای که خالی ست، هزینه کند. مالک نمی‌داند که کیفیت مصالح، شیرآلات، لوله‌کشی‌ها، سنگ و نمای ساختمان برای دوره‌ای کمتر از ده سال جوابگو هستند. و دیگر نادانسته‌هایی از این قبیل که مالکین کمتر از ریز و جزئیات آن‌ها باخبرند. سازنده در فرایند ساخت به شیوه‌های مختلف کیفیت ساخت را کاهش می‌دهد. چراکه سود او در کم‌هزینه کردن و جنس‌نوشده‌ی بنجل را خوب نمایش دادن است. چون فروش واحدهای نوساز شده برای سازنده مهم است، از این رو وی در بی‌کیفیت ساختن آپارتمان احتیاط می‌کند و انرژی‌اش را روی خوب نمایش دادن جنس بنجلش به‌واسطه اقداماتی چون طراحی نما می‌گذارد. آنچه از نظر کیفیتی درنهایت برای مالکین می‌ماند، چیزی ست که در کمتر از یک دهه آینده باز همان خانه‌ای می‌شود که پیش‌تر فرسوده نام داشت. اما این بار از داشته‌ی او - مثل عرصه و زمین در پیش از مبادله - چیزی نمانده است تا به‌وسیله آن وارد یک مبادله و قمار دیگر آن‌هم به‌صورت ناعادلانه بشود. او پیش‌از این زمین و عرصه‌اش را باخت داده است.

موقعیتِ ارتباطی فراهم‌شده به‌واسطه دفتر خدمات نوسازی در محلات بافت فرسوده، فریبِ قانونی است (نک به انگلس، خطوط کلی نقد اقتصاد سیاسی در هگلیهای جوان، ص ۳۰۰).

در ادامه برای روشن‌تر شدن جریان نه‌چندان پریپیچ‌وخم نوسازی که تا به اینجا به‌تفصیل بحث شد، تلاش خواهیم کرد تا این جمله را که "سازوکارِ نوسازی بافت‌های فرسوده در تهران بیانگرِ رقابت ناعادلانه بین نیازِ مالک و سودِ سازنده در یک زمینه مبادله‌ای نابرابر است" را به‌واسطه **فرمولِ تجمیع** پلاک‌های فرسوده که در حال حاضر ملاک عمل و مبنای نوسازی در بافت‌های فرسوده است، بیشتر توضیح دهیم. و نشان دهیم که وقتی که می‌گوییم اقداماتِ دفاتر خدمات نوسازی در قالبِ **قراردادهای مشارکتی** از اساس قرار دادنِ مالکان و سازنده‌ها در موقعیت مبادله‌ای نابرابر است، منظورمان چیست. هر چه بحث و نظر و کشاکش بر سر این زمینه‌ها و فرمول و فرمول‌های بدیل پیشنهادی افزون‌تر باشد، بهتر است. تنها با کشاندن مردم و کسانی که از این زمینه و فرمول متضرر یا متقابلان منتفع می‌گردند به مجادله بر سر زمینه ارتباطی-مبادله‌ای و فرمولی درخور پذیرش می‌توان به معیار و سنجه‌ی عادلانه‌ای برای نوسازی به‌واسطه سازندگان در بافت‌های فرسوده دست یافت.

پیش‌تر گفتیم که در جریانِ تجمیع به‌طورکلی، سه بازیگر اصلی وجود دارند. جریانِ مبادله بین دو طرف است و طرف سوم-دفتر خدمات نوسازی-واسطه و حکمِ موقعیتِ مبادله‌ای است. در جریانِ نابرابرِ تجمیع، مبادله بین مالک و سازنده است. این مبادله به چه شکل صورت می‌گیرد؟ برای قابل درک شدن بحث، ابتدا از زمینه ارتباطی که توسط دفاتر خدمات نوسازی تحت عنوان **جلساتِ تجمیع** شکل می‌گیرد و سپس از فرمول ریاضی که منتهی به **ضریبِ تجمیع** و قدرالسهم طرفین می‌گردد کمک می‌گیریم. ضریبِ تجمیع درواقع شاخصی است که برحسب آن قدرالسهم طرفین تقسیم می‌گردد و درنهایت برای طرف سازنده-سرمایه-مشخص می‌کند که این مبادله و مشارکت در ساخت برایش صرفه اقتصادی دارد یا خیر؟ سازنده‌ها پیش از ورود و اصطلاحاً مشارکت در ساخت از طریق این فرمول چرتکه می‌اندازند و حساب و کتاب می‌کنند. در اینجا بیشتر روشن می‌شود که منظورمان از اینکه می‌گوییم

مبادله نابرابر مبتنی بر نیاز مالک و مبتنی بر سود سازنده ست، چیست؟ اینجا روشن می‌گردد که چگونه ارزش مبادله‌ای در عرصه مسکن و زمین شهری، ارزش مصرفی را که در واقع همان نیاز مالکین و ساکنین به سرپناه و سکونت و زندگی ست، پس می‌زند و به حاشیه می‌راند. همچنین روشن می‌شود که این شکل از مبادله به‌مرور زمان در جریان دو افزون تقسیم و تخصصی شدن کار فکری به امری بدیهی تبدیل شده است. چنانکه امروزه درباره ناعدلانه بودن و از اساس مشکل داشتن این شیوه از مبادله کمتر سؤال مطرح می‌شود.

قرارداد مشارکت در ساخت بین طرف سازنده و مالک از زمینه ارتباطی و به‌واسطه آن جریان‌های محاسباتی زیر حاصل می‌شود. برای درک راحت‌تر مسئله، با یک مثال سخن می‌گوییم.

فرض کنیم، در یک کوچه‌ی ۴ متری که بر اساس طرح تفصیلی قرار است به ۶ متر تعریض شود، ۴ تا پلاک و خانه‌ی فرسوده وجود دارد. متراژ هر یک از ملک‌ها به ترتیب ۵۰، ۵۵، ۵۹ و ۶۵ متر است. هر یک از ملک‌های مذکور به ترتیب ۲، ۲، ۳ و ۳ طبقه هستند. این چهار تا ملک می‌خواهند با همدیگر تجمیع و خانه‌شان را نوسازی کنند^{۱۵}. چون می‌خواهیم فرایند کار دفاتر خدمات نوسازی را شرح بدهیم و نوسازی را در نسبت با دفاتر بفهمیم، لذا ما فرض را بر این می‌گذاریم که مالکین برای نوساز کردن خانه‌شان به دفتر خدمات نوسازی محله مراجعه می‌کنند و یا با دفاتر در ارتباط هستند. البته پیش این نکته قابل ذکر است که نیروهای دفاتر خدمات بنا با شناختی که از وضعیت فضایی محله به دست می‌آورند و با توجه به احتمال موافقت مالکین چند پلاک کنار هم، دست به تعریف پروژه می‌زنند و پروژه‌ی تعریف‌شده را پیگیری

^{۱۵} البته هر یک از پلاک‌ها می‌توانند به‌تنهایی نوسازی کنند. اما چون متراژ زمین‌ها پایین است، طبق ضوابط شهری شهرداری این مسئله باعث تشدید ریزدانی می‌گردد. لذا شهرداری به‌راحتی جواز ساخت صادر نمی‌کند. از این‌رو مالکین معمولاً ترجیح می‌دهند تا با همسایه‌ها تجمیع کنند و بدین ترتیب وارد زندگی آپارتمان‌نشینی شوند. این مسئله علاوه بر تغییر سبک زندگی ساکنین، تأثیر مهم‌تری دارد. آن‌هم گرفتن اصطلاحاً یک طبقه تراکم تشویقی است. این عامل باعث تشویق سازندها برای ساخت‌وساز در محلات بافت فرسوده می‌گردد.

می‌کنند تا نهایتاً تجمیع صورت بگیرد. از کلام باز تمانیم. چهارتا ملک مذکور به دفتر مراجعه می‌کنند و کارشناسان دفتر خدمات نوسازی با توجه به موقعیت ملک در محله و مشخصه‌هایی چون گذر ملک^{۱۶}، در طرح بودن یا نبودن، چندطبقه تراکم تشویقی گرفتن و سایر امتیازات، پروژه و جریان نوساز شدن را برایشان تشریح می‌کند. درنهایت پس از توضیح امتیازات تجمیع و موقعیت ملک ساکنین، طرف دوم که همان سازنده است وارد میدان می‌شود. روند ورود سازنده‌ها به میدان مبادله بدین ترتیب است که در سطح محله معمولاً به دفاتر خدمات مراجعه می‌کنند و دفاتر ابتدا مشخصات آن‌ها از جمله میزان سرمایه، نمونه کارهای ساخته‌شده در منطقه یا محله را در لیست سازندگان محلی یادداشت می‌کنند. سپس با توجه به پروژه‌های موجود، به آن‌ها پروژه پیشنهاد می‌کنند. بنابراین روال، پروژه‌ی ما به سازنده و متقابلاً سازنده به مالکین پیشنهاد می‌شود.

برخی از مالکین خودشان سازنده را می‌یابند و با او به دفتر می‌آیند و در برخی موارد هم دفتر سازنده معرفی می‌کند یا خودش را به‌نوعی با پروژه‌های در حال شکل‌گیری در سطح محله در ارتباط می‌گذارد^{۱۷}. بعد از اینکه مالکین باهم به‌طور مشخص به نتیجه رسیدند که در قالب تجمیع نوسازی کنند، به‌واسطه دفتر بین آن‌ها یک

^{۱۶} ملک‌هایی که گذر آن‌ها بیشتر از ۶ متر باشد و مجموع متراژشان بالای ۲۰۰ متر باشد، ۲ طبقه تراکم تشویقی می‌گردند. برای همین، گذر ملک در جریان نوسازی یکی از مهم‌ترین مؤلفه‌ها است. به‌گونه‌ای که هرچقدر گذر ملک عریض‌تر باشد، تعداد طبقاتی که می‌گیرند بیشتر می‌شود. سقف تراکم تشویقی برحسب معبر در معابر ۱۲ متر و بالاتر، ۷ طبقه ست. ریز و جزئیات این مسائل را کارشناسان دفاتر برای طرفین توضیح می‌دهند.

^{۱۷} دفاتر خدمات نوسازی به ازای هر پروژه که در سطح محله شکل می‌گیرد و نوساز می‌شود، با توجه به مرحله پروژه با ضریب خاصی، از سازمان نوسازی حق‌الزحمه دریافت می‌کند. بنابراین تلاش می‌کنند به هر شکلی که شده با پروژه‌های محلی به‌نوعی در ارتباط باشند و فرایند نوساز شدن را از زمین دفتر خدمات عبور بدهند، تا بدین‌وسیله هم ملک‌ها در سطح محله نوساز گردند، هم سازنده بتواند از یکسری امتیازات مثل وام نوسازی، انشعابات رایگان آب و گاز، طراحی نما برخوردار شود و از همه مهم‌تر هم خود دفاتر بتوانند حق‌الزحمه‌شان را از سازمان بگیرند.

تفاهم‌نامه تجمیع پر می‌شود.^{۱۸} سپس به آن‌ها سازنده معرفی می‌شود. پس‌ازاین مرحله، دفتر نوسازی جلسه‌ای تحت عنوان **جلسه تجمیع** و تفاهم برگزار می‌کند. در این جلسه طرف سازنده با مالکین گفتگو می‌کنند تا به نتیجه و تفاهمی برای چگونگی ساخت برسند. دفتر نوسازی برگزارکننده‌ی این جلسه است و نقش میانجی‌گری‌اش درواقع با همین جلسه معنا می‌یابد. در این جلسه طرفین اصطلاحاً آورده‌ها و داشته‌هایشان را باهم در میان می‌گذارند تا سهم و آورده هر یک از طرفین در قالب و با سنجه‌ی ارزش ریالی مشخص گردد. مالکین ما ۴ تا خانه و درمجموع ۲۲۹ مترمربع زمین و ملک آورده‌اند.^{۱۹} داشته‌ای که درواقع زندگی و به قول خودشان تمام هست و نیستشان است. ارزش زیسته و نقش پناهگاهی مسکن به‌مراتب بیش‌تر از ارزش مالی‌اش برای مالکین اهمیت دارد. در مقابل طرف سازنده با سرمایه مالی‌اش و به بیانی ساده‌تر با پولش وارد می‌شود. سازنده در جلسه معمولاً شروع می‌کند از هزینه‌های ساخت‌وساز و هزینه مصالح ساختمانی و رکود ساخت‌وساز در مناطق فرسوده و کساد بودن بازار فروش می‌گوید و توضیح می‌دهد که به ازای هر مترمربع

^{۱۸} فرم تفاهم‌نامه تجمیع بین مالکین در پیوست آمده است.

^{۱۹} در جریان تجمیع معیار ارزش مبادله‌ای خانه‌ها، فقط زمین با عرصه است. ساختمان یا اعیان در مبادله در قالب هیچ ارزشی پدیدار نمی‌گردد. ازاین‌رو داشتن یک‌خانه‌ی سه‌طبقه با یک‌خانه‌ی یک طبقه و یک‌خانه‌ای که یک خانوار در آن ساکن است با خانه‌ای که سه خانوار در آن ساکن است از نظر ارزشی در جریان تجمیع یکسان است. این دو مشخصه - اعیان و تعداد خانوار ساکن در پلاک - در متراژ ملک‌ها به‌عنوان ارزش و آورده مالکین به‌حساب نمی‌آید. اینجا اولین قدمی است که برخی از مالکین متضرر می‌شوند. وضعیتی که در اینجا هر چهارتا مالک ما دارند. در هرکدام ملک‌های ما به ترتیب ۲،۲، ۳،۳ خانوار ساکن هستند. اینجاست که حیاتی بودن و نقش سرپناه داشتن مسکن برای مالکین روشن می‌شود. روشن می‌شود که مسکن، برای ساکنین ما همچون کالای مبادله‌ای که مازاد بر نیازشان باشد، نیست. ساکنین ما با تمام زندگی‌شان در زمینه مبادله‌ای حاضر می‌شوند. با تمام داشته‌شان. اما موقعیت و وضعیت نیاز حیاتی به مسکن برای طرف سازنده و واسطه‌ی این موقعیت: دفتر خدمات نوسازی به‌هیچ‌وجه چنین نیست و اغلب این مسئله دیده نمی‌شود چه برسد به اینکه به‌عنوان یک حق در نظر گرفته شود. چراکه منطق زمینه ارتباطی فراهم‌شده، ارتباط بازاری و کالای ست، نه ارتباط اجتماعی. برای همین است که درنهایت پس از نوساز شدن، برای مالکین و خانوارهای ما در برخورداری از مسکن **حق برابر**، **حق به نابرابری** است. در مرحله‌ای که پلاک‌های ما تجمیع شدند و وقتی که قدرالسهم‌ها توزیع می‌گردد، این جمله را بیشتر توضیح خواهیم داد.

چقدر ریال خرج می‌کند و اینکه سرمایه‌اش را از سر راه نیاورده است و دیگر حرف‌هایی از این قبیل در راستای خودستایی و دقیق‌تر: ستایش سرمایه‌اش. منطق نوسازی چنانکه پیش‌تر بیان شد به‌گونه‌ای ست که داشته‌های طرفین با هر کیفیتی صرفاً در قالب ارزش ریالی منعکس و با یکدیگر مقایسه می‌شود. به‌نوعی ارزش مبادله میدان‌دار و ملاک عمل جلسه بوده و عیار تمام جملات با آن سنجیده می‌شود. پس از جلسه و کش‌وقوس‌های فراوان برای به تفاهم رسیدن و دقیق‌تر: قانع کردن مالکین در جلسات دیگر، سرانجام در یکی از این جلسات پس‌ازاینکه مهره مالکین به لبه‌ی میز مذاکره و خودشان به پرتگاه زمین ناصاف معامله رسیدند، درنهایت قرارداد مشارکت بین طرفین منعقد می‌گردد و بدین‌وسیله مقدمات پرتاب شدن شدیدتر خانوارها یکی پس از دیگری از خانه‌ی اکنون فرسوده و درنهایت نوساز شده‌شان به بیرون فراهم می‌شود.^{۲۰} در این جلسه کمترین توجهی به وجه مصرفی و اساسی بودن مسکن

^{۲۰} پس از تفاهم اولیه مالکین - چه با حضور سازنده چه بدون حضور او - آنها اقدام به گرفتن دستورنقشه می‌کنند. تا بدین‌وسیله مشخصاتی چون تعداد طبقاتی که پروژه تجمعی‌شان می‌گیرد، تأمین پارکینگ و غیره مشخص گردد. پس از گرفتن دستور نقشه است که طرف دوم - سازنده - وارد زمین معامله می‌شود. و به دنبال پروانه ساخت می‌رود تا کار را شروع کند. پروانه ساخت حدود دو تا سه ماه پس از صادر شدن دستور نقشه‌ی پروژه، صادر می‌شود. پس از صدور پروانه یا جواز ساخت، سازنده ملک‌های فرسوده را تخریب می‌کند. تخریب ملک‌های فرسوده بدین شکل است که ملک‌های کهنه برای تخریب اغلب به پیمانکارهای بخش خصوصی واگذار می‌شود. این گروه خانه‌های فرسوده را با تمام وسایل - اعم از آبگرمکن، کولر، کابینت‌های آشپزخانه، درب و پنجره‌ها، تیرآنها و سایر وسایل - تحویل می‌گیرند و تخریب می‌کنند. وسایل نام‌برده را نیز در به‌عنوان حق‌الزحمه‌شان دریافت می‌کنند و درنهایت زمین خالی به سازنده تحویل می‌دهند. جریان ساخت از زمین خالی شروع می‌شود. و تا انتها که ساختمان در قالب واحدهایی نوساز می‌گردد، ادامه می‌یابد. در پایان که ساختمان نوساز گردید، واحدهای ساخته‌شده برحسب میزان قدرالسهم طرفین - که در پروژه‌ی ما ۵۰ - ۵۰ است، تقسیم می‌گردد. جزئیات تقسیم سهم‌ها و تشریح مواردی چون، انتقال سند در پیش و پس از ساخت، تشکیل پرونده در دفاتر خدمات نوسازی برای وام و انشعابات آب و گاز، فرایند دریافت وام و سود بانکی و بازپرداخت آن، کیفیت مصالح ساختمانی و ساخت، ودیعه مسکن، هزینه اسکان به مالکین برای رهن و اجاره کردن منزل برای دوره ساخت، گرفتن عدم خلاف در جریان ساخت بماند به فرصتی دیگر. میانگین دوره ساخت در پروژه‌های ۷ طبقه ۱۸ تا ۲۰ ماه و در پروژه‌های ۵ طبقه دوره ساخت معمولاً بین ۱۲ تا ۱۴ ماه متغیر است. در اینجا پس پروژه ما حدود یک سال طول می‌کشد. در این مدت پس‌ازاینکه پروانه ساخت صادر شد، سازنده به هر یک از مالکین - نه خانوارها - برحسب عرف منطقه ۱۵، مبلغی بین ۲۵ تا ۳۰ میلیون تومان به‌عنوان هزینه اسکان می‌دهد. تا بدین‌وسیله برای دوره ساخت مالکین بتوانند خانه‌ای را برای سکونتشان رهن و اجاره کنند. پس‌ازاینکه دوره ساخت تمام شد، سازنده پولی را که

به عنوان سرپناه ساکنین نمی گردد. منطق مبادله، بسیار حسابگرانه است و در این جلسه جایی برای لطافت های غیرعقلانی نیست.

حال بگذارید داشته ی مالکین را بر اساس منطقی که در جریان نوسازی و تجمیع حساب می شود، محاسبه کنیم. آورده مالکین ما که ۲۲۹ مترمربع است، برحسب قیمت عرف محله و منطقه، ارزش گذاری می شود. در معامله چنانکه پیش تر گفتیم تعداد طبقات و تعداد خانوارهای ساکن در ملک و دیگر مؤلفه های اساسی برای ساکنین اهمیت ندارند. این شکل برخورد با مسئله سرپناه ساکنان بافت و محلات به گونه ای ست که در نهایت چنین حاصل می شود که مالکین سرمایه ای کمتر از سازنده برای مبادله در میان می گذارد. اینجا دومین لحظه ای ست که ساکنین به وسیله محاسبه تمام هست و نیستشان برحسب ارزش مبادله ای متضرر می شوند. برای اینکه بحث روشن تر و قابل لمس شود، قیمت ریالی خانه ها را در پروژه تجمیعی ما برحسب عرف یکی از محله های منطقه ۱۵ تهران مثل محله شوش حساب می کنیم. میانگین قیمت ملک در محله شوش ۲ میلیون تومان است. از این نظر برحسب آنچه قیمت عرف خوانده می شود در این مبادله مالکین ما چیزی حول و حوش ۴۵۸ میلیون تومان در مبادله و معامله با طرف سازنده با خود می آورند. اینجا همان لحظه ای است که حقیقت وارونه شکل می گیرد و تمام زندگی ساکنان با هر کیفیتی باز مسیر ارزش مبادله ای وارد مناسبات اقتصادی و مبتنی بر آن می شود. نتیجه

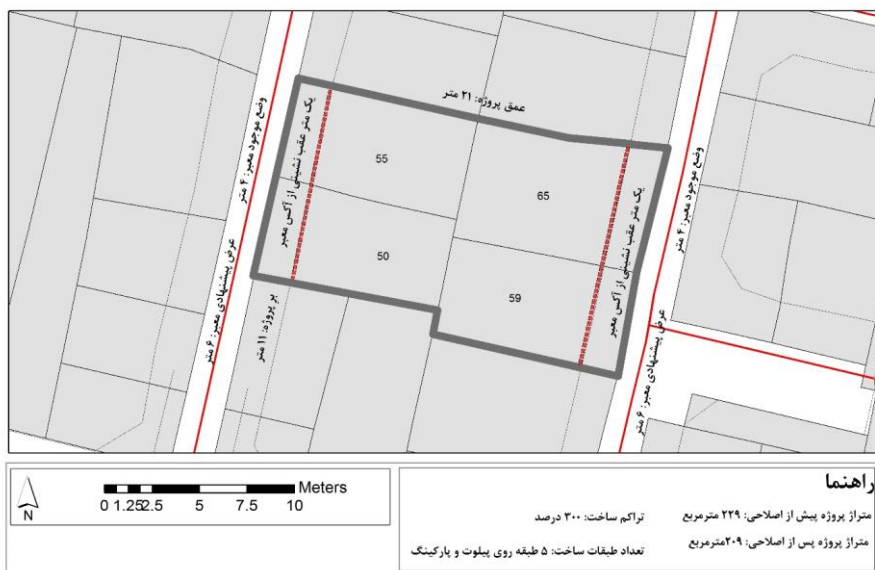
بابت اسکان به مالکین داده است، پس می گیرد. چنانکه روشن است، سازنده به ازای هر پلاک، فقط مبلغ مشخصی برای اسکان می دهد. او کاری به این ندارد که چند خانوار در هر یک از پلاک های ما سکونت دارد. فقط مبلغی بین ۲۵ تا ۳۰ میلیون به هر یک از پلاک ها می دهد. در اینجا زمینه ی نا عدالتی نهایی که در واقع نا عدالتی توزیعی ست، کم کم فراهم می شود تا در نهایت در هر پلاک فقط یک خانوار بماند. و بقیه خانوارها به بیرون از خانه پرتاب بشوند. سرمایه در موقعیت های مبادله ای گاهی به صراحت و گاهی هم به طور ضمنی معنا را منتقل می کند. در اینجا زبان ضمنی سرمایه در قالب هزینه اسکان، پیامی را به خانوارها منتقل می کند. پیام همان است که در نهایت از خلال فرمول و حساب و کتاب های دقیق به صریح ترین شکل ممکن بیان می شود. اینجا سرمایه از زبانش کمک می گیرد. چراکه در ابتدا زمینه ارتباطی هرچه دوستانه تر باشد، به صرفه تر است. در نهایت که پلاک ها تجمیع و نوساز شدند، سرمایه زبان نرم و ضمنی اش را کنار می گذارد و با دستش حرف می زند. سرمایه با دستش خانوارهای بی مسکن شده را از پنجره به بیرون پرتاب می کند. به آنجایی که بلاتکلیفی تم و طعم غالب زندگی روزمره است.

پیشاپیش بر ما روشن است. پر بدیهی ست که با این منطق مالکین درنهایت می‌بازند و برخی از آن‌ها بی‌مسکن و خانه خواهند شد.

پس از مشخص شدن آورده طرفین و هزینه‌های ساخت‌وساز از جانب سازنده، میزان سهم مشارکت اعلام می‌شود. در بافت‌های فرسوده اغلب قراردادهای مشارکتی بین ۴۰-۶۰، ۴۵-۵۵ و ۵۰-۵۰ به نفع سازنده متغیر است. بدین معنا که مثلاً در قرارداد ۴۵-۵۵ درنهایت از آپارتمان ساخته‌شده سازنده ۵۵ درصد و مالکین ۴۵ درصد سهم می‌برند. در پروژه‌ی ما چنین فرض می‌گیریم که درصد مشارکت طرفین ۵۰-۵۰ است.

پس از مشخص شدن، درصد مشارکت، میزان قدرالسهم طرفین برحسب مترار قابل‌محاسبه می‌گردد. برای مشخص شدن قدرالسهم‌ها بگذارید به زبان ریاضی نوشتار را ادامه دهیم.

پروژه تجمعی:



مترمربع ۲۲۹ = مجموع زمین مالکین

ملاک اعطای تراکم تشویقی در پروژه‌های تجمیعی علاوه بر عرض معبر مجاور، مساحت و متراژ آن‌ها پیش از اصلاحی (بر طبق سند) و تعداد پلاک‌های تجمیعی است. مجموع زمین مالکین ما چون قبل از اصلاحی بالای ۲۰۰ مترمربع است، لذا طبق ضوابط، در اینجا سازنده ۳۰۰ درصد تراکم می‌گیرد و ۵ طبقه می‌تواند بسازد^{۲۱}. گفتیم که گذر موجود در کنار ملک، ۴ متر است که مطابق طرح تفصیلی باید تبدیل به گذر ۶ متری شود. برای این کار ما فرض می‌گیریم که عقب‌نشینی از آکس مرکزی معبر - و به زبان ساده از خط قرمز رنگ مرکز کوچه - صورت می‌گیرد. بنابراین پروژه تجمیعی ما باید یک متر عقب‌نشینی کند (نقطه چین قرمز رنگ). با احتساب میزان عقب‌نشینی، متراژ باقی‌مانده به شرح زیر خواهد بود:

$$۲۰ = (۱۹ * ۱۱) - ۲۲۹$$

$$۲۰۹ = ۱۱ * ۱۹$$

❖ قابل ذکر است که بر ۴ تا پلاک ما در مجموع ۱۱ متر و عمق آن ۲۱ متر است. برای اصلاح و عقب‌نشینی از دو طرف (کوچه‌ها) از عمق پلاک‌ها یک متر کم می‌شود. بنابراین پس از اصلاحی بر پروژه ما ۱۱ متر و عمق آن ۱۹ متر خواهد بود.

پس از عقب‌نشینی طبق اصل ۲+۶۰ که در واقع همان سطح اشغال است، حال باید میزان سطح اشغال را محاسبه کنیم. به بیانی ساده‌تر باید حساب کنیم طبق فرمول، سطح اشغال (۶۰ درصد عمق ملک که ۲۱ متر است + ۲ متر پیشروی * بر ملک) چقدر می‌شود.

$$۱۶۰,۶ = (۱۱) * ۲ + (۲۱ * ۰,۶)$$

❖ ۲ متر پیشروی در ساخت در واقع مازاد بر استاندارد سطح اشغال بوده و بدین معناست که سازنده یا مالکین علاوه بر ۶۰ درصد سطح اشغال

^{۲۱} چون معمولاً برای نوسازی چه به صورت فردی و چه به صورت تجمیعی، سطح اشغال یا تراکم مجاز در طبقه همکف ۶۰ درصد است، به همین ترتیب هر طبقه ۶۰ درصد تراکم محسوب می‌گردد که در اینجا با لحاظ کردن تعداد طبقات که ۵ است، مجموع تراکم پروژه ما می‌شود ۳۰۰ درصد.

می‌توانند، ۲ متر هم پیشروی داشته باشند. این بدین خاطر است که ملک‌هایی که اصلاحی یا عقب‌نشینی دارند، از نظر میزان زیربنای کل مسکونی چندان متضرر نشوند. علاوه بر این، این ۲ متر پیشروی از جنبه‌هایی چون نورگیری ساختمان، منظر شهری، دید ساختمان، اشرافیت و حریمیت و .. دارای اهمیت است.

چنان‌که حاصل شد، سطح اشغال پروژه تجمیعی ما ۱۶۰,۶ مترمربع است. مالکین ما می‌توانند ۱۶۰,۶ مترمربع از کل مساحتی را که پس از اصلاحی باقی می‌ماند، بسازند. حال باید از این ۱۶۰,۶ متر که درواقع سطح اشغال است، میزان مشاعات را کم کنیم. مشاعات به فضاهای عمومی و مشترک درون ساختمان گفته می‌شود. مثل راه‌پله‌ها و آسانسور. برای تراکم‌های ۵ طبقه مساحت مشاعات معمولاً ۱۵ تا ۲۰ متر است. بنابراین ما مشاعات را از ۱۶۰,۶ متری کم می‌کنیم. حاصل، میزان زیربنای مسکونی خالص است.

$$۱۶۰,۶ - ۲۰ = ۱۴۰,۶$$

پیش‌تر مشخص شده بود که بنا بر ضوابط بسته تشویقی، تعداد طبقات پروژه ما ۵ طبقه ست. برای اینکه زیربنای کل مسکونی حاصل شود باید زیربنای خالص را ضربدر تعداد طبقات کنیم. بدین ترتیب:

$$۱۴۰,۶ * ۵ = ۷۰۳$$

درواقع مجموع کل زیربنای مسکونی پروژه تجمیعی ما ۷۰۳ مترمربع است که از این متراژ ۵۰ درصد آن متعلق به سازنده و ۵۰ درصدش متعلق با مالکین است. بنابراین ۷۰۳ مترمربع را تقسیم‌بر ۲ می‌کنیم. حاصل، سهم هر یک از طرفین می‌شود:

$$۷۰۳ / ۲ = ۳۵۱,۵$$

سهم هر یک از طرفین ۳۵۱,۵ مترمربع است. برای اینکه سهم هر یک از مالکین به‌طور مجزا مشخص شود، نسبت متراژ کل حاصل‌شده را که پس از تجمیع است، با متراژ کل زمین هایشان -پیش از تجمیع- محاسبه می‌کنیم.

$$۳۵۱,۵ / ۲۲۹ = ۱,۵۳$$

عدد حاصل شده بدین معناست که پس از جمع به هریک از مالکین ۱,۵۳ برابر زمینشان، آپارتمان می‌رسد. با این ضریب قدرالسهم هر یک از مالکین چنین است:

$$۵۰ * ۱,۵۳ = ۷۶,۷$$

$$۵۵ * ۱,۵۳ = ۸۴,۱۵$$

$$۵۹ * ۱,۵۳ = ۹۰,۲۷$$

$$۶۵ * ۱,۵۳ = ۹۹,۴۵$$

پس با لحاظ کردن ضریب قدرالسهم برای مالکین، سهم مالک اول که ۵۰ متر زمین داشت و دو خانوار در دوطبقه در آن زندگی می‌کردند، ۷۶ مترمربع می‌شود. در اینجا تکلیف یک خانوار دیگر چه می‌شود؟ صورت نوساز شده‌ی ملک ۵۰ متری ما که اکنون یک واحد ۷۰ متری به انضمام ۶ متر از سایر واحدها است، فقط در بهترین حالت نیازهای زیستی و سکونتی یک خانوار را می‌تواند پاسخ دهد. که البته بنا بر تجربه در این امر هم چندان موفق نبوده است. قدرالسهم سایر مالکین هم به همین ترتیب-بی توجه به بعد خانوار و تعداد خانوار ساکن در ملک- با ضریب ۱,۵۳ حساب می‌گردد.

برای اینکه ضریب جمع کامل‌تر شود، باید آورده طرفین را محاسبه کنیم. تا بدین وسیله روشن گردد که هر یک از طرفین چقدر آورده در میان می‌گذراند و آیا به نسبت آورده‌ها، برای سازنده، ساختن این پروژه به صرفه است یا نه. برای این کار چنان که ابتدا اشاره شد، آورده طرفین صرفاً در قالب ارزش ریال و قیمت آن معنا می‌یابد.

بنا بر قیمت عرف منطقه و محله اگر حساب کنیم. آورده‌ها بدین ترتیب خواهد بود:

$$۲۲۹ * ۲۰۰۰۰۰۰ = ۴۵۸۰۰۰۰۰$$

❖ میانگین قیمت هر مترمربع ساختمان بر حسب عرف منطقه ۲ میلیون تومان

در نظر گرفته شده است.

آورده مالکین ۴۵۸ میلیون تومان می‌شود.

آورده مالی سازنده هم در قالب هزینه‌های ساخت نمود می‌یابد. برای محاسبه پس باید هزینه‌های ساخت را حساب کنیم. هزینه ساخت برحسب میانگین قیمت ساخت برای هر مترمربع محاسبه می‌گردد.

مشخص شده که پروژه‌ی تجمیعی ما بنا بر ضوابط بسته تشویقی بافت فرسوده، ۵ طبقه تراکم گرفته است. درواقع ۵ طبقه روی پیلوت و پارکینگ. برای محاسبه هزینه‌های ساخت ۶ طبقه در نظر گرفته می‌شود. در محاسبه هزینه‌های ساخت، پارکینگ و طبقه همکف هم محاسبه می‌گردد. بنا بر عرف قیمت ساخت در منطقه و محلات بافت فرسوده هزینه‌های ساخت برحسب میانگین مترمربع به شرح زیر خواهد بود (هزینه ساخت هر مترمربع در محله‌ای چون شوش ۶۵۰ هزار تومان است^{۲۲}):

$$۸۴۳,۶ * ۶۵۰ = ۵۴۸۳۴۰$$

هزینه ساخت کل آپارتمان ۵۴۸ میلیون تومان می‌شود. که درواقع همان آورده‌ی طرف سازنده است. حال نسبت آورده طرفین را به یکدیگر محاسبه می‌کنیم^{۲۳}.

$$۵۴ = ۱۰۰ * (۴۵۸ + ۵۴۸) / ۵۴۸ : \text{میزان آورده سازنده}$$

$$۴۶ = ۱۰۰ * (۴۵۸ + ۵۴۸) / ۴۵۸ : \text{میزان آورده مالکین}$$

^{۲۲} قیمت ساخت در مناطق و محلات مختلف متفاوت است. ۶۵۰ هزار تومان و قیمت ملک مالکین که متری ۲ میلیون تومان بود در این نوشتار برحسب قیمت عرفی در محله شوش محاسبه گردیده است.

^{۲۳} این فرمول از آن حال که تأکید و تکیه‌اش صرفاً بر آورده مالی و اقتصادی ست، به همان اندازه که اکنون مبنای تجمیع و نوسازی بافت‌های فرسوده قرار گرفته، می‌تواند در دوره‌ای دیگر مبنای تخریب و تفکیک بافت‌های فرسوده قرار گیرد. شاید از این گفته تعجب کنید. اما بگذارید شرح مفصل این را که چگونه فرمول تجمیع که امروز مبنای عمل است، ممکن است در دوره‌ای دیگر دقیقاً و دقیقاً در مقابل سیاست‌های امروزی سازمان نوسازی قرار گیرد و بی‌هیچ تفاوتی و بی‌توجه به زندگی خانوارهای ساکن در محلات دست به تفکیک بزند. این تغییر مبنای عملکردی را بیش از هر چیز باید در نسبت با مسئله‌ای فهمید که هاروی از آن تحت عنوان بحران چرخه انباشت سرمایه در مدار ثانویه نام می‌برد. به وقتش درباره‌اش مفصل سخن خواهیم گفت.

نسبت آورده مالی سازنده به آورده مالی مالکین ۵۸ درصد است. یعنی از ۱۰۰ درصد سرمایه‌ای که در پروژه تجمعی در جریان است، ۵۸ درصدش متعلق به سازنده و ۴۲ درصدش متعلق به مالکین است.

حال پس از ساخته شدن، میزان سود طرفین را حساب می‌کنیم تا ببینیم هر کدام از طرفین برای مشارکت چه آورده‌اند و در پایان که می‌برند. درواقع می‌خواهیم داشت و برداشت طرفین را از زمین نوسازی محاسبه کنیم. به یاد داریم که در پروژه ما میزان هزینه سازنده برای ساخت و درواقع همان آورده مالی‌اش به پای معامله، ۵۴۸ میلیون تومان بود. پس از اتمام کار، حال باید ارزش اقتصادی خانه‌های نوساز شده و آپارتمان را محاسبه کنیم. تا بدین ترتیب ببینیم کل ارزش اقتصادی پروژه ما چقدر است. چنانکه در بالا حساب شد، با لحاظ کردن میزان ۵۰ درصد مشارکت و قدراالسهم طرفین، در اینجا آنچه نوساز شده باید بین مالکین و سازنده به‌طور مساوی تقسیم شود. پیش‌تر قدراالسهم‌ها را محاسبه کردیم. سهم هر یک از طرفین ۳۵۱ متر شده است. حال قیمت این متراژ را-مثل قیمت ملک‌ها- برحسب قیمت عرف محله شوش محاسبه می‌کنیم تا ببینیم آنچه سازنده‌ی ما ساخته، درنهایت چقدر برایش سود داشته است.

میزان آورده سازنده ۵۴۸ میلیون تومان بود. قیمت میزان قدراالسهمی که از تجمیع نصیب می‌شود، ۸۷۷ میلیون تومان است. حال اگر نسبت این دو را محاسبه کنیم، نرخ سود سازنده در دوره ساخت که معمولاً ۱۴ ماهه است، به دست می‌آید.

$$۱,۶ = ۵۴۸ / ۸۷۷: \text{میزان برداشت سازنده}$$

$$۱,۹ = ۸۷۷ / ۴۵۸: \text{میزان برداشت مالکین}$$

آقای سازنده در ابتدای پروژه تجمعی با ستایش سرمایه‌اش وارد شد (جلسات تجمیع را به ذهن بیاورید). اکنون در یک دوره ۱۴ ماهه ۱,۶ برابر سرمایه‌ای که برای ساخت آورده بود، را برداشت می‌کند. با احتساب گرفت و گیرهای متأثر از قیمت بازار مسکن، آقای سازنده احتمالاً نهایتاً در یک دوره یک‌ساله یا کمی بالا و پائین تر واحدهای نوساز شده‌اش را به فروش خواهد رساند. بازگشت سرمایه‌اش با نرخ سود ۱,۶ برابر در کمتر از یک سال محقق خواهد شد. در اینجا مشخص می‌شود وقتی می‌گفتیم قرارداد

مشارکت، قرار دادن دو طرف با دو منافع متضاد در یک زمینه ارتباطی و مبادله‌ای از اساس نابرابر است، منظورمان چه بود. به‌وضوح دیده می‌شود که قرارداد مشارکت جنگِ جدید سرمایه و درواقع جنگِ میان ارزش مصرفی و ارزش مبادله‌ای است. بی‌شک ما به دنبال این نیستیم که آقای سازنده را در این پروژه از طبقه پنجم به دار آویزان کنیم و با وی چنان کنیم که در تاریخ با لویی شانزدهم شد. هدف متن این نیست که با به روی صحنه آوردن یکی از مشخصه‌های نفرت‌انگیز جریانِ نوسازی، به این ترتیب کل جریان بازتولیدِ کیفیاتِ فضایی در جامعه را زیر عنوان‌های فرسودگی-نوسازی که در نگاه انتقادی به مراتب مهم‌تر است، در زیر این ویژگی از دست بدهیم. ما دنبال این بودیم نشان دهیم در بافت‌های فرسوده، مسئله، مسئله‌ی زندگی و هست و نیست ساکنان است. نوسازی باید به این وجه توجه کند و در تقسیم قدرالسهم‌ها به این وجه تاکید بگذارد. نه اینکه همه‌چیز را با معیار ارزش اقتصادی ببیند و بسنجد. بر ما روشن است که سازنده نیامده است که برای ساکنین ما خانه و زندگی نو تأمین کند. او با سرمایه‌اش آمده است و با سود سرمایه‌اش و با نرخ سود ۱۶ برابر خارج می‌شود. او کاری ندارد که در این میان خانوار ما به واحدهای نوسازشان می‌رسند یا نه. او کاری ندارد که پیش از ساخت، چند خانوار در پلاک‌های ما زندگی می‌کرده‌اند. او قلباً به این مسئله که مسکن، نیاز اساسی ساکنان بافت فرسوده است و برایشان نقش سرپناهی دارد، اعتقاد ندارد و نمی‌تواند این را درک کند. او هرگز، وجه سرپناهی و زیستی مسکن را درک نمی‌کند. او همواره از همان ابتدا که فرایند ساخت شروع شد، به سرمایه‌اش فکر می‌کرد. او بنده‌ی زنجیرشده‌ی ارباب: سرمایه‌اش است. او در تمام مراحل ساخت-فونداسیون، اسکلت‌گذاری، سفت‌کاری، نازک‌کاری، اجرای نما در تمام مراحل-بندگی سرمایه‌اش را می‌کند. و در این راستا به این می‌اندیشد که چگونه آنچه را که خوب نیست، خوب جلوه دهد. به این می‌اندیشد که چگونه آپارتمان‌ش را در صورتی نو شده به نمایش بگذارد که مشتری‌پسند باشد که دوره فروش و متعاقباً بازگشت سرمایه‌اش کوتاه‌تر شود. او در کمتر مرحله‌ای به ساکنین ما می‌اندیشد. او فروشنده است. برایش فروختن آپارتمان از هر چیزی مهم‌تر و در اولویت است. همان‌طور که آهو برای نوشیدن آب

شیرین نفس نفس می‌زند، روح سازنده نیز برای رسیدن به پول، یعنی تنها ثروت، پرمی‌کشد (مارکس، ۱۳۹۴: ۱۶۲). او در جهانی دیگر زندگی می‌کند. جهانی که موازی با جهان خانوارهای ماست. فروش برای او در اولویت و مهم‌تر و عقلانی‌تر و درست‌تر از هر چیزی است. همین‌که واحدها را بتواند بفروشد، مقصود و درستی برایش حاصل شده است. او واحدهای نوساز شده را می‌فروشد و به همین روال، برای تجمیع پروژه‌های دیگر به دفاتر خدمات نوسازی مراجعه می‌کند. این‌چنین سرمایه‌بر فراز بافت‌های فرسوده به پرواز درمی‌آید و در کوچه‌پس‌کوچه‌های تنگ و باریک محلات گردش می‌کند تا بدین طریق در جریان دائم التزاید انباشت، هر دم انباشت گردد و به همین میزان خانوارهای ساکن در خانه‌ها را بی‌هیچ آینده‌نگری بی‌خانه و مسکن کند. حال سری هم به ساکنین و مالکین بخت‌برگشته بزنیم و ببینیم اکنون که وضع و روزگارشان نو شده، زندگی‌شان چه تغییری کرده؟ ببینیم آیا خانوارهای ما توانسته‌اند به خانه‌ی نو دست بیابند؟ چنانکه پیش‌تر اشاره کردیم، در پلاک‌های ما در مجموع، ۱۰ خانوار زندگی می‌کردند. اکنون که خانه‌هایشان نوساز شده است، به نظر شما همه این خانوارها به واحدهای نوساز - آن خیال همیشه ناآرام آسوده زیستن و در قلمرو فراغت به اندیشه فرو رفتن. آن دیوارهای کج شده. آن کف سرامیک. آن خانه‌ی خوش‌رنگ و لعاب. آن فرهنگ فراغت و آن سرزمین کوکائین و پر شیر و عسل که پیش از ساخت وعده داده می‌شد^{۲۴} - رسیده‌اند؟

بیاپید حساب کنیم تا نتیجه روشن شود:

پیش‌تر قدرالسهم هر یک از مالکین را با احتساب ضریب تجمیع ۱,۵۳ حساب کردیم. مشخص شد که پلاک ۵۰ متری ما که ۲ طبقه بود و در آن ۲ خانوار زندگی می‌کردند، با این ضریب، ۷۶ متر آپارتمان نوساز سهم می‌برد. با توجه با اینکه متراژ واحدهای نوساز، ۷۰ متر است. لذا به دو خانوار ساکن در پلاک ۵۰ متری ما یک واحد ۷۰ متری با انضمام ۶ متر دیگر از واحدهای دیگر می‌رسد. سرمایه این‌چنین وارد

^{۲۴} Cockaigne در اساطیر قرون وسطی، سرزمین فراوانی و سرزمینی خیالی بوده است که در آن

همه وسایل رفاه فراهم است (نگاه کنید به هاروی، ۲۰۰۲: ۳۱۳)

می‌شود، فضا را مثله می‌کند، بافت را شخم می‌زند و با نرخ ۱٫۶ برابر از فضا رخت برمی‌بندد و در فضایی دیگر. در خانه‌هایی دیگر. بر سر مالکین و ساکنین دیگر به همین شیوه از طریق موقعیت‌های ارتباطی-مبادله‌ای فرود می‌آید. این نقطه‌ای است، که عقل کل سازمانی از درک و فهم آن عاجز است. این نتیجه‌ای است که با تمام بسته‌های تشویقی و امتیازات انشعاب رایگان آب و گاز، طراحی رایگان نما، منعقد کردن رایگان قرارداد مشارکتی، وام نوسازی و تلاش نیروهای دفاتر خدمات نوسازی در بافت‌های فرسوده حاصل می‌شود. این نتیجه‌ی مداحی عدالت سازمانی از طرف نیروهای دفاتر خدمات است. چنانکه مثل روز روشن است، پلاک ۵۰ متری ما که ۲ طبقه با ۲ خانوار داشت، اکنون صورت نوساز شده به خود گرفته است. اکنون یک واحد ۷۰ متری شده است. قلم مذبوحانه می‌کوشد، با وراجی بیان نتیجه را با تعویق بیاندارد. اما تا کی می‌شود چنین کرد؟ تا کی می‌شود از گفتن نتیجه طفره رفت. تراژدی این‌گونه در قالب نوسازی رقم می‌خورد و اکنون در قالب بیان نتیجه‌ی آن روایت می‌شود: یکی از خانوارهای ما اکنون ۶ متر آپارتمان نوساز دارد. او پیش از تجمیع در خانه‌ای ۵۰ متری زندگی می‌کرد. در خانه‌ای که درست است نمود فضایی طرد شدن و بازماندن از مناسبات اجتماعی و اقتصادی بود. اما هر چه بود، خانه‌ای بود که در آن زندگی‌اش سپری می‌شد. اکنون اما چه؟ اکنون که از واحدهای نوساز شده- با احتساب ضریب تجمیع- ۶ متر به او می‌رسد. در یک واحد ۷۰ متری هم که دو خانوار نمی‌توانند زندگی کنند. در این موقعیت با توجه به وسع و توان مالی خانوار ما، او به احتمال زیاد این ۶ متر آپارتمان نوساز را به سازنده می‌فروشد. اگر بنا بر قیمتی که پیش‌تر حساب کردیم، حساب کنیم، ارزش اقتصادی این ۶ متر، ۱۵ میلیون تومان می‌شود. اینجاست که بی‌عدالتی در و به‌واسطه فضا محقق می‌گردد و نمود فضایی می‌گیرد. اکنون یکی از خانوارهای پلاک ۵۰، با ۱۵ میلیون تومان پول در جیبش به خانه‌اش می‌اندیشید. در بهترین حالت به این می‌اندیشد که خانه‌ای دیگر اجاره کند. این چنین ساکنین ما به مدار اجاره‌نشینی درمی‌افتند. وضع و روز سایر پلاک‌ها هم به همین روال است. نا عدالتی باید بر همه‌ی مالکین یکسان برسد. این همان عدالتی است که سازمان نوسازی از آن دم می‌زند: عدالت در نا عدالتی!

وضع و حال دیگر پلاک ما که، ۵۵ متر بود و در آن مثل پلاک ۵۰ متری در ۲ طبقه ۲ خانوار زندگی می‌کردند، به همین روال محاسبه می‌گردد. بدین ترتیب که با احتساب ضریب تجمیع - ۱,۵۳ برابر - قدرالسهمش از واحدهای نوساز محاسبه می‌گردد. در این پلاک هم، یک از خانوارها به مدارِ اجاره‌نشینی و بلاتکلیفی و آنچه: بی‌مسکنی و بازتولید فقر و فلاکت است، فرومی‌افتد. در اینجا هم یکی از ساکنین بر اساس منطق سرمایه که در پروژه ما در قالبِ ضریبِ تجمیع و نوسازی نمود یافت، خانه‌اش را از دست می‌دهد. درست در همین لحظه‌هاست که سازنده به فکر فروش واحدهای نوساز شده‌اش است. چه هم‌زمانی تراژیکی ست. هم‌زمانی نیاز و سود. هم‌زمانی در افتادن یک خانوار در مدار بی‌مسکنی و واحدهای نوساز شده‌ی خالی و در انتظار بهبودِ قیمت مسکن در بازار در بافت‌های فرسوده.

بر اساس ضریبِ تجمیع اگر حساب کنیم، قدرالسهم پلاک ۵۵ متری ما، یک واحد ۷۰ متری به انضمام ۱۴ متر از دیگر واحدهای نوساز است. فرمولِ عدالتِ سازمانی یک سانتی‌متر حتی یک سانتی‌متر هم خطا نمی‌کند. درست مثل وضعیت پلاک ۵۰، به این پلاک هم با ضریب ۱,۵۳، واحد نوساز شده می‌رسد. در اینجا هم یکی از خانوارها با ۳۵ میلیون تومان در دست به واسطه دستِ سرمایه، به بیرون از آپارتمان نوساز و دقیق‌تر: به بیرون از خانه‌اش به کابل، سبزواری، همدان، ایلام، گلستان، خور و بیابانک، کرمانشاه، بجنورد، کرج، شهریار و به هرجایی دیگر که بازنمونِ بلاتکلیفی و پرتاب‌شدگی ست، پرتاب می‌شود. دستِ پر قدرتِ سرمایه با دستِ نامرئیِ منطقِ بازار که بر جریان نوسازی حاکم شده است، این‌چنین دست در دستِ هم به نفع همگان به‌ویژه آنان که در بافت‌های فرسوده زندگی می‌کنند، عمل می‌کند. این است عدالتِ توزیعی. این است خیر عمومی و حیاتِ محلی.

وضعیت زیستی پلاک ۵۹ متری ما هم چیزی جز آنچه روایت شد، نخواهد بود. در این میدان هم، دست همان دست، کارزار از همان جنس و با همان منطق و نتیجه و شعاع پرتاب شدن به بیرون از خانه و کاشانه همان است که برای همسایه بود. با احتساب ضریب تجمیع که ۱,۵۳ برابر بود، قدرالسهم پلاک ۵۹، یک واحد ۷۰ متری به انضمام ۲۰ متر از سایر واحدها خواهد بود. در این پلاک وضعیت از دو پلاک قبلی می‌شود

گفت حتی بدتر است. چراکه این پلاک پیش از نوسازی ۳ طبقه داشت که در هر طبقه‌اش یک خانوار و درمجموع ۳ خانوار زندگی می‌گذراندند. حال پس از نوسازی به سه خانوار ما یک واحد می‌رسد. آیا ۳ خانوار می‌توانند درمجموع در یک واحد ۷۰ متری زندگی کنند؟ در اینجا فرض می‌گیریم یکی از خانوارهای ما در واحد نوساز شده ساکن می‌شود. با این اوصاف، دو خانوار بی‌خانه و مسکن می‌شوند. اگر ارزش اقتصادی متر را باقی‌مانده را حساب کنیم، ۲۰ متر آپارتمان نوساز برحسب عرف محله‌ای که همه قیمت‌ها را اساس آن حساب کردیم، ارزشش می‌شود چیزی حول و حوش ۵۰ میلیون تومان. درواقع دو خانوار ما اکنون سقف بالای سرشان را از دست داده‌اند. و در جریان نوسازی به افزایش ۵۰ میلیون تومان پول دریافت کرده‌اند. در اینجا تکلیف این دو خانوار چه می‌شود؟ چه کسی پاسخگوی این بلا تکلیفی است؟ سازنده؟ دفاتر خدمات نوسازی؟ سازمان نوسازی؟ چه کسی؟ پاسخ روشن است: هیچ‌کس مسئولیت این وضعیت را به عهده نمی‌گیرد. چراکه مالکین و خانوارها خودشان با رضایت تمام تصمیم به نوسازی گرفته‌اند و بر طبق فرمول و ضریب تجمیع کاملاً آگاهانه قرارداد مشارکت بسته‌اند و اکنون همه‌چیز کاملاً عادلانه تقسیم شده است. هر کس هرچقدر آورده است، به همان اندازه از سفره بر می‌دارد. این همان ارتباط غیراجتماعی و بازاری و کالایی در جریان نوسازی و تجمیع است که در آن **حق برابر، حق به نابرابری** است. این همان است که می‌گویند: آن کس که پوست خودش را لرزان لرزان به بازار آورده باشد، اکنون نباید انتظار دیگری جز این که دباغی اش کنند، داشته باشد (نگاه کنید به مارکس: ۱۹۹)

مالک چهارم نیز وضعیتش متفاوت از سایر مالکین نیست. مالک چهارم ۶۵ متر زمین داشت. پیش از نوسازی در زمین او یک خانه‌ی ۳ طبقه وجود داشت که در آن درمجموع ۳ خانوار زندگی می‌کردند. جریان تجمیع و وساطت دفتر خدمات نوسازی ملک و زندگی‌اش را به نوسازی تشویق کرد. پس از گرفت و گیرهای فراوان از طریق سخنوری‌ها و مشاوره‌های دفتر نوسازی محله و توصیفشان از واحدهای نوساز که زندگی راحت و به‌دوراز نم و نشت‌های خانه‌اش را برایش فراهم می‌آورد، او تن به نوسازی و تجمیع با همسایگان داد. اکنون باید در برابر این آورده و مشارکتش، چیزی

عایدش شده باشد. اکنون پس از نوسازی، به این پلاک یک واحد ۷۰ متری به انضمام ۴۰ متر از سایر واحدها می‌رسد. در اینجا هم یک خانوار فقط خانه‌دار شد. ۲ خانوار دیگر با ۱۰۰ میلیون تومان در جیبشان بی‌مسکن شدند. در اینجا در بهترین حالت، یکی از خانوارها اقدام به خرید یک واحد نوساز از سازنده خواهد کرد. در این صورت وی باید بابت بقیه مترای واحد، متری دو میلیون و پانصد هزار تومان پولش را بدهد. یک خانوار ما باید مبلغی حول و حوش ۷۵ میلیون تومان به سازنده بدهد تا بتواند صاحب یک واحد ۷۰ متری شود. اما این خانوار، با توجه به وسع و توان اقتصادی‌شان که هر چه بود در همان خانه و مسکنشان بود، نمی‌تواند این مبلغ را فراهم کند. لذا او در بهترین حالت به اجاره‌نشینی روی خواهد آورد. به وضعیت بازتولید نیروی کاری از خلال سکونت استیجاری.

در مجموع از ۱۰ خانواری که پیش از نوسازی در پلاک‌های ما ساکن بودند، اکنون فقط ۳ خانوار توانستند در واحدها ساکن شوند. ۷ خانوار دیگر در وضعیت بلاتکلیفی‌اند. حقیقتاً جریان نوسازی چه پاسخی برای این گروه و این بازماندگان دارد؟ منطق و عقل سازمانی عدالت توزیعی و مشارکت را در کدام معنا می‌فهمد که نتیجه‌اش این می‌شود؟

مترای خانه‌ها قبل از نوسازی	تعداد طبقات	تعداد خانوار ساکن در خانه	مترای واحدها پس از نوسازی	مجموع مترای قدرالسهم پلاک‌ها	تعداد طبقات	تعداد خانوار ساکن در واحد
۵۰	۲	۲	۷۰	۷۶٫۷	۱	۱
۵۵	۲	۲	۷۰	۸۴٫۱۵	۱	۱
۵۹	۳	۳	۷۰	۹۰٫۳۷	۱	۱
۶۵	۳	۳	۷۰	۹۹٫۴۵	۱	۱
		مجموع خانوارهای ساکن در خانه: ۱۰				مجموع خانوارهای ساکن در واحدها: ۴

مقایسه تعداد خانوار ساکن در پلاک‌ها (پیش از ساخت و پس از آن)

در اینجاست که باید در مقام آنکه می‌بیند، جرئت کرد و کلیشه‌ی نخنما شده‌ی "وجود هر کاری بهتر از نبود آن است" در معرض تردید قرار داد. در اینجاست که باید نوسازی را رها کرد. در این معناست که نوسازی، همان تخریب است. نوسازی همان فرسودگی است. در این معناست که سازمان نوسازی خود، بزرگ‌ترین عامل فرسودگی و از هم فروپاشی حیات اجتماعی و محلی در بافت‌های فقیرنشین است. در اینجاست که فضا شکل می‌گیرد. در این لحظات است که منظورمان روشن می‌شود وقتی می‌گوییم، فضا چیزی نیست جز حاصل مناسبات اجتماعی، اقتصادی و سیاسی. در این لحظات است که سرمایه در فضا و در مدار ثانویه جولان می‌دهد و به واسطه نیروهای دفاتر خدمات کوی به کوی و منزل به منزل در می‌زند، تفاهم‌نامه پر می‌کند، جلسه تجمیع برگزار می‌کند، سازنده را پای کار می‌آورد، به‌طور رایگان قرارداد مشارکت می‌بندد، میانجیگری و تجمیع می‌کند و در نهایت بی‌هیچ توجهی به وضع و حال خانوارهای ساکن در محلات و نتیجه‌ی تجمیع، حق‌الزحمه‌اش را از سازمان نوسازی دریافت می‌کند. درنگ و تأمل در این لحظات است که وجه بر سازنده فضا را بر ما روشن می‌کند. و روشن می‌کند که نقد نوشتار تماماً متوجه سازمان نوساز و سازوکار مدیریت شهری و منطق قراردادهای مشارکت در ساخت است. روشن می‌شود که سازمان نوسازی خود بخش از نظام مدیریتی ست که در ابتدا قصد نقد آن را داشتیم. در این معنا پر بدیهی ست که نگاه انتقادی هیچ موضوعیتی در نگاه سازمان و مدیریت شهری چون تهران ندارد.

جمع‌بندی:

با توجه به آنچه تا به اینجا بیان شده باید بگوییم دریافتن شرایط جریان سرمایه در گردش-با بهره‌گیری از موقعیت‌های فضامند- شرط لازم برای دریافتن کاری ست که زیر عنوان نوسازی در بافت‌های فرسوده صورت می‌گیرد و در قالب آپارتمان‌های نوساز شده تجلی می‌یابد.

دیدیم که در جریان نوسازی روابط متضاد به واسطه شکل‌هایی وارد پراکنش‌های اجتماعی جامعه می‌شوند که این روابط را دربر می‌گیرند و پنهان می‌کنند. برای مثال چنانکه شرح آن گذشت، شکل قراردادهای مشارکت در ساخت، یعنی شکل مشروع

شده و دقیق‌تر: شکل دروغین آزادی طرفین در انتخاب که ساکنان محلات بافت فرسوده که اغلب از طبقات اجتماعی پائین هستند را با سازنده‌ها پیوند می‌دهد و ظاهراً آن‌ها را با در زمینه ارتباطی قرار دادن به هم مرتبط می‌سازد، مصداقی بر این امر است. پیامد این جریان علاوه بر ایدئولوژی‌هایی که به همین ترتیب روابط متعارض را ابراز و درعین حال پنهان می‌کنند، یعنی نهادهای سیاسی-مدیریتی و فرهنگی، دانش و غیره و غیره، تفسیر قانونی و مشروع جلوه دادن این روابط رمزگذاری شده‌ی مالکیت را نیز دربر می‌گیرد (برای مطالعه بیشتر درباره روابط ناعادلانه‌ی طرف‌های متضاد چون کارگر-کارفرما و دیگر تقابل‌ها نگاه کنید به کتاب بقای سرمایه‌داری لوفور).

به نظر شما جریان مبادله که در قالب مثال بیان شد عادلانه بود یا ناعادلانه؟ ممکن است شما بپرسید کجای این جریان ناعادلانه است؟ اگر زمینه ارتباطی و مبادله‌ای را که به واسطه دفاتر خدمات نوسازی بین مالک و سازنده فراهم می‌شود، فقط با تکیه بر منطق و عقلانیت بازاری بفهمیم و مسکن‌خانوارهای ساکن در محلات را به مثابه صرفاً یک نوع کالای مازاد بر مصرفشان ببینیم، در این میان چیزی ناعادلانه نیست. اتفاقاً همه چیز از آن‌رو که در جریان و با منطق مبادله معنا می‌یابد، عادلانه هم به نظر می‌رسد. از چنین نگاهی که وجوهی چون بی‌خانه و مسکن شدن خانوارهایی که پیش‌تر در یک مسکن زندگی می‌کردند، تعداد طبقات ساختمانی و اعیان و مواردی از این دست را در نظر نمی‌گیرد، اندیشیدن درباره نظام اجتماعی-که به واسطه نظم و نظام بخشی به فضا شکل می‌گیرد- برحسب مفهوم جامعه‌ی بازار است. این نگاه پیش از هر چیز مستلزم تقدم قائل شدن برای یک شیوه مبادله- شیوه مبتنی بر معاملات بازار- است که خواه ناخواه بر سایر شیوه‌ها سیطره می‌یابد یا آن‌ها را در جریان نوسازی، بازسازی می‌کند یا به حاشیه می‌راند (نگاه کنید به اسلیتر و تانکیس، ۱۹۵۴: ۲۰). چنین زاویه تحلیل بیانگر این است که منطق بازاری فراتر از زمینه‌های اقتصادی در لایه به لایه زندگی اجتماعی ما نفوذ کرده است. این شیوه از تحلیل رابطه سازنده و مالکین به واسطه دفاتر خدمات نوسازی، بیانگر سلطه نوعی سبک یا شیوه است که از آن تحت عنوان **جامعه‌ی بازار** نام می‌برند که در آن اساساً وجوه اجتماعی

مبنتی بر عدالت توزیعی که در جریان نوسازی باید در نظر گرفته شوند کمتر موضوعیت دارند. این نگاه بیش از هر چیزی حاکی از یک نظم اجتماعی و اقتصادی نوین و ویژگی‌هایی چون کالایی شدن گسترده مسکن و زمین شهری و تقلیل ارزش زیسته‌ی آن‌ها به محاسبات پولی است. این نگاه بیانگر جامعه‌ای است که اگر نه همه، بخش قابل توجهی از جنبه‌هایش به‌ویژه در حوزه مسکن و زمین شهری به نحو فراینده‌ای زیر سلطه و سیطره منطق مبادله‌ی پولی قرار گرفته است. چنانکه به‌وضوح می‌توان دید، امروزه این منطق درگذر زمان نظم اجتماعی و منطق مشارکتی خاصی پدید آورده که این نظم نوین متعاقباً فضای کنش و روابط افراد را صرفاً به وسایل مادی و عقلانیت بازاری محدود می‌کند. چنین گذری موجب فرسایش حیات جمعی و محلی و افول آن دسته از ارزش‌های اجتماعی که شاید جایگاهی برتر از سنجش امور برحسب صرفاً ارزش اقتصادی دارند، می‌شود (اسلیتر و تانکیس، ۱۹۵۴: ۱۷-۱۸). در این نوشتار تلاش کردیم در حد توان زمینه‌های ارتباطی و مبادله‌ای ناعادلانه را که نوسازی از دل آن بیرون می‌آید تشریح کنیم و نشان دهیم تا چه پایه منطق نوسازی در شهری چون تهران که امروزه از جانب نظام مدیریت شهری و به‌طور مشخص سازمان نوسازی شهر تهران دنبال می‌شود، از آنچه عدالت توزیعی نامیده می‌شود فاصله دارد. نوشتار تلاش کرد مسکن و سرپناه مالکین بافت فرسوده را صرفاً به‌عنوان یک آورده مالی در مبادله نظر نگیرد. برعکس سازمان نوسازی که بافت و دقیق‌تر: پلاک‌های فرسوده در نگاهش فقط از خلال ارزش اقتصادی‌شان موضوعیت می‌یابند، تلاش کردیم نشان بدهیم دست‌کم چنانکه امروز بر جریان نوسازی حاکم شده، به‌راحتی نمی‌توان، تمام هست و نیست ساکنین را با منطق مبادله‌ای سنجید و با آن‌ها همان برخوردی را کرد که یا فروشنده‌ی یک کالایی که کالایش مازاد بر مصرفش است و از این‌رو با آن وارد بازار می‌شود. تلاش کردیم نشان دهیم مسکن برای مالکین و خانواده‌های بافت‌های فرسوده به‌واسطه مواردی چون سکونت چند خانواری در یک پلاک از ضروریات زیستی است. از این‌رو پیشاپیش در زمینه مبادله و معامله‌ای قرار دادن آن‌ها و سنجیدن ارزش ملکشان برحسب قیمت زمین بدون توجه به اعیان و جایگاه و ارزش سرپناهی مسکن برای خانواده‌ها و اضطراری و بحرانی جلوه دادن

شرایط سکونتی آن‌ها در مقایسه با شرایط زیستی نامناسبشان ناعادلانه بوده و در نهایت نیز به نتایج ناعادلانه می‌انجامد. دیدیم که از مجموع ۱۰ خانوار ما، فقط ۳ خانوار توانستند در واحدهای نوساز شده ساکن شوند. چه چیز از این ناعادلانه‌تر؟

اگر بخواهیم جمع‌بندی کنیم باید بگوییم مادامی که اصول توزیعی و انتزاعی از خلال موقعیت‌های ارتباطی مبنای نوسازی بافت‌های فرسوده قرار گیرند، و توصیف‌های خیالی و وعده‌و وعیدهای پیش از ساخت با تحقق آن‌ها خلط شود، گفتمان عدالت توزیعی همچنان به مثابه ایدئولوژی می‌ماند و در این میان دستخوش نوعی رازآمیزگری می‌شود که نقشی علی در نگه‌داشتن ساکنان و مالکین به شرایط وابستگی و تهیدستی که خود ادعا می‌کند از خلال نوسازی در پی رهاندنشان از وضعیت زیستی نامطلوب است، ایفا می‌کند (نگاه کنید به هاروی، ۲۰۰۰: ۱۶۶). با توجه به این مسئله اولین قدم در راه تدوین اصول توزیع عادلانه قدر السهم بین طرفین حاضر در جریان مبادله، تعیین مفهوم سه معیار نیاز، منفعت عمومی و استحقاق برحسب تعداد خانوار ساکن در پلاک در چارچوب نوسازی و در قالب قراردادهای مشارکتی است. سپس باید ابزار مناسبی برای ارزشیابی و اندازه‌گیری توزیع و قدر السهم‌ها برحسب این معیارها به انضمام عرصه و اعیان به‌طور هم‌زمان به دست آورد. درواقع می‌توان ترکیبی از این سه معیار-احتملاً با تأکید و تکیه بیشتر بر برخی از آن‌ها- را در قالب نظریه‌ای برای ارزشیابی تخصیص منابع به‌طرف‌های مقابل یکدیگر و حاضر در مبادله به کار گرفت. این وجوه را سپس می‌توان-چنانکه در تحلیل‌های هنجاری رایج است- برای ارزشیابی توزیع مجدد و بهبود این شیوه توزیع در نهایت ایجاد منطق توزیعی عادلانه که صرفاً متکی و مبتنی بر ارزش مبادله‌ای مسکن نباشد، مورد استفاده قرار داد. عدالت توزیعی در جریان نوسازی به‌واسطه بستن قراردادهای مشارکت در ساخت را می‌توان با مقایسه تخصیص واقعی منابع و آورده طرفین یا تخصیص فرضی و مبتنی بر منطق مبادله‌ای منابع سنجید. با این روش امکان تشخیص شیوه‌های ناعادلانه در قراردادهای مشارکتی که از معیارها و هنجارهای برگرفته از معیارهای عدالت اجتماعی بیشترین فاصله را دارند میسر می‌شود. (برای مطالعه بیشتر مراجعه کنید به هاروی، ۲۰۰۸: ۱۳۱-۲). هرچند این

کار، دشوار و امروز با عادی‌سازی نا عدالتی‌های فضایی، حتی امری ناممکن به نظر
 برسد.^{۲۵}

^{۲۵} در توزیع قدرالسهم‌های طرفین به‌گونه‌ای که عدالت توزیعی محقق شود، این کل است که موردتوجه قرار می‌گیرد. درواقع اگر مقوله غالبی وجود دارد، اگر تقابل مسلطی وجود دارد، این مقوله و تقابل، امر ممکن و امر ناممکن هستند. امور که تخطی‌ها- تن به نوسازی ندادن و شرکت نکردن در زمینه ارتباطی و مبادله‌ای- آن‌ها را آشکار می‌کنند. به بیانی دیگر برای گستراندن امر ممکن، ضروری است تا امر ناممکن را بخوانیم و بخواهیم. کنش و استراتژی به‌واسطه تخطی‌ها و تن درن دادن‌ها- در جریان نوسازی- بر ممکن ساختن آنچه امروز ناممکن است در فردا مبتنی هستند. این پروژه صرفاً به‌واسطه ناممکن بودگی معنادار می‌شود: ناممکنی وفادار ماندن به تداوم روابط اجتماعی و اقتصادی موجود برای مدتی نامحدود در ساخت‌ها و روابط فضایی. این پروژه آنچه را که این ناممکنی ممکن می‌سازد، و برعکس، آنچه را که امر واقع در حال حاضر تار و سد می‌کند، کشف خواهد کرد(نگاه کنید به لوفور، ۱۹۷۶: ۵۰).

منابع:

الدن، استوارت، فضا، در کیچین راب و نایجل ثریفت: دانشنامه بین المللی جغرافیای انسانی، ترجمه همن حاجی میرزایی، سایت فضا و دیالکتیک انگلس، فردریش، خطوط کلی نقد اقتصاد سیاسی، در لارنس اسپلویچ: **هگلی های جوان**، ترجمه فریدون فاطمی، صص ۲۹۳-۳۲۳.

تانکیس، فرن و اسلیتر، دن، جامعه ی بازار، ترجمه حسین قاضیان، ۱۳۸۶، نشر نی. مارکس، کارل، سرمایه جلد یکم، ترجمه حسن مرتضوی، ۱۳۹۴، انتشارات لاهیتا. لوفور، هنری، بقای سرمایه داری، ۱۹۷۶، ترجمه ایدین ترکمه، ۱۳۹۵. انتشارات تیسا. هاروی، دیوید، فضاهای امید، ۲۰۰۰، ترجمه علیرضا جبّاری، ۱۳۹۴. نشر افکار. هاروی، دیوید، عدالت اجتماعی و شهر، نسخه ۲۰۰۸-۹، ترجمه محمدرضا حائری، ۱۳۹۴. سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران.

هاروی، دیوید، فضا به سان یک کلیدواژه، در درک گرگوری و نوئل گستریتی، **دیوید هاروی: خوانشی انتقادی**، صص ۲۷۰-۲۹۵. ترجمه نرگس خالصی مقدم، سایت فضا و دیالکتیک

نانسی، هارتسک، جهانی سازی و انباشت اولیه: ادای سهم مارکسیسم دیالکتیکی دیوید هاروی، در درک گرگوری و نوئل گستریتی، **دیوید هاروی: خوانشی انتقادی**، صص ۱۶۷-۱۹۱. ترجمه آناهید شیرخدایی، سایت فضا و دیالکتیک

Castree, Noel and Gregory, Derek(2006). David Harvey: A Critical Reader, Blackwell Publishing.
Harvey. David(1996), Justice, Nature and the Geography of Difference, Blackwell,
Lefebvre, Henry(1976). SURVIVAL OF CAPITALISM, Reproduction of the Relations of Production, Translated by Frank Bryant, St.Martin Press. New York.

پیوست:

شهرداری تهران منطقه ۱۵

پروانه ساختمان

صفحه ۱ از ۱

تاریخ صدور: ۱۳۹۵/۱۲/۲۵

کد دفتر خدمات الکترونیک شهرداری: ۱۵۰۳

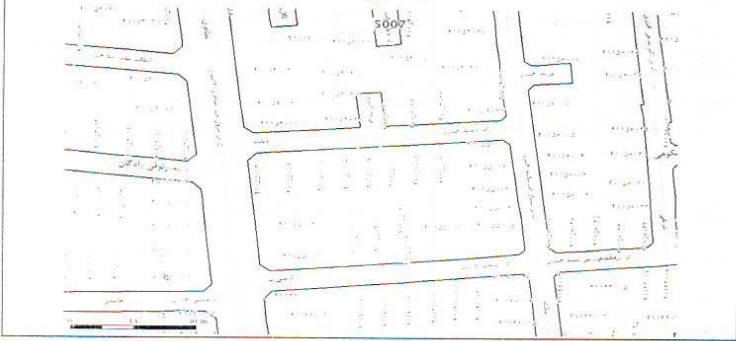
مشخصات پروانه

شماره پروانه: ۵۷۴ | نوع پروانه: تعزیرات و توسعه | شماره پروانه: ۸۰۰۰ | تاریخ صدور: ۱۳۹۵/۱۲/۲۵

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



جایابی ملک



مشخصات ساختمان اجرائی

گروه بندی از نظر صرفه جویی انرژی	گروه دو	نوع اسکلت	بتنی	ساختن آب	شهری
تعداد کسب پارکینگ مورد نیاز	۶۰۰	نوع پی	بتون آرمه	تعداد فاضلاب	فاضلاب شهری
تعداد پارکینگ تأمین شده	۶۰	نوع سقف	صاف بتنی	گرمایش	کولر
تعداد پارکینگ تأمین شده در خارج از ملک	۰	تعداد	ندارد	گرمایش	شوفاژ
پیش آمدگی در گذرها	ندارد	پوشش بام	پوزیتیک	تأمین انرژی	گاز

مهر و امضاء شهرداری تهران
۱۳۹۵/۱۲/۲۵

مهر و امضاء شهرداری تهران
۱۳۹۵/۱۲/۲۵

پروانه ساختمان

9	2	3	مقاله
---	---	---	-------

سعد امير

کد دفتر خدمات الکترونیک شهسور ۱۵۰۳

مستخيمات پروانه			
مزار پروانه: ۵۷۴	سوخ پروانه	تخریب و تودوزساری	شماره پروانه: ۸۰۰
تعداد درختانی که باید قطع شوند(میلک):	۰	محل احداث بنا درمیلک	تراکم ساختمانی: ۹۹۷٪
تعداد درختانی که باید حفظ شوند(داخل ملک):	۰	تعداد کسری پارکینگ: ۰۰۰	تعداد ساختمان: ۱
تعداد درختانی که باید قطع شوند(پیش آمدگی):	۰	تعداد کسری پیش آمدگی یا سطح بنا: ۰۰۰	ارتفاع پیش آمدگی از کف گذر: ۰۰۰
تعداد درختانی که باید قطع شوند(داخل ملک):	۰		

مشخصات مالکین				
ردیف	شماره سند	نام و نام خانوادگی	کدملی	ش. شناسنامه
1			166	تهران
2			6800	تهران

ردیف	شماره جای سند	کد شناسایی ملک	شماره صفحه سند	دفتر خانه
	۴۷۵	$a = 9 = 7 = 4$	۴۱۷	۴۴۹
	۶۷۵	$a = 9 = 8 = 4$	۴۴۹	۴۴۹

[illegible][illegible]

مقاله در سازه های فضایی
برگ در صورتی که در این حالت موجود می باشد، نمونه ای از

سپرداری تهران منطقه ۱۵

پروانه ساختمان

(نسخه اصل)

کد دفتر خدمات الکترونیک شهیر ۱۵۰۳

مشخصات پروانه				
شماره پروانه: ۵۷۴	سورع پروانه: تخریب و نوسازی	شماره پروانه: ۸۰۰	تاریخ صدور: ۱۳۹۵/۱۲/۲۵	
آخرین وضعیت کل به تفکیک طبقه و کاربری				
ساختمان	طبقه	کلی کاربری		بانی قابل احداث طبق این پروانه
		واحد	مساحت	
جای مجاز کسب		واحد	مساحت	
مجموع همکف	"	۴۱	۸۸۰.۰۸	۴۱
		۸	۱۴۶.۶۸	۸
		۶	۱۳۰.۱۴	۶
"	"	۱	۱۳۰.۹۱	۱
		۱	۲.۶۵	۱
		۷	۱۴۶.۶۸	۷
طبقه ۱	"	۲	۱۲۱.۸۶	۲
		۱	۱۳۰.۹۱	۱
		۱	۲.۶۵	۱
"	"	۱	۲.۹۶	۱
		۲	۵.۳۰	۲
		۷	۱۴۶.۶۸	۷
طبقه ۲	"	۲	۱۲۱.۸۶	۲
		۱	۱۳۰.۹۱	۱
		۱	۲.۶۵	۱
"	"	۱	۲.۹۶	۱
		۲	۵.۳۰	۲
		۷	۱۴۶.۶۸	۷
طبقه ۳	"	۲	۱۲۱.۸۶	۲
		۱	۱۳۰.۹۱	۱
		۱	۲.۶۵	۱
"	"	۱	۲.۹۶	۱
		۲	۵.۳۰	۲
		۷	۱۴۶.۶۸	۷
طبقه ۴	"	۲	۱۲۱.۸۶	۲
		۱	۱۳۰.۹۱	۱
		۱	۲.۶۵	۱
"	"	۱	۲.۹۶	۱
		۲	۵.۳۰	۲
		۷	۱۴۶.۶۸	۷
طبقه ۵	"	۱	۱۲۴.۷۶	۱
		۱	۱۳۰.۹۱	۱
		۱	۲.۶۵	۱

معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

مهر و امضاء

شهرداری تهران منطقه ۱۵

پروانه ساختمان

نسخه ۱

کد دفتر خدمات الکترونیک شهیر ۱۵۰۳

مشخصات پروانه					
شماره پروانه ۵۷۴		نوع پروانه تخریب و نوسازی		شماره پروانه ۸۰۰	
تاریخ صدور ۱۳۹۵/۱۲/۲۵					
آخرین وضعیت کل به تفکیک طبقه و کاربرد					
ساختمان	طبقه	کاربرد	بای فابل احداث طبق این پروانه		بای مجاز کل
			واحد	مساحت	واحد
"	"	آسانسور مسکونی	۱	۲.۶۵	۱
			۱	۲.۹۶	۱
			۱	۲.۴۰	۱
بالکن سه طرف بسته					
جزئیات آخرین وضعیت					
ساختمان	طبقه	کاربرد	بای فابل احداث طبق این پروانه		بای مجاز کل
			واحد	مساحت	واحد
ساختمان ۱	طبقه	جمع	۴۱	۸۸۰.۰۸	۴۱
		مسکونی	۸	۱۴۶.۶۸	۸
"	"	پارکینگ مسکونی	۶	۱۳۰.۱۲	۶
		راه پله مسکونی	۱	۱۳.۹۱	۱
"	"	آسانسور مسکونی	۱	۲.۶۵	۱
		جمع	۷	۱۴۶.۶۸	۷
طبقه ۱	"	مسکونی	۴	۱۲۱.۸۶	۴
		راه پله مسکونی	۱	۱۳.۹۱	۱
"	"	آسانسور مسکونی	۱	۲.۶۵	۱
		لابی	۱	۲.۹۶	۱
"	"	بالکن سه طرف بسته	۲	۵.۳۰	۲
		جمع	۷	۱۴۶.۶۸	۷
طبقه ۲	"	مسکونی	۴	۱۲۱.۸۶	۴
		راه پله مسکونی	۱	۱۳.۹۱	۱
"	"	آسانسور مسکونی	۱	۲.۶۵	۱
		لابی	۱	۲.۹۶	۱
"	"	بالکن سه طرف بسته	۲	۵.۳۰	۲
		جمع	۷	۱۴۶.۶۸	۷
طبقه ۳	"	مسکونی	۴	۱۲۱.۸۶	۴
		راه پله مسکونی	۱	۱۳.۹۱	۱
"	"	آسانسور مسکونی	۱	۲.۶۵	۱
		لابی	۱	۲.۹۶	۱
"	"	بالکن سه طرف بسته	۲	۵.۳۰	۲
		جمع	۷	۱۴۶.۶۸	۷
طبقه ۴	"	مسکونی	۴	۱۲۱.۸۶	۴
		راه پله مسکونی	۱	۱۳.۹۱	۱
"	"	آسانسور مسکونی	۱	۲.۶۵	۱
		لابی	۱	۲.۹۶	۱
"	"	بالکن سه طرف بسته	۲	۵.۳۰	۲
		جمع	۷	۱۴۶.۶۸	۷
طبقه ۵	"	مسکونی	۴	۱۲۱.۸۶	۴
		راه پله مسکونی	۱	۱۳.۹۱	۱
"	"	آسانسور مسکونی	۱	۲.۶۵	۱
		لابی	۱	۲.۹۶	۱
"	"	بالکن سه طرف بسته	۲	۵.۳۰	۲
		جمع	۷	۱۴۶.۶۸	۷
طبقه ۶	"	مسکونی	۴	۱۲۱.۸۶	۴
		راه پله مسکونی	۱	۱۳.۹۱	۱
"	"	آسانسور مسکونی	۱	۲.۶۵	۱
		لابی	۱	۲.۹۶	۱
"	"	بالکن سه طرف بسته	۲	۵.۳۰	۲
		جمع	۷	۱۴۶.۶۸	۷
طبقه ۷	"	مسکونی	۴	۱۲۱.۸۶	۴
		راه پله مسکونی	۱	۱۳.۹۱	۱
"	"	آسانسور مسکونی	۱	۲.۶۵	۱
		لابی	۱	۲.۹۶	۱
"	"	بالکن سه طرف بسته	۲	۵.۳۰	۲
		جمع	۷	۱۴۶.۶۸	۷
طبقه ۸	"	مسکونی	۴	۱۲۱.۸۶	۴
		راه پله مسکونی	۱	۱۳.۹۱	۱
"	"	آسانسور مسکونی	۱	۲.۶۵	۱
		لابی	۱	۲.۹۶	۱
"	"	بالکن سه طرف بسته	۲	۵.۳۰	۲
		جمع	۷	۱۴۶.۶۸	۷
طبقه ۹	"	مسکونی	۴	۱۲۱.۸۶	۴
		راه پله مسکونی	۱	۱۳.۹۱	۱
"	"	آسانسور مسکونی	۱	۲.۶۵	۱
		لابی	۱	۲.۹۶	۱
"	"	بالکن سه طرف بسته	۲	۵.۳۰	۲
		جمع	۷	۱۴۶.۶۸	۷
طبقه ۱۰	"	مسکونی	۴	۱۲۱.۸۶	۴
		راه پله مسکونی	۱	۱۳.۹۱	۱
"	"	آسانسور مسکونی	۱	۲.۶۵	۱
		لابی	۱	۲.۹۶	۱
"	"	بالکن سه طرف بسته	۲	۵.۳۰	۲
		جمع	۷	۱۴۶.۶۸	۷
طبقه ۱۱	"	مسکونی	۴	۱۲۱.۸۶	۴
		راه پله مسکونی	۱	۱۳.۹۱	۱
"	"	آسانسور مسکونی	۱	۲.۶۵	۱
		لابی	۱	۲.۹۶	۱
"	"	بالکن سه طرف بسته	۲	۵.۳۰	۲
		جمع	۷	۱۴۶.۶۸	۷
طبقه ۱۲	"	مسکونی	۴	۱۲۱.۸۶	۴
		راه پله مسکونی	۱	۱۳.۹۱	۱
"	"	آسانسور مسکونی	۱	۲.۶۵	۱
		لابی	۱	۲.۹۶	۱
"	"	بالکن سه طرف بسته	۲	۵.۳۰	۲
		جمع	۷	۱۴۶.۶۸	۷
طبقه ۱۳	"	مسکونی	۴	۱۲۱.۸۶	۴
		راه پله مسکونی	۱	۱۳.۹۱	۱
"	"	آسانسور مسکونی	۱	۲.۶۵	۱
		لابی	۱	۲.۹۶	۱
"	"	بالکن سه طرف بسته	۲	۵.۳۰	۲
		جمع	۷	۱۴۶.۶۸	۷
طبقه ۱۴	"	مسکونی	۴	۱۲۱.۸۶	۴
		راه پله مسکونی	۱	۱۳.۹۱	۱
"	"	آسانسور مسکونی	۱	۲.۶۵	۱
		لابی	۱	۲.۹۶	۱
"	"	بالکن سه طرف بسته	۲	۵.۳۰	۲
		جمع	۷	۱۴۶.۶۸	۷
طبقه ۱۵	"	مسکونی	۴	۱۲۱.۸۶	۴
		راه پله مسکونی	۱	۱۳.۹۱	۱
"	"	آسانسور مسکونی	۱	۲.۶۵	۱
		لابی	۱	۲.۹۶	۱
"	"	بالکن سه طرف بسته	۲	۵.۳۰	۲
		جمع	۷	۱۴۶.۶۸	۷

این پروانه صادر شده است و کلیه عملیات ساختمانی باید مطابق با نقشه های مصوب و ضوابط شهرداری تهران انجام گیرد. در صورت تغییر در اطلاعات موجود در این پروانه، متقاضی باید به شهرداری تهران مراجعه نماید.

مهر و امضاء شهرداری تهران

تاریخ صدور: ۱۳۹۵/۱۲/۲۵

المسجد الأمي

کد دفتر خدمات الکترونیک: ۱۵۰۳

مشخصات پروانه

شماره پرونده ۵۷۴ نوع پرونده تخریب و بنوسازی شماره پرونده ۸۰۰ تاریخ صدور ۱۳۹۵/۱۲/۲۵

جذئیات آخرین وضعیت

بنای قابل احداث طبق این پروژه		بنای مجاز کسل		گزارش	ساختار
واحد	مساحت	واحد	مساحت		
۱	۱۳۰۹۱	۱	۱۳۰۹۱	راه پله مسکونی	"
۱	۲۰۶۵	۱	۲۰۶۵	آسانسور مسکونی	"
۱	۲۰۹۶	۱	۲۰۹۶	لابی	"
۳	۵۳۳۰	۳	۵۳۳۰	پانکس سه طرف بسته	"
۵	۱۴۶۰۶۸	۵	۱۴۶۰۶۸	چشمه	مسکونی
۱	۲۴۰۷۶	۱	۲۴۰۷۶	مسکونی	"
۱	۱۳۰۹۱	۱	۱۳۰۹۱	راه پله مسکونی	"
۱	۲۰۶۵	۱	۲۰۶۵	آسانسور مسکونی	"
۱	۲۰۹۶	۱	۲۰۹۶	لابی	"
۱	۲۰۴۰	۱	۲۰۴۰	پانکس سه طرف بسته	"

ΛΛο.οΛ

مساحت کلی پروانه

مساحت بنای مورد توسعه:

مساحت بنای مورد قید ملی:

[illegible]

توضیحات

چنانچه مالک یا وکیل قانونی او قصد پیش فروش واحد های مسکونی را داشته باشد لازم است با ارائه درخواست کتبی نسبت به اخذ برگه مشخصات اقدام نماید

[illegible]

5712

بروانه ساختمان

المسألة الأولى

کد دفتر خدمات الکترونیک شهر ۱۵۰۳

مشخصات پروانه

[illegible]

مجموعه اطلاعات و فنون در این برگ در صورت تطبیق با اطلاعات موجود در پایگاه شهرداری تهران ثبت شده است.
معاون سرکاره و همکاری
منظومه ۱۵

شهرداری تهران منطقه ۱۵

پروانه ساختمان

(نسخه عمل)

کد دفتر خدمات الکترونیک شهسپ ۱۵۰۳

مشخصات پروانه

شماره پروانه	۵۷۴	نوع پروانه	تخریب و ترمیمی	شماره پروانه	۹۰۰	تاریخ صدور	۱۳۹۵/۱۲/۲۵
42. جابجایی مالک پیش فروش واحدهای مسکونی یا غیر مسکونی راداشته باشد، ضروری است با ارائه درخواست کتبی به دفتر خدمات الکترونیک نسبت به اخذ برگه های پیش فروش اقدام نماید 43. صدور گواهی عدم خلاف ساختمانی به درخواست مالک و گزارش مهندس ناظر از عملیات ساختمانی با توجه به همراهی نقشه های جوی ساخت (با توجه به تقاضای فنی فاسی شهرداری و سازمان آب و برق و آسانسور) و با استناد لایحه بنگر مورد رسیدگی قرار گرفته و اقدام لازم معمول می گردد 44. تأیید حداقل چهار (۴) نفر از معتمدین محله در (محل) فضای سبز، مطابق مصوبه کمیسیون محله شورای شهر (شوریه مورخ 87/4/4 الزامی است، بدین ترتیب عوارض سالانه به نام مالک تسهیل خواهد شد 45. عدم شروع عملیات ساختمانی در زمان مهلت قانونی منجر به ابطال این پروانه می شود و مالک موظف است برای هرگونه عملیات ساختمانی مجدداً برابر ضوابط روز، پروانه اخذ نماید 46. عدم انجام عملیات ساختمانی در مهلت قانونی منجر به ابطال قانونی و سوار و اخذ عوارض ساختمانی های نیمه تمام خواهد شد 47. بدینوسیله مالک اعلام می دارد با توجه به اعتباری که از شهرداری به آراء اصلاحی موجود در ملک اخذ نموده است ((به خصوص تراکم، سطح اشغال)) میزان جزء اصلاحی را به شهرداری واگذار نموده و قبل از انجام عملیات ساختمانی نسبت به اعمال ماده 45 قانون ثبت اقدام می نماید و ضمن عقد خارج لازم حق هرگونه اعتراض را از خود سلب می نماید و در غیر این صورت این پروانه از درجه اعتبار ساقط و تمامی خسارت های لازم بقعه ایمن بوده و ضمنی می آید. جهت ادامه عملیات ساختمانی بایستی مجدداً از شهرداری پروانه اخذ نماید 48. محل نگهداری نقشه های ساختمانی پیش روی گردد 49. ساختمانهای مسکونی با 21 متر ارتفاع که موظف به تهیه آسانسور می باشند باید حداقل یک دستگاه آسانسور و یک متر و سیتر حداقل یک دستگاه آسانسور برای هر واحد ساختمانی باشد 50. با رعایت به بند الف ماده 168 قانون برنامه پنج ساله پانجم توسعه جمهوری اسلامی ایران، صدور پایانکار برای واحد های احداث شده بر مساحت این پروانه، منوط به رعایت کامل گنجینه مباحث مقررات ملی ساختمان می باشد. 51. گودبرداری بازبینی به سطح بناشده در کل برپا به همراه شروع عملیات ساختمانی بدین می گردد. 52. طبق مصوبه چهل و سومین جلسه رسمی - علمی شورای اسلامی شهر تهران صبی در «مخبر اخذ عوارض نقدی پروانه ساختمانی های نیمه کاره» ابلاغی به شماره 16592/438/160 مورخ 18/11/82، در صورت عدم انجام عملیات ساختمانی در مهلت مندرج در پروانه ساختمانی، مشمول پرداخت عوارض ساختمانیهای نیمه کاره خواهد شد. 53. با توجه به لزوم ارائه نقشه های تفکیکی در ضمن درخواست پایان کار ساختمانی توصیه می گردد قبل از ارائه درخواست پایان کار نسبت به تهیه تکلیف اخیری وضعیت موجود ملک اقدام گردد. 54. با رعایت به بند 79 قانون بودجه سال 1392، سازندگان مکلفند در مجموعه های مسکونی یا بیش از یک هزار واحد مسکونی، نسبت به احداث و یا نصب فرجه های مسدود و واحدهای آموزشی مورد نیاز براساس استانداردهای آموزشی و برآورد اداره کل نوسازی مدارس استان تهران و امور اوقاف و امور خیریه اقدام نمایند. صدور پروانه و گواهی پایان کار جز این مهلت فا معذوریه اداریه نیست و با اعلام عدم نیاز واحدهای آموزشی، همزمان با ارائه درخواست پایان کار، نوسازی مدارس استان را می بیند می باشد. 55. استناد از خدمات مهندسی و نظارت برپای برگ های جهت نظارت همزمان ناظر (مختار) سازه، تأسیسات برقی و مکانیک در سازهایی این بعد از صدور اولی پروانه ساختمانی، طبق قرارداد تعیین همزمان ناظر (مختار) سازه، تأسیسات برقی و مکانیک و مالک، ضمن رعایت مقررات ملی ساختمان و طبق قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان می باشد. 56. بدینوسیله متعهد می گردیم نسبت به اجرای مطابق نقشه ارائه شده اقدام نمائیم. 57. ضابطه هاد پروانه ها و گواهی های صادره را می توانید از سایت شهرداری تهران (www.tehran.ir) کپی کنید.							
توضیحات فوق در دفترخانه شماره ۳۴۵ به شماره ۳۳۷۵۲ و تاریخ ۱۳۹۵/۱۲/۱۶ به تأیید ناظر هماهنگ کننده و مالک رسیده است.							
شهریوند گراهی:							
نشانی: ۲ بعدی (2D Barcode) چاپ شده در برگه اول به منظور کنترل صحت اطلاعات بوسیله گوشی موبایل دوربین دار می باشد.							
روش استفاده از شناسه ۲ بعدی به ترتیب زیر می باشد:							
۱- نرم افزار بارکد خوان ۲ بعدی را از سایت شهرداری تهران (www.Tehran.ir) دریافت و متناسب با گوشی خود نصب کنید.							
۲- پس از خواندن اطلاعات بارکد ۲ بعدی، می توانید آن را به شماره ای که در سایت شهرداری تهران معرفی شده است، ارسال نمایید.							
۳- پیام دریافت شده صحت اطلاعات را مشخص می نماید.							

۲۶۱۰



(نسخه اصل)

صفحه 1 از 1

کد دفتر خدمات الکترونیک شهر : ۱۵۰۴

شماره نامه: _____ شماره پرونده: _____ تاریخ گزارش: ۱۳۹۵/۰۲/۲۶ مهلت اعتبار دستور نقشه 6 ماه می باشد.

تاریخ صدور دستور نغینہ : 1395/02/25

1 ناحیه: 2 بخش ثبتی: 2 محله: - 144 - 6 - 0

بنیادی ، ملک :

بلاک نینى ملک		
اصلی	فرعی	قطعه
۶۷۸	۲۶۱۳	
۶۷۸	۲۳۴۹	۱
۶۷۸	۲۴۵۰	
۶۷۸	۲۴۵۱	
۶۷۸	۲۵۷۷	

نام مالک:

اطلاعات درخواست

نوع درخواست:	تخریب و نوسازی	شماره درخواست:	899459	تاریخ درخواست:	1395/02/13
--------------	----------------	----------------	--------	----------------	------------

شرح در خواست:

نام منقضي:

لشمانی متقاضی:

[illegible]

ابعاد گذر اصلاحی		ابعاد باقیمانده پس از اصلاحی		ابعاد دیگر
شمال	شمال	شمال به گذر 22.60	شمال	
ش. طبق طرح تفصیلی 6.00	شرق	شرق به پلاک 13.20	شرق	
	جنوب	جنوب به پلاک 22.60	جنوب	
	غرب	غرب به پلاک 13.20	غرب	

مساحت پس از اصلاحی:	298.32	مساحت طبق سند:	332.35	مساحت طبق وضع موجود:	332.35
---------------------	--------	----------------	--------	----------------------	--------

ملاک تراکم بر اساس : براساس سمند

رئیس صدور پروانه
شهرداری منطقه ۱۵
ز مفرح

شماره تلفن: ۱۸۸۸ داخلی ۴



شهرداری تهران منطقه ۱۵

دستور نقشه
(نسخه اصل)

کد دفتر خدمات الکترونیک شهر: ۱۵۰۴

شماره نامه:	شماره پرونده:	تاریخ گزارش:
مساحت ملاک تراکم: 0.00		۱۳۹۵/۰۲/۲۶
مساحت به حرم گذرها: 0.00	مساحت: 0.00	
مساحت به حرم املاک: 0.00	مساحت: 0.00	

نویسجات طرح تفصیلی و بر و کف

بروکف طبق گزارش و کروکی بازدید م 95.2.21 و اظهار نظر طرح تفصیلی/ج

رعایت عرض گذر مقدم بر ایجاد باقیمانده ملک است.

سطح اشغال	ار طیفه	با طیفه
۶۰.۰۰	۱	۴
۶۰.۰۰	۰	۰
۶۰.۰۰	۱-	۱-
۸۰.۰۰	۲-	۲-

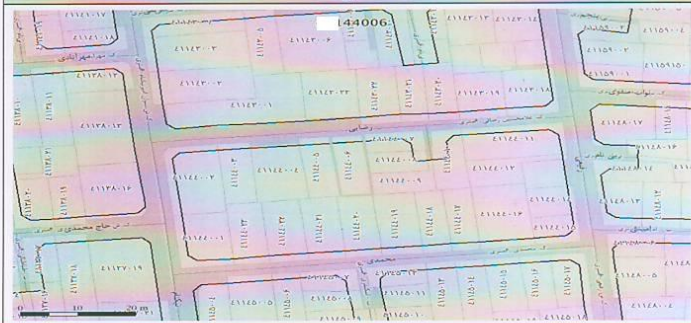
ردیف بهره: 1 بهره: R122
 درصد پوشش: 100.00 % محل احداث بنا: شمال
 تعداد طبقات محار: 5 حداکثر پیشروی: 2

حداکثر تراکم ساختمانی محار: 300.0 %

کاربری طبق طرح تفصیلی قدیم: مسکونی

با رعایت تصویب ضوابط بلند مرتبه ساری، احداث بناهای بلند مرتبه (12 طبقه و بیشتر)، به صورت موردی و صرفاً با تصویب کمیسیون ماده پنج، محار است.

جایابی ملک



نویسجات دستور نقشه

رئیس صدور پروانه
شهرداری منطقه ۱۵

تأیید
 [Signature]

شماره تلف: گشتا: 1888 داخلی: 4



شهرداری تهران منطقه 15

دستور نقشه

(نسخه اصل)

کد دفتر خدمات الکترونیک شهر: ۱۵۰۴

شماره نامه:	شماره پرونده:	تاریخ گزارش:
		۱۳۹۵/۰۲/۲۶
این دستورنقشه جهت هرگونه نقل و انتقال یا خریدوفروش فاذااعتبار می باشد. طبق بخشنامه شماره 1404882/813 مورخه 20/12/92، کلیه درخواست های صدور پروانه ساختمانی و تخریب و نوسازی که از تاریخ 01/01/1393 در سامانه شهرداری ثبت می گردند ، مشمول ارائه نقشه نما می باشند. در تمامی زیر بنه های سکونت، تعداد طبقات مسکونی مجاز از اولین طبقه مسکونی به بالا محاسبه می شود. نمایش جانبایی استقرار درختان موجود در ملک، بصورت ۷۵٪ (فاصله نسبت به دیوارهای جانبی) در نقشه سایت پلان معماری ارامی است رعایت عرض گذر مقدم بر ابعاد باقیمانده ملک است پرداخت عوارض منطقه و حقوق شهرداری قبل از صدور پروانه ارامی است این برگ فاقد هرگونه ارزش معاملاتی است. ارائه یک نسخه نقشه معماری با مهر و امضاء مهندس معمار (طراح) به انضمام جزئیات میحت 19 مقررات ملی ساختمان به همراه لوح فشرده نقشه های مذکور با فرمت DWG و برگ تعهد معماری و تصویر پروانه اشتغال به کار ارامی است. رعایت کلیه ضوابط شهرداری و مقررات ملی ساختمان به ویژه مباحث 3 و 4 و 15 و 19 مطابق با آخرین ویرایش، ارامی است. پس از پرداخت عوارض صدور پروانه ، یک نسخه نقشه سازه، تاسیسات برقی و تاسیسات مکانیکی با چک لیست های مربوطه، به همراه لوح فشرده نقشه های مذکور با فرمت DWG و برگ تعهد تهیه نقشه های محاسباتی، برقی و مکانیکی و تصویر اشتغال به کار مهندسین مذکور ارائه گردد. ارائه یک نسخه نقشه نما با تایید مهندس معمار (طراح) مطبوع با نقشه های معماری در مرحله پیش نویس پروانه ارامی است. جهت ساختمانهای 6 طبقه و بیشتر ارائه گزارش مکانیک خاک از شرکت های صاحب صلاحیت، رسیده ژئوتکنیک ارامی می باشد. تفااضات صدور پروانه بعد از تاریخ 92/7/15 با متراژ ناخالصی زیربنای 2000 مترمربع و بیشتر، مشمول اجرای کامل ماده 33 قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان از قبیل: کنترل نقشه های فاز 2 توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران ، معرفی سازه دیضلاع، معرفی 4 ناظر و صدور شناسنامه فنی و ملکی و..... می باشند. تفااضات صدور پروانه بعد از تاریخ 92/7/15 با متراژ ناخالصی زیربنای 1500 مترمربع و بیشتر تا 2000 مترمربع صرفاً مشمول انتخاب مهندسان ناظر رشته می گردند. تفااضات صدور پروانه بعد از تاریخ 92/7/15 با متراژ ناخالصی زیربنای کمتر از 1500 مترمربع، صرفاً شامل انتخاب یک ناظر می گردد. بندهای است مباحث های اعلام شده جهت اجرای ماده 33 قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان بشرح فوق بر مبنای آخرین توافق سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران و شهرداری تهران ملاک عمل بوده و در صورت تغییر در توافق مربوطه ، توافقی جدید ملاک اجرای ماده 33 قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان خواهد گردید. ارائه یک نسخه نقشه نما با تایید مهندس معمار (طراح) مطبوع با نقشه های معماری در مرحله پیش نویس پروانه ارامی است.		

باسمه‌تعالی

تاریخ:
 پست: کی (سکن) اسناد

تفاهم‌نامه تجميع املاك



دفتر خدمات نوسازی محله

۱- مالکان

۱-۱- آقای/خانم: به شماره ملی: مالک دانگ از پلاک ثبتی ، کد نوسازی
 به نشانی به مساحت ساکن نشانی تلفن
 که در این تفاهم نامه مالک اول خوانده می شود.

۱-۲- آقای/خانم: به شماره ملی: مالک دانگ از پلاک ثبتی ، کد نوسازی
 به نشانی به مساحت ساکن نشانی تلفن
 که در این تفاهم نامه مالک دوم خوانده می شود.

۱-۳- آقای/خانم: به شماره ملی: مالک دانگ از پلاک ثبتی ، کد نوسازی
 به نشانی به مساحت ساکن نشانی تلفن
 که در این تفاهم نامه مالک سوم خوانده می شود.

۱-۴- آقای/خانم: به شماره ملی: مالک دانگ از پلاک ثبتی ، کد نوسازی
 به نشانی به مساحت ساکن نشانی تلفن
 که در این تفاهم نامه مالک چهارم خوانده می شود.

۲- موضوع تفاهم‌نامه

مالکان، تفاهم نمودند که با مشارکت و همراهی یکدیگر اقدام به تجميع و نوسازی نمایند.

۳- نسبت سهم مشارکت مالکان

نسبت سهم مشارکت در قرارداد مشارکت آتی مطابق شرایط و ضوابط، با نظر مالکان و تمامی شرکاء تقسیم و مشخص خواهد گردید.

۴- مدت تفاهم‌نامه

مدت تفاهم‌نامه ۶۰ روز از تاریخ لغایت خواهد بود.

۵- تعهدات مالکان

* توضیحات : این تفاهم نامه به منزله توافق اولیه جهت تجميع و نوسازی خواهد بود و تنظیم قرارداد مشارکت قطعی (و موضوعات مربوطه مانند قدرالسهام ها و...) در مدت زمان تعریف شده و با مشارکت مالکان و سازنده صورت خواهد پذیرفت.

صفحه :

۱-۵- مالکان، توافق نمودند که سعی و تلاش لازم را جهت تجمیع و نوسازی و مراحل اقدامات تعریف شده مانند امور شهرداری و اداری به کار بندند و در طول اجرای تفاهم نامه، حسن همکاری لازم را داشته باشند.

۲-۵- مالکان توافق نمودند که دفتر خدمات نوسازی محله به نمایندگی از مالکان، تسهیل و پشتیبانی اقدامات لازم مربوطه را انجام دهد.

۳-۵- در قدم اول، مالکان توافق نمودند روز..... مورخ..... ساعت..... جهت تشکیل پرونده در دفتر خدمات الکترونیک کنند. به نشانی..... با همراه داشتن مدارک لازم حضور به هم رسانند.

۶- نسخه تفاهم نامه

این تفاهم نامه در پند صفحه و نسخه تنظیم شده و به امضای مالکان رسید.

نام و نام خانوادگی مالک اول: نام و نام خانوادگی مالک دوم:

نام و نام خانوادگی شاهد (نماینده دفتر نوسازی):

تاریخ و امضاء

مهر دفتر

* توضیحات : این تفاهم نامه به منزله توافق اولیه جهت تجمیع و نوسازی خواهد بود و تنظیم قرارداد مشارکت قطعی (و موضوعات مربوطه مانند قدرالسهام ها و...) در مدت زمان تعریف شده و با مشارکت مالکان و سازنده صورت خواهد پذیرفت.

صفحه :

۱				
بسم الله الرحمن الرحيم قرار داد مشارکت مدنی در ساخت این قرارداد مشارکت مدنی در ساخت، بر مبنای ماده ۱۰ قانون مدنی، در تاریخ -/ -/ در دفتر خدمات نوسازی محله، طبق شرایط و مقررات پخشنامه‌های اداری کنونی از طرف مراجع ذیصلاح اعم از شهرداری، ثبت اسناد، دارایی، آب، برق، گاز و غیره و بانوجه به شرایط مدنی اقتصادی و جاری مملکتی تنظیم گردیده، که اذعان دارد: قرار دادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است و بر طبق مواد زیر بین افراد زیر منعقد میگردد.				
پلاک ثبتی:	آقای/ خانم:	شماره ملی	صادره از:	متولد:
	مالک شش دانگ زمین	متری	به آدرس:	تلفن:
پلاک ثبتی:	آقای/ خانم:	شماره ملی	صادره از:	متولد:
	مالک شش دانگ زمین	متری	به آدرس:	تلفن:
پلاک ثبتی:	آقای/ خانم:	شماره ملی	صادره از:	متولد:
	مالک شش دانگ زمین	متری	به آدرس:	تلفن:
پلاک ثبتی:	آقای/ خانم:	شماره ملی	صادره از:	متولد:
	مالک شش دانگ زمین	متری	به آدرس:	تلفن:
پلاک ثبتی:	آقای/ خانم:	شماره ملی	صادره از:	متولد:
	مالک شش دانگ زمین	متری	به آدرس:	تلفن:
پلاک ثبتی:	آقای/ خانم:	شماره ملی	صادره از:	متولد:
	مالک شش دانگ زمین	متری	به آدرس:	تلفن:
که از این پس طرف اول قرارداد نامیده می شود، که مجموعاً مالکین پلاک های ثبتی به شماره های و و فرعی از اصلی ۲۳۹۸ مجزی شده و واقع در یکی از مناطق تهران می باشند. طرف دوم (سازنده) با مشخصات ذیل : (۱) آقای : شماره ملی : به نشانی : تلفن :				
نام مالک:	نام مالک:	نام مالک:	نام سازنده:	نام سازنده:

۲

که قصد تهیه پروانه ساختمانی و خرید کلیه مصالح و اجرا و ساخت کل بنا و محوطه آن (حیاط و فضای سبز مورد نیاز) براساس پروانه ساختمانی صادره از سوی شهرداری منطقه را در ملکهای موسوفه را دارند.

فلذا طرف اول و طرف دوم در عرصه و اعیان ملکهای فوق به شرح این قرار داد شریک شده و با توجه به موارد معروضه در این قرارداد، قرارداد مشارکت مدنی بین طرفین منعقد می گردد.

ماده یکم: ارزش عرصه و اعیان (سرمایه طرف اول)

ارزش عرصه و اعیان ملک فوق در تاریخ عقد قرار داد بنابر توافق طرفین (طرف اول و طرف دوم) برابر هزینه های ساخت ارزیابی گردید و طرفین کلیه موارد را مورد تأیید قرار دادند.

کلیه عملیات ساخت به صورت مشارکت و با مصالح استاندارد عرف منطقه و مورد تأیید نماینده دفتر خدمات نوسازی، توسط طرف دوم (سازنده) اجرا می گردد و مجموع ملک-های مورد نظر طرف اول (مالکین) طبق سند مجموعاً به مساحت...متر مربع و به شرح ذیل، به روست طرفین رسیده است.

۱. آقای مالک شش دانگ از زمین متری به پلاک ثبتی ۲۳۹۸.

۲. خانم مالک شش دانگ از زمین متری به پلاک ثبتی ۲۳۹۸.

۳. آقای مالک شش دانگ از زمین متری به پلاک ثبتی ۲۳۹۸.

آدرس ملکهای مورد تجمیع:

تیمبره ۱: هر یک از مالکین به نسبت مساوی، از ۵۰ درصد سهام مالکین در آپارتمان و مشاعات مربوطه که توسط سازنده احداث می شود، سهم خواهند برد.

ماده دوم: هزینه های ساخت (سرمایه طرف دوم)

برداشت کلیه هزینه های اخذ دستور نقشه و تهیه نقشه های مربوطه تا اخذ پروانه ساختمانی، هزینه مهندس ناظر، تخریب بناهای موجود و خرید مصالح و احداث بنای جدید و تکمیل نهایی ساختمان مطابق مفاد مشارکت نامه حاضر در پلاکهای ثبتی مورد مشارکت طبق نقشه های تأیید شده از ناحیه شهرداری منطقه و پرداخت فیش های صادر شده شهرداری و همچنین تهیه اسکان مناسب مطابق مفاد مندرج در بند ۱۳ ماده ۱۰ برای مالکین، بر عهده و ذمه طرف دوم قرار داد می باشد و سرمایه طرف دوم (سازنده) در مشارکت نامه حاضر تلقی می گردد.

ماده سوم: مدت قرار داد

مدت زمان تعیین شده جهت انجام کلیه عملیات قرارداد به شرح ذیل می باشد:

- ۱- مدت زمان تعیین شده از تاریخ تنظیم وکالت کاری تا اخذ پروانه ساختمان حداکثر ۴ ماه هجری شمسی می باشد.
- ۲- مدت زمان تخریب، تهیه مصالح و اجرای کلی عملیات احداث ساختمان و تحویل آپارتمانها، از سوی سازنده، حداکثر ۱۲ ماه هجری شمسی از زمان تحویل ساختمان ها (ملکهای موجود) توسط مالکین به سازنده می باشد.
- ۳- مدت زمان اخذ پایان کار، صورتجلس تفکیکی و تقسیم نامه محضری و اخذ سند شش دانگ هر آپارتمان بصورت مجزا توسط سازنده حداکثر ۴ ماه هجری شمسی از زمان اتمام عملیات ساختمانی و تحویل آپارتمانها به مالکین می باشد.

تیمبره ۲: زمان شروع قرارداد از تاریخ تنظیم این قرارداد و ارائه وکالت کاری از سوی مالکین به سازنده می باشد.

نام مالک:	نام مالک:	نام مالک:	نام سازنده:	نام سازنده:

۳

تبصره ۳: سازنده متعهد می گردد پس از اتمام کلیه عملیات ساخت، همزمان با تحویل آپارتمانها به مالکین، اقدامات لازم جهت اخذ پایان کار، صورتمجلس تفکیکی و تقسیم نامه محضری را بعمل آورد و نهایتاً سند شش دانگ هر آپارتمان را بصورت مجزا اخذ و در مدت زمان مندرج در بند ۳ ماده ۴، تحویل مالکین دهد (بدیهی است مسئولیت هرگونه خلاف در زمان اجرای کار که موجب افزایش زمان اخذ پایان کار و نهایتاً سندهای شش دانگ شود برعهده سازنده می باشد).

ماده چهارم: تعهدات طرف اول

- ۱- سازنده همزمان با اخذ پروانه ساختمانی مطابق مفاد مندرج بند ۱۳ ماده ۱۰ اقدام به تهیه اسکان مناسب برای مالکین نموده، لذا طرف اول متعهد می گردد حداکثر یک ماه پس از تهیه اسکان مناسب و اخذ پروانه ساختمانی توسط طرف دوم، اقدام به تخلیه و در اختیار گذاردن ملک مذکور به سازنده (طرف دوم)، جهت شروع عملیات ساختمانی نماید. بدیهی است کلیه عواید ناشی از تخریب و فروش شایعات متعلق به طرف دوم می باشد.
- ۲- طرف اول قرار داد متعهد می گردد حداکثر ۲ روز پس از انعقاد قرارداد مذکور در دفترخانه شعبه..... واقع در..... حاضر شده و جهت سهولت در انجام امور اداری نسبت به تنظیم سند وکالت کاری به سازنده اقدام نمایند

ماده پنجم: تعهدات طرف دوم

- ۱- طرف دوم قرارداد متعهد می گردد طرف مدت مندرج در بند ۱ ماده ۴، بعد از تنظیم قرارداد و صدور وکالت کاری نسبت به اخذ پروانه ساختمانی اقدام نماید و در صورت ایجاد هر گونه تخطی زمانی به دلایل غیر موجه، به تشخیص و صلاح دید حکم (نماینده مرضی الطرفین) قرارداد حاضر، نکول کننده ملزم به پرداخت روزانه پانصد هزار ریال (۵۰۰.۰۰۰ ریال)، به عنوان ضرر و زیان به طرف اول بوده، که بر دمه نکول کننده می باشد.
- ۲- طرف دوم قرارداد متعهد می گردد ساختمان را طبق نقشه مصوب شهرداری منطقه و صورت مجلس قرارداد که نوع مصالح را مشخص می کند به صورت..... طبقه مسکونی (هر طبقه..... واحد) و..... طبقه مشاعات جهت پارکینگ (جمعاً..... طبقه روی زمین) به همراه آسانسور ۶-۷ نفره احداث نماید. ضمناً تأسیسات هر واحد به صورت مجزا توسط طرف دوم تهیه و اجراء می گردد.
- ۳- اجرای کار پس از عقد قرارداد طبق زمان تعیین شده از ابتدا مشتمل بر تشکیل پرونده، تهیه نقشه های معماری و مهندسی و محاسباتی، پرداخت فیش های صادره از سوی شهرداری، اخذ پروانه ساختمان، تخریب و گودبرداری، تهیه و خرید مصالح، پرداخت کلیه هزینه های کارگری (حقوق و...)، اجرای فونداسیون، ساخت و تکمیل ساختمان طبق مفاد این قرارداد و مطابق پروانه صادره شهرداری منطقه و نقشه های مصوب و زیر نظر مهندس ناظر (مورد تأیید دفتر خدمات نوسازی)، تحویل ساختمان، اخذ پایان کار، خرید انشعاب آب و برق و کنتور گاز بصورت مجزا، و همچنین تفکیکی و پذیره و حق مشروفت، تقسیم نامه محضری و اخذ صورت مجلس تفکیکی واحدهای احداثی و دریافت مقاصد حسابهایی لازم و غیره بر عهده طرف دوم میباشد.
- ۴- پرداخت کلیه هزینه های آب، برق، گاز و تلفن بعد از تحویل ملک مورد مشارکت تا پایان و تکمیل عملیات ساخت و ساز و تحویل واحدها بر عهده و دمه طرف دوم می باشد.
- ۵- طرف دوم قرارداد متعهد گردید که در هنگام ساخت بنا کلیه جوانب احتیاطی و قوانین مربوطه از جمله بیمه کارگران را رعایت نماید و هرگونه حادثه از هر چینی که باشد جانی یا مالی و همچنین کشف هر گونه فساد و اتفاق که از ابتدا تا پایان عملیات ساخت و ساز و اخذ پایان کار از شهرداری منطقه حادث شود، مسئولیت آن بر عهده طرف دوم بوده و طرف اول هیچ گونه مسئولیتی در این رابطه نخواهد داشت.
- ۶- طرف دوم قرار داد در صورت نکول و تاخیر در انجام تعهدات خود بابت هر روز تاخیر در تکمیل نهایی عملیات ساخت و ساز و در تحویل واحدها و اخذ پایان کار و صورت مجلس تفکیکی می بایستی روزانه مبلغ ۵۰۰ هزار ریال معادل ۵۰ هزار تومان به عنوان جبران خسارت وارده به طرف اول پرداخت نماید که بر دمه طرف دوم قرارداد بوده و مسقط تعهدات طرف مذکور نخواهد بود.

ماده ششم: قدرالسهم طرفین و شرایط تقسیم آپارتمانها

شرایط تقسیم آپارتمانها، پارکینگها و ابوابهای (در صورت امکان و وجود در نقشه های معماری مصوب) احداث شده در ملک موضوعه به شرح زیر مورد توافق و تراضی طرفین قرار گرفت و طرفین حق هر گونه اعتراضی را از خود در آینده پس از انعقاد قرارداد ساقط نمودند.

- ۱- قدرالسهم طرف اول پس از اتمام عملیات اجرایی و تکمیل آپارتمان های موضوعه به شرح ذیل می باشد :
۵۰ درصد از صد در صد بنای مفید مسکونی احداثی و به همین نسبت از مشاعات و مشترکات، مطابق قوانین تملک آپارتمان ها و همچنین مطابق توافق و تراضی طرفین، که طبقه..... مسکونی (روبتی) متعلق به طرف اول قرارداد می باشد.

نام مالک:	نام مالک:	نام مالک:	نام مالک:	نام سازنده:

- ۲- قدرالسهم طرف دوم پس از اتمام عملیات اجرایی و تکمیل آپارتمان های موضوعه به شرح ذیل می باشد:
- ۵۰٪ درصد از صد در صد بنای مفید مسکونی اخذاتی و به همین نسبت از مشاعات و مشترکات مطابق قوانین تملک آپارتمان ها و همچنین مطابق توافق و تراش می طرفین، کل طبقهمسکونی(رویشی) متعلق به طرف دوم قرارداد می باشد.
- ۳- میان طرفین توافق گردید که ۵۰٪ از صد درصد پارکینگ تأمین شده مورد تأیید شهرداری منطقه، متعلق به مالکین (طرف اول) باشد، و در صورت درخواست پارکینگ اضافی جهت و انگاری از سوی سازنده به مالکین یا بالمکس، مبلغ هر پارکینگ به روز محاسبه و در زمان نقل و انتقال سند پرداخت می گردد. و در مورد انباری نیز در صورتیکه براساس قوانین شهرداری امکان احداث انباری در طبقه همکف وجود داشته باشد، انباریها نیز بصورت ۵۰٪ سهم مالکین و ۵۰٪ سهم سازنده خواهد بود.
- ۴- در صورتیکه مجوز احداثطبقه مسکونی اضافه (تراکم بیشتر از توافق اولیه) نیز از سوی شهرداری منطقه صادر گردد کلیه هزینه های مربوط به طراحی، خرید مصالح و هزینه های کارگری و ... بمعهد سازنده می باشد و تقسیم آن بین مالکین و سازنده بصورت ۵۰٪ سازنده و ۵۰٪ مالکین(به همین نسبت در مشاعات) خواهد بود.

ماده هفتم: شرایط پیش فروش

طرفین توافق نمودند که در هر زمان که فروش حق السهم خود را با هماهنگی طرفین داشته باشند(معنی هماهنگی در این جمله به هیچ عنوان رضایت نامه محضری و اجازه کتبی و... نمی باشد و منظور فقط در جریان گذاشتن سایر شرکاء می باشد).

ماده هشتم: شرایط اخذ وام

طرف دوم قرارداد مجاز می باشد که از تسهیلات وام مشارکت مدنی استفاده نماید و طرف اول متعهد می گردد کلیه همکاری ها ی لازم را در این خصوص با طرف دوم مبدول دارد و بدیهی است کلیه هزینه های اخذ وام و بازپرداخت وام و اقساط و سود متعلقه و فک وام بر عهده و ذمه طرف وام گیرنده (طرف دوم) می باشد، که توافق گردید نهایتاً سازنده مبلغ وام سهم آپارتمانهای مالکین را پس از پرداخت سود دوران مشارکت به بانک، یا نقداً یا بانک تسویه نماید یا مبلغ را نقداً به مالکین پرداخت نماید بدیهی است در صورتیکه مبلغ وام نقداً به مالکین پرداخت شود، پرداخت اقساط ماهیانه وام برعهده مالکین میباشد.

ماده نهم: حل اختلاف

- ۱- طرفین قرارداد متعهد می شوند در صورت بروز هر گونه اختلاف، اعم از تغییر یا تغییر در مفاد مشارکت نامه، سعی در صلح و سازش خارج از دادگاه قضایی نمایند و در دفتر خدمات نوسازی محله حاضر شده و در حضور هیئت حل اختلاف که توسط دفتر خدمات نوسازی محله معرفی میشوند، نسبت به رفع اختلاف حاصل شده اقدام نمایند.
- ۲- هماهنگی های لازم جهت تشکیل جلسات حل اختلاف توسط دفتر خدمات نوسازی محله و حداکثر طی دو نوبت ابلاغیه کتبی (در طی حداکثر یک هفته کاری) صورت می پذیرد و رای اکثریت اعضا ملاک عمل طرفین قرارداد خواهد بود و در صورت عدم حضور هر یک از اعضا (مالکین یا سازنده)، رای و نظر نماینده دفتر خدمات نوسازی در حکم رای عضو غایب بوده و رای صادره از سوی طرفین قرارداد لازم الاجرا می باشد و طرفین حق هر گونه اعتراضی را در این خصوص به هر شکل ممکن از خود سلب و ساقط می نمایند. بدیهی است چنانچه طرفین اول و دوم موفق به حل اختلاف در دفتر خدمات نوسازی نشوند از طریق مراجع قانونی نسبت به حل اختلاف اقدام خواهد شد.
- ۳- نماینده مرضی الطرفین مالکین و سازنده، جهت تشکیل جلسات حل اختلاف و حضور در جلسات حل اختلاف و ارائه نظر قطعی و نهایی درخصوص اختلاف موجود، نماینده و مدیر دفتر خدمات نوسازی محله می باشد.

نام مالک:	نام مالک:	نام مالک:	نام سازنده:	نام سازنده:

ماده دهم: شرایط اختصاصی

- ۱- طرفین قرارداد اقرار صریح می‌نمایند که انتقال سه دانگ از مالکیت ملک موسوفه به صورت وکالت رسمی غیرقابل عزل با اختیارات تام کاری و اداری، در قبال ایفای کامل تعهدات طرف دوم (سازنده) مندرج در این قرارداد، از سوی طرف اول قرارداد به نامبرده صورت خواهد گرفت و طرف دوم قرارداد هیچ گونه تمثی به طرف اول قرارداد بابت انتقال سند مالکیت مذکور پرداخت نخواهد کرد و طرف دوم در صورت هر گونه تخلف در انجام تعهدات، ضمن پرداخت ضرر و زیان های تعیین شده طبق مفاد این قرارداد به طرف اول اصالتا و وکالتا حق ساقط نمودن اعتبار انتقال مذکور را با استناد به ماده ۲۳۹ قانون مدنی اعطا مینماید به گونه ای که کلیه حقوق طرف اول قرارداد محفوظ بماند. (هزینه‌های دفترخانه اسناد رسمی برعهده طرف دوم (سازنده) می‌باشند)
- ۲- در صورتیکه طرفین هم زمان با تاریخ حضور در دفترخانه پس از اخذ صورت مجلس تفکیکی، بنا به هر دلیلی که توافق کتبی هم داشته باشند، نظر به انتقال سند مالکیت به نام اشخاص ثالثی نمودن هیچ یک از طرفین اعتراضی در این خصوص نخواهد داشت.
- ۳- در صورت بروز حوادث غیر متوقع و قهریه از قبیل ؛ سیل، زلزله، آتش سوزی غیر عمد و ممنوعیتهای دولتی از طرف ارگانهای ذیربط که از حیطه اختیارات طرفین خارج باشد، شامل جرایم دیر کرد نخواهد شد و بطی زمان بوجود آمده محاسبه و به مدت زمان قرارداد اضافه خواهد شد. موارد خلاف در حین اجرای عملیات ساختمانی که موجب گردد شهرداری به مدتی پروژه ساخت را متوقف نماید شامل این موارد مجاز نخواهد بود) که طرفین توافق نمودند نظر نماینده مرضی‌الطرفین در این خصوص ملاک میباشد.
- ۴- طرف دوم بدون موافقت طرف اول، حتی در حضور شهود، حق واگذاری و انتقال موضوع قرارداد به غیر را ندارد. (کلاً و جزاً تحت هیچ یک از عناوین حقوقی از قبیل صلح، صلح، معاوضه، مشارکت، نمایندگی و غیره را که کتباً در ظهر قرارداد ها تصریح می شود) و سازنده این حق را تا اتمام عملیات ساخت و تکمیل نهایی ساختمان و صدور سند تفکیکی از خود سلب و ساقط می نماید.
- ۵- چنانچه در اظهارات و تعهدات طرفین خلاف و فسادی کشف شود، قرد خاطی از نظر قانونی مسئول و پاسخگو بوده و بایستی از عهده کلیه خسارات وارده به طرف مقابل برآید و رضایت زیان دیده را جلب نماید.
- ۶- هر گونه افزایش و کاهش نوسانات قیمت و دیگر شرایط اقتصادی، تاخیر های احتمالی در مراحل قرارداد، در اصل قرارداد موثر نخواهد بود و هر گونه ادعایی در این خصوص از سوی طرفین قرارداد منتفی و غیر قابل استناد می باشد.
- ۷- پرداخت کلیه هزینه های ساخت، هر گونه توسعه بنا مضاف بر نقشه تایید شده توسط شهرداری منطقه و پرداخت جریمه های مرتبط با افزایش بنا بر عهده و ذمه طرف دوم قرارداد می باشد. ضمن اینکه هزینه هر گونه تخریب و دوباره کاری که بر اثر سهل انگاری و خلاف طرف دوم صورت پذیرد، بر عهده طرف دوم می باشد.
- ۸- فسخ این قرارداد در مراحل اولیه قبل از تخریب و اخذ جواز، به هر دلیل توسط هر یک از طرفین، موجب پرداخت جریمه خواهد شد، که اگر از سوی مجموع مالکین فسخ صورت گیرد، مالکین باید هزینه های انجام شده توسط سازنده، طبق رسیدهای مربوطه به علاوه ۱۵ میلیون تومان بالاسری شخص سازنده را به وی پرداخت نماید و چنانچه فسخ از سوی سازنده صورت گیرد، سازنده باید جمعا مبلغ ۲۰ میلیون تومان جریمه به مالکین پرداخت نماید که بدیهی است هریک از مالکین به نسبت سهم‌الشرکه خود در دریافت یا پرداخت جریمه‌های احتمالی مذکور، سهم میباشند. چنانچه فسخ توسط فقط یکی از مالکین صورت پذیرد و مالک مذکور باید علاوه بر تأمین خسارت سازنده به شرح مذکور، مبلغ ۱۵ میلیون تومان نیز به عنوان خسارت به دیگر مالک یا مالکین پرداخت نماید. و اگر فسخ پس از مراحل تخریب توسط هریک از طرفین صورت پذیرد، نظر نماینده و حکم مرضی‌الطرفین یا کارشناس رسمی دادگستری نافذ خواهد بود.
- تصريح:** طرفین توافق نمودند چنانچه به هر دلیلی قبل از اخذ پروانه ساختمانی، قوانین شهرداری منطقه دچار تغییراتی در جهت کاهش طبقات شد و تعداد طبقات مسکونی به ۵ طبقه یا کمتر کاهش یافت، لذا اجرای پروژه برای طرفین مقرون به صرفه نبوده و در آن صورت طرفین هزینه‌های انجام شده تا آن زمان را بصورت ۵۰٪ سهم مالکین و ۵۰٪ سهم سازنده با هم تقسیم نموده و قرار داد را با توافق فسخ نمایند. ولی پس از اخذ جواز ساخت و انجام تخریب ملکهای موجود توسط سازنده، مسئولیت هرگونه کاهش طبقه و جبران خسارات وارده در این زمینه برعهده سازنده (طرف دوم) می‌باشد.
- ۹- هر گونه علول از تعهدات طرفی که منجر به پرداخت ضرر و زیان های قید شده در این مشارکت نامه می باشد، صورت پذیرد، پرداخت کلیه ضرر و زیان ها بر عهده و ذمه طرف علول کننده می باشد و مسقط تعهدات طرف نکول کننده نمی باشد و تا انجام کامل تعهدات قید شده در متن قرار داد، ادامه خواهد یافت.
- ۱۰- در صورت بروز هر گونه حادثه که منجر به فوت و مجروحیت و یا ورشکستگی یکی از طرفین قرارداد بشود، مسئولیت مالی کلیه تعهدات طبق مفاد این قرارداد بدون کم و کاست بر عهده قیّم، قائم مقام و وراث قانونی خواهد بود و قرارداد حاضر در زمان حیات، حکم مابینه نامه قطعی داشته و در زمان ممات، ورثه مربوطه موظف به اجرای کامل تمامی مفاد این قرارداد خواهد بود.

نام مالک:	نام مالک:	نام مالک:	نام سازنده:	نام سازنده:

۴

۱۱- چنانچه طرف دوم قرارداد بدون دلیل موجه و یا به دلیل فقدان بودجه و عدم توانایی مالی از ادامه و تکمیل کار خودداری ورزد، پس از دو نوبت ابلاغ کتبی از سوی دفتر خدمات نوسازی و حداکثر پس از گذشت ۳۰ روز قرارداد خاتمه یافته و طرف دوم متعهد به پرداخت ضرر و زیان به مبلغ پنجاه میلیون ریال، معادل پنج میلیون تومان به طرف اول قرارداد خواهد بود و شصت و شش کلیه هزینه‌های انجام شده توسط طرف دوم قرارداد براساس فاکتورها و قبض‌ها و فیش‌های مربوطه و غیره، مطابق نظریه کارشناسی نماینده مرضی‌الطرفین یا کارشناس رسمی دادگستری برآورد شده و با کسر ۲۵ درصد توسط طرف اول به طرف دوم پرداخت خواهد شد که رای و نظر حکم و نماینده مرضی‌الطرفین قرارداد حاضر، جایز و نافذ می‌باشد. بدیهی است پرداخت هزینه انجام کارشناسی مذکور (مطابق تعرفه قانونی موجود) برعهده طرف دوم قرار داد می‌باشد.

۱۲- مقرر گردید پس از اخذ جواز توسط سازنده و همچنین تهیه اسکان مناسب برای مالکین مطابق مفاد مندرج در بند ۱۳ ماده ۱۰، و انجام عملیات تخریب و احداث فنداسیون، سند سه دانگ از شش دانگ هریک از ملک‌های مورد مشارکت از سوی مالکین به سازنده منتقل شود. هنگام انتقال سند در دفترخانه اسناد رسمی، سازنده یک فقره چک به ارزش نصف ارزش ملک به مالکین واگذار نماید که این چک پس از اتمام ساخت و تحویل واحدها به سازنده عودت می‌گردد.

۱۳- توافق گردید که سازنده مبلغ ریال و بصورت قرض الحسنه (یا معادل آن بصورت ۳۴ درصد راجع املاک مسکن) برای اجاره خانه در اختیار هر یک از مالکین پلاک ثبتی (جمعاً تومان) قرار دهد که پس از ساخت فقط مبلغ قرض الحسنه به سازنده عودت داده خواهد شد.

۱۴- طرفین قرارداد اعلام می‌دارند که دفتر خدمات نوسازی محله فقط نقش تسهیلگر و راهنما و مشاور را داشته و نماینده دفتر خدمات نوسازی (نماینده مرضی‌الطرفین) و سایر همکاران دفتر محلی با شفاف سازی و ارائه راهنمایی و مشاوره‌های لازم درخصوص نحوه جمع و استفاده از تسهیلات بافت فرسوده و راهنمایی درخصوص انعقاد قرارداد بین مالکین و سازنده و سایر موارد مربوطه، طرفین قرارداد را در انجام جمع و نوسازی و انعقاد قرارداد باری رسانید و همچنین طرفین قرارداد صراحتاً اعلام می‌دارند که مجموعه دفتر خدمات نوسازی محله تمامی خدمات مذکور (از مشاوره تا انعقاد قرارداد) را بصورت کاملاً رایگان انجام داده اند و هیچگونه مبلغی را تحت هیچ عنوانی (حق‌الزحمه یا دستمزد یا پاداش و...) از طرفین قرارداد (طرف اول و دوم) دریافت ننموده است. و همچنین طرفین قرارداد اعلام می‌دارند که دفتر خدمات نوسازی هیچگونه نقشی در انتخاب سازنده برای ملک‌های مورد مشارکت نداشته و مسئولیت و عواقب ناشی از خسارات یا کوتاهی‌های احتمالی وارده از سوی سازنده صرفاً برعهده مالکین می‌باشد.

۱۵- چنانچه تغییری در قیمت زمین، مصالح، هزینه‌های کارگری، بیمه و مالیات عوارض متعلقه و... بوجود آید، هیچ یک از طرفین حق اعتراضی را ندارند.

۱۶- سازنده متعهد می‌گردد بلافاصله پس از اخذ جواز، یکسری از کپی نقشه‌های اجرایی و کپی پروانه ساخت را جهت الحاق به قرارداد و انعقاد جلسه تقسیم سهم مالکین و سازنده، تحویل دفتر خدمات نوسازی محله نماید.

۱۷- جلسه تقسیم سهم و مشخص شدن طبقه مربوط به مالکین و سازنده، حداکثر یک هفته پس از اخذ جواز و تحویل یکسری از کپی جواز ساخت و نقشه‌های اجرایی به دفتر خدمات نوسازی، در محل دفتر خدمات نوسازی و با حداکثر ۲ بار ابلاغ کتبی به مالکین و سازنده جهت شرکت در جلسه، تشکیل می‌گردد. در صورت عدم حضور هریک از طرفین نظر نماینده دفتر خدمات نوسازی (حکم مرضی‌الطرفین) درخصوص سهم و طبقه ملاک عمل خواهد بود و هیچ یک حق اعتراضی در این خصوص نخواهد داشت.

نام مالک:	نام مالک:	نام مالک:	نام سازنده:	نام سازنده:

ماده یازدهم: مصالح مصرفی در ساختمان

مشخصات ساخت و جزئیات مصالحی که می بایست توسط سازنده تهیه شود و در ساختمان مورد استفاده قرار گیرد به شرح ذیل می باشد و مواردی که ذیلآ قید نشده، می باید مطابق عرف منطقه و اپارتمان های هم چوار و یا با توافق کتبی آتی اجرا گردد.

۱	نوع اسکلت : بتون آرمه مطابق نقشه‌های مصوب شهرداری منطقه.
۲	نوع مصالح دیوار و تپیه کشی: آجر و سفال.
۳	نوع سقف : تیرچه بلوک یا یونولیت (مطابق نقشه‌های مصوب شهرداری منطقه).
۴	نوع لوله های آب : لوله سبز یا سفید استاندارد مورد تایید نماینده دفتر خدمات نوسازی.
۵	لوله کشی گاز : از نوع استاندارد شرکت گاز (اخذ تاییدیه از شرکت گاز بر عهده سازنده می باشد).
۶	لوله های فاضلاب : استاندارد از نوع پلیکا ۸ از نوع مرغوب و مورد تاییدنماینده دفتر خدمات نوسازی.
۷	کف سالتن : سرامیک نوع مرغوب عرف منطقه و مورد تایید نماینده دفتر خدمات نوسازی.
۸	کف اتاق ها : سرامیک نوع مرغوب عرف منطقه و مورد تایید نماینده دفتر خدمات نوسازی.
۹	کاشی سرویس و آشپز خانه : نوع مرغوب عرف منطقه و مورد تایید نماینده دفتر خدمات نوسازی. کاشی گاری تا زیر سقف انجام میگردد.
۱۰	سرویس های بهداشتی : کاسه توالت و روشویی نوع مرغوب عرف منطقه و مورد تایید نماینده دفتر خدمات نوسازی.
۱۱	شیر آلات سرویس و آشپزخانه و حمام : درجه یک از نوع قهرمان ایرانی اهرمی یا نوع مشابه مورد تایید نماینده دفتر خدمات نوسازی.
۱۲	شیر آلات گاز : طبق استاندارد شرکت گاز.
۱۳	سیم کشی واحدها : از نوع درجه یک و مورد تایید نماینده دفتر خدمات نوسازی.
۱۴	نوع کلبه و پریزها : از نوع مرغوب عرف منطقه و مورد تایید نماینده دفتر خدمات نوسازی.
۱۵	کاپیتنت:
۱۶	لوله هواکش : ازبست یا پولیکا مطابق نظر نماینده دفتر خدمات نوسازی.
۱۷	نقاشی واحدها و مشاعات : سقفها و دیوارهای مشاعات اپارتمان (راه پله و راهروها و...) و کلبه چهارچوب‌ها و درب‌های جویی و نرده‌های فلزی و جویی و... هر واحد اپارتمان مطابق نظر نماینده دفتر خدمات نوسازی نقاشی میشود. نقاشی سقفها و دیوارهای واحدهای مسکونی سهم هر مالک توسط..... انجام می گیرد.
۱۸	کلبه میناتوری برای کلبه واحدها : برای هر واحد جداگانه انجام میگردد و تابلو برق مستقل هر واحد در آشپزخانه یا هر فضای مورد تایید نماینده دفتر خدمات نوسازی نصب میگردد.
۱۹	یراق آلات درب ورودی : از نوع مرغوب و مورد تایید نماینده دفتر خدمات نوسازی.

نام مالک:	نام مالک:	نام مالک:	نام سازنده:	نام سازنده:

A

۲۰	براق آلات درب اتاق ها : از نوع مرغوب و مورد تأیید نماینده دفتر خدمات نوسازی.
۲۱	آسانسور : ۴-۶ نفره با موتور ایتالیایی، مطابق نقشه‌های مصوب شهرداری انجام میگردد، اخذ تأییدیه‌های مربوط به استاندارد و... برعهده سازنده میباشد.(کابین توافقی طبق عرف منطقه و با نظر نماینده دفتر خدمات نوسازی)
۲۲	کمد دیواری و چهارچوب ها : براساس نقشه‌های مصوب شهرداری برای واحدها انجام میگردد.
۲۳	درب باز کن برقی : دارد(ایفون تصویری رنگی)-سازنده متعهد گردید برای کلیه واحدها ایفن تصویری نصب نماید.
۲۴	قرنیز اتاق ها و سالن ها : سنگ یا سرامیک مرغوب و مورد تأیید نماینده دفتر خدمات نوسازی.
۲۵	درب های ورودی اصلی ساختمان: فلزی مورد تأیید.
۲۶	درب های ورودی واحد ها : چوبی HDF۱۰درجه یک مورد تأیید.
۲۷	کلیه درب های سرویس بهداشتی و حمام از نوع (UPVC ضد آب) یا HDF ضد آب درجه یک مورد تأیید نماینده دفتر خدمات نوسازی.
۲۸	درب های انباری و پشت بام : فلزی
۲۹	چهارچوب ها : از نوع فلزی فرانسوی
۳۰	درب ورودی پارکینگ: بصورت فلزی ساده اجراء میگردد.
۳۱	پنجره ها : قاب UPVC دو جداره با شیشه دو جداره مورد تأیید شهرداری منطقه و نماینده دفتر خدمات نوسازی.
۳۲	پنجره‌ها حفاظ ندارد.
۳۳	گچ بری : فقط گلولی و قاب و دور لامپی
۳۴	آرک بندی : بین آشپزخانه ، هال و پذیرایی، آرک اجراء میشود و در قسمت پایین یک کابینت به عمق ۳۰ سانتیمتر اجراء میگردد.
۳۵	شیشه های نما اصلی : دو جداره طبق تأیید شهرداری منطقه و توافقی بین مالکین و سازنده با نظر نماینده دفتر خدمات نوسازی اجراء میگردد.
۳۶	شیشه های مشاعات و پشت ساختمان : دو جداره طبق تأیید شهرداری منطقه و توافقی بین مالکین و سازنده و با نظر نماینده دفتر خدمات نوسازی اجراء میگردد.
۳۷	لوله های دود کش هود برای هر واحد: جداگانه اجراءگردد.
۳۸	پله ها از نوع سنگ : توافقی و با نظر نماینده دفتر خدمات نوسازی اجراء میگردد.
۳۹	کف پاگرد ها از نوع سنگ : توافقی و با نظر نماینده دفتر خدمات نوسازی اجراء میگردد.
۴۰	دیوار راه پله ها : سرامیک درجه یک مورد تأیید نماینده دفتر خدمات نوسازی تا سقف اجراء می شود.
۴۱	کف حیاط و پارکینگ:کف پارکینگ موزاییک و حیاط توافقی با نظر نماینده دفتر خدمات نوسازی اجراء می شود.
۴۲	کف انباری : موزاییک مرغوب مورد تأیید نماینده دفتر خدمات نوسازی.
۴۳	نرده های راه پله : فلزی

نام مالک:	نام مالک:	نام مالک:	نام سازنده:	نام سازنده:

۹

۴۴	نورده های تراس : نورده گذار آهنی
۴۵	دیوار حیاط خلوت : سیمان کاری با سیمان سفید رویه.
۴۶	پشت بام : موزائیک و قیر گونی(پزوگام) با نظر و تأیید نماینده دفتر خدمات نوسازی.
۴۷	اتشعاب برق : برای هر واحد یک کنتور مجزا، خرید کنتور و اتشعابات اضافی برعهده سازنده می‌باشد.
۴۸	اتشعاب گاز : برای هر واحد یک کنتور مجزا، خرید کنتور و اتشعابات اضافی برعهده سازنده می‌باشد.
۴۹	اتشعاب آب: برای هر واحد یک کنتور مجزا، خرید کنتور و اتشعابات اضافی برعهده سازنده می‌باشد.
۵۰	تایمر راه پله ها : از نوع مرغوب ایرانی استاندارد و مورد تأیید نماینده دفتر خدمات نوسازی.
۵۱	برای اتاق های خواب لوله خروجی دود برای بخاری یا... پنچو استاندارد و مورد تأیید نماینده دفتر خدمات نوسازی اجرا میگردد.
۵۲	لوله کشی آب سرد و گرم مصرفی و لوله کشی رادیاتورها با لوله‌های استاندارد و مورد تأیید نماینده دفتر خدمات نوسازی توسط سازنده انجام می‌گیرد. تهیه و نصب رادیاتورها و پکیج برعهده..... می‌باشد.
۵۳	نمای نگاره های ساختمان : سیمان کاری با سیمان سفید رویه.
۵۴	نمای اصلی ساختمان : سنگ تراورتن مرغوب با رنگ مورد تأیید نماینده دفتر خدمات نوسازی.
۵۵	نمای پشت ساختمان : سیمان سفید و استر رویه.
۵۶	کانال کشی کولر با ورق گالوانیزه استاندارد به اضماع یک درجه مشبک برای واحد ها از نوع درجه ۱ ایرانی.
۵۷	دورچین کانال ها در پشت بام طبق عرف و قوانین شهرداری منطقه و استاندارد انجام میگردد.
۵۸	خرید و نصب کولر برعهده می باشد.
۵۹	فاضلاب شهری میباید و سازنده باید کلیه فاضلاب‌های ساختمان را به سیستم فاضلاب شهری منتقل نمایند.

تبصره ۵: درخصوص موارد اجرایی احتمالی که در بند فوق پیش‌بینی نشده باشد، قوانین، آئین نامه‌های سازمان نظام مهندسی ساختمان، شهرداری تهران یا اداره استاندارد ملاک خواهد بود یا با نظر نماینده مرضی‌الطرفین می‌توان در جلسه مشترکی بین طرفین قرارداد موضوع را مطرح و تأییدیه کتبی هریک از طرفین را اخذ نمود.

کلیه مفاد این قرار داد بند به بند برای طرفین قرائت و تفهیم شد و بنابر این ضمن عقد خارج و لازم صیغه عقد مشارکت اجتناباً و قبولاً جاری شد و قدرالسهم هر یک از طرفین، هم قبض و اقباض آن صورت گرفته است و اسقاط کافه خیارات خصوصاً خیار غین فاحش و افحش از طرفین به عمل آمده است و هیچکدام از طرفین حق نکول بر هیچ یک از مفاد و تعهدات مندرج در بند قرارداد را نداشته و نکول کننده ملزم به پرداخت کلیه خسارات وارده به طرف دیگر می باشد.

این قرارداد با توجه به مادین ۲۳۹-۲۳۸-۱۰-۱۹۰ قانون مدنی و با رعایت کلیه شرایط شرعی و قانونی قراردادها و در کمال صحت و سلامت طرفین منعقد می گردد. ضمن اینکه التزام به این قرارداد برای ورثه و قائم مقام قانونی، لازم الاجرا و لازم الوفا می باشد.

طرفین قرار داد اقرا صحیح نمودند هیچ گونه شبهه‌ای در خصوص وظایف و تعهدات طرفین باقی نمانده است و کلیه مفاد ۲۵۲-۲۴۴ قانون تجارت به طرفین تفهیم شده است.

این قرار داد در ... نسخه، ۱۱ ماده، ۵ تبصره و در ۱۰ صفحه، تنظیم گردیده که هر یک ارزش و حکم واحد را دارد که پس از امضاء و اثر انگشت طرفین قرارداد و امضای نماینده دفتر خدمات نوسازی بعنوان مجاز حکم و نماینده مرضی‌الطرفین، به همراه ۲ نفر شاهد معتبر میبایند و برای طرفین قرارداد لازم الاجرا خواهد بود.

نام مالک:	نام مالک:	نام مالک:	نام سازنده:	نام سازنده:

شماره: تاریخ:	
طرف اول قرارداد	
طرف دوم قرارداد	
نماینده مرضی الطرفین و دفتر خدمات نوسازی محله	
شاهد اول	شاهد دوم
آقا/خانم	آقا/خانم
شاهدین قرارداد	