

معرفی برخی از روش های مشارکت در تأمین مالی

در بازسازی بافت های فرسوده شهری

احمد نوروزی^۱

و

واحد تحقیقات بازار شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

با عنایت به گستردگی و اهمیت موضوع بافت های فرسوده شهری و خطرپذیری بالای مناطق شهری، بازسازی و بهسازی بافت های مذکور، جهت جلوگیری از خسارات جانی و مالی زلزله یکی از مهمترین موضوعات در رابطه با بافت های شهری می باشد و یکی از موانع اصلی احیای این بافت ها، نحوه تامین مالی این پروژه ها است. این فرایند بدون مشارکت مؤثر مردم غیرممکن و یا بسیار دشوار می باشد، لذا ضرورت دارد با رویکرد مشارکت مردمی طراحی ها و تدابیر لازم اندیشیده شود تا مردم احساس کنند اجرای این طرح ها هم برای شهر و هم برای ایشان منفعت دارد و از این طریق با درجه بالای مشارکت فرایند اجرا و بازسازی پروژه ها را تسریع نمایند. شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق از اولین شرکت هایی بود که از طریق مشارکت دادن مردم نوسازی و بازسازی بافت های فرسوده شهری را آغاز و به طرق مختلف از جمله سهامدار پروژه، مشارکت واحدی و مشارکت محله، ضمن بازسازی بافت های فرسوده، مردم ساکن در بافت ها و سایر متقاضیان را نیز به سمت داشتن خانه مقاوم هدایت کرد. در این مقاله برخی از روش های تامین مالی که توسط این شرکت به کار گرفته شده مورد بررسی قرار گرفته است.

در مقاله حاضر، ابتدا به صورت خلاصه به معرفی بافتهای فرسوده شهری و ادبیات موضوع مرتبط با آن پرداخته می شود و در قسمت بعدی به بررسی مطالعات انجام شده در بافتهای فرسوده شهری و روش های تامین مالی پرداخته خواهد شد و در نهایت نیز موفقیت این روش ها در پروژه هایی که از آن استفاده نموده اند مورد ارزیابی قرار خواهد گرفت.

کلمات کلیدی: تامین مالی، بافت فرسوده، سهام پروژه، مشارکت واحدی، مشارکت محله

۱- مقدمه

بازسازی و بهسازی بافتهای فرسوده کشور جهت جلوگیری از خسارات جانی و مالی زلزله یکی از اهداف و سیاستهای دولت جمهوری اسلامی می باشد و در همین راستا شهر مقدس مشهد که به برکت وجود مرقد مطهر حضرت علی ابن موسی الرضا(ع) سالانه میزبان بیش از ۲۵ میلیون زائر و گردشگر از سراسر ایران اسلامی و سایر کشورهای جهان به ویژه شیعیان کشورهای اسلامی می باشد، از اولویت ویژه برخوردار است و قطع به یقین سرمایه گذاری در شهر مقدس مشهد (دومین کلان شهر مذهبی دنیا) به لحاظ کارکردهای بی نظیر زیارتی و گردشگری و داشتن جایگاه و نقش ویژه در مقیاس ملی و فرا ملی در کشور و حدود ۳ میلیون نفر جمعیت مجاور دارای مزیت رقابتی بالا و موقعیت استثنایی است .

همزمان با رشد شهرنشینی در ایران طی دو دهه اخیر و رشد بی رویه شهرها- از ۴۷ درصد در سال ۱۳۵۵ به ۶۸/۵ درصد در سال ۱۳۸۵-^۲ ناشی از مهاجرت و سیاستهای تشویقی، نواحی مرکزی شهرها (خصوصا شهرهای قدیمی) به علت بی توجهی دچار رکود و فرسودگی شده اند . بسیاری از این بافت ها با وجود ریشه های سکونت و هویت فرهنگی و اجتماعی ارزشمند به علت فرسودگی شدید و عدم دسترسی مناسب به خدمات شهری و بهداشتی به محلی برای سکونت مهاجران و یا افراد کم بضاعت و یا استقرار کاربریهای کارگاهی ، انبار و یا حتی بعضا به نقاط متروکه تبدیل و از نقش این مراکز به عنوان قلب تپنده و هسته اصلی شهرها کاسته شده است. فرسودگی کالبدی ، ناهنجاریهای اجتماعی ، ناکارآمدی زیر ساخت ها و افت شدید اقتصادی از جمله مسائل مبتلا به این مناطق اند.^۳ به همین علت کارشناسان و محققین برنامه ریزی شهری معتقدند با به روزرسانی امکانات و زیرساختها در این مناطق علاوه بر بازسازی و نوسازی ، توسعه درون زای شهری نیز محقق گشته ، خود موجب افزایش کیفیت زندگی ساکنین محلات و ارتقاء سطح زندگی شهری می گردد .

۲- بافت فرسوده چیست؟

ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافتهای شهری است که به سبب قدمت و یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل گیری آن بافت به وجود می آید. وقوع فرسودگی موجب بی سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب فضاهای شهری گردیده و به زدودن خاطرات جمعی و اموال میان شهری گذشته کمک می کند این عامل با کاهش عمر اثر و نסתابی کم و بیش سریع، باعث حرکت به سوی نقطه پایانی اثر می گردد.^۴ بافت فرسوده شهری، به عرصه هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تاسیسات و خدمات و زیرساختهای شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند بافتهای فرسوده به سبب فرسودگی در کلیت با یکدیگر وجوه مشترکی دارند.^۵

۲- مرکز آمار ایران، ۱۳۸۶

۳- همان منبع

۴- شریفی نسب و کلایی ۱۳۸۶

۵- همان منبع

۳- شیوه های به کار گرفته شده و علل عدم موفقیت آنها

۳-۱ - روش های نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده شهری

طی سالیان گذشته، دولت ها راهکارهای مختلفی را در جهت احیاء و بازسازی بافت های فرسوده شهری تجربه کرده اند، که هر کدام مزایا و معایب خود را دارد. در اینجا به معرفی اجمالی آنها می پردازیم:

۱. **روش تملک اراضی توسط دولت:** در این روش دولت پس از ارزیابی زمین های داخل منطقه و تصویب طرح های مورد نیاز نسبت به خریداری و تملک زمین ها اقدام می نماید. سرعت بالا و توانایی و قدرت دولت برای اجرای مناسب پروژه ها از مزایای طرح و عدم رضایت عمومی مالکان، نیاز بودجه هنگفت و بالا و تاثیر تورم زای جریان وجوه پرداخت شده به مالکان بر روی قیمت مسکن به عنوان معایب روش تلقی می شود.
۲. **روش داوطلبانه:** در این روش مالکین که مصمم به احداث بنای ساختمانی و یا تغییراتی در املاک خود باشند موظفند بر اساس طرح جامع توسعه شهری نسبت به تقسیم زمین، ادغام زمین و یا جابه جا کردن مرز املاک خود بپردازند. مزایای این روش شامل کم هزینه بودن و مردمی بودن انجام اصلاحات می باشد و معایب آن شامل مواردی مانند زمان بر بودن و عدم استقبال مالکان و عدم توافق عمومی بین مالکان خواهد بود.
۳. **روش تنظیم مجدد زمین:** در این روش به جای «مصادره» زمین و خرید زمین های مالکان بافت فرسوده مورد نظر، دولت اقدام به «جابه جایی» ملک مالکان در فرایند بازسازی در محدوده ها بافت می کند. در این روش دولت زمین لازم را جهت مصارف عمومی نظیر پارک ها، جاده ها و خیابان ها و ... به دست می آورند و هم مالکان بافت فرسوده به واحد مسکونی در یک بافت اصلاح شده دست پیدا می کنند.

۳-۲ - بازسازی بافت های فرسوده شهر مشهد

۳-۲-۱ طرح بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع) شهر مشهد

طرح بهسازی و نوسازی مرکز شهر مشهد، محدوده ای به وسعت ۲۶۸ هکتار از بافت پیرامون حرم مطهر حضرت امام رضا (ع) را در برمی گیرد. اجرای این طرح، با مدیریت شرکت عمران و مسکن سازان ثامن در چارچوب قانون تجارت ایران با مشارکت شرکت عمران و بهسازی شهری (وزارت مسکن و شهرسازی)، آستان قدس، شهرداری مشهد و شرکت ایجاد محیط می باشد.

۳-۲-۲ طرح میدان شهدا

این محدوده در مرکز شهر مشهد و در مسیر یکی از مهم ترین خیابان های منتهی به حرم مطهر واقع شده است. مساحت میدان شهدا در این طرح ۲۲/۵ هکتار است و سه محدوده میدان شهدا (۱۳ هکتار)، پارک هشت آباد (۴/۵ هکتار) و خیابان صاحب الزمان (۵ هکتار) را در برمی گیرد.

۳-۳ - علل عدم موفقیت طرح های نوسازی

با توجه به اینکه حدود ۶۵۰۰۰ هکتار بافت فرسوده در کشور ایران شناسایی شده است و بازسازی هر هکتار بافت فرسوده حدود معادل ۱۰۰ میلیارد ریال هزینه دارد، در مجموع هزینه بازسازی بافت های فرسوده معادل ۶/۵۰۰/۰۰۰ میلیارد ریال (۶/۵۰۰ میلیارد دلار) خواهد بود. که این امر با اتکا به بودجه دولتی و بدون جلب مشارکت مردمی و سهم کردن مردم و دست اندرکاران در منافع پروژه امکان پذیر نخواهد بود. لذا همراه کردن مردم با توجه به علایق، خواسته ها و مشکلات آنان، و سهم کردن آنان در منافع پروژه در قالب روش های نوین مدیریتی در تامین مالی مهمترین عاملی است که سبب پیشرفت این گونه پروژه ها می شود.

۴- روش های تامین مالی تجربه شده

امروزه به اعتقاد کارشناسان، طرح های فاقد مکانیزم مشارکتی یعنی طرح هایی که تمامی دستگاه ها، تشکلهای غیردولتی و مردم در آن حضور نداشته باشند امکان موفقیت چندانی ندارند چرا که مشارکت در شکل امروزی آن دارای ارتباط تنگاتنگ با مفهوم شهروندی است و از همین روست که مهم ترین نوع مشارکت در امور شهری را مشارکت شهروندان در طراحی، تدوین و اجرای طرح های توسعه ای شهری می دانند. البته در این راستا توجه به این نکته بسیار مهم است که مردم به شدت از مشارکت منفعلانه گریزانند و بیشتر آنان به گونه های خاصی از مشارکت روی می آورند، لذا شرایط و بسترهای مشارکت بایستی به گونه ای فراهم شود که امکان فوق برای مجموعه ای عوامل دخیل در امر بازسازی بافت های فرسوده ای شهری فراهم شود.

از سوی دیگر با توجه به اینکه با رویکرد اجرای طرح ها به شکل خودگران و نیز سهم نمودن مالکین و مشارکت دادن مردم به شکل خرید سهام امکان بروز یکسری تعارضات اجتماعی وجود دارد. لذا بکارگیری شیوه های مناسب در راستای همراه سازی و متقاعدسازی اثر بخش مجموعه ای عوامل درگیر پروژه به ویژه ساکنان این مناطق از اهمیت بسیار زیادی برخوردار است. در این بخش سه روش تأمین مالی تجربه شده و نمونه موردی آنها مورد بحث قرار خواهد گرفت.

۴-۱- روش سهامدار پروژه

روند تحولات اقتصادی در سال های اخیر به گونه ای بوده که نقش دو واسطه مالی مهم در کشور یعنی بورس و بانک ها را از انتقال سرمایه از سرمایه گذار به سرمایه پذیر به شدت کاهش داده است. سرمایه های خرد عموماً جذب بازارهای غیر مولد نظیر خرید و فروش ائومبیل، املاک و سایر معاملات واسطه ای شده و یا اینکه جذب بازارهای مصرفی می شوند و علت آن است که بازدهی سرمایه در بورس و نرخ سود تسهیلات نزد بانکها اثر تورم را نتوانسته خنثی کند و در نتیجه هزینه فرصت مصرف پایین آمده و تمایلی به پس انداز نزد مردم وجود ندارد در چنین شرایط اقتصادی طراحی و اجرای مکانیزم های جذب سرمایه بخصوص سرمایه های خرد در پروژه های نوسازی اهمیت پیدا کرده و با استقبال مردم روبرو می شوند.

روش سهامدار پروژه یکی از موفق ترین روش ها است که برای تامین مالی پروژه های ساختمانی در بافت های فرسوده طراحی گردیده است. این روش که مبتنی بر تامین مالی بر مبنای سرمایه می باشد روشی است که از طریق جذب سرمایه داران انجام و صاحبان شرکت و سرمایه در سود یا زیان پروژه شریک می گردند.

در این روش با عرضه سهام پروژه توسط ناشر برای پروژه خاص، صاحبان سهام پروژه در آن پروژه شریک می شوند و با اتمام پروژه سود صاحبان سهام بر مبنای میزان سهمشان محاسبه و پرداخت می گردد تضمین بازپرداخت اصل و حداقل سود سرمایه در پایان و یا در

جریان اجرای پروژه موجب جذابیت و اقبال از این شیوه گردیده، چرا که عموم پروژه‌های ساختمانی پس از پیشرفت بخشی یا تمام پروژه و پیش فروش یا فروش قسمت‌های ساخته شده به بازدهی می‌رسند.

بر طبق این روش پس از تهیه طرح و تعریف پروژه جدید که چندین ملک را در بر می‌گیرد کلیه هزینه‌های اجرایی پروژه (تا مرحله اخذ وام یا پیش فروش) شامل بهاء زمین، هزینه‌های تهیه طرح، ساخت و محاسبه و تبدیل به تعدادی سهام ۱۰/۰۰۰ ریالی خواهد شد. در این فرایند برای اولین بار مالکین و سایر اقشار کم درآمد مردم می‌توانند سهامدار پروژه شده و از ارزش‌های افزوده طرح بهره‌مند شوند. همچنین در صورت مشارکت مالکین، املاک آنها با نظر هیات کارشناسی منتخب طرفین قیمت‌گذاری شده به علاوه ۱۵ درصد به عنوان امتیاز مشارکت به آنها و مالکین از سهام پروژه واگذار می‌شود (و حتی می‌توانند بخشی از بهای ملک را نقدا دریافت و باقیمانده را مشارکت نمایند).

هم چنین عرصه سهام برای اقشار کم درآمد به صورت نقد و اقساط می‌باشد. (۳۰ درصد نقد و ۷۰ درصد اقساط ۱۴ الی ۲۰ ماهه)

در این روش ارزش افزوده ناشی از اخذ وام با پیش فروش واحدها به نفع سهامداران پروژه بوده و شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق حداقل سود مشابه سود اوراق مشارکت و یا بانکها را برای خریداران سهام پروژه (مشروط به حداقل ۱۲ ماه مشارکت) تضمین می‌نماید. طبق برآورد کارشناسان اقتصادی و فنی سود پیش بینی شده برای پروژه فوق العاده می‌باشد که در قسمت توجیه اقتصادی طرح آورده شده است. باز خرید هر مقدار سهم پروژه (در صورت تقاضا) توسط مجری انجام و اصل و سود متعلقه نقدا پرداخت خواهد شد.

۴-۱-۱ هدف از اجرای روش سهامدار پروژه

شیوه‌های نوسازی گذشته که عمدتاً توسط دولت و یا شهرداری‌ها و با خرید املاک مالکین انجام می‌شد مواجه با چند مشکل عمده بود.

۱- مقاومت مالکین برای فروش املاک

۲- زیاده‌خواهی و تلاش برای فروش با قیمت‌های بالاتر

۳- نارضایتی مالکین پس از فروش و مشاهده ساختمانهای ساخته شده

۴- مشکل تامین نقدینگی مورد نیاز جهت خرید املاک طرحهای نوسازی

۵- عدم بهره‌گیری از سرمایه‌های خرد در نوسازی بافت فرسوده

در شیوه سهام پروژه برای پنج مشکل راهکار ارائه شده

بنابراین بر مبنای دلایل فوق طرح سهامدارپروژه که به شکل مشابه صندوق عام املاک و مستغلات می‌باشد توانسته است با شریک کردن مالکین، آنان را همراه نموده، لذا زیاده‌خواهی ننموده و رضایت آنان جلب شده و بالتبع منابع مالی دیگری برای خرید املاک آنان نیازی نمی‌باشد و همچنین توانسته است سرمایه‌های خرد را به راحتی جذب نماید.

اما به منظور اجرای پروژه‌های نوسازی نیاز به چهارچوب و اصولی است که در زمان برنامه‌ریزی اجرا مدنظر قرار می‌گیرد و ارزیابی نتیجه و میزان موفقیت براساس آن اصول مشخص شود که این اصول در روش سهامدار پروژه عبارتند از:

۱- **برد - برد** : تمامی دست‌انداران در حوزه نوسازی باید در سود حاصل از نوسازی سهیم باشند.

۲- **مردم محوری** : توجه به نظرات، نیازها و علائق مردم و بهره‌گیری از توانمندی‌های آنان در روند اجراء کار.

- ۳- همه جانبه‌نگری در اجراء : به معنی باز تعریف نوسازی و تفاوت‌گذاری نوسازی با عملیات عمرانی. با این رویکرد مجموعه عوامل اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و عمرانی در طرحهای بازسازی با همدیگر دیده می‌شود و از نگاه یکسویه و بی‌قواره پرهیز می‌شود.
- ۴- جامع‌نگری در مدیریت : تلفیق مدیریت راهبردی و مدیریت اجرایی و توجه به سطوح و لایه‌هایی که مسایل شهری دارند و نیز آینده‌نگر بودن طرح‌ها.
- ۵- فرآیند محوری: توجه به نفع‌ها، سهم‌ها و نقش هر یک از عناصر حاضر در نوسازی. با رویکرد پروسه‌ای، نه پروژه‌ای و نگاه نظام مند و سیستماتیک.
- ۶- مشارکت برانگیزی: گسترش حوزه عملیات نوسازی به سایر مناطق و بخش‌های فرسوده که در نتیجه سودبخش بودن اجرای پروژه‌ها به مردم دست می‌دهد.
- ۷- نوآوری: تغییر در ساز و کارهای اجرایی و ابداع شیوه‌های نو.
- ۸- الگوسازی: ایجاد الگوهای نوسازی در مراحل مختلف تملک، ساخت، اجرا و مدیریت.
- ۹- فرصت محوری: درک مدیریت زمان به منظور جلوگیری اتلاف وقت و سرمایه.
- ۱۰- اعتمادسازی: اطمینان بخشی به منظور ایجاد پشتوانه مالی، مدیریتی، حقوقی، اجرایی و حتی معنوی.
- ۱۱- نهادینه‌سازی: نهادینه کردن نوسازی در شهر و پرهیز از اقدامات سلیقه‌ای و مقطعی.

۴-۱-۲ مطالعات اجتماعی بافت در رابطه با روش سهامدار پروژه

بعد از مطالعات انجام شده توسط شرکت، در محدوده بافت، با استفاده از تحلیل نتایج و پیامدهای فرسودگی این مناطق مشخص گردید که به طور کلی علل دشواری نوسازی بافت‌های فرسوده را می‌توان در موارد زیر خلاصه کرد:

۱. نابرابری اقتصادی- اجتماعی و دو قطبی شدن شهر: قرار گرفتن بافت‌های فرسوده در قطب کم بهره و عدم تمایل سرمایه گذاران برای سرمایه گذاری .
۲. پایین بودن نسبت سطح فضای خدماتی: که موجب کاهش میزان دسترسی درونی و بیرونی بافت‌های فرسوده و کاهش گرایش مردم برای سکونت در این مناطق می‌گردد .
۳. پایین ماندن ارزش املاک: که باعث تقویت چرخه فقر و فقدان توجیه اقتصادی برای نوسازی خودجوش مردمی در این مناطق می‌شود.
۴. بارگذاری نا متعادل: که موجب کاهش سرانه‌های زیستی و افزایش آسیب‌ها و محرومیت‌ها شده است.
۵. نازل بودن کیفیت ساخت: که فرسودگی زودرس این مناطق را به دنبال داشته است.
۶. رها شدن: بدلیل وسعت و پیچیدگی کار سازمان‌ها و نهادها به آن ورود نمی‌یابد.
۷. عدم تصمیم‌گیری به موقع و تصمیم‌گیری‌های کلان جهت تغییر ساختار منطقه .
۸. عدم ارتباط تئوری با عمل.
۹. برداشت‌های متعدد از مفهوم نوسازی.
۱۰. عدم ارتباط جامعه ذینفعان و ذینفوذان که منجر به مشارکت ناقص هر یک از بخش‌ها می‌شود. این گروه‌ها عبارتند از:
 - مردم یعنی شهروندان که نمی‌دانند تکلیفشان در این مسئله چیست و مدیریت طرح‌های نوسازی، اساساً با هر مرجعی، تکلیف آنها را به صورت اجرایی روشن نکرده است.

- جامعه سرمایه‌گذاران که نمی‌دانند چه کاری در این مسئله می‌توانند انجام دهند.
- جامعه حرفه‌ای یعنی دستگاه‌ها و شرکت‌های تخصصی که نمی‌دانند چگونه می‌توانند همکاری نمایند.
- جامعه نخبگان، دانشگاهیان و مراکز پژوهشی.
- دستگاه‌های اجرایی مداخله‌گر که به طور موازی کارهایی را انجام می‌دهد.
- جامعه سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی یا آنهایی که قانون‌گذاری می‌کنند.
- رسانه‌ها و نهادهایی که نقش فرهنگ‌سازی دارند.

تمامی این گروه‌ها در جایگاه خود، خواهان فعالیت هستند، ولی ارتباط منطقی بین این گروه‌ها برقرار نشده است. هم‌چنین رهبری برای ایجاد انسجام بین گروه‌ها وجود ندارد. علاوه بر آن، مشکلاتی نظیر فقدان راهبردهای عملی (یعنی اجرایی کردن نظریه‌ها و تبدیل آنها به راهبرد قابل اجرا در صحنه عمل)، ضعف مقررات و نبود قوانین لازم یعنی پشتوانه‌های حقوقی مناسب برای این کار نیز مشکلی مضاعف به وجود آورده است. بی‌ثباتی مدیریتی، تغییرات زودرس در این زمینه و در نهایت تغییرات پی‌درپی در مدیریت کلان شهری و نیز بخش‌های مختلف، خود از عواملی است که به عنوان یک مشکل جدی مطرح می‌گردد. هم‌چنین فقدان الگوهای عملی مناسب، وارد شدن در این عرصه را با تردیدهای جدی مواجه ساخته بود. در کنار همه این موارد، عدم پاسخگویی روش‌ها و شیوه‌های کاری مزید بر علت گردیده است. به عبارتی روش‌ها و شیوه‌های مورد عمل و یا همان سازوکارهایی که از راه آنها بازسازی بافت فرسوده صورت می‌پذیرد، مناسب نیستند. در نهایت مهمترین مانع در این بخش، یک رژیم حقوقی برای نوسازی است که نقش‌ها، اولویت‌های کاری، مسئولیت‌ها، وظایف، روابط، ارتباطات، تعاملات و مناسبات بین سازمان متولی کار و سازمان‌های دیگر (که در این کار می‌توانند دارای نقش باشند)، وجود ندارد. مجموعه این موانع و مشکلات موجب می‌شود که فرصت‌ها از دست رفته و موجب انفعال نظام مدیریتی، نظام آموزشی و پژوهشی، نظام سرمایه‌گذاری و نظام مدیریت اجرایی به دلیل عدم ارتباط میان آنها شود. در نتیجه هر گروه فعالیت‌هایی را انجام می‌دهد که با یکدیگر پیوسته نیستند و در نتیجه زمان از دست می‌رود و با وجود بهره‌گیری از نیروها و صرف انرژی، نتیجه مطلوبی حاصل نمی‌شود و فرصت‌های نوسازی یکی پس از دیگری زایل می‌گردد.

۴-۱-۳ مراحل اجرا و فروش سهام پروژه

از نظر حقوقی سهامدارپروژه قراردادی است که بین مدیریت پروژه و خریداران سهام پروژه و براساس ماده ۱۰ قانون مدنی کشور منعقد و برای طرفین لازم‌الاجراء است.

«قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده‌اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است»

عقد قرارداد سهامدارپروژه نیازی به اخذ مجوز از مراجع قانونی ندارد، این شیوه تامین مالی بر پایه یک قرارداد خصوصی بین ناشر و خریداران سهام با توافق طرفین شکل می‌گیرد. از عمده‌ترین برتری‌های این روش برای مجری نسبت به سایر روش‌های مشابه مانند اوراق مشارکت و صندوق‌های عام حذف بروکراسی حاکم بر آنان بوده و نوعی مشارکت مستقیم می‌باشد.

در این روش شرکت مجری پس از اخذ مجوزهای لازم از شهرداری مراتب فروش سهامدارپروژه را به طرق مختلف به اطلاع مخاطبین با اولویت مالکین رسانده و موضوعی را که مردم می‌توانند با خرید اوراق سهامدارپروژه در سود و زیان آن مشارکت داشته باشند را اطلاع رسانی می‌نماید. این اطلاعیه شامل نحوه و میزان سرمایه‌گذاری، مدت زمان و فرصتی که طی آن می‌توان اوراق سهامدارپروژه را خریداری نمود، موضوع مورد مشارکت و محل و موقعیت آن و مدارک مورد نیاز جهت ثبت نام و خواهد بود.

پس از اطلاع‌رسانی متقاضیان با در دست داشتن مدارک مورد نیاز به محلی که در متن اطلاعیه قید گردیده است مراجعه و با ارائه مدارک نسبت به تکمیل فرم‌های مربوطه و برگه سهام اقدام و پس از امضاء آن را در اختیار امور سهام پروژه قرار داده و در برابر آن رسید مربوطه را دریافت می‌نمایند.

برگه‌های تکمیل شده ثبت کامپیوتر گردیده و پس از طی مراحل اداری و ثبت شماره توسط مسئولین ذیربط شرکت (مدیریت عام و مدیریت سهام و) امضاء و ممهور گردیده و به صاحبانشان تحویل می‌گردند.

خریداران نقدی سهام پروژه می‌توانند بهاء سهام پروژه را بصورت نقد و اقساط متناسب با نیاز پروژه که از سوی مجری اعلام می‌گردد پرداخت نمایند.

۴-۱-۴ راهکارهای اجرایی

عموما در فرایند عرضه سهام پروژه مراحل زیر به اجرا در می‌آید:

۱. مشخص کردن محدوده ای در بافت فرسوده
۲. امکان سنجی و توجیه اقتصادی به منظور حصول اطمینان از تراز مالی مناسب برای سرمایه گذاری در پروژه
۳. انجام توافقات و عقد قرارداد با شهرداری به منظور ایجاد مدیریت واحد، ثابت و تام اختیار به عنوان کلیدی ترین بخش کار.
۴. انجام مطالعات و تهیه طرح به منظور اخذ تایید به ضرورت اجرایی طرح از مراجع ذیربط مانند وزارت مسکن و شهرسازی و یا وزارت کشور.
۵. تهیه طرح اولیه در مورد نحوه تعامل و انجام عملیات سهامدار پروژه
۶. برآورد هزینه ها تا مرحله اخذ وام و یا پیش فروش و تبدیل پروژه به سهام هزار ریالی
۷. تعیین و اعلام امتیاز ویژه برای مالکین در صورت مشارکت به میزان ۱۵ الی ۲۰٪
۸. شناسایی گروههای هدف و برگزاری جلسات و اطلاع رسانی کامل
۹. افتتاح حساب و جلب سرمایه های خرد: از سهام پروژه (در بسته های حداقل ده میلیون ریالی) به صورت نقد و اقساط به متقاضیان با اولویت کارکنان دولت (دارندگان سرمایه های خرد) واگذار می گردد.
۱۰. بستر اجرائی و حقوقی: تشکیل شرکت اختصاصی پروژه به منظور شفاف سازی و تفکیک منابع سهامداران از منابع شرکت مادر و انتقال کلیه منابع نقدی و غیر نقدی سهامداران پروژه به این شرکت، نقل و انتقال سهام و تسویه حساب با سهامداران پروژه
- براساس سیاست های شرکت، در مواعد مشخصی ارزش کل پروژه محاسبه شده و پس از کسر بدهی های پروژه میزان ارزش واقعی سهام پروژه محاسبه و اطلاع رسانی می نماید.
۱۱. سهامداران پروژه می توانند سهام خود را براساس قیمت برآورد شده به واحدهای احداثی تبدیل نمایند.
۱۲. استفاده از تشکل های تخصصی جهت مذاکره با مالکین، جلب مشارکت مالکین و گروههای هدف، تجهیز منابع، پیش فروش و فروش واحدهای احداثی.

۴-۱-۵ بازارگردانی و ارزش گذاری سهام پروژه

معمولا بین قیمت مبادلات سهام پروژه و قیمت واقعی آن اختلاف زیادی وجود دارد و این مسأله باعث ایجاد سوء تفاهمهایی بین خریداران و فروشندگان سهام پروژه می‌شود، علت اصلی آن را می‌توان عدم شناخت خریداران از ارزش واقعی سهام پروژه دانست. دلایل دیگری همچون نوپا

بودن موضوع سهامدار پروژه و نرسیدن محصول کار، ضعف در ارائه اطلاعات جامع و کامل اقتصادی پروژه و همچنین بازارگردانی سهام پروژه را به آن افزود.

برای غلبه برچنین مشکلی شرکت شرق، کارشناسان اقتصادی، مالی و امور سهام را موظف نمود که در دوره‌های ۳ ماهه سهام را از طریق ارزشیابی کارشناسی اموال شامل زمین، پروانه، هزینه‌اجراء، مطالبات، بدهی‌ها ارزشیابی نموده و قیمت سهام را مشخص می نمایند. با توجه به ریسک‌های احتمالی در افزایش هزینه‌ها مانند قیمت مصالح و دستمزد و... سهام‌پروژه با ۹۰٪ ارزش اعلام شده در صورت خرید واحد توسط سهامداران پروژه از سوی مجری بازخريد خواهد شد. همچنین برای بازارگردانی مناسب سهام مرکز مستقلى تحت عنوان شرکت افق سهام شرق تشکیل شده است که کار اصلی آن صرفاً اطلاع رسانی و پاسخگویی به سهامداران پروژه، خرید و یا فروش سهام‌پروژه، سهامداران به متقاضیان جدید می‌باشد این شرکت حق ندارد از محل سرمایه خود راسا خرید و فروش را در دستور کار خود قرار دهد.

۴-۱-۶ آثار اجتماعی سهامدار پروژه:

نظام مداخله در بافت‌های فرسوده شهری عمدتاً به وجوه مختلف ویژگی کالبدی معطوف است، نقش عملگرای مدیریت شهری که به اجرا و احداث گرایش دارد، کمتر به حوزه اجتماعی و تاثیر آن بر فرایند بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری توجه داشته است، اما تحولات صورت گرفته در طول چندین دهه اخیر حاکی از این است که مرمت شهری از فرم ساده‌ای از بازسازی و نوسازی و توان بخشی به بافت‌ها و زیرساخت‌های فرسوده شهری به مرمت «اقتصاد شهری»، «مرمت اجتماعی»، «مرمت فرهنگی» و «مرمت سیمای شهری» دگرگون شده است. به عبارتی مرمت شهری در مسیر تحول خود گذری از حوزه توجه به کالبد به عرصه «نوسازی فرهنگی و اجتماعی» را تجربه کرده است. سهامدار پروژه فراتر از کارکرد تامین منابع مالی پروژه‌های بازسازی و نوسازی بافت فرسوده دارای کارکردهای آشکار اجتماعی است که به اختصار به آن می‌پردازیم.

۱- توسعه اجتماعی:

تحولات صورت گرفته در دهه‌های اخیر ارتباط با مفهوم رشد توسعه و گرایش دولت‌ها به تدوین برنامه‌های توسعه اجتماعی و رابطه موفقیت و دستیابی به شاخص‌های توسعه اجتماعی با کیفیت زندگی و حکمرانی خوب، اهمیت و جایگاه و توسعه اجتماعی را نشان می‌دهد. تنوع و تعداد متغیرها شاخص توسعه اجتماعی با میزان رشد توسعه اجتماعی و اقتصادی کشورها ارتباط دارد. اما در این میان متغیرهای کلیدی وجود دارد که اهمیت و سهم آنان در شاخص توسعه اجتماعی مورد توافق صاحب‌نظران و متخصصان این حوزه می‌باشد. یکی از این متغیرهای کلیدی متغیر مشارکت می‌باشد. در تعریف مشارکت اینگونه عنوان شده است «مشارکت درگیری ذهنی، عاطفی، فیزیکی و مالی اشخاص در موقعیت‌های گروهی و جمعی است که آنان را برمی‌انگیزد تا برای دستیابی به اهداف گروهی یکدیگر را یاری رسانند». طرح سهامدارپروژه، جلوه‌ای از مشارکت مالکین محدوده اجرای طرح بازسازی بافت فرسوده، سرمایه‌گذاران سازندگان و دارندگان سایر منابع است که گستره این مشارکت و فراگیر شدن آن به ویژه با توجه به آثار مطلوبی که «پروژه سارا و مجد» به دنبال داشته است می‌تواند به عنوان الگوی مناسبی برای سایر حوزه‌های اجتماعی و اقتصادی باشد.

۲- سرمایه اجتماعی:

سرمایه اجتماعی امروزه اساساً از شروط لازم برای تحقق توسعه به شمار می‌رود، اگر چه در مقایسه با سرمایه انسانی و سرمایه اقتصادی توافقی کمتری در ارتباط با تعریف و اندازه گیری آن وجود دارد اما در دهه های اخیر به ویژه در دهه ۱۹۷۰ که «ایوان لایت»^۶ اصطلاح سرمایه اجتماعی را برای توصیف شکل توسعه اقتصادی درون شهری به کاربرد این مفهوم درحوزه‌های مختلف اجتماعی، سیاسی، اقتصادی از اهمیت

بسیاری برخوردار گردید اقتصاد سرمایه داری جدید برای سرمایه اجتماعی تقاضای مداومی را به وجود می‌آورد اینکه آیا برای برآوردن این تقاضا ذخیره کافی سرمایه اجتماعی وجود دارد یا نه به عوامل گوناگون بستگی دارد که بسیاری از آنها بیرون از اقتصاد و بازار آزاد است به مساله ذخیره سرمایه اجتماعی در دو سطح پاسخ داده می‌شود، یکی سطح مرتبط به واحدهای انفرادی و سطح دیگر در جامعه به عنوان یک کل در مورد واحدهای انفرادی سرمایه اجتماعی را می‌توان از طریق کارآموزی در زمینه مهارت های تعاونی ایجاد کرد. موضوعی که به ادعای ما از کارکردهای طرح سهامدارپروژه می‌باشد، زیرا شالوده اصلی تولید سرمایه اجتماعی هنجارهای تعاونی است، متغیر تاثیرگذاری دیگری که در روابط و مناسبات حاکم بین مالکین محدوده بافت های فرسوده شهری و نهاد و سازمان تسهیل کننده مانند شرکت عمران و مسکن سازان شرق نقش مهمی در تولید سرمایه اجتماعی دارد متغیر اعتماد است. اعتماد مالکین که با خرید سهام، به مصون بودن سرمایه و سود مناسب برای آن اطمینان دارند، توسعه کمی و کیفی سهامداران و کلیه صاحبان منابع که در فرایند بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده نقش دارند می‌تواند به تولید سرمایه اجتماعی در سطح فردی و اجتماعی کمک شایانی نماید.

۳- تقویت تعلق خاطر به محیط شهری :

مردمی که در بافتهای فرسوده زندگی می‌کنند معمولاً سالیان متمادی (۲۰ تا ۵۰ سال) است که ساکن آنجا هستند، بنابراین بطور طبیعی دارای روابط قدیمی، ریشه دار و ثابتی با یکدیگر و با فضای محله بلافصل خود هستند، روابطی که مبتنی است بر شناخت خاطرات جمعی و نوعی در هم تنیدگی ریشه دار که به دنبال خود احساس دلبستگی به مکان، محله و یکدیگر برای آنها را به همراه دارد در مطالعات اجتماعی صورت گرفته در بافت های فرسوده شهری احساس تعلق به محله دائماً تایید می‌شود. مشارکت مردم به ویژه ساکنان بافت های فرسوده شهری در طرح سهامدارپروژه به میزان توانایی مالیشان هر چند اندک باشد تعلق خاطر به محله را ارتقا می‌بخشد. در تجربه اجرایی سهامدارپروژه- نمونه مجد مشهد- علاوه بر اینکه ساکنین محله نسبت به خرید سهام اقدام نموده اند در مرحله اجرا برخی از مالکین در قبال ارزش ملک خود از پروژه سهمیم شدند و با این رویکرد احساس تعلق و ماندگاری خود را در محله تثبیت نمودند.

۴- تسریع در اجرای بازسازی و نوسازی بافتهای فرسوده :

اگرچه کارکرد آشکار طرح سهامدارپروژه دستیابی به منابع مالی پایدار برای اجرای پروژه های عمرانی و بهسازی شهری است مدلی که به وسیله آن گروه عظیمی از مردم سرمایه گذاری مشترک انجام می‌دهند. با توجه به گستره دارندگان منابع مورد نیاز در اجرای طرحهای بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده از قبیل صاحبان زمین و تجهیزات و ماشین آلات، سازندگان، مدیریت و نظارت، مصالح ساختمان، تبلیغات و آگاهی ها، مجوزها و که در طرح سهامدارپروژه پیش بینی گردیده است که دارندگان هر یک از منابع به میزان توان خود در قبال خدماتی که ارائه می نمایند سهام دریافت نمایند، تمامی عناصر اصلی اجرای پروژه در منافع پروژه سهمیم می گردند و از منظر رسیدن به منافع حداکثری در انجام تعهدات خود جدی خواهند بود. و در نتیجه مهمترین عنصر کارکرد و موثر در اجرای پروژه که انجام تعهد در زمان مقرر است تحقق می یابد، مقوله ای که در پروژه هایی که توسط دولت و نهادهای عمومی اجرا می گردد به یک چالش بزرگ تبدیل شده است یعنی تاخیر در اجرای پروژه که گاهی بازده اقتصادی اینگونه طرحها به حداقل ممکن کاهش پیدا می کند.

از سوی دیگر سازماندهی صورت گرفته در طرح سهامدار پروژه از قبیل تشکیل مجموع عمومی و حضور نمایندگان سهامداران در مجموعه فوق، عملاً مدیریت نهادهای تشکیل گرفته در این طرح باید در مقابل سهامداران پاسخگو باشند.

لذا نظارت و کنترل مجمع عمومی و مطالبات سهامداران که رسیدن به سود مناسب میباشد، باعث می گردد. مدیران طرح سهامدارپروژه با توجه به منافع سهامداران در فرایند تصمیم سازی و تصمیم گیری در اجرای پروژه به گونه ای عمل نمایند که در بازه زمانی تعریف شده تعهدات خود را انجام دهند تا سود و منافع حداکثری برای سهامداران تحقق یابد.

۵- کاهش روحیه مصرف گرایی و تقویت روحیه سرمایه گذاری :

در تمام آموزه های دینی ادیان ابراهیمی ، اسلام ، مسیحیت و یهود به کار، فعالیت، صرفه جویی و فعال نمودن سرمایه در مسیر تولید و سرمایه گذاری که تامین کننده منافع عامه جامعه باشد تاکید شده است، در حوزه های جامعه شناسی و اقتصاد نظریه پردازان زیادی در خصوص و چگونگی رشد و توسعه سرمایه داری تئوریهای خود را عرضه نموده اند ، اما در این میان « اخلاق پروتستانی و روح سرمایه داری» مشهورترین اثر جامعه شناسی دینی ماکس وبر از اهمیت زیادی برخوردار است.

از دیدگاه وبر کار عبادت خدا است و از سوی دیگر از آن چه کسب می کند باید به مقدار لازم برای زندگی برداشت کند بدین ترتیب بهره وری بیشتر در کار و سرمایه گذاری و نفی تجمل به پیدایش سبکی در زندگی انجامید که مستقیماً روح سرمایه داری را در ایجاد یک جو مساعد برای توسعه اش تحت تاثیر قرار داد.

طرح سهامدارپروژه با توجه به ویژگی منحصر به فردش که قابلیت جذب سرمایه های خرد را فراهم می نماید، بستر مناسبی است که اقشار درآمدی متوسط و پایین جامعه پس انداز خود را در مسیر یک فعالیت سازنده و موثر در محیط شهری سرمایه گذاری نموده و از سود آن استفاده نمایند به طور طبیعی چنانچه این بستر فراهم نباشد این سرمایه های اندک در مسیر مصرف هزینه گردیده و با افزایش تقاضا برای مصرف – به طور نمونه در جامعه ایران- تورم فزاینده را به دنبال خواهد داشت.

۶- مشروعیت بخشی به طرح ها و کاهش مقاومت اجتماعی در برابر اجرای طرح ها :

نوسازی بافت های فرسوده زمانی موفق است که مقاومت های اجتماعی، اقتصادی ساکنان این گونه بافتها به هماهنگی و همسویی بدل شود، و اما نوع مداخله صورت گرفته در بافتهای فرسوده عمدتاً مداخله مستقیم که بوده است که مقاومتها ی جدی از سوی مردم را به دنبال داشته است، در این مسیر و فرآیند تملک با تاخیر زمانی و هزینه های سنگین که گاهی اقتصادی بودن پروژه ها را دچار ابهام نموده – مواجه بوده است، طرح سهامدارپروژه به دنبال این است که با انگیزه جلب مشارکت مالکین در محدوده اجرای طرحهای بازسازی همراهی و همکاری آنان را جلب نماید.

از سوی دیگر با توجه به نگرش منفی که معمولاً پس از مداخله مستقیم و اجرای طرحهای بازسازی شکل می گیرد مبتنی بر ضرر و زیان مالکین و سود سرمایه گذاران که عمدتاً خارج از بافت زندگی می کنند به نوعی تقابل و مقاومت را دو چندان می کند لذا مشارکت مالکین محدوده طرحهای بازسازی در طرح سهامدار پروژه بیانگر این پیام است که اولویت برای مجریان طرح این است که مالکین با سهیم شدن در اجرای پروژه و از منافع و ارزش افزوده اجرای طرح خود استفاده نمایند و در پایان اجرای طرح با تبدیل سهام خود از فضاهای جدید استفاده نمایند و حضور خود را در منطقه تداوم بخشند.

لذا تحقق این هدف می تواند ضمن مشروعیت بخشیدن به اجرای طرح مقاومت در برابر اجرای طرح را به میزان زیادی کاهش دهد.

۷- تقویت نهادهای اجتماعی و نقش آنها در مدیریت شهری :

نتایج مطالعات صورت گرفته در خصوص مدیریت بازسازی بافتهای فرسوده حاکی از این است که دولت و شهرداری ها به تنهایی قادر به انجام این وظیفه نیستند، گستره وسیع بافت های فرسوده و عدم تحرک و انعطاف لازمی که نهادهای دولتی در مواجهه با این گونه طرحها دارند باعث طولانی شدن اجرای این گونه طرحها می شود و موجب گستره فرسودگی در شهرها و افزایش مشکلات در بازسازی و احیا آنها می گردد.

بنابراین ضرورت ایجاد نهادها و سازمانهای تسهیل کننده در سطح محلات فرسوده که واسطه میان مردم و دولت قرار دارند اجتناب ناپذیر می باشد این نهادها با اطلاع رسانی مناسب ، انگیزه لازم را در مالکین بافتهای فرسوده برای بازسازی و نوسازی و بهسازی فضاهای زندگی خود ایجاد نموده و از سوی دیگر زمینه بهره برداری حرفه ای از تسهیلات ، حمایت ها، و معافیت های دولتی و شهرداری ها را برای مالکین و ساکنین فراهم می نمایند. از سوی دیگر چنین سازمان های اجتماعی باید بتواند با پیگیری مداوم مشارکت همسایگان با هم و با سرمایه

گذاران خرد و کلان در نوسازی بافت، فرایند نوسازی را به صورت نظم یافته هدایت نمایند و توزیع عادلانه منافع جامعه بین کلیه صاحبان حقوق را مورد توجه قرار دهند.

سازماندهی صورت گرفته در ارتباط با طرح سهامدار پروژه ناظر بر تحقق اهداف فوق می باشد و اجرای موفقیت آمیز این طرح در نمونه مجد مشهد می تواند الگوی مناسبی برای توسعه این گونه سازمان های اجتماعی در بازسازی بافت های فرسوده گردد.

۴-۱-۷ نتایج به کارگیری روش سهامدار پروژه جهت جذب سرمایه در اجرای پروژه های سارا و مجد

۱- پروژه سارا

پروژه بزرگ سارا، به عنوان اولین سهام پروژه کشور با ۸۴۰۶۰ هزار مترمربع در سال ۱۳۸۳ در محدوده بافت های فرسوده اطراف حرم امام رضا(ع) در شهر مشهد با سرمایه اولیه ۱۴۰ میلیارد ریال آغاز شد. این پروژه به عنوان بزرگترین مجموعه اقامتی، تجاری در شهر مشهد در فاصله ۳۰۰ متری حرم مطهر رضوی در حال تکمیل می باشد.

منابع اولیه از طریق عرضه سهام پروژه تامین شد. سهامداران پروژه شامل کارمندان دولت به میزان ۳۱۵۷۴۰۰۰ هزار ریال، شهرداری(بابت عوارض) ۲۴۱۹۸۰۰۰ هزار ریال، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران (وزارت مسکن و شهرسازی) بابت زمین ۲۷۳۶۷۹۳۰ هزار ریال و شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق (بابت تعهد اجرای پروژه) به میزان ۵۶۸۶۰۰۷۰ هزار ریال بودند. برای اتمام پروژه مبلغ ۳۶۰ میلیارد ریال از محل منابع مربوط به طرح های زود بازده بانک ملی ایران تامین شد که منافع حاصل از تسهیلات نیز به نفع سهامداران خواهد بود. سایر مبالغ مورد نیاز برای اتمام پروژه از محل پیش فروش واحدهای تجاری و اقامتی تامین می شود.

شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق برای اولین بار در کشور با استفاده از این روش در سال ۱۳۸۳ بازسازی بافت فرسوده در شهر مشهد در شرق حرم مطهر حضرت رضا(ع) تحت نام **پروژه سارا** و در سال بعد مدیریت نوسازی بخشی دیگر از بافت های فرسوده در بلوار قرنی تحت نام **طرح مجد** را عهده دار گردید.

سهامدار پروژه روشی برای تامین مالی پروژه های ساختمانی در بافتهای فرسوده شهری از طریق جذب سرمایه های خرد و افزایش مشارکت مالکین سایر دست اندکاران است.





۲- پروژه مجد

طرح عظیم مجد مشهد با مساحتی بالغ بر ۸/۶ هکتار و زیر بنای بیش از ۴۰۰ هزار مترمربع، یکی از بزرگترین پروژه‌های بازسازی بافت‌های فرسوده در سطح کشور به حساب می‌آید. در این طرح حدود ۳۶ برج ۷ تا ۲۷ طبقه وجود دارد. لذا موقعیت‌های متنوعی را برای سرمایه گذاری در خود جای داده است.

تملك و اجرای فاز یک طرح مجد با بیش از صد هزار مترمربع در سال ۱۳۸۵ آغاز شد. منابع اولیه برای اجرای طرح با استفاده از روش سهامدار پروژه به میزان ۱۸۰ میلیارد ریال تامین گردید. سهامداران پروژه شامل کارمندان دولت، بخشی از مالکین و تعدادی از پیمانکاران بودند. سایر منابع مورد نیاز برای پروژه از محل مشارکت مالکین (به روش های دیگر) پیمانکاران، مشارکت شهرداری، تسهیلات دریافتی از بانک‌ها و موسسات اعتباری، اوراق مشارکت منتشر شده به وسیله شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران (وزارت مسکن و شهرسازی) تامین شد . منابع حاصل از پیش فروش واحدهای تجاری- اداری با روش پرداخت وجوه یا ابطال سهام پروژه، نیز روند تکمیل پروژه را تسریع می بخشد.

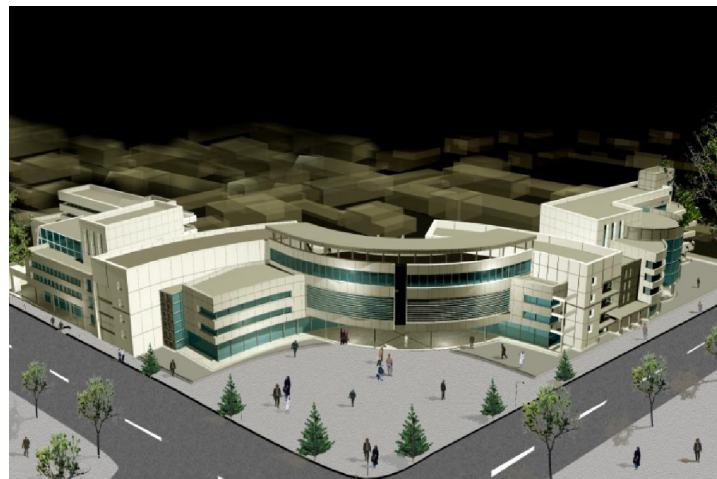
تامین مصالح ساختمانی برای پروژه از محل تهاتر بهاء مصالح با واحدهای موجود نیز از اقدامات موفق انجام شده برای تکمیل پروژه به حساب می‌آید.



این مجموعه در قالب ۱۳ برج اداری- تجاری و مسکونی ، در قلب شهر مشهد در حال تکمیل است. سه برج از مجموعه فوق در سال ۱۳۸۹ تکمیل و به بهره برداری رسید.
از ویژگی‌های مورد توجه در بهره برداری از مجموعه عنایت به ساماندهی اصناف خاصی مانند صنف لوله، لوازم بهداشتی و لوازم التحریر و خرازی در هریک از برجها، از امتیازات این مجموعه می‌باشد.

۳- سایر پروژه ها

بعدها ، با استفاده از روش سهام پروژه ، پروژه ها و طرح های متعددی در بافت های فرسوده شهری در مناطق مختلف کشور اجرا شد . طرح زعفرانیه تربت حیدریه و آفتاب گرگان دو نمونه موفق به حساب می آیند.



۴-۱-۸ نقاط قوت و ضعف روش سهامدار پروژه^۷

۱- نقاط قوت

۱. تامین کننده منابع مالی پروژه در سود و زیان آن شریک می شود.

۲. تضمین اصل سرمایه و حداقل سود توسط شرکت برای سهامداران جزء پروژه
۳. ترغیب سرمایه گذاران خرد به مشارکت
۴. عدم مواجهه شرکت ناشر با کمبود نقدینگی در طی عمر پروژه: زیرا سهام پروژه تا زمانی که توسط شرکت بازخريد نشود، تعهد پرداخت سود دوره ای را ندارد .
۵. دخالت مستقیم سرمایه گذار در تصمیم گیریهای مدیریتی و اجرای پروژه که یکی از موانع مشارکتهای مردمی است در قراردادهای حذف
۶. شریک شدن مالکین (دارندگان) سرمایه های خرد در سود پروژه های بزرگ ساختمانی
۷. ضمانت بازخريد سهام پروژه و اطمینان سرمایه گذار از عدم بلوکه شدن سرمایه اش در پروژه
۸. تسريع در اجرای بازسازی و نوسازی بافت با توجه به تامین منابع از طریق مردم .
۹. تسريع در آزادسازی عرصه پروژه با جلب مشارکت مالکین و عدم مقاومت آنان .
۱۰. فراهم نمودن شرایط برای احداث پروژه های بزرگ و به یاد ماندنی
۱۱. حل مشکل تامین منابع در طرحهای نوسازی بافتهای فرسوده شهری
۱۲. ایجاد فرصت سرمایه گذاری در زمین و مستغلات برای سرمایه های خرد (۳۰ درصد نقد و ۷۰ درصد در اقساط ۱۴ ماهه)
۱۳. ایجاد فرهنگ پس انداز با پرداخت اقساط ماهیانه حداقل پانصد هزار ریال برای اقشار کم درآمد جامعه .
۱۴. اجراء طرحهای شهرسازی با معماری مناسب و مدرن
۱۵. ایجاد اشتغال گسترده به صورت مستقیم و غیر مستقیم

۲- نقاط ضعف

۱. سوء تفاهم بین خریداران و فروشندگان به دلیل عدم شناخت خریداران ارزش واقعی سهام و اختلاف زیاد بین قیمت مبادلات سهام پروژه و قیمت واقعی آن که به مرور زمان و با آشنایی جامعه با سهام پروژه و اطلاع رسانی کامل مجریان رفع خواهد شد .
۲. عدم حضور نهاد متولی (شخص سوم) مانند شرکتهای بیمه ای که بتواند از حقوق خریداران دفاع کند موجب بی اعتمادی عامه مردم به اوراق می شود.
۳. بازار ثانویه رسمی برای این اوراق وجود ندارد ، بلکه خود ناشر بازاری تحت کنترل خود برای خرید و فروش اوراق بوجود می آورند که می تواند بورس این نقش را ایفاء نماید .

۳- تهدیدها

۱. عدم حمایت برخی از مسئولین به ویژه مسئولین شهری و متدیان امور مالی و پولی کشور
۲. نوسانات مالی و اقتصادی کشور و اقتصاد بین الملل و افزایش ریسک انتشار سهامدار پروژه برای مجری بدلیل تضمین اصل و حداقل سود سرمایه .
۳. فعالیت سایر رقبا در بازارهای مالی مشابه مانند بورس و بازارهای سفته بازی

۴- فرصت ها

۱. حذف بروکراسی اداری گسترده : چون بر پایه عقد خصوصی بین ناشر و خریداران سهم است.
۲. عدم نوسانات شدید قیمت سهام، جلوگیری از بورس بازی سهام و کنترل بازار ثانویه به دلیل حضور دائم ناشر سهام پروژه در بازار
۳. گسترش اعتماد بین مالکین و شرکت ناشر سهام و افزایش سرمایه اجتماعی
۴. تقویت تعلق خاطر به محیط شهری

۵. رعایت عدالت در بهره مندی از ارزش های افزوده در طرحهای نوسازی بافت برای مالکین و همه دست اندرکاران
۶. کاهش مقاومتهای اجتماعی، اقتصادی ساکنان و مشروعیت بخشی به طرحها و کاهش مقاومت در برابر اجرای طرح ها
۷. کاهش نارضایتی مالکین بافتهای فرسوده با توجه به امکان مشارکت آنان در پروژه ها
۸. توانمندسازی اقشار کم درآمد با حفظ و افزایش ارزش موجودی و ایجاد فرصت برای خانه دار شدن آنان در آینده
۹. مقاوم سازی بافت فرسوده و کاهش خسارات جانی و مالی .
۱۰. تامین فضای خدماتی مورد نیاز در بافت فرسوده
۱۱. هدایت سرمایه ها به سوی توسعه و عمران اصولی شهرها با سودآوری عالی و جلوگیری از خرید و تخریب املاک کشاورزی

۴-۲- روش مشارکت واحدی

تلفیق برنامه ریزی ، هدایت و نظارت متمرکز در کنار جلب مشارکت واقعی مردم در فراگیر شدن و تسريع روند نوسازی اثر اعجاب آمیز خواهد داشت. به این ترتیب که با سیاست گذاری ، تدوین قانون و برنامه ریزی در سطح ملی ، هدایت و سازماندهی مالکین و ساکنین محلات (بصورت گروهی) از طریق نهادهای مردمی، برخورداری از حمایت دولت و شهرداری ...انگیزه و علاقه در مالکین ایجاد و مشارکت داوطلبانه آنها جلب می گردد .

پروژه ها از تجمیع پلاکهای ریز دانه بصورت جمعی اجراء می شود و هر مالک برابر آورده ملک و تسهیلات اعطایی در پروژه جدید دارای سهم می گردد . یعنی ضمن رعایت اصول و ضوابط شهرسازی ، ترویج و فراگیر شدن نوسازی در پهنه بافتهای فرسوده شهری با حداکثر مشارکت مردم و نتیجتاً تسريع در روند کار حاصل می گردد . در این شیوه مالکین ضمن مشارکت در تامین فضاهای خدماتی نظیر معابرو فضای سبز ، از ارزش افزوده ناشی از تجمیع املاک و دسترسی مناسب و خدمات ممتاز بهره مند می شوند و کیفیت حاصله جبران کاهش کمیت را خواهد نمود.

جلب مشارکت مردم در پروژه های فراگیر نوسازی بافتهای فرسوده نه تنها نیازمند ایجاد انگیزه اقتصادی ،جاذبه شهری و امکانات رفاهی است که از طریق طراحی مناسب ، بخشودگی عوارض و اعطای تسهیلات و یارانه حاصل می شود بلکه محتاج پیش بینی ابزار و ضوابط حمایتی ویژه اقشار کم درآمد ساکن در محلات مورد نظر می باشد که در دوران ساخت برای اسکان موقت و یا جبران بهم خوردن کسب و کار و یا تکافو نبودن آورده آنها در پروژه جدید بکارگیری شود.

بهترین شیوه مداخله با مد نظر قراردادن تجربیات موفق و ناموفق می تواند با طی مراحل ذیل باشد:

۱. طراحی کلان و در عین حال ساده و حتی الامکان منطبق با وضع موجود .
۲. پیش بینی مدیریت اجرایی متمرکز با تشکیل شرکت سهامی خدمات نوسازی محله های شهری ،
۳. جلب مشارکت مردم (اولویت اول مالکین و پس از آن سایر اقشار و متقاضیان)
۴. همراهی دستگاه های ذیربط
۵. پیش بینی منابع از محل ارزش افزوده پروژه و در حد امکان استفاده از کمکهای دولت و شهرداری ، بهره مندی از تسهیلات یارانه ای و بخشودگی عوارض .
۶. بکارگیری ساز و کار لازم برای سرعت عمل از جمله تشکیل نهادهای تخصصی اجرایی و مدیریتی برای سازماندهی مردم و اجرای ریز پروژه ها
۷. توجه به خواسته های ذینفعان پروژه و انعطاف در برابر خواسته ها
۸. اتخاذ شیوه های مناسب برای کاهش هزینه ها و امکان رقابت در بازار تولید مسکن و ساخت و ساز

در خصوص اهمیت جلب اعتماد و مشارکت مردم که می تواند موفقیت طرحهای نوسازی بافت فرسوده و رواج آن را در پهنه عظیم کار به ارمغان آورد. باید توجه داشت تا زمانی که در مردم ذهنیت عدم اعتماد به اقدامات و روشهای دولت و شهرداری وجود داشته باشد و اثرات معجزه گر حضور مردم برای مسئولین امر مسجل نگردد، تحقق نوسازی مطلوب نخواهد شد. در مقابل اگر مردم بالاخص مالکین در جریان کامل طرح قرار گرفته و نظر آنهاحتی الامکان لحاظ شود و از حمایتها و ارزش افزوده بهره مند شوند، مقاومت ها کاهش یافته و مردم نه تنها مانع اجرای پروژه نشده بلکه حامی و تامین کننده منابع آن در مرحله خطیر آزادسازی املاک خواهند شد و از جمله با ارائه ملک خود از پروژه جدید دارای سهم می شوند.

مشارکت مالکین علاوه بر سرعت بخشیدن به اجرای طرحها، در مرحله بهره برداری نیز در حفظ پروژه و توسعه پایدار محیط زندگی آنها تاثیر بسزایی خواهد داشت.

همانگونه که ذکر شد نوسازی بافت به لحاظ گستردگی، نیازمند منابع فراوان است که با سر جمع کمکها و تسهیلات دولت و شهرداری وحتى مشارکت مالکین برآورده نخواهد شد. کسری منابع هنگامی تامین میگردد که با زمینه سازی مجری طرح، سرمایه گذاران، توسعه گران، انبوه سازان، تعاونی ها، صاحبان صنوف، اشخاص حقیقی و صاحبان سرمایه های خرد در آن وارد شوند. اقبال سرمایه گذاران از طرح زمانی محقق می گردد که طرح متضمن رفع نیاز آنها و یا سودآوری در مقایسه با سایر زمینه ها و فرصتهای سرمایه گذاری باشد.

یکی از شیوه های موثر مورد عمل شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق بمنظور تجهیز منابع برای نوسازی بافتهای فرسوده شهری "شیوه مشارکت واحدی" بوده که با حضور مالکین، سرمایه گذاران و تحت حمایت دولت و شهرداری در شهر شیروان انجام شده است.

تشریح شیوه :

مرحله اول : با جدی شدن رویکرد جلب مشارکت مردم در نوسازی بافتهای فرسوده شهری و امکان تعمیم آن به اقصی نقاط شهری کشور و در پاسخ به اطلاع رسانی شفاف و فراگیر شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق در سطح شهرهای ۵ استان تحت پوشش، شهرداری و شورای شهر شیروان از جمله شهرهایی بودند که تمایل خود را برای نوسازی بخشی از بافت فرسوده شهر به مساحت ۷/۳ هکتار اعلام و طی قرارداد مدیریت انجام کار را به شرکت شرق تفویض نمودند.

شرکت مسکن سازان منطقه شرق به عنوان مجری طرح پس از تهیه طرح با استفاده از خدمات مهندسین مشاور فجر توسعه و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵ و کار گروه شرکت عمران و بهسازی شهری ایران، در راستای تجهیز منابع مورد نیاز بدلیل فقدان شدید اعتبارات دولتی، راهکار اجرای پروژه با اتکاء به قابلیتهای شهر و منابع مردمی را مورد بررسی و ارزیابی قرار داد. یافته های تحقیق حکایت از این داشت که در راستای سیاست دولت مبنی بر توسعه درونی شهرها، بافتهای فرسوده بدلیل واقع شدن در موقعیت مناسب شهری، در صورت نوسازی متقاضیان قابل توجهی برای سکونت دارد و این تقاضا در صورتی که توام با مالکیت واحد مسکونی آنها در مجتمع نسبتا مجهز باشد باعث تقویت تقاضا خواهد شد.



طراحی معماری محدوده طرح توسط شرکت مهندسین مشاور فجر توسعه

شرکت مجری با تامل بر کاربری‌های طرح جدید، احداث بخش‌های مسکونی را از این جهت که موجب ایجاد حیات دوباره و رونق بخشیدن به محله و به تبع عملی شدن سایر کاربریها و اقتصادی شدن طرح می‌شود، در اولویت قرار داد و " شیوه مشارکت واحدی " که مشارکت برای مالکیت واحد مسکونی میباشد را تدوین و ارائه نمود و در همین راستا اقدامات ذیل صورت گرفت :

مرحله دوم : انتخاب بلوک مورد نظر از طرح مصوب برای طی مراحل اجراء (آزادسازی و تجمیع ، تهیه فاز دو معماری ، احداث ، تفکیک و تحویل) و برآورد هزینه های هر مرحله با احتساب نرخ تورم.

این برآورد شامل سهم زمین ، هزینه احداث و مدیریت می باشد که با مد نظر قرار دادن تسهیلات بانکی ویژه بافت فرسوده (مبلغ ۱۴۰ میلیون ریال وام بدون سپرده ، بخشودگی عوارض و ...) صورت می گیرد .

مرحله سوم : تشکیل دفتر پروژه حتی امکان در محدوده طرح و یا در مجاورت آن

مرحله چهارم : نرخ گذاری املاک با استفاده از کارشناسان و افراد خبره و بدون لحاظ اثر طرح

مرحله پنجم : اطلاع رسانی شفاف و مستمر به مالکین .

از آنجا که مالکین در اولویت اول مشارکت و سرمایه گذاری قرار دارند ، ابتدا به آنها اعلام شد(به صورت مذاکره فردی و مکاتبه) که در صورت داشتن توان مالی و اجرایی می توانند برای احداث بلوک طبق طرح مصوب راسا و تحت نظارت شرکت مجری اقدام نمایند . در غیر اینصورت مشارکت در پروژه به یکی از طرق ذیل برای مالکین امکان پذیراست .

۱. مشارکت در طرح و سهمیم شدن از واحدهای احداثی برابر آورده (منظور از آورده کل ارزش ملک متعلقه می باشد .)

۲. مشارکت در طرح و سهمیم شدن از واحدها از محل بخشی از آورده (بخش باقیمانده از ارزش ملک را بصورت نقدی دریافت می نمایند.)

در دو حالت فوق ارزش آورده مالکین ناشی از ارزش ملک به میزان ۱/۲ برابر ارزش کارشناسی روز محاسبه و از پروژه جدید دارای سهم می شوند .

قابل ذکر است بدلیل مالکیت ، نقد بودن آورده مالک ، تسریع در تحصیل عرصه طرح بدون مشکلات اجتماعی وبدون نیاز به استفاده از قانون تملک و نتیجتا تسریع در احداث... این امتیاز برای مالک در نظر گرفته شده است و در حقیقت بخشی از امتیازات طرح نوسازی به آنان اختصاص می یابد و هیچ هزینه مازادی به سایرین تحمیل نمی شود .

پس از اطلاع رسانی شفاف و تشریح شیوه های مشارکت و برآورد توان و میزان مشارکت مالکین ، گزینه جلب مشارکت سایرین برای تجهیز منابع و خرید ملک به قیمت کارشناسی روز در دستور کار قرار گرفت .

مرحله ششم : اطلاع رسانی در سطح شهر ، بازاریابی و ثبت نام از متقاضیان جامعه هدف .

دراین مرحله با توجه به عدم توان مالکین برای اجرای پروژه (در بلوک مورد نظر) ، فراخوان بین متقاضیان مسکن با اولویت کارکنان دولت برای مشارکت واحدی به تعداد مورد نیاز (متناسب با تعداد آپارتمانها و برآورد تقریبی میزان مشارکت مالکین) انجام شده و برنامه دریافت وجوه بصورت نقد و اقساط متناسب با نیاز پروژه جهت خرید املاک و اجرا پروژه تنظیم و به متقاضیان ابلاغ و قرارداد مشارکت واحدی منعقد گردیده است .

مراحل اطلاع رسانی شامل: تشریح طرح در شورای اداری استان و شهرستان، مکاتبه با ادارات سطح شهرستان ، تشریح طرح در نشریه محلی ، تشکیل جلسه با تعاونی‌های مسکن متقاضی ، حضور در مدارس ، ادارات و کارخانه ها جهت گفتگوی مستقیم بامتقاضیان ، پاسخگویی به متقاضیان در محل دفتر پروژه و... بوده است .

توضیح ۱ : شرکت مجری به عنوان کارگزار و یا مجری ، مسئولیت هماهنگی ، پیگیری و مدیریت کلیه امور اجرای طرح را باتأمین منابع توسط مشارکت کنندگان (مالکین ، سرمایه گذاران) بعهده داشته و بابت خدماتی که در دوره آزادسازی واجرا ارائه می دهد در صورت عدم دریافت هرگونه وجهی در طول دوره تملک و ساخت از صاحبان پروژه ، به میزان ۵ درصد در پروژه شریک می شود .

توضیح ۲: مبالغ دریافتی از مشارکت کنندگان بطور علی الحساب می باشد . به عبارت دیگر مجری ، پروژه را به قیمت تمام شده بعلاوه ۵ درصد حق مدیریت اجرا نموده و تحویل می دهد(۹۵درصد پروژه احداثی متعلق به سرمایه گذاران و ۵درصد متعلق به مجری می باشد) .

توضیح ۳: قیمت اعلام شده در قرارداد تفاوت چندانی با قیمت پیش بینی شده نخواهد داشت مگر اینکه اتفاقات پیش بینی نشده باعث تغییر شدید قیمت ها شود که در اینصورت مراتب با مشارکت کنندگان در میان گذاشته خواهد شد .

توضیح ۴: نظارت بر پروژه طبق شیوه جاری در پروژه های شرکت مسکن سازان منطقه شرق (استفاده از حسابرس قانونی) بوده و متقاضیان در مقاطع مختلف در جریان پیشرفت پروژه ، هزینه ها و موانع و مشکلات احتمالی قرار می گیرند .

قابل ذکر است در پروژه حکیم شیروان هم اکنون بیش از یکصد واحد مسکونی به شیوه مذکور در قالب ۳ بلوک مسکونی در حال اجرا میباشد.

۴-۳- روش مشارکت محله

در این شیوه طرح معماری محله به صورت کلان طراحی ، به پروژه های کوچک تقسیم و مالکین عرصه اولیه پروژه در پروژه واقع در باقیمانده زمین سهیم می شوند و حقوق شهرداری با املاک واقع در فضای خدماتی تهاتر می گردد و حسب ضرورت سایر گروهها در پروژه ها مشارکت می نمایند . شیوه مشارکت محله بر اساس طرح مشارکت مردمی طبرسی واقع در ضلع شمال غربی حرم مطهر امام رضا (ع) که هم اکنون در دست اقدام می باشد ارائه می گردد .

بعد از برگزاری جلسات متعدد و آشنایی تعدادی از مالکین محدوده طبرسی با شیوه کار شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق ، طرح عظیم طبرسی در قطاع دو مجموعه اطراف حرم رضوی و در ضلع غربی محدوده طبرسی ، در قالب اولین مشارکت محله شکل گرفت. این مجموعه در قالب ۳۲ برج تجاری - اقامتی و مسکونی شکل گرفته است. جمعی از مالکین با مراجعه به دفتر شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق، پیشنهاد واگذاری مدیریت نوسازی بافت فرسوده محلشان به شرکت را دادند. سپس تدوین و انتشار گزارش شماره ۱ و توزیع آن در بین تمامی ذینفعان به اولین مطالعه اجتماعی منجر شد. این نظرسنجی نکات زیر را دربر داشت:

۱- مالکین نسبت به افزایش سطوح خالص پروژه ها به ۱۵۰۰ مترمربع معترض می باشند.و میزان سطح هر پروژه را حداقل بین ۵۰۰ متر و حداکثر ۱۰۰۰ مترمربع توصیه می نمایند.

۲- علاقه مندی به دید مستقیم حرم مطهر در حداکثر ممکن

۳- متقاضی بهره مندی از تخفیفات ویژه در عوارض و بهای خدمات واحدهای احداثی، متفاوت با سایر مناطق می باشند.

۴- باتوجه به ناهمگونی بافت جمعیتی منطقه (مانند کلاتی ها-سبزواری ها و چنارانی ها) متقاضی در کنار هم قرار گرفتن آنان در پروژه ها می باشند.

۵- دوگانگی و تفاوت فی مابین واحدهای احداثی مجوز دار (تثبیت شده) با ضوابط کلی حاکم بر طرح موجب انتقاد آنان شده است ساختار تشکیلاتی طرح مردمی طبرسی به شرح زیر می باشد:

الف) کمیته راهبردی متشکل از مدیرن شهرداری، شرکت مادر و دفتر نوسازی محله

ب) دفتر نوسازی محله (بخش خصوصی) که شامل واحدهای اجرائی فنی و شهرسازی، اقتصادی، اجتماعی و حقوقی می باشد.

ج) نهادهای مردمی که متشکل از نمایندگان پروژه ها، هیأت عامل و شرکت اختصاصی پروژه می باشد.

پس از جمع آوری اطلاعات مالکین بر اساس اطلاعات موجود در شهرداری وتشکیل پرونده برای آنان، نقشه برداری کل محدوده طرح و تدوین متون حقوقی، مطالعات اقتصادی انجام شده و طرح تفصیلی ویژه پیشنهادی مشاور ارائه می گردد.

با هدف افزایش مشارکت مردم و کاهش درصد ایستادگان (مخالفین مشارکت) اقدامات ذیل صورت گرفت:

- ۱- مذاکره با مالکین و صاحبان حقوق و ارائه گزارشات مكتوب به مالکین و صاحبان حقوق و مسئولین به منظور توجیه طرح بصورت گروهی، پروژه ای و انفرادی (چهره به چهره)
- ۲- اقتصادی نمودن پروژه ها با تعیین سهم العرصه فضای خدماتی متناسب با افزایش تراکم، تغییر کاربری و ارتقاء موقعیت
- ۳- اعتماد سازی با ارتباط مستمر و پذیرش نظرات منطقی آنان
- ۴- اطلاع رسانی مستمر حضوری و کتبی

مراحل انجام کار و اقدامات انجام شده:

مراحل انجام کار			اقدامات	
			انجام شده	در حال انجام
۱- امضاء موافقتنامه بین شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق با شهرداری			✓	
۲- تهیه طرح جدید برای کل بافت یا محله مورد نظر اگر طرح تفصیلی موجود پاسخگوی نیاز باشد همان طرح تأیید و ملاک عمل خواهد بود.			✓	
۳- راه اندازی دفتر خدمات نوسازی محله			✓	
۴- تشریح کم و کیف طرح و برنامه نوسازی برای مردم محله توسط دفتر خدمات نوسازی محله			✓	✓
۵- اطلاع مالکین از جزئیات طرح مانند ضوابط اجرایی ، وظایف و حقوق مالکین			✓	✓
۶- انجام مطالعات ظرفیت سنجی در محل اجرای پروژه			✓	✓
۷- طراحی شهری و تعریف پروژه ها در چهارچوب طرح تفصیلی مصوب با اصلاحات جزئی حسب ضرورت			✓	✓
۸- اطلاع رسانی،آموزش و توجیه مالکین جهت مشارکت در نوسازی محله			✓	✓
۹- هماهنگی با دستگاههای ذیربط (کمیسیون ماده ۵ سازمانهای دولتی ، شهرداری ، بانک ها و...)			✓	✓
۱۰- ساماندهی مردم در امر نوسازی بافت فرسوده			✓	✓
۱۱- مستند سازی			✓	✓
۱۲- تشکیل هیئت امنای مردمی برای هر پروژه			✓	
۱۳- انتخاب مشاور معماری و شهرسازی			✓	✓
۱۴- طراحی معماری پروژه			✓	
۱۵- تهیه گزارش اقتصادی کل طرح			✓	✓
۱۶- تهیه گزارش اقتصادی پروژه			✓	✓
۱۷- نقشه برداری کل محدوده			✓	✓
۱۸- تهیه وضع موجود (کاربری ها - عرصه)			✓	
۱۹- تنظیم نمونه قرارداد حقوقی با مالکین و شرکت			✓	
۲۰- تهیه بروشور اختصاصی جهت ۳ پروژه الگو			✓	

ویژگی های مهم طرح جدید:

- ۱- امکان ساخت ۸۴۰۰۰ مترمربع انبار و پارکینگ اختصاصی و تأسیسات
- ۲- امکان ساخت ۴۵۶۰۰ متر مربع پارکینگ عمومی
- ۳- ایجاد دسترسی های مناسب در همسطح باغ راه، شارستان و ...
- ۴- پیش بینی فضای سبز به مساحت ۲۸ هزار متر مربع
- ۵- پیش بینی دسترسی های مناسب در زیر باغ راه

نتیجه فعالیت های شرکت شرق از آغاز تا پاییز ۸۸ منجر به موافقت مالکین ۱۰ پروژه جهت عقد قرارداد ، آمادگی تاسیس شرکت اختصاصی برای هر پروژه ، انتخاب نمایندگان هر پروژه و تهیه طرح های فاز ۱ معماری گردیده است و میزان مشارکت مالکین بین ۶۰ تا ۱۰۰ درصد می باشد.

۵- جمع بندی

مساله بافت های فرسوده شهری در کشورهای مختلف جهان به عنوان یک معضل شناخته می شود. برای حل این معضل بزرگ در کشورهای مختلف، راه حل های مختلفی ارائه شده است. در ایران وجود بیش از ۶۵ هزار هکتار بافت فرسوده شهری و مسائل و مشکلات حاصل از آن باعث شده است عزم ملی در رابطه با این امر شکل بگیرد و راه حل های مختلفی برای بهبود فرایند بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده ارائه شود . این نوشتار سعی کرده است با ارائه سه مورد از موفق ترین روش های اجراء شده، نسبت به انتقال تجربه خود به متصدیان امر اقدام نماید. در این روش ضمن استفاده از سرمایه های خرد مردمی، از مشارکت تمامی دینفعان اعم از شهرداری ها، مالکین و پیمانکاران بهره مند شده است. امید است این تجربه بتواند در کنار سایر راهکارهای ارائه شده قدمی در راه بهبود وضعیت شهرها در کشورهای مختلف به ویژه در کشورهای جهان سوم بردارد.

منابع :

- ۱- قانون حمایت از احياء و نوسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری ؛ مصوب ۱۳۸۹/۱۱/۱۰
- ۲- ایزدی، ح و پسندیده، ی، (۱۳۹۰) "مشارکت واحدی" شیوه ای موثر جهت نوسازی بافت های فرسوده
- ۳- پروژه های پیشنهادی جهت انتشار اوراق مشارکت (۱۳۸۹)، شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد، واحد تحقیقات و بازار
- ۴- حسینی، ج (۱۳۸۷) مشارکت پایدار مردمی در نوسازی و بازسازی بافت های فرسوده شهری، وزارت مسکن و شهرسازی، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق
- ۵- شفیعی نسب، س و کلاهی، ف (۱۳۸۶) بافت فرسوده و سیاست های بهبود کیفیت مسکن ، نشریه آبادی ، شماره ۵۵ ، انتشارات مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری
- ۶- گزارش مستند سازی اقدامات انجام شده روش سهامدار پروژه با تاکید بر نمونه پروژه اقامتی – تجاری سارا (۱۳۸۴)؛ شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق
- ۷- گزارش شیوه های تأمین مالی پروژه مجتمع تجاری – اداری و مسکونی مجد مشهد، (۱۳۸۷) ؛ شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق
- ۸- نوروژی، الف (۱۳۹۰) بررسی روش نوین تامین مالی سهامدار پروژه در بازسازی بافتهای فرسوده شهری، نمونه موردی پروژه های سارا و مجد مشهد، فصلنامه اقتصاد شهر، شماره ۹