

ایجاد الگوی تجمیع پلاک های ریزدانه

شرکت بین المللی پردازش اطلاعات نقش کلیک

چکیده

احیا بافت فرسوده باعث تاثیرات شگرفی بر چهره شهر، محیط زیست و کاهش استفاده از زمین می گردد که نه تنها بر زندگی مردم در این دوره بلکه بر زندگی آیندگان موثر واقع می گردد. با تحلیل کیفی و بررسی روش های استفاده شده در احیا بافت فرسوده و با اشاره به انواع این روش ها و معایب هر یک بنظر می رسد که انواع روش های متداول احیا بافت فرسوده با توجه به شرایط خاص فرهنگی و گویشی اقوام مختلف حاکم بر کشور مقبول واقع نشده و نمی توان از روش های کشورهای دیگر استفاده نمود بلکه این بازسازی باید براساس فرهنگ مردم هر منطقه انجام گردد. از طرفی احیا، نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده اتفاق نمی افتد مگر اینکه این مسئله توسط مردم (نوسازی مشارکتی) و با توجه کامل آنان صورت پذیرد و تا زمانی که در احیای بافت های فرسوده، منافع ساکنان در نظر گرفته نشود نمی توان به احیای سریع بافت های فرسوده امید داشت و برای اینکه این اتفاق بیفتد باید دولت و نهادهای عمومی (اعم از شهرداری ها و...) اعتماد مردم را بدست بیاورند. علاوه بر رضایت ساکنان باید اجرای اصول شهرسازی، معماری و اقتصادی شهری با توجه به قابلیت سنجی ویژه همان منطقه صورت گیرد و با دیدی همه جانبه، نسبت به احیای بافت اقدام شود. برای دستیابی به این هدف باید بسترها و زیرساخت های لازم برای طرح فراهم شود.

دفتر خدمات نوسازی محلات شمشیری، مهرآباد جنوبی و سرآسیاب نیز در راستای تجمیع و نوسازی در سطح کوچه شهید یدبخشی و ایجاد الگوی تجمعی در سطح محله فعالیت های مختلفی را انجام می دهد. به طور کلی کارشناسان دفتر خدمات نوسازی از طرق مختلف (بازدید میدانی و دیدار چهره به چهره با ساکنین، ارتباط با افراد با نفوذ و تأثیرگذار ساکن در کوچه، اعتمادسازی در بین ساکنین، رایگان بودن فعالیت ها و مشاوره های دفتر، نشست های مشارکتی در مساجد، ارتباط با مراکز و سازمان های مرتبط (شهرداری) و ... شناخت نسبی از محدوده مورد نظر به دست آورده و همچنین مسائل و مشکلات پیش رو جهت نوسازی این کوچه و ظرفیت ها و پتانسیل های موجود را شناسایی کرده و سعی در ارائه راهکارها و در نتیجه حل این مسائل با توجه به ظرفیت ها و

پتانسیل‌های محلی نموده است. هدف دفتر خدمات نوسازی در سطح محدوده مذکور، تجمیع پلاک‌های ریزدانه و دارای قابلیت تجمیع به مجتمع مسکونی با متراژ بالا می‌باشد. که در مورد کوچه یدبخشی همانطوری که نقشه پلاک‌ها به پیوست ارائه گردیده، فقط یک بن‌بست طولانی با عرض ۲ متر، دسترسی این ۱۶ پلاک را تأمین کرده است و با توجه به همین موضوع پس از بررسی‌های انجام گرفته توسط کارشناسان دفتر خدمات نوسازی، پروژه تجمیعی به صورت ۱۶ پلاک تعریف شد که تمامی ملک‌های داخل بن‌بست بنا به دلایلی نظیر از بین رفتن بن‌بست و تعریض در ملک‌ها و دسترسی آسان‌تر و ساخت یک مجتمع مسکونی با امکانات بیشتر به صورت یک ملک واحد ساخته می‌شود.

معرفی محدوده و مهمترین موانع و مسائل

نمونه موردی که دفتر خدمات نوسازی به تازگی با آن درگیر بوده، کوچه شهید یدبخشی واقع در خیابان نجفی می‌باشد که از جمله محدوده‌های دارای پلاک‌های ریزدانه است، به طوری که ۱۶ پلاک در یک بن‌بست قرار گرفته‌اند. از جمله مشکلاتی که کارشناسان در تجمیع این کوچه با آن روبرو بودند می‌توان به مواردی همچون بی‌اعتمادی ساکنین نسبت به کارشناسان دفتر خدمات نوسازی، داشتن دیدگاه بنگاهی و اقتصادی نسبت به دفتر خدمات نوسازی و کارشناسان، ذهنیت بد ساکنین نسبت به شهرداری و اشتباه گرفتن کارشناسان دفتر با پرسنل شهرداری، نداشتن اعتماد کافی به کسانی که در رابطه با تجمیع و نوسازی ملک‌ها و مشارکت در ساخت (به ویژه کارشناسان دفتر) به در منزل آنها مراجعه می‌کردند و ... اشاره کرد.

نحوه مواجهه با مسئله

- ۱- بازدید میدانی و دیدار چهره‌به‌چهره با ساکنین کوچه یدبخشیو مصاحبه کارشناسان با هر کدام از آنها؛
- ۲- ارسال دعوت‌نامه به ساکنین و دعوت آنها به دفتر خدمات نوسازی؛
- ۳- ارائه خدمات مشاوره‌ای به ساکنین در زمینه‌های مختلف فنی-مهندسی، حقوقی و ...؛
- ۴- تهیه جدول سهام و مشخص نمودن سهم هر یک از مالکین در صورت تجمیع؛
- ۵- برگزاری نشست‌های نوسازی مشارکتی در سطح مساجد نزدیک به محدوده مورد نظر و دعوت از ساکنین جهت شرکت در این نشست‌ها؛

- ۶- برگزاری کارگاه‌های آموزشی با موضوعات مختلف و مرتبط جهت افزایش اطلاعات و آگاهی ساکنین و نیز ترغیب بیشتر آنها به تجمیع و نوسازی؛
- ۷- اعتمادسازی بین ساکنان؛
- ۸- مشخص نمودن خدمات و مشاوره رایگان دفتر، در رابطه با نوسازی املاک به ویژه داخل بافت فرسوده.

تعریف اولویت‌ها

- انجام بازدید میدانی به طور پی‌درپی جهت شناسایی هر چه بهتر محدوده مورد نظر؛
- انجام تبلیغات گسترده (پخش پوستر و بروشور) در سطح محدوده مورد نظر؛
- دعوت مدیران شهری به برنامه‌های اجرایی دفتر، جهت اعتمادسازی بیشتر و پاسخگویی به پاره‌ای از مسائل و مشکلات اهالی؛
- استفاده بهینه از ظرفیت‌ها و پتانسیل‌های موجود در بین ساکنین (روابط و تعاملات همسایگی و به ویژه مالکین راضی به تجمیع)؛
- برنامه‌ریزی و تعیین زمان مناسب جهت مراجعه و برقراری ارتباط با ساکنین؛
- رایزنی و مذاکره با مدیران مراکز جهت حل و فصل نمودن هر چه سریعتر مسائل و مشکلات پیش‌روی ساکنین (آزادسازی سند گروبی)؛
- توجیه نمودن مدیران و مسئولین شهری و سازمان نوسازی جهت الزام حضور آنها در برنامه‌های تدارک دیده شده برای ساکنین با هدف اعتمادسازی بیشتر؛
- توضیح مناسب و منطقی فعالیت‌ها و خدمات دفتر و توجیه نمودن ساکنین کوچک‌ی‌بخشی به اینکه نوسازی خانه‌های فرسوده آنها هیچگونه منفعتی برای دفتر خدمات نوسازی در بر ندارد و هرگونه فعالیت دفتر در سطح محدوده به صورت رایگان انجام می‌شود.

اهداف

- ۱- افزایش روحیه مشارکت‌پذیری در بین ساکنین کوچک‌ی‌بخشی؛
- ۲- ایجاد الگوی مناسب تجمیع و تحریک توسعه شهری؛

۳- افزایش کیفیت زندگی در ساختمان؛

۴- تسهیل دسترسی محلی به خدمات شهری (اورژانس، آتش‌نشانی، عبور و مرور وسایط نقلیه با از بین رفتن بن‌بست و ...).

راهبردها

۱- افزایش اطلاعات و آگاهی ساکنین کوچه یدبخشی فرسوده نسبت به خطرات و آسیب‌هایی (از قبیل زلزله، وجود اراذل و اوباش، حضور معترضان، و ...) که زندگی کردن در این خانه‌های فرسوده را تهدید می‌کند؛

۲- ارتقاء امنیت اجتماعی در فرآیند نوسازی بافت‌های فرسوده و کاهش جرایم از طریق طراحی مناسب و افزایش کیفی محیطی با اتکا به قابلیت‌ها و ظرفیت‌های موجود و شناسایی عوامل مؤثر بر امنیت اجتماعی (کوتاه بودن دیوار یکی از خانه‌های واقع در کوچه یدبخشی و همجواری آن با ساختمان در حال ساخت و اشراف داشتن کارگرهای مشغول به کار، به خانه و زندگی ساکنین و ایجاد مزاحمت برای آنها باعث ایجاد ناامنی در بین ساکنین شده است)؛

۳- ایجاد اندیشه خلاقانه و انعطاف‌پذیر و ارتباط کارآمد میان توسعه‌گران، طراحان و برنامه‌ریزان محلی؛

۴- ارتباط مؤثر در فرآیند طراحی بین طراحان، کارفرما، قانون‌گذاران و استفاده‌کنندگان.

فرآیند انجام کار

کارشناسان جهت تشویق و ترغیب ساکنان کوچه شهید یدبخشی و نیز افزایش اعتماد عمومی و آگاهی آنان مجموعه‌ای از **نشست‌های نوسازی مشارکتی** را در مساجد برگزار می‌کنند تا هرچه بیشتر توجه ساکنین را به فعالیت‌های دفتر و خدمات آن جلب نمایند.

دفتر خدمات نوسازی با هدف جمع‌بندی پلاک‌های ریزدانه در بافت فرسوده اقدام به شناسایی پلاک‌های مستعد جمع‌بندی از طریق **بازدید میدانی** به منظور شناخت محلات، آگاهی از مسائل و مشکلات کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و ... موجود در سطح محلات، تکمیل اطلاعات موجود و دستیابی به نقشه‌های به‌هنگام می‌باشد، کوچه شهید یدبخشی از جمله کوچه‌های دارای پلاک‌های ریزدانه (۱۶ پلاک) و مستعد جمع‌بندی می‌باشد که پس از مشخص شدن پروژه پیشنهادی (جمع‌بندی و نوسازی کوچه یدبخشی)، دفتر اقدام به تهیه طرح

اولیه برای مالکین آن پروژه نمود. تهیه **دعوت نامه** و ارسال آن به ساکنین گام بعدی است که در ارتباطی چهره به چهره توسط کارشناسان دفتر در اختیار اهالی ساکن در محدوده مورد نظر قرار می گیرد. پس از حضور ساکنین در دفتر خدمات نوسازی طرح مورد نظر برای آن ها شرح داده شد.

مشاوره (اطلاع رسانی و آگاه سازی از بسته های تشویقی و تسهیلات فراهم شده از سوی سازمان نوسازی، مشاوره های حقوقی، فنی و مهندسی، تنظیم تفاهمنامه و قراردادهای تجمیع و ...) به ساکنین بخشی دیگر از فعالیت های دفتر خدمات نوسازی می باشد که معمولاً در این میان برخی از ساکنین مخالف تجمیع و نوسازی ملک خود می باشند (**آقای شاخانی از ساکنین کوچه بخشی به دلیل ترس از زندگی آپارتمان نشینی مخالف تجمیع بود.**) و اینگونه جلسات کمک شایان توجهی به افراد جهت ترغیب آنان به نوسازی و تجمیع می نماید. در ادامه کارشناسان دفتر با استفاده از **جدول محاسبه قدرالسهم**، سهم تقریبی زیر بنای مفید هر کدام از مالکین را مشخص نموده و راهنمایی های لازم را به آنها ارائه می دهند که البته سهم دقیق و مشخص آنها پس از صدور دستور نقشه مشخص می گردد. در بحث تجمیع کوچه یدبخشی **پلاک های مسئله داری** وجود دارند که در ذیل به پاره ای از این مسائل و راهکارهای ارائه شده از سوی کارشناسان دفتر خدمات نوسازی اشاره می شود:

مشکلات مربوط به ساکنین کوچه یدبخشی	راهکار
گرو بودن سند ملکی یکی از مالکین در وزارت علوم	مشاوره و راهنمایی جهت پرداخت بدهی به نحوی که ضمن حل مشکل، به تجمیع املاک نیز کمک نماید.
ورثه ای بودن برخی از املاک	تهیه برگه انحصار وراثت و دادن وکالت تامی وراثت به یک نفر از وراث
مشکل سند به دلیل مشاع بودن	هماهنگی با اداره ثبت و مشخص نمودن دقیق مساحت زمین
محاسبات قدرالسهم اشتباه توسط خود ساکنین و یا مشاور املاکی ها	افزایش قدرالسهم مالکین پس از محاسبه توسط کارشناسان دفتر و البته توافق سرمایه گذار جهت افزایش قدرالسهم مالکین از ۵۰٪ به ۵۵٪
داشتن واحد تجاری به صورت سرقفلی	توافق میان مالک اصلی زمین و مالک فعلی واحد تجاری
ملک تازه بازسازی شده	مشخص نمودن مقدار سهم مالک و افزایش زیربنای مفید پس از تجمیع و سود اقتصادی که نصیب مالک می گردد.
منبع درآمد بودن برخی از املاک (اجاره دادن)	سود اقتصادی که پس از تجمیع نصیب مالک می شود،

درخواست از سرمایه‌گذار جهت پرداخت مبلغی به صورت ماهانه به شخص مورد نظر	
مذاکره با سازنده جهت استرداد سند ملک	در اختیار نداشتن سند مالکیت تعدادی از املاک به دلیل اعتماد به سازنده مورد نظر خودشان

برای نمونه یکی از این راهکارهای ارائه شده جهت حل مشکل یکی از مالکین کوچه فوق به طور مفصل در ذیل اشاره می‌گردد:

آقای قره‌باغی یکی از مالکین کوچه شهید یدبخشی است که سند ملکی آن سالهاست به خاطر دختر و داماد مهاجرشان در گرو وزارت علوم مانده است، در مراجعه نخست آقای قره‌باغی در محل حضور نداشتند و در مراجعات بعدی کارشناسان وقتی پای صحبت‌های آقای قره‌باغی نشستند ایشان ضمن استقبال از تجمیع و نوسازی، مشکل خود را نیز بیان نمودند که در ادامه پس از رفت و آمدهای مکرر و پیگیری کارشناسان از وزارت علوم، آقای قره‌باغی به مراجعه به وزارت علوم نمودند، حتی کارشناسان دفتر خدمات نوسازی از طریق یکی از اقوام خود که همین مشکل را چند سال پیش تجربه کرده بود، چگونگی حل این مشکل را جویا شده و توانستند این تجربیات را به همراه آدرس وزارت علوم در اختیار آقای قره‌باغی قرار دهند و کمک کنند تا هر چه سریعتر به سازمان فوق مراجعه نمایند. بلاخره پس از کش و قوص‌های فراوان آقای قره‌باغی به این نتیجه رسید که ملک خود را بفروشد و بدهی خود را پرداخت نماید. در این میان کارشناسان دفتر خدمات نوسازی بار دیگر آقای قره‌باغی را به دفتر دعوت نمودند و از ایشان خواستند تا در تصمیمشان تجدید نظر نمایند، با حضور یکی از فرزندان آقای قره‌باغی در دفتر خدمات نوسازی کارشناسان پیشنهاد پرداخت بدهی سند ملکی توسط فرزندان ایشان و دریافت سهم خود پس از نوسازی را ارائه دادند که این پیشنهاد با استقبال آنها روبرو گردید و با پرداخت بدهی وزارت علوم از سوی فرزندان آقای قره‌باغی مشکل آنها حل گردید و آمادگی خود را جهت نوسازی و تجمیع اعلام نمودند.

در مرحله بعد دفتر خدمات نوسازی برای جلوگیری از هرگونه سوءاستفاده‌ی سرمایه‌گذاران سودجو از مالکان، جلسه‌ای را با مالکین برگزار و چند سرمایه‌گذار معتبر و مورد اعتماد را به آنها معرفی نمود که مالکان کوچه شهید یدبخشی باید با توجه به شرایط ساخت‌وساز و نحوه مشارکت تصمیم نهایی را اتخاذ نمایند. در ابتدا ساکنین با یکی از سرمایه‌گذاران معرفی شده از سوی دفتر موافقت نمودند، اما پس از مدتی با تغییر شرایط ساخت‌وساز و نیز پیشنهاد قدرالسهم بیشتر به مالکین (۵۵٪) از سوی یکی دیگر از سرمایه‌گذاران، ساکنین در

تصمیمات خود تجدیدنظر نموده و موافقت خود را برای ساخت و ساز با شرایط و سرمایه گذار جدید اعلام کردند.

پس از مذاکرات و رفت و آمدهای پی در پی هر یک از مالکین ساکن در محدوده مورد نظر (کوچه شهید یدبخشی) و اعلام آمادگی از سوی آنها و راضی نمودن مخالفین تجمیع و نوسازی بالاخره جلسه نهایی با حضور کلیه ساکنین و سرمایه گذار و کارشناسان دفتر تشکیل شد، که پس از توافقات اولیه بین مالکین و سرمایه گذار و مشخص شدن شرایط ساخت و ساز قراردادی از سوی دفتر تنظیم شده و باید به امضای طرفین برسد. در ادامه با صدور دستور نقشه و در نتیجه دریافت پروانه ساختمان، کار نوسازی کلید خورده و سرمایه گذار موظف است در زمان تعیین شده در قرارداد، خانه های نوساز را به مالکین تحویل دهد.

کارشناسان دفتر خدمات نوسازی بعد از جلب اعتماد تمام ساکنین محدوده مورد نظر و نیز اعلام آمادگی آنها جهت تجمیع و نوسازی، **کارگاههایی در زمینه فرهنگ آپارتمان نشینی** با موضوعات مختلفی از جمله "ارتباط مؤثر فردی و اجتماعی (روابط همسایگی، قوانین و مقررات آپارتمان نشینی) (قانون تملک آپارتمان)، همسایه مداری و نحوه درست ارتباط همسایگی و..."، با همکاری مراکز و مکان های فعال در سطح محل و با هدف افزایش و ارتقاء فرهنگ آپارتمان نشینی در بین ساکنین بافت فرسوده (کوچه شهید یدبخشی) برگزار می کند.

دفتر خدمات نوسازی جهت ترغیب بیشتر مالکین و ساکنین بافت فرسوده (کوچه یدبخشی) به تجمیع و نوسازی، درگیر نمودن اهالی ساکن با این مفهوم و در نتیجه راه اندازی موج نوسازی در این محدوده ها، در همایش مشترک دفاتر خدمات نوسازی از ساکنین کوچه یدبخشی با عنوان پیشگامان عرصه تجمیع و نوسازی تجلیل به عمل آورد.

دستاوردها

شناخت محله، آگاهی از مسائل و مشکلات کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و ... موجود در سطح محله، تکمیل اطلاعات موجود، دستیابی به نقشه های به هنگام، اطلاع رسانی و آگاه سازی از بسته های تشویقی و تسهیلات فراهم شده از سوی سازمان نوسازی، مشاوره های حقوقی، فنی و اجتماعی، تنظیم تفاهمنامه و قراردادهای تجمیع و ... به ساکنین محله، نظارت بر مراحل ساخت و ساز و در نهایت پروژه ی بزرگ تجمیع کوچه ی یدبخشی را می توان به عنوان مهمترین دستاورد ۶ ماهه ی اخیر دفتر خدمات نوسازی مهرآباد جنوبی دانست. طی ۶ ماه پیگیری های انجام شده اقدامات زیر در این پروژه انجام شده است.

تعداد دفعات مراجعه کارشناسان به پروژه	۲۸ مرتبه
تعداد جلسات گروهی برگزار شده	۷ جلسه
تعداد جلسات انفرادی برگزار شده	۴۵ جلسه
جمع ساعات مشاوره برای مالکین	۲۸ ساعت برای هر نفر
تعداد تماس های تلفنی	بیش از ۱۲۰ تماس
تعداد مراجعین مالکین به دفتر	۵۵ مرتبه
تعداد کارگاه های آموزشی برگزار شده	۲ کارگاه و ۱ همایش
تعداد جلسات برگزار شده با سرمایه گذاران	۶ جلسه

در این پروژه با احتساب تمامی موارد ذکر شده در کل نزدیک به ۵۵۰ ساعت وقت صرف شده است. میزان سرمایه گذاری برای ساخت این پروژه بدون در نظر گرفتن قیمت زمین بیش از ۶ میلیارد تومان خواهد بود. این پروژه به طور مستقیم ۲۰۰ شغل ایجاد می کند و مساحتی بالغ بر ۱۰۰۰ متر از مساحت بافت فرسوده. کاهش می دهد و علاوه بر نوسازی ۲۰ پلاک فرسوده زیر ۱۰۰ متر مربع، ۲۰ واحد مازاد بر احتیاج مالکین تولید می کند که می تواند در راه اندازی و آزاد سازی زمین در پروژه های بعدی موثر باشد.

تداوم

- پیگیری های کارشناسان دفتر جهت به سرانجام رساندن هدف خود (تجمیع کوچه یدبخشی)،
- شناخت بیشتر محله و آگاهی از مسائل و مشکلات (کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و ...) موجود در سطح محله؛
- اطلاع رسانی و آگاه سازی از بسته های تشویقی و تسهیلات فراهم شده از سوی سازمان نوسازی، مشاوره های حقوقی، فنی و اجتماعی، تنظیم تفاهمنامه و قراردادهای تجمیع و ... به ساکنین؛
- اقناع نمودن مسئولین جهت لزوم حضور دفتر خدمات نوسازی در برنامه های مختلف؛
- آگاهی دادن به ساکنین در خصوص تهدیدات احتمالی زندگی در این بافت ها (زلزله، آتش سوزی و..)؛
- حمایت همه جانبه سازمان نوسازی؛
- معرفی نمودن دفتر خدمات نوسازی از سوی سازمان نوسازی شهر تهران به سازمان ها و مراکز مرتبط و در نتیجه حمایت و همکاری این سازمان ها با دفتر خدمات نوسازی؛

آموخته‌ها

آموخته‌های مختلف دفتر خدمات نوسازی محله‌ی مهرآباد جنوبی را می‌توان از چند منظر مطرح و مورد بررسی قرار داد: شیوه‌ی اطلاع‌رسانی به ساکنین محله که روز به روز بهتر و به شکل مناسب‌تری انجام می‌شود، نوع ارتباط کارشناسان دفتر با ساکنین بومی محله، آگاهی از مسائل و مشکلات مختلف (اجتماعی - فرهنگی - اقتصادی و ...) ساکنین کوچه یدبخشی، نحوه‌ی ارتباط‌گیری دفتر با سازمان‌ها و نهادهای مرتبط (شهرداری، وزارت علوم و...) در جهت پیشرفت کار و حل مشکلات ساکنین، شناختن شیوه‌های مذاکره با سرمایه‌گذاران و جلب توجه آنها در زمینه‌ی همکاری هر چه بیشتر با ساکنین و دفتر خدمات نوسازی، تلاش بهینه جهت ارتقاء سطح فرهنگی ساکنین.

قابلیت تعمیم

با توجه به اینکه هر محدوده، محله و منطقه شرایط خاص (فرهنگی، محیطی، اجتماعی و...) خود را دارد و هر برنامه و پروژه‌ای که در این محدوده‌ها تعریف می‌گردد اصول و ضوابط خاص خود را می‌طلبد. اما بسیاری از فعالیت‌های دفتر خدمات نوسازی مهرآباد جنوبی از قابلیت تعمیم‌پذیری بالایی برخوردار می‌باشد. از جمله این فعالیت‌ها: نشست‌های نوسازی مشارکتی، ارتباط مستمر با مراکز فعال محلی و اجرای برنامه‌های مشارکتی، ارتباط مستمر با ساکنین بافت فرسوده و گوش‌شنوا بودن برای آنها، ارتباط با مرکز و سازمان‌های مستقر در محل.

موانع موجود در برابر فرآیند

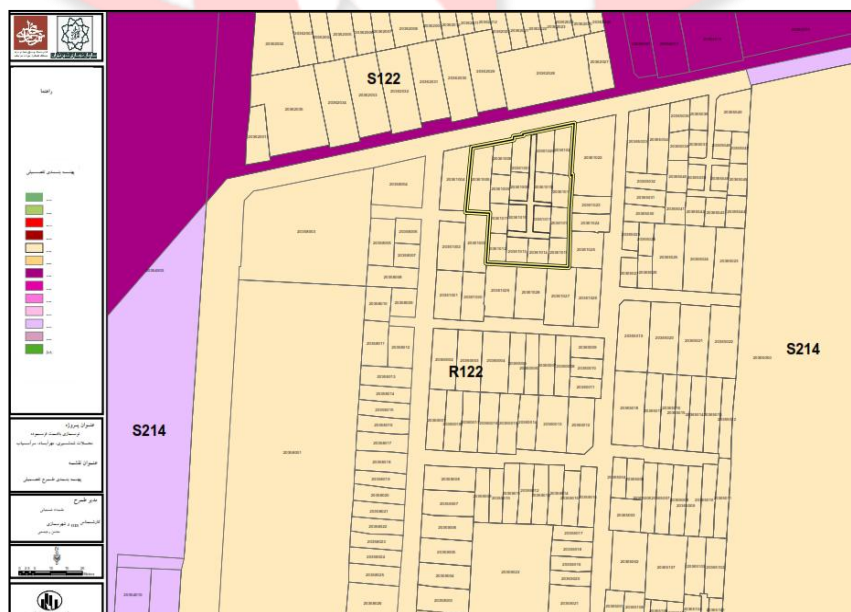
دفتر خدمات نوسازی جهت پیش بردن هدف خود با مشکلاتی مواجه بود، از جمله:

- بی‌اعتمادی ساکنین نسبت به کارشناسان دفتر خدمات نوسازی؛
- داشتن دیدگاهی دلالانه از سوی ساکنین نسبت به کارشناسان دفتر خدمات نوسازی؛
- ذهنیت بد ساکنین نسبت به شهرداری، اشتباه گرفتن کارشناسان دفتر با پرسنل شهرداری و برخورد نامناسب با کارشناسان دفتر از سوی ساکنین؛

- مخالفت ساکنین با تجمیع (خواستار نوسازی به صورت انفرادی بودند، مشکل اخلاقی برخی ساکنین، معتاد بودن همسایه)؛
- زیاده خواهی برخی از مالکین؛
- نداشتن توان مالی مالکین جهت ساخت ملک خود؛
- عدم اعتماد در خصوص ضمانت اجرایی و تحویل به موقع ساختمان؛
- مشکل ودیعه مسکن؛
- عدم ساماندهی مناسب بافت کالبدی محلات در نتیجه اقدام سرخود و بی برنامه برخی از اهالی به نوسازی و تجمیع و عدم توجه به نظرات کارشناسان متخصص (وجود تک پلاک فرسوده ریزدانه در بین پلاک های نوساز)؛
- مقاومت ساکنین نسبت به ضوابط و مقررات شهرداری (عقب نشینی)؛
- قولنامه ای بودن برخی املاک و یا نداشتن سند؛
- تغییرات ضوابط طرح تفصیلی؛
- موافقت نکردن هیئت امنای برخی از مساجد با برگزاری نشست ها در مساجد؛
- درخواست هزینه از سوی مسجد بابت برگزاری نشست ها؛
- عدم حضور مستمر مسئولین و مدیران - سازمان نوسازی و شهرداری - در این برنامه ها.

منبع

- بانک اطلاعاتی دفتر خدمات نوسازی شمشیری، مهرآباد جنوبی و سرآسیاب





برگزاری کارگاه آپارتمان نشینی توسط کارشناسان دفتر
خدمات نوسازی برای ساکنان کوچه ی یدبخشی



نشست نوسازی مشارکتی با حضور ساکنین کوچه شهید
یدبخشی



جلسه تجمیع با حضور ساکنین کوچه ی یدبخشی و
کارشناسان دفتر خدمات نوسازی