



سناریوهای مسکن سازی در پایتخت

شهرداری تهران با ۴ مدل به دنبال آسان سازی ساخت خانه های ارزان قیمت در پایتخت است

۲۶



چرایی ورود شهرداری به بحث ساخت مسکن

نوسازی بافت فرسوده، تامین مسکن استطاعت پذیر و کاهش زمان خانه دار شدن از جمله اهداف قرارگاه مسکن است

۲۷

شنبه ۱۹ آذر ۱۴۰۱ ۱۵ جمادی الاول ۱۴۴۴ سال سیام شماره ۸۶۰

همشهری کشتیبار



مأموریت: خروج مسکن از بحران

چرا شهرداری تهران با تشکیل قرارگاه مسکن، ساخت خانه در پایتخت را تسهیل می کند؟

کافی است تا آنها سال به سال، بیشتر زیر فشار قرض و وام بروند و خانه دار شدن شان، رؤیایی دست نیافتنی نشان دهد. آنچه آمارهای بانک مرکزی، معاملات مسکن و پژوهش های شهرداری تهران نشان می دهد، غول خانه داشتند در پایتخت بسیار بزرگ تر از حد تصور است؛ غولی که در دهه گذشته، به خاطر بی توجهی به اهمیت موضوع به ویژه از نظر تفاهم با نهادهای مختلف و حساب باز کردن روی مشارکت مردم، رشد کرده و مشکلات شهروندان طی ۳ سال اخیر در این زمینه بسیار پر نمود شده است.

درجه حامد فوقانی دبیر گروه شهری

بگذارید آخرین آمارهای منتشر شده از این نظر را برای آنکه بدانیم مسکن در چه نقطه بحرانی قرار گرفته، مرور کنیم. طبق آمار بانک مرکزی، همزمان با رشد ۴۷٫۸ درصدی تعداد معاملات مسکن، میانگین قیمت مسکن شهر تهران در آبان ماه گذشته، ۶٫۸ درصد نسبت به ماه قبل رشد داشته و بهای هر مترمربع زیربنای مسکونی در این ماه به ۴۶٫۷ میلیون تومان رسیده است؛ یعنی قیمت هر مترمربع آپارتمان در پایتخت به طور میانگین بیش از ۴۶ میلیون تومان است و یک آپارتمان ۵۰ مترمربعی در یک منطقه معمولی، بیش

از ۲ میلیارد و ۲۰۰ میلیون تومان قیمت می خورد. این در حالی است که ترکش های تورم بازار مسکن، دامنگیر بازار اجاره می شود. از سوی دیگر، انظسور که علیرضا زاکانی، شهردار تهران عنوان می کند، حدود ۵۱ درصد پایتخت نشینان مستاجر هستند و در این میان، تهران یک میلیون واحد مسکونی برای تامین نیاز خانه دار شدن شهروندان، کم دارد. به گفته شهردار تهران عنوان می کند، حدود ۵۱ درصد افراد عادی زمان می برد؛ یعنی چند نسل باید بگذرد تا یک خانواده بتواند خانه دار شود. زاکانی بر اساس همین مسئله و چالش بزرگ،

عددخبر

۵۱ درصد

۵۱ درصد تهرانی ها اجاره نشین هستند و طبق گفته علیرضا زاکانی، شهردار تهران یک خانواده با درآمد عادی حدود ۶۷ سال نیاز دارد تا در پایتخت صاحب خانه شود.

۴۶ میلیون

میانگین قیمت هر مترمربع مسکن در شهر تهران به حدود ۴۶ میلیون تومان رسیده است.

۱۸۰۰۰۰ واحد

طبق برنامه هدف گذاری شده شهرداری تهران در قالب قرارگاه مسکن، نخست باید ۱۸۰ هزار واحد مسکونی از طریق تعامل با سایر نهادها و مشارکت مردم ساخته شود.

۶۵ درصد

شهرداری تهران اجرای بند ۲۱ ماده ۵۵ قانون شهرداری مبنی بر اتخاذ تدابیر لازم جهت تامین مسکن برای افراد و گروه های بی بضاعت و کم استطاعت را در دستور کار قرار داده است.

۴۵۰ میلیون تومان

سازمان نوسازی شهر تهران از طریق طرح نهفت ملی مسکن دولت و تفاهم با بانک ها وام ۴۵۰ میلیون قفیر و بدنام شده بود. سرمایه گذاران شخصی تعدادی بلوک های ساختمانی در برخی نقاط این محله ایجاد کردند و تعدادی از ساکنان به آنها منتقل شدند. بلوک های آپارتمانی اطراف یک حیاط مرکزی ساخته شده بودند و اصول معماری مانند نورگیر بودن و تأمین گرماء، در آنها رعایت شده بود. قانون بهداشت عمومی هم ایجاد شبکه انتقال فاضلاب را اجباری کرده بود. موفقیت این ساختمان ها باعث تقلید آن در ساخت وسازهای دیگر شد. شورای شهر لندن که در سال ۱۸۸۹ تاسیس شد، با مشاهده موفقیت محله «نیکول» را صادر کرد که باعث شد در مدت کوتاهی بیش از هزار واحد آپارتمان دو سه اتاقه در آن ساخته شود. تعدادی مغازه و کارگاه نیز در این محله ساخته و کلیساها و مدرسه های آن حفظ شدند. در سال ۱۹۰۰ پروژه جدید رسماً افتتاح شد. بعد از پایان جنگ جهانی اول و در سال ۱۹۱۹ شریای اقتصاد جدید و کمبود مسکن باعث شد که دولت انگلیس به دنبال طرح بلندمدتی برای تامین خانه باشد. به دلیل حضور بخش خصوصی قدرتمند و صاحب ثروت در این کشور، دولت بیشتر کار برنامه ریزی و مشارکت کلی را بر عهده داشت. تا ۱۰ سال ساختمان های جدید ساخته شدند و بعد از آن رکود جهانی اقتصاد کار را متوقف کرد. دولت انگلیس از بخش مسکن که تا حدی در هدایت دولت قرار داشت، به عنوان راهی برای ایجاد رونق اقتصادی بهره گرفت. نمونه نوسازی شهری انگلیس بعداً در نیویورک و سپس در دیگر شهرهای بزرگ دنیا اجرا شد.

۶ منطقه

قرارگاه جهادی مسکن در شهر تهران برخی از موانع شهرسازی را احصا کرده است. کوره های آجر پزی در منطقه ۱۹، شن چاله ها در منطقه ۱۸، مشکلات دوچرخه در منطقه ۳، مشکلات اسلام آباد در منطقه ۲، مشکلات سیمین قلعه و گلابدره در منطقه یک، فریز شدن فدائیان اسلام تا اراضی صنعتی شمال ری و مشکلات موجود در منطقه ۲۱ از مسائلی است که برای آنها طرح های باز آفرینی و ساماندهی اتخاذ شده است.

تولید مسکن به شیوه قرارگاهی

یادداشت زینب زینالزاده روزنامه نگار

کمبود یک میلیون واحد مسکونی در تهران سبب شد پس از اینکه علیرضا زاکانی سکان پایتخت را به دست گرفت، برای جبران آن ساخت ۱۸۰ هزار دستگاه واحد مسکونی استطاعت پذیر را هدف گذاری کند. او با توجه به اهمیت این موضوع در صفحه شخصی خود (توییتر) نوشت: «شهرداری نمی تواند نسبت به مسکن مردم بی تفاوت باشد.» همچنین او بارها در سخنرانی های خود عنوان کرده بود که مسکن نیاز جدی مردم پایتخت است که کم توجهی به آن باعث شده عمده مردم اجاره نشین شوند و ۶۵ درصد حقوق خود را برای اجاره بها بدهند. گرچه شهرداری تهران با توجه به اینکه یک نهاد خدماتی اجتماعی است، نقش و مسئولیتی در حوزه مسکن نداشته و ندارد، اما زاکانی راهکار برون رفت از معضل کمبود مسکن در تهران را ایجاد هماهنگی و هم افزایی میان دستگاه های متولی در این امر (مسکن) می دانست و از این رو قرارگاه مسکن تشکیل شد تا به صورت جهادی با همت و عزم نهادهای مختلف این معضل حل شود. نقش اصلی شهرداری تهران در این قرارگاه تسهیلگری، هماهنگی و مدیریت یکپارچه است؛ نقشی که به باور فعالان حوزه شهرسازی در قالب قرارگاه مسکن منجر به رونق ساخت وساز در پایتخت شده است.

دستور مهم شهردار تهران

علیرضا زاکانی در پی تشکیل قرارگاه اجتماعی در گام نخست برای ایفای نقش تسهیلگری دستور مهم به مدیران شهری داد.

- مدیریت هماهنگ و همکارانه و مانع زدایی از همه فرایندهای تولید مسکن
- به حداقل رساندن زمان و حذف فرایندهای موازی و زائد صدور مجوز ساخت
- به کارگیری همه ابزارها برای سرعت بخشی به نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد
- شناسایی همه ظرفیت های تولید مسکن در شهر تهران و تلاش برای فعال سازی آنها
- بهره گرفتن از همه امکانات شهرداری تهران (زمین، مجوزها و...) برای تامین مسکن
- فعال کردن بند ۲۱ ماده ۵۵ قانون شهرداری مبنی بر اتخاذ تدابیر لازم جهت تامین مسکن برای افراد و گروه های بی بضاعت و کم استطاعت.

جهان شهر محمد سرابی: روزنامه نگار

نوسازی هدفمند شهر

سابقه نوسازی شهری در کشورهای توسعه یافته اروپا به قرن ۱۸ بازمی گردد؛ زمانی که انقلاب صنعتی شیوه زندگی شهری را تغییر داده بود و محله های بزرگی در حاشیه و درون شهرهای قدیمی به وجود آمده بود که کارگران فقیر کارخانه ها در آن سکونت داشتند. اگرچه شهرهای قرن ۱۸ از آنچه اکنون به عنوان زیرساخت آب و برق می شناسیم، بی بهره بودند، اما ظاهر این محله و شکل ساختمان ها هم نشانه ای از محرومیت کامل بود. پیش از آن هم ساخت و تخریب ساختمان ها به صورت طبیعی انجام می شد اما این کار در چارچوب طرح معینی قرار نداشت. پس از انقلاب فرانسه موضوع رسیدگی به افسار شهری کم درآمد در غرب اروپا مورد توجه قرار گرفت. در نیمه قرن ۱۹ طرحی برای بازسازی پاریس ارائه شد. در همین زمان گروهی از اصلاح طلبان اجتماعی و سرمایه گذاران تصمیم به رفع مشکل محله «مینیستر» لندن گرفتند که تبدیل به محلی فقیر و بدنام شده بود. سرمایه گذاران شخصی تعدادی بلوک های ساختمانی در برخی نقاط این محله ایجاد کردند و تعدادی از ساکنان به آنها منتقل شدند. بلوک های آپارتمانی اطراف یک حیاط مرکزی ساخته شده بودند و اصول معماری مانند نورگیر بودن و تأمین گرماء، در آنها رعایت شده بود. قانون بهداشت عمومی هم ایجاد شبکه انتقال فاضلاب را اجباری کرده بود. موفقیت این ساختمان ها باعث تقلید آن در ساخت وسازهای دیگر شد. شورای شهر لندن که در سال ۱۸۸۹ تاسیس شد، با مشاهده موفقیت محله «نیکول» را صادر کرد که باعث شد در مدت کوتاهی بیش از هزار واحد آپارتمان دو سه اتاقه در آن ساخته شود. تعدادی مغازه و کارگاه نیز در این محله ساخته و کلیساها و مدرسه های آن حفظ شدند. در سال ۱۹۰۰ پروژه جدید رسماً افتتاح شد. بعد از پایان جنگ جهانی اول و در سال ۱۹۱۹ شریای اقتصاد جدید و کمبود مسکن باعث شد که دولت انگلیس به دنبال طرح بلندمدتی برای تامین خانه باشد. به دلیل حضور بخش خصوصی قدرتمند و صاحب ثروت در این کشور، دولت بیشتر کار برنامه ریزی و مشارکت کلی را بر عهده داشت. تا ۱۰ سال ساختمان های جدید ساخته شدند و بعد از آن رکود جهانی اقتصاد کار را متوقف کرد. دولت انگلیس از بخش مسکن که تا حدی در هدایت دولت قرار داشت، به عنوان راهی برای ایجاد رونق اقتصادی بهره گرفت. نمونه نوسازی شهری انگلیس بعداً در نیویورک و سپس در دیگر شهرهای بزرگ دنیا اجرا شد.

مدیریت شهری در ابتدا برای ساخت ۱۸۰ هزار واحد مسکونی هدف گذاری کرده بود، اما با گذشت بیش از ۱۰ ماه از تشکیل قرارگاه مسکن، کارنامه شهرداری تهران نشان می دهد که در این مدت ۱۸۰ هزار و ۲۱۳ واحد در مناطق ۲۲ گانه احصا شده است؛ یعنی عدد بیانیگر آن است که اقدامات شهرداری تهران در این قرارگاه منجر شده تا فراتر از هدف برود که قطعاً منجر به حل مشکل مسکن در پایتخت خواهد شد. آنچه از اعداد و ارقام ثبت شده در کارنامه (جدول) قرارگاه مسکن شهرداری تهران استنباط می شود، این است که تاکنون ساخت ۲۶ هزار و ۲۴۰ واحد مسکونی عملیاتی شده است.

مسکن

میزان پیشرفت مسکن های هدف گذاری شده در قالب درصد

تعداد واحدهای هدف گذاری شده در قرارگاه مسکن توسط شهرداری تهران، در مناطق ۲۲ گانه متفاوت است و از این رو با توجه به ظرفیت ها و موقعیت جغرافیایی میزان تحقق آنها (عملیاتی شدن ساخت مسکن) هم متغیر بوده است.

- مناطق یک، ۱۳ و ۱۶ بیش از ۳۰ درصد
- مناطق ۲، ۳، ۷، ۸، ۱۰، ۱۵، ۱۷ و ۲۲ بیش از ۲۰ درصد

بیشترین میزان تحقق

صدر نشینی مناطق

با استناد به کارنامه قرارگاه مسکن شهرداری تهران و با توجه به میزان تحقق مسکن های هدف گذاری شده می توان صدر نشینی مناطق را بر اساس بیشترین و کمترین میزان تحقق اینگونه اعلام کرد.

بیشترین میزان تحقق

- ۲۷ درصد..... منطقه یک
- ۲۴ درصد..... منطقه ۱۳
- ۲۲ درصد..... منطقه ۱۶
- ۸ درصد..... منطقه ۱۹
- ۱۱ درصد..... منطقه ۱۸
- ۱۳ درصد..... منطقه ۲۰

کارنامه ای با اعداد فراتر از هدف

دستاوردهای قرارگاه مسکن شهرداری تهران

بیش از ۳۰۰ روز از فعالیت قرارگاه مسکن شهرداری تهران می گذرد و در این مدت اقدامات خوبی در حوزه ساخت وساز برای تامین خانه های ارزان قیمت و نونوار شدن بافت های فرسوده صورت گرفته است که اهم آنها در زیر آمده است. ناگفته نماند که در پروژه نوسازی محله نقرآباد، علاوه بر خانه سازی، طرح ها و برنامه های ویژه ای برای احیای این محله با قدمت و تشویق مالکان بناهای فرسوده جهت نوسازی اجرا می شوند.

- کلتگ زنی و آغاز عملیات ساخت ۱۰ هزار واحد مسکونی در محدوده جنگ افزار سازی ساسد (منطقه ۱۳)
- ساخت ۱۰۵۶ واحد مسکونی در اراضی کارخانه قو به وسعت ۵۵ هکتار
- شکسته شدن طلسم ۳۰ ساله بهسازی در محله نقرآباد شهری و آغاز ساخت ۵ هزار واحد مسکونی
- تهیه طرح های توجیهی برای اراضی تحت تملک شهرداری مناطق ۵ و ۱۴ به مساحت ۳ هزار مترمربع و ارسال به کمیسیون ماده ۵ برای تصویب
- آماده شدن طرح توجیهی اراضی اطراف حرم عبدالعظیم حسنی (ع)
- در قالب پروژه های رضوان و حکمت به مساحت تقریبی ۶ هکتار
- تهیه طرح توجیهی برای اراضی تحت تملک شهرداری منطقه ۱۲

