

نوسازی

ریل گذاری برای ساخت مسکن

معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران: رویکرد مدیریت شهری منافع عمومی است

رفتار و ریل‌گذاری، شست‌وشو، صدور مجوز ساخت‌وساز، نظارت بر معایر شهری و جلوگیری از سد معبر و... از وظایف شهرداری‌ها از جمله شهرداری تهران است که مردم به‌خوبی بر آنها واقف هستند و هر نوع کم‌کاری در این حوزه‌ها را به سامانه نظارتی ۱۳۷ گزارش می‌دهند. از اواخر سال گذشته مدیریت شهری پایتخت در مسیر جدیدی (تولید مسکن) گام گذاشته است که به اذعان برخی دخالت در امور غیر است و ارتباطی با وظایف شهرداری ندارد، اما بررسی قوانین شهرداری‌ها نشان می‌دهد ورود مدیریت شهری به مقوله مسکن‌سازی خارج از چارچوب و مقررات نیست و این ریل‌گذاری در راستای تحقق و عمل به تبصره قانونی (تبصره ۲۱ قانون ۵۵ شهرداری) صورت گرفته است. نهضت ملی مسکن توسط دولت و باهدف بهبود شرایط مسکن در کشور شکل گرفته است؛ طرحی که دولت سیزدهم در قالب آن سعی دارد مانع از افزایش قیمت‌های نجومی و گاه غیرقابل باور شود. مدیریت شهری هم در این دوره با تشکیل قرارگاه مسکن تلاش می‌کند سیاست بهبود شرایط مسکن (ایجاد تعادل میان عرضه و تقاضا) در سطح خرد (پایتخت) محقق شود؛ بنابراین هر دو (دولت و شهرداری تهران) دغدغه مردم را دغدغه خود می‌دانند و قرار گرفتن این رویکردها تکمیل‌کننده پازل رونق مسکن‌سازی هستند. در واقع شهرداری تهران برخلاف تصور عده‌ای که می‌گویند: «شهرداری از مسکن‌سازی به‌دنبال منافع مالی است.» رویکرد منافع عمومی را در پیش گرفته و تلاش دارد با تسهیل‌گری فرآیند ساخت یا تولید مسکن در پایتخت را تسریع کند؛ موضوعی که حمیدرضا صامی، معاون شهرسازی و معماری آن را تأیید و تأکید کرده است که در بحث مسکن سودآوری هدفمان نیست و هدف اصلی شهرداری تهران آرامش جامعه است.

فقر مسکن در تهران

امروزه یکی از مهم‌ترین چالش پایتخت‌نشینان نداشتن مسکن است؛ البته پایتخت هم دچار فقر مسکن است و به‌عبارت دیگر متناسب با جمعیت، مسکن در تهران وجود ندارد و همین امر مشکلاتی برای شهروندان ایجاد کرده است؛ چراکه این روزها مردم بخش زیادی از درآمدشان را به اجاره خانه اختصاص می‌دهند و بررسی آمارها بیانگر آن است که با افزایش بی‌رویه قیمت مسکن، خرید خانه به یک آرزو تبدیل شده است. به‌گفته صامی دسترسی به مسکن برای بخش زیادی از جامعه سخت یا غیرقابل امکان شده و همین چالش سبب شده تا شهرداری تهران مسکن‌سازی را در اولویت اقداماتش قرار دهد.

شهر به شهروندان سالم نیاز دارد

شهر با شهروندان معنا می‌یابد؛ بنابراین اگر شهروندان سالم و باتنشاط باشند، قطعاً شهر پویا خواهد بود. این موضوع بی‌ارتباط با مسکن نیست؛ چراکه به‌گفته معاون معماری و شهرسازی شهرداری تهران، افرادی که خانه ندارند و اجاره‌نشین هستند برای تأمین اجاره‌بها مجبورند از هزینه‌های بخش سلامت، خوراک و... کم کنند و این رویه در آینده، شهروندان را به لحاظ روحی و جسمی دچار مشکل و آنها را آسیب‌پذیر می‌کند. شهرداری تهران با رویکرد منافع عمومی و ایجاد آرامش در شهر اقدام به تسکین قرارگاه اجتماعی کرده است. صامی این مطلب را گفت و عنوان کرد: «مدیریت شهری قصد دارد با دسترس‌پذیر کردن مسکن برای مردم، سلامت شهروندان و شادابی شهر را محقق کند.»

تبدیل تهدیدها به فرصت

در تبصره ۲۱ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها به‌صراحت ذکر شده که شهرداری وظیفه دارد در راستای ساخت خانه‌های ارزان قیمت برای اشخاص بی‌باعتناپذیری اتخاذ کند. انطور که صامی اشاره کرده: «سال‌ها به این تبصره توجه نشده و مدیریت شهری در دوره جدید با تشکیل قرارگاه مسکن مسیر عمل به این تبصره قانونی را ریل‌گذاری کرده است.» پس از شکل‌گیری این قرارگاه (قرارگاه مسکن) فرضیه‌ای مطرح شده مبتنی بر اینکه تهران ظرفیت ساخت‌وساز ندارد و پایتخت از این حیث اشباع شده است، اما معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران این نظریه یا فرضیه را درست نمی‌داند و او گفته است که تهران هنوز هم ظرفیت‌های زیادی برای ساختمان‌سازی دارد و در برخی از مناطق وجود بافت‌های ناپایدار و فرسوده که به‌گونه‌ای تهدید محسوب می‌شوند، می‌تواند به ظرفیت و فرصت تبدیل شود و با اجرای مسکن‌سازی آنها را نوسازی و کسری مسکن را جبران کرد. زمین‌های فریز شده هم ظرفیت دیگری هستند و انطور که صامی عنوان کرده: «شهرداری تهران به این موضوع توجه دارد و در برخی از مناطق مانند منطقه ۲۰ با آزادسازی زمین‌های فریز شده محله نفرآباد مسکن‌سازی در آنها عملیاتی شده است. در واقع املاک فریز شده (بنا به دلایلی ساخت‌وساز در آنها صورت نمی‌گیرد) مناطق، شناسایی و در طرح مسکن‌سازی حتماً به‌عنوان ظرفیت مورد استفاده قرار می‌گیرند و امیدواریم تا پایان این دوره مدیریت شهری، شاهد رفع مشکل مسکن در پایتخت باشیم.»

نوسازی بافت‌های فرسوده با طبقات تشویقی

حمیدرضا صامی، معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران بند ۱۵ کمیسیون ماده ۵ (دادن طبقات تشویقی) در بافت فرسوده اجرایی شد. این خبر خوبی است که می‌تواند سبب رونق ساخت‌وساز و نوسازی بافت‌های ناپایدار در مناطق شود؛ چراکه برابر این ماده قانونی در کوچه‌های عرض ۶ متر به بالا ساکنان بافت فرسوده با یک طبقه تشویقی می‌توانند ۴ طبقه و در کوچه‌های ۸ تا ۱۰ متر با یک طبقه تشویقی مالکان بافت فرسوده می‌توانند ۵ طبقه بسازند. در کوچه‌های ۱۰ متر به بالا هم تعداد طبقات براساس طرح تفصیلی با توجه به متراژ ملک تعیین شده است.

چرایی ورود شهرداری به بحث ساخت مسکن

نوسازی بافت فرسوده، تأمین مسکن، استطاعت‌پذیری و کاهش زمان خانه‌دار شدن از جمله اهداف قرارگاه مسکن است



عکس: همشهری/ایرنا/پناهجو

- سهم مسکن در هزینه خانوارهای شهری از ۳۲ درصد در سال ۱۳۹۷ به ۳۶ درصد در سال ۱۳۹۸ رسیده است.
- سهم مسکن در هزینه خانوارهای تهران از ۴۹ درصد در سال ۹۶ به ۶۵ درصد در سال ۱۴۰۰ رسیده است.
- شاخص توان‌پذیری مسکن (نسبت متوسط درآمد سالانه خانوار شهری به متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی در نقاط شهری است.) از ۱۵.۹ درصد در سال ۱۳۹۱ به ۹.۷ درصد در سال ۱۳۹۹ رسیده است.
- سهم ۴۳ درصدی مستأجران تهران در مقابل سهم ۲۵ درصدی کشور.
- افزایش میانگین زیربنای واحدهای مسکونی ایجادشده در بافت فرسوده از ۵۶ مترمربع در سال ۱۳۸۱ به ۷۷ مترمربع در سال ۱۴۰۰ و در تهران از ۷۲ مترمربع به ۱۰۰ مترمربع و عدم هماهنگی میانگین مساحت واحدهای مسکونی تولیدی با توان اقتصادی خانوار
- میانگین ۶۶ ساله مدت زمان انتظار خانه‌دار شدن برای خانوارهای شهری

- وجود گسل‌های مشا، ری و شمال تهران
- ناپایداری ۲۴ درصد از مساحت شهر در برابر زلزله (بناهایی که فاقد سیستم سازه‌ای مورد تأیید استانداردهای ملی ایمنی در مقابل زلزله هستند.)
- سکونت ۳۷ درصد از جمعیت تهران در محدوده‌های ناپایدار
- آسیب‌پذیری بالای ۷ درصد از سطح شهر در برابر زلزله
- ۲۷۷،۰۰۲ بلاک در بافت فرسوده مصوب سال ۹۹
- ۴،۴۲۷ هکتار از مساحت شهر تهران (۷ درصد)
- سکونت ۲۰ درصد از جمعیت تهران در بافت بسیار فرسوده

- عدم تناسب زیربنای واحدهای مسکونی با توان خانوار
- رشد قیمت هر مترمربع مسکن از سال ۱۴۰۰ تا سال ۱۴۰۰، حدود ۱۴۳۸ درصد و رشد قیمت هر واحد مسکونی ۱۶۲۵ درصد بوده است.
- سهم ۳۷ درصدی واحدهای مسکونی ۵۰ تا ۷۵ مترمربعی در معاملات.
- حفظ سهم ۱۲ درصدی واحدهای مسکونی زیر ۵۰ مترمربع در معاملات، با وجود محدودسازی تولید آنها.

عدم تناسب میان عرضه و تقاضا

آسیب‌پذیری لرزه‌های تهران و لزوم نوسازی ساختمان‌ها

هدف چیست؟

برنامه کلان شهرداری برای نوسازی و خانه‌سازی

- نوسازی ۵۷۱،۱۱۹ بلاک فرسوده و تولید ۴۶۲،۸۴۶ واحد مسکونی
- تسهیل‌گری نوسازی از طریق ۴۱ دفتر توسعه محله در ۳۴۲۳ هکتار از بافت فرسوده
- احداث ۵ میدانگاه به مساحت ۴۴،۴۰۰ مترمربع
- طراحی واحدها ۱۷ پروژه بهسازی محیطی و ساماندهی گذر به مساحت ۱۶۹،۱۹۵ مترمربع
- احداث ۲۴ مرکز محله به مساحت ۵۰،۷۴۰ مترمربع
- طراحی واحدها ۶ پروژه تأمین فضای سبز به مساحت ۲۱۵،۹ مترمربع
- طراحی واحدها ۵ پروژه تأمین خدمات محله‌ای به مساحت ۱۵۹،۹۸۰ مترمربع
- بهسازی ۵ محوطه تاریخی به مساحت ۴،۶۴۰ مترمربع
- طراحی ۸۱ پروژه کوچک مقیاس به‌منظور اجرا توسط شهرداری‌های مناطق به مساحت ۲۰ هکتار
- آغاز نوسازی کامل محله نقرآباد

نقل قول

سیدمحمد آقامیری؛ عضو شورای شهر تهران

شهرداری تسهیل‌گری می‌کند نه تولید مسکن



باید پذیرفت با توجه به جمعیت تهران، با کمبود حدود یک میلیون مسکن مواجه هستیم و همین امر سبب شده تا پایتخت‌نشینان ۷۰ تا ۸۰ درصد از درآمدشان را به اجاره‌بها اختصاص دهند. این وضعیت، نتیجه سال‌ها غیرفعال‌بودن ساخت‌وساز در کلانشهری چون تهران است و برای راهیابی از چنین وضعیتی باید به ساخت‌وساز رونق داد؛ کاری که شهرداری تهران با راه‌اندازی قرارگاه مسکن شروع کرده و بر اساس برنامه‌ریزی‌های انجام‌شده قرار است سالانه ۱۸۰ هزار واحد مسکونی در تهران ساخته شود. تحقق این هدف به معنی رفع کمبود مسکن در تهران و امکان بهره‌مندی مردم به‌ویژه افراد کم‌برخوردار از این واحدهای مسکونی است. نکته قابل تأمل که گاه به صورت انتقاد مطرح می‌شود، ورود شهرداری تهران به موضوع مسکن است. اصلاً شهرداری اقدام به تولید مسکن نمی‌کند بلکه از طریق رفع موانع و هموار کردن مسیر صدور مجوز، شناسایی نقاط مناسب برای بارگذاری مسکن، اختصاص اراضی تحت تملک خود برای ساخت مسکن و نقش تسهیل‌گری در این موضوع دارد؛ گرچه در بخش‌هایی از قانون شهرداری‌ها نسبت به تأمین مسکن برای افراد کم‌برخوردار و... تکالیفی تعیین شده است؛ بنابراین شهرداری تهران در چهارچوب قانون و مقررات و در راستای رفع نیاز مردم، در این مسیر گام گذاشته و طبق آنچه پیش‌بینی شده، حدود ۲۰ هزار واحد مسکونی در بافت‌های فرسوده، ۶۰ هزار واحد مسکونی در سایر بافت‌ها از جمله اراضی شهرداری تهران و ۱۰۰ هزار واحد هم در مشارکت و همکاری با سایر نهادهای سازمان‌ها (واگذاری اراضی مناسب و بلااستفاده)، ساخته خواهد شد.

در قرارگاه مسکن که متولی آن شهرداری تهران است، بخش خصوصی مسئولیت اصلی ساخت‌وساز را به عهده دارد. مدیریت شهری با فراهم کردن هر آنچه در تعهداتش بوده، امکان رونق ساخت‌وساز و رفع کمبود مسکن در پایتخت را فراهم کرده و ادامه این اقدام جهادی بستگی به فعالیت بخش خصوصی دارد که با عمل به تعهداتش بتواند گره این مشکل را که طی سالیان اخیر به وجود آمده است، باز کند. نکته دیگری که با ورود شهرداری تهران به موضوع مسکن و رونق ساخت‌وساز در تهران، مطرح و کمابیش شنیده می‌شود، فراهم‌شدن زمینه مهاجرت‌پذیری و افزایش جمعیت در شهر است. قطعاً این فرضیه درست نیست؛ چراکه تهران به‌لحاظ جمعیتی اکنون در وضعیت انفجار قرار دارد و امکانات موجود در آن پاسخگوی نیاز شهروندان نیست. همچنین قیمت مسکن (خرید و اجاره) در تهران بیش از سایر کلانشهرهاست و این رو‌چندیتی برای مردم ندارد تا خانه و زندگی‌شان را رها کنند و به تهران بیایند. در جمع‌بندی نهایی تأکید می‌کنم که شهرداری تهران با توجه به مطالبه شهروندان، اقدام خوب و ارزشمندی را در قالب قرارگاه مسکن شروع کرده است و امیدواریم هم شهرداری تهران و هم بخش خصوصی با عمل به تعهداتشان، تحولات مثبتی در حوزه مسکن رقم بزنند و شاهد کاهش قیمت‌ها و خانه‌دار شدن مردم به‌ویژه قشر کم‌برخوردار باشیم.

برنامه

برنامه ۴ ساله شهرداری چیست؟

- ۱ اقدامات کوتاه‌مدت (ساماندهی - تا پایان سال ۱۴۰۱)
 - فراهم‌سازی امکان صدور پروانه پروژه‌های مسکونی با ظرفیت تولید ۱۵ هزار واحد مسکونی تا پایان خرداد ۱۴۰۱
 - فراهم‌سازی امکان صدور پروانه برای ۱۰۵ هزار واحد مسکونی تا پایان سال ۱۴۰۱
 - پیگیری رفع موانع ناشی از قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی در فرایند تولید مسکن
 - تصویب و ابلاغ طرح‌های بازآفرینی شن‌چاله‌های منطقه ۱، اراضی مزروعی منطقه ۱، ۸ کوچه‌های آجرپزی منطقه ۱۹ و محور فدائیان اسلام با ظرفیت تولید حدود ۲۰ هزار واحد مسکونی
 - اصلاح دستورالعمل بهره‌برداری از اراضی ذخیره نوسازی با هدف تسهیل توسعه
 - ابلاغ شیوه‌های تأمین خانه‌های کوچک‌اندازه فروشی و اجاره‌ای
- ۲ اقدامات میان‌مدت (توسعه - تا پایان سال ۱۴۰۲)
 - فراهم‌سازی امکان صدور پروانه برای ۳۳۰،۳۴۰ واحد مسکونی در بافت فرسوده
 - فراهم‌سازی امکان صدور پروانه برای ۵۴،۶۴۸ واحد مسکونی خارج از بافت فرسوده
 - فراهم‌سازی امکان صدور پروانه برای ۱۵۱،۱۲۶ واحد مسکونی در عرصه‌های ناکارآمد
- ۳ اقدامات بلندمدت (تحول - تا پایان سال ۱۴۰۴)
 - فراهم‌سازی امکان صدور پروانه برای ۶۶،۵۲۰ واحد مسکونی در بافت فرسوده
 - فراهم‌سازی امکان صدور پروانه برای ۹۰،۲۹۶ واحد مسکونی خارج از بافت فرسوده
 - فراهم‌سازی امکان صدور پروانه برای ۲۰۲،۲۵۲ واحد مسکونی در عرصه‌های ناکارآمد

۳ روش تسهیل‌گری شهرداری در خانه‌سازی

از ۱۸۰ هزار خانه ۴۰ هزار خانه از سوی شهرداری در زمین‌های متعلق به آن ساخته می‌شود، اما شهرداری تهران مجری بخش عمرانی طرح‌های خانه‌سازی نیست، بلکه این پروژه‌ها به ۳ شکل انجام می‌شود:

اول: زمین و پروانه از سوی شهرداری ارائه می‌شود و بخش خصوصی به‌عنوان شریک، کار عمرانی را انجام و در نهایت خانه‌ها را تحویل می‌دهد. ۴۰ هزار واحد مسکونی در این گروه قرار می‌گیرد.

دوم: پروانه ساخت به‌عنوان سهم شهرداری ارائه می‌شود؛ زیرا برخی از پروژه‌ها به‌دلیل نداشتن هزینه پروانه متوقف شده بودند که با این روش، کار ساخت آنها شروع می‌شود. در مقابل تعدادی از واحدها به شهرداری واگذار می‌شود. سوم: در این روش شهرداری در فرایند صدور پروانه و امور قانونی و اداری دیگر تسهیل‌گری و زیرساخت‌های لازم را فراهم می‌کند و سهمی در واحدهای مسکونی نهایی دارد.

