

خروج از بحران

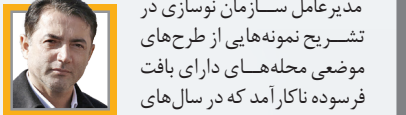
مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران از جزئیات باززنده‌سازی محله‌های فراموش شده می‌گوید

محمد قربانی

روزنامه‌نگار

محورها پیاده‌کنند:منجمدشدن محله‌ها به‌گونه‌ای که حتی اجازه تعمیر اساسی خانه‌ات را هم نداشته باشی، به‌مرور صدای اعتراض شهروندان را بلند کرد اما گوش شنوایی نبود و کم‌کم بی‌غول‌هایی در سایه برج‌ها و ساختمان‌های بلندمر تپه محله‌های مجاور رشد کرد؛ مردمی که توانایی جابه‌جایی داشتند عطای بهبود محله در آینده‌ای مبهم را به لقایش بخشیدند و کوچ کردند و آنهایی هم که توانایی رفتن نداشتند، مانندن روزها را به امید بهبودی وضعیت محله‌شان می‌شمرند. وضعیت برخی مناطق به همین منوال بود تا با روی کار آمدن مدیریت شهری ششم، روی دیگری از مدیریت شهری مشخص شد چراکه آنها معتقدند که باید از تمام ظرفیت‌های شهر برای بهبود زندگی مردم و تحول پایتخت استفاده کرد و سعی کردند تا مهم‌ترین چالش پایتخت یعنی سکونت را با ابزار کمیسیون ماده ۵حل کنند. استفاده از ابزار کمیسیون ماده ۵در راستای باز کردن قفل ساخت‌وساز تهران و حل نگاه انقباضی که مدیران گذشته به شهر تهران تحمیل کرده بودند در دستور کار مدیران شهری دوره ششم قرار گرفت و آنها در بازدیدهای میدانی متوجه شدند که تنها خواسته اهالی محله‌هایی همچون گلابدره، کن، نفر آباد، اسلام آباد و... حل مشکل بدمسکنی و کیفیت پایین مسکن‌هایشان در پی منجمدشدن محله بود. پس تغییر، بررسی و تصویب طرح تفصیلی در دستور کار قرار گرفت اما برخی از منتقدان که اتفاقا به‌دنبال سوما په‌داری هستند و در زمان مدیریت خودشان بیشترین توجه را به شمال پایتخت اختصاص دادند و دست مردم عادی را از مصوبات این کمیسیون کوتاه کرده بودند، بلند شدند که چرا نتسخته‌اید شهر داری در این دوره یا فعال کردن ظرفیت کمیسیون ماده ۵می‌خواهد در آمدرایی کند اما کمیسیون ماده ۵ در این دوره بنا دارد تا برای حل مشکلات شهروندان قدم بردارد. جای سؤال است که اساسا چرا باید محله‌ای ۱۰ یا ۱۵سال فریز باشد و چه‌کسی به مدیران حق داده تا شرایطی را برای ساکنان فراهم کند که با انواع و اقسام مشکلات دست و پنجه نرم کنند تا شاید آقایان و خانم‌های مدیر یادشان بیاید که این محله مشکلاتی دارد؟ خوشبختانه در ۲سال اخیر، طرح‌های موضعی برای محلات دارای بافت فرسوده ناکار آمد وضع شد که سید مهدی هدایت، مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران، در گفت‌وگو با همشهری به تشریح آن پرداخته است.

تصمیم برای نوسازی بافت‌های ناپایدار



۵ شهر تهران مصوب شده‌اند با اشاره به محله گلابدره گفت: گلابدره در منطقه یک واقع شده که ۱۲ هزار نفر در مساحتی حدود ۳۸هکتار در این محله زندگی می‌کنند. این محله با چالش‌های خاصی همچون ساخت‌وسازهای

گزارش

حوزه‌های سکونت با به رسمیت‌شناختن حق سکونت ساکنان ضمن توجه به ضوابط ساخت‌وساز در حریم گسل و ویژگی‌های ژئوتکنیکی محدوده و هم‌افزایی اقتصادی و اجتماعی از طریق توسعه فعالیت‌های گردشگری و محلی مورد توجه قرار گرفته است.

او با اشاره به طرح موضعی دیگر در محدوده تپه سیمین‌قلعه با بیان اینکه این محدوده به مساحت حدود ۱۵هکتار در محله دارآباد در منطقه یک شهرداری تهران واقع شده است، گفت: در این محدوده که طبق اسناد فرادست به‌عنوان فضای سبز و باز تفرجگاهی پیش‌بینی شده بود، حدود ۱۰۰قطعه مسکونی ریزدانه وجود دارد که به‌دلیل عدم‌امکان تخریب و نوسازی در سنوات گذشته، دچار تشدید فرسودگی شده بودند. در طرح موضعی ساماندهی اراضی تپه سیمین‌قلعه، ضمن پیش‌بینی ساز و کار اجرایی توسعه فضای سبز و باز در محدوده و نیز تامین خدمات پشتیبان سکونت و گردشگری، امکان نوسازی بناهای ناپایدار موجود فراهم شد.

راه‌حل برای خروج اسلام‌آباد از بن‌بست

هدایت در مورد مصوبات کمیسیون ماده ۵در باره محدوده اسلام‌آباد نیز با تأکید بر اینکه این محله در محدوده شمال شرقی منطقه دو و در سه محله سعادت‌آباد، دریا و شهرک‌کوارق واقع شده است، گفت: ۱۴در صد از مساحت این محدوده دارای مستحذات بوده و ۸۶در صد باقیمانده را فضاهای سبز و باز و حریم و بستسر رودخانه تشکیل می‌دهد این محدوده به‌دلیل پیچیدگی‌های مالکیتی، ساخت‌وساز بناها در حریم رودخانه، تبدیل به بن‌بست و جدافتادگی از بافت‌های مسکونی پیرامون شده بود که در طرح موضعی اسلام‌آباد از طریق ایجاد و تثبیت قلمرو عمومی در محدوده رودخانه اوین – در که، تثبیت سکونت ساکنان موجود بدون الزام به تثبیت مالکیت، توسعه گردشگری، طراحی اقلیمی و ایجاد یکپارچگی در سیمای اکولوژیک شهری پیش‌بینی شد.

وی ادامه داد: با این وضعیت سعی کرده‌ام در طرح جدید فعالیت‌های فرامنطقه‌ای متناسب با ویژگی‌های گردشگری محدوده ایجاد اشتغال پایدار برای ساکنان و درآمد پایدار برای شهرداری و ارتقا و توسعه شبکه معابر با رویکرد پیاده‌مداری تعریف کنیم که برای نخستین‌بار اقدامات در محدوده اسلام‌آباد با محوریت به رسمیت‌شناختن حق سکونت (به جای حذف آن) در ساماندهی محدوده و تسریع و تسهیل فرایند نوسازی در آن پیگیری شده‌است.

زندگی خانوارهای پر جمعیت در واحدهای مسکونی کوچک!

هدایت در مورد محدوده فرحزاد نیز با تأکید بر اینکه این



محدوده با مساحت ۲۱۱ هکتار در منطقه ۲ قرار گرفته است، گفت: محدوده فرحزاد با چالش‌ها و کاستی‌های متعددی مواجه بود که از مهم‌ترین آنها می‌توان از محدودیت‌های قانونی مصوب برای ساخت‌وساز حداکثر ۳طبقه روی زمین، مسائل حقوقی و معارض‌ان مالکیتی، ریزدانگی و تفکیک‌های غیرمجاز که بعضا موجب استقرار تعداد خانوارهای زیاد در واحدهای مسکونی کوچک شده است، نام برد.

وی با بیان اینکه مسائل و مشکلات این محله با فرسودگی بناها و کیفیت نامناسب ساخت آنها تشدید شده بود افزود: طرح موضعی فرحزاد به‌دنبال شکستن قفل‌شدگی اجتماعی و نهادی برای تحقق توسعه پایدار در محله فرحزاد است. احیا و توسعه سیستماتیک منطق بر توان اکولوژیک و ظرفیت‌های محیطزایست با هدف ارتقای زیست‌پذیری، توجه توأمان به حقوق عمومی و حقوق ساکنان بافت ارزشمند محله فرحزاد با مرکزیت هسته تاریخی مورد توجه قرار گرفت.

وضعیت حیاتی و بحرانی کن

هدایت در مورد اقدامات انجام‌گرفته در محله کن در منطقه ۵ نیز با تأکید بر اینکه جمعیت محله طبق سرشماری سالل ۱۳۹۵ حدود ۱۷۷۳۶ نفر است، گفت: حوزه مداخله طرح موضعی محله کن به مساحت حدود ۷۵/۹ هکتار، شامل ۲۸۶۱ قطعه است. در ارتباط با محدوده بافت محله کن، آنچه حائز اهمیت است، اینکه شرایط حیاتی و بحرانی این محدوده از منظر فرسایش بافت ارزشمند روستایی و ساخت‌وسازهای نامهمگون با معابر ارگانیک آن و ماده ۵ است؛ یعنی تهران هویت مستقل از سایر بومی‌ای بافت است.

روستایی، پیچیدگی‌های حقوقی و مالکیتی، دسترسی نامناسب به خدمات پشتیبان سکونت و کند بودن روند نوسازی محدوده به واسطه پیچیدگی‌های مالکیتی و نبود انگیزه اقتصادی نسبت به محدوده پیرامونی خود مهجور مانده است.

وی ادامه داد: در طرح موضعی محدوده دونگ سعی شد که با به رسمیت‌شناختن سکونت تمامی ساکنان موجود و تثبیت ماهیت سکونتی محدوده، حفظ و احیای باغات و فضاهای سبز، افزایش نفوذپذیری، تامین خدمات پشتیبان سکونت و تقویت ارتباط محدوده با غرب بزرگراه شهید چمران و تبدیل فضای بی‌دفاع حاشیه بزرگراه به فضای سبز بتوانیم در راستای ساماندهی محدوده دونگ و تسهیل نوسازی بناهای ناپایدار و حل و فصل مشکلات حقوقی، اقدام کنیم.

هم‌افزایی فرهنگی از طریق توسعه گردشگری

وی محله حصارک در منطقه ۵ را یکی دیگر از محله‌های هدف عنوان کرد و گفت: این محله دارای مساحت حدود ۶۶هکتار و جمعیت حدود ۷۲۰۰ نفر است که از مهم‌ترین مسائل و چالش‌های محله حصارک می‌توان به مشکلات ثبتی - حقوقی و نبود اسناد مالکیت رسمی خصوصا

گفت‌وگو

صیانت از باغ‌ها و نوسازی بافت‌های فرسوده مهم‌ترین اهداف کمیسیون ماده ۵

معاون معماری و شهرسازی شهرداری تهران اقدامات پیگیری شده و افزایش مصوبات در کمیسیون ماده ۵ را تشریح کرد

طرح جامع شهر تهران یک طرح راهبردی ساختاری است که سال ۱۳۸۶ تصویب شده، طرح تفصیلی شهر هم سال ۱۳۹۱ ابلاغ شده است. با این حال اکنون که در سال ۱۴۰۲ قرار داریم همچنان براساس این طرح‌ها عمل می‌شود؛ طرح‌هایی که طوعا در وضعیت کنونی منطبق با مطالبات شهروندان و نیاز شهر نیست و ضرورت پیگیری شده در کمیسیون ماده ۵ را تشریح کرده است.

درد بازنگری در این طرح‌ها صورت گیرد تا بتوان مسائلی شهر را با استناد به آنها حل کرد. حمیدرضا صارمی، معاون معماری و شهرسازی شهردار تهران در گفت‌وگو با همشهری اهمیت بازنگری طرح‌های جامع شهری و تفصیلی و اقدامات پیگیری شده در کمیسیون ماده ۵ را تشریح کرده است.

نفرآباد در منطقه ۲۰ نمونه موفق همین مداخله است که سبب شد تا ساکنان پس از ۳۰سال بلاتکلیفی، به وضعیت قابل‌قبولی برسند. با تصویب طرح باز آفرینی نفرآباد در کمیسیون ماده ۵امروز این محله به کارگاه عمرانی تبدیل شده است و شاهد مشارکت شهروندان در ساخت‌وساز هستیم. در واقع با اقدامات پیش‌بینی‌شده در این محله قطعا تا ۲سال دیگر نفرآباد یکی از موفق‌ترین و جذاب‌ترین الگوها در حوزه بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده ایران خواهد بود.

شاهد نوسازی این بافت‌ها هستیم و تهران در این مورد

رتبه اول در میان سایر کلانشهرها را دارد. اقدامات پیگیری شده در حوزه نوسازی بافت‌های فرسوده در کمیسیون ماده ۵، باعث شده بعد از ۱۰سال رکود، شاهد تحول در محله‌های فرسوده تهران باشیم.

تحقق ۳۰درصدی طرح‌های جامع و تفصیلی

در شهری چون تهران به تعداد قطعات (پارسل‌ها) مسئله وجود دارد، به‌طور مثال در خیابان انقلاب موضوعاتی چون کسب و پیشه، سرفعلی، بافت تاریخی و... مطرح است که هر یک از این پلاک‌ها نیازمند

تصمیم‌گیری مجزایی هستند و نمی‌توان با ضوابط و مقررات خشک به نیاز این پارسل‌ها پاسخ داد. براساس آخرین آمارها در بهترین حالت طرح‌های جامع و تفصیلی حدود ۲۰ تا ۳۰درصد محقق شده‌اند که این امر در تهران هم دیده می‌شود و به جرأت می‌توان گفت شاهد تحقق ۳۰درصدی این طرح‌ها هستیم و ۷۰درصد محقق نشده است؛ چراکه پیونددهنده کلی طرح «بازآفرینی بافت ارزشمند روستایی کن» بخش‌ها، پارسل‌ها و قطعات به هم نبوده است و برای تحقق کامل نیازمند بازنگری در این طرح‌ها متناسب با نیازهای امروز شهر و شهروندان هستیم.

بازنگری در اسرع‌وقت

بازنگری طرح‌های جامع و تفصیلی باید با مطالعات انجام شود و این کار در خوش‌بینانه‌ترین حالت حدود ۵سال طول می‌کشد. در این مدت قطعا نیاز شهر هم تغییر می‌کند و باز هم با طرح‌هایی مواجه خواهیم بود که منطبق با خواسته شهروندان و نیاز شهر نخواهد بسود؛ بنابراین ضرورت دارد برای اجرایی شدن طرح‌ها، بازنگری در اسرع‌وقت انجام شود. در چنین شرایطی کمیسیون

بازنگری طرح تفصیلی مهم‌ترین برنامه‌ای است که در دستور کار داریم و مشاورانی در مناطق تعیین شده‌اند تا مسائل را احصا و شرایط روز را رصد کنند؛ بنابراین تا انجام کامل این کار، قطعا از مصوبات کمیسیون ماده۵ برای حل مسائل شهری استفاده خواهیم کرد.

● حرکت به سمت‌وسوی شهر سلامت هم برنامه دیگری است که در آینده محقق می‌شود. امروز شهروندان به‌دلیل ترافیک و... دچار مسائل روانی، استرس و اضطراب هستند و برای کاهش این عارضه‌ها طرح شهر پیاده را دنبال می‌کنیم. براساس مصوبات کمیسیون ماده ۵، محورهای پیاده‌راه برای تردد عابران پیش‌بینی شده است که حتما خودرو سهمی نخواهد داشت و عابران فضای امنی را تجربه خواهند کرد. نمونه آن باغراه حضرت فاطمه زهرا(س) است که عملیات آن همچنان در حال اجراست.

حوزه ساخت‌وساز و بهبود کیفیت زندگی شهروندان رخ داد؛ چراکه شهردار تهران شخصا به میدان آمد و معضلات را دید و پیگیری‌ها را انجام و در نهایت منجر به نتیجه شد.