

یادداشت‌ها



مهدی چمران
رئیس شورای شهر تهران

رونق ساخت‌وساز در تهران

مسئله ساخت‌وساز با اقتصاد ارتباط مستقیم دارد و با توجه به اینکه وضعیت اقتصادی را نسبت به قبل باز تر روشن تر می‌بینیم احساس می‌کنیم به‌طور کلی نه در تهران بلکه در کل کشور موضوع ساخت‌وساز رونق می‌یابد. تجربه نشان داده در مقطعی که ساخت‌وساز در تهران رونق می‌گیرد، این موضوع به شهرهای دیگر هم سرایت می‌کند. از طرفی باید برنامه‌ریزی‌ها را به سمت نوسازی بافت فرسوده پیش ببریم. جلساتی با وزیر مسکن و راه و شهرسازی برگزار شده و مدیریت شهری و شورا بنا دارد که رویکردها و سرمایه‌گذاری‌ها را به سمت بافت فرسوده ببرد که این اقدام نیز در این دوره خوشبختانه صورت گرفته است و هم‌اکنون شاهد رونق ساخت‌وساز در این محدوده‌ها هستیم. متأسفانه در دوره پنجم مدیریت شهری ساختمان‌سازی را قفل کردند و یک خودتحریمی ایجاد کردند و مشکلاتی در زمینه مسکن فراهم شد. هرچند که اتفاقات خوبی در دوره فعلی برای محله‌هایی که ساخت‌وساز در آن قفل شده بود داریم اما همچنان عقب‌ماندگی‌های جدی در زمینه نوسازی بافت فرسوده وجود دارد و باید در زمینه نوسازی کار را سرعت دهیم، البته برخی از مسائل مربوط به شهرسازی اصلاح شده چرا که قوانین شهرسازی در برخی جاها سخت و دست‌وپاگیر بود. ما طرح جامع و طرح تفصیلی داریم که می‌توان براساس آن حرکت کرد. بافت فرسوده در مواقعی مانند زلزله و سایر حوادث بسیار خطر ساز است و باید حتماً فکری برای آن کرد. نمی‌گذاریم مردم در شهرداری معطل بمانند. از دفاتر می‌خواهیم که سریع‌تر کارها را انجام دهند و اگر کاری بیش از زمان در نظر گرفته شده معطل بماند قطعاً بازخواست می‌کنیم. ما می‌توانیم اقدامات خوبی در بافت فرسوده انجام دهیم. قبلاً برای نوسازی در بافت فرسوده تسهیلاتی در نظر گرفته بودیم که شهروندان تشویق به ساخت‌وساز می‌شدند در این دوره نیز این روند دنبال شده تا گام مثبتی در جهت نوسازی بافت فرسوده و مناطقی که پیش از این فریز شده بود، برداشته شود. این در حالی است که در تهران کمبود مسکن داریم. مردم باید خودشان مسکن بسازند. ما هم به آنها تسهیلات تشویقی می‌دهیم و تسهیل‌گری می‌کنیم. در حال حاضر اجاره‌بها در تهران بالا رفته و قیمت ملک گران شده است. ما باید شهروندان را تشویق به ساخت‌وساز کنیم البته نه ساخت‌وساز سوداگرانه، ساخت‌وساز واقعی که مردم انجام دهند و پیمانکاران هم براساس قانون سود خود را ببرند و رونق ساخت‌وساز ایجاد شود. ما می‌خواهیم قفل و بست‌ها را باز کنیم، البته این اقدام شهرفروشی نیست بلکه به آنها گفتیم اگر می‌خواهند اغماضی داشته باشند باید براساس قانون و نه صورت جلسه باشد. مردم باید بتوانند مسکن‌سازی کنند و ملک خود را در روند نوسازی قرار دهند، کسانی که در بافت فرسوده هستند خیلی توان مالی نوسازی ندارند. اگر داشتند که آن ملک فرسوده نمی‌شد. ما باید رونق ساخت‌وساز را در بافت فرسوده ایجاد کنیم تا شهروندان رغبت بیشتری به نوسازی داشته باشند و پای کار بیایند.



سحر ندایی طوسی
دانشیار دانشگاه شهید بهشتی

ایجاد انگیزه اقتصادی

برای بازسازی بافت فرسوده

محله‌های اسلام‌آباد، کن، فرحزاد و... عمدتاً از مسئله سکونتگاه‌های غیررسمی و دارای بافت فرسوده رنج می‌برند و در کمسیون ماده ۵ طرح‌هایی برای بهبود وضعیت این محلات تصویب شده است. سکونتگاه غیررسمی و بافت فرسوده به دلیل مشکلاتی همچون مواعی که طرح‌های توسعه شهری ایجاد می‌کند و اصطلاحاً محله را فریز می‌کند، تشدید می‌شوند و تمایل مردم و سرمایه‌گذار برای ساخت‌وساز در اینگونه محلات کاهش می‌یابد. در نتیجه محله‌ها با فرسودگی و زوال روبه‌رو شده و در طول زمان این زوال تشدید می‌شود. در این دوره مدیریت شهری، با همراهی کمسیون ماده ۵ اگر طرح‌های موضعی مصوب شده به مرحله اجرا برسد اتفاقات خوبی رخ می‌دهد؛ چرا که این پهنه‌ها، مناطقی هستند که پتانسیل اقتصادی خوبی دارند. مثلاً نرآباد در ضلع جنوبی حرم عبدالعظیم حسنی قرار دارد و یا کن پتانسیل عظیم گردشگری دارد اما هیچ اتفاقی برای آنها رخ نداده بود اما طرح‌هایی که تصویب شده کوشش کرده تا به نوعی رقابت‌پذیری، جذابیت و سرمایه‌پذیری را به این پهنه‌ها بازگرداند؛ چرا که با رویکردهای قدیمی همچون وام‌دادن و سوبسید دادن برای نوسازی منازل مسکونی نمی‌توانیم این محلات را احیا کنیم. ولی در این طرح‌ها با نگاهی نوین تلاش شده که جذابیت و سرمایه‌پذیری به این محله‌ها بازگردد تا به نوعی این رویکرد، با عملکردی همچون محرک توسعه در این محلات، بتواند اتفاقات بهتر و بزرگ‌تری را رقم بزند؛ مثلاً در طرحی که برای گلابدره یا نرآباد تهیه شده، به دنبال ارائه محرک‌های اقتصادی و محرک‌های توسعه در این محلات هستیم. از سوی دیگر در خصوص ضوابط سختگیرانه در برخی نقاط، ما باید به دنبال اصلاح ضوابط با هدف انگیزه بخشی و تحریک اقتصادی منطقه برای حل مشکلات باشیم؛ به‌طور مثال ما می‌دانیم که قطعات مسکونی واقع شده در حاشیه رودره کن و یا مسیل کن را نمی‌توانیم به زور، جابه‌جا کنیم و ضوابط نیز با توجه به اینکه صرفه اقتصادی است عملاً محرکی برای بهبود وضعیت در این منطقه نیستند. لذا اتفاقی که در این بافت می‌افتد، این است که ما با ضوابط سختگیرانه‌ای که محرکی برای توسعه ایجاد نمی‌کند، عملاً تاب‌آوری شهر را مختل می‌کنیم. لذا با برنامه‌ریزی و اجرای این طرح‌ها، عملاً به ارتقای تاب‌آوری شهر تهران می‌توانیم کمک کنیم، چرا که وقتی نوسازی بافت‌های فرسوده و مخاطره‌آمیز و یا جابه‌جایی محل استقرار واحدهای مسکونی در یک بافت، صرفه اقتصادی داشته باشد، ما به مرور در وهله نخست شاهد مقاومت‌سازی بافت فرسوده و در مراحل بعدتر شاهد جابه‌جایی بافت جمعیتی از محل‌های مخاطره‌آمیز به سمت پهنه‌های مناسب و پایدار خواهیم بود. لذا وقتی بتوانیم در طرح‌های خود، انگیزه‌های اقتصادی را برای ساکنان این مناطق مدنظر قرار دهیم مقاومت‌سازی و نوسازی و البته ارتقای تاب‌آوری مناطق مختلف شهر را با هزینه کمتری شاهد خواهیم بود.



عبدالحمید نقره‌کار
پژوهشگر ایرانی معماری و شهرسازی و دانشیار دانشگاه علم و صنعت

لزوم توجه به بافت فرسوده با یک

رویکرد چندمنظوره

هر برنامه موفق در یک کشور بر اساس برنامه‌ریزی‌های ملی و آمایش سرزمین باید انجام شود. برنامه اساسی و بلندمدت ما برای همه مشکلات کشور و از جمله مسئله مسکن این است که ما مراکز مسکونی را در کنار مراکز تولیدی ایجاد و منابع و اعتبارات و امکانات و خدمات را به این نقاط ببریم تا به تدریج در یک برنامه درازمدت مهاجرت از شهرهایی که جنبه دلالی و قاچاق و فروش ارز دارند و کارهای واسطه‌ای را دامن می‌زنند و به اقتصاد و فرهنگ کشور ضربه می‌زنند مهاجرت معکوس داشته باشیم و این شهرها نجات پیدا کنند. در واقع بر اساس برنامه‌ریزی و آمایش سرزمینی باید بررسی کنیم که چه نقاطی در محدوده و اطراف شهرها امکان توسعه اقتصادی، ایجاد شغل و تولید دارند تا ما امکانات و خدمات و اسکان افراد را متوجه آن نقاط کنیم. برنامه کوتاه‌مدت و میان‌مدت ما نیز نباید مغایر با برنامه اصلی بلکه باید در جهت تقویت این برنامه باشد، ما بحران مافیای قدرت و ثروت، زمین‌خواری و اجاره‌نشینی داریم که در کلانشهرهای ما حاکم شده است و برای حل این مشکل باید مسئله قیمت زمین را بشکنیم. راه حل کوتاه‌مدت این است که در کنار شهرها در نقاطی که امکانش وجود دارد، شهرک‌های جدیدی در کنار مراکز تولیدی ایجاد کنیم و زمین رایگان در اختیار بهره‌برداران ضروری قرار دهیم. در جاهایی در کلانشهرها که زمین وجود دارد برای کسانی که اسکان چندساله دارند و شغل پایدار نه واسطه‌گری دارند برای اینها محدوده شهرها را باز کنیم و به آنها کمک کنیم تا خانه بسازند و این تقاضای بحرانی و غیرمنطقی و غیرعقلانی که در حوزه خرید زمین در کلانشهرها است را بشکنیم. در واقع باید قیمت زمین را از سبد هزینه خانوار برداریم و پاک کنیم. بخش میان‌مدت را باید برای بافت‌های فرسوده به کار ببندیم، این بحران بیشتر از نظر مهندسی و پایداری و امنیت این ساختمان‌ها مورد توجه قرار می‌گیرد و این نکته که نیروهای امدادی در زمان بحران به واسطه کوچه‌های تنگ و باریک نمی‌توانند خدمات رسانی کنند در نظر گرفته می‌شود. اما باید به این موضوع نیز دقت کنیم که در کنار آن، مشکلات اقتصادی و فرهنگی و خدماتی نیز در این بافت‌ها وجود دارد و سرانه‌های خدماتی در این بافت‌ها پایین است و فقط بحث عدم پایداری آنها در مقابل زلزله مطرح نیست که با طرح‌های تشویقی و دادن طبقات اضافه قابل حل باشد. خوشبختانه با رهنمودهای مقام معظم رهبری و تلاش‌های رئیس‌جمهور در این دوره می‌بینیم که دغدغه حل مسکن در دولت وجود دارد، بنابراین دولت باید برنامه‌ریزی کند و به بخشی از ساکنان بافت‌های فرسوده در محدوده شهرها خانه بدهد و وام مناسب نیز به آنها پرداخت شود تا با کمک مالکان، بافت‌های فرسوده با برنامه‌های مناسب شهری و علمی و با هویت ایرانی اسلامی طراحی شود.

در واقع باید با یک رویکرد کلی فرهنگی و اجتماعی و چندمنظوره به مسئله بافت فرسوده توجه شود.



مصطفی بهزادفر
استاد دانشکده معماری و شهرسازی

زنده‌سازی محله‌های

منجمد

حل مشکلات محله‌هایی که در طول سال‌های متدای منجمد شده‌اند یکی از اقدامات خوبی است که باید مدبران شهری به آن توجه ویژه داشته باشند و تلاش‌ها و رفع موانع قانونی برای باز زنده‌سازی محلات قدیمی که در راستای اجرای طرح‌های مختلف اصطلاحاً فریز یا منجمد شده‌اند را باید در دستور کار خود قرار دهند. حل مسائل و مشکلات مناطقی همچون نفرآباد، اسلام‌آباد، کن و... در کمسیون ماده ۵، یک تصمیم به نفع مردم و سکنه آن محله‌ها بود اما یادمان باشد که مسئله اصلی در باز زنده‌سازی محلات، اجرای درست و بموقع تصمیماتی است که توسط مدیران بالادستی با اتکا به بررسی‌ها و طرح‌های مشاوران اتخاذ می‌شود. مطالعات خوبی در مورد احیای برخی محله‌ها همچون اسلام‌آباد انجام شده اما مشکل برخی از مصوبات، اجرا نشدن دقیق مصوبات است و به همین دلیل شاهد خواهیم بود که طرح‌های باز زنده‌سازی ابتر می‌ماند. به همین دلیل است که می‌بینیم طرح‌ها و تصمیمات زیادی در مورد مناطق فوق‌الذکر در طول سال‌های اخیر اتخاذ شده اما هیچ کدام آنگونه که باید نتوانستند گره‌گشا باشند و به همین دلیل باید بگوییم که شرط تحقق هدف احیای محلات؛ اجرای درست مصوبات است چرا که پشتوانه مصوبات مطالعات کارشناسی مشاوران و بررسی‌های میدانی است. دقت داشته باشید که مصوبات کمسیون ماده ۵ و راهکارهایی که در آنجا برای احیای محلات اتخاذ می‌شود با مشکل است اما در ۲۰ سال اخیر ده‌ها پروژه می‌شناسم که شاید تنها ۲۰ درصد آنها محقق شد و ۸۰ درصد احیای پروژه‌ها متوقف مانده چرا که در اجرای مصوبات اهتمام ویژه مداومی وجود نداشت. علاوه بر تأکید بر اجرای مصوبات قانونی باید بگوییم که در آسیب‌شناسی محلات منجمد شده، متوجه شدیم که در مناطقی مثل گلابدره و... که در جریان طرح تفصیلی و جامع اصطلاحاً منجمد شده‌اند و در این مدت اهالی حتی اجازه تعمیرات را نداشتند چه برسد به ساخت‌وساز، اقداماتی توسط اهالی در این فاصله خارج از مقررات همچون نقل و انتقال مالکیت و... صورت گرفت که در حال حاضر شهرداری نمی‌تواند این نوع مشکل آنها را به تنهایی حل کند و باید شهرداری برای رفع اشکالات طرح یا حل مشکلات اهالی چاره‌اندیشی مضاعفی با کمک سایر دستگاه‌ها داشته باشد. به هر حال باید گفت که باز زنده‌سازی محلات فراموش شده تهران آن هم بعد از چند دهه قطعاً مشکلات اجرایی خاص خود را دارد اما لازم است که در جریان تصویب طرح‌ها از نحوه اجرای طرح باز زنده‌سازی، تأثیرات مختلف به‌جامانده از این تغییرات بررسی دقیقی انجام گیرد. مدیران شهری آنگونه که در اصلاح یا ملغی کردن طرح‌های قبلی حساسیت ویژه دارند باید بر اجرای طرح‌ها و پروژه‌های در سطح محله‌های هدف تأکید کنند تا مبادا حق و حقوقی از اهالی ضایع شود و همچنین باید نسبت به جذب مشارکت دستگاه‌های مؤثر اقدام کنند.

