

قوانین جدید پیش نیاز نوسازی شهر

مدیریت شهری کلانشهرهای جهان به دنبال رونق بخشیدن به محله‌هایی است که سال‌ها به حال خود رها شده‌اند



بخش بزرگی از مکزیکو سیتی نیاز به نوسازی دارد

تهران
در دوره ششم مدیریت شهری سعی شد تا از طریق کمیسیون ماده ۵، املاک زیادی از وضعیت انجماد خارج شود تا افراد بتوانند از طرق مختلف خانه‌های خود را نوسازی و از فرسودگی خارج کنند و چهره محله نیز تغییر کند. با این اقدام شهر ایمن تر خواهد شد و بخش وسیعی از محله‌های تهران بدون دخالت مستقیم و از طریق مردم نو می‌شود. محله‌هایی مانند کن، اسلام آباد، سیمین قلعه و گل‌پدره و... در زمره این محله‌ها هستند.

است تراکم مسکونی در املاک فریز شده افزایش پیدا می‌کند تا جمعیت پراکنده شده در حاشیه‌ها دوباره در مناطق اصلی ساکن شوند و از این طریق مشکل رفت و آمد روزانه و حجم ترافیک سنگین شهری کاهش یابد. در طرح جدید مدیریت شهری نکته‌های مربوط به محیط زیست باید رعایت شود. برخی موضوعات معماری مانند فضای عمومی بین بلوک‌های مسکونی نیز باید لحاظ شود و دسترسی به شبکه حمل و نقل شهری فراهم باشد. طرح‌های مدیریت شهری برای زیست پذیر کردن مکزیکوسیتی در یک دهه گذشته مشکلات این شهر را کاهش داده است اما نوسازی محله‌هایی که برای مدت طولانی بدون تغییر باقی مانده‌اند یکی از سخت‌ترین قسمت‌هاست.

ملبورن

مجتمع‌های مسکن عمومی که قرار بود شکاف بین عرضه و تقاضای خانه رادر ملبورن پر کند به دلیل سکونت طولانی مهاجران و رها شدن بعد از آن دچار فرسودگی شده است. از آنجا که این مجتمع‌ها شرایط مالکیت متفاوتی مانند فروش سهام دارد، روند ساخت و تخریب آنها به صورت عادی پیش نرفته و اکنون تبدیل به نوعی بافت فرسوده شده است که نمی‌توان آنها را به روال عادی تخریب و نوسازی کرد. در محله‌هایی مانند خیابان ریچموند شمالی این مجتمع‌های بزرگ مانند جزیره‌ای در میان ساختمان‌های عادی شهر قرار گرفته‌اند. با گذشت زمان فرسودگی ساختمان‌ها بیشتر

مخروبه، فروشگاه‌های تعطیل شده و خیابان‌های بی‌نظم بود. مجریان تور هدف را تماشای شهر بدون تحقیر جنبه‌های ناخوشایند زندگی شهری عنوان می‌کردند اما انتقادها به برگزاری تور آنقدر زیاد بود که روزنامه سانفرانسیسکو کرونیکل خبر داد، برنامه تور با وجود فروش قبلی بلیت‌ها لغو شد و شهرداری نیز به آن واکنش نشان داد. موضوع اعتراض‌ها این بود که نشان دادن چهره فرسوده شهر بدون ارائه برنامه‌ای برای بازسازی آن نتیجه‌ای نخواهد داشت و بازسازی حاصل تلاش مشترک بین شهرداری، شورای شهر و ساکنان محله‌هاست تا زندگی به بافت فرسوده بازگردد.

مدیریت شهری در کلانشهرهای جهان مهم‌ترین ابزار تصمیم‌گیری برای بافت‌های فرسوده است زیرا به صورت مستقیم با ساکنان این محله‌ها در تماس است.

محمد سرابی
روزنامه‌نگار

پهنه‌های بزرگ فرسوده در بافت مسکونی شهرهای بزرگ جهان مشکل ساز هستند. ساخت و ساز در این محدوده‌ها همیشه آسان نیست. گاهی موانع قانونی اجازه ساخت و ساز در یک پهنه بزرگ را نمی‌دهد و ساختمان‌های فرسوده در وضعیت «فریز» قرار می‌گیرند. اینجاست که مدیریت شهری باید با مصوبات جدید این مشکل را رفع کند. اگر شورای شهر به موقع برای حل مشکل اقدام نکند بافت‌های فرسوده گسترش می‌یابد و هر روز بخش بزرگ تری از شهر را اشغال می‌کند. تابستان ۲۰۲۳ یک تور گردشگری در سانفرانسیسکو تبلیغات خود را آغاز کرد که موضوع آن تماشای بافت فرسوده شهر بود. مسیر حرکت گردشگران از محله‌هایی می‌گذشت که پر از ساختمان‌های قدیمی و

شده و حتی به زیرساخت‌های بتنی آنها هم رسیده است. مدیریت شهری ملبورن به دنبال راهی برای نوسازی این برج‌هاست اما برخی از آنها همچنان محل زندگی انبوه مهاجران است و همین هم امکان تخریب و نوسازی را کم می‌کند. شهرداری پیش‌بینی می‌کند که جمعیت ملبورن تا ۳۰ سال دیگر به ۸ میلیون نفر افزایش یابد. این بدان معناست که هر زمین داخل شهر بسیار ارزشمندتر خواهد شد و باید بافت‌های فرسوده شهری را وارد روند ساخت و ساز خانه‌های جدید کرد.

بیرمنگهام

شورای شهر بیرمنگهام در ایالت آلاباما قوانینی برای تسهیل مالکیت مدیریت شهری بر اموال موجود در شهر تصویب کرد که به سرعت مورد تأیید شهرداری این شهر قرار گرفت. در سال ۲۰۱۴ در این ایالت اداره بانک زمین تأسیس شده بود تا مالکیت زمین‌های عمومی را کنترل کند. قبلاً مطالبات مالیاتی باقیمانده بدهکاران به صورت زمین از آنها وصول می‌شد. این زمین‌ها که در اختیار دولت بود به سرمایه‌گذاران خصوصی فروخته و پول آن در یافت می‌شد. حالا شورای شهر متوجه شده است که این کار باعث فریز شدن زمین‌ها شده و برای رفع مشکل لایحه‌هایی ارائه کرده است که می‌توان به استناد آنها املاک را از این حالت خارج کرد. البته این لایحه‌ها باید از طرف نظام قضایی تأیید شود و در این صورت می‌توان از این املاک برای ساخت و ساز استفاده کرد.

بوت

ساکنان شهر بوت در ایالت مونتانا در جلسه‌ای طولانی با اعضای شورای شهر بوت، دغدغه‌های خود درباره فریز شدن بخشی از املاک شهر را مطرح کردند. رها شدن این خانه‌ها باعث مشکلات اجتماعی زیادی در شهر شده که ناهمنی و کاهش تمایل به زندگی در محله‌های مجاور را ایجاد کرده است. خانه‌های فریز شده تبدیل به محلی برای مجرمان شده است و از شهرداری انتظار می‌رود با خارج کردن این املاک از وضعیت فعلی امکانی برای زیست پذیر کردن مجدد این محله‌ها ایجاد کند. مدیریت شهری یک برنامه تخریب و نوسازی برای این محله‌ها در دست دارد اما این کار نیازمند صرف هزینه برای کمک به مالکان است تا بتوان آن را در محدوده بزرگی به اجرا درآورد. شهرداری قصد دارد با تخصیص بودجه مالکان و صاحبان خانه‌های فرسوده را به تخریب و ساخت مجدد خانه‌ها تشویق کند.

شهری است. در یک نقطه دیگر شهر و در غرب خیابان ولینگتون هم تعدادی از این خانه‌های ویلایی وجود دارد که مالکان می‌گویند تا سال ۲۰۱۸ هم مسکونی بودند اما حالا خالی هستند و تبدیل به محل تجمع افراد ناشناسی شده که در آن آتش روشن می‌کنند و زباله‌هایشان در همه جا پخش شده است. یکی از اعضای شورای شهر لندن در این باره می‌گوید: «با رها کردن ساختمان‌های بافت فرسوده یک آفت برای محله‌هاست. بدبختی است که شورا می‌خواهد ساختمان‌های موجود در شهر، چه برای سکونت و چه برای تجارت مورد استفاده قرار گیرند. مجوزهای شورا برای تخریب ساختمان‌ها در واقع با هدف تشویق مالکان به استفاده از دارایی‌هایشان صادر می‌شود و گزینه تخریب راه حل آخر است.» در صورتی که شهرداری تخریب ساختمان را انجام دهد هزینه آن به صورت تحسبات مالیات ملک اضافه خواهد شد.

انگلیس

مدیریت شهری لندن به دنبال راه‌حلی برای بازسازی خانه‌های مخروبه در خیابان ۱۵۲ است. بعضی از این خانه‌های ویلایی نزدیک ۱۵۰ سال قبل ساخته شده و دیگر قابل تعمیر نیستند اما به دلیل قدیمی بودن نمی‌توان به سادگی آنها را تخریب کرد مگر اینکه شورا این کار را تأیید کند. بر اساس قوانین کلی ساختمان‌هایی با این قدمت را نمی‌توان کاملاً خراب کرد و همین هم باعث شده است که خانه‌ها برای مدتی طولانی فریز شده باشند زیرا نه قابل زندگی و نه قابل تخریب هستند. در گزارش مدیریت شهری آمده است که تا باید تخریب به معنی صرف نظر کردن از ارزش تاریخی خانه‌ها نیست بلکه تلاشی برای ایجاد انگیزه در مالکان برای رسیدن به استانداردهای ایمنی و کیفیت زندگی

که در روند بازسازی چند دهه قبل به حال خود رها شده‌اند وارد مسیر بازسازی شوند. در این توسعه جدید حمل و نقل عمومی و سرانه‌هایی مانند مدرسه و فضای سبز هم بازبینی می‌شود تا با جمعیت تناسب داشته باشد.

مکزیکوسیتی

پایتخت مکزیک تا یک دهه قبل با آلودگی هوا و ترافیک شدیدش شناخته می‌شد که به دلیل جمعیت زیاد آن بود. در طول این سال‌ها بخشی از این مشکلات کاهش پیدا کرده اما مشکل تامین مسکن همچنان باقی مانده است. باید سالانه ۴۰ هزار واحد مسکونی در این شهر ساخته شود اما حداکثر تولید سالانه تاکنون ۲۰ هزار واحد بوده است. در مقابل واحدهای مسکونی متروکه فراوانی هم وجود داد که بیشتر در حومه‌های شهر قرار گرفته است و رفت و آمد از آنها به مراکز اشتغال در شهر ۳ ساعت طول می‌کشد. شبکه آب

بوستون
میشل وو، شهردار بوستون قبل از برگزیده شدن به این سمت اعلام کرد که باید برنامه توسعه شهر را با لغو طرح‌های ناکارآمد قبلی سرعت بخشد. او در نخستین سخنرانی خود اظهار کرد که برای اصلاح نابرابری‌های عمیق به وجود آمده در شهر یک بخش جدید برنامه‌ریزی ایجاد کرد تا منابع شهر را از فریز خارج کند و آنها را به سمت انعطاف پذیری و ارزانی سوق دهد. نوسازی شهر بوستون برای چند دهه موجب مهاجرت گروه‌های مردم از محله‌ها شده بود که قسمت زیادی از این مهاجران کارگران و رنگین بوستون بودند. مدیریت شهری جدید که از سال ۲۰۲۳ روی کار آمده کاهش هزینه‌های مسکن و اصلاح زیرساخت‌های فرسوده را در دستور کار خود قرار داده است. شورای مشورتی که در شهرداری تشکیل شده است نقشه‌های نوسازی را بازبینی می‌کند تا بخش‌هایی از شهر