



ناصر زنجبی/ایران

«ایران» در گفت‌وگو با کارشناسان از وضعیت بغرنج بافت فرسوده شهری گزارش می‌دهد

پرسه در کوچه پس کوچه‌های فرسوده

حیدره امینی‌فرد خبرنگار

نگاهی به مشکلات بافت فرسوده بویژه در دوره‌های اخیر نشان می‌دهد که نگاه فیزیکی، تک بعدی و اقتصادی صرف نمی‌تواند راهگشای مشکلات عمیقی باشد که این روزها ساکنان بافت فرسوده با آن دست و پنجه نرم می‌کنند. نوسازی و بهسازی بافت فرسوده اگرچه قدیمی‌ترین و اصلی‌ترین خواسته اهالی است، اما نادیده گرفتن پیوست‌های اجتماعی و جلب رضایت مردمی که در دهک‌های پایین اجتماع قرار می‌گیرند، نمی‌تواند یک نسخه از قبل پیچیده شده باشد. اهالی می‌خواهند بدانند چرا موضوع بافت همچنان یکی از پیچیده‌ترین معضلات لاینحل شهری باقی مانده و چرا با وجود ارائه بعضی تسهیلات همچون رایگان کردن عوارض، بازهم سازنده‌های بنام رغبتی برای ورود به مسأله بافت فرسوده ندارند. جواب این سؤال البته تاحدی روشن است؛ پیمانکارو سازنده با نگاه سوداگرانه وارد بازار ساخت و ساز می‌شوند اما آن چیزی که امروز بافت فرسوده به آن نیاز دارد، نگاهی فراتر از منفعت طلبی اقتصادی است. «ایران» در این گزارش قصد دارد بافت فرسوده را نه تنها به‌عنوان یک مسأله شهری بلکه به‌عنوان یک مسأله چند بعدی با تأکید رویکرد اجتماعی و البته با توجه به زوایای مختلف اقتصادی و فرهنگی از زبان کارشناسان واکاوی کند:

■ **تامین سرانه در بافت فرسوده باید جدی گرفته شود**

مهدی عباسی، رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری شورای شهر تهران با بیان اینکه در بافت فرسوده، اولویت با محله‌سازی و توسعه‌سازی محلی است به «ایران» می‌گوید: ما به جای پراکنده‌سازی و نوسازی نقطه‌ای باید به سمت تجمیع پلاک‌ها برویم. یعنی سیاست‌ها تشویقی به سمت تجمیع پلاک‌ها سوق داده شود. البته در تجمیع پلاک‌ها باید تأمین سرانه را در نظر بگیریم و از تسهیلات دولتی به شکل درست استفاده کنیم.

او با بیان اینکه هم‌اکنون هزینه‌ای بابت اخذ عوارض در بافت دریافت نمی‌شود، می‌گوید: برای صدور پروانه نیز تسهیل‌گری درحال انجام است. آگاه‌سازی مردم، آمادگی برای حضور سازندگان در بافت و ایجاد شرایط مشارکتی برد-برد برای هر دو طرف از جمله موضوعاتی است که باید در بافت پیگیری شود.

عباسی ادامه می‌دهد: یکی از خطوط قرمز نوسازی در بافت، بحث پارکینگ است که باید برای کسری پارکینگ حتماً سیاست‌گذاری شود. به عبارتی به دلیل معایب باریک و تراکم ساختمانی باید مزاحمت‌های پارکینگ برطرف شود.

■ **بی‌مهری نسبت به بافت‌های فرسوده**

علی پورتنقی، پژوهشگر شهری با برشمردن ویژگی‌های بافت فرسوده می‌گوید: «بافت‌ها از نظر اقتصادی معمولاً جزو نقاط ارزان قیمت هستند و بیشتر برای افراد با درآمد پایین است. نرخ بیکاری در آنها بالاست و اشتغال‌های غیررسمی و غیر قانونی نیز در آنجا دیده می‌شود. البته ساکنان این مناطق در برابر شرایط سخت زندگی تاب‌آوری بالایی دارند.»

او با بیان اینکه مسأله بافت‌های فرسوده هم در ایران و هم در جهان، پیچیده است، ادامه می‌دهد: ساده‌انگاری در این حوزه خطرناک است. ممکن است باعث شود، مدیران و مشاوران تصمیمات اشتباه بگیرند و بودجه‌های ملی صرف اموری شود که بیرون آمدن از آن مشکل است. از طرفی بافت‌هایی که سوداگرانه تفکیک و ساخته شدند، در منازل کوچک و ناپایدار و از نظر تأسیسات شهری،

و پیچیدگی‌های حقوقی زیادی را مبتلا به ساکنان بافت کرده است.

■ **بازار دلالی در پشت بافت‌های فرسوده**

چرا در بافت‌های فرسوده ساخت‌وساز به کندی انجام می‌شود؟ این سؤال مهمی است که البته از دیدگاه هر کدام از طرف‌های درگیر، جواب‌های متفاوتی دارد. در این میان اما سازنده‌ها معتقدند برایشان ساخت‌وساز در بافت به صرفه نیست و البته مناطق خوش ساخت هم در دست دلالانی است که اجازه نمی‌دهند غریبه‌ها پیشان به بافت باز شود.

علی هاشمی‌نژاد یکی از سازندگان کهنه‌کار شرق تهران است. او دل پری از ساخت‌وساز در بافت فرسوده دارد، برای همین تا اسم بافت فرسوده به گوشش می‌خورد سریع شروع می‌کند به گلابه از باندی که پشت این خانه‌های قدیمی پنهان شده است. او به «ایران» می‌گوید: «بعضی از دفاتر نوسازی، پروژه‌های خوب را جدا کرده و بین خودشان و آشناها تقسیم می‌کنند و اینطور نیست که شما متوجه فایل‌های خوب بشوید. الان متأسفانه حق بازار دلالی در بافت فرسوده شکل گرفته که اجازه نمی‌دهد هر کسی با او بازار ساخت‌وساز در بافت فرسوده را به دو بخش تقسیم می‌کند و می‌گوید که یک بخش کار متعلق به فایل‌های قوی است که روی هوا می‌زنند و بخش دیگر هم مربوط به کارهای ضعیف است که

روی دست می‌ماند و هر کسی سراغش نمی‌رود. هاشمی‌نژاد می‌گوید: «بسته‌های تشویقی هم که مدام گفته می‌شود بجز آن عوارضی که رایگان است، مابقی بیشتر در حد شعار و وعده و وعید است. وام که نمی‌دهند، انشعابات هم رایگان نیست. برای من پیمانکار به صرفه نیست که وارد این مناطق شوم. مثلاً الان هرندی متری ۱۷-۱۶ میلیون تومان و امام حسین متری ۲۵ میلیون تومان نرخ‌گذاری شده، وقتی من پیمانکار باید متری ۹-۸ میلیون تومان فقط هزینه ساخت بدهم، چقدر در آخر برای خودم می‌ماند؟ پس به صرفه نیست که درهر نقطه‌ای کار کنم! مثلاً سمت خیابان صفا یک آپارتمان داشتم که متری ۲۸-۲۷ میلیون تومان نرخ‌گذاری شد، اما چون در کوچه باریک بود، مشتری نداشت و در نهایت متری ۲۰ میلیون تومان فروختم. خب سازنده دنبال ملک خوب می‌رود. اما ملکی که خوب است هم از طریق بعضی دفاتر پخش می‌شود و به ما نمی‌رسد.»

او می‌گوید: «این بذل و بخشش چندان هم برای پیمانکاری خریدار بی‌هزینه تمام نمی‌شود و معمولاً به عنوان کمیسیون باید مبلغ مناسبی به این دفاتر پرداخت شود. البته بنگاه‌های ملکی هم در بافت فعال‌اند، اما اگر فایلی از طرف دفاتر معرفی شده باشد، نمی‌توانید دیگر به بنگاه مراجعه کنید. بنگاهی‌ها هم معمولاً از روی نقشه بافت شهرداری یا تجربه‌ای که دارند، فایلی را معرفی می‌کنند. اما در نقاطی که ضعیف‌تر است مثل شوش و هرندی هم بنگاه‌ها وارد نمی‌شوند. چون در نهایت حق کمیسیون خوبی نصیبشان نمی‌شود. به هر حال هر سازنده‌ای به این مناطق ورود نمی‌کند.»

این سازنده که بیش از صدها واحد در مناطق ۸ و ۸ و ۱۳ و ۱۴ ساخته، اعتراف می‌کند که اگر همین الان پیشنهاد ساخت و ساز در بافت به او شود، حاضر نیست شروع به ساخت و ساز کند. چراکه معتقد است از یک واحد آپارتمان ۴ میلیاردی در نهایت برایش یک میلیارد تومان می‌ماند که به زحمت و دردسرهایش نمی‌ارزد. به گفته او، کوچه‌های باریک، آذیت و آزار برخی همسایه‌ها و مشکلاتی از این دست باعث می‌شود که سازنده‌ها تمایل چندانی برای ساخت و ساز در بافت فرسوده نداشته باشند.

مرتضی دیگر سازنده خوشنام بافت فرسوده معتقد است که اگر سازنده خواهد خوب کار کند، تقریباً ۷۰ درصد مصالح ساختمانی در شمال و جنوب شهر یکسان است و تنها در ریزه کاری‌ها تفاوت وجود دارد. یعنی بدنه سازه در ۷۰ درصد یکی است. بنابراین با این نرخ بالای مصالح ساختمانی اگر شما کارا برایتان مثلاً در بافت فرسوده متری ۸ میلیون تومان تمام شود، در مناطق بالا به ۱۲ میلیون تومان می‌رسد، خب برای پیمانکار به صرفه‌تر است که سراغ ملکی برود که می‌داند بالاتر و بهتر می‌تواند بفروشد.

او دربارہ پروژه‌هایی که از سوی وزارت

راه و شهرسازی به پیمانکار واذگار می‌شود هم اینطور توضیح می‌دهد: «متأسفانه پرداخت‌ها بموقع انجام نمی‌شود و تسویه‌ها معمولاً ۶ ماهه است به جای اینکه ۵۰ روزه باشد. بنابراین پروژه‌ها هم به صرفه نیست. مسأله‌ای که الان در بعضی نقاط بافت رایج شده، ورود پیمانکاران غیرمتخصص و افرادی است که قبلاً کارشان مثلاً ضایعاتی بوده یا خاکبردار پروژه بوده‌اند، چون تجربه و تخصص ندارند هم کارها معمولاً با کیفیت نیست. فقط می‌خواهند ملک نوساز برایشان مفت تمام شود. هیچ کار ارزانی هم بی دلیل نیست. از کیفیت ساختمان می‌زنند، به جای میلگرد از خرده میلگرد استفاده می‌کنند یا درجه یک کار نمی‌کنند. مثلاً باید ماهانه از سازه تست بتن گرفته شود، اما الان پول می‌دهند و سرو ته قضیه را بهم می‌دوزند.»

این سازنده ادامه می‌دهد: «الان جلوی تراکم مازاد در بافت را گرفته‌اند که نه برای مالک می‌صرفد و نه برای پیمانکار که ورود کند. البته بعضی دفاتر نوسازی با ارتباطاتی که دارند تراکم طبقه نمی‌گیرند، اما از کف بر می‌دارند. ببینید زمانی برای من به عنوان پیمانکار ارزش دارد که ساخت و ساز کنم که ۵۰-۴۰ درصد سود برابم بماند. الان نهایت سود ۲۰ تا ۲۵ درصد است، چون هزینه ساخت بالا رفته و خب رکود هم عامل مضاعف شده تا تمایل به خرید و فروش کمتر شود. آن عده‌ای هم که الان برای ساخت و ساز در بافت اقدام می‌کنند، معمولاً افرادی هستند که پول مازاد پروژه‌ای دارند. یعنی به خاطر اینکه از تورم عقب نمانند، پول

ایمانی جاجرمی با بیان اینکه مشارکت مردم یکی از راهکارهای رفع معضلات شهری است، می‌گوید: البته مردم نیز درک درستی از مشارکت ندارند. اما مسأله مهم فرهنگ است. شما شاهدید که امروزه در برخی از نوسازی‌های بافت فرسوده اطراف حرم امام رضاع) در مشهد هویت زدایی اتفاق افتاده است. در مقابل شهرک اکباتان را در نظر بگیرید که هویت خودش را حفظ کرده چون به هویت ساکنان شهرک توجه شده است. بنابراین باید امور محلی در اختیار مردم باشد و دولت در آن دخالت نکند.

http://irannewspaper.ir
editorial@irannewspaper.ir

مازاد خود را در هلدینگ‌های بزرگ سرمایه‌گذاری می‌کنند اما برای خرده

کاسب که بودجه‌اش محدود است، اگر به جای ساخت و ساز به سمت بازار خرید و فروش برود برایش به صرفه‌تر است. اگر بخواهم از وضعیت بافت بگویم، شرایط هر منطقه با منطقه دیگر فرق می‌کند، مثلاً رونق بیشتر در منطقه ۱۴ است و بخش‌هایی از منطقه ۷ که عالی است اما مثلاً در منطقه ۱۳ ضعیف است.

■ **دست‌کم ۲۰ میلیون نفر در بافت‌های فرسوده زندگی می‌کنند**

سعید ایزدی، معاون سابق وزیر راه و شهرسازی با تأکید بر اینکه بافت فرسوده یکی از پرکارترین مسائل شهری امروز است، می‌گوید: دست‌کم ۲۰ میلیون نفر از جمعیت ایران با این مسأله دست و پنجه نرم می‌کنند، بنابراین باید در سیاست‌گذاری‌ها مورد توجه قرار بگیرد. ما تا قبل از ۷۰ یا ۸۰ سال قبل که عمدتانه شهرهایمان را دگرگون کنیم، شهرهایمان از هر لحاظ طبیعت و هویت و... بسیار تحسین برانگیز بود. حتی ساختار و فضای شهری آنها نیز نشان دهنده وضعیت اقتصادی و اجتماعی مطلوب آنها بود. پیشینه شهرنشینی تاریخی ما بسیار قدمت دارد. ۵۰ سال پیش شهر تجسم کالبدها و نظام‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی تعریف می‌شد. البته در دوره‌هایی نیز برخوردهای ناشایست با



شهرها شده است. شروع این ناملایمات را می‌توانیم از ابتدای قرن و دوره رضا شاه بدانیم ولو با عنوان بهسازی یا تقابیل چندانی برای ساخت و ساز در بافت فرسوده نداشته باشند. بنابراین با این نرخ بالای مصالح ساختمانی اگر شما کارا برایتان مثلاً در بافت فرسوده متری ۸ میلیون تومان تمام شود، در مناطق بالا به ۱۲ میلیون تومان می‌رسد، خب برای پیمانکار به صرفه‌تر است که سراغ ملکی برود که می‌داند بالاتر و بهتر می‌تواند بفروشد.

او دربارہ پروژه‌هایی که از سوی وزارت راه و شهرسازی به پیمانکار واذگار می‌شود هم اینطور توضیح می‌دهد: «متأسفانه پرداخت‌ها بموقع انجام نمی‌شود و تسویه‌ها معمولاً ۶ ماهه است به جای اینکه ۵۰ روزه باشد. بنابراین پروژه‌ها هم به صرفه نیست. مسأله‌ای که الان در بعضی نقاط بافت رایج شده، ورود پیمانکاران غیرمتخصص و افرادی است که قبلاً کارشان مثلاً ضایعاتی بوده یا خاکبردار پروژه بوده‌اند، چون تجربه و تخصص ندارند هم کارها معمولاً با کیفیت نیست. فقط می‌خواهند ملک نوساز برایشان مفت تمام شود. هیچ کار ارزانی هم بی دلیل نیست. از کیفیت ساختمان می‌زنند، به جای میلگرد از خرده میلگرد استفاده می‌کنند یا درجه یک کار نمی‌کنند. مثلاً باید ماهانه از سازه تست بتن گرفته شود، اما الان پول می‌دهند و سرو ته قضیه را بهم می‌دوزند.»

این سازنده ادامه می‌دهد: «الان جلوی تراکم مازاد در بافت را گرفته‌اند که نه برای مالک می‌صرفد و نه برای پیمانکار که ورود کند. البته بعضی دفاتر نوسازی با ارتباطاتی که دارند تراکم طبقه نمی‌گیرند، اما از کف بر می‌دارند. ببینید زمانی برای من به عنوان پیمانکار ارزش دارد که ساخت و ساز کنم که ۵۰-۴۰ درصد سود برابم بماند. الان نهایت سود ۲۰ تا ۲۵ درصد است، چون هزینه ساخت بالا رفته و خب رکود هم عامل مضاعف شده تا تمایل به خرید و فروش کمتر شود. آن عده‌ای هم که الان برای ساخت و ساز در بافت اقدام می‌کنند، معمولاً افرادی هستند که پول مازاد پروژه‌ای دارند. یعنی به خاطر اینکه از تورم عقب نمانند، پول

ایمانی جاجرمی با بیان اینکه مشارکت مردم یکی از راهکارهای رفع معضلات شهری است، می‌گوید: البته مردم نیز درک درستی از مشارکت ندارند. اما مسأله مهم فرهنگ است. شما شاهدید که امروزه در برخی از نوسازی‌های بافت فرسوده اطراف حرم امام رضاع) در مشهد هویت زدایی اتفاق افتاده است. در مقابل شهرک اکباتان را در نظر بگیرید که هویت خودش را حفظ کرده چون به هویت ساکنان شهرک توجه شده است. بنابراین باید

ایمانی جاجرمی با بیان اینکه مشارکت مردم یکی از راهکارهای رفع معضلات شهری است، می‌گوید: البته مردم نیز درک درستی از مشارکت ندارند. اما مسأله مهم فرهنگ است. شما شاهدید که امروزه در برخی از نوسازی‌های بافت فرسوده اطراف حرم امام رضاع) در مشهد هویت زدایی اتفاق افتاده است. در مقابل شهرک اکباتان را در نظر بگیرید که هویت خودش را حفظ کرده چون به هویت ساکنان شهرک توجه شده است. بنابراین باید

ایمانی جاجرمی با بیان اینکه مشارکت مردم یکی از راهکارهای رفع معضلات شهری است، می‌گوید: البته مردم نیز درک درستی از مشارکت ندارند. اما مسأله مهم فرهنگ است. شما شاهدید که امروزه در برخی از نوسازی‌های بافت فرسوده اطراف حرم امام رضاع) در مشهد هویت زدایی اتفاق افتاده است. در مقابل شهرک اکباتان را در نظر بگیرید که هویت خودش را حفظ کرده چون به هویت ساکنان شهرک توجه شده است. بنابراین باید

هویت است که با از بین رفتن میراث

گذشتگان ما ایجاد شده است.

او دربارہ علت ایجاد بافت‌های فرسوده می‌گوید: حاشیه‌نشینی و سکونتگاه‌های غیررسمی نقش قابل‌توجهی در شکل‌گیری بافت‌های فرسوده دارند. مثلاً مشهد ۳ میلیون نفر جمعیت دارد اما یک میلیون و ۲۰۰ هزار نفر از آنها حاشیه‌نشین هستند، اینها از ناکارآمدی مدیریت شهری ناشی می‌شود. نقشه‌های شهری نشان می‌دهد در دل شهرها نیز هسته‌های روستایی نابود شده است. بافت‌های تاریخی، اراضی رها شده، با توسعه بی‌رویه مواجه بوده‌اند. این بافت‌ها، حتی در بخش‌هایی که به اصطلاح حاصل سیاست‌های بهسازی‌اند، قابلیت زیست‌پذیری‌شان را از دست داده‌اند.

ایزدی با بیان اینکه تاریخ این اتفاقات به دوران رضا شاه برمی‌گردد، می‌گوید: این رویه از زمان رضا شاه آغاز و در پهلوی دوم بویژه در تهران، مشهد، توسعه یافت. بنابراین ما باید از گذشته درس بگیریم و بدانیم دولت نمی‌تواند در این زمینه تصمیم‌گیرنده بوده و با عنوان بازآفرینی و نوسازی و بهسازی و بازسازی شهری وارد عمل شود. ما اکنون در چهارمین دوره از طرح‌های جامع هستیم که متأسفانه به افزایش افقی شهری دامن زده‌اند. متأسفانه مسئولان در توسعه شهری، نگاه بیرونی دارند و کیفیت زندگی مردم



هم در این زمینه چندان جدی در نظر گرفته نمی‌شود. بنابراین همه انرژی‌ها صرف توسعه شده، درحالی که در هیچ سند طرح جامعی به کیفیت زندگی اعم از امنیت و خدمات و... اشاره نشده است. او به نقش پررنگ مشارکت‌های مردمی در فرایند مدیریت شهری، اشاره کرده و می‌گوید: بعد از انقلاب بسیاری از محلات با تکیه بر سرمایه اجتماعی به بهسازی شهر مشغول شدند، اما این اقدامات در دهه‌های بعدی متوقف شد.

ایزدی با اشاره به مسأله تجمیع محلات تأکید می‌کند: درست است که چند محله تجمیع و به لحاظ ساخت‌وسازها ساماندهی شدند، اما حاصل طرح تجمیع چه شد؟ ما دیگر در آن مناطق شاهد سرزندگی و نشاط اجتماعی مردم نیستیم.

سازمان نوسازی تهران البته حرکت رو به جلویی داشته و با استفاده از تسهیلاتن گران و ارتباط با مردم، اقدامات خوبی داشته است. ما با درس‌هایی که از گذشته گرفته‌ایم این مسأله برایشان اهمیت داشت که نباید صرفاً نگاه فیزیکی به آنها داشته باشیم. طرح بازآفرینی شهر هم در همین راستا در دستور کار قرار گرفت که نگاه اقتصادی، اجتماعی کالبدی و زیست محیطی همه باید در آن لحاظ شود. براین اساس باید تأکید کرد که بافت فرسوده به معنای صاف کردن و ساخت بافت جدید نیست.

او با اشاره به نقش دولت می‌گوید: دولت نباید وارد این حوزه و تملک اراضی و... شود. مدیریت شهری خودش باید تصمیم‌گیرنده باشد. در سال ۹۲ ایده ما این بود که همه نهادها، وزارتخانه‌ها و کنشگران با محوریت بافت فرسوده را پیش ببرند و دولت فقط حمایتگر باشد. باید به بخش خصوصی تسهیلات بدهد و مدیریت شهری و مردم در محلات محوریت داشته باشند. این نگاه در آن دوره تجربیات مثبتی را به‌جا گذاشت، مثل تبدیل یک فلکه شهری به یک نهاد مدنی در مرکز شهرکه در میدان شهرداری آن است و مصداق بازآفرینی است که البته تازه شروع شده. البته بازآفرینی شهرها و محلات گاهی تا ۱۰ سال طول می‌کشد تا به شرایط اصلی خود برگردد. بابل، یزد، نائین، همدان، گرگان و... همه مثال‌هایی دارند که مصداق بازآفرینی شهرها را در خود داشته‌اند. در بازآفرینی باید به شهر به مثابه یک سازمان اجتماعی نگاه کرد. این طرح، راه حلی برای درک مردم و جامعه بود و کاش به آن اجازه می‌دادیم تا ادامه داشته باشد، اما متأسفانه از سال ۹۸ این جریان متوقف شده است.