



اولین دوره آموزشی

مفاهیم باز آفرینی شهری پایدار

ظرفیت سازی و تامین مسکن در بافت‌های میانی و تاریخی
ارتقاء تدریجی کیفیت مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی



تهیه و تدوین گزارش: پژوهشکده فرهنگ، هنر و معماری جهاد دانشگاهی

ویژه شهرداران ، اعضای شوراهای اسلامی شهر، فرمانداری ها و اعضای ستادهای بازآفرینی

زمان برگزاری: سه شنبه ۵ آذر ماه ۱۳۹۸
مکان برگزاری: شهر اوشان و فشم و میگون



اولین دوره آموزشی

مفاهیم باز آفرینی شهری

پایدار

ظرفیت سازی و تامین مسکن در بافت‌های

میان و تاریخی

ارتقاء تدریجی کیفیت مسکن در

سکونتگاه‌های غیررسمی

مقدمه

اولین دوره آموزشی بازآفرینی شهری پایدار در راستای تفاهم نامه مشترک بین اداره کل راه و شهرسازی استان تهران و پژوهشکده فرهنگ هنر و معماری جهاد دانشگاهی با همت شرکت بازآفرینی شهری ایران، مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری و روستایی سازمان شهرداری ها و دهیاری‌های کشور و استانداری تهران در روز سه شنبه ۵ آذر ماه ۱۳۹۸ در شهر اوشان و فشم و میگون برگزار شد.

این دوره‌ها با هدف توانمند سازی، ارتقاء دانش تخصصی و تبادل تجارب موفق بازآفرینی شهری ویژه مدیران و کارشناسان شهرداری‌ها، اعضای شوراهای اسلامی شهر، ستادهای بازآفرینی و فرمانداری‌ها در استان تهران برگزار می‌شود. اولین دوره آن به میزبانی شهرداری اوشان و فشم و میگون با شرکت بیش از ۲۰۰ نفر از متقاضیان مربوطه برگزار شد. تلاش گردید تا با ارائه سخنرانی‌های مدیریتی و تخصصی و تلفیق آن با تجارب موفق در شهر تهران و نیشابور دوره‌ای اثر بخش اجرا شود.

در برگزاری این دوره یک همکاری بخشی موفق بین شرکت بازآفرینی شهری ایران، اداره کل راه و شهرسازی استان تهران، مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری و روستایی، پژوهشکده فرهنگ هنر و معماری جهاد دانشگاهی، استانداری تهران و شهرداری اوشان و فشم و میگون شکل گرفت. بر اساس برنامه‌ریزی‌های انجام شده تلاش شده است تا در هر یک از دوره‌های پیش رو به یکی از ابعاد بازآفرینی شهری پرداخته شود تا در پایان سال بیشتر دغدغه‌ها و کاستی‌های حوزه اجرایی بازآفرینی شهری پاسخ داده شود.

سخنرانان

- دکتر شهرپور (فرماندار شمیرانات)
- مهندس صحرایی (مدیرکل دفتر فنی استانداری تهران)
- مهندس علوی مقدم (معاون فنی و نظارت شرکت بازآفرینی شهری ایران)
- دکتر عبدالمی (رئیس مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری و روستایی)

ارائه‌های تخصصی

- دکتر حاجی علی اکبری (مدیرعامل سازمان نوسازی شهرداری تهران)
- آقای یزدانی (پژوهشگر حوزه مسکن)
- آقای سالاری (پژوهشگر حوزه اجتماعی و اقتصادی)

ارائه تجارب

- مهندس نجفی (شهردار نیشابور / طرح ارتقاء تدریجی مسکن در سکونتگاه غیر رسمی)
- مهندس رزاقی (پروژه تجمیع و نوسازی کوچه عدالت)
- مهندس بهمنی (پروژه ارتقاء تدریجی کیفیت مسکن در سکونتگاه غیر رسمی نیشابور و زاهدان)



اولین دوره آموزشی

مفاهیم باز آفرینی شهری

پایدار

ظرفیت سازی و تامین مسکن در بافت‌های

میان و تاریخی

ارتقاء تدریجی مسکن در سکونتگاه‌های

غیررسمی

سخنرانی



باید تمام اهتمام خود را در مسیر

حفظ سنت ها و ارزش های محله

های مختلف به کار گیریم



تعریف پروژه صرفاً جوابگوی نیاز

امروز باز آفرینی شهری نیست

دکتر سیاوش شهريور

دکتر سیاوش شهريور فرماندار شمیرانات در دوره آموزشی مفاهیم بازآفرینی شهری پایدار اظهار داشت: بازآفرینی سبقه ای طولانی دارد که عمر آن در ایران حدود ۱۰ سال است و به عنوان یکی از سیاست گذاری های مهم دولت به شمار می آید. وی افزود: مفهوم بازآفرینی شهری به معنای دیرینگی نیست بلکه معنای فرسودگی بافت ها را دارد که سه ضلعی مردم، دستگاه های عمومی مثل شهرداری ها و دولت باید در این سیاست گذاری ترمیمی و تسهیل گرایانه همیاری داشته باشند تا موفقیت در این طرح ها حاصل شود. این مقام مسئول تصریح کرد: قصد مدیران و مجریان طرح های بازآفرینی شهری تنها تغییر کالبد بافت ها است اما قطعاً مهمترین چالشی که با آن مواجه می شویم چالش های فرهنگی و ارزشی هستند، لذا باید تمام اهتمام خود را در مسیر حفظ سنت ها و ارزش های محله های مختلف به کار گیریم.

مهندس محمدعلی صحرایی

محمدعلی صحرایی، مدیرکل دفتر فنی استانداری تهران با اشاره به وجود ۱۵ هزار هکتار بافت ناکارآمد شهری در تهران و زندگی ۴ و نیم میلیون نفر در این محدوده گفت: خوشبختانه محله محور شدن بازآفرینی شهری هم اکنون در دستور کار مدیران متولی این امر است، اکنون در ارکان بازآفرینی همگان بر باورمندی، اعتماد سازی، و پروژه های ترویجی اذعان دارند.

وی ادامه داد: باید درک کنیم که دیگر نمی توان با یک بخشنامه و تعریف یک سری پروژه های از قبل تعریف شده در امر بازآفرینی شهری موفقیت کسب کنیم. هم اکنون باید از تمام ظرفیت های اجتماعی و فرهنگی محلات هدف و همان ۴ و نیم میلیون نفر ساکن برای احیای آن محلات بهره برد.

این مقام مسئول تأکید کرد: متولیان باید باور کنند بخشنامه و رویه، تعریف پروژه و نظم اداری خشک جوابگوی نیاز امروز جامعه در بازآفرینی شهری نیست و لازم است برای رسیدگی به ۱۵ هزار هکتار و جمعیت ساکن آن باید از توان تمام متفکران و مدیران استفاده کنیم.

وی خطاب به شهرداران و مسئولان مربوطه اعلام کرد: در حوزه احیای بافت فرسوده نگاهی باز و منعطف داشته باشید و از تفکر دیگران استفاده کنید؛ لازم نیست طرح ها طبق فرمت خاصی مطالعه و تحویل سازمان مدیریت شود.

صحرایی ضمن بیان اینکه پس از دوره بازآفرینی پروژه نیمه تمامی از شهرداری های استان تهران پذیرفته نیست، تأکید کرد: شهرداران برای تعریف پروژه ها می بایست بر اساس توان مالی شهرداری خود و نهایت ۳۰ درصد کمک ما برنامه ریزی داشته باشند تا پس از این دوره شاهد تعدد پروژه های نیمه تمام نباشیم.



اولین دوره آموزشی

مفاهیم باز آفرینی شهری

پایدار

ظرفیت سازی و تامین مسکن در بافت‌های میانی و تاریخی

ارتقاء تدریجی مسکن در سکونتگاه‌های

غیررسمی

سخنرانی



توجه به نیازهای واقعی مردم از موضوعات اساسی و بسیار مهم و در اولویت کارهای بازآفرینی شهری قرار دارد



توجه به بازآفرینی در واقع تمرکز بر محرومیت زدایی و فقر شهری است

مهندس علوی مجتبی علوی مقدم

مهندس علوی مقدم، معاون فنی و نظارت شرکت بازآفرینی شهری ضمن تاکید بر اهمیت استفاده از توان ملی نیروهای بسیجی و سپاه در بازسازی و بهبود وضعیت محلات ناکارآمد شهری گفت: متولی بازآفرینی شهری تنها وزارت راه و شهرسازی نیست بلکه کل حاکمیت است و دستگاه‌های عضو ستاد ملی باید پای کار باشند. معاون فنی و نظارت شرکت بازآفرینی شهری ایران در کارگاه آموزشی مفاهیم بازآفرینی شهری پایدار با اشاره به اینکه در گذشته سیاست های بازآفرینی از بالا به پایین بوده است، گفت: برای بازآفرینی شهری نمی توان یک نسخه واحد پیچید و آن را به کل کشور تعمیم داد.

سید مجتبی علوی مقدم با بیان اینکه شناخت مشکلات و نیازهای واقعی مردم و اولویت بندی آنها صرفاً موضوعات علمی و کتابخانه ای نیست و باید خواسته ها و نیازهای مردم در محلات هدف شهری مورد توجه قرار گیرد، اذعان داشت: توجه به نیازهای واقعی مردم از موضوعات اساسی و بسیار مهم و در اولویت کارهای بازآفرینی شهری قرار دارد. علوی مقدم با اشاره به اینکه کیفیت زندگی در محلات هدف بازآفرینی شهری زمانی افزایش خواهد یافت که بتوانیم به خوبی جنس مشکلات مردم را تشخیص بدهیم تصریح کرد: باید مسائل و مشکلات در محلات هدف بازآفرینی شهری توسط ساکنان تعیین و به مدیران شهری اعلام شود. همچنین ورود تسهیل گران به محلات باید با استراتژیک همراه باشد و با رعایت الگوهای فرهنگی و رفتاری و آداب و سنن مردم محلات منطبق باشد و از نگرش های سنتی و پیش داوری خودداری شود. در واقع اعتمادسازی در محلات باید اصل قرار گیرد.

وی با اشاره به وجود پروژه‌های نیمه تمام فراوان در کشور، اولویت را تکمیل پروژه‌های های نیمه تمام گذشته دانست. علوی مقدم با بیان اینکه در انتقال تجربیات بازآفرینی شهری، اقدامات خوبی از سوی شرکت بازآفرینی شهری ایران در حال برنامه ریزی و انجام است، بیان کرد: براساس تقسیم بندی های انجام شده، کشور به ۵ منطقه تقسیم شده که در هر منطقه یک دبیرخانه تشکیل خواهد شد که وظیفه آن‌ها آموزش و انتقال تجربیات بازآفرینی در مناطق مختلف کشور می‌باشد.

دکتر مجید عبدالمهدی

دکتر مجید عبدالمهدی، رئیس مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری و روستایی سازمان شهرداری ها و دهیاری ها های کشور در سخنرانی دوره آموزشی "مفاهیم بازآفرینی شهری پایدار" خاطرنشان کرد: در حال حاضر ۱۳۴۶ شهر در کشور وجود دارد و ۱۳۰۴ شهرداری تأسیس شده است؛ وزارت کشور در حال تأسیس شهرداری برای این ۴۲ شهر است. از مجموع جمعیت ۸۲ میلیون نفری کشور حدود ۷۴ درصد در شهرها سکونت دارند؛ بخش عمده ای از این جمعیت در ۹ کلان شهر متمرکز شده اند. این مقام مسئول ضمن بیان اینکه تهران حدود ۸ میلیون و ۵۰۰ هزار نفر جمعیت دارد و حدود یک پنجم جمعیت کشور در ۹ کلان شهر سکونت دارند تأکید کرد: این وضعیت اصلاً خوب نیست. عبدالمهدی گفت: ۱۴۱ هزار هکتار بافت ناکارآمد در ایران وجود دارد که مطالعات مربوط به انجام این موضوع برای ۵۴۳ شهر صورت گرفته است. رئیس مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری و روستایی اظهار داشت: مفهوم باز آفرینی باید بازتعریف شود که چرا در تهران ۴ میلیون و ۵۰۰ هزار نفر در بافت های ناکارآمد سکونت دارند؟ بنده معتقدم تعاریف بسیار کالبدی است و شورای عالی صرف مباحث کالبدی بافت را تعریف کرده است. وی تصریح کرد: باید توجه داشته باشیم که برخی مناطق کالبدشان ناکارآمد نیست اما اجتماعشان نیازمند بازآفرینی و یا هم آفرینی است. این مقام مسئول خاطرنشان کرد: در اجرای بند الف ماده ۵۹ قانون برنامه ششم توسعه کشور موظف هستیم سالانه ۲۷۰ محله را نوسازی کنیم. این امر بسیار مهم و دشوار است اما اینکه در کدام محله ها باید تمام دستگاه ها مداخله داشته باشند برنامه اقدام مشترک است که به این مورد هم کمتر توجه شده است. عبدالمهدی خطاب به شهرداران و متولیان امر بازآفرینی شهری تأکید کرد: توجه به این مسأله در واقع تمرکز بر محرومیت زدایی و فقر شهری است.



اولین دوره آموزشی

مفاهیم باز آفرینی شهری

پایدار

ظرفیت سازی و تامین مسکن در بافت‌های

میان و تاریخی

ارتقاء تدریجی مسکن در سکونتگاه‌های

غیررسمی

ارائه تخصصی



بازآفرینی شهری از ویژگی کلیت
باور، یکپارچه و زمینه محور
برخوردار است که می بایست
متناسب با ظرفیت ها، مسائل و
ویژگی های موجود در هر شهر، هر
محله و هر پلاک اقدام به تشخیص
مسئله، تحلیل و ارائه راه حل کرد

یک میلیون و ۲۰۰ هزار نفر از جمعیت
پایتخت (۱۵٪ جمعیت شهر تهران) در
۳۲۶۸ هکتار بافت فرسوده مصوب که
بر اساس سه شاخص ناپایداری، نفوذ
ناپذیری و ریزدانی تعریف شده‌اند،
ساکن هستند

دکتر کاوه حاج علی اکبری

سیاست‌های نوسازی، بهسازی و مقاوم سازی مسکن در محدوده های فرسوده و ناکارآمد شهر تهران

بازآفرینی شهری از ویژگی کلیت باور، یکپارچه و زمینه محور برخوردار است که می بایست متناسب با ظرفیت ها، مسائل و ویژگی های موجود در هر شهر، هر محله و هر پلاک اقدام به تشخیص مسئله، تحلیل و ارائه راه حل کرد و ضروری است در تمام این فرآیند، رویکرد در برگیرندگی مورد توجه قرار گرفته شود تا سیاست گذاری، برنامه ریزی و اقدام با مشارکت و همکاری همه دخیلان صورت پذیرد .

وقتی از بافت های فرسوده و ناکارآمد صحبت به میان می آوریم، با یک پدیده واحد و یکپارچه مواجه نیستیم و این مسئله ابعاد، جنبه ها و زمینه های متفاوتی دارد. حدود ۱۵ هزار هکتار از بافت های فرسوده شهر تهران ناپایدار بوده و به لحاظ سازه‌ای از دوام کافی در مقابل زلزله برخوردار نیستند و ۳۷٪ از جمعیت شهر در این محدوده ها زندگی می کنند. یک میلیون و ۲۰۰ هزار نفر از جمعیت پایتخت (۱۵٪ جمعیت شهر تهران) در ۳۲۶۸ هکتار بافت فرسوده مصوب که بر اساس سه شاخص ناپایداری، نفوذ ناپذیری و ریزدانی تعریف شده‌اند، ساکن هستند و محدوده‌ها عمدتاً در مرکز و جنوب شهر تهران واقع شده‌اند.

بر اساس بررسی های صورت گرفته تا پایان سال ۱۳۹۷ حدود ۲۷۰ هزار پلاک مسکونی کم دوام در مقابل زلزله شناسایی شده که تمرکز پراکندگی آنها با محدوده های فرسوده انطباق دارد، ناپایداری در برابر زلزله تنها مشکل این محدوده ها نبوده بلکه سرانه های خدماتی در این محدوده ها حدود ۲۵٪ متوسط شهر و تراکم جمعیتی حدود ۳ برابر است و به لحاظ جذابیت های سرمایه گذاری نیز در شرایط پائین تری نسبت به متوسط شهر قرار دارند. با توجه به نقش احیاء، بهسازی، نوسازی و مقاوم سازی مسکن در آخرین برنامه توسعه کشور، آئین نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی، برنامه پنج ساله سوم شهرداری، مصوبات شورای اسلامی شهر تهران و ضوابط طرح تفصیلی، بر این اساس مجموعه اقداماتی از سال ۱۳۸۵ برای نوسازی بافت های فرسوده در دستور کار مدیریت شهری قرار گرفته که از جمله آن می توان به راه اندازی دفاتر تسهیل گری و تدوین و اجرای بسته های تشویقی نوسازی اشاره کرد.

در سال جاری حدود ۶۰ دفتر توسعه محله ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد پایتخت فعالیت دارند و تمام محدوده هایی که حتی یک بلوک فرسوده در آنها وجود دارد، تحت پوشش این دفاتر قرار گرفته اند تا امکان ارتباط مستقیم و مستمر با ساکنان و ذی نفعان نوسازی وجود داشته باشد. مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران به اعطای مشوق های متعدد نوسازی به منظور کاهش هزینه های ساخت و ترغیب سرمایه گذاران و بخش خصوصی برای ورود به نوسازی بافت های فرسوده از سال ۱۳۸۲ اشاره کرد و گفت: حدود ۲۰ سال است که تکمیل و ارتقای مشوق های نوسازی مورد توجه قرار گرفته و طبق آخرین بسته تشویقی که در سال گذشته به تصویب ستاد بازآفرینی پایدار کلانشهر



اولین دوره آموزشی

مفاهیم باز آفرینی شهری

پایدار

ظرفیت سازی و تامین مسکن در بافت‌های

میان و تاریخی

ارتقاء تدریجی مسکن در سکونتگاه‌های

غیررسمی

ارائه تخصصی

در عین حال که شاهد آمار نوسازی ۴۴٪ در بافت‌های فرسوده هستیم اما توزیع نوسازی، توزیع نامتوازی است؛ بدین معنا که محله‌هایی در شهر تهران وجود دارد که در دوره ۱۰ ساله، ۷۵٪ از مسکن در آنها نوسازی شده در حالی که میزان نوسازی در محله‌هایی دیگر نزدیک به صفر است. اجرای مدل تخریب و نوسازی در محدوده‌های ارزشمند تاریخی امکان پذیر نیست، از سال گذشته مشوق‌های ویژه‌ای برای حمایت از مقاوم سازی و مرمت و احیاء بناهای ارزشمند در نظر گرفته شده تا شرایط بهره‌مندی از این مشوق‌ها برای ساکنان و متقاضیان نوسازی در محدوده‌های مذکور نیز فراهم گردد.

توزیع مشوق‌های نوسازی مبتنی بر معیار عدالت و کیفیت و توجه به تامین سرانه‌های خدماتی، فضاهای باز شهری، تامین فضای سبز و اجرای پروژه‌های مسکن جایگزین از جمله سایر مباحثی بود که از سوی مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران در این نشست تخصصی به آن پرداخته شد. توجه به مجموعه‌ای از اقدامات اجتماعی، اقتصادی، حقوقی، مدیریتی، کالبدی و ... بصورت متوازن و متناسب در چارچوب بازآفرینی شهری امری ضروری است و تمرکز بیش از اندازه روی یک بعد و غفلت از سایر ابعاد منجر به توسعه نامتوازن شده که پیامدهای منفی آن عموماً بیشتر و گسترده‌تر از پیامدهای مثبت آن خواهد بود.

توجه به مجموعه‌ای از اقدامات

اجتماعی، اقتصادی، حقوقی،

مدیریتی، کالبدی و ... بصورت

متوازن و متناسب در چارچوب

بازآفرینی شهری امری ضروری

است



اولین دوره آموزشی

مفاهیم باز آفرینی شهری

پایدار

ظرفیت سازی و تامین مسکن در بافت‌های

میان و تاریخی

ارتقاء تدریجی مسکن در سکونتگاه‌های

غیررسمی

ارائه تخصصی



فردین یزدانی

تامین مالی، توسعه شهری و مسکن

ارائه امروز من در خصوص ظرفیت سازی تامین مسکن با رویکرد تامین مالی است. در مبحث تامین مالی مسکن در بافت‌های ناکارآمد و مسئله دار شهری باید به دو نکته توجه داشت:

۱- بخش مهمی از ساکنان این مناطق را مستاجرین و همچنین گروه‌های کم درآمدی تشکیل می‌دهند که بر اساس شرایط فعلی، نظام تامین مالی بانک کارآمد نخواهد بود.

۲- سکونت در بافت‌ها با دو مسئله روبرو است: اول مسکن نامناسب و دوم محیط مسکونی نامناسب

نکات بالا بیانگر این مطلب است که اولاً کارکرد نظام بازار که مبتنی بر افزایش جذابیت اقتصادی از طریق افزایش ارزش املاک در تضاد با منافع و توان بخش مهمی از ساکنان این محدوده‌ها قرار می‌گیرد. بدین لحاظ نظام تامین مالی مبتنی بر بازار بانکی و بازار سرمایه بدون لحاظ نمودن اقدامات تکمیلی از طریق پرداخت یارانه و در نظر گرفتن سازوکارهای میانجی نمی‌تواند از کارایی مناسبی برخوردار باشد.

به طور کلی فضای تامین مالی از سه عنصر اصلی تشکیل شده است که هر یک با توجه به شرایط دو عنصر دیگر فعالیت می‌کنند: نهادها و بازارها، سرمایه‌گذاری‌ها و مدیریت مالی. همچنین روش‌های تامین مالی مسکن نیز مبتنی بر دو روش بدهی (مثل وام‌های بانکی و فروش اوراق بهادار) و سرمایه (مانند گواهی سپرده خاص، سهام پروژه و افزایش سرمایه) است که همگی بستگی به عواملی چون ساختار و اندازه اقتصاد کلان، اندازه بازار پول، برنامه‌های یارانه‌ای، نحوه دخالت دولت در اقتصاد، ساختار بازار مسکن و .. دارد. در زمینه ابزارهای نوین تامین مالی مسکن نیز ما صندوق‌های زمین و ساختمان، اوراق مشارکت، صکوک، اوراق مراجعه و بازار رهن ثانویه داریم. تامین مالی بانکی مسکن هم مبتنی بر تقاضا (شامل تسهیلات خرید) و مبتنی بر عرضه (شامل تسهیلات ساخت) است. اساساً تامین مالی مسکن نیازمند یک سری زیر ساخت‌های نهادی است که متأسفانه در شرایط کنونی کشور وجود ندارد. زیرساخت‌هایی چون یک بانک مرکزی مستقل و حامی، نهادهای رتبه‌کننده مشتریان از نظر ریسک، تنظیم مقررات بازار رهن ثانویه و مشخص کردن رابطه بانک مادر با سایر اجزاء، تنظیم الزامات کفایت سرمایه و الزامی کردن رعایت آنها از سوی بانک و راه اندازی موسسات رتبه‌بندی کننده اوراق بهادار رهنی

با توجه به تمام مواردی که گفته شد، ما در بافت‌های فرسوده با یک مسئله جدی روبرو هستیم. اینکه ساکنین بانک‌پذیر نیستند و اگر ما وام را به اندازه واقعی بالا ببریم (که ۵۰ میلیون کنونی به هیچ وجه کفایت نمی‌کند)، توان بازپرداخت آن وجود ندارد. حتی بانک‌ها هم وارد این ریسک نخواهند شد (به دلیل ترس از عدم بازپرداخت و فقدان سند رسمی). در نتیجه ریسک‌پذیری بالا می‌رود و رسیدن

صندوق‌های توسعه محلی هم برای تولید مسکن در جوامع فقیر و هم توسعه شهری می‌تواند کارآمد باشد



اولین دوره آموزشی

مفاهیم باز آفرینی شهری

پایدار

ظرفیت سازی و تامین مسکن در بافت‌های

میانی و تاریخی

ارتقاء تدریجی مسکن در سکونتگاه‌های

غیررسمی

ارائه تخصصی

نظر می‌رسد ایجاد صندوق‌های

توسعه محلی در سطح شهر را

بتوان به عنوان راه حلی نهادی

برای فعال نمودن جریان نوسازی

در محدوده این بافت‌ها مطرح نمود

به نظام رسمی تامین مالی مسکن امکان پذیر نخواهد بود. علاوه بر این ما نمی‌دانیم که سیاست‌ها را به سمت مسکن یا محیط آن پیش ببریم. لذا نیاز به یک سری نهادهای میانجی برای بانک‌پذیر کردن خانوارها و سوق دادن بخشی از سرمایه به سمت محیط سکونت هستیم. لذا صندوق‌های توسعه محلی هم برای تولید مسکن در جوامع فقیر و هم توسعه شهری می‌تواند کارآمد باشد. صندوق‌های توسعه انواع مختلفی دارند که بخش از آنها سپرده‌پذیر (مانند بانک‌های خرده فروشی، بنگاهی و سرمایه‌گذاری) و بخشی از آنها غیر سپرده‌پذیر (مانند شرکت‌های بیمه، صندوق‌های بازنشستگی، صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک و غیر مشترک) هستند. با توجه به ویژگی‌های هر یک صندوق‌های توسعه شهری بیشتر به مدل صندوق‌های مشترک شباهت دارند. نظام مالی توسط دولت و خصوصی تامین می‌شود. بخش خصوصی در ریسک‌پذیری پروژه‌ها محدودیت دارد و با احتیاط حرکت می‌کند. یک سری از پروژه‌ها به طور کلی ریسک‌پذیر هستند مانند استارت آپ‌ها و یا اینکه بازدهی آن در بلندمدت اتفاق می‌افتد و با خود اهداف اجتماعی به همراه دارد که بخش خصوصی و دولت‌ها معمولاً به صورت مستقیم وارد نمی‌شوند. پس یک خلاء در این بخش وجود دارد که نقش کاتالیزوری در کاهش ریسک‌پذیری دارد و آن هم صندوق‌های توسعه هستند. معمولاً این صندوق‌ها با توجه به تجربه جهانی صورت مستقیم حمایت (وام بر اساس قواعد بازار) یا غیر مستقیم (خدمات مشاوره‌ای و زیرساختی) می‌کنند. نگاه سودآوری ندارند. نمونه این را در طرح جامع مسکن در سال ۱۳۸۶ به عنوان “صندوق‌های محلی نوسازی و بهسازی مسکن” پیشنهاد داده شد. که شهرداری‌ها در محلات هدف متولی شده و با همکاری بانک‌ها منابع یارانه‌ای مسکن از طریق این صندوق‌ها صرف نوسازی شود.

بر اساس یک مطالعه بر روی صندوق‌های توسعه شهری در جهان بیش از نیمی از آنها با حکومت ارتباط مستقیم دارند. از نظر عملکردی به توسعه زیر ساخت، افزایش کارایی انرژی، بازآفرینی شهری، توسعه نهایی و توسعه بنگاه‌های کوچک و متوسط تقسیم می‌شوند. شیوه‌های تامین مالی معمولاً از طریق کمک مالی دولت، فروش سهام، اخذ وام، کمک مالی سایر نهادهای عمومی و خصوصی انجام می‌شود. این صندوق‌ها معمولاً مجموعه‌ای از پروژه‌ها را انجام می‌دهند. احداث پارک، فضاهای ورزشی، زیرساخت‌های شهری و ساخت مسکن.

سال ۱۳۹۶ در بازنگری طرح جامع مسکن با توجه به بانک‌پذیر نبودن اقبال کم درآمد در اخذ وام، پیشنهاد شد یک نهاد میانجی تحت عنوان “صندوق پشتیبان وام مسکن” ایجاد شود. هدف از تشکیل صندوق پشتیبان، فراهم آوردن امکان عرضه وام‌های مسکن ارزان و بلندمدت برای ساخت یا خرید مسکن جدید، نوسازی و بهسازی و اجاره مسکن برای ساکنان کم‌درآمد سکونت‌گاه‌های غیر رسمی و بافت فرسوده از طریق نظام بانکی است.

نهاد میانجی ویژگی‌هایی چون توانایی تولید و توزیع یارانه، کم کردن ریسک بازپرداخت وام‌ها، متناسب سازی وام‌ها بر اساس شرایط خانوارها و توجه هم زمان به مسکن و محیط مسکن را خواهد داشت و در شرایط کنونی نیاز جدی به این‌گونه نهادها داریم.

بنابراین به نظر می‌رسد که ایجاد صندوق‌های توسعه محلی در سطح شهر را بتوان به عنوان راه حلی نهادی برای فعال نمودن جریان نوسازی در محدوده این بافت‌ها مطرح نمود. این صندوق‌ها هم می‌توانند نسبت به تامین مالی هم‌زمان مسکن و زیر ساخت‌های شهری اقدام کنند و هم با هدایت، کانالیزه کردن منابع و هم افزایی منابع مالی، نسبت به پایدار سازی جریان تولید مسکن اقدام کنند.



اولین دوره آموزشی

مفاهیم باز آفرینی شهری

پایدار

ظرفیت سازی و تامین مسکن در بافت‌های

میان و تاریخی

ارتقاء تدریجی مسکن در سکونتگاه‌های

غیررسمی

ارائه تخصصی



نظریه پایه‌ای ما بر ایجاد و

تقویت بخش دیگری است که با

عنوان بخش اجتماعی، در مقابل

بخش‌های دولتی و خصوصی،

حرفه‌ای و دانشگاهی، فارغ از

درگیری‌ها و دغدغه‌های آنان به

این وظیفه بپردازد.

محمد سالاری

ارتقاء تدریجی کیفیت مسکن و اسکان غیر رسمی، راهبردی برای ارتقاء تدریجی دانش شهری

تحولات چند دهه اخیر اثبات کرده است که رویکرد ما باید به مسکن تهی‌دستان و اسکان غیر رسمی ناشی از آن تغییر کند. چرایی آن ناشی از تحولی است که در بخش‌های دولتی و خصوصی و نظام دانشگاهی و حرفه‌ای رخ داده است.

در بخش دولتی شاهد تغییر ماهیت دولت هستیم. اکنون دیگر تنها انتظار یا سایه‌ای از دولت مقتدر را آن هم تنها در ذهنمان داریم. در گذشته تجربه دولت‌های مقتدری را داشتیم که گاه در زیر لوای دولت مستبد خیراندیش، گاه در چارچوب دولت رفاه و این اواخر در نقش دولت ارشادی عمل می‌کرد. در هر کدام از این عملکردها، دولت آورده‌ها و نهاده‌هایی مؤثر در اختیار داشت. چه درآمدهای سرشار نفتی، چه املاک و مستغلات و زمین‌های پهناور و چه دستگاه عریض و طویل پر از نیروی انسانی با طیفی از متخصصان تا کارگران ساده. دولت کارفرمایی بود که اراده‌اش مساوی با اجرا بود. اما دولت کنونی، فاقد همه این‌ها است و یا اثر ناچیزی از آن‌ها را در اختیار دارد. گاه می‌کوشد خود را به نقطه اوج نزدیک کند و حاصل آن چیزی نیست جز طرح‌های نیمه تمام و زخمی و کوچک شدن همان سایه باقی مانده.

به رغم این تغییر بزرگ، اما وظیفه‌ای بزرگ بر دوش این دولت گذاشته شده و آن هم پاسخ به نقش ذاتی بخش عمومی، یعنی برقراری تعادل‌های اجتماعی و تولید و گسترش کالاهای عمومی و از جمله مسکن تهی‌دستان و سامان دادن به اسکان غیررسمی. آمارها نشان می‌دهند که حدود ۲۰ تا ۲۵ میلیون نفر در ایران در زیر خط فقر مسکن جای دارند. ابعاد و اندازه‌های این جمعیت و پراکنش آن به حدی است که با نگاه واقع‌بینانه نمی‌توان انتظار داشت که چنین دولتی قادر باشد چنین بار بزرگی را بر دوش خود حمل کند و به مقصد برساند.

از سوی دیگر، بخش خصوصی ایران در چند دهه گذشته آلوده و معتاد به اقتصاد رانتی است و در تمام مشارکت‌های اقتصادی خود به چیزی جز سود، که در اقتصاد ایران به جز رانت نیست، نمی‌اندیشد. بنابراین، نمی‌توان انتظار داشت که این بخش بتواند وظیفه بر جا مانده مسکن تهی‌دستان را از دوش دولت بر دارد و بر دوش خود بگیرد.

به جز آن‌ها، بخش‌های نظری و اندیش‌مند، که در فضای حرفه‌ای و دانشگاهی باید سراغ آن‌ها را گرفت، دغدغه‌چندانی به این وظیفه ندارند و از خود نشان نمی‌دهند. در فضای حرفه‌ای تنها طرح‌های بزرگ مقیاس از جنس ساختمان‌های بزرگ با کاربری‌های غیرمسکونی و یا مجموعه‌های مسکونی گران‌قیمت مطرح می‌شود، لایه‌های میانه را به دفترهای فنی با طرح‌های از پیش تعیین شده و تکراری احاله داده‌اند و مسکن تهی‌دستان را به کلی از حیطه وظایف خود خارج کرده‌اند. و در فضاهای دانشگاهی نیز به سوی طرح‌های انتزاعی گرایش یافته‌اند به‌طوری که موضوع بسیاری از پایان‌نامه‌های دانشجویی عبارت است از فرهنگ‌سراها، معماری‌های بیونیک، ساختمان‌های با تکنولوژی پیش‌رفته با ایده‌های متنوع.



اولین دوره آموزشی

مفاهیم باز آفرینی شهری

پایدار

ظرفیت سازی و تامین مسکن در بافت‌های

میان و تاریخی

ارتقاء تدریجی مسکن در سکونتگاه‌های

غیررسمی

ارائه تخصصی

ما، یعنی کسانی که در سازمان مردم نهاد (سمن) معمارنت به این موضوع‌ها اندیشیدیم، ضمن مراجعه به همه این بخش‌ها و طرح موضوع با آن‌ها، در نهایت به این نتیجه رسیدیم که کار چندان از عهده آنان بر نمی‌آید و اگر هم کاری بر بیاید، خود آن‌ها ممکن است نتوانند موتور محرک و پیش‌ران آن باشند. از این رو، وظیفه حرفه‌ای خود را بر روی راه حل‌های کوچک مقیاس و شدنی متمرکز کردیم تا بتوانیم با ارائه الگوهای امیدوارکننده، بخش‌های پیش‌گفته را با خود همراه کنیم. نظریه پایه‌ای ما بر ایجاد و تقویت بخش دیگری است که با عنوان بخش اجتماعی، در مقابل بخش‌های دولتی و خصوصی، حرفه‌ای و دانشگاهی، فارغ از درگیری‌ها و دغدغه‌های آنان به این وظیفه بپردازد. سازوکار پیشنهادی ما که در دو نقطه از کشور به کار بسته شد، بر مشارکت خود ساکنان، توان مالی بسیار اندک در حد دو تا سه میلیون تومان (به قیمت سال ۱۳۹۶)، استفاده از نیروی‌های اجتماعی در فضای همسایگی و شهری و به کارگیری مصالح ارزان قیمت، بومی و در دسترس مبتنی بود. همچنین، کوشیدیم که از یک سو به تهیج فضای دانشگاهی، به ویژه دانشجویان جوان در رشته‌های مرتبط، همچون جامعه‌شناسی، اقتصاد، عمران و معماری و جلب توجه آنان به سوی این نوع معماری بپردازیم و از سوی دیگر بخش دولتی و عمومی را برای پیش‌برد این وظیفه با خود همراه سازیم. حاصل کار، آن چیزی است که در محله چهارده معصوم نیشابور و شیرآباد زاهدان اجرا شد. محصولی مشترک از همکاری نهادی شرکت بازآفرینی شهری، شهرداری، شورایی محلی، دانشجویان علاقه‌مند، مشارکت انسانی و اجرایی اهالی محله‌ها و کمک‌های جزئی بخش خصوصی.



اولین دوره آموزشی

مفاهیم باز آفرینی شهری

پایدار

ظرفیت سازی و تامین مسکن در بافت‌های

میان و تاریخی

ارتقاء تدریجی مسکن در سکونتگاه‌های

غیررسمی

ارائه تجربه



اصل مشترک در همه انواع
مداخله، مشارکت مردمی است

مهندس علی نجفی

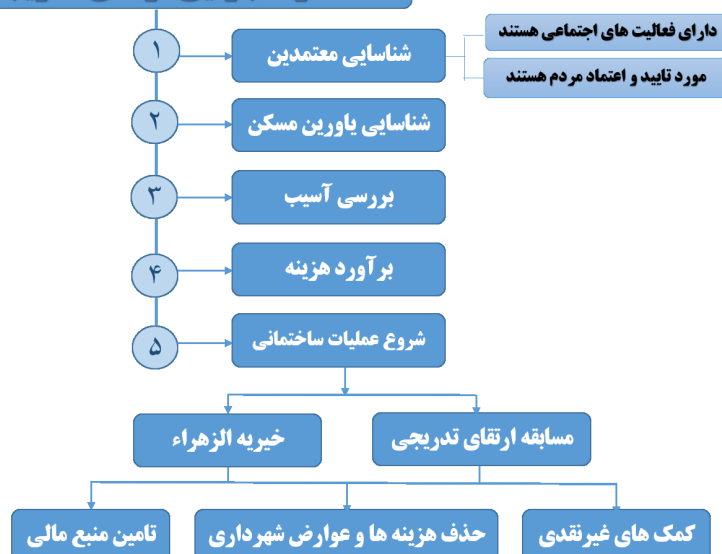
ارتقاء تدریجی کیفیت مسکن در اسکان‌های غیر رسمی

علی نجفی شهردار نیشابور در دوره آموزشی "مفاهیم باز آفرینی شهری پایدار" تجربه خود در خصوص ارتقاء تدریجی کیفیت مسکن در اسکان‌های غیر رسمی نیشابور را بیان کردند. به گفته ایشان سکونتگاه‌های غیررسمی محله‌ها و محدوده‌هایی است که خارج از ضوابط و قوانین در درون یا خارج از محدوده شهرها بصورت شتابزده ساخته شده است و دچار ضعف شدید خدمات و سرانه‌های شهری است و اغلب آنها دارای مشکلات حقوقی مالکیت می‌باشد و کارکرد اصلی این محلات خودرو یا حاشیه نشین تامین زمین و الگوی ساخت متناسب با توان مالی گروه‌های کم درآمد اغلب مهاجر است. این گونه سکونتگاه‌ها که سیمای نازیبا، خدمات ناکافی و ساکنان کم توان و مشاغلی نامطمئن دارند عمدتاً فاقد سند مالکیت هستند و خطر پذیری بالایی در برابر بلایای طبیعی دارند. و از نظر ویژگیهای کالبدی و برخورداری از خدمات و زیر ساختهای شهری شدیداً دچار کمبود هستند. مداخله در این گونه بافتها از نوع ساماندهی و توانمند سازی خواهد بود. اصل مشترک در همه انواع مداخله مشارکت مردمی خواهد بود. نجفی تأکید داشتند که معمولاً در فرآیند برنامه ریزی، مطالعات و اجرا توجهی به زمینه و ساکنین نمی‌شود و بدون در نظر گرفتن گذشته ساکنین (فرهنگ، هویت، دلبستگی‌ها و ...) برایشان نسخه پیچیده می‌شود. نتیجه این امر ایجاد نارضایتی، ناکارآمدی، معضلات اجتماعی و امنیتی پیچیده‌ای خواهد بود.

ایشان اهداف برنامه ارتقای تدریجی مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی را این گونه بیان نمودند:

- ۱- ارتقای کیفیت ساخت، بهسازی و ارتقای سکونتگاه‌های فقیرنشین
 - ۲- اعتمادسازی در بین ساکنین محله و تشریک مساعی با آنها
 - ۳- آموزش و ارتقای آگاهی مردم مناطق در مورد قواعد و قوانین زندگی شهری و شهروندی
 - ۴- تامین امنیت اقامت و به رسمیت شناختن حق سکونت در محله
 - ۵- پیش بینی و اعمال سیاست‌های پیشگیری از خسارت‌های در اثر بلایای طبیعی
- در نهایت ایشان گام‌های این اقدام را در قالب نگاه زیر بیان داشتند:

نکته اجرایی ارتقای تدریجی مسکن





اولین دوره آموزشی

مفاهیم باز آفرینی شهری

پایدار

ظرفیت سازی و تامین مسکن در بافت‌های

میان و تاریخی

ارتقاء تدریجی مسکن در سکونتگاه‌های

غیررسمی

ارائه تجربه

مهندس مهرداد بهمنی

مسابقه "طراحی ارتقاء تدریجی سرپناه خودساخته در سکونتگاه های غیررسمی" در نیشابور و زاهدان

این رویداد در سال ۱۳۹۸ با همکاری شرکت بازآفرینی شهری ایران، شهرداری نیشابور و گروه معمار نت انجام شد. فلسفه این اقدام تلاش برای ارتقاء کیفیت سکونت در اسکان های غیر رسمی بود. به طور کلی سه دیدگاه به سکونتگاه‌های غیر رسمی مطرح است:

دیدگاه اول رایج در بین مسئولین شهری در رابطه با فعالیت در سکونتگاه‌های غیررسمی این است که هرگونه تلاش برای ارتقا کیفیت سرپناه‌ها در این مناطق، رسمیت بخشیدن به یک امر غیرقانونی است.

دیدگاه دوم نیز معتقدند که مسئله سکونتگاه‌های غیررسمی فقط با ساخت واحدهای جدید و استفاده بهتر از زمین با استفاده از ساخت در ارتفاع باید حل کرد. این دیدگاه معتقد است که این مناطق به دلیل ضعف‌های ساختاری و نایمن بودن سازه‌ها در مقابل حوادث طبیعی و هم به خاطر شیوع جرم و آسیب‌های اجتماعی در آن‌ها باید حذف شده و پاکسازی گردند. این پاکسازی باید به نوسازی از صفر بینجامد که جهان جدیدی را در این مناطق به وجود آورد.

دیدگاه سوم، با رویکرد مطالبه گری صرف کنش خود را معطوف به امر قدرت کرده و هرگونه تلاش برای قدرت‌یابی خرد و از پایین را موکول به تغییر ساختارهای قدرت در بالا می‌کند. تجربه نشان داده است که همه رویکردهای بالا خواسته یا ناخواسته، در عمل به تداوم و رشد سکونتگاه‌های غیررسمی منجر شده و می‌شود. چرا که اولاً حضور رو به رشد این سکونتگاه‌ها به‌ویژه در شش دهه اخیر ناشی از ناموزونی برنامه‌های توسعه و توزیع نابرابر منابع و حذف اقشار کم‌درآمد در تسهیم منافع ملی بوده است.

اما مسابقه برای تجربه یک راه جدید با رویکردی متمایز و ایده‌ای متفاوت وارد این حوزه شد. تعریف سکونت به‌عنوان حق آدم‌ها به شهر، تعریف سرپناه، خانه، سکونتگاه، زاغه، حلبی‌آباد، کپر، آلونک، تعریف رسمی بودن و غیررسمی بودن، تعریف قانونی بودن و غیرقانونی بودن همه روی میز بود. برنامه علیرغم اسم بلندبالایش به دنبال سه هدف ساده و اساسی است:

- آموزش معماران در مواجهه با واقعیت سرپناه‌های موجود
- به دست آوردن تجربه ارتقای تدریجی مسکن خودساخته تهی‌دستان و موانع آن در شهرها
- آگاهی دادن به مردمی که داوطلب تغییر می‌شوند

در این راه تجربه نشان داد که گفتگوی حرفه‌ای و صمیمانه با نهادهای شهری به‌ویژه دانشگاه‌های محلی در این زمینه بسیار راهگشاست. همکاری صمیمانه شورای شهر، شهرداری، نهادهای مردمی و دفاتر تسهیلگری، معتمدان محلی و به‌ویژه استادان رشته‌های مرتبط در دانشگاه‌های آزاد و سراسری سیستان و بلوچستان و نیشابور بارقه‌امیدی بود که در شرایط ناامیدی بسیاری از گروه‌های تخصصی هنوز دغدغه‌های انسانی در بخش‌هایی از نهادهای مسئول جدی است.

تجربه نشان داد که گفتگوی حرفه‌ای و صمیمانه با نهادهای به‌ویژه دانشگاه‌های محلی شهری در این زمینه بسیار راهگشاست.



اولین دوره آموزشی

مفاهیم باز آفرینی شهری

پایدار

ظرفیت سازی و تامین مسکن در بافت‌های

میان و تاریخی

ارتقاء تدریجی مسکن در سکونتگاه‌های

غیررسمی

ارائه تجربه

ویژگی این طرح این است که

توسط خود مردم محلی و با کمک

نهاد دانشگاه و مجریان بومی

(مقیم و آشنا با محل) انجام شده

است

به طور خلاصه روش کار مسابقه شامل سه مرحله کلی بود: **نخست** به جمع‌آوری بیشتر مطالب نظری موضوع و برگزاری ۳ نشست در نیشابور، تهران و زاهدان برای معرفی مسابقه، معرفی محلات هدف و بررسی ابعاد اجتماعی، اقتصادی، شهرسازی و معماری سکونتگاه‌های غیررسمی به‌عنوان موضوعی بین‌رشته‌ای در دانشگاه‌ها و محافل آکادمیک این شهرها بود. **دوم** انتخاب حدود ۱۰ واحد سرپناه در هر یک از محلات ۱۴ معصوم نیشابور و شیرآباد زاهدان به کمک معتمدین محلی و ساکنان آن‌ها به‌نحوی که برآیندی از مشکلات این واحدها باشند و معرفی آن‌ها به دانشجویان برای طراحی ارتقاء. **قدم سوم** طرح‌ها توسط خود ساکنان، معتمدین محل و افراد متخصص محلی از هر محله ۳ واحد و جمعاً ۶ واحد در دو محله جهت اجرای ارتقاء برگزیده شد تا در فرصتی یک‌ماهه با کمک ۳۰ میلیون ریال برای هر سرپناه این واحدها را ارتقاء دهند.

نهایتاً پس از معرفی طرح‌های برتر توسط هیئت داوری، طرح‌های ارتقاء می‌بایست به مدت یک ماه توسط مسئول اجرایی محله ۱۴ معصوم و شیرآباد زاهدان و با همکاری صاحبخانه‌ها و نظارت طراح و نماینده شهرداری ارتقاء یابد. لذا در نیشابور طی یک ماه از اواسط بهمن ماه ۱۳۹۷ تا اواسط اسفند ۱۳۹۷ طرح‌های ارتقاء اجرا شد و در زاهدان نیز به دلیل سیلاب‌های رخ داده در اوایل سال ۱۳۹۸ از اواسط بهمن ماه ۱۳۹۷ آغاز و تا اواسط خرداد ۱۳۹۸ به طول انجامید. سپس جلسه داوری مجددی جهت انتخاب برنده مسابقه بر مبنای اجرای طرح تشکیل و طرح‌های برگزیده هر شهر معرفی شد.

بسیاری نقد داشتند که با توجه به معضلات عدیده این واحدها و نیاز به مقاوم‌سازی، اصلاح ساخت‌نما، تأسیسات، امنیت و غیره ۳۰ میلیون ریال ناکافی است. البته ما هم معتقدیم ناکافی است اما اگر به‌عنوان یک الگوی تکرارپذیر به موضوع نگاه کنیم آیا ساکنانی که کل هزینه ساخت سرپناه‌شان حدود ۳۰-۱۰ میلیون تومان است و در تهیه غذای روزانه خود و خانواده دچار مشکل هستند توان تعمیرات چند ده میلیونی را دارند؟ درهرحال پس از انجام ارتقاء توسط مجری محلی منتخب خود ساکنین و صاحب واحد با کمک و زیر نظارت طراح، در داوری دوم بهترین طرح ارتقاء انجام‌شده انتخاب و به طراح هرکدام از واحدها در دو محله مبلغ ۵۰ میلیون ریال جایزه تعلق می‌گیرد. در کنار مسابقه فیلم مستندی نیز به ایده پردازی، تاریخچه موضوع و مستندسازی روند مسابقه و محلات آن می‌پردازد.

ویژگی این طرح این است که توسط خود مردم محلی و با کمک نهاد دانشگاه و مجریان بومی (مقیم و آشنا با محل) انجام شده است. بنابراین می‌شود این تجربه موفق را به‌عنوان الگوی ایجاد هسته‌هایی در این محلات قرار داد که با هزینه‌ای ناچیز و بسیج عمومی، ارتقا زندگی ساکنان این سکونتگاه‌ها را ممکن سازند. روایت این تجربه می‌تواند علاوه بر الهام‌بخش بودن، موجب شکل‌گیری انگیزه‌هایی برای به‌کارگیری روش ارتقا تدریجی متناسب با امکانات درون محل، در این محلات شود و تسری پیدا کند.



اولین دوره آموزشی

مفاهیم باز آفرینی شهری

پایدار

ظرفیت سازی و تامین مسکن در بافت‌های

میان و تاریخی

ارتقاء تدریجی مسکن در سکونتگاه‌های

غیررسمی

ارائه تجربه



مهندس سیما رزاقی

پروژه "تجمیع و نوسازی پلاک‌های ریز دانه با مشارکت ساکنین (نمونه موردی : کوچه عدالت)

دفتر توسعه محله‌ای تختی از سال ۱۳۸۸ ذیل مدیریت سازمان نوسازی شهر تهران با عنوان دفتر تسهیل‌گری محله خانی آباد آغاز به کار کرد. بر اساس شرح خدمات ابلاغی حوزه عملکرد دفتر زمینه‌های مختلفی را شامل می‌شد. یکی از حوزه‌هایی که دفتر به صورت جدی مداخله خود را در عرصه محله بسط و گسترش داد، نوسازی مسکن بود که عمدتاً با توجه به شرایط موجود، شدت معیارهای بافت فرسوده، به خصوص ریزدانه‌گی و نفوذ ناپذیری بالا، فعالیت خود را در جهت شکل‌گیری پروژه‌های تجمیع معطوف کرد.

یکی از تاثیرگذارترین اقدامات دفتر در این حوزه، تعریف پروژه‌های تجمعی در گذر "عدالت" به عنوان یکی از نفوذ ناپذیرترین معابر محله با عرض حداکثری ۱٫۵ متر بود (به گونه‌ای که انجام هر گونه امداد رسانی در مواقع ضروری را غیر ممکن ساخته بود). این گذر شامل ۸۴ پلاک بود که از این تعداد، ۶۴ پلاک کمتر از ۵۰ مترمربع مساحت داشتند که این امر نوسازی به صورت انفرادی را غیر ممکن ساخته بود. از طرف دیگر وجود بن بست‌های پی در پی منشعب از این گذر (که به صورت میانگین هر بن بست شامل ۱۰ پلاک بود)، پوسته‌گذاری طرح تفصیلی را تحت شعاع خود قراردادده بود. به نحوی که مساحت اصلاحیه قطعات بعد از رعایت عقب نشینی‌ها کمتر از ۶ درصد مساحت سند می‌شد.

اولین و مهمترین گام، برگزاری جلسات متعدد برای مالکین گذر به صورت انفرادی و گروهی بود که پس از رایزنی‌های متعدد بالاخره ۵ نفر از مالکین در وسط کوچه رضایت خود را جهت نوسازی اعلام نمودند. برای ساخت و ساز و نفوذ در چنین معبری نیازمند جابجایی تیرهای چراغ برق کوچه بودیم و این امر با مشارکت ساکنین و اداره برق اتفاق افتاد و گذر مذکور جهت ورود وسایل آماده گردید.

جواز پروژه مذکور در اردیبهشت سال ۱۳۹۱ صادر گردید و تحویل ۹ ماهه آن تحول بزرگی را در گذر عدالت ایجاد نمود. ما توانستیم در عرض ۳ سال تمام پلاک‌های لبه شمالی گذر را در پروژه‌های تجمعی ۷، ۵، ۹ و ۴ پلاک، تجمیع و نوسازی نماییم. اما لبه جنوبی گذر، علی‌رغم تمایل زیاد اکثر مالکین با معضلات و مشکلات عدیده‌ای جهت ساخت و ساز همراه بود:

وجود بن بست‌های متوالی با عمق تقریباً ۳۰ متر / وجود املاک ورثه‌ای (عدم دسترسی به وراثت/ سکونت در خارج از کشور / فرزندان صغیر/ مغایرت نام و نام خانوادگی) / اسناد بازداشتی و ..

اما بالاخره پس از ۶ سال تلاش مستمر و مشارکت و همکاری ساکنین، قرارداد مشارکت تجمیع ۵۰ پلاک (به عنوان بزرگترین تجمیع شهر تهران) لبه جنوبی، در قالب ۳ پروژه تجمعی ۱۶، ۱۲ و ۲۲ پلاک با ۱۲۷ مالک حقیقی در اسفند ۱۳۹۵ منعقد شد و تمامی ۱۲۷ مالک قرارداد مشارکت را امضا نمودند. نهایتاً در ۱۷ دی ماه ۱۳۹۶ همزمان با سالروز تختی، کلنگ پروژه به زمین زده شد و امیدواریم که تا پایان امسال، آپارتمان‌های نوساز در اختیار مالکین قرار گیرد.

پروژه تجمیع ۵۰ پلاک لبه

جنوبی گذر عدالت، بزرگترین

پروژه تجمع و نوسازی تهران

است



گزارش تصویری



اولین دوره آموزشی

مفاهیم باز آفرینی شهری

پایدار

ظرفیت سازی و تامین مسکن در بافت‌های

میان و تاریخی

ارتقاء تدریجی مسکن در سکونتگاه‌های

غیررسمی

دوره آموزشی مفاهیم بازآفرینی شهری پایدار

• ظرفیت سازی و تامین مسکن در بافت‌های میانی و تاریخی (به همراه ارائه تجربه سازمان

نوسازی شهر تهران)

• ارتقاء تدریجی کیفیت مسکن در سکونتگاه‌های غیر رسمی (به همراه ارائه دو تجربه در

شهرهای نیشابور و زاهدان)

سخنرانان افتتاحیه:

دکتر محمد تقی زاده (معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری تهران)
مهندس سید مجتبی علوی مقدم (معاون فنی و نظارت شرکت بازآفرینی شهری ایران)
دکتر مجید عبدالهی (رئیس مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری و روستایی سازمان
شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور)
دکتر رضا نگهبان (مدیر کل راه و شهرسازی استان تهران)

سخنران تخصصی:

دکتر کاوه حاج علی اکبری (مدیر عامل سازمان نوسازی شهر تهران)
آقای فردین یزدانی (پژوهشگر حوزه مسکن)
آقای محمد سالاری (پژوهشگر حوزه اجتماعی و اقتصادی)

ارائه تجارب:

خانم مهندس سیما رزاقی (پروژه تجمیع و نوسازی در بافت فرسوده)
آقای مهندس مهرداد بهمنی (مسئول پروژه ارتقا غیر رسمی سکونتگاه‌ها در نیشابور و
زاهدان)



تاریخ برگزاری: سه شنبه ۵ آذر ماه ۱۳۹۸ ساعت ۸ الی ۱۳:۳۰

مکان برگزاری: شهر اوشان و فشم و میگون، میدان امام علی، به سمت ورودی اوشان، اردوگاه شهید نامجو

شماره تماس: ۶۶۹۷۰۹۰۶ داخلی ۲۰۱ و ۳۲۰

ویژه شهرداری‌ها
شوراهای اسلامی شهر
ستادهای بازآفرینی و
فرمانداری‌های استان تهران

