

حداقل ۱۰ سال زمان لازم است تا بافت فرسوده تهران احیا شود

بافت فرسوده یکی از معضلات آب‌ر شهر تهران است که به زعم کارشناسان روند تولید آن از روند احیای آن پیشی گرفته و حداقل ۱۰ سال زمان لازم است تا بخشی از آن احیا شود.

گروه جامعه- ساناز باقری راد: مسئله بافت فرسوده و نوسازی آن امری است که سال‌هاست پایتخت کشور را درگیر خود کرده است. قریب به دو دهه است که مدیریت شهری و دولت‌ها همواره در جهت نوسازی بافت‌های فرسوده تهران و دیگر شهرها طرح‌ها و ایده‌های مختلفی را ارائه داده‌اند با این حال هنوز بخش زیادی از شهر تهران با بافت‌های ناپایدار، فرسوده و نا ایمن مواجه است.

بافت‌هایی که علاوه بر قدیمی بودن و پایین بودن سطح خدمات عمومی و رفاهی آنها، هم چهره شهر را خاکستری کرده‌اند و هم خطر بزرگ ناپایداری در صورت وقوع حوادثی همچون زلزله را در پی دارند. در حال حاضر به منظور تشویق مردم به نوسازی منازل خود، تسهیلات متعددی از جمله پرداخت ۱۲۰ الی ۳۰۰ میلیون تومان تسهیلات برای نوسازی خانه‌های موجود در بافت فرسوده به شهروندان اعطا می‌شود.

هرچند که میزان تسهیلات اعطایی به شهروندان در سال‌های گذشته نسبت به پیش از آن کاهش یافته و همین امر نیز درصد نوسازی را کاهش داده است، با این حال جریان نوسازی بافت فرسوده در تهران و در سطح کشور هرچند با سرعت کم، همچنان در جریان است.

به طوری که میزان نوسازی در سال‌های ۹۰ تا ۹۲ نسبتاً بالا بوده و سالیانه به حدود پنج درصد رسیده بود این در حالی است که در حال حاضر به دلیل کاهش تسهیلات این رقم به دو درصد رسیده است.

به همین منظور برای بررسی جزئیات جریان نوسازی در شهر تهران و طرح‌های پیش رو، به گفتگو با کاوه حاج علی اکبری مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران نشستیم. [بخش اول این گفتگو](#) هفته گذشته منتشر شد و بخش دیگر آن را در ادامه می‌خوانید.

در بخش اول این گفتگو درباره میزان تسهیلات پرداختی به شهروندان، میزان نوسازی بافت‌های فرسوده اطراف حرم های مطهر و چالش‌های نوسازی در پایتخت بحث شد.

* نقش و تمایل سازمان نوسازی برای حفظ و افزایش این تسهیلات چیست؟

ما برای آنکه نقش خود را ایفا کنیم، مجموعه متنوعی از کارها را انجام می‌دهیم. شاید مهمترین نقش ما، نقش تسهیلم‌گری باشد. سازمان نوسازی از سال ۸۸ از طریق راه‌اندازی دفاتر تسهیلم‌گری در محله‌ها سعی کرده ارتباط چهره به چهره، مستقیم و مستمر با ساکنان در بافت‌های فرسوده داشته باشد و مجموعه‌ای از این اقدامات تسهیلم‌گرانه، تمایل آنها را به نوسازی ایجاد می‌کند. بخش عمده‌ای از این اتفاق رخ داده که منجر به نوسازی ۵۰ درصد از مسکن واقع در بافت فرسوده شده، مرهون اقداماتی است که توسط دفاتر صورت گرفته و این جریان تا امروز هم ادامه داشته است. تاکنون بیش از ۴۰ دفتر توسعه در محله‌های دارای بافت فرسوده وجود دارد و مهمترین نقش این دفاتر این است که پلاک‌های نیازمند نوسازی را شناسایی، با ساکنان‌شان گفتگو و آنها را ترغیب به نوسازی کرده و امکان تجمیع پلاک‌های مجاور را فراهم، در صورت نیاز مردم، برای آنها سرمایه‌گذار شناسایی کنند، قرارداد مشارکت ببندند و کارهای پروانه‌ای و تسهیلاتشان را پیگیری کنند یعنی از صفر تا صد در کنار مردم باشند تا جریان نوسازی‌شان انجام شود.

بخش دیگر آن است که سازمان نوسازی، سازمان تخصصی موضوع بافت‌های فرسوده در شهرداری تهران است که در اساسنامه‌اش، این مأموریت به آن سپرده شده و طبیعتاً از نقش و جایگاه آن در شهرداری تهران استفاده می‌کند که اهمیت سازمان نوسازی را سال به سال و روز به روز پررنگ‌تر کند و نمونه آن اقدامی بود که ما در چهار سال گذشته با جهش ۱۵ برابری در منابعی که از طرف شهرداری تهران اختصاص داده شده، مواجه هستیم یا بقیه دستگاه‌های همکار را در مسیر بیاورد. به عنوان مثال اگر فضای سبز لازم است، سازمان بوستان‌ها هم اولویت اقدامات خود را روی تأمین فضای سبز در بافت‌های فرسوده بگذارد. اگر در ایستگاه آتش‌نشانی، شیر ایستاده لازم است، سازمان آتش‌نشانی را هم به میدان بیاورد تا با اولویت خاصی این کار را انجام دهد.

نقش سوم سازمان نوسازی، نقشی است که به عنوان دبیرخانه ستاد بازآفرینی تهران دارد یعنی از سال ۹۵ که ستاد بازآفرینی شهر تهران با ریاست شهردار تهران شکل گرفته، این سازمان دبیرخانه ستاد است که وظیفه هماهنگی و هم‌افزایی با دستگاه‌های خارج از شهرداری را بر عهده دارد که می‌تواند دستگاه‌های دولتی مثل راه و شهرسازی، آب، برق، گاز و فاضلاب یا آموزش و پرورش یا دستگاه‌های

وابسته به قوه قضائیه مثل ثبت و دادگستری و بقیه نهادهایی باشد که به نوعی در نوسازی بافت‌های فرسوده نقش ایفا می‌کنند که سازمان نوسازی سعی می‌کند از طریق ستاد بازآفرینی و کمیته‌های موضوعی که ذیل آن وجود دارد، این مأموریت را انجام دهد. به عنوان مثال یکی از اقداماتی که در دو سال گذشته انجام شده، جابجایی ۱۲۰۰ پایه تیر برقی است که در وسط معابر بافت فرسوده قرار داشته و امکان دسترسی به داخل بافت را از بین برده است.

با هماهنگی که از طریق سازمان نوسازی و دبیرخانه ستاد بازآفرینی، استانداری، شرکت برق و بقیه دستگاه‌ها صورت گرفته، تا امروز ۱۲۰۰ تیر چراغ برق جابجا شده و در برنامه است که ما بتوانیم ۲۰۰۰ تیر چراغ برق باقی‌مانده را جابجا کنیم یا بقیه دستگاه‌ها سر کار بیایند. اگر آموزش و پرورش به میدان بیاید و برای تأمین سرانه‌های آموزشی و ارتقای کیفیت خدمات آموزشی ایفای نقش کند، سازمان نوسازی تلاش می‌کند که این مأموریت را انجام دهد، اگر نیاز به اولویت دادن به اجرای شبکه فاضلاب در بافت‌های فرسوده وجود داشته باشد، سازمان نوسازی از طریق هماهنگی‌های صورت گرفته شاید بتواند این کار را انجام دهد.

شاید یکی از مهمترین اقداماتی که سازمان نوسازی در این حوزه انجام می‌دهد، راه‌اندازی کارگروه‌های ثبتی برای ۴۰ هزار پلاک فاقد سند باشد. از طریق هماهنگی بین سازمان و اداره کل ثبت استان تهران و شهرداری‌های مناطق، کارگروهی در محلاتی راه‌اندازی شده و مشکلات ثبتی وجود دارد که مسائل در آنجا رسیدگی می‌شود و مورد بررسی قرار می‌گیرد. با پیگیری‌ها و اقدامات صورت گرفته در دو سال گذشته بیش از ۲۰۰۰ پرونده ثبتی جدید در نواحی ثبتی مختلف تهران راه‌اندازی و ۳۰۰ مورد هم منجر به صدور سند مالکیت شده است.

*** نوسازی در بافت فرسوده شهر تهران به چند درصد رسیده است؟**

عدد نوسازی در سال‌های ۹۰ تا ۹۲ که بالا بود سالیانه به حدود پنج درصد رسیده بود یعنی در آن سال‌ها چهار یا پنج درصد از مساحت بافت‌های فرسوده در طی سال نوسازی می‌شد و الان این رقم به دو درصد رسیده است یعنی با مجموعه اتفاقاتی که رخ می‌دهد، سالیانه حدود دو درصد از مساحت بافت فرسوده نوسازی می‌شود البته این اعداد مربوط به تهران است و وقتی از این شهر خارج می‌شویم، وضعیت بدتر از این خواهد بود. کل پیشرفت برنامه نوسازی بافت فرسوده در کشور زیر ۲۰ درصد است. اینکه می‌گوئیم پیشرفت برنامه نوسازی بافت فرسوده تهران

نزدیک ۵۰ درصد است به این دلیل است که به طور مشخص در ۱۲ سال گذشته شهرداری تهران حمایت‌های ویژه‌ای از این موضوع داشته و باعث شده که این جریان سرعت قابل توجهی یابد.

*این میزان بیشتر در دوران آقای قالیباف اتفاق افتاده است؟

واقعیت آن است اولین کسی که در شهر تهران موضوع نوسازی بافت‌های فرسوده را به عنوان یک اولویت مطرح کرد، آقای قالیباف بود یعنی جریان نوسازی از اواسط دهه ۸۰ و همزمان با آغاز مدیریت وی در شهرداری تهران بود ولی این آهنگ در دوره‌های بعدی کاهش پیدا نکرده است.

در دوره پنجم شورای شهر در کنار آنکه تلاش شد حمایت از نوسازی مسکن صورت گیرد، منابع مناسبی هم برای تأمین خدمات پشتیبان سکونت در بافت فرسوده پیش‌بینی شده بود. فقط مشکل بافت‌های فرسوده این نیست که خانه‌های کم‌دوام در آن مناطق وجود دارد، بلکه کیفیت زندگی هم پایین‌تر است چون سرانه برخورداری از خدمات یک‌چهارم متوسط شهر است و تراکم جمعیت در این محدوده‌ها سه برابر متوسط شهر است.

اتفاقاتی که در زمان آقای قالیباف رخ می‌داد محدود به نوسازی مسکن بود. در دوره پنجم شورای شهر در کنار آنکه تلاش شد حمایت از نوسازی مسکن صورت گیرد، منابع مناسبی هم برای تأمین خدمات پشتیبان سکونت در بافت فرسوده پیش‌بینی شده بود. فقط مشکل بافت‌های فرسوده این نیست که خانه‌های کم‌دوام در آن مناطق وجود دارد، بلکه کیفیت زندگی هم پایین‌تر است چون سرانه برخورداری از خدمات یک‌چهارم متوسط شهر است و تراکم جمعیت در این محدوده‌ها سه برابر متوسط شهر است.

این مسئله باعث می‌شود یک نیاز جدی به تأمین خدمات پشتیبان سکونت در این بافت‌ها وجود داشته باشد. با نگاهی به سال‌های ۹۶ تا ۱۴۰۰ شاهد خواهیم بود بودجه‌ای که از طرف شهرداری تهران صرفاً برای تأمین خدمات در این محدوده‌ها تخصیص پیدا کرد، حدود ۱۵ برابر رشد داشته و این نشان می‌دهد که حداقل در ۱۵ سال گذشته نوسازی، موضوع اولویت‌داری برای شهرداری تهران بوده ولی مسئله ابعاد بسیار متنوع‌تری دارد، پیچیده، گسترده و چندوجهی است و نمی‌توان انتظار داشت که شهرداری تهران صرفاً برنامه نوسازی را پیش ببرد. در همه جای دنیا حتی در کشورهایی که ساختار مدیریت شهری یکپارچه دارند، نوسازی به عنوان یک امر فرابخشی تلقی می‌شود یعنی هم دولت‌های ملی و هم دولت‌های منطقه‌ای در کنار شهرداری‌ها می‌آیند و حمایت‌های لازم را انجام می‌دهند تا این جریان بتواند اتفاق بیفتد.

*** با توجه به تأکیدات شهردار تهران مبنی بر تغییر کالبد شهر و حفظ معماری ایرانی-اسلامی، آیا قرار نیست در این دوره از طریق سازمان نوسازی تغییری در کالبد شهر تهران ایجاد شود؟**

ما مجموعه‌ای از اقدامات را برای تجدید حیات تهران در سه سال گذشته شروع کردیم. ما اعتقاد داریم که تهران با رویکرد طرح جامع و طرح‌های تفصیلی قابل توسعه نیست. همین می‌تواند در بهترین حالت منجر به همین نگهداشت وضعیت موجود شود. تهران نیازمند یک برنامه بازآفرینی است. یعنی اصلاً با رویکرد بازآفرینی تجدید حیات باید مورد مدیریت و برنامه‌ریزی توسعه قرار بگیرد که ما اعتقادمان بر این است که ظرفیت آینده توسعه تهران در جنوب تهران نهفته است.

مجموعه‌ای از اراضی، املاک و مستغلات که به چندین هزار هکتار می‌رسند در کمربند جنوبی تهران در مناطق جنوبی تهران قرار دارند که به خاطر نگاه انقباضی طرح‌های توسعه شهری نتوانستند وارد فرایند توسعه بشوند و شهر نتوانسته از ظرفیت‌های اینها استفاده کند. ما اعتقاد داریم که جریان توسعه در تهران باید به این سمت برود. این نگاه انقباضی باید برداشته شود و از ظرفیت ۴ هزار و ۵۰۰ هکتار اراضی ذخیره و اراضی رها شده و ناکارآمد شهری ما باید بتوانیم استفاده کنیم که در واقع آن تجدید حیات در تهران صورت بگیرد. اگر این امکان فراهم بشود طبیعتاً توجه به عناصر هویت بخش ما هم در حوزه‌های ملی، در حوزه‌های دینی حتماً مورد توجه قرار خواهد گرفت که آن الگویی برای توسعه ارائه می‌شود متفاوت از آن چیزی باشد که در گذشته وجود داشته و بتواند متناسب با چشم اندازی که شهردار محترم ارائه کردند که تهران را به یک الگو در جهان اسلام تبدیل بکند بتواند خودش را نشان بدهد.

من فکر می‌کنم مهمترین کاری که برای تحقق این چشم‌انداز باید انجام بدهیم این است که ظرفیت بستر توسعه را فراهم بکنیم. چیزی که ما به عنوان سازمان نوسازی، داریم در کمربند جنوبی شهر تهران این را می‌بینیم.

*** این برنامه بازآفرینی قرار است به چه شکل اجرا شود؟**

به اندازه مناسب برنامه‌ها تهیه شده‌اند، برنامه‌ریزی‌های لازم صورت گرفته ما کلیت برنامه هم در یک جلسه خدمت آقای شهردار ارائه کردیم قرار است که از هفته آینده جلسات هفتگی ما خدمت ایشان داشته باشیم تا یک به یک برنامه‌ها را مطرح بکنیم در مورد آنها تصمیم گیری بکنیم و برویم برای تصویب و اجرای این برنامه‌ها.

امروز برای ۲ هزار و ۵۰۰ هکتار از آن ۴ هزار و ۵۰۰ هکتاری که گفتم در سازمان نوسازی برنامه‌ریزی شده است. یعنی اگر فقط ما امکان تصویب و رسمیت بخشی به این برنامه‌ها را فراهم بکنیم طبیعتاً می‌تواند جریان نوسازی از یک نقطه‌ای که کسی انتظارش را ندارد در شهر تهران شروع بشود کما اینکه این جریان شروع شده است. اولین برنامه‌ای که ما در این حوزه تهیه کردیم برنامه نوسازی خیابان فداییان اسلام بود که از میدان شوش در منطقه ۱۲ شروع می‌شود و تا حرم حضرت عبدالعظیم تا منطقه ۲۰ ادامه پیدا می‌کند و مرکز تاریخی تهران و ری را به همدیگر دارد وصل می‌کند.

ما در اطراف این خیابان بیش از ۵۰۰ هکتار اراضی رها شده داریم اراضی که ۳۰ سال است که به حال خودشان رها شده‌اند و با یک نگاه ریسک وجود داشته باعث شده که اینها هیچ نقش و کارکردی در توسعه تهران نداشته باشند. ما با همین رویکرد بازآفرینی شهری و با اولویت دادن به تقویت هویت ایرانی- اسلامی یک طرحی را برای اینجا در سازمان نوسازی تهیه کردیم و در اسفند سال گذشته این را به تصویب شورای عالی معماری شهرسازی ایران رساندیم و در واقع امروز این طرح توی شهرداری نهشته و اجرا شروع شده است. اگر طرح‌هایی از این دست تعدادشان افزایش پیدا کند و سطح بیشتری از اراضی رها شده را تحت پوشش قرار بدهند حتماً می‌توانند آن نقش محرک توسعه را در شهر تهران ایفا کنند.

همه مدل اتفاقی که برای توسعه شهر مورد نیاز در برنامه نوسازی است. اینکه بتواند مسکن استطاعت پذیری را در شهر تهران تأمین بکند و جلوی اخراج گروه‌هایی را که در شهر تهران امروز نمی‌توانند مشکل اسکان خودشان را حل بکنند بگیرد اینکه خدمات مورد نیاز شهر را در سطح مناسب با کیفیت مطلوب فراهم بکند اینکه بتواند مراکز جدید کار و فعالیت را در شهر تهران معرفی بکند اینکه بتواند با یک مدل مبتنی بر حمل و نقل عمومی یک الگویی جدیدی از توسعه را در شهر تهران ارائه بدهد.

رویکرد بازآفرینی متضمن همه اینها هستند یعنی توجه همزمان متناسب و متوازن با جنبه‌های کالبدی، محیطی اجتماعی و اقتصادی توسعه را در بر می‌گیرد و ما را می‌برد به سمت اینکه یک رویکرد مبتنی بر توسعه پایدار را بتوانیم در شهرهایمان ارائه بکنیم.

من فکر می‌کنم مهمترین نقطه ضعف و تحدید توسعه در شهر تهران تا به

امروز این بوده که پایداری نداشته یعنی مبتنی بر اصول و ارزشها و معیارهای توسعه پایدار نبوده است.

*** بازدیدهای اخیر شهردار تهران از مناطق مختلف در قالب قرار خدمت، چقدر در مسئله نوسازی شهر مؤثر بوده است؟**

اینکه شما به مدیر شهر دسترسی مستقیم داشته باشید و بتوانید مسائلی را که در پیشبرد برنامه‌ها و پروژه‌ها با آنها مواجه هستید را بدون واسطه در میدان مطرح بکنید و همان‌جا تصمیم‌گیری بشود، حتماً می‌تواند منجر به افزایش سرعت تصمیم‌گیری بشود. یک بخشی از مشکلات ما در همه سازمان‌های اداری این فرایندهای بروکراتیک است که تصمیم‌گیری را دشوار و حتی زمین‌گیر می‌کند. این بازدیدهای میدانی هم کمک مدیران ارشد شهرداری است تا با مسائل و مشکلاتی که در عمل، مدیران اجرایی مثل ما با آن مواجه هستیم در جریان قرار بگیرند و آن حرف‌هایی که زده می‌شود دردهایی که گفته می‌شود را کاملاً از نزدیک لمس بکنند و مهمترین کارکرد آن این است که برای ما این فرصت را فراهم می‌کند تا مجوزهای برخی تصمیمات را خیلی زودتر از آن چیزی که در فرایندهای عادی اتفاق می‌افتد بتوانیم بگیریم.

*** قبلاً مسابقه‌ای تحت عنوان مسابقه فراگیر شهری برگزار می‌شد به کجا رسید و آیا قرار است دوباره برگزار شود؟**

ما اعتقاد داریم مسابقه عادلانه‌ترین و بهترین روش برای دستیابی به طرح است یعنی این امکان را فراهم می‌کند که همگان بدون هیچ‌گونه تبعیض و استثنایی بتوانند توی شرایط برابر ایده‌های خودشان را مطرح بکنند و اتفاقاً به صداهای جدید به طراحان در واقع جوان، جویای نام و مشتاق فرصت بیشتری را ارائه می‌کنند تا خودشان را پیدا بکنند. شما اگر تاریخچه معماری طراحی شهری را نگاه کنید می‌بینید که کسانی که امروز برجسته‌ترین معماران در سطح جهان هستند یک روزی از دل یک مسابقه‌ای توانسته‌اند خودشان را بیرون بیاورند و عرضه کنند و نشان بدهند. به خاطر همین ما اعتقاد داریم که برگزاری مسابقات باید همیشه یکی از محورهای اصلی در تهیه هم در مقیاس طراحی شهری و هم در مقیاس معماری باید باشد.

در سه سال گذشته ما سه تا مسابقه در سازمان نوسازی برگزار کردیم. یکی برای پروژه شارباغ یا فضای فوقانی تونل راه آهن تهران- تبریز بود. یکی برای بازآفرینی فضای پیرامونی امامزادگان عینعلی زینعلی

و بازنده سازی رود دره فرحزاد بود و سومی برای باز استفاده و در واقع احیای کارخانه سیمان ری بود که هر سه تا مسابقه خیلی بازخوردهای مثبتی را داشتند.

این جزو یکی از برنامه‌های محوری مان هست و همیشه به عنوان یک فیلد کاری مد نظر قرار می‌دهیم ولی خب متأسفانه در همه پروژه‌ها هم نمی‌شود از روش مسابقه استفاده کرد به خاطر اینکه بخش عمده‌ای از کارهای ما همیشه در اضطرار زمانی است یعنی خیلی سریع باید راجع به آن تصمیم‌گیری و طراحی بشود. مسابقه زمان دستیابی به نتیجه را یک مقدار طولانی‌تر می‌کند. ولی حتماً در همه موضوعاتی که امکانش باشد از نظر زمانی بیشتر حتماً این را ادامه خواهیم داد کما اینکه در بقیه پروژه‌هایی که سازمان تهیه می‌شود حتی اگر مسابقه نباشد ما تلاش می‌کنیم از طریق فراخوان عمومی طراح را به کار بگیریم که امکان ارزیابی کیفی و فنی گزینه‌های مختلف وجود داشته باشد.

*** برای سال جدید قرار است برای کدام پروژه‌ها مسابقه برگزار شود؟**

گفتگوهای است که چند پروژه را در نفر آباد شهری بتوانیم از این طریق پیش ببریم یکی از اولویتهای اصلی سازمان نوسازی در حال حاضر دارد بازسازی محله نفر آباد به عنوان یکی از قدیمی‌ترین محله‌های تهران و در مجاورت حرم حضرت عبدالعظیم است. امسال ۲۰ پروژه را به عنوان پروژه‌های محرک توسعه شروع کردیم و الان داریم برای این پروژه‌ها برنامه‌ریزی می‌کنیم. برنامه‌مان این است که بتوانیم حداقل برای چند مورد از این پروژه‌ها مسابقه برگزار کنیم.

*** پروژه میدان امام حسین که قرار بر مرمت حدود ۱۵۰ تا پلاک فریز شده بود، به کجا رسید؟**

پروژه‌ای در اطراف میدان امام حسین البته خود میدان امام حسین اجرا شده نه در اطراف میدان امام حسین اما مهمترین پروژه‌ای که وجود دارد در شهرداری تهران مرمت و احیای بازار شهرستانی است. یک پروژه مشترکی است که بین شهرداری منطقه ۱۳، سازمان نوسازی و سازمان زیباسازی دارد انجام می‌شود طرح آن را ما تهیه کردیم شهرداری منطقه قرار است اجرا بکند سازمان زیبا سازی هم نقش پشتیبان را داشته باشد.

بافتهای اطراف مثل صفا و اسدی و زاهدی گیلانی هستند که جز محلات

با فت فرسوده هستند که ما در آنجا دفتر داریم و از طریق مذاکرات با فت فرسوده با مردم و گفتگو با مردم جریان نوسازی را اداره می‌کنیم. نفر آباد یک محله ۱۳ هکتاری است که ۵۰۰ قطعه دارد و از این ۵۰۰ قطعه، ۲۰۰ قطعه را در گذشته شهرداری تملک کرده بود و بعد از یک مدت محله رها شده بود و حدود ۱۰ سال بود که محله در بلاتکلیفی مطلق بود. سال ۹۸ این مسئله به سازمان منتقل شد و در برنامه گذاشتیم. طرح تهیه کردیم، در سال گذشته طرح به تصویب رسید و محله از لیست خارج شد.

یک سری محلات در تهران بودند که این ویژگی را داشتند. یک محله مشابه نفر آباد در منطقه ۵ کن بود. مردم و اهالی می‌گفتند قبل از انقلاب قرار بود طرحی تهیه شود و امکان نوسازی فراهم شود. طرح تهیه شد و اوایل امسال به تصویب کمیسیون ماده ۵ رسید و امکان نوسازی در محله کن فراهم می‌کند. یا در محله فرحزاد به همین طریق است.

در سال ۱۳۹۸، سازمان شهرداری تهران، طرحی را برای نوسازی محله کن، در منطقه ۵، تصویب کرد. این طرح، شامل ۲۰۰ قطعه زمین است. در سال ۱۳۹۹، این طرح، به کمیسیون ماده ۵، ارسال شد. در سال ۱۴۰۰، این طرح، به تصویب رسید. در سال ۱۴۰۱، این طرح، به تصویب رسید. در سال ۱۴۰۲، این طرح، به تصویب رسید.

یک سری مناطق دیگر نیز با این وضعیت فریز مواجه هستند مثل اسلام آباد، ده ونک، حصارک، چذر و محدوده سیمین قلعه در دارآباد که سازمان نوسازی برای آنها طرح تهیه کرده است. یا این طرح‌ها در حال تهیه هستند و یا در نوبت رسیدگی به کمیسیون ماده ۵ هستند که هر کدام از آنها که تصویب می‌شود، فریز را از بخشی از املاک شهر برمی‌دارد. البته فقط سازمان نیست که طرح تهیه می‌کند. نهادهای دیگر هم هستند. مثلاً شهرداری منطقه ۲۰ برای ۲۰۰ هکتار محدوده حرم حضرت عبدالعظیم طرحی را برای این منظور تهیه کرده است. اگر در کمیسیون مصوب شود، طبیعتاً می‌تواند امکان خروج از فریز را برای مقدار قابل توجهی فراهم کند.

***در دوره گذشته یا اواخر دوره پنجم، آقای هاشمی رئیس شورای شهر و آقای احمدی رئیس شورای عالی استان‌ها و یک سری از اعضای شورا معتقد بودند دوره پنجم در نوسازی موفق نبوده و در اواخر دوره امیدوار بودند که دوره ششم بتواند اقدامی در این زمینه انجام دهد. نظرشان در این خصوص چیست؟**

نظر بنده از روز اول با آقای هاشمی مخالف بود. این سازمان سیاسی

نیست و بنده هم آدم سیاسی نیستم. بنده یک کارشناس شهری هستم و این سازمان یک سازمان شهری است که می‌خواهد برای یکی از جدی ترین کارهای تهران طرح ارائه کند.

اعتقاد دارم مسائل شهر تهران مسائل اصلاح طلبانه و اصولگرایانه ندارد. شهردار نیویورک گفته بود برای جمع آوری زباله در نیویورک هیچ راه حل جمهوری خواهانه‌ای وجود ندارد و ما برای حل این مسائل راه حل‌های متناسب با این مسئله را داریم. به همین علت این دوره بندی‌ها که این دوره یا آن دوره موفق بوده و یا این موفقیت و جریان توفیق را به پای جریان‌های سیاسی نوشتن، خطاست و هیچ وقت خودم را وارد این فضا نمی‌کنم.

از سال ۸۴ که جریان نوسازی در شهر تهران شروع شده، حرکت رو به جلو داشت. هر کسی و هر جریانی که آمده، سعی کرده اولویت و اهمیت آن را بیشتر کند و چیزی را به برنامه‌های قبلی اضافه کند. به این علت جریان نوسازی را یک جریان تکمیلی در شهر تهران تلقی می‌کنم.

همانطور که در دوره‌های قبل تر، سیاست‌ها و اقدامات قابل تحسینی در حوزه نوسازی مسکن توسط تهران انجام داده در پرداختن به موضوع خدمات پشتیبانی و سکونت، تأمین فضاهای سبز و باز در بافت‌های فرسوده، تعریف پروژه‌های نرم افزاری با تمرکز بر توانمندی، مهارت افزایی، راه اندازی صندوق‌های کارآفرینی، عملکرد قابل توجهی دارد که قابل ارزیابی است.

〇〇 〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇〇〇〇〇 〇〇〇 〇〇 〇〇〇〇 〇〇〇〇 〇〇〇〇 〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇〇〇 〇〇〇
 〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇〇 〇〇〇〇〇 〇〇 〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇〇 〇〇〇〇 〇〇 〇〇 〇〇〇〇〇 〇〇〇〇〇

طبیعتاً انتظار می‌رود در این دوره هم بتوان این جریان را تقویت و تکمیل کرد و موضوعات دیگر را به آن اضافه کرد. به همین علت طبیعتاً باید ببینیم وقتی صحبت از موفقیت و عدم موفقیت می‌شود، با چه پیش فرضی است و چه انتظاری وجود داشته که محقق نشده است. اگر انتظار نوسازی مسکن است، بله؛ به علت سیاست‌های انقباضی که وجود داشته با یک افت قابل توجهی در بافت مسکن مواجه بودیم.

یک بخش دیگر از شهرداری تهران نشأت می‌گرفت. حتماً اینها نقطه ضعف هستند که باید جبران شود. در مقابل در پرداختن به موضوع فضاهای شهری، بهسازی قلمرو عمومی، تأمین خدمات پشتیبانی و سکونت، دستاوردهای قابل توجهی وجود داشت.

اگر پیش فرض این است که منظور مورد انتظار آقای هاشمی اجرا شود، بافت فرسوده را کف بر کنیم و پلاک‌های فرسوده را تملک کنیم و بزرگ مقیاس کنیم، بنده اعتقاد به این روش ندارم و اعتقاد به امکان اجرای چنین روشی را در بافت‌های فرسوده نه در تهران و نه در هیچ شهر دیگر ندارم. تمام تجارب مبتنی بر این روش چه در ایران و چه در جاهای دیگر به شکست انجامیده است. بیش از ۳۰ رویکرد مبتنی بر مداخله- متمرکز از دهه ۷۰ به بعد تعریف شده که هیچکدام به سرانجام و نقطه مطلوب و مورد انتظار نرسیده است.

نوسازی بافت فرسوده یک امر اجتماعی است که با مشارکت، همراهی و همکاری همه دست اندر کاران و دخیلان (کسانی که در بافت زندگی می‌کنند، ساکن، مالک و مستأجر، صاحب کسب و کار در آنجا تا سازمان‌های مردم نهاد، معتمدین محلی، دستگاه‌های عمومی، دستگاه‌های انقلابی و...) با هم این جریان را پیش می‌رود.

***پیش بینی می‌کنید برای نوسازی ۵۰ درصد باقیمانده از بافت فرسوده تهران چندین سال زمان لازم باشد؟**

جریان نوسازی یک جریان مستمر است. وقتی می‌گوئیم نوسازی شهر تهران صرفاً محدود به موضوع بافت‌های فرسوده امروز نمی‌شود. با همین بافت‌های فرسوده سال ۸۵ تعریف شده بود. این منطقه امسال عوض شده است و شیوه نامه جدیدی برای شناسایی بافت‌های فرسوده آمده که تعریف فرسودگی را تغییر می‌دهد. طبیعتاً نوع جدیدی را در سیاستگذاری و برنامه‌ریزی و اقدام را مطرح می‌کند. یا زمانی که ۴۵۰۰ عرصه رها شده در جنوب شهر تهران را به عنوان نقطه کانونی و تمرکز برنامه‌های بازآفرینی به آن اشاره می‌کنم از برنامه جدیدی صحبت می‌کنم که در سال‌ها و دهه‌های آینده در دستور کار شهرداری تهران قرار می‌گیرد.

اما اگر سوال شما مربوط به پلاک‌های کم دوام و آسیب پذیر در مقابل زلزله در شهری مثل تهران که همیشه با مسئله زلزله مواجه است، اعتقاد داریم میزان پیشرفت این برنامه با میزان حمایت‌ها نسبت مستقیم دارد. اگر حمایت‌های لازم صورت بگیرد و نوسازی

در بافت‌های فرسوده، انگیزه لازم را بدهد و اگر بخش عمومی برای تأمین خدمات و پشتیبانی و سکونت در این بافت‌ها، حمایت لازم را داشته باشد با یک برنامه ۱۰ ساله می‌توان از این شرایط گذر کرد و به نقطه‌ای رسید که تهران یک شهر امن باشد که با وقوع زلزله، دل کسی نلرزد.

***در غیر این صورت و با همین تسهیلات فعلی، این روند چند سال زمان خواهد برد؟**

با وضعیت فعلی چشمانداز امیدوارکننده‌ای را نمی‌توان انتظار داشت. با سالی ۲ درصد و ۱۰.۵ درصد نوسازی در زمان حاضر، شاید روند شکل‌گیری بافت‌های فرسوده از روند نوسازی سرعت بیشتری بگیرد.

***با توجه به بودجه ۱۴۰۱ نوسازی بافت فرسوده در تهران روند کاهشی خواهد داشت یا افزایشی؟**

الان برای قضاوت کردن زود است. باید ببینیم چه اتفاقاتی در مورد بودجه می‌افتد. زمانی که بودجه تبدیل به قانون شود و در اختیار ما قرار بگیرد، می‌توان جواب دقیق‌تری درباره این پرسش داد اما امروز سطح حمایت‌ها و اولویت‌ها کاهش یافته است. بودجه سال موضوعات محوری دارد. همان‌طور که در برنامه پنج ساله ششم برنامه نوسازی مطرح است، برنامه بودجه سالیانه هم بخش محوری را ایفا کند. طبیعتاً امکان دارد که در یک سال کشور چند موضوع محوری داشته باشد مثل موضوع مسکن، اشتغال و... و. انتظار داریم نوسازی بافت فرسوده هم جزو موضوعات محوری باشد. امیدواریم با مذاکراتی که در مجلس و دولت صورت می‌گیرد، بتوان این موضوع را در تبصره‌های بودجه به جایگاه اصلی رساند.