

## بررسی مباحث اساسی در سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

فصلنامه جامعه مهندسان مشاور ایران  
شماره 66 / زمستان 1393

چند موضوع اساسی در این سند وجود دارد، که باید به آنها  
توجه کرد:

### 1- ضرورت تحقق بخشی اهداف برنامه بوسیله ارگان‌های مختلف

#### 1-1- ارتقاء وضعیت اقتصادی و اجتماعی

به استناد مفاد زیر:

یک- از خط اول مقدمه: "با هدف جلب همکاری و مشارکت کلیه  
دستگاه‌های ذیربط"

دو- از چهار خط آخر صفحه یک مقدمه: "از آنجا که احیاء،  
بهسازی و نوسازی شهری مستلزم سیاست چند وجهی است .  
مستلزم تعهد مشترک و هماهنگ مجموعه دستگاه‌های ذیربط  
است".

سه- دو خط آخر مقدمه: "احیاء بهسازی و نوسازی شهری امری  
چند بعدی و بین دستگاهی می‌باشد".

• نتیجه: بنابراین می‌توان نتیجه گرفت که: تحقق بسیاری از  
اهداف سند بر عهده ارگان‌های دیگرست، از جمله موارد زیر:

یک- از بند 4 اهداف کلان

بهبود وضعیت ساکنان و ایجاد فرصت‌های اشتغال و درآمد  
برای آنان، که می‌تواند از وظایف وزارت کار، اقتصاد،  
صنایع و دیگر ارگان‌ها باشد.

دو- کلیه وظایف مندرج در راهبرد 6، بجز شرایط محیط

"راه‌برد -6: یعنی بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و شرایط محیط ساکنان محدوده‌ها.  
سه- راه‌برد 8: که "تنظیم نظام تأمین مالی" را مدنظر دارد.

#### 2-1- اقدامات پیشگیرانه

موضوع مهم دوم سند، ضرورت اقدامات پیشگیرانه است، که در مفاد زیر به آنها اشاره شده است.

یک- از مقدمه (اواسط صفحه اول):

"ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی و توانمندسازی در قالب دو دسته تدابیر پیشگیرانه و تدابیر مربوط به فرآیند بازآفرینی".

دو- از طرح مسئله:

"روند کنونی نشانگر آنست که چنانچه تدابیر پیشگیرانه به کار بسته نشود" اقدامات به ثمر نخواهد رسید.

سه- از اهداف کل بند 1:

"پیشگیری و پیش‌گیری از گسترش محدوده‌ها و محله‌های نابسامان شهری از جنبه‌های اقتصادی، اجتماعی، محیط زیست و کالبدی"

چهار- از بند 1، اصول هادی (راه‌نما)

"تأکید بر سیاست‌های پیشگیرانه"

• نتیجه: اقدامات پیشگیرانه شامل دو دسته می‌شوند.

یک- اقدامات پایه‌ای و اساسی که با برنامه‌های آمایش سرزمین، 5 ساله و دیگر برنامه‌ها باید از مهاجرت بی‌رویه به شهرها و بدون آمادگی شهرها برای پذیرش آنها جلوگیری نماید، که در حیطه وظایف راه و شهرسازی نخواهد بود.

دو- تا آن زمان برای جلوگیری از ایجاد محلات نامناسب جدید آماده‌سازی محلاتی برای مهاجران جدید که شهرداری و راه و شهرسازی باید در مورد آن اقدام نمایند.

**این هدف جزء در یک مورد با بند 1- راهبرد- 2 همخوان است، که می‌گوید:**

"تأکید بر اجرای به موقع طرح‌های آماده‌سازی زمین در محدوده شهرها به منظور عرضه زمین شهری به تناسب تقاضا و در استطاعت مردم"، در حالی که با بند 2- راهبرد 1- ناهمخوانی است، که می‌گوید:

"تأکید بر توسعه درونی از طریق شناسایی ظرفیت موجود درون شهرها و پرهیز از گسترش بی‌رویه شهرها" این بند و بخشی از بند 1- که آماده سازی را در درون شهرها پیشنهاد می‌نماید، بعلت گران بودن زمین در داخل محدوده شهرها ناهمخوان است و اتفاقاً آماده سازی برای گروه‌های زیر خط فقر سکونت شهری، باید در حریم شهرها و در اراضی منابع طبیعی، دولتی و یا ارزان خصوصی صورت پذیرد و سپس به مباحث ورود به محدوده ها و یا محدوده منفصل فکر شود.

- موانع تدارک محلات جدید برای مهاجران جدید به شهرها یک- نظریه‌ای که فکر می‌کند با عدم تدارک این فضاها مهاجرت انجام نمی‌پذیرد و همین‌طور خطر تشویق به مهاجرت دو- موانعی که دستورالعمل‌های شورای عالی برای بهره وری از اراضی حریم ایجاد کرده است. سه- عدم همکاری منابع طبیعی و دولت برای واگذاری اراضی برای این امر

چهار- بی‌توجهی طرح‌های جامع به موضوع تأمین سکونتگاهی گروه‌های زیرخط فقر سکونت شهری

پنج- استانداردهای شورایعالی در تأمین سرانه‌ها با استاندارد طبقه متوسط که هزینه زمین گروه‌های کم درآمد را بالا می‌برد.

شش- دستورالعمل جهاد کشاورزی که با حذف اراضی بایر و کم بازده (و یا حتی اراضی کشاورزی فاقد آب) و تقسیم اراضی بیرون شهر به کشاورزی، مرتع جنگل و حفاظتی راه هرگونه بهره‌وری از تأمین زمین ارزان را (فقط به خاطر اخذ 80% قیمت روز اراضی بعد از تغییر کاربری) بسته است.

## 2- لزوم توجه به سکونت اقشار زیر خط فقر سکونت شهر

توجه مناسب "سند ملی" به اقتصاد مسکن گروه‌های زیرخط فقر سکونت در احیاء و بهسازی دستورالعمل‌های شورایعالی شهرسازی در مورد استانداردها، سرانه‌ها (که برای گروه متوسط درآمد شهری تنظیم شده اند) و تعدادی دیگر از مصوبات. از آنجا که عملاً انعکاس این تصمیمات و طرح‌های حاصل از آن به قیمت زمین شهری منعکس می‌شود. راه را برای سکونت گروه‌های کم درآمد در شهرها بسته است. لکن در "سند ملی" توجه‌های مناسبی به این شده است، به شرح زیر:

### یک- در بند ب طرح مسئله گفته می‌شود:

"ب- ناکارآمدی برخی از سیاست‌ها و برنامه‌های دولت و ... در پاسخ به تقاضای قشرهای کم درآمد و فقیر برای سکونت در شهرها"

### دو- بند 5 سیاست‌ها می‌گوید:

"تأمین فضاهای زندگی در استطاعت مالی خانوارهای کم درآمد"

### سه- بند 1- راهبرد 3 می‌گوید:

"1- اجتناب از برنامه‌ریزی و طراحی مداخلات گسترده ای که منجر به از هم گسیختگی بافت کالبدی، اجتماعی و اقتصادی محلات و جابجایی گسترده ساکنان در طرح‌های احیاء بهسازی و نوسازی"

چهار- بند 7- راهبرد 3 می‌گوید:

" رعایت الزامات تولید فضاهای مسکونی در اجرای طرح‌ها ... در حد استطاعت مالکان و مستأجران ساکن" توجه به مستأجران در این بند که اغلب با بهسازی و افزایش اجاره اجباراً به مناطق پست‌تری می روند، بسیار قابل توجه است.

### 3- نتیجه‌گیری کلی

سند ملی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری به چند عامل عمده توجه کرده است، که عدم توجه "شرکت عمران و بهسازی شهری ایران" به آنها می‌تواند به انحراف از برنامه بینجامد.

**اول:** اینکه تحقق این سند باید بوسیله بخش‌های مختلف صورت گیرد و وزارت راه و شهرسازی در حد اختیارات و وظایف خود، باید به مباحث مربوطه خود توجه نماید. گرچه در اسناد طرح‌های تهیه شده می‌باید وظایف ارگان‌های دیگر را روشن ساخته به آنها منعکس کند.

**دوم:** توجه شود که طرح‌ها به تحولات اساسی در بافت‌ها نینجامد، که عمدتاً موجب جابجایی ساکنان می‌شود و اغلب

نه تنها شامل جابجایی موجرین بلکه حتی جابجایی مالکان هم می‌شود.

**سوم:** "امر پیشگیری" در حد اساسی از وظایف دیگر ارگان -  
هاست و وزارت راه و شهرسازی و شهرداری‌ها "محل پیشگیری  
ایجاد محلات جدید را " باید با احداث محلات مناسب  
مهاجران سامان دهند.