



تجربه تهران در بازسازی بافت فرسوده به کمک مردم یک تمرین خوب برای مشارکت محلی

نوسازی با تجمیع پلاک‌های کوچک و کاهش هزینه‌های ساخت

۱ | علیرضا کافی | یکی از چالش‌های مدیریت شهری در کشور ما وجود بافت‌های فرسوده است که مخاطرات اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی فراوانی را به بار می‌آورد، برای حل این مشکل عمدتاً مدیران شهری به فکر خرید مستقیم از مردم و نوسازی بافت فرسوده می‌افتند اما بعد از گذشت سال‌ها و کسب تجربه‌های شکست‌خورده امروز رویکردی متفاوت شده است، رویکرد شهرداری از دولت‌محوری به رویکرد مردم‌محوری تبدیل شده است. شهردار تهران آبان ماه ۹۳ با حضور در جمع هیئت‌مدیره سازمان نوسازی این شهر، از مدیران شهرداری در حوزه بافت فرسوده خواست از کار اجرایی در عملیات ساخت‌وساز و نوسازی فاصله بگیرند و با استفاده از ابزارهای مالی تحت اختیار شهرداری، فقط در سه مسیر «تحریک مالکان به نوسازی»، «کاهش قیمت تمام‌شده ساخت مسکن» و همچنین «افزایش خدمات شهری» به محله‌های فرسوده پایتخت وارد بشوند تا با این تغییر مأموریت، راه ورود بخش خصوصی به بافت فرسوده تسهیل و هموار شود.

مترمربع باشد آن بافت جزو بافت‌های فرسوده شهری تعریف می‌شود.

۵۸ دفتر خدمات نوسازی در ۵۸ محله

شهرداری تهران در طول این سال‌ها پس از شناسایی تمامی بافت‌های فرسوده پراکنده در شهر تهران اقدام به ایجاد ۵۸ دفتر خدمات نوسازی در ۵۸ محله شهر کرده و مسئولان هر دفتر با حضور مداوم در بافت محله و ارتباط‌گیری با اهالی محل، ضمن برگزاری جلسات مختلف اقدام به مجاب کردن اهالی برای بازسازی خانه‌های فرسوده کرده است. اقدامی که نقطه طلایی آن مشارکت دادن مردم و اهالی محل برای ساماندهی وضعیت موجود است و تنها با همکاری و مساعدت آن‌ها می‌توان بر این مشکلات فائق آمد، با راهنمایی‌های مهندس خلیجی به یکی از متراکم‌ترین بافت‌های فرسوده شهر تهران می‌روم. محله‌ای در جنوبی‌ترین نقطه خیابان ۱۷ شهریور در منطقه ۱۵ شهرداری. تهرانی‌های قدیم این محله را به اسم محله «طیب» یا بی‌سیم می‌شناسند محله‌ای که در گذر زمان به محله ولیعصر تغییر نام داده است.

تجمیع ۱۵ پلاک ثبتی برای نوسازی محله

باقر پور مسئول یکی از این دفاتر در این محله، هنگام بازدید از محله می‌گوید: «این منطقه ۳۳ هکتار بافت فرسوده دارد، مساحت ۹۰ درصد از پلاک‌های این محله کمتر از ۷۵ متر است، ۴۳ درصدشان کمتر از ۵۰ مترند و به همین دلیل

بافت فرسوده حتی در محله‌های اعیانی

بافت‌های فرسوده شهری تقریباً در تمامی مناطق پایتخت پراکنده‌اند، بافت‌هایی آسیب‌پذیر با سازه‌های آسیب‌پذیر از لحاظ مالی؛ توزیع بافت‌های فرسوده در تهران به شکلی است که می‌توان محله‌ای با کوچه‌های تنگ و تاریک را در فاصله چند صد متری برج‌های لوکس و چند میلیارد تومانی شمال شهر نیز پیدا کرد، اینجاست که تفاوت فرهنگی و فاصله فقر و غنا مقابل چشمان هر بیننده‌ای خودنمایی می‌کند. با آنکه می‌توان در اعیانی‌ترین مناطق شهر تهران مانند ولنجک، زعفرانیه، درکه، ونک و نیاوران هم بافت فرسوده و خانه‌های در هم تنیده را به وضوح دید اما در جنوب تهران یا به گفته کارشناسان، زیر خط انقلاب (پایین‌تر از میدان انقلاب) بافت‌های فرسوده متراکم و البته با مشکلات عدیده وجود دارد که تعداد زیادی از شهروندان تهرانی را در خود جای داده است.

اسکان یک میلیون و ۱۲۵ هزار تهرانی در بافت فرسوده

آمارها حکایت از اسکان یک میلیون و ۱۲۵ هزار تهرانی در بافت‌های فرسوده دارد، ساختمان‌هایی که با زلزله‌ای نه‌چندان قوی احتمال آوار شدنشان وجود دارد و مردمانی که در بدترین شرایط اجتماعی به اجبار تن به سکونت در این مناطق داده‌اند، پیش از این عبادا... فتح‌الله مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران از سکونت ۱۵ درصد از مردم تهران در بافت‌های فرسوده خبر داده بود. او مشکل اصلی بافت‌های فرسوده را کمبود شبکه حمل‌ونقل عمومی و سرانه‌های خدماتی از جمله سرانه‌های فضای سبز، بهداشتی، درمانی و آموزشی آن‌ها به دلیل نفوذناپذیری و ریزدانه‌نگی بافت فرسوده شهر تهران می‌داند و معتقد است که مجموع این عوامل مشکلات درون بافت‌های فرسوده را متراکم‌تر می‌کند.

تعریف بافت فرسوده

پیش از بررسی میدانی و عینی بافت‌های فرسوده شهر تهران با مهندس خلیجی مدیر راهبری دفاتر خدمات نوسازی شهر تهران به گفتگو می‌نشینم، وقتی از خلیجی درباره میزان بافت‌های فرسوده شهر تهران و گسترده‌گی آن می‌پرسم می‌گوید: «در مجموع سه هزار و ۲۶۸ هکتار از مساحت تهران را بافت فرسوده تشکیل داده است؛ اما نکته حائز اهمیت این است که یک میلیون و ۱۲۵ هزار نفر از تهرانی‌ها یعنی معادل ۱۵ درصد از جمعیت تهران در بافت‌های فرسوده سکونت دارند و این تراکم جمعیتی مشکلاتی را نیز رقم زده است.» مهندس خلیجی مدیر راهبری دفاتر خدمات نوسازی شهر تهران در تعریف بافت فرسوده می‌گوید: «اگر عرض معابر در یک محله کمتر از شش متر باشد، ساختمان‌های موجود در آن محله فاقد سازه مهندسی باشد و متوسط اندازه پلاک‌ها هم کمتر از ۲۰۰