



روانی تحرک و پویایی در این جوامع، خط‌مشی‌های اجرایی بهسازی فضاهای حاشیه‌نشین، تأکید بر خودیاری ساکنین در بهسازی، رسمیت بخشیدن به مالکیت قطعات تفکیکی تحت تصرف، پرداخت وام درازمدت، تأمین مصالح ارزان، در اختیار گذاشتن ماشین‌آلات دولتی، اخذ طولانی‌مدت هزینه‌های بهسازی، ایجاد مالکیت مشروط به مفهوم عدم قابلیت انتقال مالکیت به شرط پرداخت کلیه هزینه‌های ساماندهی دولتی به قیمت روز هست.

◆ **نوسازی:** اگر بافت از کارایی لازم برخوردار باشد اما دچار فرسودگی - آن هم از نوع کالبدی و ساختمانی - شده باشد عموماً صورت مساله به سمت نوسازی تمایل پیدا خواهد کرد.

◆ **بازسازی:** اگر بافت نه از لحاظ کارایی و نه از لحاظ کالبدی وضعیت مناسبی نداشته باشند، کارشناسان روش بازسازی را توصیه می‌کنند. در این روش بافت کاملاً دگرگون شده می‌توان گفت دوباره متولد می‌شود. البته میزان پایبندی بازسازی به نسبت میان کالبد و فضا - نسبت بین معابر و ساختمان‌ها - ممکن است متفاوت باشد. گاه معبر و بافت هر دو سالم می‌مانند و بازسازی فقط در درون اینیه اتفاق می‌افتد. گاه معبر تغییر نمی‌کند ولی جداره، نما و بدنه و عمق ساختمان تغییر می‌کند و گاه حتی خیابان هم تغییر نموده، معابر جدید شکل می‌گیرد و یا معابر تغییرات عمده‌ای مانند تعریض به خود می‌بینند که دو حالت شایع تر دارد. الف: استفاده از مساعدت‌های دولت با تأکید بر خودیاری مردم به عبارتی دیگر پس از تخریب مناطق فرسوده و ناهمگون فعلی با نظارت دستگاه‌های دولتی ایجاد بناهای جدید با حمایت دولت (اعم از پرداخت وام‌های کم‌بهره بلندمدت) صورت گیرد.

ب: استفاده از پتانسیل‌ها و منابع مالی بخش خصوصی جهت بلندمرتبه‌سازی و ارائه تسهیلات جهت رهن اجاره مسکن برای مالکین در طول دوره بازسازی اماکن و نظارت دقیق دولت در جهت احقاق حق کامل طرفین.

روش‌های توانمندسازی بافت

◆ توانمندسازی بازار

توانمندسازی سیاسی شامل تمرکززدایی اداری - اجرایی، اصلاح نهادی و مدیریتی، به کارگیری سمن‌ها (NGOs) و سازمان‌های مبتنی بر جوامع محلی (CBOs)

توانمندسازی اجتماع محلی که از سوی دولت محلی و بومی برای هماهنگی و تسهیل کوشش‌های سازمان‌های اجتماع محلی دنبال می‌شود.

جابجایی و اسکان در مکان جدید، در صورت عدم امکان بهسازی یا نوسازی فضاهای حاشیه‌نشین و حفظ اسکان در آن‌ها باید به تخصیص، آماده‌سازی، نوسازی و اسکان جدید جمعیت در فضایی دیگر پردازیم. در این راهکار، مساعدت‌های دولت بسیار حائز اهمیت بوده و بر خودیاری مردم نیز تأکید می‌گردد. البته هزینه‌های بالای اقتصادی و فرهنگی و زیست‌محیطی جابجایی عموماً این گزینه را به آخرین گزینه تبدیل نموده و امکان‌پذیری پایینی دارد.

◆ ورود دولت به مساله حاشیه‌نشینی

در انتهای می‌توان اشاره داشت که ورود دولت‌ها به مساله حاشیه‌نشینی خصوصاً در نظام‌های حاکمیتی که دولتشان بزرگ‌ترین عامل اقتصادی کشور است سابقه دارد. در این گونه کشورها مانند فرانسه و ایران، شاهد ورود دولت به مساله هستیم. منتها برخی دولت‌ها عملاً وارد حوزه مداخلات اجرایی شده و برخی دولت‌ها تنها در حد تغییر راهبردها و با اهرم قوانین تشویقی و تنبیهی به موضوع حاشیه واکنش نشان داده‌اند. مثلاً در ایران، اولین ورود دولت، به زمان رژیم گذشته برمی‌گردد. در مدل ورود اجرایی دولت شاهد تملک اراضی حاشیه شهر هستیم که وجود اهرم‌های جدی نظارتی و توان اقتصادی لازم تحقق این نوع سیاست بشمار می‌رود و مدل هدایت و راهبرد دولتی، بسته تشویقی دولت و دولت محلی، ساکنین را تشویق به تجمیع و بازسازی بر اساس لکه‌گذاری مندرج در طرح جامع و تفصیلی می‌کند. در این مدل نقش مردم پررنگ است اما همیشه قابل استفاده نیست. خصوصاً که این کار در املاک ارزان حاشیه رغبت بر انگیز نیست چرا که آزادی عمل و بزرگی قطعات برگ برنده برخی از حاشیه‌هاست و از طرف دیگر حاشیه‌های متر اکم و ریز دانه حتی با تجمیع هم نخواهند توانست بهبود قابل قبولی - با توجه به سبک زندگی رایج - برای مشتریان عرضه کنند. قطعات بافت‌های فرسوده داخل شهر هم به دلیل مهاجرت ساکنین قدیمی، هجوم ساکنین جدید بی‌تعهد به بافت و پدیده ارت بین وراث ریز دانه و بی‌هویت شده و این فرآیند روندی فرسایشی دارد و بدون مدیریت معتمدان محل عملاً غیرممکن می‌نماید.

◆ اجرای طرح کاداستر: یک قطعه کاداستر قطعه‌ای از زمین است که

موقعیت حدود آن روی نقشه مشخص شده و اطلاعات حقوقی نظیر آن معین باشد، یا به عبارتی همان سیستم اطلاعات ملکی که نوع خاصی از سیستم اطلاعاتی جغرافیایی است و شامل اطلاعات مربوط به مالکیت زمین‌هاست، بر اساس این نقشه می‌توان اسناد مالکیت را صادر کرد.

◆ دقت نظر سازمان‌ها و مرجع مسئول در پاسخ به استعلامات درباره اراضی قولنامه‌ای.

◆ کنترل دفاتر اسناد رسمی و نظارت بر فعالیت آنان در خصوص ثبت معاملات مربوط به اراضی و املاک.

◆ اطلاع‌رسانی صحیح و درست از طریق وسایل ارتباط جمعی و دایر کردن مکان‌هایی در شهرداری‌ها و سایر مراجع مربوط برای دادن اطلاعات درباره زمین‌های محدوده هر شهر و زمین‌های خارج محدوده با نوع کاربری آن به گونه‌ای که هر شهروند قبل از خرید هر زمینی به راحتی بتواند از وضعیت آن اطلاع کسب کند.

◆ کلیه زمین‌های دولتی به طریق حصار کشی یا نصب تابلو یا گماردن

نگهبان حفاظت شوند.

◆ اصل سند کلیه زمین‌های دولتی استرداد شود تا از وقوع سوءاستفاده‌های احتمالی جلوگیری شود.

◆ تهیه سیستم یکپارچه جامع اطلاعاتی ثبت اسناد و املاک کشور و دسترسی سریع به آن تا از وقوع سوءاستفاده زمین‌خواران پیشگیری کند.

◆ تشدید مجازات زمین‌خواران می‌تواند یکی از راه‌های کاهش زمین‌خواری باشد که باید مسئولان مربوط در خصوص وضعیت قانون موجود بازنگری کنند.

خلاصه کلام این که زمین‌خواری در سال‌های اخیر به علت سوءاستفاده‌های مختلف و کثرت کلاهبرداری‌ها در املاک و اراضی رواج یافته است. بهرغم تمام غوغاهای فراوانی که درباره زمین‌خواری صورت می‌گیرد هیچ‌گاه این پدیده به صورت دقیق و مشخص تعریف نشده و در قوانین موجود در ایران عنوان خاصی بانام زمین‌خواری وجود ندارد و جرم تلقی نشده است. با توجه به شرایط بحرانی موجود در این زمینه باید از مسئولان این سؤال را به‌طور جدی مطرح کرد که منظور از زمین‌خواری چیست و مجازات آن کدام است؟