



پهنه بافت فرسوده شهر تهران،

# نوسازی بافت‌های ابهام و

تهران دارای ۱۴۰۰۰ هکتار بافت مسکونی ناپایدار در برابر زلزله است. از این میزان، ۳۲۶۸ هکتار به‌عنوان بافت فرسوده رسمی شناخته می‌شود. در حالی‌که ساکنان همه ۱۴۰۰۰ هکتار در ناامنی ناشی از خطر زلزله به سر می‌برند.



«فریدون درویش‌زاده»:

## تراکم تشویقی برای نوسازی

مدیرعامل سازمان نوسازی با بیان این مطلب گفت: «هر شخصی که ساختمانی در منطقه فرسوده دارد، در صورت اقدام به نوسازی، برای دریافت تسهیلات به بانک‌ها معرفی شده و یک طبقه تراکم تشویقی دریافت می‌کند. صدور پروانه ساخت برای ساختمان‌های داخل بافت فرسوده، صد درصد رایگان و تا ۳ سال از پرداخت عوارض نوسازی معاف است. امسال برای همه ۷۵ محله فرسوده شهر تهران، طرح جامع مداخله نوسازی تهیه شده است و در هر محله فرسوده شهر تهران، دفتر خدمات نوسازی دایر خواهد شد. همچنین صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین ساختمان و شرکت‌های منطقه‌ای نوسازی بافت‌های فرسوده تشکیل شده است.»

www.econews.ir خردادماه ۱۳۸۸



دکتر «عندلیب» در نشست تخصصی خانه هنرمندان

## مشارکت و اعتماد ساکنان، عامل تحقق نوسازی بافت‌های فرسوده

مجموعه عواملی که از بعدهای رویه‌ای و محتوایی مشاهده می‌شود باعث بروز چهار مشکل اساسی در نوسازی بافت‌های فرسوده و عدم تحقق نوسازی شده که عبارت است از فقدان اعتبار، اعتماد، اشتراک و فقدان مشارکت. رویکرد پیشنهادی برای برون‌رفت از وضع موجود و رونق نوسازی بافت‌های فرسوده را می‌توان در الگوی برنامه‌ریزی راهبردی-اجرایی نوسازی جستجو نمود. این چارچوب نظری در محله «شهید خوب‌بخت» منطقه ۱۵ تهران به اجرا گذاشته شد. میزان مشارکت مردمی، ایجاد یک تجربه در نوسازی، الگوسازی، شناخت موانع و آزمون نحوه استفاده متمرکز از ظرفیت‌های در اختیار شهرداری تهران، از اهداف اصلی این طرح بوده که می‌تواند امروز به عنوان معیارهای ارزیابی استفاده شود. عمر این طرح را می‌توان در پنج دوره زمانی بین سال‌های ۸۴ تا ۸۸ تقسیم‌بندی نمود. «مرحله تغییر» با تجدیدنظرهای کلی در اجرای طرح به کاهش چشمگیر مشارکت مردمی منجر شد. ماهنامه منظر، بهمن ۱۳۸۸



«رسول خادم»: رئیس کمیسیون برنامه و بودجه شورای شهر:

## اوراق قرضه یک منبع فرعی مالی

«فروش اوراق قرضه فرعی ترین منبع مالی برای نوسازی است. با این حال در وضعیت نامناسب کنونی ۳۳ هزار میلیارد تومان برآورد مشترک شهرداری و وزارت مسکن است که امیدواریم راه‌گشا باشد.»

دی ماه ۱۳۸۸ www.shahr.ir

## دکتر «حمزه شکیب» در حاشیه بررسی بودجه سازمان نوسازی در شورای شهر سازمان نوسازی باید تا دوسال آینده ۵ هزار واحد بسازد

رئیس کمیسیون توسعه و عمران شورای شهر گفت: «با فرض اینکه برای سال آینده سازمان نوسازی به غیر از کمک‌های دولتی ۳۸۰ میلیارد تومان بودجه داشته باشد، باید ۵ هزار واحد بسازد. حداقل مترای این واحدها نیز باید ۷۵ متر مربع بوده و گزارش عملکرد نوسازی باید سالیانه ارائه و بر همین اساس نیز بودجه‌های هر سال مصوب شود.»

دی‌ماه ۱۳۸۸ www.shahr.ir

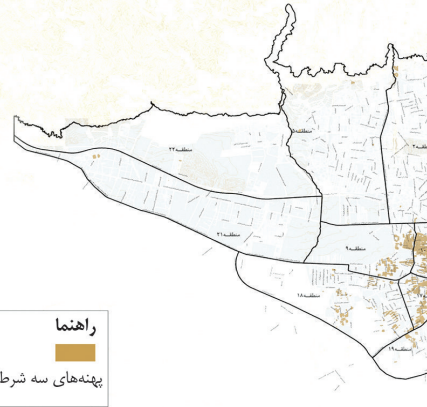
## سرمایه‌گذاری در نوسازی برای مردم توجیه اقتصادی ندارد

«یک بعد این کار بحث‌های اقتصادی است که شامل حال مردم نیز می‌شود که در قبال این سرمایه‌گذاری باید دید چه چیزی عایدشان می‌شود. شهروندانی که می‌خواهند در این زمینه همکاری داشته باشند باید توجیه اقتصادی کار برایشان روشن باشد. اگر می‌خواهیم به مردم بگوییم در این سرمایه‌گذاری شرکت کنند و ۱۸ درصد سود آنها را تضمین می‌کنیم، باید یک توجیه اقتصادی برای آن داشته باشیم که در حال حاضر این توجیه اقتصادی وجود ندارد.»

## دکتر منصوری: تأسیس خانه نوسازی محله، اقدامی ضروری است

با توجه به مفهوم مشارکت مردم در طرح نوسازی، لازم است که در مرحله تهیه طرح، نظرات گروه‌های ذی‌نفع شناخته و اعمال شود. انجام این کار مشروط به اطلاع ایشان از برنامه شهرداری و اقدامات پیش‌بینی شده است. لذا ضرورت دارد قبل از تهیه طرح و تصویب آن که تغییرات بعدی را دشوار کرده و موجب عدم مشارکت می‌شود، اطلاع‌رسانی به طور برنامه‌ریزی شده صورت پذیرد و نظرات گروه‌های ذی‌نفع در موضوع به دقت شناخته و طبقه‌بندی شود. برای این کار تأسیس خانه نوسازی محله اقدامی ضروری است.

برای بافت‌های فرسوده، قوانین ناکارآمدی وجود دارد. شرایط محلی بافت‌های فرسوده به گونه‌ای است که اساساً امکان رعایت تکالیف طرح‌های بالادست وجود ندارد. تعریض ۶ متر برای کوچه‌هایی که اطراف آنها را پلاک‌های ریزدانه و با عمق کم محدود



راهنما  
پهنه‌های سه شرط (فرسوده)

ماخذ طرح جامع سال ۱۳۸۶

# فرسوده نارضایتی‌ها

اقدامات انجام شده برای نوسازی بافت‌های فرسوده، از سوی اغلب مردم و دست‌اندرکاران ناکافی ارزیابی می‌شود. آیا پیچیدگی مسئله مانع شناخت راه حل است یا مدیریت نوسازی در ابهام قرار دارد؟ گزیده‌ای از مباحث نوسازی تا حدی روشن‌تر است.



در پنجمین نشست شهرداران مناطق کلان‌شهرهای کشور  
«علی عبدالعلی زاده»:  
**نوسازی بافت‌های فرسوده؛  
یک فرصت**

وزیر اسبق مسکن می‌گوید: «اساس نوسازی بافت‌های فرسوده باید معامله برد-برد باشد و هر کس که در نوسازی این بافت‌ها دخیل می‌شود باید احساس کند که در این معامله برنده شده است.» وی نوسازی بافت‌های فرسوده را یک فرصت دانست که از طریق آن مدیریت شهری می‌تواند تهران را از یک سیاه‌چاله به یک جهان‌شهر تبدیل کند.

www.magiran.com مهرماه ۱۳۸۸



در حاشیه نخستین همایش سالانه نوسازی بافت‌های فرسوده شهری  
دکتر «محمدباقر قالیباف»:

## اقدام عجولانه در نوسازی را نمی‌پذیریم

از فعالیت‌های صورت گرفته در نوسازی بافت فرسوده راضی نیستیم. دکتر محمد باقر قالیباف، گفت: «اقدامات لازم در مورد بافت فرسوده کارهای مقطعی نیست. اما سیستم‌های موجود بوروکراسی نیز در حدی است که افراد، انگیزه خود را از دست می‌دهند. حل مشکل بافت فرسوده نیازمند نگاه سیستمی و مدیریت قوی و ماندگار است که با منطق درست، تصمیم‌گیری کند. علت اینکه بافت فرسوده در کشور ما و در شهرهای بزرگ ما امروز به دغدغه‌های جدی تبدیل شده این است که تصور می‌کردیم با نسخه‌های کوتاه‌مدت و تصمیمات عجولانه می‌توانیم آن را حل و فصل کنیم. هر اقدامی که انجام می‌دهیم باید ماندگار، با فکر، کارشناسی و مصمم باشد. تولید ثروت در جنوب شهر از مهم‌ترین اقدامات شهرداری برای رونق بخشیدن به این محدوده است. ما خودمان از کاری که برای بافت فرسوده در تهران شروع کردیم راضی نیستیم اما اتفاقات خوبی انجام شده و اتفاقات بهتری نیز در پیش داریم که در آینده نزدیک اجرا می‌شود. اگر مراحل پیشین نتیجه‌نمی‌داد مسلماً فروش متری مسکن انجام نمی‌شد.»

www.jamejamonline.ir دی‌ماه ۱۳۸۸

www.ghalibaf.ir

در مراسم بهره‌برداری از اولین پروژه نوسازی بافت‌های فرسوده در منطقه ۱۹ تهران  
شهردار تهران:

## آغاز نوسازی به صورت محله‌ای

«محمد باقر قالیباف»، با اشاره به اعتماد به‌وجود آمده بین ساکنان بافت‌های فرسوده و اقدامات شهرداری تهران تصریح کرد: «بر خلاف گذشته سیاست مدیریت فعلی شهرداری تهران، تأمین منافع اقتصادی از کانال نوسازی بافت‌های فرسوده نیست. شهرداری از ارزش افزوده ناشی از نوسازی این بافت‌ها صرف نظر کرده است تا سود حاصله از این کار عاید مردم شود. حاضریم آبروی خود را پای این کار بگذاریم تا اعتماد مردم و بخش خصوصی را برای نوسازی بافت‌های فرسوده جلب کنیم.»

www.ebtekarnews.com مهرماه ۱۳۸۶

## روش شهرداری در نوسازی مطابق نظر شورای شهر نیست



«بنده به عنوان نماینده مردم صرفاً کاری که می‌توانم انجام دهم این است که از آنها عذرخواهی کنم که نتوانستیم مشکلاتشان را حل کنیم. ما روش و مکانیزمی را انتخاب کرده‌ایم و شهرداری شیوه و مکانیزمی را در سایه اعمال کرد که حتی از اعضای شورا نیز مخفی مانده است. تشکیل ۲۳ شرکت خصوصی در نوسازی بافت‌های فرسوده و فروش متری مسکن کار غیرقانونی و بدون اطلاع شورای شهر تهران بوده که کمیسیون برنامه و بودجه در حال تحقیق در این باره است.»

شکيب به رأی شورای شهر برای انحلال این شرکت‌ها اشاره کرده و از ورود شهرداری به عرصه شرکتداری انتقاد کرد.

www.tehran.gov.ir ۲۸ دی‌ماه ۱۳۸۸ پایگاه اینترنتی فرمانداری تهران

www.irna.ir ۱۷ دی‌ماه ۱۳۸۸



ساخته، به معنای حذف پلاک است. ساخت پارکینگ در هر پلاک نیز از جمله اینها است.

بی‌توجهی مجریان نوسازی به حقوق ساکنان مستضعف بافت‌های فرسوده و تحمیل نوسازی به محله آنها، موجب مهاجرت اجباری آنها خواهد شد. پیچیدگی فرایند نوسازی حضور مجموعه‌ای از مهندسان واجد صلاحیت علمی، فنی و اخلاقی را برای مدیریت نوسازی ضروری می‌سازد. برنامه نوسازی برنامه‌های منعطف و پویاست و باید قادر به پاسخگویی نیازهای جدید ساکنان باشد. این کار به معنای اصلاح دائمی طرح مصوب است که نیازمند حضور دائمی مشاور طرح است.

در برخی لوایح سازماندهی نوسازی در ایران، امکان و اختیاراتی برای دستگاه‌های مجری پیش‌بینی شده که موجب ایجاد رانت می‌شود. ارزش افزوده ساخت‌وساز پروژه‌های خاص باعث اجرای همان گوشه از طرح و رها شدن بقیه آن می‌شود. ایجاد انحصار مداخله در نوسازی برای شرکت‌هایی خصوصی که پشت شرکت‌های دولتی و عمومی پنهان شده‌اند، از آسیب‌های دیگر این حوزه است.

www.nazaronline.ir بهمن‌ماه ۱۳۸۸