



تحلیل موافقان و مخالفان از طرح تفکیک وزارت راه و شهرسازی؛

مدیریت تخصصی یا افزایش بوروکراسی؟

۲



۸۰ طرح برای ایمن سازی
روستاهای بجنورد تعریف شد

وام نهضت ملی مسکن ۶۵۰ میلیون
تومان شد

وعده تکراری و ناکارآمد برای حل
بحران بافت فرسوده

رکود و معضل فروش مسکن و رشد
خزنده قیمت‌ها

قانون تعاریف محدوده و حریم شهر؛

نقشه تفکیکی ساختمان چیست؟

سند و صورت‌مجلس تفکیکی که عموماً قبل از صدور گواهی پایان کار صورت می‌گیرد، چه کسی تعیین‌کننده مترائ ملک یا واحد مورد معامله است؟ این سؤال بیانگر لزوم نقشه پیش تفکیک است. نقشه‌ای دقیق که طبق ضوابط و قوانین تفکیک با ابزاری دقیق توسط کارشناس خبره تهیه شده باشد. نقشه پیش تفکیک خود نوعی از نقشه‌های تفکیکی است که معمولاً پیش از صدور گواهی پایان کار ساختمان تهیه می‌شود. نقشه‌های تفکیکی نیز خود نوعی از نقشه‌های تک خطی هستند. در نقشه‌های پیش تفکیک مترائ دقیق طول دیوارها با دستگاه‌های دقیق نقشه‌برداری از جمله توتال استیشن‌ها یا مترهای لیزری اندازه‌گیری می‌شود. هرچند دقت نقشه‌های تهیه شده توسط توتال استیشن‌ها به مراتب دقیق‌تر از نقشه‌های برداشت شده توسط مترهای لیزری است. همچنین در این نقشه‌ها وضعیت تملک دیوارها نیز قید می‌شود. مثلاً اگر دیواری بین دو واحد مشترک باشد؛ عبارت "دیوار مشترک" در کنار آن حد قید می‌شود. اگر هر یک از مشاورین دیواری مجزا برای ملک خود ساخته باشند در کنار آن حد عبارت "دیواربه‌دیوار" قید می‌شود. ولی اگر در مجاورت ملک مورد نقشه‌برداری همسایه‌ای وجود نداشته باشد و در مجاورت ملک فضای مشاعات یا گذر قرار داشته باشد، در کنار حد ملک یکی از عبارات "درب و دیواربست" یا "درب و پنجره ایست" و یا "دیواربست" قید می‌گردد.

البته شما باید دقت داشته باشید که نقشه‌های تفکیکی برای سازمان‌های املاک ایران و نقشه‌های تفکیکی برای زمین‌های ایران تفاوت‌های بسیار جزئی باهم دارند، برای مثال نقشه تفکیکی زمین حد و مرز یک زمین را مشخص می‌کند و صاحب زمین می‌تواند یک زمین را به قطعه‌های کوچک‌تر برای نقشه‌کشی تقسیم کند اما در نقشه‌های تفکیکی برای املاک جداسازی به صورت کامل توسط دیوارها در ساختمان انجام شده است و شما با استفاده از نقشه‌های تفکیکی این جداسازی را ترسیم می‌کنید تا بتوانید آن را در اداره به ثبت برسانید. حال باید پرسید فواید تفکیک آپارتمان قبل از صادر شدن پایان‌کار چیست؟

تعیین مساحت دقیق هر واحد آپارتمانی و حل شدن اختلافات مساحت درج شده در پایان‌کار و نقشه تفکیکی که توسط نقشه‌برداری تهیه می‌شود. تسریع روند دریافت پایان کار و سند‌های تفکیک شده از لحاظ زمانی به دلیل مشخص بودن مساحت دقیق واحدها در زمان پیش‌فروش بین خریدار و فروشنده اختلافی ایجاد نمی‌شود. مالک یا مالکین از مساحت دقیق واحدها مطلع خواهند شد و با آگاهی از وضعیت ملک اقدام به فروش واحدها می‌نمایند. در صورت ساخت به صورت مشارکتی، اختلافی به وجود نخواهد آمد. ولی در اینجا سؤالی مطرح می‌شود. آن که در معامله واحدهای بدون

صورت جداگانه از ملک دیگر می‌باشد، برای مثال اگر شما ۱۰۰۰ متر زمین دارید با استفاده از نقشه‌های تفکیکی قادرید برای ۱۰۰ متر یک سند ترک برگ جدا دریافت کنید و آن را به شکل جدا از ۹ زمین دیگر خود به فروش برسانید. همچنین آپارتمان‌ها معمولاً در آغاز تولید از یک سند کلی برای همه آپارتمان‌ها برخوردار هستند اما در نقشه‌های تفکیکی میزان مترائ و امکانات هر آپارتمان به صورت جداگانه مشخص می‌شود، تا شما با استعمال از آن بتوانید یک سند تک برگ برای فروش هر آپارتمان دریافت کنید. بیشتر اشخاص گمان می‌کنند که نقشه‌های تفکیکی همان نقشه‌های معماری می‌باشد، در صورتی که نقشه‌های تفکیکی تفاوت بسیار زیادی با نقشه‌های معماری دارند و این تفاوت بیشتر مربوط به جزئیات اصلی نقشه می‌باشد، برای مثال تمرکز اصلی و جزئیات نقشه‌های تفکیکی بر روی جداسازی املاک و زمین‌ها از یکدیگر می‌باشد اما تمرکز اصلی نقشه‌های معماری برای مهندسی یک زمین جدید و طراحی آن می‌باشد. نقشه‌های تفکیکی به عنوان پرکاربردترین نمونه نقشه نه تنها با شهرداری، بلکه با سازمان‌های مهندسی، سازمان ثبت اسناد، سازمان املاک کشور ایران، سازمان زمین‌های کشور ایران و... نیز به صورت کامل در ارتباط است، به صورتی که بدون نقشه‌های تفکیکی کارکرد این سازمان‌ها با مشکل مواجه خواهد شد.



دکتر یاسر غلامی
حقوقدان و پژوهشگر

در اصطلاح کلمه تفکیک در حوزه ثبت اسناد و املاک کشوری، به تقسیم مال غیرمنقول به چندین قطعه اشاره دارد. مال غیرمنقول حوزه‌های زیادی را شامل می‌شود مانند تفکیک زمین، خانه و یا هر نوع مالی که غیرقابل نقل و انتقال باشد. بعد از این برای تهیه پایان کار یا سند تک برگ اقدام کنید، شهرداری و ثبت اسناد شما را موظف به تهیه این نقشه از سازمان نظام مهندسی می‌کند. سازمان نظام مهندسی می‌تواند برای پیشبرد این هدف، مهندس دارای صلاحیت را به شما معرفی کند تا برای تهیه نقشه تفکیکی زمین یا ملک شما اقدام کند.

با انجام نقشه تفکیکی زمین یا آپارتمان می‌توانید سند تک برگ را از نهاد مربوطه (سازمان ثبت اسناد و املاک کشوری) دریافت کنید، این کار مهمترین کاربرد نقشه‌های تفکیکی است. اصلی‌ترین کاربرد نقشه‌های تفکیکی برای گرفتن سند تک برگ برای هر ملک به

تحلیل موافقان و مخالفان از طرح تفکیک وزارت راه و شهرسازی؛

مدیریت تخصصی یا افزایش بوروکراسی؟

کارشناسان معتقدند «تفکیک این دو حوزه می‌تواند به تخصصی‌تر شدن مدیریت و بهبود عملکرد منجر شود».

• ضرورت تفکیک؛ از تخصصی‌سازی تا پاسخگویی به تحولات بین‌المللی

با توجه به سهم ۲۰ درصدی این وزارتخانه در اشتغال و تولید ناخالص داخلی، تفکیک دو حوزه حمل‌ونقل و مسکن می‌تواند به «تمرکز برنامه‌ریزی، افزایش کارآمدی و پاسخگویی سریع‌تر به تحولات بین‌المللی» منجر شود. به ویژه در حوزه ترانزیت و کریدورهای بین‌المللی، تخصصی‌سازی مدیریت ضروری به نظر می‌رسد.

• نقدی بر استدلال مخالفان

اگرچه برخی معتقدند ناکافی بودن تخصص و تجربه مدیران ارشد در مدیریت همزمان دو حوزه حمل‌ونقل و مسکن، مشکل اصلی است، اما این انتقاد به داخل هر یک از این حوزه‌ها نیز وارد است. به عبارت دیگر، «حتی در داخل حوزه‌های حمل‌ونقل و مسکن نیز مدیریت تخصصی‌تر نیاز است».

• پیشنهادات کارشناسی؛ از بازتعریف وظایف تا انتقال اختیارات

کارشناسان پیشنهاد می‌کنند:

۱. تفکیک اهداف، مأموریت‌ها و وظایف مربوط به مسکن و شهرسازی از حمل‌ونقل.
۲. تشکیل «وزارت مسکن، شهرسازی و مدیریت شهری» با تمرکز بر توسعه منطقه‌ای و مدیریت یکپارچه شهری.
۳. انتقال برخی وظایف مانند نظارت بر مشاوران املاک از وزارت صمت به وزارتخانه جدید.
۴. انتقال صندوق بیمه حوادث طبیعی ساختمان به وزارت اقتصاد برای انطباق بیشتر با حیطه فعالیت‌ها.

• نقش شهرداری‌ها در حوزه مسکن

با توجه به نقش ۹۰ درصدی بخش خصوصی در ساخت‌وسازها، شهرداری‌ها باید نقش پررنگ‌تری در حوزه مسکن ایفا کنند. تجربه جهانی نشان می‌دهد که «حوزه اجرایی و عملیاتی مسکن معمولاً توسط شهرداری‌ها مدیریت می‌شود».

از طریق کوچک‌سازی تشکیلات «همراه باشد. همچنین، استفاده از عنوان «حمل‌ونقل» به جای «راه و ترابری» برای پوشش جامع‌تر زیرساخت‌ها ضروری است.

• جمع‌بندی؛ تفکیک یا بازسازی؟

مرکز پژوهش‌های مجلس در نهایت تصریح می‌کند: «تفکیک بدون بازسازی ساختارهای ناکارآمد، تنها به افزایش بوروکراسی می‌انجامد». بنابراین، اجرای این طرح نیازمند برنامه‌ای جامع با مشارکت وزارت کشور، سازمان برنامه و بودجه و نهادهای مرتبط است تا همسو با ماده ۱۰۵ قانون برنامه هفتم، تحولی پایدار در مدیریت شهری و حمل‌ونقل ایجاد شود.

• کارشناسان موافق تفکیک: ساختار فعلی ناکارآمد است

در حالی که بحث تفکیک وزارت راه و شهرسازی به یکی از موضوعات داغ سیاسی و کارشناسی تبدیل شده، کارشناسان موافق این طرح معتقدند ساختار فعلی این وزارتخانه با چالش‌های جدی مواجه است. گستردگی وظایف، پیچیدگی ساختار و ناکارآمدی در اجرای پروژه‌ها از جمله دلایلی است که موافقان تفکیک را به این نتیجه رسانده که «ادغام دو حوزه حمل‌ونقل و مسکن در سال ۱۳۹۰ اشتباه بود و اکنون زمان بازنگری فرا رسیده است».

• چالش‌های ساختار فعلی؛ از مدیریت جزیره‌ای تا بوروکراسی پیچیده

وزارت راه و شهرسازی با ۳۴ معاونت، سازمان، شرکت و مرکز ستادی، یکی از پیچیده‌ترین ساختارهای اداری کشور است. این گستردگی باعث شده تا وزیر این وزارتخانه به جای تمرکز بر سیاست‌گذاری کلان، درگیر مسائل اجرایی و روزمره شود. «مدیریت جزیره‌ای، افزایش بوروکراسی و کاهش سرعت اجرای پروژه‌ها» از جمله نتایج این ساختار ناکارآمد است.

• نمونه‌های عینی ناکارآمدی

در حوزه مسکن، فقدان هماهنگی بین بخش‌های مختلف منجر به تأخیر در اجرای پروژه‌های مسکنی و نارضایتی عمومی شده است. در حوزه حمل‌ونقل نیز نبود هماهنگی بین نهادهای مختلف، توسعه زیرساخت‌ها و خدمات‌رسانی را با مشکل مواجه کرده است.

و ارتقای بهره‌وری» خواهد شد. به ویژه آنکه مشکلاتی مانند بحران مسکن، ناکارآمدی شبکه حمل‌ونقل و ضعف در مدیریت لجستیک، نیازمند نهادهای تخصصی‌تر هستند.

در مقابل، مخالفان هشدار می‌دهند که فرآیند تفکیک می‌تواند «منجر به افزایش هزینه‌های اجرایی، تعلیق پروژه‌ها و تشدید بوروکراسی» شود. آن‌ها همچنین به تجربه ناموفق ادغام در سال ۱۳۹۰ اشاره کرده و معتقدند تغییر ساختار بدون برنامه ریزی دقیق، تکرار اشتباهات گذشته است.

• نقاط قوت و ضعف طرح؛ از کوچک‌سازی دولت تا ابهام در وظایف

مرکز پژوهش‌های مجلس در گزارش خود، نقاط قوت طرح را شامل «استفاده از ظرفیت‌های موجود بدون گسترش نیروی انسانی، کاهش هزینه‌های تشکیلاتی و انطباق با سیاست‌های کوچک‌سازی دولت» برمی‌شمارد. با این حال، نقاط ضعفی همچون «عدم تبیین دلایل فوریت طرح، تعلیق شش‌ماهه تعیین وظایف وزارتخانه‌های جدید و مغایرت با بند ۱۰ اصل ۳ قانون اساسی» را نیز گوشزد می‌کند.

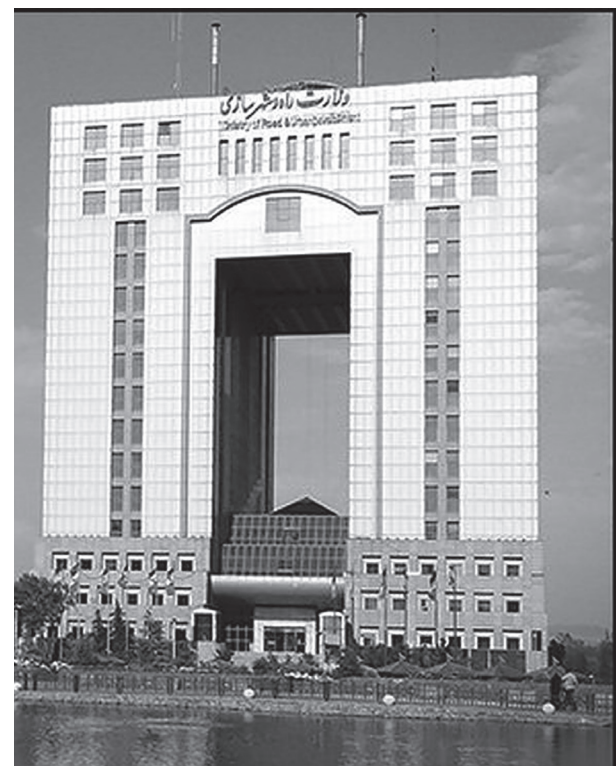
• پیشنهادات کلیدی؛ وزارت «حمل‌ونقل» به جای «راه و ترابری»

این مرکز با تأکید بر لزوم بازآرایی ساختاری، پیشنهاد می‌دهد:

۱. وزارت «حمل‌ونقل» با مسئولیت یکپارچه‌سازی زیربخش‌های جاده‌ای، ریلی، هوایی و دریایی تشکیل شود.
۲. وزارت «مسکن، شهرسازی و مدیریت شهری» با تمرکز بر توسعه منطقه‌ای و مدیریت یکپارچه شهری جایگزین ساختار فعلی گردد.
۳. دولت موظف است ظرف ۶ ماه پس از تصویب قانون، شرح وظایف دقیق هر وزارتخانه و نهادهای تابعه را تعیین کند تا از موازیکاری و تعلیق پروژه‌ها جلوگیری شود.

• هشدارها و الزامات؛ از چابک‌سازی تا جلوگیری از بزرگ شدن دولت

گزارش یادآور می‌شود: تفکیک تنها در صورتی موفق خواهد بود که «با کاهش پست‌های سازمانی، انتقال وظایف سیاستگذاری از شرکت‌های دولتی به وزارتخانه و تأمین مالی



گروه راه و شهرسازی؛ در پی تصمیم مجلس شورای اسلامی برای بررسی طرح تفکیک وزارت راه و شهرسازی، مرکز پژوهش‌های مجلس در گزارشی مبسوط به تحلیل نقاط قوت، ضعف و پیشنهادات اصلاحی این طرح پرداخته است. این گزارش که با استناد به تجربیات داخلی و بین‌المللی تدوین شده، تأکید می‌کند: «بازگشت به ساختار پیشین وزارتخانه‌های راه و مسکن پس از ۱۳ سال نه تنها راهکار منطقی نیست، بلکه نیازمند بازساماندهی اساسی در چارچوبی چابک و یکپارچه است».

• پیشینه ادغام؛ از انتقاد تا ضرورت بازنگری

ادغام وزارت راه و ترابری با وزارت مسکن و شهرسازی در سال ۱۳۹۰، همواره از سوی کارشناسان به عنوان تصمیمی غیرکارشناسی مورد نقد قرار گرفته است. حال پس از یک دهه، مرکز پژوهش‌های مجلس با اشاره به ناکارآمدی ساختار ادغام‌شده، معتقد است: «وضعیت کنونی نه پاسخگوی چالش‌های تخصصی حوزه حمل‌ونقل است و نه نیازهای پیچیده مسکن و مدیریت شهری را پوشش می‌دهد». این مرکز با استناد به ماده ۱۰۴ قانون برنامه هفتم توسعه، تفکیک را شرط لازم برای تحقق اهداف کلان این برنامه می‌داند.

• موافقان و مخالفان؛ دو روی سکه تفکیک

موافقان این طرح استدلال می‌کنند تفکیک دو حوزه «حمل‌ونقل» و «مسکن و شهرسازی» موجب «تمرکز مدیریتی، کاهش تداخل وظایف

رکود و معضل فروش و رشد خزنده قیمت‌ها



پیدا کند، باز هم خریداران تمایلی به خرید ندارند. رکود در بازار به حدی است که اکثر فایل‌های فروش بدون معامله باقی می‌ماند.

با توجه به رکود تورمی و ناتوانی متقاضیان در خرید مسکن به دلیل افزایش شدید قیمت‌ها، آگهی‌های فروش مسکن همچنان از قیمت‌های نجومی حکایت دارند.

گفتنی است: با توجه به نبود تقاضای جدی و افزایش قیمت‌ها و همچنین نوسانات شدید بازار ارز و طلا، به نظر می‌رسد بازار مسکن در کوتاه‌مدت تغییرات قابل توجهی نخواهد داشت. کارشناسان پیش‌بینی می‌کنند تا زمانی که وضعیت اقتصادی کشور بهبود پیدا نکرده و قدرت خرید مردم افزایش نیابد، رکود در این بازار ادامه خواهد داشت. به گفته مشاوران املاک، تنها راه حل برای خروج از این رکود، افزایش تولید مسکن و تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد است.

گروه خبر: بازار مسکن همچنان در رکود با رشد نسبی قیمت به سر می‌برد. افزایش قیمت‌ها و نبود مشتری واقعی، چالش پیدا کردن مشتری و فروش را در این بازار تشدید کرده است.

باوجود جهش‌های پیوسته در بازارهای موازی مسکن همچون ارز و طلا، بازار مسکن تهران همچنان در رکود تورمی با شیب ملایم به‌سر می‌برد. رکودی که به‌طور مشخص بر معاملات و خرید و فروش این بخش تأثیر گذاشته است.

در حالی بانک مرکزی انتشار گزارش تحولات بازار مسکن را متوقف کرده، این بازار به‌طور خزنده به حرکت خود به سمت افزایش قیمت‌ها ادامه می‌دهد. مشاوران املاک معتقدند که علت اصلی این رکود، نبود مشتریان واقعی و عدم تقاضای جدی برای خرید مسکن است.

به گفته مشاوران املاک، در زمان حاضر به‌خصوص در مناطق شمالی تهران تقریباً هیچ خریداری برای واحدهای مسکونی در بازار وجود ندارد. حتی اگر قیمت‌ها کاهش

وام نهضت ملی مسکن ۶۵ میلیون تومان شد



گروه مسکن و اقتصاد: هیئت عالی بانک مرکزی با افزایش سقف فردی تسهیلات ساخت نهضت ملی مسکن از ۵.۵ میلیارد ریال به ۶.۵ میلیارد ریال موافقت کرد.

هیئت عالی بانک مرکزی در جلسه مورخ ۲۳/۱۱/۱۴۰۳ در راستای حمایت از گروه‌های کم درآمد جامعه و تکمیل پروژه‌های نیمه تمام با استناد به مصوبه نوزدهمین جلسه شورای عالی مسکن مورخ ۱۰/۱۰/۱۴۰۳ که بررسی و تصمیم‌گیری درخصوص افزایش سقف تسهیلات را به هیأت عالی واگذار نموده بود، سقف فردی تسهیلات نهضت ملی مسکن موضوع ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن را با در نظر گرفتن توان متقاضیان در بازپرداخت اقساط تسهیلات، از ۵/۵ میلیارد ریال به ۶/۵ میلیارد ریال در تمامی شهرهای کشور افزایش داد.

گفتنی است: در دولت سیزدهم، شورای عالی مسکن در اردیبهشت ماه امسال با افزایش سقف وام نهضت ملی مسکن به ۸۰۰ میلیون تومان موافقت کرد. این در حالی بود که فرزین رئیس کل بانک مرکزی روال طی شده برای افزایش وام در شورای عالی مسکن را یک بدعت غیرکارشناسی عنوان کرد و طی نامه‌ای به

وزیر راه و شهرسازی خواستار حذف آن شده بود.

در ادامه اوایل دیماه امسال معاون وزیر راه و شهرسازی گفته بود: با مصوبه جلسه دیروز شورای عالی مسکن با حضور رئیس‌جمهور، وام نهضت ملی مسکن از ۵۵۰ میلیون تومان به ۶۵۰ میلیون تومان افزایش یافت.

طی دو ماه اخیر بسیاری از نمایندگان مجلس و کارشناسان تصویب وام ۶۵۰ میلیون تومانی را عقیدگردد شورای عالی مسکن عنوان و از آن انتقاد کرده‌اند.

در همین راستا روز گذشته کارشناس سیاستگذاری مسکن با اشاره به ادعای افزایش وام نهضت ملی مسکن به ۶۵۰ میلیون تومان، گفت: شورای عالی مسکن در دولت چهاردهم عقیدگردد داشته است.

فرشید ایلاتی در رابطه با عملکرد دولت چهاردهم در بخش مسکن، اظهار کرد: طی ۶ ماهی که از عمر دولت می‌گذرد، تغییرات متعددی مدیریتی در وزارت راه و شهرسازی داشته‌ایم. در معاونت مسکن و ساختمان، تا امروز برای دو نفر حکم صادر شده است.

وی افزود: این نشان می‌دهد تصمیم‌گیری‌های اتخاذ شده، بنیانی نداشته‌اند و تغییرات زود هنگام

در وزارت راه و شهرسازی حاکی از آن است که تکلیف خیلی از پُست‌ها مشخص نیست.

وی با بیان اینکه اساساً تزلزل مدیریتی اثرات منفی دارد، تصریح کرد: از سوی دیگر، با اینکه مسأله مسکن مورد تأکید رئیس‌جمهور بوده، ولی وزیر راه و شهرسازی این مسئله را با تأخیر پیگیری کرده است. حدود پنج ماه از عمر دولت چهاردهم گذشته است، اما تشکیل اولین جلسه شورای عالی مسکن نشان می‌دهد که یا آمادگی لازم وجود نداشته یا خواسته‌ها به‌درستی مشخص نبوده‌اند.

کارشناس سیاستگذاری مسکن با بیان اینکه افرادی که رأس وزارت راه و شهرسازی هستند خیلی به مسائل اشراف ندارند، گفت: شورای عالی مسکن جایی است که باید خواسته‌ها را مطرح کنند تا موانع رفع شود.

وی ادامه داد: جلسه شورای عالی مسکن رو به عقب بود، چراکه مصوبه این شورا در رابطه با تسهیلات نهضت ملی مسکن از ۸۰۰ میلیون تومان به ۶۵۰ میلیون تومان کاهش یافت. البته عنوان شد که این تسهیلات به ۶۵۰ میلیون افزایش یافته، اما در واقع کاهش یافته است.

وی با یادآوری جلسه شورای عالی مسکن در اردیبهشت امسال، اضافه کرد: در این جلسه افزایش وام نهضت ملی مسکن به ۸۰۰ میلیون تومان مصوب شد، اما به دلیل مقاومت بانک مرکزی در شهریور ماه نامه‌ای منتشر شد که عملاً جلوی مصوبه مذکور گرفتند.

وزیر راه و شهرسازی به جای این‌که وام ۸۰۰ میلیون تومانی را پیگیری کند، عنوان شد که وام به ۶۵۰ میلیون تومان افزایش یافته است. متأسفانه به دلیل عدم اشراف مسئولان وزارت راه و شهرسازی، خیلی آینده خوبی برای نهضت ملی مسکن متصور نیست.

شناسایی ۳۵ هزار هکتار زمین برای طرح‌های مسکن دولت

گروه خبر: عضو هیئت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن با تأکید بر این‌که طرح نهضت ملی مسکن در دولت چهاردهم با قوت در حال پیگیری است از شناسایی ۳۵ هزار هکتار زمین خبر داد.

تقی رضایی با بیان این‌که شناسایی اراضی مستعد احداث مسکن در جهت پیشبرد سیاست‌های وزارت راه و شهرسازی را از اولویت‌های سازمان ملی زمین و مسکن است، اظهار کرد: در دولت چهاردهم بیش از ۳۵ هزار هکتار زمین جدید شناسایی شده است.

وی با بیان این‌که سازمان ملی زمین و مسکن در اجرا قوانین بالادستی به‌خصوص برنامه هفتم توسعه خود را موظف به تأمین منابع جدید برای اجرای طرح‌های مسکن دولتی می‌داند، یادآور شد: طرح نهضت ملی مسکن در دولت چهاردهم با قوت در حال پیگیری است.

وعده تکراری و ناکارآمد برای حل بحران بافت فرسوده



گروه مسکن: درحالی مدیرعامل شرکت بازآفرینی

شهری ایران وعده‌های نوسازی بافت فرسوده و ناکارآمد را تکرار می‌کند که کارشناسان بر لزوم توجه به ابعاد اجتماعی و فرهنگی در این فرآیند تأکید دارند. عبدالرضا گلپایگانی، مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران، در تازه‌ترین اظهارات خود بر لزوم حفظ ساختار اجتماعی محله‌ها و تقویت حس تعلق محله‌ای تأکید کرده و گفته این اقدامات می‌توانند از طریق مشارکت مردم، کیفیت زندگی ساکنان را ارتقا دهند.

وی همچنین افزود: طبق برنامه هفتم توسعه، هدف‌گذاری شده هر سال ۴ درصد از مساحت بافت‌های ناکارآمد شهری کاهش یابد که در نهایت ۲۰ درصد از این بافت‌ها باید در طول برنامه بازآفرینی شوند.

این اظهارات در حالی مطرح می‌شود که بافت فرسوده و ناکارآمد کشور همچنان یکی از بزرگ‌ترین چالش‌های شهری به شمار می‌روند. کارشناسان بر این باورند تلاش‌ها برای کاهش این بافت‌ها باید از سوی دولت و نهادهای مسئول با دقت بیشتری پیگیری شود، چرا که در بسیاری از مناطق، مشکلات اجتماعی و اقتصادی به‌ویژه در محله‌های فرسوده، به‌صورت ساختاری ریشه‌دار شده‌اند.

نگاه به فرآیند بازآفرینی

مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران در بخش دیگری از سخنانش به موضوع بازآفرینی شهری اشاره کرد و تأکید کرد: نوسازی کالبدی تنها بخشی از راه حل است و بهسازی محله‌ها باید بدون تغییر در ساختار اجتماعی آن‌ها انجام شود.

این در حالی است که کارشناسان بر این نکته تأکید دارند نوسازی فیزیکی بدون توجه به نیازهای اجتماعی و فرهنگی ساکنان، ممکن است نه تنها به بهبود وضعیت منجر نشود، بلکه باعث افزایش بحران‌های

مشارکت ساکنان کمک کرده است.

گفتنی است: سوال اساسی اینجاست آیا این تجربه‌ها می‌توانند به سایر مناطق بحرانی کشور تعمیم داده شوند؟ تأکید بر لزوم تغییر در کالبد شهری و اجتماعی محله‌ها به‌طور همزمان مورد تأکید معاون وزیر راه و شهرسازی است.

آیا این اقدامات در عمل به کاهش فرسودگی بافت‌ها و بهبود کیفیت زندگی ساکنان منتهی خواهد شد یا همچنان شاهد تکرار مشکلات گذشته خواهیم بود؟ برای موفقیت در این راستا، لازم است که تمامی بخش‌ها و نهادهای دولتی، به‌ویژه شهرداری‌ها و سازمان‌های حمایتی، همکاری مستمری داشته باشند.

بر اهمیت مشارکت مردم در فرآیند بازآفرینی تأکید کرد و گفت: در این دوره، بازآفرینی نباید پروژه‌ای از بالا به پایین باشد. در عوض، همراهی شهروندان باید در اولویت قرار گیرد تا مردم احساس مسئولیت کنند و در بهبود شرایط خود سهیم شوند. این نکته، یکی از ارکان اصلی موفقیت برنامه‌های بازآفرینی به‌شمار می‌آید، اما بسیاری از کارشناسان بر این باورند که این مشارکت باید به‌صورت واقعی و عملی باشد نه تنها به‌عنوان یک شعار.

گلپایگانی در پایان به نمونه‌های موفق از نوسازی و بازآفرینی شهری در شهرهایی مانند بوشهر، یزد و کاشان اشاره کرد و گفت که احیای بناهای تاریخی در این مناطق به تقویت حس هویت محله‌ها و افزایش

