

تعاونی‌ها، بافت فرسوده تهران را نو نوار می‌کند

بر تعاونی‌های مسکن، دیگر تعاونی‌های زیر مجموعه وزارت تعاون شامل تعاونی‌های آهن آلات را هم به شرط کمک خواستن از آنها و ورود آنها به عرصه این فعالیت، فعال کند. از نگاه مدیران عامل تعاونی‌های مسکن، امضای این تفاهنامه می‌تواند زمینه حضور مجدد بخش تعاون در حوزه ساخت‌وساز را بیش از گذشته فراهم کند.

قرار است تعاونی‌های مسکن، تهران را نونوار کنند. بر اساس تفاهنامه‌ای که بین وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و شهرداری تهران در ابتدای آذرماه سال جاری امضا شد، با تشکیل تعاونی‌های محله‌ای، بخشی از کار احیاء بافت فرسوده به تعاونی‌ها واگذار می‌شود. طبق آنچه مسئولان اعلام کرده‌اند، احیاء این بافت سرعت خواهد گرفت؛ تفاهنامه‌ای که می‌تواند علاوه

گزارش

بازگشت بازوی ساخت‌وساز

علی خواجهی بجزستانی مدیرعامل اتحادیه نظارت و هماهنگی اتحادیه‌های تعاونی رشته مسکن نیز در گفت‌وگو با آتی‌نو با اشاره به کنار گذاشتن تعاونی‌ها از بخش مسکن، امضای این تفاهنامه را زمینه‌ای برای بازگشت بخش تعاون به حوزه ساخت‌وساز معرفی می‌کند. او به اشاره به اینکه در گذشته ساخت تمام شهرک‌ها به عهده تعاونی‌ها بود؛ تعاونی‌فرهنگیان، تعاونی اوج، تعاونی خلبانان شکاری در شهرک غرب، تعاونی هر کولس نهاد ریاست‌جمهوری و غیره را نمونه‌های موفق از فعالیت تعاونی‌ها معرفی می‌کند. این فعال بخش تعاون می‌گوید: «چند سال است که تعاونی‌ها کنار گذاشته شده‌اند و هیچ مشارکتی با آنها وجود ندارد. به این خاطر است که ما فکر می‌کنیم یک بازوی ساخت‌وساز در کشور قطع شده است.»

مدیرعامل اتحادیه نظارت و هماهنگی اتحادیه‌های تعاونی رشته مسکن با اشاره به اینکه منتظر بازگشت ساخت‌وساز به دست مردم هستیم، یادآور می‌شود: «تعاونی‌های مسکن می‌توانند این کار را پیش ببرند. در غیر این صورت فکر نمی‌کنم بتوانیم بحث مسکن را به سرنمزل مقصود برسانیم.» به گفته خواجهی، تعاونی‌های مسکن می‌توانند با مردم جلسه بگذارند و با آنها تفاهنامه بنویسند. مردم تعاونی‌ها را قبول دارند و به همین دلیل در احیاء بافت فرسوده راحت‌تر با تعاونی مشارکت می‌کنند. بانک‌ها هم می‌توانند تسهیلاتی در اختیار اتحادیه قرار دهند تا بسا کمک این منابع برای مشارکت کنندگان در زمان ساخت‌وساز مکان جدیدی رهن شود. او اضافه می‌کند: «تعاونی از محل اضافه بنا و فروش آن می‌تواند پول ساخت‌وساز را در بیاورد. از آنجایی که تعاونی اساسنامه دارد و زیر نظر وزارت تعاون است، تقریباً هیچ مجموعه‌ای نمی‌تواند کلاهبرداری کند. به دلیل وجود حسابرس و هفت عضو هیأت‌مدیره و سیستم‌های نظارتی، امکان در خطر قرار گرفتن حق و حقوق مشارکت‌کنندگان بسیار کم است.» خواجهی البته با تشکیل تعاونی‌های محله‌ای مخالف است و بر این باور است که به دلیل وجود تعاونی‌های مختلف برای هر صنف شامل نیروی دریایی، هوایی و غیره، بهتر است از پتانسیل همین تعاونی‌های موجود برای احیاء بافت فرسوده استفاده شود؛ زیرا به ثبت رساندن تعاونی نیاز به صرف زمان زیاد دارد. ایجاد تعاونی پول زیاد می‌خواهد و این مسأله ساخت مسکن را به تأخیر می‌اندازد.



فعال شدن تعاونی‌ها

به گفته وزیر تعاون، کار و رفاه اجتماعی تفاهنامه احیاء بافت فرسوده به جز استفاده از مشارکت‌های مردمی امکان فعال کردن بخش وسیعی از مشاغل را هم فراهم می‌کند. به این ترتیب شاید بتوان تعاونی‌های زیرمجموعه این وزارتخانه را هم به کمک این تفاهنامه بیشتر فعال کرد.

با مشارکت تعاونی‌ها اعلام می‌کند. او از تدوین و نهایی شدن اساسنامه تعاونی‌های مسکن محلات خبر داده و می‌گوید: «به اعضای این تعاونی‌ها تسهیلات ارزاقیمت تعلق خواهد گرفت.» به گفته مسکنی با تجمع پلاک‌های فرسوده، بهره‌وری زمین افزایش خواهد یافت و سازمان نوسازی شهر تهران و دفتر تعاونی‌های توزیعی، کمیته مشترک اجرای این تفاهنامه را تشکیل می‌دهند.



تعاونی‌های مسکن می‌توانند با مردم جلسه بگذارند و با آنها تفاهنامه بنویسند. مردم تعاونی‌ها را قبول دارند و به همین دلیل در احیاء بافت فرسوده راحت‌تر با تعاونی مشارکت می‌کنند. بانک‌ها هم می‌توانند تسهیلاتی در اختیار اتحادیه قرار دهند تا با کمک این منابع برای مشارکت کنندگان در زمان ساخت‌وساز مکان جدیدی رهن شود

جواد مشهدی عباس مدیرعامل اتحادیه شرکت‌های تعاونی آهنگران پروفیل‌سازی ایران در گفت‌وگو با آتی‌نو درباره امکان مشارکت این اتحادیه در ساخت ۵هزار واحد مسکونی، بیان می‌کند: «اتحادیه ما می‌تواند در تأمین مصالح مورد نیاز برای ساخت ۵ هزار واحد مسکونی مشارکت داشته باشد.» به گفته او، امکان تهیه آهن‌آلات مورد نیاز این تعداد واحد مسکونی در داخل کشور فراهم است؛ حتی تعاونی‌های مسکن نیز می‌توانند خرید را انجام دهند. مشهدی عباس می‌گوید: «ما تا به حال با تعاونی‌های مسکن همکاری نداشته‌ایم، اما به شرط آنکه بخواهند از ما خرید کنند و پول آهن را پرداخت کنند، ما قادر به تأمین نیازهای آنها در این پروژه هستیم.»

احیاء به کمک تعاونی‌ها

بر اساس مفاد این تفاهنامه برنامه‌ریزی، مدیریت، تسهیل و تهیه اساسنامه تشکیل تعاونی‌های مسکن محله و معرفی تعاونی‌های عمرانی و انبوه‌ساز جهت مشارکت در طرح‌های احیاء بافت‌های فرسوده و ارائه تسهیلات مسکن ارزان قیمت از جمله تعهدات معاونت امور تعاون و شناسایی و معرفی اراضی دارای سند قطعی مالکیت بر عهده شهرداری تهران است. به این ترتیب، شهرداری تهران احیاء نزدیک به نیمی از بافت فرسوده تهران را به بخش تعاون واگذار کرده تا با کمک ظرفیت‌های این بخش، از مشارکت‌های مردمی حداکثر بهره را ببرد.

نزدیک به ۲۰ درصد مساحت کلانشهر تهران بافت فرسوده است. بر اساس آمارهای موجود، در پایتخت ۷۰ هزار هکتاری، ۱۲ هزار بافت فرسوده داریم که در مقابل زلزله و دیگر بلایای طبیعی، مقاومتی ندارند و با هر حادثه‌ای می‌توانند فاجعه بیاورند. آن طور که اطلاعات شهرداری تهران نشان می‌دهد، عمده بافت فرسوده این کلانشهر در مناطق ۴، ۹، ۱۰، ۱۱، ۱۲، ۱۳، ۱۵ و ۱۶ و ۲۰ قرار دارند؛ مخاطراتی که شهروندان تهرانی را به دلیل حضور در بافت فرسوده تهدید می‌کند، به همراه ظرفیت بخش تعاون برای کمک به احیاء بافت فرسوده با حفظ فرهنگ مردم منطقه، شهرداری تهران را بر آن داشت تا از یاری وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی بهره‌بردار. بر اساس تفاهنامه‌ای که بین سید صولت مرتضوی وزیر تعاون، کار و رفاه اجتماعی و علیرضا آکانی شهردار تهران به امضا رسید، قرار است به زودی عملیات ساخت ۵ هزار واحد مسکونی به عنوان گام اول با همکاری تعاونی‌ها آغاز شود.

تشکیل ۳۵۴ تعاونی مسکن

آن‌طور که از خبرها پیداست، قرار است کار گروه مشترکی بین وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی با مدیریت شهری شکل گیرد تا چارچوب بهره‌گیری از ظرفیت تعاونی‌ها در آن کار گروه مشخص شود و زیرساخت‌های لازم برای انجام کار فراهم شود. سازمان نوسازی شهر تهران و دفتر تعاونی‌های توزیعی وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی به نمایندگی از طرفین با تشکیل کمیته مشترکی مسئولیت اجرای این تفاهنامه را بر عهده دارند. به گفته سیدصولت مرتضوی؛ در حاشیه آیین امضای تفاهنامه همکاری مشترک، ۳۵۴ تعاونی مسکن محلات در شهر تهران برای بازسازی بافت فرسوده تشکیل خواهد شد. او با اشاره به نقش صنعت ساختمان در تحرک اقتصاد کشور، بیان می‌کند: «با همکاری بانک توسعه تعاون و بانک شهر به ازای هر واحد مسکونی، ۴۵۰ میلیون تومان تسهیلات پرداخت و با آورده متقاضیان تلفیق می‌شود.»

نوسازی بافت فرسوده

مهدی مسکنی معاون امور تعاون وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی نیز هدف از امضای این یادداشت تفاهم را نوسازی ۴ هزار و ۷۰۰ هکتار از بافت فرسوده تهران

بخش تعاون آماده احیاء بافت فرسوده کلانشهرها

ساخت‌وساز است. به دلیل اینکه با مشارکت تعاونی، هم بافت فرسوده از حالت فرسودگی خارج می‌شود و هم اینکه تعاونی‌های مسکن فعالیت خود را شروع می‌کنند.»

به گفته او، یکی از مشکلات اساسی تعاونی‌های

مسکن مسأله کمبود زمین است و همچنین زمین‌هایی که به صورت دولتی و ارزاقیمت در اختیار آنها گذاشته می‌شود، با مشکل روبه‌رو هستند.

اعظم‌نوری با اشاره به اینکه در بحث مشارکت تعاونی‌ها در ساخت‌وساز، این تشکلهایه دنبال منفعت نیستند، بیان می‌کند: «تعاونی‌ها عمدتاً به دنبال منفعت اعضا هستند؛ زیرا تعاونی یک بنگاه اقتصادی نیست بلکه بنگاه خدماتی است. به تعدادی از افراد کم‌بینه جامعه خدمات ارائه می‌دهد تا از این طریق صاحب مسکن شوند.»

او یادآور می‌شود: «تعاونی‌ها می‌توانند با شرایط ساده‌تری برای اعضای خود سرنپناه تأمین کنند. در این مسیر، قاعدتاً تعاونی‌های مسکن می‌توانند از امکانات دیگر تعاونی‌ها نیز بهره ببرند.»



مدیرعامل اتحادیه مسکن کارکنان دولت از آمادگی بخش تعاون برای احیاء بافت فرسوده کلانشهرها خبر داد. مسعودرضا اعظم‌نوری مدیرعامل اتحادیه مسکن کارکنان دولت در گفت‌وگو با آتی‌نو بیان می‌کند: «بهتر است چنین تفاهنامه‌ای در

سایر شهرها اجرا شود و فقط برای بافت فرسوده تهران نباشد.» او ادامه می‌دهد: «ما آمادگی داریم به عنوان یک اتحادیه سراسری و اتحادیه حاضر در خراسان بزرگ، بافت فرسوده این منطقه را بازسازی کنیم.»

اعظم‌نوری می‌گوید: «کلانشهرهایی مانند مشهد مقدس بافت‌های فرسوده‌ای دارد که می‌توان آنجا وارد عمل شد و بهره‌وری خوبی هم خواهد داشت.» به گفته او، اگر چنین تفاهنامه‌هایی در دستور کار قرار گیرد، بسیار عالی است. به عنوان یک مدیر اتحادیه مسکن، چنین پیشنهادی را قبلاً هم مطرح کرده‌ام و امیدوارم این پیشنهاد عملیاتی شود.

مدیرعامل اتحادیه مسکن کارکنان دولت می‌گوید: «امضای تفاهنامه احیاء بافت فرسوده تهران، مقدمه‌ای برای بازگشت بخش تعاون به بحث

یادداشت



اما و اگرهای احیاء بافت فرسوده



فرهاد بیضایی

کارشناس مسکن

سیستم‌های شهری به مرور زمان دچار فرسودگی واحدهای مسکونی می‌شوند، بنابراین ما در مناطق فرسوده نیازمند نوسازی هستیم. نوسازی هر منطقه با تکیه بر ارزش اقتصادی آن منطقه و امکان سرمایه‌گذاری مجدد در آن، انجام می‌شود. این در حالی است که طی چند دهه گذشته به دلیل رویکردهای اشتباهی که در خصوص برخی محلات -با سابقه ساخت طولانی- وجود داشت، سرمایه‌گذاری‌های جدید با اختلال مواجه شده است. محلاتی که اکنون تحت عنوان بافت فرسوده شناخته می‌شوند، عموماً دارای زیرساخت‌ها و کیفیت زندگی مناسب برای افراد نیستند؛ در نتیجه تقاضا برای مسکن در این بافت‌ها وجود ندارد. در این محلات به دلیل مسائلی نظیر تراکم بالای جمعیت، متراژ کم املاک، معابر نامناسب و نبود فضای سبز و امکانات شهری، وضعیت برای زندگی مناسب نیست. به این ترتیب، بافت فرسوده یک سلسله کمبودها و نارسایی‌ها مواجه است. برای رفع این کمبودها فقط نباید به احیاء واحدهای مسکونی توجه کرد.

این در حالی است که بحث‌هایی نظیر تجمع و احیاء پلاک و روش‌های داوطلبانه به نوسازی بافت فرسوده منجر نمی‌شود. وقتی از عنوان بافت استفاده می‌کنیم، نگاه ما این است که کل بافت باید احیاء و نوسازی و زیرساخت‌های مناسب زندگی برای ساکنان آن منطقه ایجاد شود، اما با تجمع پلاک‌ها، فقط احیاء پلاک فرسوده رخ داده است. برای احیاء بافت فرسوده، ما باید یک طرح شهرسازانه جدید که منطبق بر نیازهای روز باشد، طراحی کنیم. ضمن آنکه این طرح باید ساختار و شکله بافت قبلی را نیز حفظ کند. برنامه‌ها باید به‌گونه‌ای باشد که تراکم جمعیتی بافت را کاهش دهیم تا وضعیت برای سکونت بهبود یابد و امکان سرمایه‌گذاری به وجود آید. در دنیای امروز برای رسیدن به این هدف، روش دوباره تنظیم زمین پیشنهاد می‌شود. یعنی فارغ از اینکه در بافت چه اتفاقی افتاده، ما یک طرح تفکیک زمین و طراحی شهری جدید را روی کل بافت و محله قرار می‌دهیم. وقتی این طراحی انجام شد، به شیوه‌های مختلف از جمله مشارکت خود افراد و یا سرمایه‌گذار بخش خصوصی فرایند نوسازی آغاز می‌شود. در چنین طرح‌هایی، سیاست‌های تشویقی نباید منجر به افزایش تراکم جمعیت در منطقه شود. شاید نیاز به این موضوع باشد تا پلاک‌های برخی ساکنان منطقه با واحدهای مسکونی در دیگر مناطق شهر تهاثر تا با این اقدام از میزان تراکم جمعیت در بافت فرسوده کاسته شود. هر طرحی که منجر به افزایش تراکم جمعیتی در بافت فرسوده شود، چه به صورت شهرک‌سازی و چه به صورت روش‌های داوطلبانه جمعیت پلاک و تراکم جمعیت کار اشتباهی است. در پایان معتقدم احیاء پلاک، احیاء تراکم تشویقی روی پلاک و تجمع پلاک‌ها پاسخ مناسبی به مسأله احیاء بافت فرسوده نیست.

امکان تأمین مصالح ساختمانی در کشور

به اعتقاد خوانساری، اگر مدت اجرای پروژه، طولانی باشد و پروژه ۱۰ ساله اجرا شود، جمعیت کشور تا آن زمان نیز تغییر می‌یابد و این مسأله روی تقاضا برای کار، مسکن و غیره تفاوت معناداری ایجاد می‌کند؛ به طوری که میزان اشتغال



دبیر سابق انجمن شرکت‌های ساختمانی، ایران را کشوری توانمند برای تولید مصالح مورد نیاز برای ساخت بافت فرسوده معرفی کرد. جواد خوانساری دبیر سابق انجمن شرکت‌های ساختمانی در گفت‌وگو با آتی‌نو می‌گوید: «برای

تأمین مصالح ساختمانی پروژه‌های کلان در کشور مشکلی نداریم. برای ۵ هزار واحد مسکونی آهن به اندازه کافی داریم و در کشور تهیه سیم، کابل، کلید، پرز و غیره بدون مشکل انجام می‌شود.»

او ادامه می‌دهد: «امکان تأمین مصالح ساختمانی نه تنها برای مسکن‌های عادی بلکه برای بلندمرتبه‌سازی هم فراهم است.» به گفته دبیر سابق انجمن شرکت‌های ساختمانی، بسته به این شرایط که در چه زمانی پروژه اجرا می‌شود، شرایط تولید، گردش کار و تأمین ماده اولیه تغییر می‌کند و بر این اساس مدت زمان ساخت در تأمین نیازها تأثیر بسزایی دارد. خوانساری با اشاره به اینکه چنین پروژه‌ای برای کشور اشتغال زیادی ایجاد می‌کند؛ معتقد است زمان دو، پنج یا ۱۰ ساله اجرا بر اشتغال ایجاد شده و تقاضا برای تأمین مصالح ساختمانی اثر مستقیم دارد.

دبیر سابق انجمن شرکت‌های ساختمانی می‌گوید: «کارگردانی و هماهنگی در پروژه‌های کلان باید مشخص شود. باید مراقب باشیم هر کس مطابق میل و سلیقه شخصی خود در چنین پروژه‌هایی ورود و کار نکند تا بعدها گرفتاری به وجود آید.» خوانساری یادآور می‌شود: «ساخت ۵ هزار واحد مسکونی در تهران بر تقاضای مسکن بسیار اثرگذار است و در شرایط فعلی، اشتغال مناسبی برای کادر فنی ایجاد می‌سازد.»