

تنهرگاه

نشریه الکترونیکی تخصصی مدیریت شهری

شماره شانزدهم | خبرگزاری ایمن

کم آبی بحران ماندگار ایران

شهری که دیگر
سبز نیست

شهرداری مسکن
ملی می سازد

تکلیف ۴۰ سال
دولت



شهرگاه

نشریه تخصصی مدیریت شهری
شماره شانزدهم | خرداد ۱۳۹۴

کم آبی بحران ماندگار ایران

شهری که دیگر
سبز نیست

شهرداری مسکن
ملی می سازد

تکلیف ۴۰ سال
دولت

ماهنامه شهرگاه

نشریه تخصصی مدیریت شهری

وابسته به خبرگزاری ایمنّا

مدیر مسئول: ایمان حجتی

سر دبیر ارشد: زهرا محمدی

سر دبیر: نورا حسینی

مدیر هنری: سید مهدی رضوی

صفحه آرایی: سید مهدی رضوی، پژواک بهرامی

عکس روی جلد: محسن هبّتیان

با تشکر از همکاران این شماره: بهشاد بهرامی

فرشته مرادی، مریم اطمیابی، آسیه اسحاقی، مجتبی فتاحی

مهنّا قربانی، محمد جندقی، مهدی مرتضویان، سوگل دانایی

رسول فروغ فرد، سجاد عسگری، شیما نصیری

آدرس: اصفهان - میدان لاله - کندهروی اتوبان فرودگاه - جنب پست

مجتمع فرهنگی مطبوعاتی شهرداری اصفهان - طبقه چهارم

تلفن: ۸ - ۳۵۵۴۴۱۱۲ - ۳۱+

تمامی حقوق مادی و معنوی متعلق به خبرگزاری ایمنّا است

ز یک میل کرد آفریدون نگاه یکی کاخ دید اندر آن شهرگاه



نشریه الکترونیکی تخصصی مدیریت شهری

تنهرگاه

شماره شانزدهم | خبرگزاری ایمنّا

فهرست



۱۸

تکلیف
۴۰ ساله



۱۸
شرط لازم
برای طرح مسکن
استیجاری



۴۴
مهم ترین میراث
دولت ها برای
مدیریت شهری



۲۴
شهرها پراز
زائده

شهری که دیگر سبز نیست



● فرشته مرادی

قطع ارتباط انسان با طبیعت؛ مسئله اساسی و مهمی است که باید به آن توجه ویژه کرد. گرچه این اتفاق تقریباً در همه دنیا رخ داده است و در تهران نیز به دور از انتظار نیست، آنهم به دلیل تجمعی است که در شهرها ایجاد شده است. گرانی زمین و رفتن به ارتفاع در سکنی گزیدن انسان به تدریج، ارتباط تنگاتنگ انسان با طبیعت را از بین می برد. نمونه جدی و بزرگ آن در نیویورک وجود دارد زیرا ساختمان‌های بلندمرتبه اجازه رشد درختان را نمی دهد. در شهر نیویورک تنها یک پارک مرکزی بزرگ وجود دارد و نکته قابل توجه این است که در خیابانهای این شهر اثری از درختان نیست. به این ترتیب انسان‌ها در زندگی روزانه، ارتباط خود را با فضای سبز، آب و آسمان از دست می دهند در واقع انسان در شهرنشینی صنعتی، رابطه‌اش را با طبیعت از دست می دهد.

در تهران نیز که مورد بحث ماست، منبع غنی آب وجود دارد که همان منابع آبی جاری سلسله جوار البرز است و در طول تاریخ حیات خود، همیشه این امکان برایش وجود داشته که با جویباره آبی که از روی کوه‌های شمال تهران به سمت جنوب می آید، از کیفیت منابع آبی و صدای آب و درختانی که در کنار آب‌ها روئیده بودند، برخوردار باشد. در تهران به واسطه این جویبارهای روان قنات‌هایی وجود داشت که به خانه‌ها آبرسانی می کردند و به این ترتیب در گذشته‌های نه چندان دور، تهران یک شهر کاملاً سبز بود و درواقع تهران یک باغ‌شهر بوده است و این لذت زندگی کردن در این شهر را صدچندان می کرد. ولی به تدریج با توجه به ساختمان‌هایی که ساخته شد، راه‌های دسترسی که برای ماشین‌ها طراحی شد تا در خدمت انسان‌ها باشد، لطافت کوچه‌ها که در آن جویبار بود و در کنارش درخت‌ها وجود داشت، از دست رفت. کوچه‌هایی که پر از درختان و سایه‌سار خنک بودند اینها همه به واسطه توسعه شهری به تدریج از بین



رفت. حتی دیگر کلمات نیز در شهرها اصالت خود را از دست داده اند به طور مثال اگر به مفهوم «خیابان» اشاره کنیم «خی» یعنی «آب» جایی که در آن آب وجود دارد. چیزی که اکنون وجود خارجی ندارد و از آن تنها یک اسم باقی مانده است. اولین خیابانی که در تاریخ کشور ثبت شده، خیابانی در قزوین است و خیابانی بوده که در دو سمت آن آبی روان جاری بود و درختان پیوسته داشت. این خیابان مربوط به دوره صفویه است. یعنی راهی بود که در دو طرف آن جوی آب حرکت می کرد و در دو سمت آن درختان به هم پیوسته در طول راه بودند. این اصل خیابان است که با راه و جاده فرق دارد. جاده یعنی جایی که ماشین ها یا گاری در گذشته در آن حرکت می کردند. ولی خیابان یعنی جایی که انسان بتواند به دلیل پیاده روها و جویبارهای اطرافش از آن استفاده کند. در اوایل گسترش شهر تهران به دلیل جویبارهایی که از بالا به پایین در شهر و از شمال به سمت جنوب وجود داشت، خیابان هایی مثل خیابان ولیعصر که در دو طرف آن جویبار و درخت بوده معنی واقعی و اصیل خیابان را یکدک می کشید و البته این درست زمانی بود که ماشین ها بر خیابان ها سلطه نیافته بودند. انسان هم به تدریج فراموش کرد که خیابان باید محل عبور شهروندان باشد نه ماشین ها. هنوز هم تهران به دلیل برکت آبی که از شمال به جنوب می آید، جزو شهرهای پردرخت است. خیلی از شهرها هستند که این میزان درخت را ندارند ولی آنچه باید برای آینده در نظر گرفته شود و به عنوان یک سیاست اصلی مورد نظر طراحان شهری باشد، این است که به جای آنکه جویبارهایی که از شمال می آید را از بالای شهر به زیرزمین منتقل کنند در جوی های خیابان ها جاری کنند تا مردم با آب مانوس شوند.

باید مانند تاریخ گذشته تهران، اجازه داد جویبارهایی که از شمال شهر می آیند، در حاشیه خیابان ها حرکت کنند و مردم در حاشیه آن باغچه و درخت داشته باشند؛ البته ملاحظات و مشکلاتی هم وجود دارد که آنها را باید در جای خودش حل شود. جویبارها به گونه ای باشد که مردم بتوانند از آن منتفع شوند، استفاده کنند و لذت ببرند و از این امکان شهر تهران که حتی تا نیمه تابستان هم جویبارها آب دارد، بهره مند شوند. نبود آب در خیابان های پایتخت خطری است که تهران را تهدید می کند. شاید تنها بهانه مسئولان در این زمینه این باشد که از میزان خسارت احتمالی ناشی از آب در خیابان ها بکاهند. گرچه این بهانه خوبی نیست، زیرا این کار تنها سلطه ماشین ها را بر خیابان افزایش می دهد و شهروندان را از فضای طبیعی که حقشان است دور می کند و خیابان جاده می شود. جایی برای ماشین ها نه مردم. به هر حال باید از این اتفاق جلوگیری کرد. برای استفاده از الگوهای جدیدی که در حوزه خیابان وجود دارد، باید از الگوهایی که کشورهای دیگر تجربه کرده اند و موفق بوده اند استفاده کرد البته آنهم با رعایت قواعد و قوانینی که با فرهنگ و خصوصیات شهری ما قرین و متناسب باشد. زیرا هر شهر خصوصیات خود را دارد. شهر اهواز ویژگی های خاص خود را دارد که شهر مشهد آن را ندارد. هر شهر بر اساس طبعی که دارد، باید با آن رفتار شود. مفهومی وجود دارد با عنوان «خیابان کامل». این مفهوم مناسبی است یعنی مسیر باید به گونه ای طراحی شود که هم برای کسانی که وسایل نقلیه استفاده می کنند، آسان باشد و هم امکان وسایل عمومی مانند مترو، اتوبوس و دوچرخه نیز فراهم باشد و پیاده را نیز در آن به رسمیت بشمارند. همچنین پیاده در کمال آسایش حرکت کند و از حاشیه های آن که همان آب، درخت و باغچه است، استفاده کند.

از دوره صفویه، چهارباغ وجود داشته است، این یعنی مفاهیم در ۴۰۰ سال پیش تعریف شده، بنابراین نباید دوباره دنبال مفهوم سازی و تعریف مجدد آن بود. نباید پیاده را فدای سواره کرد. برای آنکه پیاده آن آرامش را داشته باشد، به یکسری اقتضائات نیاز است. مانند آنکه در تابستان زیر سایه درختان حرکت کند، کنارش آبی باشد که صدا و حرکت آن آب برایش فرح بخش باشد، در مکان های مناسب میلمان شهری وجود داشته باشد که بتواند از آن استفاده کند. وقتی نیت و برنامه کلی مان به این صورت باشد، آن وقت به تناسب مورد نیاز خواهیم رسید. در برخی از مکان ها غلبه بر خودرو است و سهم کمتری به پیاده می رسد که چاره ای هم نیست اما در برخی خیابان ها که امکانش هم وجود دارد، از این فرصت می توان استفاده کرد.

هنوز هم خیلی از خیابان ها این فرصت را دارند که بتوان آن را وسعت داد و برایش طراحی کرد و در حاشیه خیابان، هر جا که زمین آزاد است، باغچه و پارک کوچک ساخته شود. بالاخره مردم هم جسم و هم جان دارند. همانطور که جسمشان تغذیه لازم دارد، جانشان نیز به تغذیه نیاز دارد. تغذیه جانشان همین راه رفتن در باران، برف، آفتاب، کنار سایه درخت، جویبار و ... است. اگر قرار است ایده «خیابان کامل» اجرایی شود،

باید به همان اندازه که به دوچرخه، اتوبوس و ماشین اجازه حرکت داده می‌شود، به همان اندازه نیز اجازه حرکت لطیف، سبز و مناسب را برای انسان‌ها فراهم کرد.

اصولاً در تهران نحوه گسترش شهر به این ترتیب بوده است که مجموعه‌ای از زمین‌های بزرگ، تقطیع شده، پلاک‌هایی ایجاد شده و بین آنها فقط دسترسی‌هایی کشیده شده است. یعنی در تحول و توسعه شهر تهران، مفهوم «فضای عمومی» یعنی (جایی که مردم و منظر شهری از خانه‌هایشان بیرون بیایند و لذت ببرند)، کمتر مورد نظر قرار گرفته است. بسیاری از شهرها مانند اصفهان در گذشته به این شکل بوده که در خیابانها جویباری‌هایی وجود داشته که محل تفرج مردم برای فراغتشان بوده است. یعنی زمانی که از خانه‌هایشان خسته می‌شدند، در این کنار این جویبارها راه می‌رفتند و از فضای سبز حاشیه آن لذت می‌بردند.

ولی متأسفانه در شهری مانند تهران در مسیر گسترش خود به دلیل مالکیت‌های کوچک و بزرگ زمین‌ها تقطیع شده و هر کدام به چندین پلاک تبدیل شدند و در نهایت یک راه دسترسی هم گذاشته شد. در اینجا بود که طراحی فضای شهری فراموش شد. پارک‌هایی که در حال حاضر ساخته می‌شود نیز تجمیع همان پلاک‌های تقطیع شده است. یعنی آن زمین‌ها برای فضای سبز شهری طراحی نشده بودند در حالی که در بسیاری از شهرهای دنیا از همان ابتدا که بحث توسعه مطرح می‌شود، همه این امکانات یعنی زیست انسانی در شهر ملاک عمل قرار می‌گیرد و به همان گونه طراحی می‌شود.

در حال حاضر با این نحوه توسعه شهر تهران، باید بالعکس عمل کرد. در این راستا باید پلاک‌هایی که به واحدهای مسکونی یا تجاری تبدیل شده‌اند، تملک کرده و تبدیل به فضاهایی شود تا مردمی که در آپارتمان زندگی می‌کنند، بتوانند وارد این فضاهای شهری شوند، حرکت کنند و تعامل اجتماعی برقرار کنند؛ این تمایل در بین مردم بسیار زیاد است ولی فضاهای شهری بسیار اندک است. باید اقداماتی در این زمینه تحقق پیدا کند. مدیریت‌ها تابع طرح‌های جامع و تفصیلی هستند و خودشان چندان تصمیم‌گیر نیستند. این طرح‌های تفصیلی است که تکلیف شهرها را روشن می‌کند. طبیعتاً مدیران شهری نیز از همین طرح‌های جامع و بالادستی تبعیت می‌کنند. در طرح تفصیلی تهران سعی شده که امکانات عمومی مانند مدرسه، بیمارستان و ورزشگاه در نظر گرفته شود ولی میزان دارایی که شهرداری دارد، می‌تواند این شهرها را محقق کند. شما تصور کنید محله بسته‌ای که در تمام املاک آن خانه ساخته شده باشد، شهرداری باید بتواند قیمت تملک زمین را در این منطقه بپردازد که بتواند فضای سبز ایجاد کند که این کار سختی است. بیشتر موانع مالی برای تملک‌ها بر سر راه توسعه فضاهای عمومی وجود دارد اما این فکر کلی که مسیرهای عبورمان را در شهر مجهز شود تا فضایی برای عابر پیاده و دوچرخه سوار فراهم شود، فکر خوبی است که باید تقویت شود و امتداد پیدا کند.



ادغام دو وزارت راه و ترابری و مسکن و شهرسازی عامل افزایش اجاره خانه

شهرداری مسکن ملی می سازد

در حالی که به دلیل سیاست‌های اشتباه تصمیم‌سازان مسکن، مستاجران کشور در گردابی به نام افزایش اجاره مسکن افتاده‌اند و بخش خصوصی هم عملاً از عرصه پروژه‌های ساختمانی به کنار گذاشته شده، به تازگی سیاست‌گذاران حوزه مسکن تصمیم گرفتند که همانند بسیاری از کشورهای دیگر مدیریت شهری را هم وارد عرصه ساخت مسکن کنند تا شاید بخشی بحران افزایش اجاره خانه مرتفع بشود.

در حالی که در ایران مستاجران همه ساله‌ها با افزایش اجاره خانه مواجه هستند و بسیاری از شهروندان به دلیل جهش قیمت و ناتوانی مالی به حاشیه شهر رانده شده و برخی هم برای تامین افزایش اجاره‌بها از بخش‌های دیگر زندگی کمک می‌گیرند و در نتیجه کیفیت زندگی کاهش پیدا می‌کند. در تمام دنیا تجربه اجاره‌داری توسط شهرداری‌ها و مدیریت شهری وجود دارد تا مستاجران با معضل مسکن و افزایش اجاره‌بها مواجه نباشند.

فرشید پورحاجت، دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن و ساختمان کشور در خصوص بحث گرانی اجاره



خانه و مشکلات پیش رو مستاجران در کشور، گفت: قیمت و خرید و فروش مسکن ارتباط مستقیم با وضعیت اجاره‌داری و اجاره‌خانه دارد. آن‌چه که مسلم است در طی دو سال گذشته کشور با یک افزایش قیمت بسیار شدید در حوزه مسکن مواجه بوده است.

پورحاجت در ادامه افزود: این افزایش قیمت مسکن تاثیر جدی بر بازار اجاره گذاشته و آن قشری که نمی‌توانند متناسب با اقتصاد خانواده مسکن استیجاری تهیه کنند، لاجرم با مسئله حاشیه‌نشینی و کاهش کیفیت زندگی مواجه می‌شوند.

دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن و ساختمان کشور با اشاره به آخرین آمار نفوس مسکن، تاکید کرد: طی دهه گذشته و با ادغام وزارت مسکن و شهرسازی و راه‌وترباری شرایط برای حوزه استیجاری به شدت سخت‌تر شده و طبق آخرین آمار نفوس مسکن، بالغ بر ۳۰ درصد مردم در مسکن‌های استیجاری زندگی می‌کنند؛ که این موضوع در کلانشهرها و به طور اخص در تهران و استان‌های مهاجرپذیر همانند استان البرز

با در صدی بیشتری یعنی حدود ۴۰ درصد مستاجر مواجه است.

این کارشناس حوزه مسکن بر این باور است که عدم برنامه‌ریزی مناسب توسط وزارت راه و شهرسازی در حوزه تولید و مدل‌های مختلف مسکن به این موضوع دامن زده است. شوربختانه دست‌اندرکاران امر حاضر به پذیرش این موضوع نیستند که سیاست‌های غلط و اشتباه تاکتیکی و استراتژیک در ادغام وزارت راه و ترابری و مسکن و شهرسازی سابق معضلات مسکن را دو چندان کرده است.

پورحاجت با اشاره به این که ایران نه تنها در حوزه اجاره‌داری، بلکه در حوزه سکونت‌گاه‌ها و بافت فرسوده شهری و حاشیه‌نشینی هم با مشکلات جدی مواجه است، گفت: شرایط روبه‌روز بدتر می‌شود و وزارت راه و شهرسازی هم هیچ راهکاری برای رفع این معضل ارائه نداده است.

به گفته دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن و ساختمان کشور، در نوروز سال ۱۴۰۰ شرایط بسیار سختی را برای اجاره‌نشین‌ها پیش‌بینی و اعلام کردم.

پورحاجت با اشاره به نقش شهرداری‌ها در بحث تهیه مسکن، گفت: با بررسی شرایط کشورهای مختلف مشخص می‌شود که ساخت مسکن اجتماعی و خانه‌استیجاری در کشورهای دیگر توسط شهرداری‌ها انجام می‌شود و طی سال‌های گذشته بحث مسکن استیجاری توسط شهرداری تهران مطرح شد. اما افرادی که همیشه به صورت غیرکارشناسی وارد بحث مسکن می‌شوند، به جای این که نواقص طرح را مورد بررسی قرار دهند، اساساً با سنگ‌اندازی و به انحراف کشاندن اصل موضوع، اجرای طرح را به تعویق می‌اندازند.

وی با اشاره به این که در کشورهای توسعه یافته و حتی توسعه نیافته نقش شهرداری در تولید مسکن اجتماعی بسیار مهم است، اظهار کرد: شهرداری به واسطه ظرفیت‌هایی که دارد می‌تواند در حوزه مسکن اجتماعی فعالیت کند و اخیراً هم مجوزهای لازم برای شهرداری تهران از طرف دولت صادر شده است.

لذا می‌تواند شهرداری‌ها با توجه به ظرفیت خاص خودشان در کنار بخش خصوصی برای تولید مسکن به صورت استیجاری اقدام به برنامه‌ریزی کنند.

پورحاجت ادغام دو وزارت راه و ترابری و مسکن و شهرسازی و سیاست‌های اشتباه وزارت ادغامی راه و شهرسازی را دلیل افزایش بی‌رویه اجاره مسکن دانست و گفت: سیاست‌ورزی نامناسب طی این سال‌ها در حوزه مسکن شرایط امروز را رقم زده است. اساساً وزارت راه و شهرسازی حوزه مسکن را به دست فراموشی سپرده و به خصوص طی دو سه سال اخیر این موضوع شدت بیشتری پیدا کرده است.

دبیر کانون انبوه‌سازان کشور یادآور شد: طرح مسکن ملی دو سال است که بر روی میز دست‌اندرکاران امر بوده و وزارت راه و شهرسازی به لحاظ ساختاری تنها کاری که کرد یک مداخله گسترده در امر تولید مسکن و یک پیش‌فروش خلاف قانون و ضوابط در کل کشور بوده و از همه مهم‌تر جایگاه وزارت راه و شهرسازی

را در حد یک تعاونی مسکن متزلزل کرده است.

پورحاجت با بیان این که وزارت راه و شهرسازی در حقیقت وظیفه تعاونی مسکن را انجام می دهد، تاکید کرد: همین کار با یک سیستم اداری ناکارآمد در دست اجرا بوده و صدمات بسیار سنگینی به خانوار کشور وارده کرده است. سال ۹۸ اعلام کردند که نرخ مسکن ملی متری دو میلیون و سیصد هزار تومان است و امروز براساس گزارش نهاد راهبردی ریاست جمهوری و دفترچه فهرست بها سال ۱۴۰۰ قیمت تمام شده مسکن در طرح اقدام ملی بالغ بر متری چهار میلیون و نهصد هزار تومان شده، یعنی چیزی حدود صد درصد افزایش قیمت اتفاق افتاده است.

به گفته پورحاجت، بخش خصوصی امکان افزایش قیمت در پیش فروش واحدهای مسکونی را ندارد، در صورتی که در مسکن مهر افزایش قیمت اتفاق افتاد و امروز هم در طرح اقدام ملی همین اتفاق رخ خواهد داد. جان کلام آن که وزارت راه و شهرسازی باید این گونه طرح ها را در اختیار بخش خصوصی و شهرداری ها قرار دهد تا دیگر شاهد شرایط امروز نباشیم.

اما حالا طرح ساخت مسکن ارزان قیمت توسط شهرداری ها که گونه ای از برنامه مسکن استیجاری به شمار می رود، در مجلس اعلام وصول شده و نمایندگان کنترل نرخ اجاره و کسب درآمد برای شهرداری را از جمله محاسن این اقدام می دانند.

برخی متخصص های حوزه مسکن احداث خانه های استیجاری را در کنترل بازار مسکن موثر دانسته و براین بارو هستند که شهرداری هم می تواند واحدها را اجاره دهد و هم به صورت نقد و اقساط به متقاضیان واگذار کند.

اما از یک طرف این نظر هم وجود دارد که دولت و شهرداری نباید مستقیماً وارد اجرای این طرح شود، باید کارهای اجرای مسکن را به بخش خصوصی واگذار کنند. و از طرف دیگر پیروز حناچی، طی چندماه گذشته اعلام کرده که شهرداری تهران آماده است تا در بحث ساخت مسکن ملی و استیجاری ورود کند، البته این آمادگی به پرداخت تسهیلات به شهرداری است، تا در کنار امکانات مدیریت شهری، اقدام به ساخت مسکن استیجاری شود. البته فراموش نشود شهرداری قانوناً در این زمینه وظیفه ای نداد.

از طرف دیگر پاک فطرت، عضو کمیسیون عمران مجلس هم اعلام کرده که با ارائه طرح ساخت مسکن ارزان قیمت توسط شهرداری ها، سعی شده که شهرداری ها بر اساس جمعیت هر شهر اقدام به ساخت واحدهای استیجاری کنند چرا که شهرداری ها به لحاظ منابع مالی خود کفا بوده و تمام درآمد و هزینه های آن زیر نظر شوراهای شهر انجام می شود؛ علاوه بر آن ساخت ۱۰۰۰ واحد خانه با قیمت هر متر ۴ الی ۵ میلیون تومان برای شهرداری هایی که زمین، پروانه ساخت و نیروی فنی در اختیار دارند، به نسبت پروژه های عمرانی آن ها مبلغ قابل توجهی نیست.

جایگاه مسکن استیجاری در سیاستگذاری بخش مسکن



● محمدامیر کرامت - کارشناس تامین مالی مسکن

بنا به دلایل زیادی، توانمندسازی توسعه بخش سالم مسکن اجاره ای رسمی، اهمیت دارد. نخست اینکه، مسکن استیجاری، خروجی طبیعی موجود بودن خانوارهایی است که یا درآمد لازم برای خرید مسکن را ندارند، یا حداقل پیش پرداخت لازم برای مالکیت را پس انداز نکرده اند. زوجهای جوان و اقشار ضعیف تر جامعه در این طبقه بندی قرار می گیرند.

در کشورهایی که بازار بخش خصوصی مسکن اجاره ای کوچک و در حال افول است، جای بحث مسکن اجاره ای خالی است و زندگی زوج های جوان را با والدینشان ببینیم. دوم اینکه، شادابی بازارهای مسکن اجاره‌ای، کلید فعال کردن بازارهای فروش مجدد و بازارهای انعطاف پذیر کار است. اکثراً بواسطه هزینه های نقل و انتقال، مالکیت مسکن مستلزم هزینه های بالای جا به جایی است (دردسرهای مربوط به نقل و انتقالات ملک) که می تواند انگیزه های منفی را برای نزدیک شدن به این گونه سرمایه گذاری، فراهم کند. در مقابل، نقل و انتقالات در جریان مسکن اجاره ای، هزینه های ثابت پایین تری را بدنبال دارد که در جوامعی که در حال عبور از تغییرات سریع در ساختار و یا تعیین موقعیت اشتغال هستند، می تواند به عنوان

مزیت دیده شود. سوم اینکه، شادابی بخش مسکن اجاره‌ای به خانوارها امکان سرمایه گذاری بیشتر را می دهد.

در بسیاری از کشورها مسکن به عنوان دارایی دو ایراد: «اختصاصی شدن» و «نسبت نداشتن قابلیت نقد شوندگی سریع» را دارد، که بر شیوه هایی که خانوارها می توانند امور مربوط به اقتصاد مسکن شان را مدیریت کنند، تأثیر می گذارد.

نسبت به سایر امکان های دارایی، اجاره مسکن به عنوان انتخاب حق تصرف ملک، می تواند خانوار را از سرمایه گذاری بالا بر روی مسکن دور کند. «اجاره داری»، به عنوان یک سرمایه گذاری، منابع درآمدی را که از سایر منابع احسن تر است پدید می آورد که در خیلی از کشورهای پیشرفته می تواند جایگزین سیستم غایب اعطای مستمری باشد. در نتیجه، «اجاره داری» عنصری حساس از بهبود آسایش سالمندان می شود.

نهایتاً، بازار اجاره های قابل تحمل مسکن، راحت تر خانوارها را با پرداخت اجاره بها، اسکان می دهد و در نتیجه می تواند: ارزش دارایی های ملکی را افزایش داده، جریان فروش مجدد بازارهای مسکن را تسهیل کند و مشوق بازارهای رهنی نیز باشد. زمانی که بازار رهنی توسعه نیافته باشد، اهمیت عملکرد بازار رسمی مسکن اجاره ای خیلی حیاتی تر است، چراکه دسترسی به مالکیت بسیار مشکل است. معمولاً وقتی که بازار رهن توسعه می یابد نسبت وام به ارزش واقعی ملک افزایش یافته و امکان خانه دار شدن در سطح اول چرخه زندگی تسهیل می شود در موازات آن، تأمین کنندگان اعتباری مایلند تا به خانواده های بیشتری خدمت رسانی کنند بنابراین اجاره می دهند تا قسمت بیشتری از طبقات متوسط به خانه دار شدن دسترسی پیدا کنند. با این وجود، قبل از اینکه این خروجی دلخواه به حقیقت بپیوندد، بازارهای مسکن اجاره ای نقش مهمی را در چرخه زندگی بسیاری از خانواده ها بازی می کنند.

عدم توازن بین مسکن اجاره ای و مالکیت مسکن

علیرغم دلایل قانع کننده برای تقویت بخش مسکن استیجاری، بخش استیجاری در بهترین حالت، توجه محدودی را در بسیاری از کشورهای پیشرفته و یا اقتصادهای نوظهور نسبت به تملک مسکن، به خود جلب کرده است. حمایت از مالکیت مسکن از دیدگاه های دیگری برمی آید که به زمینه های تاریخی مناطق بستگی دارد. تملک مسکن به شکل فعالانه ای توسط بسیاری از دولت ها، در زمینه هایی که برای شهروندی مشوق است، اساساً با دادن سهمی از جامعه به اشخاص، حمایت شده است. این الگو از ایالات متحده که تملک مسکن را از طریق سامانه مالیاتی یارانه ای کرده، اعمال معافیت مالیاتی سود رهنی و معافیت مالیاتی اموال

غیرمنقول، معافیت مالیاتی منافع سرمایه (و سیستم مالی) هزینه بسیار پایین پول از طریق اقدامات حمایتی دولت، نهاده شده است. تملک مسکن می تواند فواید اقتصادی و اجتماعی زیادی مخصوصاً شامل آزادی استفاده از فضا برای خانواده ها در بعضی موارد، ساماندهی فعالیت های کسب و کار در عرصه ملک برای اشخاص داشته باشد، همچنین مفروض است که مالکیت خانه با ایجاد حس همسایگی خارجی، بهداشت و ترقی را بوجود آورد. به عنوان مثال تشویق به خانه دار شدن بطور واضح سیاست منتخب بیشتر کشورهای آمریکای لاتین است. در بسیاری از کشورها اظهار شده یا بدیهی است، ترجیح دولت برای مالکیت نتیجه میدان ناهموار بازی، بین دو روش تصرف ملک است و مالکیت از نقطه نظر قواعد مالیاتی و یارانه ها نافع تر است. نتیجه عدم توازن موجود سبب می شود که در بسیاری از کشورها، مسکن استیجاری، به عنوان نوعی سرمایه گذاری غیرسودآور و ریسکی، مورد توجه قرار بگیرد. پس خیلی نامتداول نیست که ببینیم، به همان نسبت که اندازه بخش کوچک می شود، سرمایه گذاری در بخش نیز در کل دوره زمانی متوقف شود. به عنوان نمونه این همان چیزی است که در انگلستان بعد از کنترل های شدید اجاره بها، حاصل از عواقب جنگ جهانی دوم، اتفاق افتاد. نقش بازار مسکن استیجاری بطور بالقوه در کشورهایی که هنوز در مراحل اولیه توسعه بازار رهنی هستند بزرگتر است. آنچه در اینگونه کشورها رخ می دهد این است که بازار استیجاری یا ضعیف است یا وجود ندارد. از همه اسفبار تر اینکه، چون هنوز هیچ گزینه قابل استمراری برای مسکن استیجاری عمومی در بسیاری از کشورهای در حال پیشرفت ظهور پیدا نکرده است، کشورها شاهد توسعه بازارهای ملکی و استیجاری غیررسمی در انواع و اشکال گوناگون هستند که پیامدهای اقتصادی و اجتماعی نامناسبی را در پی خواهد داشت.

طی چندین دهه، در بسیاری از مناطق جهان نقش اساسی داشت. اما پس از مدتی کاهش پیدا کرد. به علاوه، حجم عمده یارانه های خانوارها به سمت مالکیت املاک متمایل شد. در نتیجه بخش خصوصی مستأجران، کمترین کمک را در هر شکلی، دریافت کردند و بدین ترتیب باید گفت، بعضاً اقشار عمده ای از محرومان جامعه، از سیستم اعطای یارانه ها جا ماندند.

■ مسکن استیجاری به عنوان سرمایه گذاری

اساساً، سرمایه گذاری استیجاری می تواند در گروهی از جریانهای نقدینگی مزم حل شود. جریان نقدینگی اولیه به سرمایه گذاری ابتدایی روی توسعه اموال غیرمنقول، شامل قیمت زمین، هزینه ساخت، هزینه تأمین مالی، هزینه های «ترم» مثل صورت حساب ها، عوارض و

مالیات ها منوط می شود و پس از تکمیل واحدها، پروژه، درگیر گروهی از جریان های متناوب نقدی که از یک طرف بر روی منتخبی از اجاره های پرداختی از سوی ساکنین اثرگذارند و از طرف دیگر عملیات و هزینه های نگهداری را مشابه عوارض تحمیلی صاحب خانه پس از پایان مرحله بهره برداری استثماری، شامل می شود. ملک می تواند توسط مالک فروخته شود که جریان نقدینگی مثبتی را پدید می آورد که کلاً سوژه های برای مالیات است. این قسمت از جریان نقدینگی درصد خالص ارزش و نرخ داخلی بازگشت پروژه استیجاری را مشخص می کند. وقتی مساله این است که برای پروژه های استیجاری، آیا تأمین مالی فراهم شود؟ عنصر کلیدی، که مورد توجه تأمین کنندگان مالی قرار می گیرد، درآمد خالص عملیاتی است، که در تفاوت بین اجاره بها و هزینه های عملیات و نگهداری تعریف شده است. البته اجاره بها، قطع های مثبت از عملیات خالص درآمدی و عنصر حیاتی سوددهی یک پروژه استیجاری است. سایر عناصر که به قیمت های متنوع تحمیلی توسط صاحب خانه ها در مدت اجاره ارتباط دارند و بر عملیات خالص درآمد، اثرگذار اند، به قرار زیر هستند:

■ **مدیریت ساختمان:** این مقوله متشکل از مدیریت فیزیکی ساختمان، مالیات ها و عوارض و مدیریت اداری تجاری ساختمان، شامل مدیریت دوره های خالی بودن آپارتمان ها میگردد.

■ **نگهداری ساختمان:** در بسیاری از کشورها این مقوله مسأله ساز است. در تقسیم وظایف بین صاحب خانه ها و مستأجران بدلیل عدم تعریف واضح هزینه نگهداری

■ **عوارض و مالیات ها:** این موضوع دو عنصر دارد، عوارضی که به استفاده از بنا مربوط است که می تواند توسط مستأجر پرداخت شود و مالیات هایی که بابت درآمد حاصل از اجاره داری وضع می گردد که توسط صاحبخانه ها پرداخت می شود.

با نگاه به ساختار این هزینه ها، در می یابیم آنها هزینه های مدیریتی و با دامنه کمتری، هزینه های نگهداری هستند که به ما اجازه رتبه بندی اقتصادی می دهند. بدین ترتیب بازگشت بیشتر سرمایه ها، می تواند بطور بالقوه از ساختمان های چندخانواده ای نسبت به خانه های ویلایی (تک خانواری)، بدست بیاید. اگر به منظور دستیابی بهتر اقتصادی دو شرط دیگر باید مهیا شود:

تأمین مالی باید امکان پذیر باشد. بسیار مهم است که اندازه رتبه اقتصادی به بیشینه خود برسد. بنابراین اندازه مناسب سرمایه گذاری ها، مستلزم قدرت خواهد بود.

ظرفیت مدیریت تخصصی بنگاه های معاملات ملکی باید موجود باشد.

البته این دو شرط فوق اغلب در اقتصادهای نوظهور محقق نمی شوند.

در گفت و گو با سهراب مشهودی بررسی شد

شروط لازم برای طرح مسکن استیجاری



● بهشاد بهرامی

سهراب مشهودی، شهرساز با مروری بر طرح های تامین مسکن کم درآمدها از پیش تا پس از انقلاب، گره ها و مشکلات اجرایی این طرح را توضیح و علت عدم موفقیت آنها را تشریح می کند. وی با تاکید بر اینکه این طرح باید به صورت همکاری مشترک میان سه ضلع مختلف اجرایی شود معتقد است برای تضمین موفقیت این طرح باید چند شرط ضروری در اجرای آن لحاظ شود.

طی دهه های گذشته چه برنامه ها و طرح هایی برای تامین مسکن کم درآمدها در کشور اجرایی شده است؟

مروری بر سیاست گذاری های انجام شده طی قبل و بعد از انقلاب نشان می دهد که کوشش هایی برای تامین مسکن کم درآمدها انجام شده است. این برنامه ها یک وجه مشترک دارد. آنهم اینکه تمامی این برنامه ها تامین مسکن ملکی را در دستور کار خود قرار داده بودند. راه حل های جابجایی و تأمین مسکن ارزان، راه حل های مرتبط به زمین ارزان، اجاره، راه حل مسکن در زمین استیجاری (مسکن مهر) از جمله این برنامه ها بودند.

مسکن اجتماعی یا همان مسکن استیجاری جایی در برنامه ریزی های گذشته در بخش مسکن داشت؟

ابتدا نیاز است تعریف مشخصی در مورد مسکن اجتماعی ارائه کنیم. در تعاریف مشخص ارائه شده در الگوی جهانی مسکن اجتماعی، سکونتگاهی است که برای شهروندان "زیر خط فقر سکونت شهری و یا در حال گذار از این وضعیت" تهیه می شود. این جمعیت شامل مهاجران جدید به شهر، خانواده های تازه تشکیل یافته جوان، افراد مسن بدون مسکن و شهروندانی که اصولاً درآمدشان کفایت تأمین مسکن مناسب برای آنها را نمی کند. با چنین تعریفی می توان اینطور گفت که "مسکن اجتماعی" یا اصولاً در برنامهها نبوده و یا به آن عمل نشده است.

آیا در گذشته برنامه ای در حوزه ساماندهی اقشار کم درآمد اجرایی شده که موفق هم بوده باشد؟

بله، از موفق ترین برنامه های ساماندهی مسکن گروه های زیر خط فقر سکونتی، می توان از انتقال "گودنشینان بهجت آباد" به کوی احداث شده و کامل ۱۳ آبان نام برد که ظاهراً به نظر می رسد که به اهداف خود رسیده است. موفقیت این طرح از این جنبه قابل اتکا است که نه تنها دولت یارانه ای برای ارتقاء سکونت آنها پرداخت نکرد، بلکه حتی به سودآوری نیز دست یافت. در عین حال، مسکن ایجاد شده برای این افراد نیز کاملاً مناسب بود و پرداخت اقساط آن نیز که حدود ۲۰ درصد درآمد ساکنان تعیین شده بود، کاملاً با ساختار درآمدی ساکنان مطابقت داشت. البته مرور نتایج این طرح در ادامه راه نشان می دهد که این برنامه نیز به علت عدم همخوانی قیمت بالقوه مسکن، نسبت به قیمت بالفعل درآمد خانوار و تفاوت آن با نسبت منطقی هزینه مسکن به درآمد واقعی خانوار به گونه دیگری، با شکست، مواجه شد. زیرا خانوارهای ساکن قطعاً ترجیح دادند، به خانه های با قیمت مناسب تر، تغییر مکان داده و اضافه درآمد حاصله را، صرف مخارج ضروری دیگر همچون خوراک، درمان و آموزش کودکان خود کنند. پس از انقلاب نیز چندین بار برای حل این قضیه اقدام شد که تمامی آنها با شکست خوردند و یا به همه اهداف خود نرسیدند.

پیش از این در قالب برنامه سوم نیز طرحی با عنوان مسکن استیجاری در دستور کار قرار گرفت. آیا این طرح به طرح پیشنهادی فعلی شباهت دارد؟

بله؛ مسکن استیجاری در دستور کار برنامه سوم قرار داشت، اما مجریان آن به دلیل نقص قوانین بانکی و یا عدم تأمین بودجه کافی و شاید عدم اعتقاد واقعی به برنامه، احداث یا کمک به احداث مسکن استیجاری را ناممکن دانسته و با تبدیل مسکن استیجاری به "جاره به شرط تملیک" دوباره همان خصلت ساخت مسکن ملکی را در پیش گرفتند که مثل گذشته، به

شکست برنامه منجر شد. با شکست مسکن استیجاری، که به دنبال شکست واگذاری زمین ارزان آماده سازی شده حاصل شده بود و باتوجه به اینکه در احداث مسکن همواره دولت شکست خورده بود، این اندیشه حاصل شد که احداث مسکن به خود متقاضیان واگذار شود و به جای زمین ملکی که اثبات شده بود به هیچ عنوان نمی تواند ارزان تأمین شود، فکر شد که زمین به "شکل استیجار" در اختیار قرار گیرد.

■ یعنی همان طرح مسکن مهر که از دولت نهم پیگیری شد. درست است؟

بله ساختار اولیه این طرح با چنین نگاهی چند مزیت به دنبال داشت. اول آنکه هزینه زمین که بیش از ۶۰ درصد هزینه ساخت و ساز را تشکیل می دهد حذف می شود. دوم آنکه با استیجاری بودن زمین واحد مسکونی، حتی به طور بالقوه ارزش ملک بالا نمی رود که به گروه های بالاتر منتقل شود. سوم آنکه برنامه ریزی و طراحی شهری برای این اراضی می تواند به سمت بهره وری از بخش عمده زمین برای کل شهروندان، سوق داده شود. نهایتاً آنکه ساخت بنا را که همواره برای دولت با زیان دهی همراه بوده است، به خود متقاضیان محول می کرد. -با چنین مزایایی نتیجه اجرای طرح باید مثبت باشد اما طرح مسکن مهر در اجرا با موفقیت کامل همراه نبود.

بله، متأسفانه با تبدیل این برنامه به مسکن مهر و ساخت مسکن بیش از توان اقتصادی کشور و احداث در اراضی آماده سازی نشده و اغلب خلاف توسعه شهر به معضلی بزرگ تبدیل شده که سالها حل آن طول خواهد کشید.

■ برای تغییر ناکارآمدی چنین طرح هایی آیا راهکاری پیش روی دولت ها وجود دارد؟

ساخت مسکن ارزان قیمت با استفاده از ظرفیت بافت فرسوده یکی از این راهکارها می تواند باشد چراکه یکی از فرصت های این محدوده از شهرها که می تواند شرط اولیه ساخت مسکن ارزان قیمت یعنی حذف هزینه از قیمت تمام شده را عملیاتی کند، ارزان بودن زمین و مسکن در آنهاست. علاوه بر این وقتی این اراضی در محدوده قانونی شهرها قرار دارند، با تأمین مسکن آنهم در داخل شهر و با امکان دسترسی نزدیک تر به محل کار و خدمات (برای گروه های کمدرآمد) موهبتی بزرگ به شمار می آیند. درواقع کوشش دولت ها برای ارتقاء سطح زندگی در این بافت ها در قالب طرح های احیاء و بازآفرینی شهر اقدام مهمی است، که می تواند به بهبود شرایط سکونت شهروندان کم درآمد منجر شود. البته دو نکته مهم در جریان اجرای این طرح باید مدنظر دولت ها باشد. اول آنکه معمولاً کمتر اتفاق می افتد که این شهروندان مالک





سکونتگاههای خود و اغلب یا مستأجرند و یا انواع دیگر سکونت بدون مالکیت دارند، بنابراین با بهسازی این سکونت گاه ها اگر اجاره نشین باشند، اجاره آنها افزایش پیدا می کند. بنابراین بهسازی این بافت ها ممکن است، با اجبار به تغییر مکان مستأجران، وضعیت سکونت ساکنان را بدتر کند. علاوه بر این در شرایط بسیار اندکی که این ساکنان مالک ساختمان های خود نیز هستند، اگر تفاوت اجاره فاصله در حدی باشد، که تعادل هزینه آنها را بر هم بزند (مشابه کوی ۱۳ آبان) بازهم به جابجایی ساکنان منجر می شود. بنابراین استفاده از این ظرفیت، باید با دقت کامل صورت پذیرد.

■ با توجه به الگوهای مشابه طرح مسکن اجتماعی که در سایر کشورها اجرایی شده است آیا عملیاتی شدن توسط یک نهاد عمومی یعنی شهرداری ها می تواند به طور کامل قابلیت اجرایی و عملیاتی شدن را داشته باشد؟

یک نکته مهم باید در اجرای این طرح مدنظر قرار گیرد. اینکه این طرح در صورتی در سایر کشورها توسط شهرداری ها یا دولت محلی اجرایی می شود که این نهاد با اخذ عوارض و شارژ شهری امکان تامین مالی مستقل را داشت. ویژگی که در خصوص شهرداری های ایران قابل مشاهده نیست. از این رو نیاز است که چنین طرح هایی به صورت مشترک توسط دولت یا شهرداریها و ارگان های مربوطه اجرایی شود. در این مسیر نیز چند نکته رعایت شود. بافت های فرسوده به بافت های مناسب سکونت گروه های زیر خط فقر تبدیل شود، بدون اقداماتی که به تشویق سکونت برای گروه های بالاتر، منجر شود. همچنین سکونتگاه این افراد باید به شکلی طراحی شود که همواره استیجاری باقی بماند و امکان تبدیل آن به مسکن ملکی نشود. حتی می توان بخش خصوصی را برای احداث واحدهای استیجاری کوچک و ارزان از طریق تأمین زمین اجاره ای برای آنها به شکل متصل یا منفصل با شهر تشویق کرد.



اجسام کوچکی که شهرها را زشت می کند شهرها پر از زائده



۲۴

• نورا حسینی

خیابان‌های شهرهای ما پر از زائده است. اشیاء اضافه‌ای که آنقدر درمقابل چشمانمان دیده‌ایم که دیگر به چشم نمی‌آید. دیوارها پر از حفره‌هایی هستند که لوله بخاری و ناودان از آن بیرون زده یا به جای مرمت، آن‌ها را بی‌سلیقه و شلخته رنگ کرده‌اند!

از زمین تا آسمان شهرها، پر از اشیاء اضافه است. روی زمین، تبلیغات به کف سنگفرش‌ها وصله شده و در آسمان انبوه دکل‌ها... مثال برای زائده‌های شهر زیاد است. آنقدر که گمان می‌کنی می‌توانی در این سیاهه، ساختمان‌های بلندبالایی را هم که دید تو را کور کرده‌اند، قرار دهی! گرچه در تعریف علمی زوائد، این برج‌ها، زائده محسوب نمی‌شوند...

پیرمرد ساکن امامزاده قاسم می‌گفت روزگاری اینجا حکم برج دیده‌بانی شهر تهران را داشت. روی این نقطه که می‌ایستادی شهرری را می‌دیدي اما حالا...

کارشناسان حوزه منظر شهری در تعریف اشیاء اضافه و زوائد شهری می‌گویند هر عنصر حجمی و فرمی که ترکیب فضای شهری را برهم زند و با سایر اجزا همخوانی نداشته باشد، زائده محسوب می‌شود، زیرا مسأله اصلی، ترکیب‌بندی و کمپوزیسیون است؛ یعنی هر جزء و

هر فرمی که به یک فضا الحاق می‌شود، اگر در ترکیب و بستر آن فضا بتواند کار کند، اگر در آن بستر قرار بگیرد و ما آن را از لحاظ بصری بتوانیم بپذیریم، می‌تواند جزئی از این فضا باشد و در غیر این صورت، زائده محسوب می‌شود.

بر اساس این تعریف، نرده‌های ساختمانی، باران‌گیرها، ناودان‌ها و هر آنچه که بعد از طراحی اولیه یک نما به آن اضافه می‌شود، می‌تواند در تعریف زائده بگنجد. این زائده‌ها، به تدریج بی آن که ما متوجه شویم، به نمای ساختمان‌ها اضافه می‌شود. طراح، کانال کولر را در فضای داخلی طراحی نمی‌کند و معماری که ۳۰ سال پیش خانه‌ای را ساخته، به این فکر نمی‌کرده که روزگاری کولر گازی، بخشی از اشیاء اضافه نماهای شهری شود. سیم‌کشی آنتن‌های تلویزیونی، ماهواره‌ها و بیلبوردهایی که در معابر اصلی شهر قرار دارند و به‌خاطر ارزش اقتصادی برای شهر، امکان حذف ندارند، مثال‌های دیگری است که نشان می‌دهد پیشرفت در تکنولوژی سبب شده زائده‌های شهری افزایش یابند.

«محمد مهدی عابدی» طراح شهری به این فهرست، نمای ساختمان‌های نیمه‌کاره بلا تکلیف را نیز اضافه می‌کند. او دلیل تعداد بالای زوائد شهری را نبود پیش‌بینی نیازهای یک بنا و گاه نبود فهم شهر و زندگی شهروندی توسط برخی از شهروندان می‌داند. این که منظر شهری در گذشته چندان جدی گرفته نمی‌شد و موضوع ذهنی مدیران شهری نبود، در حالی که مدت‌هاست دغدغه طراحان شهری بوده است.

به عقیده عابدی «شهر بدون وصله و پینه‌های اضافی، حال شهروندان را بهتر می‌کند» اما هنوز دستورالعملی برای زوائد و اشیاء اضافه شهر وجود ندارد. به همین علت است که در شهری مثل تهران در میانه‌های شهر، تلاش می‌کنند زائده‌ها پاک شود، اما در شمال شهر مجسمه غول پیکری را زیر چمن می‌خوابانند که آرامش بصری کسانی را که از این معبر عبور می‌کنند، برهم می‌زند. مردم هم در تولید اشیاء اضافه، بی‌تقصیر نیستند. از برخی خیابان‌ها که می‌گذریم، می‌بینیم بالکن‌ها تبدیل به انبار شده یا طناب رخت به دیوارش آویزان است و به جای گلدان‌های سبز، لباس‌های رنگ و وارنگ، از آن آویزان است. در یک طبقه، گلدان‌ها دور نرده‌ها چیده شده و در طبقه بالاتر، دبه‌های ترشی را کنار بالکن ردیف کرده‌اند! و کسی هم نمی‌تواند اعتراض کند.

این کارشناس منظر شهری می‌گوید: شاید این زوائد در نگاه اول تأثیری روی شهروندان نداشته باشد اما در ناخودگاه ذهن افراد اثرگذار است. درست مانند آلودگی‌های صوتی، آلودگی



هوا، آلودگی ناشی از ترافیک، بوی بد و... که بر ناخودآگاه انسان‌ها اثر می‌گذارد. اگر از پل‌های عابر پیاده به درستی استفاده نشود یا در مکان مناسبی قرار نگرفته باشد، می‌تواند در تعریف زائده شهری قرار بگیرد. یا رنگ کردن خیابان‌ها در عین این که می‌تواند آرامش‌بخش باشد، اگر درست اجرا نشود، یکی از مهم‌ترین اغتشاشات بصری است.

هیچ‌کس از انباشت اشیاء اضافه خوشش نمی‌آید اما به گفته عابدی، چیزی به عنوان قانون منظر شهری نداریم در حالی که برای جدی گرفته شدن تلاش گروه‌های مختلف در این رابطه، باید سازوکار قانونی وجود داشته باشد، در غیراین صورت، محدودیت ایجاد شده -به دلیل این که ممکن است خودسرانه باشد- قابل قبول نیست. هرگاه توسعه شهرها جلوتر از برنامه‌ریزی برای شهر اتفاق بیفتد، بر میزان اشیاء اضافه، افزوده خواهد شد و برای آن که بتوانیم مردم را در این راه باخود همراه کنیم، باید به داخل آنها برویم، مسئله را برایشان تشریح و شک آنها را به اعتماد بدل کنیم. اگر پروژه‌های آرام‌سازی، بدون مشارکت مردم و توجیه آنها آغاز شود، رفتار مطلوبی از سوی مردم به دنبال نخواهد داشت چرا که حذف زوائد شهری، دو طرفه است و باید بتوان مردم را پای میز مذاکره نشاند و آنها را متقاعد کرد که این ساماندهی، به نفع‌شان است.

عابدی می‌گوید: البته در تقابل با «اغتشاشات بصری»، اوضاع مانند گذشته نیست. حالا خلایق‌هایی هم مانند تبدیل درخت‌های خشک شده به مجسمه‌های چوبی وجود دارد.

«پیام کردستانی» کارشناس شهری معتقد است برخی از زوائد شهری بر اساس نیاز به نماها اضافه شده و معتقد است اگر در زمان طراحی یک بنا، به نیازهای آینده آن هم توجه می‌شد، مصرف‌کننده کم‌تر به آن زائده اضافه می‌کرد ضمن آن که ایجاد برخی زوائد، ریشه فرهنگی دارد که پهن کردن لباس در بالکن، یکی از آن موارد است، در حالی که معمولا از این مکان، برای نشستن و نوشیدن چای و قهوه و استراحت کوتاه استفاده می‌شود اما در حال حاضر، رفتار با این فضای بیرون از خانه، کاملا با رفتاری که در داخل خانه صورت می‌گیرد متفاوت است!

به گفته او فضاهای شهری چند بعد دارد؛ جداره، کف، بام و در این فضاها، پویانگری یعنی بعد چهارم. هر چیز زائدی در این بعدها، می‌تواند یک زائده باشد؛ تمام عناصر و مبلمان شهری باید از نظر رنگی طراحی شده باشند و اگر یک پایه چراغ برق با یک رنگ ناهمخوان با فضای پیرامونی وجود داشته باشد، می‌توان آن را در تعریف زوائد شهری قرار داد. کیوسک‌های روزنامه و تلفن باید متناسب با فضای پیرامونی خود باشند. حتی با وجود آن که پل‌های عابر پیاده برای ایمنی عابر لازم است، اگر رنگ و فرم‌شان با فضای اطراف همخوانی نداشته باشد، آن را هم می‌توان به فهرست زوائد شهری اضافه کرد. در بعد پویانگری اگر در هنگام حرکت در خیابان، فرم ساختمان‌های کنار هم و مبلمان‌های شهری نجسب باشد، می‌توان عناصری را که با کلیت همخوانی ندارند را در تعریف زوائد شهری گنجانند. با این تعریف گسترده از زوائد شهری فضاهای تبلیغی شهر نیز می‌تواند بخشی از اشیاء اضافی شهر باشند، اگر به گفته کردستانی به فرم و مقیاس آن توجهی نشود؛ این که در فضای یک پارک که همه چیز آن باید در مقیاس انسانی باشد، یک بیلبورد سی متری گوشه پارک گذاشته شود، آن فضا، زائد است و باید در تبلیغات به رنگ، فرم، جنس، مقیاس و درست



قرار گرفتن تبلیغ در فضا توجه شود. گاهی مجسمه‌های شهری که در حاشیه بزرگراه‌ها و در مقیاس بزرگ نصب شده‌اند، یک زائده بصری به حساب می‌آیند. حتی سطوح‌های زباله هم بخشی از زائده‌های شهری محسوب می‌شوند؛ مخازن بزرگی که در کنار خیابان‌ها رها شده‌اند. در فهرست این طراح شهری، کیوسک‌های اجاره دوچرخه نیز یک زائده شهری به حساب می‌آید زیرا کوچک‌ترین طراحی در شکل و فرم آن - برای آن که مناسب مکانی که در آن قرار گرفته باشد - صورت نگرفته و همین، تولید یک زائده بصری کرده است. بر اساس این تعریف، هر آنچه که مخاطب را آزار دهد، می‌تواند زائده شهری محسوب می‌شود، بنا بر این، منابع آب، سیم‌ها و کابل‌های بیرون زده و دکل‌های گاز هم زائده محسوب می‌شود. البته این زوائد در معابر مختلف، سطح بندی دارد.

شاید کم‌تر این تصور را از یک شی اضافه در شهر داشته باشید اما عدم تناسب رنگی در شهر، یک زائده است. در یک خیابان که همه چیز سبز یا قهوه‌ای است، یک نشانه به رنگ زرد تند یا قرمز، بر اساس تعریف کارشناسان یک زائده حساب می‌شود.

«کاوه عین‌الهی» که یک طراح شهری متمرکز بر رنگ در شهر است، می‌گوید: گستردگی اشیائی که می‌توانند زائده شهری تعریف شوند، به این علت است که ما تعریف واحدی از زائده شهری نداریم و هر عنصری که در شهر ناهماهنگی ایجاد می‌کند از فیزیک، رنگ و موقعیت را می‌توانیم یک زائده منظر تصور کنیم. از مبلمان شهری - که به خاطر ناهماهنگی رنگی در تقابل با اجسام همجوار خود قرار دارد - تا هر آنچه در سطح شهر تناسب لازم را با کلیت فضای خود ندارد... زوائد بصری طیف بسیار وسیعی را شامل می‌شود و یکی از دلایلیش دوران گذار از فرهنگ درون‌گرا به فرهنگ برون‌گرا است؛ فرهنگی که می‌خواهد همه چیز را به نمایش بگذارد و برای همین، زوائد بصری در شهر، رو. به افزایش گذاشته است.

بیشتر شهرهای ایران، رنگ‌شان خاکستری است. میزان تنوع رنگ‌ها چه از لحاظ پوشش افراد و بناها و چه از منظر رنگ ماشین‌ها پایین است. ۷۰ درصد ماشین‌های ایرانی یا سفید است یا مشکی یا خاکستری و رنگ‌های تند کم‌تر وجود دارد. مصالح ساختمان‌ها یا سفید است یا طوسی و کرم و قهوه‌ای... در این چند رنگی، وقتی جدول خیابان‌ها سفید و مشکی یا سفید و سبز یا نارنجی و زرد می‌شوند، ایجاد آشفته‌گی بصری می‌کند و از سویی رنگ‌ها بیشتر بر اساس سلیقه مدیران انتخاب می‌شود. می‌بینیم در میدان صادقیه، المانی که سالها سفید بوده ناگهان به رنگ زرشکی در می‌آید و منظر مخاطب را دچار اغتشاش می‌کند. با این تعریف





هر چیز زیبایی که در مکان نامناسب قرار گرفته باشد، می‌تواند یک زائده به حساب بیاید. چند سال پیش دیوارهای بتونی بزرگراه‌ها با کاشیکاری‌های ریز جلوه‌گر شد. از عین‌الهی می‌پرسم بر اساس این تعریف از زائده، می‌توان این نقش و نگارهای زیبا را هم یک زائده دانست که پاسخ او مثبت است!

به گفته او این کاشیکاری‌ها در اتوبانی که سرعت خودروه‌ها ۸۰ کیلومتر است، خطرآفرین است و نه با سرعت و نه با فضای پیرامونی، همخوانی ندارد ضمن آن که به دلیل جانمایی اشتباه و قرار گرفتن در فضایی که از جنس اثر دور است، می‌تواند در تعریف زائده بصری قرار گیرد.

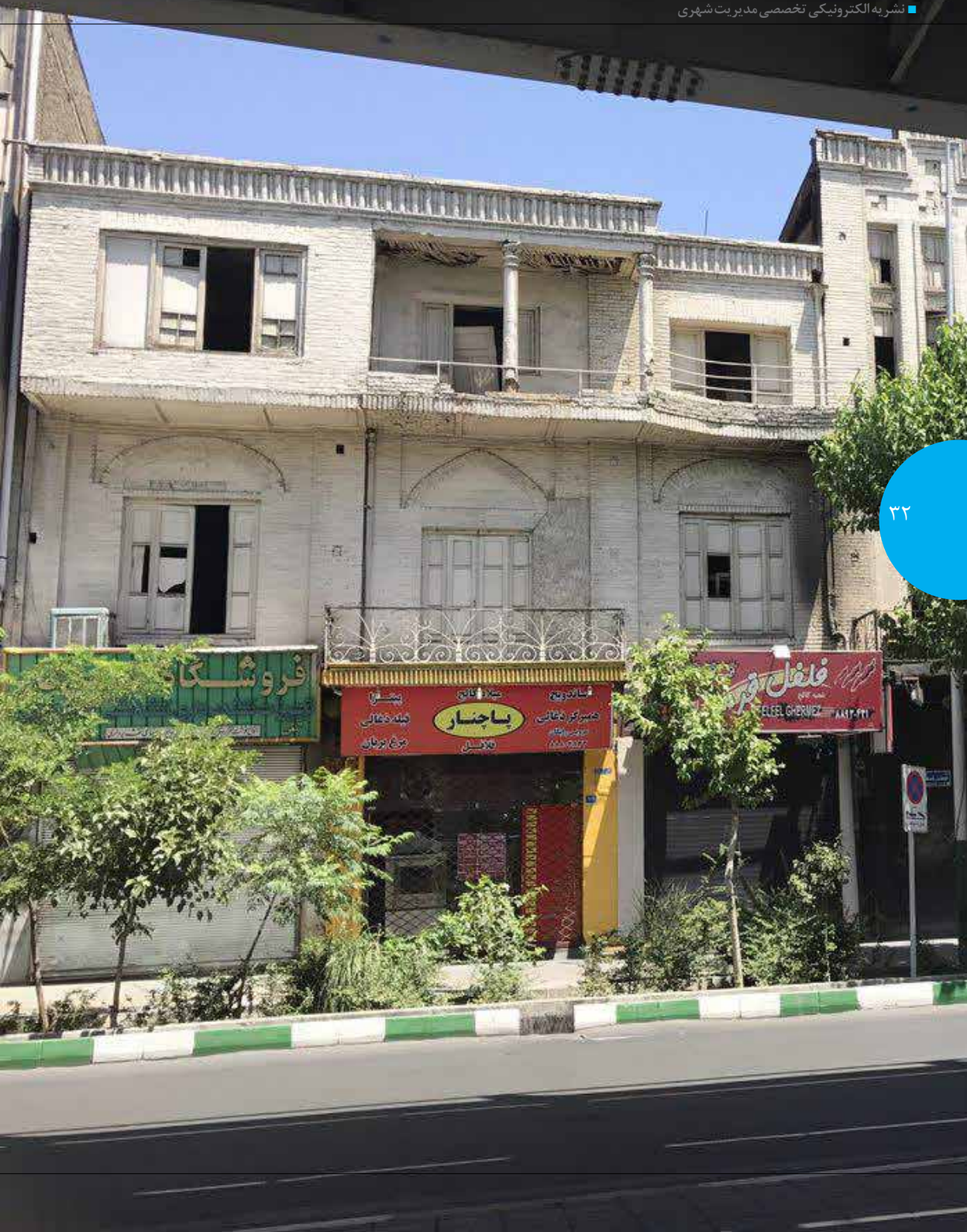
سیدامیر منصوری استاد دانشگاه تهران و عضو «پژوهشکده نظر» اما نگاه متفاوتی دارد و او در خصوص این که به نظر می‌رسد تعریف زوائد شهری به سلیقه افراد بستگی دارد، آن چه از نظر یک کارشناس، زائده محسوب می‌شود، از نگاه کارشناس دیگر، بخشی از مبللمان شهری است. برخی چندان تعریف گسترده‌ای می‌دهند که می‌توان برخی از ساختمان‌های شهر را هم زائده دانست... چرا نمی‌توان یک تعریف مشخص از زائده شهری داشت؟ می‌گوید: مسئله سیمای شهر و منظر شهری، دو موضوع مختلف هستند و با هم تفاوت دارند ضمن آن که باید توجه

داشت که این یک مبحث تخصصی است نه سلیقه‌ای. مانند مسئله ترافیک که یک موضوع سلیقه‌ای نیست و بایستی توسط کارشناس خودش بررسی شود. در واقع، مسئله سیمای شهر و منظر شهری هم باید توسط متخصصان خودش مدیریت شود. متأسفانه در شهرداری تهران به‌رغم اینکه در این حوزه اقدامات زیادی انجام می‌شود، اما رویکرد تخصصی حاکم نیست بلکه رویکرد سلیقه‌ای حاکم است و سعی می‌کنند با پُرکاری، نقص کار کارشناسی خودشان را پنهان کنند. چند روز پیش اعلام شد قرار است براساس دستور شهرداری چهار پل تهران جهت ارتقای سیمای شهری رنگ‌آمیزی و تزئین شود. این جمله مثل این می‌ماند که یک نفر بیاید بگوید آقای رئیس‌جمهور آمدند و دستور دادند که اهالی منطقه ۲ و ۶ تهران امروز صبح، نغری یک قرص آسپرین بخورند! چقدر خنده دار است؟! چطور می‌شود چنین حکمی داد؟ مگر شما پزشک هستی؟ و مگر اهالی منطقه ۲ و ۶ دچار یک مدل بیماری هستند؟! این دو موضوع با هم متفاوت هستند. نسخه را باید متناسب با بیماری نوشت و بیماری را هم باید کارشناس تشخیص بدهد نه مدیر.

او ادامه می‌دهد: اتفاقی که در نتیجه این نوع تصمیم‌گیری‌ها در شهر می‌افتد، بخشی از پاسخ شما است. شما می‌گویید زائده شهری چیست؟ می‌گویم همین پل‌هایی که آنها را بی حساب و بی منطق رنگ می‌کنند. این می‌شود زائده شهری. همان طور که اگر کسی یک ایرانیت جلوی پنجره‌اش بزند، ما می‌گوییم این یک زائده است. یا اگر کسی کولرش را با کانال زشت، در نمای ساختمان مسکونی‌اش نصب کند، می‌گوییم این کار نمای خیابان را زشت کرده است. این در حالی است که تأثیر این کولر روی نمای ساختمان بسیار کمتر از کاری است که رنگ‌آمیزی بی‌تناسب این چهار پل در شهر ایجاد می‌کند.

این استاد دانشگاه معتقد است: برای رسیدن به تعریف زائده شهری، نخست باید قبول کنید که این یک علم و دانش است که به طور ارگانیک یاد گرفته نمی‌شود، بلکه مثل پزشکی، مهندسی و ... باید درس آن را بخوانید و بلد باشید تا بتوانید راجع به آن اظهار نظر کنید.

در حال حاضر به تعداد آدم‌های ساکن تهران، همه در مورد سیمای شهر صاحب‌نظر هستند! مدیران گذشته شهری معتقد بودند نماهای همه شهر باید یکدست باشد. دوست داشتند همه نماها، آجری و سنتی بود... آنها هم سلیقه خود را به شهر تحمیل می‌کردند. کاری که در نواب کردند، تحمیل سلیقه مدیریتی بود. دوره غلامحسین کرباسچی، مشاورها را وادار کردند که چنین منظره‌ای را به وجود بیاورند. شاید نمای این ساختمان‌ها، ظاهر زائده نداشته باشد، شاید این بخش از تهران با تعریف زوائد شهری، مشکلی نداشته باشد و کولر و ایرانیت هم به



آن نچسبیده باشد؛ اما آیا کسی آن را به عنوان نمای زیبا قبول می کند؟ نه!

او یادآور می شود: زائده به معنای کلمه اش یعنی «زیادی»، «زیاد شده»، «افزوده شده» و «الحاق شده». ما می توانیم بعضی از عناصری را که به محیط زندگی یا ساختمان ها الحاق می شوند، به عنوان زائده و عنصر نامطلوب ارزیابی کنیم و در طرحی به نام پیرایش شهری آنها را حذف کنیم. باید توجه داشت که هر افزوده ای را نباید از شهر حذف کرد. بعضی از افزودنی ها برای زندگی شهری ضروری است؛ مثلاً همین ساختمانی که ما در آن هستیم... زمانی که آن را خریدیم درخت نداشت و ما مقابل آن درخت کاشتیم. این یک زائده است چون چیزی است که به این ساختمان افزوده شده است. برخی از اضافات ضروری هستند و توجیه دارند و اصلاً نماد زندگی عصر خودشان هستند

او ادامه می دهد: بعضی ها الحاقات پسندیده هستند و بعضی ها هم الحاقات ناپسند هستند. ما بایستی با یک دستگاه اندازه گیری و ارزیابی علمی بتوانیم برای حذف الحاقات ناپسند اقدام کنیم. به الحاقات ناپسند می توانیم «زوائد» بگوییم؛ ولی ما الحاقات پسندیده هم داریم مثل همین مواردی که مثال زدم. این پلاک را شما ببینید! (اشاره به پلاک آبی قدیمی که بالای درِ اتاق نصب است) شهرداری آمد گفت می خواهم پلاک ها را عوض کنم. پلاک زیبای قدیمی ما را کند و یک پلاک شب رنگ روی دیوار چسباند. این را هم کند که ببرد. این یک الحاق است دیگر؛ ولی شهرداری باید از این الحاق حمایت می کرد. یعنی اگر می خواست پلاک را هم تغییر بدهد باید مثل گذشته درستش می کرد زیرا این پلاک نمایانگر زمانی است که این ساختمان ساخته شده و خط آن عربی است، در حالی که الان شماره ها را با خط توافیکی می نویسند که مطمئناً تا ۲۰ سال دیگر منسوخ می شود! نباید بیایند همه چیز را جمع کنند، اینها خاطره و حافظه شهر هستند و اگر ما به این خاطره ها زائده بگوئیم و تغییرشان دهیم، مرتکب خطا شده ایم.

هر زاویه به برخی شهرها را بنگریم، پر از غلطها و زائده های شکلی و فرمی است. لابد بارها شنیده اید یا خودتان به این تحلیل رسیده اید که با عجب شهر زشتی روبه رو هستیم! طبیعتاً این زشتی ها و نازیبایی ها در کلیت به مردم منتقل می شود و نتیجه همان حس ناخوشایند و منفی است که سبب می شود روز به روز انرژی ها تقلیل برود و دلخوشی ها را نتوان سراغ گرفت.

کم آبی؛ بحران ماندگار ایران



● آسیه اسحاقی

نوشتن از کم آبی در سال های اخیر به موضوعی تکراری تبدیل شده است اما نباید به سادگی از کنار آن گذشت زیرا بحران از آنچه درباره آن هشدار داده می شود، جدی تر است و اکنون ایران بحران کم آبی را سپری کرده و به ورشکستگی آبی رسیده است.

چندین سال است که ایران با بحران آب دست و پنجه نرم می کند و اکنون خطر از بحران هم گذشته و بنا به گفته عیسی کلانتری، رئیس سازمان حفاظت محیط زیست ورشکستگی آبی در کشور شکل گرفته است. او در هفته محیط زیست امسال این موضوع را به طور مفصل تشریح کرد و گفت که سالانه حدود ۹۶ میلیارد متر مکعب در ایران آب مصرف می شود در حالی که کل منابع آب تجدیدپذیر کشور حدود ۹۰ میلیارد متر مکعب است، بنابراین از بحران آب عبور کرده ایم و به ورشکستگی آبی رسیده ایم. بنابراین ورشکستگی آبی واژه جدیدی در ادبیات محیط زیست کشور است که امروز به واسطه بحران آب در سال های گذشته در کشور رایج شده و نام آن را به وفور می شنویم و نشان دهنده عمق فاجعه ای است که کشور با آن روبروست.

این در حالی است که ایران کشوری خشک و نیمه‌خشک محسوب می‌شود و بنا به گفته کارشناسان مقدار بارش در ایران حدود یک‌سوم میانگین جهانی و میزان تبخیر آب در ایران حدود سه برابر متوسط جهانی است. عمده بارندگی‌ها نیز در ایران به سطح محدودی از کشور اختصاص دارد، به طوری که ۷۰ درصد از بارندگی‌های سالانه فقط در ۲۵ درصد از سطح کشور و ۳۰ درصد باقیمانده بارندگی‌ها در ۷۵ درصد از سطح کشور نازل می‌شود. در عین حال به دلیل تغییرات اقلیمی در سال‌های اخیر، هم از مقدار بارندگی‌ها کاسته شده است و هم الگوی بارش، نوع بارش و زمان بارش تغییر کرده و منجر به افزایش شدت خشکسالی‌ها و فراوانی وقوع سیلاب‌ها در ایران شده است. آنطور که عیسی کلانتری، رئیس سازمان محیط زیست نیز گفته است، امسال بحران کم‌بارشی در استان‌های پربارش به استان‌های گیلان و مازندران رسیده است و اگر همین وضعیت ادامه یابد تمدن کشور در معرض تهدید قرار می‌گیرد.

او که از آب به عنوان مهم‌ترین دغدغه کشور یاد می‌کند، تاکید دارد: «به آب در کشور ظلم شده است زیرا در سال ۱۳۶۷ حدود ۱۳۲ میلیارد مترمکعب آب تجدیدپذیر وجود داشته اما این رقم طی چند سال اخیر به کمتر از ۹۰ میلیارد مترمکعب رسیده است و اکنون سرانه آب تجدیدپذیر در ایران برای هر نفر کمتر از هزار متر مکعب است.» کلانتری درباره وضع فعلی آب تجدیدپذیر نیز اینگونه آمار را اعلام می‌کند: «در ۳۰، ۴۰ سال گذشته بین ۱۳۰ میلیارد مترمکعب در سال آب داشتیم که آن را به ۹۰ میلیارد مترمکعب رساندیم و به نظر می‌رسد امسال به ۸۰ میلیارد متر مکعب برسد. امسال سرانه آب تجدیدپذیر برای هر نفر هزار متر مکعب خواهد بود؛ این یعنی بحران آب. در واقع ۷۰ درصد جمعیت کشور زیر ۷۰۰ مترمکعب آب تجدیدپذیر دارند و این یعنی اینکه کشور وارد مرحله ورشکستگی آب شده است.»

او در عین حال واقعیت آب را از آنچه مسئولان آب می‌گویند اسفناک‌تر دانست و آسیب‌پذیری ناشی از ورشکستگی آبی را با خشکیدن چشمه‌ها به تصویر کشید و گفت که «خشکسالی در کشور چنان گسترده شده که حتی در مناطق چهارگانه، چشمه‌ها خشکیده‌اند و وقتی خشکسالی به این حد بحرانی می‌رسد، سازمان حفاظت محیط زیست فقط می‌تواند با تانکر به حیات وحش آبرسانی کند که تشنه نمانند.»

هر چند کارشناسان محیط زیست، علت بحران آبی که کشور با آن روبرو شده است را به دلیل نبود برنامه‌ریزی صحیح برای مدیریت آب و به تعبیری سوءمدیریت در حوزه آبی کشور می‌دانند اما معاون رئیس‌جمهوری در عین حال تاکید کرده است که طی ۲ سال اخیر به هیچ

صنعت آب‌بری مجوز داده نشده است و تمامی صنایع فولاد و پتروشیمی باید کنار سواحل استقرار یابند. او تاکید کرده است که این اتفاق باید ۴۰ سال پیش در کشور رخ می‌داد. از طرفی موضوع خودکفایی رسیدن در بخش کشاورزی یکی از سیاست‌های اتخاذ شده در سه دهه گذشته بوده که در کشور بر آن اصرار شده است. عیسی کلانتری البته می‌گوید: «عده‌ای اصرار دارند در تولیدات کشاورزی و گندم به خودکفایی برسیم این درحالی است که سرانه آب در کشور به زیر ۱۰۰۰ متر مکعب در سال رسیده است و با این مقدار تنها می‌شود ۷۰۰ کیلوگرم گندم تولید کرد. از ۱۰۰ درصد منابع آبی تجدیدپذیر در کشور استفاده شده است و به گفته کلانتری، استاندارد این رقم ۴۰ درصد است و در چنین شرایطی نه تنها منابع آبی خود را از دست می‌دهیم بلکه با پدیده شور شدن خاک و فرسایش خاک نیز مواجه خواهیم شد.»

محمد حیدری، پژوهشگر و کارشناس حوزه محیط زیست نیز یکی از کارشناسانی است که معتقد است بحران آب در ایران به دلیل کم آبی و خشکسالی نیست بلکه به دلیل سوءمدیریت منابع آب است.

او به شهرگاه می‌گوید: «باید پذیرفت که مدیریت منابع آبی کشور در سنوات گذشته اشتباه بوده است و در این میان استفاده از روش‌های غیراصولی برداشت نیز به بحران آب دامن زده است. طی چهار دهه اخیر همه مشکلات کشور با فشار بر منابع آب برطرف شده است یعنی اشتغال ایجاد شده در کشور توسط دولت‌های مختلف، همگی آب‌محور بوده است در حالی که از ظرفیت سایر بخش‌ها غفلت شده است.»

از طرفی دشت‌های اصلی کشور که سفره‌های ارزشمند آب زیرزمینی را در خود جای داده‌اند، همگی از وضعیت بحرانی برخوردارند و برخی از آنها به دلیل برداشت بی‌رویه دچار فرونشست شده و عملاً غیر قابل استفاده شده‌اند.

حیدری معتقد است: «این وضعیت به دلیل نبود اشتغال ایجاد شده زیرا مردم در این شرایط برای کسب درآمد اقدام به برداشت غیرمجاز از آب‌های سطحی و زیرزمینی کرده‌اند. پدیده فرونشست زمین که به شدت در حال گسترش است، علاوه بر این که بر زیرساخت‌های کشور مانند راه‌ها، ریل‌ها، خطوط لوله و پل‌ها اثر مخرب دارد، باعث از بین رفتن مخازن زیرزمینی شده و توازن چرخش بارش و رواناب را تخریب می‌کند و نهایتاً منجر به کاهش شدید آب تجدیدپذیر کشور می‌شود و تداوم این بی‌توجهی به منابع استراتژیک آب‌های زیرزمینی به تشدید کم‌آبی و افزایش فراوانی وقوع سیلاب‌ها دامن می‌زند.»





«مسئولان و مردم هنوز به عمق فاجعه ورشکستگی آب پی نبرده‌اند.» این جمله را حیدری تاکید کرده و درباره راهکارهای عبور از بحران آب در کشور می‌گوید: «طرح‌های بسیار خوبی در زمینه تعادل بخشی آب‌های زیرزمینی تهیه شده است با این وجود به دلیل کمبود منابع مالی و اعتباری و تخصیص نامناسب بودجه، عملاً فعالیت موثری در این زمینه انجام نشده است. در عین حال برخی سیاست‌های کلان کشور در راستای تشدید بحران منابع آب هستند همچون سیاست‌های خودکفایی محصولات کشاورزی، تخصیص نامناسب منابع مالی و اعتباری، غیرشفاف بودن سیاست‌های اقتصادی و پاسخگو نبودن مدیران. بنابراین لازم است

این سیاست‌ها مورد بازنگری قرار بگیرد و از پتانسیل‌های فراوان کشور برای درآمدزایی و ایجاد اشتغال و توسعه پایدار استفاده شود.»

او درباره ورشکستگی آبی در ایران می‌گوید: «در واقع ورشکستگی آبی در شرایطی اتفاق می‌افتد که بدهی‌های آبی به طبیعت خیلی بیشتر از موجودی منابع آبی کشور باشد و آب‌های سطحی به عنوان حساب‌های پس‌انداز همگی خرج شده است، شرایط بن بستی که دیگر نمی‌توان از آن خارج شد. در شرایط بحرانی می‌توان تلاش کرد همه چیز را مدیریت کرد، زیرا بازگشت به روزهای اول دیگر امکان‌پذیر نیست. بنابراین باید بپذیریم در ورشکستگی آبی سازگاری با طبیعت ضرورت دارد و برنامه‌ها باید بر روی سازگاری با این شرایط متمرکز شود.» البته کارشناسان محیط زیست در سال‌های اخیر، سدسازی‌های بی‌رویه در کشور را یکی از مشکلات حوزه آبی کشور می‌دانند. محمد حیدری نیز معتقد است که اصرار بر سدسازی‌های بی‌رویه و رسیدن به خودکفایی غذایی از مهمترین این دلایل بوده‌اند که گره کوری در صنعت آب کشور ایجاد کرده است که به سادگی قابل گشایش نیست. البته او می‌گوید: «سدها به خودی خود محل ایراد نیستند بلکه سازه‌های مهندسی بتنی در دل کوه هستند که مدیریت منابع آب و مهار سیلاب‌ها از جمله مهمترین اهداف احداث آن‌ها هستند اما سال‌هاست این سازه‌ها نه تنها مشکلات آبی کشور را حل نکرده است بلکه مشکلاتی را هم در حوضه آبریز تالاب‌ها ایجاد کرده است زیرا با تامین نشدن حق‌آبه تالاب‌ها طوفان‌های گرد و غبار افزایش یافته است. بنابراین طوفان‌های شن، فرسایش خاک و نابودی کشاورزی از دستاوردهای سدسازی بی‌رویه است.»

او با تاکید بر اینکه در مدیریت آب باید به‌گونه‌ای جلو رفت که بحران آب تبدیل به بحرانی ماندگار در کشور نشود، می‌گوید: «مقابله با کم‌آبی راهی به جز سازگاری و همزیستی ندارد. موضوع کم‌آبی یک واقعیت طبیعی است. بحران آب در ایران همواره وجود داشته و اکنون اگر به درستی مدیریت نشود به بحرانی ماندگار تبدیل می‌شود گرچه بسیاری از کارشناسان می‌گویند دیگر این بحران ماندگار شده است و نمی‌توان برای آن کاری کرد.»

هر چند ایران، سرزمینی خشک و نیمه خشک است و کم‌آبی و بحران آب از گذشته یک امر طبیعی در کشور بوده است اما در حوزه مشکلات آبی، نباید بدون توجه به ریشه‌یابی مشکلات و به بهانه کمبود وقت، راه‌حل‌های مقطعی و شعاری داد از طرفی باید برای صرفه‌جویی و مدیریت صحیح آب به باور عمومی رسید تا بتوان بهتر از موهبت آب بهره‌مند شد.

دولت ها چگونه به وظایف خود در برابر شهر ها عمل کنند

تکلیف ۴۰ ساله

در طی ۴۰ سال گذشته تکالیفی در مورد شهرداری بر دوش دولت بوده که در هر دوره دولت این تکالیف را انجام نداده و در حقیقت بدهکاری های دولت به شهرداری به عنوان میراثی برای دولت بعدی به ارث مانده است. اما کمال اظهاری، پژوهشگر توسعه براین باور است که برای این که دولت در برابر شهرداری وظایف و تکالیفش را انجام دهد درگام اول باید دو اتفاق رخ دهد، به این معنا که ابتدا باید توسعه دانش بنیان شهری و بازارهای رابطه اقتصادی شهرداری و دولت که دو اصل اساسی است، رخ دهد، تا بعد از آن وظایف دولت در شهرداری امکان اجرا پیدا کند.

کمال اظهاری، پژوهشگر توسعه در گفت و گو با شهرگاه در خصوص وظایف به جامانده دولت در شهرداری و عدم انجام وظایف دولت در مدیریت شهری، گفت: وظیفه اصلی دولت و دولت ها تعریف و برنامه ریزی برای توسعه دانش بنیان بوده و به دنبال تحقق این مهم باشند. چراکه توسعه شهری اساسا به توسعه دانش بینان شهری وابسته شده و این توسعه دانش بنیان شهری است که می تواند شهر را از تراکم فروشی رها کند، مازاد اقتصادی لازم را برای تحقق عدالت در شهر از ساماندهی به سکونت گاه های غیررسمی تا بافت های فرسوده، حفظ میراث فرهنگی، حفظ محیط زیست و... که منوط به توسعه دانش بنیان شهری است را عملی سازد. اظهاری در ادامه با اشاره به این که زمانی برای پیشرفت کشور، صنعتی شدن مدنظر بود، اظهار کرد: این یک امر دورانی است و همه چیز وابسته بود، اما چون دولت ها وارد توسعه دانش بنیان

نشده‌اند، در بدو امر باید اجرای این مهم را به عنوان وظیفه اصلی بدانند.

این پژوهشگر توسعه افزود: توسعه دانش‌بنیان به شهرهای بزرگ و کلان وابسته است. در حقیقت کلانشهرها مقر اصلی توسعه دانش‌بنیان هستند. در صنعتی شدن شهرها، مناطق می‌توانستند با یک شهرک صنعتی مساله را حل کنند. حتی مناطقی برای احداث کارخانه در نظر گرفته می‌شد.

اطهاری با اشاره به این‌که شهر محل اصلی تولید دانش است، گفت: اگر شهرها توسعه پیدا نکنند و نتوانند دانش را به فن‌آوری نوآورانه تبدیل کنند، کشورها عقب می‌مانند، توسعه درون‌زا اتفاق نخواهد افتاد و فرار مغزها رخ می‌دهد. در واقع مابقی توسعه کشور، شهرهای کوچک، روستاها و... به این توسعه دانش‌بنیان وابسته می‌شوند، به عنوان مثال کشاورزی باید هوشمند شود، چراکه که دیگر روش سنتی آبیاری و ... دیگر پاسخگو نخواهد بود.

وی با اشاره به این‌که اگر توسعه دانش‌بنیان اتفاق نیفتد، محیط زیست، کشاورزی و ... نابود می‌شود، همانند ایران، تاکید کرد: ایران ۶۰ درصد به کشورهای دیگر وابسته است، همان‌طور که با یک تحریم کوچک، مواد غذایی چنان گران می‌شود که حتی روستاها هم برای تهیه مواد غذایی به شهر وابسته می‌شوند؛ در نتیجه نرخ تورم مواد غذایی در روستاها بیشتر از شهرها است.

اطهاری یادآور شد: کشورها با یک شهر علمی و فنی نمی‌توانند وارد توسعه دانش‌بنیان شوند؛ توسعه دانش‌بنیان باید از داخل محلات آغاز شود و هر محله‌ای دارای کارگاه نوآوری یا رشدکده بشود و این‌ها به عنوان جایگزین سرای محله خدمت‌رسانی بکنند.

پس از آن باید به تمامی این رشدکده‌ها امکانات داده شود تا فعالیت‌های نوآورانه انجام شود و آموزش نوآورانه هم داشته باشند. البته این‌ها پشتوانه‌های دیگر هم دارد. اطهاری در ادامه افزود: برای اجرای توسعه دانش‌بنیان فعالیت سنتی و شهرداری‌های سنتی به کنار می‌روند در این راستا لازم است بازارهایی در رابطه موضوعات اقتصادی شهرداری‌ها و مدیریت شهری و دولت انجام شود و تمرکززدایی اتفاق بیفتد. این الگویی است که در تمامی کشورهای موفق دنیا اتفاق می‌افتد.

وی با اشاره به این‌که برای تبدیل شدن به محیط نوآوری نیاز به زیرساخت‌هایی است، تصریح کرد: باید به این‌ها کمک داده شود، چراکه توسعه کل کشور به موضوع توسعه دانش‌بنیان وابسته است. این رابطه محدود که برای چندین کانال، مترو ... در نظر گرفته شده کفایت نمی‌کند و شهر باید برای محیط نوآوری ساماندهی شود. علاوه بر آن نیاز به ارائه کمک‌های



اعتباری هم هست.

به گفته این پژوهشگر توسعه، این موضوع در برنامه ششم یک بررسی و توجه نسبی شد و در برنامه هفتم باید توسعه پیدا می کرد. در ماده دوم برنامه ششم از اعتبارات مکان محور صحبت شده بود، که البته هیچ گاه تحقق پیدا نکرد، چراکه نه شهرداری ها به آن توجه کردند (حتی بهترین شهرداری ها از جمله تهران و اصفهان هم به این مهم توجه نکردند)؛ در صورتی که باید یک رابطه اقتصادی اتفاق بیفتد و به بازارهای مالی تقلیل پیدا نکند. اطهاری با اشاره به این که وزارت کشور در مورد درآمد پایدار صحبت می کند اما صحبت ها به دریافت عوارض تقلیل پیدا می کند، تصریح کرد: در حقیقت سیستم فئودالی است که بدون ساماندهی اقتصادی، عوارض تعیین می کند؛ در حالی که حتی سیستم سرمایه داری هم چنین کاری نمی کند. سیستم سرمایه داری هم در ابتدا اقتصاد شهر را سامان می دهد و پس از آن به دنبال درآمد پایدار شهرداری ها می رود. لذا به جای این که بازارهای مالی رابطه شهرداری با دولت باشد، باید بازارهای اقتصادی شهرداری با دولت انجام شود و بعد در دامن آن بازارهای مالی اتفاق بیفتد. این دو اصل اساسی باید در تغییر رابطه دولت و شهرداری ها مدنظر قرار بگیرد.

جان کلام آن که توسعه دانش بنیان شهری و بازارهای رابطه اقتصادی شهرداری و دولت دو اصل اساسی است که باید در رابطه دولت ها و شهرداری ها مدنظر قرار بگیرد. کل توسعه کشور و نجات شهرها از دست بورژوازی و رانت، محیط زیست شهرها، میراث فرهنگی، عدالت اجتماعی وابسته به همین دو اصل است.



مهم ترین میراث دولتها برای مدیریت شهری



● مجید فراهانی

رئیس سابق کمیته بودجه و نظارت مالی شورای شهر تهران

اصلی ترین مساله ای که درخصوص موضوع میراث دولت به مدیریت شهری مطرح است، نوع نگرش دولت نسبت به مدیریت شهری است. یعنی اینکه آیا دولت به تفکیک دولت ملی یا محلی اعتقاد دارد یا خیر. آیا به مدیریت در کشور دو سطحی نگاه می کند یا خیر. اگر به مدیریت، دو سطحی نگاه می کند و دولت های محلی را به رسمیت می شناسد و معتقد است که مدیریت شهری شوراهای شهرها متولی مدیریت محلی هستند، طور دیگری رفتار می کند اما اگر به چنین پارادایمی اعتقاد نداشته باشد، به گونه دیگری رفتار می کند.

در قانون اساسی، شوراهای شهر ۶ اصل مختلف را به خود اختصاص دادند و به خوبی تفکیک دولت ملی و محلی در قانون اساسی مشاهده می‌شود، اما متأسفانه ۲۰ سال تشکیل شوراها عقب افتاد و هنگامی که در سال ۷۸ تشکیل شد، نیمی از اختیارات مدیریت شهری در اختیار شهرداری‌ها بود.»

در دولت آقای خاتمی گفته شده بود که دولت‌ها به مرور باید اختیار اجرایی خود را به مدیریت شهری واگذار کنند که این اتفاق نیفتاد و در عمل در بسیاری از حوزه‌های اجرایی در شهرها، امور اجرایی از مدیریت برق، و آب گرفته تا مسایل مربوط به راهنمایی و رانندگی و محیط زیست همچنان توسط دولت‌ها اجرا می‌شود. وزارتخانه‌های مختلف متولی مدیریت اجرایی در داخل شهرها هستند. موضوعی که در شهرهای مدرن دنیا دیده نمی‌شد زیرا در شهرهای مدرن دنیا بین دولت ملی و محلی تفکیک قائل می‌شود و شوراهای شهرها و انجمن‌های شهر به مثابه پارلمان‌های شهری و شهرداری‌ها به مثابه دولت محلی هستند. وقتی کارهای اجرایی در پارلمان‌های شهری اتفاق نمی‌افتد، بسیاری از منابع در کشور هدر می‌رود. همانطور که می‌بینیم اکنون برای مجوز ساده حفاری، اختلافات دامنه داری بین شهرداری‌ها و نهادهای اجرایی وجود دارد. همچنین برای ترافیک اختلافات طولانی و دامنه‌داری بین معاونت ترافیک شهرداری و اداره راهنمایی و رانندگی وجود دارد. در بسیاری از امور نیز همین وضع وجود دارد و مشکل ساختاری کار باعث شده است که به لحاظ اجرای کار، هزینه کار و زمان کار، ناکارآمدی در اداره شهرها مشاهده شود.»

مهم‌ترین مساله‌ای که در مدیریت شهری از دولتی به دولت دیگر به ارث می‌رسد، نوع نگرش و نگاه است و تا این نگرش عوض نشده است بسیاری از مشکلات دیگر نیز معلول این نوع نگرش است و تا دولت محلی به رسمیت شناخته نشود و تفکیک دولت محلی از دولت ملی متناسب با اختیارات اداره شهر به مدیریت محلی داده نشود، بسیاری از مشکلات ریز و درشت دیگر باقی خواهد ماند.

بررسی ابعاد طرح مسکن استیجاری در گفت و گو با فردین یزدانی

مدیر بازننگری طرح جامع مسکن

تفاوت مسکن اجاره ای در ایران و سایر کشورها



● بهشاد بهرامی

طرح مسکن استیجاری به تازگی در دستور کار کمیسیون های تخصصی مجلس قرار گرفته است. این طرح اگرچه به دلیل نیاز بازار مسکن به ساخت مسکن ارزان قیمت مهم است اما از دیدگاه فردین یزدانی، مدیر بازننگری طرح جامع مسکن دارای تفاوت های اساسی با الگوی تجربه شده و موفق در سایر کشورها است. تفاوت هایی که می تواند ضمانت موفقیت طرح را دچار اختلال کند.

■ طرح مسکن استیجاری که براساس آن شهرداریها موظف به ساخت سالانه تعداد مشخصی واحد مسکونی میشود با چه هدفی در سایر کشورها به اجرا درآمده است؟

تامین سرپناه، شاخص تعیین کننده ای در ارزیابی میزان موفقیت کشورها جهت پاسخگویی به یکی از نیازهای اساسی مردمشان است. در این مسیر نیز کشورهای مختلف، الگوهای متفاوتی از تامین مسکن را طراحی و اجرا کرده اند. یکی از طرح هایی که در تعداد زیادی از کشورهای توسعه یافته با هدف تامین سرپناه اقشار کمبرخوردار و متوسط اجرایی شده،

مسکن اجتماعی یا مسکن استیجاری است که در بسیاری از آنها نیز با درجه موفقیت بالایی به‌ثمر نشست است. انگیس، امریکا، هنگ کنگ، ژاپن، کره، تایوان و تایلند از جمله کشورهایی هستند که در این حوزه دارای تجربه هستند.

■ اخیراً مجلس شورای اسلامی نیز طرحی را به عنوان «مسکن استیجاری» در دستور کار بررسی کمیسیونهای مجلس قرار داده که براساس آن شهرداریهای با جمعیت بیش از ۲۵۰ هزار نفر در حوزه ساخت مسکن تکلیف پیدا می کنند، آیا این طرح با طرح اجرا شده در سایر کشورها تطابق دارد؟

ببینید نکته مهم در بررسی طرح مسکن استیجاری آن است که این طرح با یک نسخه واحد در کشورهای مختلف به اجرا درنیامده است که بخواهیم آن را با طرح پیشنهادی مجلس مقایسه کنیم و به یک نتیجه برسیم. بلکه ویژگی‌های زمانی و دورانی سیاستگذاری کشورها در طراحی و عملیاتی شدن نقش مهمی داشته است.

■ آیا این موضوع که شهرداریها در ساخت مسکن استیجاری مستقیم ورود کرده اند یا نه هم در میان کشورهای مختلف متفاوت بوده است؟

بله، در این حوزه نیز کشورها یکسان و مشابه عمل نکرده اند بلکه منوط به شرایط و سیاست گذاری در بازار مسکن در این خصوص تصمیم گیری کرده اند. به عنوان مثال در انگلیس شهرداری یا همان دولت محلی به طور مستقیم به ساخت مسکن اجارهای وارد شد. جالب آنکه این نکته گاهی در مورد شهرهای یک کشور نیز متفاوت بوده است. به عنوان مثال در کشور آلمان در برخی ایالت‌ها ساخت مسکن اجارهای به صورت مستقیم توسط شهرداری‌ها و در برخی ایالت‌ها به صورت غیرمستقیم از سوی شهرداری‌ها ساخته شده است. بنابراین شهرداری‌ها بسته به موقعیت زمانی و مکانی، نقش متفاوتی در جریان اجرای این طرح بر عهده داشتند.

■ در این صورت این سوال اصلی به وجود می آید که چه کشورهایی و در چه شرایطی به صورت مستقیم برای ساخت مسکن اجاره ای وارد عمل شده اند؟ آیا شهرداری های ایران نیز دارای چنین ویژگی هایی هستند؟

برای پاسخ به این سوال مرور تجربه کشورهای مختلف مهم است. مطالعه و بررسی تجربه کشورهای مختلف در اجرای طرح مسکن اجاره ای یا همان مسکن اجتماعی نشان می‌دهد که الگوی مداخله مستقیم شهرداری‌ها برای ساخت مسکن استیجاری در کشورهایی اجرایی شده که شهرداری در قامت و نقش دولت محلی حضور داشته، نه اینکه صرفاً



یک نهاد مدیریت شهری باشد. علت اصلی این موضوع به منابع مالی مختلف همچون مالیات محلی و همچنین اختیارات کافی در قانون‌گذاری برای شهرداری‌هایی بازمی‌گردد که نقش دولت محلی را دارند. نکته‌ای که در مورد شهرداری‌های ایران فعلاً وجود ندارد. بخش عمده منابع مالی شهرداری‌ها در شهرهای ایران، از محل صدور انواع مجوزهای ساختمانی تامین می‌شود که نه تنها مطلوب نیست بلکه از ویژگی پایداری نیز برخوردار نیست و همین امر سبب می‌شود در دوره‌هایی که بازار ساخت و ساز مسکن در رکود به سر می‌برد، شهرداری‌ها با بحران مالی مواجه شوند و بنابراین این ابهام وجود دارد که در صورت مداخله مستقیم شهرداری‌ها، قرار است منابع مالی ساخت مسکن اجاره‌ای چگونه تامین شود. این نکته را هم یادآور شوم که در سایر کشورها که شهرداری‌ها نقش دولت محلی را دارند و ساخت مسکن اجاره‌ای به عنوان یک الگو برای تنظیم بازار مسکن اجرایی می‌شود؛ این طرح به عنوان یک تکلیف، از سایر نهادها به شهرداری‌ها سپرده نمی‌شود، بلکه شهرداری‌ها به عنوان بخشی از محدوده مسئولیت‌های خود به صورت مستقیم یا غیرمستقیم به آن ورود می‌کنند.

منابع مالی برای اجرای این طرح در سایر کشورها چگونه تامین می‌شود؟





تامین منابع مالی اجرای طرح مسکن اجاره ای با توجه به شرایط اقتصادی کشورهای مختلف متفاوت پیش‌بینی شده است. به عنوان مثال در برخی کشورها که دارای ثبات اقتصادی بودند، بانک‌های خصوصی نیز به طرح وارد می‌شدند یا در برخی کشورها حمایت دولت مرکزی نقش مهمی داشت اما بخش اصلی و مهم این طرح آن بود که یک تکلیف مشخص برای ساخت سالانه تعداد واحد مشخصی به شهرداری‌ها وجود نداشت.

■ بنابراین یکی از تفاوت‌های مهم این طرح با الگوی پیشنهادی مجلس در آن است که ساخت سالانه تعداد مشخصی واحد مسکونی به شهرداری‌ها تکلیف شده است. درست است؟

همینطور است. البته علاوه بر این نکته، یکسری دیگر از ابعاد این طرح پیشنهادی با الگوی



اجرا شده در سایر کشورها متفاوت است. یکی از تفاوت‌ها این است که اختیارات شهرداری‌ها در ایران به‌ویژه در عرصه اقتصادی به دلیل نبود پایداری در منابع محدود است. به‌عنوان مثال حضور در عرصه اقتصادی به شکل راه‌اندازی فروشگاه شهروند یا بازارهای میوه‌وتره‌بار نمود پیدا کرده تا در قالب آن بتوانند در هزینه مکانی حداکثر صرفه‌جویی را انجام دهند. درواقع شهرداری‌ها در ایران، نه‌تنها نقش دولت محلی را ندارند، بلکه به‌عنوان یک نهاد مدیریت شهری عموماً درگیر بحران مالی، بدهکاری‌ها و کمبود منابع مالی بوده‌اند. بنابراین پیگیری اجرای چنین طرحی از سوی شهرداری‌ها در موقعیت زمانی کنونی که این نهاد مدیریت شهری با مشکلات اقتصادی متعددی دست و پنجه نرم می‌کند، سخت است، مگر آنکه این‌طور پیش‌بینی شود که شهرداری‌ها از طریق یکسری از املاک تحت مالکیت

خود به صورت مشارکتی در جریان اجرای این طرح وارد شوند که آن هم در مقطع زمانی کنونی که سرمایه‌گذار بخش خصوصی با شرایط خاص به قراردادهای مشارکت وارد خواهد شد.

با این حال برای ساخت مسکن ارزان قیمت که یکی از نیازهای اساسی در بازار مسکن شهرهای ایران است. در این صورت آیا اجرای طرحی همچون مسکن اجاره ای نمی تواند برای بازار مسکن شهرها گره گشا باشد؟

قطعا ساخت مسکن ارزان قیمت یک نیاز اساسی است، اما مساله این است که این طرح بدون توجه به ظرفیت جمعیت پذیری شهرها و شرایط اقتصادی شهرداری‌ها پیش‌بینی شده است. در حال حاضر با توجه به آنکه ظرفیت درونی ساخت‌وساز در بسیاری از شهرها همچون تهران اشباع شده، ممکن است این شکل ورود به یک طرح جدید ساخت‌وساز منجر به بورس‌بازی زمین، فروش تراکم و انحراف طرح از هدف اصلی خود شود.

پس اگر بنا باشد طرح مسکن اجاره ای همان اجتماعی اجرا شود باید دارای چه ویژگی‌هایی باشد؟

پیش از این در جریان بازنگری طرح جامع مسکن، پیشنهاد ساخت مسکن استیجاری در یک نسخه متفاوت به سیاستگذار داده شد. در قالب این نسخه، پیشنهاد شد شهرداری‌ها غیرمستقیم با آماده‌سازی بستر بافت فرسوده به اجرای این طرح ورود کنند. به این صورت که از یکسو شهرداری با اعطای تراکم ساختمانی رایگان و از سوی دیگر اعطای تسهیلات ارزان قیمت با نرخ سود اندک به سازندگان انگیزه ساخت‌وساز در این محدوده شهری را بدهد و در مقابل سازندگان بخشی از واحدهای ساخته شده را در قالب واحدهای اجاری در بازه زمانی مشخص به افراد تحت پوشش نهادهای عمومی و با نرخ کمتر از قیمت بازار، واگذار کنند.

یعنی در پیشنهاد اولیه اصلا بنایی بر ساخت مسکن توسط شهرداری‌ها وجود نداشت؟

خیر. در این نسخه بر ورود غیرمستقیم شهرداری‌ها تاکید شده بود. چون در موقعیت کنونی که شهرداری‌ها با بحران مالی دست و پنجه نرم می‌کنند، تکلیف ساخت یک تعداد واحد مشخص به صورت سالانه بدون توجه به چگونگی تامین منابع می‌تواند علامت سنگ بزرگی باشد که به هدف نمی‌خورد.



