



عکس: ایسنا

معاون وزیر راه و شهرسازی در گفت‌وگو با «ایران اقتصادی» تأکید کرد

نوسازی ۶۰۰ هزار واحد مسکن در بافت‌های فرسوده

گزارش

در آن داریم و دولت سیاست‌های مشخصی برای حل مشکلات این بافت‌ها دارد. از سوی دیگر در حوزه بازآفرینی شش دسته مسأله داریم. در ابتدا به مشکلات بافت‌های فرسوده تاریخی می‌پردازیم که در ۲۰۰ شهر بیش از ۳۲ هزار هکتار بافت تاریخی داریم که فرسوده است. در بافت تاریخی چون با بناهایی مواجه هستیم که واجد ارزش‌های فرهنگی، تاریخی، شهرسازی و معماری است بنابراین نوع مداخله در بافت فرسوده تاریخی با بافت‌های فرسوده دیگر متفاوت است. بنابراین دستور ما تخریب و نوسازی نیست. در بافت فرسوده تاریخی هدف ما بهسازی، روانبخشی، مقاوم‌سازی و زیباسازی است. در مجاورت این بافت‌ها، واحدهای مسکونی یا ابنیه‌هایی موجود است که خودشان ارزش تاریخی ندارند ولی چون در حریم این بناها قرار گرفته‌اند در نوسازی آن محدودیت‌هایی داریم و نمی‌توانیم این مناطق را مانند سایر بافت‌های فرسوده تخریب و نوسازی کنیم. آپارتمان‌سازی و سایر تراکم در این محدوده‌ها امکان‌پذیر نیست، بنابراین ارزش واحدها در مجاورت بافت‌های تاریخی پایین است و برای سازندگان و سرمایه‌گذاران از نظر سوددهی، نوسازی این واحدها مانند مناطق دیگر، اقتصادی نیست. با این تفاسیر محلات تاریخی از چرخه اقتصادی شهرها خارج شده‌اند.

افشار آسیب‌پذیر و اتباع جایگزین می‌شوند. برای کاهش چرخه فرسودگی در بافت‌های تاریخی، برای نخستین بار در این دولت پرداخت تسهیلات بهسازی، مرمت و مقاوم‌سازی به ساکنان بافت‌های تاریخی مصوب شد. همچنین برای نخستین بار تسهیلات ودیعه اسکان موقت نیز در دوره بهسازی به ساکنان این بافت‌ها پرداخت می‌شود. میزان تسهیلات بهسازی در بافت تاریخی در تهران ۳۶۰ میلیون، کلانشهرها ۳۲۰، مراکز استان ۲۸۰ و سایر شهرها ۲۴۰ میلیون تومن است. همچنین بر اساس این برنامه، برای نخستین بار بهسازی واحدهای مسکونی و ابنیه در بافت‌های تاریخی روستایی نیز در دستور کار قرار گرفته و مبلغ تسهیلات روستایی ۲۰۰ میلیون تومان است. وام ودیعه از محل منابع قرض‌الحسنه به ساکنان بافت‌های فرسوده تاریخی پرداخت می‌شود، مبلغ این وام در تهران ۱۰۰ میلیون، کلانشهرها ۷۰ و سایر شهرها ۴۰ میلیون تومان است. نرخ سود تسهیلات بهسازی بافت تاریخی مانند نرخ سود تسهیلات قانون جهش تولید مسکن و پرداخت آن از محل منابع جهش تولید است. بازپرداخت تسهیلات بهسازی و ودیعه در بافت‌های تاریخی ۵ ساله است.

برخی این نگرانی را مطرح کرده‌اند که مرمت بافت‌های تاریخی منجر به نابودی بافت تاریخی آن شود. برای این

نهضت ملی مسکن، نوسازی ۶۰۰ هزار واحد را در برنامه دارد. با اینکه ساماندهی و نوسازی بافت‌های فرسوده، تاریخی و حاشیه‌ای از اولویت‌های بخش مسکن است اما در دهه گذشته مورد غفلت واقع شد. محمد آیینی، معاون وزیر راه و شهرسازی و مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری، در گفت‌وگو با «ایران» از برنامه‌هایی در بافت‌های فرسوده خبر داد که به گفته او برای نخستین بار در کشور و توسط دولت اجرا می‌شود. پرداخت تسهیلات بهسازی و مرمت بافت‌های تاریخی و پیرامونی، صدور سند برای واحدهای واقع در سکونتگاه‌های غیررسمی، بسته تشویقی شهرسازانه در بافت‌های فرسوده و برنامه بهسازی و آسفالت معابر در محلات هدف، بخشی از برنامه‌های نوسازی است که معاون وزیر راه و شهرسازی به تشریح آن پرداخت.

اخیراً پرداخت تسهیلات مرمت بافت‌های تاریخی فرسوده و حریم این بافت‌ها به تصویب شورای پول و اعتبار رسید. این اعتبارات جدید چگونه قرار است با حفظ ارزش تاریخی، بافت‌ها را مرمت کند؟

در حوزه بازآفرینی شهری سه موضوع اصلی بافت فرسوده، بافت فرسوده تاریخی و سکونتگاه‌های غیررسمی وجود دارد که چالش‌های اساسی

برنامه‌های بالادستی بخش مسکن است؛ اجرای این برنامه چگونه پیش می‌رود؟

گام بعدی برای حل مشکلات بافت‌های فرسوده، ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی است. در سکونتگاه‌های غیررسمی، برای نخستین بار، دولت صدور سند برای واحدهای واقع در این سکونتگاه‌ها را در نظر گرفته است. ۱۵۳ محله و ۵۹ هزار هکتار سکونتگاه حاشیه‌ای یا به عبارتی غیررسمی داریم که بیش از ۹۰ درصد آن در داخل محدوده‌های شهری واقع است. ۸۵ درصد از این سکونتگاه‌ها امکان ادامه زیست دارد اما باید ساماندهی شود و در ۱۵ درصد مابقی امکان ادامه زیست انسانی ندارد و ساکنان آن باید جابه‌جا شوند. بر اساس آمار سال ۹۵ در این مناطق ۲ میلیون و ۱۰۰ هزار بنا ساخته شده که حدود ۹۸۰ هزار واحد ناپایدار است. مهم‌ترین اقدام ساماندهی در این مناطق سنددار شدن واحدها است. برای صدور پروانه مقاوم‌سازی، واحدها باید سند داشته باشند. واحد اگر سند رسمی نداشته باشد از چرخه مقاوم‌سازی خارج می‌شود. بیش از ۶۷ درصد واحدها سند عادی دارند و بخش اندکی هم تصرفی است. اسناد عادی باید رسمی شود و اسناد تصرفی نیز باید تعیین تکلیف شود. این سکونتگاه‌ها بیش از ۴۰ سال قدمت دارند و اولین گام ساماندهی آنها صدور سند رسمی است. برای نخستین بار، دولت سیزدهم در بند «ک» ماده ۱۱ قانون بودجه سال ۱۴۰۱ صدور سند برای واحدهای واقع در سکونتگاه‌های غیررسمی را مصوب کرد. بر اساس این قانون، مالکان خانه‌های بدون سند با ثبت درخواست صدور سند مالکیت در سامانه وزارت راه و شهرسازی، برای دریافت سند به اداره ثبت معرفی می‌شوند. در قانون بودجه ۱۴۰۱ به دولت اجازه داده شده برای خانه‌هایی که در اراضی دولتی و عموماً در حاشیه شهرها به صورت غیرقانونی ساخته شده و سال‌ها افراد در این خانه‌ها ساکن بوده‌اند، بنا بر شرایطی سند مالکیت صادر کند. هدف اصلی از این قانون، ساماندهی حاشیه‌نشینی و نوسازی و پایداری این واحدها است که عموماً، ناپایدار هستند و تهدیدی برای جان ساکنان محسوب می‌شوند. سال گذشته ۱۳ هزار و ۲۰۰ متقاضی برای دریافت سند در املک تصرفی در سامانه مخصوص ثبت‌نام کردند. امسال هم همین موضوع در بودجه تکرار شده است. بر اساس قانون اراضی تصرفی که تا قبل از سال ۹۴ مطابق طرح‌های توسعه شهری ساخته شده، دولت مکلف است سند برای آنها صادر کند. علاوه بر این، برای حل ریشه‌ای مشکل سکونتگاه‌های غیررسمی، لایحه ساماندهی املک تصرفی را تدوین کردیم و در کمیسیون زیربنایی دولت در حال نهایی شدن است تا به مجلس

ارائه شود و به‌صورت قانون دائمی در بیاید. اساس این لایحه سنددار شدن املاک تصرفی با شرایط خاص است. کار ویژه دیگری که در این دولت صورت گرفته ساماندهی و آسفالت معابر در سکونتگاه‌های غیررسمی است. در یک سال و نیم اخیر بیش از ۲ هزار و ۱۰۰ کیلومتر معابر خاکی این مناطق آسفالت و بهسازی شده است. برنامه این است که تا پایان ۱۴۰۴ تمام معابر خاکی آسفالت شود. بعد از سنددار شدن واحدهای مسکونی واقع در سکونتگاه‌های غیررسمی این اقدامی اساسی برای زدودن چهره محرومیت از این مناطق است.

نوسازی بافت‌های فرسوده به عنوان بخشی از برنامه نهضت ملی مسکن اجرا می‌شود. روند نوسازی را چگونه ارزیابی می‌کنید؟

۷۴ هزار هکتار بافت فرسوده داریم که برنامه و راهبرد اصلی در این بافت‌ها هموار کردن مسیر نوسازی برای مردم و مردمی‌سازی نوسازی با تدوین و اجرای بسته‌های تشویقی و رفع موانع است. در برنامه نوسازی، مالک، ساکن، سازنده، سرمایه‌گذار و تسهیلات‌دهنده خود مردم هستند که باید از سوی دولت و شهرداری‌ها حمایت شوند تا مردم برای نوسازی به حرکت درآیند. در نوسازی بافت‌های فرسوده، ظرفیت‌های قانونی را فعال و ظرفیت‌های جدید را در قالب بسته‌های تشویقی ایجاد کردیم. با توجه به اینکه نوسازی بافت فرسوده در برنامه نهضت ملی مسکن دیده شده تمام تسهیلات این برنامه شامل نوسازی می‌شود. ۶۰۰ هزار واحد از برنامه ۴ میلیون واحدی نهضت ملی مسکن مربوط به نوسازی در بافت‌های فرسوده است. هرگونه نوسازی مشمول تمامی حمایت‌ها، مشوق‌ها و تخفیف‌های طرح جهش تولید مسکن است. در دولت سیزدهم در سال ۱۴۰۰ منابع ارزانی قیمتی نزدیک به ۲ هزار و ۶۰۰ میلیارد تومان به نوسازی اختصاص یافت که از محل وجوه اداره شده برای پرداخت وام ارزان‌قیمت تخصیص یافت. این خط اعتباری جدید است که میزان آن در شهرهای مختلف متفاوت است اما در تمام شهرها ۱۵۰ میلیون تومان وام با نرخ سود صفر درصد پرداخت می‌شود. بجز خط اعتباری نهضت ملی مسکن برای نوسازی بافت فرسوده که حدود ۴۰ هزار واحد برای دریافت تسهیلات معرفی شده، حدود ۴۲ هزار واحد نیز از این محل به بانک معرفی شده است. تا الان ۱۷ هزار واحد از محل خط اعتباری ویژه برای نوسازی وام پرداخت شده است. از ابتدای نهضت ملی مسکن تا الان پروانه صادر شده در بافت فرسوده در حدود ۴۵۰ شهر، پروژه در حال ساخت بالغ بر ۱۶۶ هزار و ۵۰۰ واحد است که ۱۳۷ هزار واحد از آن در دولت سیزدهم شروع شده است.

افزایش تولید مسکن



علاوه بر وام نهضت ملی مسکن و وام ویژه نوسازی، وام ودیعه مسکن نیز به مالکانی که قصد نوسازی واحد خود را دارند، پرداخت می‌شود. سقف وام ودیعه اخیراً دو برابر شده و در تهران ۱۲۰ میلیون تومان، کلانشهرها ۹۰ میلیون و در سایر شهرها ۷۰ میلیون تومان به ساکنان بافت فرسوده که در مدت نوسازی در جایی دیگر ساکن می‌شوند، پرداخت می‌شود. بسته ۱۹ بندی مشوق شهرسازانه نیز اواخر سال گذشته برای نوسازی بافت فرسوده ابلاغ شد. مجموع این اقدامات و بخصوص با اجرای بسته تشویقی که شامل کاهش زمان صدور مجوزها و همچنین کاهش هزینه آن است، صدور پروانه ساختمانی در بافت فرسوده در سال ۱۴۰۱، نسبت به سال قبل از آن ۱۵ درصد افزایش داده است. در سال ۱۴۰۱، ۱۸ هزار و ۶۰۰ پروانه ساختمانی در قالب ۶۲ هزار واحد صادر شده است، این عدد در سال ۱۴۰۰ معادل ۱۶ هزار و ۴۲۸ پروانه در قالب ۶۱ هزار واحد مسکونی بود. بنابراین ۲۳۰۰ واحد در سال ۱۴۰۱ نسبت به سال ۱۴۰۰ افزایش تولید واحد مسکونی در بافت فرسوده را داریم. در سه ماهه اول امسال نیز ۳ هزار پروانه ساختمانی در بافت فرسوده صادر شده است، البته این میزان پروانه در سامانه شرکت بازآفرینی ثبت شده و قطعاً تعداد پروانه‌ها بیشتر است که هنوز در این سامانه ثبت نشده است.



ساماندهی سکونتگاه‌های حاشیه‌ای نیز بخشی از