



بافت‌های فرسوده و حاشیه‌نشینی نیاز به توجه بیش‌تر دارد

□ فرشته فرشادجم

در این شهر باعث رونق اقتصادی و گسترش آن شده است. توسعه‌ی نظام نیافتنه، بافت‌های فرسوده و حاشیه‌نشینی، برخی از مشکلات این کلانشهر است. از سال ۱۳۹۷ تاکنون شهرداری مشهد ۶۱ شهردار و سرپرست داشته و حال شصت و یکمین شهردار شهر گفت و گویی با ماهنامه *شهریار* دارد. "سیدمحمد پژمان" متولد سال ۱۳۳۷ مشهد است، وی ۲۰ سال سابقه‌ی مدیریت دارد و لیسانس عمران و کارشناسی ارشد مدیریت را می‌توان از سوابق علمی او دانست. پژمان اولین تجربه‌ی کاری خود را با مدیرکل زمین شهری استان خراسان آغاز نمود و آخرین سمت او نیز معاون اداری استانداری مشهد بوده است.

بهبود و ارتقای زندگی و ایجاد رفاه و آسایش برای مردم، از اهداف پژمان است. وی بزرگ‌ترین دغدغه‌ی شهرداری را به عنوان پیشخوان و پیشانی نظام، برخورد منصفانه با مردم و کوتاه و روان کردن کارهای آنها می‌داند. وی تلاش خود را متمرکز بر روی برطرف کردن مشکلات مردم کرده است. اما برخورد بدون ایجاد راهکار در مسائلی همانند حاشیه‌نشینی را اقدامی اشتباه می‌داند و تأکید دارد باید زیرساخت‌ها و اقدامات برای جلوگیری از گسترش آن ایجاد شود.

شهردار مشهد، توجه نکردن مدیران پیشین به مقوله‌ی بافت‌های فرسوده را یکی از دلایل گسترش و ایجاد این بافت‌ها می‌داند و اعلام می‌کند که احیای آن نیاز به زمان و تشویق مردم و ... دارد.

اشاره

حدود سال ۱۳۹۴ (ه.ش) شعبه‌ای به نام تنظیف و روشنایی به تصدی "عبدالرحیم کاشف‌الملک" در شهر مشهد تأسیس شد. در سال ۱۳۹۷ (ه.ش) براساس قانون مصوب مجلس شورای ملی، شهرداری مشهد به منظور تأمین روشنایی و تنظیف و نگهداری مجاری آبها با عنوان بلدیة در کوچه مجاور اداره گمرک سابق تشکیل و آغاز به کار کرد که پس از گذشت مدتی ساختمان شهرداری به محل فعلی فرماندهی و ستاد منطقه انتظامی مشهد (خیابان ارگ) منتقل و سپس در زمان تصدی شهرداری توسط "عبدالوهاب اقبال" به محل کنونی (میدان شهدا) انتقال یافت.

سال ۱۳۲۸ شهرداری به طور مستقل و براساس مصوبات به اقدامات اصلاحی پرداخت و در مرداد ۱۳۴۶ مؤسسه دفتر فنی همکاری مهندسی مشاور به منظور هدایت صحیح فعالیت‌های عمرانی و فیزیکی شهر در یک دوره ۲۵ ساله اقدام به تهیه طرح شهر مشهد در دو مرحله نمود. حال شهر مشهد با بیش از ۲۷۰ کیلومتر مربع محدوده خدماتی و یک هزار محدوده تحت نظارت در ۱۲ منطقه شهرداری به دو میلیون و ۵۰ هزار نفر ساکن این شهر و ۶۵۰ هزار حاشیه‌نشین خدمات می‌دهد.

بارگاه ملکوتی امام رضا (ع) در شهر مشهد، این شهر را به عنوان یکی از بزرگ‌ترین شهرهای زیارتی و سیاحتی ایران کرده است. حضور سالانه‌ی میلیون‌ها نفر



مصالح به کار برده شده در ساخت خود بناست. بخش زیادی از توسعه‌ی شهر مشهد که نظام یافته نبوده است، غالباً این ۳ ویژگی یاد شده را دارند و به دلیل این که در این مناطق اقشار متوسط و ضعیف جامعه حضور دارند، این مشکلات نیز وجود دارد؛ یعنی ۳ ویژگی مناطق فرسوده در توسعه‌های نظام نیافته دیده می‌شود و این مناطق هر چند از ساخت آنها مدت زیادی نگذشته، اما دچار فرسودگی و مشخصات آن هستند. در مناطق مرکزی شهر نیز، قدمت زیاد و نداشتن برنامه برای توسعه‌ی شهر هنگام ساخت، این مناطق را نیز دچار فرسودگی کرده است.

تجزیه و تحلیل چه میزان از بافت‌های فرسوده‌ی مشهد دارای وضعیت بحرانی هستند؟

○ بعضی از این بافت‌ها نارسایی‌های جدی دارند و با استانداردهای زندگی شهری تطبیقی ندارند. ساخت بناها با مصالح و مواد غیراستاندارد؛ مقاومت کم و کارکرد نامناسب؛ ایرادهای کالبدی فراوان، از جمله مشکلات بافت‌های فرسوده است. این بافت‌ها علاوه بر این که چهره و سیمای شهری را دچار خدشه می‌کنند، تبعات فراوان دیگری نیز

تجزیه و تحلیل در مورد بافت‌های فرسوده در مشهد توضیح دهید.

○ بافت‌های فرسوده در شهر مشهد را می‌توان به دو بخش تقسیم کرد - بخش اول بافت‌های فرسوده‌ی نقاط مرکزی شهر و بخش دوم محدوده‌ی توسعه یافته‌ای که مربوط به حاشیه‌ی شهرهاست و البته در مشهد نیز وجود دارد. در توضیح بافت‌های فرسوده می‌توان گفت، بافت‌هایی در شهر مشهد وجود دارد که مطابق قانون و مقررات توسعه‌ی شهرها، شکل نگرفته است و بافت‌های حاشیه‌ی شهر از آن دسته است. در این بافت‌های شهری میزان مداخله‌ی مردم بیش تر از مقررات و ضوابط بوده و زمان شکل‌گیری آن نیز در سال‌های اخیر بوده است که این نوع بافت‌ها را ما به عنوان بافت‌های مسأله دار شهری می‌شناسیم و در دو بخش حاشیه‌ای و مرکز شهر، دچار بافت‌های فرسوده و مشکلات آن هستیم. البته در نقاط مرکزی بیش تر به دلیل قدمت و رعایت نکردن ضوابط شهری و همین طور بزرگ شدن بدون برنامه شهر دچار فرسودگی بافت‌ها هستیم.



دارند. تمام کسانی که در اینگونه بافت‌ها حضور دارند، خود تا اندازه‌ای مطابقت داده‌اند؛ اما ما به عنوان مدیر شهری، نوسازی و بازسازی این بافت‌ها را در دستور کار خود داریم. بافت فرسوده‌ی اطراف حرم مطهر به دلیل مراجعه‌ی زیاد مردم و سایر زائران از نقاط مختلف کشور، دارای اهمیت فراوانی است و توجه نکردن به نوسازی آن تبعات ناخوشایندی در آینده خواهد داشت. به همین دلیل در مشهد توجه به بافت فرسوده‌ی اطراف حرم، از اولویت زیادی برخوردار است. با توجه به ۲ هزار و ۵۸۰ هکتار مساحت بافت‌های فرسوده در مشهد باید گفت، چون این نقاط متمرکز نیست و هر منطقه، مساحت زیادی را به خود اختصاص نداده است، ما بهسازی این بافت‌ها را زمان بندی کرده‌ایم.

تجزیه و تحلیل بافت‌های فرسوده چه شرایطی دارند و تعبیر شما از بافت فرسوده چیست؟

○ بافت‌هایی که عرض معابر آن کم باشد، حتی اگر دارای ساختمان‌های نوساز و یا تازه ساز باشد نیز، در جمع بافت‌های فرسوده قرار می‌گیرند؛ زیرا این گونه بافت‌ها دارای مشکلات شهری هستند و با استانداردهای شهرسازی مطابقت ندارند، هم چنین دسته‌ی دوم بافت‌های فرسوده، بافت‌هایی هستند که در مساحت بسیار کم، کوچک و نامناسب، بسیار به هم چسبیده و متراکم ساخته شده‌اند. این نوع بافت‌ها دارای مشخصه‌ی فرسودگی هستند و ما این‌ها را به عنوان بافت‌شناسنامه دار، می‌شناسیم. هم چنین دسته‌ی سوم بافت‌های فرسوده، مربوط به کیفیت و نوع



را دنبال نمایند؛ چرا که تنها ما در جاهای مسأله دار و دارای حساسیت بیش تر وارد می شویم؛ در غیر این صورت نیازی به وارد شدن ما نیست و مالکین خود باید این کار را انجام دهند.

نوسازی بافت‌های فرسوده چه میزان تعیین شده است؟

○ چون احیا، بازسازی و نوسازی بافت فرسوده مربوط به وزارت مسکن است، شهرداری‌ها نیز در این میان نقش کمک کار را برعهده دارند و هم چنین به دلیل دولتی بودن این سازمان، اعتباری برای این کار تخصیص نمی یابد و بیش تر تسهیلات، آن هم اعم از منابع فاینانس، یارانه‌های کمک به احیای بافت قدیمی، اوراق مشارکت است؛ ضمن این که سازمان عمران و نوسازی با همیاری شهرداری‌ها وارد عمل می شود.

آیا کمیته و یا بخش خاصی در شهرداری مشهد، نوسازی بافت‌های فرسوده را پی گیری می نماید؟

○ در حقیقت این کار درون نظام اداری امکان پذیر نیست و ما برای پی گیری نوسازی و بهسازی این بافت‌ها یک مجری با مشارکت سازمان عمران و بهسازی در نظر گرفتیم و وی با اختیارات و پشتیبانی ما به طور مستقل عمل می نماید. هم چنین در بافت پیرامون حرم مطهر یک شرکت مستقل، مدیریت کار را برعهده گرفته است که کار با نظامات سریع تری هدایت شود تا در گردونه‌ی کار اداری مستهلک نگردد. برای مثال ما در بهسازی میدان شهدا یک مجری را مشخص نموده ایم که کار توسط این مجری پی گیری می شود.

آیا شهرداری مشهد طرح و برنامه ای برای احیای بافت‌های فرسوده دارد، در این مورد توضیح دهید.

○ برای انجام این امور، طرح و برنامه از همه زودتر مشخص می شود؛ زیرا حاضر نشدن آن باعث تأخیر در مراحل دیگر کار می شود. آماده کردن مکانیزم برای جلب مشارکت مردم و جدی بودن همکاری از برنامه‌های ماست. مردم محور اصلی این مشارکت هستند و اگر مردم در این کار مشارکت نمایند، حتماً مداخلات ما باعث تنش‌های اجتماعی می شود. نکته‌ی بعدی جلب حمایت‌های دولت است که هر چند اختیارات، دولتی نیست اما تحت حمایت‌های دولت می باشد؛ همانند اتخاذ تصمیم در تخفیف تا ۵۰ درصد

طبق برنامه‌ی زمان بندی ای که در شهرداری تصمیم گیری شده است، امیدواریم ظرف ۱۰ سال آینده به نتیجه برسیم و بتوانیم تمام این نقاط را از حالت بحرانی خارج و بهسازی نماییم. ما بیش ترین میزان بافت فرسوده را با توجه به این که در ساخت قدیم شهر و نقاط قدیمی شهر بوده است، در نقاط مرکزی و اطراف حرم داریم که نمی توان خدمات شهری را به این مناطق ارائه نمود. در این مناطق که در گذشته باغ‌ها و خانه‌های بزرگ بوده اند، ضرورتی برای ساخت‌های قانونی و نظام مند نداشته اند ولی در حال حاضر با از بین رفتن این باغ‌ها و زمین‌های کشاورزی باید خدمات جدیدی ارائه کرد که با این نوع بافت، امکان پذیر نیست.

نوسازی و بهسازی چه میزان از این بافت‌ها را در دستور کار دارید؟

○ ما نوسازی و بهسازی کلیه‌ی این بافت‌ها را در دستور کار داریم؛ اما روش کار بدین صورت است که طرح بهسازی تهیه می شود و انتظار می کشیم تا خود مردم با رعایت طرح، کار بازسازی بافت‌ها را انجام دهند. در حقیقت زمینه‌ی کار فراهم شده و نارسایی‌ها برطرف گردیده است؛ اما مقوله و مجری برای این کار وجود ندارد و باید خود مردم اقدام به بهسازی بافت نمایند. ما روش دیگری را نیز دنبال می کنیم؛ بدین صورت که علاوه بر طرح، مجری نیز برای انجام مشخص می گردد که کار در زمانی مشخص آغاز و مالکین باید در این زمینه اقدام نمایند اگر این کار توسط مالکین انجام نشود، زمینه‌ی تحقق بهسازی این بافت‌ها نیز کم رنگ می گردد. ما بیش ترین روشی که در دستور کار داریم، همان روش اول است؛ به این دلیل که ظرفیت مالی



و اجرایی برای ورود به آن در تمام نقاط شهر را نداریم و ضرورتی نیز وجود ندارد که به آن میزان و در سطح کل شهر وارد شویم؛ اما در بعضی از نقاط به دلیل حساسیت و بحرانی بودن وضعیت بافت، ورود پیدا کرده ایم. در سطح شهر مشهد، کار بهسازی ۲ تا ۳ نقطه آغاز شده است و در ۲ تا ۳ نقطه‌ی دیگر نیز در حال بررسی است اما مجموعه‌ی این نقاطی که آغاز شده تنها کل مجموعه‌ی بافت‌های فرسوده در مشهد است و باید مردم بهسازی سایر بافت‌ها و مراحل انجام آن



چگونه است و از چه زمانی این کار آغاز شده است؟

سرعت احیای بافت‌های فرسوده در مشهد
چون احیای بافت‌های فرسوده یک رویکرد جدید است، تا یکی دو سال قبل در کشور در مورد این کار اجماع نظر نداشتیم. برای اثبات این که باید این کار صورت گیرد و بافت‌های فرسوده احیا گردد، تلاش فراوان شد که سرآغاز



آن هم از مشهد و احیای بافت فرسوده‌ی اطراف حرم بود و مدتی طول کشید تا در نظامات ملی این کار اثبات شود. حدود یکی دو سال است که دولت و مجلس و سایر نهادها به اهمیت احیای بافت‌های فرسوده پی برده‌اند و در حال حاضر نیز روند انجام این کار خوب است؛ ولی قبل از این به اعتقاد من این کار با سرعت بسیار کم و بی رونق بوده است و توجه به این امر بسیار کم و می‌توان گفت نادیده گرفته شده بود؛ اما در حال حاضر اقدامات خوبی در جریان است.

شهر مشهد یکی از شهرهای کشور است که

حاشیه نشینان بسیاری دارد که مشکلاتی را نیز برای مدیریت شهر ایجاد کرده‌اند. نظر شما در این رابطه چیست؟ و چه اقداماتی برای مقابله با آن صورت گرفته است؟

چابه جایی جمعیت که ریشه‌ی اصلی آن اقتصادی است، خودش را به شهرهایی که رونق اقتصادی بهتری دارند تحمیل می‌کند. بیش تر کسانی که رو به حاشیه نشینی در شهرهای بزرگ می‌آورند، افرادی هستند که موقعیت اقتصادی خوب و رسمی ای ندارند و به مکان‌هایی روی می‌آورند که خارج از مدیریت شهری باشد؛ از سوی سکونت در حاشیه‌ی شهرهای بزرگ نیز هم کم هزینه تر است و هم امکان کسب و کار در شهر را فراهم می‌آورد. مقابله با حاشیه نشینی تاکنون تنها در تذکر و یا اقدامات جزئی بوده است؛ به خصوص در سال‌های ابتدایی انقلاب به دلیل مقابله

عوارض برای نوسازی در بافت‌های فرسوده و نیز معافیت عوارض صدور پروانه از سیاست‌های تشویقی می‌باشد که برای تراکم داده می‌شود.

نقش شهرداری و شهردار را در احیای بافت‌های فرسوده چگونه ارزیابی می‌کنید؟

از وظایف شهردار است که تمام شهر در حد قابل قبولی از استانداردهای لازم برخوردار باشد و برای نارسایی‌های موجود اقداماتی نماید و وظیفه‌ی شهرداری است که برای مشکلات فراوان بافت‌های فرسوده چاره‌ای بیندیشد. باور و عزم و اراده نقش اول را در انجام این کار دارد و اگر شهردار برای انجام این کار موضوعیت لازم را داشته باشد، این کار محقق می‌شود؛ در غیر این صورت اتفاقی نمی‌افتد و روند اضافه شدن به بافت‌های فرسوده ادامه خواهد داشت.

شهرداری چه تسهیلاتی را برای نوسازی بافت‌های فرسوده در مشهد در نظر گرفته است؟

تخفیف‌ها و محاسبات حقوق شهرداری به نحوی انجام می‌شود که زمینه‌ی حضور مردم و سرمایه‌گذاران را برانگیزد. بر این عقیده‌ایم که حتی اگر معادل هزینه نیز از مردم دریافت شود و سودی در دریافت عوارض برای شهرداری وجود نداشته باشد، باز هم این کار برای تشویق و کمک به احیای بافت‌های فرسوده صورت می‌گیرد. ما در شهرداری تمام سعی و تلاشمان این است که با دقت عمل و ایجاد فرصت برای مردم سعی کنیم هم مردم سود ببرند و هم به احیای این بافت‌ها کمک شود.

بافت‌های تاریخی که در بافت‌های فرسوده قرار دارد چگونه مرمت می‌شوند؟

بعضی از بافت‌های قدیمی تاریخی هستند. اگر در بافت‌های قدیمی تک بنای تاریخی داشته باشیم، بافت تاریخی نیست؛ اما اگر تعداد بناها در کنار هم و زیاد باشد، تبدیل به بافت تاریخی می‌شود و ما وظیفه داریم برای ایجاد طرح برای این بافت‌ها تمام ضوابط میراث فرهنگی را دنبال کنیم. البته اگر بنا تنها ثبت تاریخی، در دست مالک خصوصی باشد، خود مالک باید این مرمت و احیا را انجام دهد و ضمن آن که برای کمک، مبالغی نیز در نظر گرفته می‌شود و تلاش می‌کنیم انگیزه برای مالکان خصوصی ایجاد شود تا این بناهای تاریخی احیا گردد. بعضی از املاک هم که متعلق به میراث فرهنگی است و مالک خصوصی ندارد، با نظارت سازمان میراث فرهنگی و همکاری شهرداری احیا می‌شود.



هنگام، وارد عمل شوند و مدیریت شهر سلیقه‌ای و به صورت مشتت نباشد و دارای برنامه و انسجام باشد، می‌توان مقابله نمود. ما در شهر مشهد برنامه‌ی تفصیلی و منسجمی نداریم و برنامه‌های موجود نیز قدیمی و کهنه است که در اولین قدم، این برنامه‌ها نیاز به به‌هنگام شدن و به‌روز شدن دارد. طرح تفصیلی شهر در حال تکمیل شدن می‌باشد و باید متناسب با کم و کسری‌های موجود برای طرح‌های عملیاتی، برنامه‌ریزی شود که مهم‌ترین قسمت آن تأمین مالی است. شهرداری برای انجام تعهدات خود تحت فشار است و به دلیل این که دولت نیز کمک مالی به شهرداری نمی‌کند محل درآمد شهرداری عوارض مردم خواهد بود که با توجه به سختی وصول عوارض، باید شهرداری تلاش نماید که برای درآمد خود محل ثابتی ایجاد نماید و وابستگی شهرداری به عوارض، برطرف شود.

در حال حاضر پروژه‌های عمرانی فراوانی در شهر دنبال می‌شود. با بررسی وضع موجود سعی شده است کسری‌ها مشخص شود و اولویت بندی انجام شود تا منابع به آن اختصاص یابد. در حال حاضر چهره‌ی شهر به دلیل پروژه‌های متفاوت کارگاهی است؛ اما در ادامه با توجه به توان شهرداری، پروژه‌های کم‌تری انجام می‌شود؛ در عین حال با پشتیبانی و سرعت خود، آن را دنبال می‌کنیم. جلب مشارکت مردم به‌ویژه در سرمایه‌گذاری و تلاش برای ایجاد فضای کار و فعالیت برای تمامی اقشار جامعه از برنامه‌های شهرداری می‌باشد. با حضور مردم، در رفاه و رونق اقتصادی و معیشتی تحولاتی صورت می‌گیرد.



تهرانیا و حال نکته‌ی آخر از نظر شما.

○ تمامی اقداماتی که در شهرداری صورت می‌گیرد در راه رفاه مردم است. باید نوع رفتار و رویه‌ها به نوعی باشد که مردم را همیشه ولی نعمت خود بدانیم. تمامی تلاش ما برای کوتاه کردن و روان کردن کارها است. باید منابع اختصاص یافته مطابق با نیازهای شهروندان باشد و در مورد رفاه و آسایش آنها تصمیم‌گیری شود، باید ترتیبی اتخاذ شود تا هم‌چنین از نظامات اداری و بوروکراسی در جهت کمک به امور مردم، بکاهیم.

نکردن با آن، افزایش چشم‌گیری پیدا نمود و مدیریت شهری نیز گاهی اوقات که قصد مقابله داشت، قدرت و پشتیبانی لازم را نداشت؛ به همین دلیل این مشکل را می‌توان از جمله مشکلاتی دانست که متوجه مدیران گذشته شهری است. در حال حاضر نیز برای جلوگیری از آسیب‌های حاشیه‌نشینی اگر حاکمیت، با برنامه‌ریزی و ساماندهی مناسبی وارد عمل شود، می‌توان از ادامه‌ی این معضل و توسعه‌ی آن جلوگیری کرد.



ما باید به استناد قانون مدیریت شهری این‌ها را به رسمیت نشناسیم و با تدبیر و برنامه‌ریزی، مکانیزم جلوگیری و مراقبتی را ادامه دهیم و راهی قانونی برای تأمین خواسته‌های این افراد پیدا کنیم تا آنها به خواسته‌هایشان برسند و ما نیز هدف‌هایمان را محقق نماییم. اگر تنها بخواهیم برای حل مشکل حاشیه‌نشینی مقابله نماییم، همچون چند دهه‌ی اخیر هیچ توفیقی حاصل نخواهد شد. در شهرداری مشهد سعی می‌شود برنامه‌ریزی نماییم تا بتوانیم با برخوردهای قانونی با این معضل مقابله نماییم.

تهرانیا به نظر شما راه مقابله با گسترش حاشیه‌نشینی در شهرها چیست؟

○ وقتی تقاضای متر اکم برای مسکن وجود دارد و نرخ رشد جمعیت نیز در سطح بالایی است به طبع، مردم قدرت خرید سرپناه در مناطق شهری را ندارند و به‌طور طبیعی به مناطق خارج از شهر و اطراف آن می‌روند اگر برای اقشار کم درآمد در شهرهای اقماری اقداماتی انجام شود و سرپناه ارزان قیمت برایشان تأمین شود و با اقدامات قانونی راه حلی پیدا کنیم که از گسترش هجوم به شهرها بکاهیم، می‌توان از پدیده‌ی حاشیه‌نشینی جلوگیری کرد؛ اما وقتی مردم راه حلی برای پیدا کردن سرپناه نیابند قطعاً تنها چاره‌ی آنها همین حاشیه‌نشینی است که هم برای خود آنها و هم برای دولت مشکلاتی را پدید می‌آورد.

تهرانیا در شهرداری مشهد چه اقداماتی در حال انجام است و وضعیت شهرداری چگونه است؟

○ شهرداری‌ها اگر همیشه براساس برنامه و به