

# توسعه پایدار شهری و مسکن مهر



مصطفی عباسزادگان  
عضو هیئت علمی  
دانشگاه علم و صنعت

توسعه درون‌زا و آبادانی شهر از طریق مکان‌یابی مسکن مهر در بافت‌های فرسوده متضمن سه دستاورد است:

- هزینه ایجاد زیرساخت‌ها از بهای مسکن حذف می‌شود.
- توسعه محیطی و اجتماعی در نواحی آسیب‌پذیر رونق می‌گیرد.
- ارزش بوم‌شناختی لبه‌ها و محدوده شهر حفاظت می‌شود.

توسعه شهری در مناطق حومه‌ای شهرهای بزرگ به دلیل قیمت پایین اراضی عموماً محل تمرکز طرح‌های مسکن مهر شده است. ارتباط این اقدام را با ارتقای بهره‌وری و بهینه‌سازی استفاده از زمین و ملاحظات توسعه پایدار شهری، به ویژه زیست محیطی، چگونه ارزیابی می‌کنید؟

به دنبال تجربه دهه ۱۳۶۰ که با سیاست واگذاری زمین برای ساخت مسکن منجر به توسعه شدید اراضی حاشیه شهرها شد، از یک سو در استفاده بهینه از زمین، تجدید نظر به عمل آمد و از سوی دیگر طی دهه گذشته توسعه محدوده شهری با این منطق که اراضی کشاورزی و اراضی واجد ارزش محیط زیستی حاشیه شهرها زیر توسعه نروند، از واگذاری زمین ممانعت به عمل آمد. بی‌تردید امروزه هم‌چنان همان مسئله وجود اراضی کشاورزی به قوت خود باقی است. همچنین توسعه در حاشیه شهرها به مفهوم وسعت گرفتن محدوده شهری و افزایش میزان آمد و شد به مرکز شهری می‌باشد. این امر خصوصاً با توجه به فقدان خدمات مورد نیاز در توسعه‌های جدید تشدید شده و خود یکی از عوامل مهم تخریب زیست محیطی در اثر افزایش مصرف سوخت‌های فسیلی و آلودگی هوا و غیره می‌باشد که در تضاد با توسعه پایدار شهری است.

از یک سو عدم توجه به توسعه پایدار شهری و ظرفیت‌های زیست محیطی آن، از جمله مواردی است که تحقق مطلوب مسکن مهر را با مشکل مواجه خواهد کرد، از سوی دیگر توسعه درون‌زا در سیاست‌های توسعه شهر، موضوعی چند وجهی در ابعاد اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و زیست محیطی است که به جای گسترش افقی شهر، گسترش عمودی را مورد توجه قرار می‌دهد. توجه به توسعه درون‌زا به عنوان آنتی‌تز حومه‌های گسترده که ساخت مسکن مهر در زمینه‌های حومه‌ای به چنین توسعه‌ای منجر می‌شود، بسیار راهگشا خواهد بود.

با توجه به گستره بافت‌های فرسوده در نواحی مرکزی شهرهای ایران و لزوم احیای آن‌ها، آیا می‌توان طرح مسکن مهر را به عنوان عاملی برای نوسازی شهری و محرک آن در نظر گرفت؟

بررسی‌ها نشان می‌دهد حدود ۱۹ میلیون نفر به تقریب در ۱۱ هزار هکتار بافت فرسوده و سکونت‌گاه غیر رسمی زندگی می‌کنند که نیازمند برنامه‌ریزی مناسب می‌باشد. باید توجه داشت که عدم برنامه‌ریزی برای این بافت‌ها، به گسترش فرسودگی بافت‌های پس کرانه آن‌ها منجر می‌شود. به نظر می‌رسد اولویت قرار دادن ایجاد مسکن مهر در بافت‌های فرسوده می‌تواند توأمان تحقق دو هدف عمده را تأمین نماید. این مهم در قالب یک برنامه‌ریزی منسجم و هماهنگ ضمن تأمین نیاز مسکن گروه‌های کم‌درآمد، به بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده کمک می‌کند.

بی‌شک یکی از اهداف توسعه پایدار شهری در بعد اقتصادی آن، استفاده حداکثری از منابع می‌باشد. در سیاست توسعه درون‌زای شهری، بافت فرسوده و ناکارآمد، احیا و بازسازی می‌شوند، اراضی بایر و رهاشده شهری به کار گرفته شده و کاربری‌های نامتناسب در شهر جابه‌جا و اصلاح می‌شوند، در این نوع توسعه بیشترین توجه معطوف به استفاده مؤثر از زمین‌های شهری است. بدون شک با توجه به پیچیدگی‌های حقوقی و اقتصادی زمین شهری تحقق این امر دشوار است ولی با توجه به مزایای آن نمی‌توان از این سیاست چشم‌پوشی کرد.

بی‌تردید در کشوری که امکان تملک به دلایل قوانین حقوقی و مکانیزم‌های مالی و مدیریتی ساده‌تر است چنین امری امکان‌پذیر بوده و یک فرصت مطلوب هم برای نوسازی شهری و هم برای تأمین مسکن مورد نیاز محسوب می‌شود. شرایط ایران به همان دلایل بالا تحقق این امر را دشوار می‌سازد.

نظام شهرسازی شهروندگرا و مشارکتی، امروزه محل بحث و نظر است. پروژه‌هایی از قبیل مسکن مهر تا چه میزان با این مقوله هم‌سو است و آیا می‌توان برنامه مرحله ساخت مسکن مهر را به صورت مشارکت‌های چند نفره انجام داد؟

جمعیتی که به واسطه مسکن مهر در حومه‌ها استقرار می‌یابند، عموماً اقشار کم‌درآمدی هستند که به واسطه درآمد ناکافی از عهده تأمین مسکن در شهرها بر نمی‌آیند، یا به عبارتی به حاشیه رانده شده‌اند و جمعیت مهاجری هستند که در این محدوده‌ها ساکن می‌شوند. ساختار اجتماعی که در این محدوده‌ها شکل می‌گیرد، ساختاری است به لحاظ اجتماعی غیر همگن و با هویت پایین اجتماعی؛ چرا که جدایی اجتماعی از سایر گروه‌ها، که در شهر امکان حضور دارند، خود منجر به جدایی از مکان‌هایی می‌شود که نسبت به آن هویت پیدا می‌کرده‌اند و مهم‌ترین عنصری که اعضای این جوامع را در کنار هم قرار می‌دهد وجه تشابه در سطح درآمدی آن‌ها است.

بدین ترتیب در چنین جوامعی پایین بودن اعتماد، زمان‌بر بودن و مشکلات در ایجاد شبکه‌های اجتماعی منسجم، که مهم‌ترین دلیل آن عدم شکل‌گیری ساختارهای تعریف شده شهری است، به کاهش سرمایه اجتماعی منجر خواهد شد. بنابراین کاهش پیوندهای عینی و ذهنی میان افراد جامعه سبب می‌شود، سرمایه اجتماعی کاهش یافته و سطح مشارکت در این جوامع پایین باشد. مشارکت عموماً در جوامع موجود محلی مطرح می‌باشد که جمعیتی از پیش ساکن بوده و این ساکنین طی زمان نسبت به یکدیگر شناختی یافته و به دنبال آن علاقه خاصی به مکان سکونت خود پیدا کرده‌اند. مسلماً منظور از مشارکت تنها در بعد مادی مطرح نبوده و مشارکت‌های عملی، اجرایی، طرح و ایده‌پردازی نیز می‌تواند جزء سطوح مشارکت باشد. در خصوص مجموعه‌های که پیشینه اسکان نداشته و ساکنین بالقوه‌ای که شناختی از پیش نسبت به یکدیگر نداشته‌اند برقراری زمینه‌های مشارکت با مشکلات بیشتری مواجه است. این امر بدان معنا نیست که مشارکت امکان‌پذیر نمی‌باشد بلکه بدان معناست که برای مشارکت بایستی در توزیع جمعیت و تشکیل گروه‌های ساکن در یک بنا که مستلزم مشارکت در احداث آن نیز می‌باشند، مکانیزم‌های اختیاری و انتخابی را در نظر گرفت. همچنین تأمین تسهیلات مادی به‌ویژه برای کسانی که به طور مستقیم مبادرت به اجرای ساختمان می‌نمایند، در این راستا از اهمیتی ویژه برخوردار خواهد بود.

پایین بودن اعتماد،  
زمان‌بر بودن و مشکلات  
در ایجاد شبکه‌های  
اجتماعی منسجم،  
که مهم‌ترین دلیل  
آن عدم شکل‌گیری  
ساختارهای تعریف  
شده شهری است،  
به کاهش سرمایه  
اجتماعی منجر خواهد  
شد. بنابراین کاهش  
پیوندهای عینی و  
ذهنی میان افراد جامعه  
سبب می‌شود، سرمایه  
اجتماعی کاهش یافته  
و سطح مشارکت در  
این جوامع پایین باشد