

<b>مدیرمسئول:</b> محمد‌امین ایمانجانی- <b>سردبیر:</b> مسعود فروغی
<b>تلفن وفکس:</b> ۶۲۹۹۹۴۹۵ (۲۱) <b>کدپستی:</b> ۱۱۳۵۱۳۳۸۱
<b>چاپ:</b> چاپخانه دانشگاه آزاد اسلامی
<b>نشانی:</b> خیابان حافظ، پابین‌تر از جمهوری، رویه‌روی ساختمان بورس، ساختمان فرهیختگان، طبقه‌سوم



چرا با وجود پرداخت تسهیلات مساله بافت فرسوده شهری حل نمی‌شود؟

# گره‌گور آبادی نفرآباد

است، لذا بهتر است که به توسعه حرم و گورستان جانبی اختصاص داده شود. بر همین اساس ۱۳ هکتار از این منطقه در طرح جامع طرح توسعه حرم تعریف شد. اما این طرح اهالی قدیمی نفرآباد را برای بازسازی و حتی ماندن و سکونت در این محله دلسرد کرد. در آن سال‌ها بسیاری از خانواده‌ها نفرآباد را ترک کردند. طرح توسعه حرم سیدالکریم به دلیل نارضایتی مردم نسبت به آن متوقف ماند و خانه‌های تخریب‌شده که حالا به زمین‌های خالی و بایر تبدیل شده بودند به محلی برای کارتن خوابی، مکان ناهنجاری‌ها و مشکلات اجتماعی تبدیل شد و بر مشکلات قبلی این محله، دردسره‌های جدیدی اضافه کرد. اما تملک و تخریب پلاک‌های مسکونی محله تاریخی نفرآباد توسط دوره‌های قبلی شهرداری؛ براساس گزارشی از خبرگزاری فارس، باعث اقت شدید تراکم جمعیتی شد. به طوری که جمعیت این محله در سرشماری سال ۱۳۸۵ مرکز آمار ایران برابر با سه هزار و ۳۹۳ نفر بوده و اما در سال ۱۳۹۵ به یک هزار و ۶۰۰ نفر رسید. و این آمار نشان می‌دهد بیشتر ساکنان از آبادی نفرآباد نامیده شدند و محله خود را ترک کردند. از ۵۰۸ قطعه موجود در محله، ۳۰۹ قطعه در مالکیت خصوصی، ۱۹۵ قطعه در مالکیت شهرداری و ۴ قطعه مشاع میان شهرداری و بخش خصوصی و سایر قطعات دارای مالکیت دولتی و اماکن وقف بوده که ۳۲ درصد محدوده به شکل اراضی بایر، ۲۷ درصد مسکونی و مابقی به‌صورت مذهبی، فضای سبز، ورزشی، تجاری و… است. سازمان نوسازی شهر تهران در سال ۱۳۹۸ عهده‌دار بازآفرینی واحیای محله تاریخی نفرآباد شد اما تا پیش از تصویب طرح بازآفرینی محله نفرآباد توسط کارگروه کمیسیون ماده‌۵ شورای ششم‌شهر تهران در سال گذشته، بازآفرینی



زینب مرزوقی

خبرنگار گروه جامعه

تمام تهرانی‌ها نفرآباد را به یکی از قدیمی‌ترین محله‌های تهران می‌شناسند. محله ۱۴ هکتاری، جایی که تکیه آن قدمتی ۴۰۰ ساله و ۱۱ خانه از آن محله ارزش تاریخی ۵۰۰ساله، با ظرفیت ثبت ملی در میراث فرهنگی دارد. این محله با قدمت ۳ قرن سکونت؛ سه دهه‌ای می‌شود که ساکنان آن دچار مشکلات خاصی هستند. تقریبا ۳۰ سالی می‌شد که این محله به دلیل قدمت بالای ۲۰۰ سال و بافت فرسوده؛ در فریز باقی مانده بود و به اهالی اجازه بازسازی و ساخت‌وساز داده نمی‌شد. اما درنهایت تقریبا از دهه ۸۰؛ نفرآباد در میان دو راهی بلاکلیفی تبدیل به آرامستان و پاکسازی کامل یا بازسازی و تبدیل اختلاطی به کاربری‌های تجاری و مسکونی آیرتمانی قرار گرفت. در دوره‌های مختلف مدیریت شهری، پنج طرح مرتبط با محله نفرآباد شهری ارائه شده اما هیچ کدام به نتیجه نرسید. یکی از این طرح‌ها مصوبه‌سال ۱۳۸۷؛ طرحی با کاربری باغ-آرامگاه(آرامستان) بود که از سوی شورا تصویب شد و براساس این طرح ۴۰ درصد از محله نفرآباد به تملک شهرداری تهران درآمد و تخریب شد. در این طرح قرار بر این بود که کل منطقه تخریب و به آرامستان حرم سیدالکریم تبدیل شود. مشاور قبلی طرح براین باور بود که به دلیل وجود زمین‌های کشاورزی در جنوب حرم تنها راه توسعه حرم از این محله است. همچنین با این استدلال که این محله دارای فرسودگی و مشکلات اجتماعی

علی محمد، دبیر شورایی محله نفرآباد در گفت‌وگو با «فرهیختگان»، درباره آخرین وضعیت این محله تاریخی گفت: براساس جلساتی که با اعضای شورای شهر و شهرداری داشته‌ایم، قول داده شده که برخی پروژه‌ها را تا بر۷امسال به ما تحویل دهند؛ چراکه در جریان پیش بردن پروژه‌ها، مشکلات جدیدی برای اهالی محل به وجود آمده است. برای همین از آقای شریبانی تاریخ تحویل پروژه خواستیم. یک پروژه بازارچه باباخان و چند پروژه پارکینگ، مهدکودک و اترسرای سیدالکریم را قرار است تا برچ ۷امسال به ما تحویل دهند. در گفت‌وگویی اعلام شده بود که پروژه‌ها ۵۰ درصد پیشرفت فیزیکی داشته اما در واقعیت ۵۰ درصد نیست. از طرف دیگر تا حالا هیچ بانکی به مردم برای بازسازی خانه‌هایشان، اوراق مشارکت نداده و اعلام نشده است که حتی برای گرفتن تسهیلات به کدام

سیدمهدی هدایت در گفت‌وگو با «فرهیختگان» درباره طرح بازآفرینی محله نفرآباد شهری گفت: «پروژه‌های نفرآباد، ۷ پروژه خدماتی و ۳۳ پروژه مسکونی است. بخشی از این پروژه‌ها در هفته دولت و بخش دیگر تا ۲۲ بهمن تکمیل خواهند شد. پیمانکار در آن منطقه مشغول به فعالیت است. همچنین اطلاع داریم که بعضی از پروژه‌ها در آن محله، به‌طور متوسط ۵۰ درصد پیشرفت داشته‌اند اما چون پروژه‌ها در مقیاس بزرگی نیستند، امیدواریم که در آن تاریخ تکمیل شوند. طرح مسکونی‌ای که اکنون درحال ساخت نیز از طریق مزایده

جعفر شریبانی، رئیس شورای شهرستان ری در گفت‌وگو با «فرهیختگان» درباره‌طرح بازآفرینی محله نفرآباد گفت: «مساله مهمی که پیرامون محله نفرآباد وجود دارد این است که در این محله سه دهه به اندازه‌ای طرح‌های مختلف ناکارآمد اجرا شده که محله را تبدیل به یک بحران کرده است. تا جایی که اهالی محله مجبور به کوچ شده‌اند و محله تبدیل به یک منطقه ناامن در حوار حضرت عبدالعظیم شده است. کاری که ما انجام دادیم این بود، طرحی که در دوره قبل به کمیسیون ماده ۵ آمده بود انبست به درخواست مردم و توجه‌پذیر بودن آن به مردم تغییر دادیم. این تغییر، اضافه کردن یک طبقه به طبقاتی است که امکان ساخت‌وساز در آن وجود دارد و دیگری اختیاری کردن، کاهش و افزایش طبقات در معماری ایرانی-اسلامی است. نکته‌بعدی این است که مادر محله‌ای که به لحاظ اقتصادی مردم آن ضعیف شده‌اند، منازل‌شان به‌جهت

همچنین «فرهیختگان» در ادامه برای پیگیری چگونگی اعطای تسهیلات به مردم محله نفرآباد و راه دسترسی به اوراق مشارکت با محمد آیینی، معاون وزیر راه و شهرسازی گفت‌وگویی داشته است. آیینی مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری در ابتدا این موضوع را مطرح کرد که مجریان پروژه و سازمان نوسازی شهر تهران از جزئیات پروژه خبر دارند. اما درباره قول داده شده برای اعطای اوراق مشارکت درخصوص بازآفرینی محله نفرآباد توضیح داد: «اوراق مشارکت برای مردم نیست. شهرداری تهران یا هر کجای دیگری که مجری این طرح است، به‌عنوان ناشر این اوراق، اوراق را دریافت و در پروژه‌ها وارد می‌کند. این گونه نیست که اوراق مشارکت به مردم داده شود. اوراق مشارکت یک نهاد ناشر دارد که مجری یا صاحب طرح

ارائه تسهیلات ویژه برای ساخت مسکن در قالب وام خودمالکی به دارندگان زمین برای ساخت واحدهای مسکونی است. تسهیلات خودمالکی در تهران ۴۵۰ میلیون تومان، مسایر کلانشهرها ۴۰۰ میلیون تومان، مراکز استان‌ها ۳۵۰ میلیون تومان، شهرهای کوچک ۳۰۰ میلیون تومان و روستاها ۲۵۰ میلیون تومان است.

محمدحسن علمداری، عضو هیات‌مدیره بانک مسکن در این رابطه گفته است: «وام ساخت مسکن خود مالکی، مشابه وام طرح جهش تولید مسکن است.

## امروز پسامصوبه‌ها و طرح‌ها، از نفرآباد چه خبر؟

و ساخت‌وساز خانه‌هایشان را آغاز نکنند، شهرداری و ساخت پروژه‌های خدمات عمومی نیز آغاز نشود؛ چراکه اکنون ساخت این پروژه‌ها، برخی مشکلات معابر محله‌های نفرآباد را تشدید کرده است.

۲۱ اردیبهشت ۱۴۰۲ یعنی همین ماه گذشته، جعفر شریبانی، رئیس شورای اسلامی شهرستان ری و سیدمهدی هدایت، مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران از محله نفرآباد بازدید کردند. در حاشیه این بازدید شریبانی بر این نکته تاکید کرده که مردم باید از چگونگی استفاده از تسهیلات دولتی نیز مطلع باشند و افزود: «مردم در حال حاضر مشکلاتی در زمینه‌تأمین اعتبار و دریافت تسهیلات دارند که

## دولت و بانک‌ها باید برای بازآفرینی واقعی جلو بیایند

کنیم، منفعت بیشتری به مردم می‌رسد. اکنون دیگر نوبت مردم است تا به موازات کار کنند؛ چراکه وام تسهیلات مسکن داده می‌شود و حالا بهترین فرصت برای بازسازی است. اکنون یک هتل در کنار محله نفرآباد درحال ساخت است و کارهای عمرانی دیگری دارد پیش می‌رود. به نظر من دیگر مردم آماده هستند که پیش بیایند. بحث وام وظیفه شرکت بازآفرینی شهری است. این بخش

## در منطقه نفرآباد عملکرد نسبتا موفق داشتیم

آینده آن محله هستند، ارزش افزوده‌ای به املاک مردم هم اضافه شده است. فعالیت شهرداری در آنجا فعالیت مثبتی بود، اما آیا این کفایت می‌کند و محله نفرآباد را از فضای ناکارآمدی خارج می‌کند؟ خیر! مردم باید بتوانند از دو منبع صندوق ذخیره طرح‌های مطهر یا تسهیلاتی که بانک مسکن در اختیارشان قرار می‌دهد، در آنجا ساخت‌وساز انجام دهند. تسهیلات بانک‌مسکن عمومی است، اما تسهیلات ویژه حرم‌های مطهر هم مخصوص اهالی نفرآباد وجود دارد. در بازدیدی که من آخرین بار از آنجا داشتم، نیازمند این هستیم که مردم را نسبت به تسهیلات و تصمیماتی که مربوط به موضوعات گرفته می‌شود، بیشتر آگاه کنیم. به‌نظر من ما دوره ششم‌و‌با

## اوراق مشارکت برای مردم نیست!

اصلی از انجام این کار، توان کم مالی اهالی و توجه اقتصادی پایین منطقه است. در سطح ملی و سیاستگذاری کلی بازآفرینی شهری، بحث تشویقی که در کل کشور تعریف شده است نیز شامل محله نفرآباد می‌شود. «مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری وزارت راه ادامه داد: «به دلیل مجاورت با حرم سیدالکریم و وجود فرهنگ مجاورت در بعضی خانواده‌ها؛ مدتی است کمی به تراکم آن محله افزوده شده و توجه اندکی برای حضور سرمایه‌گذاران به وجود آورده است. در گام اول باید شرایط محیطی و محله بهتر شود. یعنی سازمان نوسازی برای بهبود خدمات

## تسهیلات خودمالکی و ویژه نوسازی بافت فرسوده چیست؟

میزان وام متقاضیان ساخت مسکن خودمالکی با تسهیلات انبوه‌سازان، هیچ فرقی ندارد و متقاضی می‌تواند از بانک مسکن یا سایر بانک‌ها دریافت کند. هر خودمالکی، اگر بیشتر از دو واحد مسکونی بسازد، انبوه‌ساز شخصی محسوب می‌شود. همچنین وام بافت فرسوده یا همان نوسازی مسکن از سوی سازمان حمایتی نهضت ملی به متقاضیان با سقف مبلغ ۴۵۰ الی ۶۰۰ میلیون تومان،

در این راستا مقر شد شهرداری منطقه ۲۰ و دفتر تسهیلمگری بیش از گذشته به کمک مردم آمده تا مردم بتوانند از ظرفیت‌های قانونی استفاده کنند. «همچنین رئیس سازمان نوسازی شهر تهران عنوان کرده است: «براساس طرح ارائه شده از سوی شورای شهر تهران ساخت‌وساز در محله نفرآباد پس از ۳۰ سال وقفه آغاز شده و مالکان می‌توانند با دریافت جواز از شهرداری به صورت انفرادی یا مشارکتی اقدام به ساخت‌وساز کنند. با توجه به مشکلاتی که اهالی این محله در زمینه‌تأمین اعتبار، دریافت تسهیلات و پس از آن بازپرداخت تسهیلات خواهند داشت، در راستای بهره‌برداری از کمک حداکثری دولت از معاون وزیر راه و شهرسازی و نیز بانک مسکن درخواست می‌کنیم که برای ارائه طرح ویژه محله نفرآباد در منطقه حاضر شده و اهالی را حمایت کنند.»

وظیفه دولت است که از وام‌های طرح توسعه حرم‌ها و تسهیلات بافت فرسوده به مردم به‌دند تا مردم بتوانند خانه‌هایشان را بازسازی کنند. محله نفرآباد کار مشترک میان شهرداری تهران و دولت است. شهرداری تهران در آن منطقه درحال فعالیت است. از اصلی‌ترین مشکلات ما این است که موارد مورد تعهد دولت یعنی زیرساخت‌ها و خدمات هنوز جلو نرفته و بانک‌ها نیز هنوز تسهیلاتی به مردم محله نفرآباد نداده‌اند. دولت و بانک‌ها باید به موازات شهرداری جلو بیایند تا آنجا به معنای واقعی بازآفرینی شود.»

پیگیری شهرداری تهران و صحه‌گذاری نمایندگان مجلس شورای اسلامی، عملکرد نسبتا موفق داشتیم، ولی این نقطه‌ای که در آن ایستادیم نباید ما در احیای محله نفرآباد که تاریخچه شهر تهران است، راضی نگه‌دارد و همچنان باید رو به جلو حرکت کنیم. در بازدیدی که من از محله نفرآباد داشتم، مردم گلگی داشتند. یکی از بابت ساخت‌وساز و ماشین‌آلات عمرانی بود. ما از سازمان نوسازی شهری درخواست کردیم که این زحمت را به‌حد اقل برسانند، هرچند اجتناب‌ناپذیر است. یکی دیگر از گلایه‌های اهالی محله نفرآباد نیز در این روزها عدم آگاهی از مقدار تسهیلات و حقوقی بود که می‌توانند استفاده کنند. شریبانی در پایان تصریح کرد که مردم نفرآباد تنها می‌توانند از یکی از تسهیلات بانک‌ها یا تسهیلات مخصوص ساکنان اطراف حرم‌های مطهر، یعنی صندوق ذخیره حرم‌های مطهر استفاده کنند.

رفاهی ورود کند که خوشبختانه این کار صورت گرفته است. اکنون مردم محله نفرآباد می‌توانند متقاضی تسهیلات بانکی برای بازسازی بافت فرسوده باشند. چه در قالب نهضت ملی مسکن و چه در قالب نوسازی دافت فرسوده می‌توانند متقاضی شوند. اما تا جایی که من اطلاع دارم، سازمان نوسازی شهر تهران برای بازآفرینی طرح نفرآباد متقاضی انتشار بود. طبق فرآیند اوراق مشارکت، فرآیند آن باید طی شود. اما به صورت کلی ما حمایت کردیم تا نوسازی بافت فرسوده نفرآباد شکل بگیرد. دو مسیر برای گرفتن تسهیلات وجود دارد. یک مسیر این است که از تسهیلات ویژه نوسازی بافت فرسوده استفاده کنند و یک مسیر دیگر نیز، تسهیلات خودمالکی بانک مسکن است.»

دور باطلی است که در در اکثر بانک‌های کشور وجود دارد. حالا مردم منطقه نفرآباد اما بعد از ۳ دهه تحمل زندگی در بافت فرسوده و فریز این منطقه، معلوم نیست تا چه مدت زمان باید وعده‌ها را درخصوص اعطای تسهیلات بازسازی خانه‌هایشان تاب بیاورند. اگرچه شهرداری اکنون در این محله درحال پیش بردن پروژه‌های خدمات رفاهی است، اما بلاکلیفی اهالی برای ساخت‌وساز خانه‌هایشان امری انکارناپذیر است و همچنان امکان دارد که تراکم جمعیتی این منطقه را کاهش دهد.