

رییس کا نون سراسری در گفتگو با مجله ساختمان: پیمانکاران چگونه محله ساز شوند؟

به اعتقاد اکبر ترکان، برای بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده، باید از پیمانکاران محله ساز استفاده و به سمت محله سازی با ساز و کار اقتصادی حرکت کنیم. به این معنا که محله های فرسوده باید به پیمانکار سپرده شود تا نسبت به ساخت محله هایی با رعایت اصول مهندسی اقدام کنند و در پیمانکاری محله سازی، تامین خدمات زیربنایی از جمله فضای سبز، مدرسه و... را در مسیر بازنگری طرح های بافت فرسوده مورد توجه قرار دهند.

صما، گروه تشکل ها- در شرایطی که بخش پیمانکاری کشور با مسائل پیچیده ای دست و پنجه نرم می کند و فعالان حوزه پیمانکاری با این خلا و بلا تکلیفی مواجهند که برای ادامه فعالیت خود چه راهی را در پیش بگیرند، رییس شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور گفته است: همانطور که پیمانکار انبوه ساز داریم، باید پیمانکار محله ساز نیز داشته باشیم.

به اعتقاد اکبر ترکان، برای بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده، باید از پیمانکاران محله ساز استفاده و به سمت محله سازی با ساز و کار اقتصادی حرکت کنیم. به این معنا که محله های فرسوده باید به پیمانکار سپرده شود تا نسبت به ساخت محله هایی با رعایت اصول مهندسی اقدام کنند و در پیمانکاری محله سازی، تامین خدمات زیربنایی از جمله فضای سبز، مدرسه و... را در مسیر بازنگری طرح های بافت فرسوده مورد توجه قرار دهند.

وی همچنین گفته است: نه فقط ساختمانها بلکه تمام بافت فرسوده باید اصلاح و بازسازی شود. يك محله در بافت فرسوده را با سازوکار اقتصادی به گروه سازنده بدهیم تا بافت را اصلاح کند نه فقط اینکه درجاسازی کند. در این راستا محور تصمیم گیری در نوسازی بافت های فرسوده، وزارت راه و شهرسازی است و نظام مهندسی کمک دولت و مجری است.

بر اساس این گزارش، ترکان در حالی این اظهارات را مطرح کرده که انتقادات بسیاری از شیوه های کنونی احیا و بازسازی بافت های فرسوده می شود. به گونه ای که در این گونه فعالیت ها تنها ساختمان فرسوده بازسازی می شود که البته بدیهی است، این رویکرد موجب اصلاح بافت فرسوده نمیشود. از طرفی در بافت های فرسوده برخی

استان ها مثل تهران مجوز تراکم داده می شود که نتیجه آن ساخت یک آپارتمان چند طبقه به ازای تخریب هر واحد مسکونی است.

زیرساخت های اجرای پیمانکار محله ساز

حال پرسش این است که جامعه پیمانکاران چه تعریفی از «پیمانکار محله ساز» دارند و اجرایی شدن این طرح را نیازمند چه زیرساخت هایی می دانند؟

در همین رابطه رییس کانون سراسری پیمانکاران عمرانی ایران با ارزیابی مثبت از مطرح شدن این پیشنهاد به خبرنگار «صما» گفت: به نظر می رسد در قالب این طرح همانطور که زمین در اختیار پیمانکاران انبوه ساز قرار می گیرد و آنها شروع به ساخت و ساز انبوه در این مناطق می کنند، باید پیمانکارانی وجود داشته باشد که در بافت های فرسوده اقدام به ساخت و ساز و نوسازی این مناطق کنند.

حسن سعادت‌مند در خصوص زیرساخت های مورد نیاز برای اجرای طرح پیمانکاران محله ساز گفت: طرح پیمانکار محله ساز در کشورهای دیگر مرسوم و متداول و اجرا شده است. بر اساس آن افراد، گروه، شرکت ها و موسساتی در قالب developer پس از شناسایی مناطق فرسوده به صورت محله ای، برای نوسازی این مناطق وارد سرمایه گذاری می شوند. درواقع املاک موجود در آن مناطق را می خرند یا به صورت مشارکتی مسئولیت نوسازی آن محلات را برعهده می گیرند.

در این راستا شیوه مشارکتی به این صورت است که خود سازنده مستقیماً وارد مذاکره با مالک ملک مسکونی فرسوده می شود و سپس اقدام به نوسازی و ساخت آن ملک می کند. در این روش زمین از سوی مالک در اختیار سازنده قرار می گیرد و سازنده پس از ساخت با سرمایه خود، سهم مالک از ساختمان نوساز را به نسبت های معلوم و متداول به وی می دهد. در شیوه دوم سازنده خانه فرسوده را می خرد و شروع به تخریب و نوسازی آن خانه می کند و به جای آن ساختمان جدیدی می سازد و به فروش می رساند. هر دو روش مستلزم آن است که سازنده به عنوان سرمایه گذار وارد فرآیند نوسازی شود و به صورت مشارکتی یا مستقل سرمایه لازم را برای این امر تامین کند و در چنین حالتی امکان نوسازی بافت های فرسوده وجود دارد.

در این میان به اذعان سعادت‌مند، در شیوه پیمانکار محله ساز، شرکت های پیمانکار، منطقه و محله فرسوده را شناسایی در خصوص نوسازی ده ها خانه موجود در آن محله با مالکان مذاکره و یا کاملاً آنها را خریداری می کنند یا به طور مشارکتی وارد سرمایه گذاری می شوند.

یعنی همان اتفاقی که در مورد نوسازی یک خانه می افتد، در یک منطقه یا محله تکرار می شود و اتفاق می افتد. این پیمانکار در عین حال افزود؛ از طرف دیگر تجمیع این خانه ها می تواند یک سری امتیازات هم برای پیمانکاران که سرمایه گذاری می کنند و مالکان که زمین خود را به طور مشارکتی واگذار می کنند، به همراه داشته باشد. چون در شیوه تجمیع، امتیازاتی در نظر می گیرند که صرفه جویی در هزینه ها را برای آنها به دنبال دارد. بنابراین استفاده از این شیوه ها می تواند در بازسازی هر چه بهتر مناطق و بافت های فرسوده اثرگذار باشد.

پیمانکاران پروژه های بخش خصوصی را می سازند در این میان شاید بتوان گفت پیمانکاران که غالباً با دولت و دستگاه های اجرایی در خصوص اجرای پروژه های دولتی همکاری می کنند، از این طریق می توانند در حوزه ساخت و سازهای خصوصی نیز به عنوان پیمانکار وارد عمل شوند و اجرای پروژه ها را بر عهده بگیرند.

سعادت‌مند ضمن تایید این موضوع اظهار داشت: در اینجا می توان از ظرفیت های خالی پیمانکاران استفاده کرد. چون ممکن است برخی شرکت های پیمانکاری علاقه مند به نوسازی بافت های فرسوده و سرمایه گذاری در این حوزه باشند، منتهی باید به قدری سرمایه داشته باشند که بتوانند در این زمینه به صورت مشارکتی یا مستقل، سرمایه گذاری و پروژه ها را اجرا کنند.

وی در پاسخ به اینکه در این راستا پیمانکاران نیازمند چه امکاناتی هستند، گفت: برای عملیاتی شدن این طرح، باید یک سری تسهیلات و امکاناتی برای پیمانکاران فراهم کنند و شرایط سرمایه گذاری باید به گونه ای باشد که گروه های مختلف فعال در این حوزه، به جای سرمایه گذاری در بخش های دیگر، ترغیب به سرمایه گذاری در بخش نوسازی بافت های فرسوده شوند. اگر زیرساخت ها و ساختارهای این طرح تعریف و فراهم شود، قطعاً مورد استقبال پیمانکاران قرار می گیرد.

سعادت‌مند خاطرنشان کرد: این مستلزم آن است که شهرداری ها، وزارت راه و شهرسازی و ارگان های مرتبط با احیای بافت های فرسوده، به گونه ای برنامه ریزی و امتیازات و شرایطی را فراهم کنند که فعالان حوزه ساخت و ساز و از جمله پیمانکاران که مجریان پروژه های عمرانی هستند، راغب به این اقدام شوند. باید فرآیندی تعریف شود که به جای خریداری و تخریب و نوسازی خانه ها به صورت انفرادی، تجمیع آنها و نوسازی به صورت محلات در دستور کار قرار گیرد.

چه کنترلی در قراردادهای پیش‌بینی شده است؟ البته در این میان حسن‌فراهانی، فعال‌حوزه‌ساخت و ساز نیز معتقد است: با نیم‌نگاهی به بافت‌های فرسوده و ریزش‌در آن، بحث پیمانکار جزء یا محله‌ای را خواهید دید، ولی سوال اینجاست که در این زمینه چه کنترلی در قراردادهای و مشکلات پدید آمده توسط آنها اندیشیده شده است. خوشبختانه بعضی از دفاتر نوسازی در بافت فرسوده از مالکان حمایت کرده و در تنظیم پیمان‌راهنمایی می‌کنند و باید این را بپذیریم که پیمانکار هم به دنبال راه‌های گریز و سود سرشار است. در غیر این صورت، دادگستری و پرونده‌های موجود در خصوص کم‌کاری و یا رها کردن پیمانکاران تشکیل نمی‌شد تا پیمانکار به دنبال ماده 48 و کارفرما به دنبال ماده 46 و 47 شرایط عمومی پیمان و مال از دست رفته خود بگردد.

بر اساس این گزارش، به نظر می‌رسد که در این زمینه باید به طور دقیق برنامه‌ریزی و شرایط با تمام جزئیات سنجیده شود تا در نهایت این مسئولیت برعهده گروه‌های توانمند در حوزه ساخت و ساز قرار گیرد. باید دانست که در صورت فراهم کردن شرایط نوسازی هر چه سریعتر محلات فرسوده برای بخش خصوصی، دولت نیز منتفع و وضعیت برد ایجاد می‌شود.