



رونق اقتصادی؛ رکن مهم باز آفرینی شهری موفق

دکتر حمیده امجدی^۱

۱) آیا نوع تقاضا برای سکونت در آن مانند الگوی معمول تقاضا در شهر است، یا از ویژگی‌های منحصر به فردی چون سکونت دسته‌جمعی کارگران، سکونت گروه‌های شبه خانواده و یا مهاجران روستایی برای پیوستن به بازار کار و مواردی از این دست برخوردار است؟

۲) آیا تبدیل تدریجی ابنیه مسکونی بویژه در اطراف بازارها به سایر کاربری‌ها نظیر انبارداری یا کارگاه تبدیل ضایعات و موارد مشابه، آن را از شکل معمول محلات مسکونی خارج نموده و فرآیند جدایی از بدنه طبیعی شهر را در آن سرعت داده است؟

۳) آیا انواع کاربری‌های معمول در هر محله شهری، با همان تعداد و نسبت در این محلات هم وجود دارد یا اینکه این نسبت و درصد سهم‌ها در حال تغییر است؟

۴) الگوی سکونت در این محلات از حیث تعداد، تنوع، شکل و گستردگی مانند کل شهر است یا با ساختار دیگری در حال تحول است؟

۵) "بخش ساختمان" همانند روند عمومی شهر در این منطقه هم حضور داشته و فعال است و ساخت‌وسازهای شهری با همان ضرب‌آهنگ در حال انجام است یا اینکه این روند در چنین محلاتی کندتر است؟

۶) بنگاه‌های اقتصادی میل و گرایش به ایجاد دفاتر و شعب بیشتر در این محلات، حداقل در حد آنچه که در متوسط شهر رایج است دارند یا اینکه رکودی از این حیث در چنین محلاتی احساس می‌شود.

۷) ضریب خانوار بر واحد مسکونی در این محلات مشابه شرایط معمول شهر است، یا الگوی سکونت چند خانواری یا شبه خانوارها در یک واحد مسکونی در حال افزایش است.

۸) سهم نحوه تصرف استیجاری در این محلات بیشتر از متوسط شهر بوده، در حال افزایش است یا نه؟

اگر این نشانه‌ها در محله مشاهده می‌شود بنابراین می‌توان با اطمینان بیشتری نسبت به میزان «فرسودگی» بافت و سپس درباره راه‌کارهای برون‌رفت از آن اندیشید و تلاش منسجمی را برای احیاء و بازگرداندن این محلات به بدنه اصلی شهر آغاز کرد.

بافت فرسوده را بنا به تعاریف معمول و مورد استناد باید بخش‌هایی از شهر تلقی کنیم که تدریجاً علایم طبیعی حیاتشان را از دست می‌دهند. به نوعی که این نشانه‌ها و علایم در آن‌ها تا حدی کم‌شمار و محدود می‌شوند که موجب انفصال از بدنه اصلی شهر شده و به صورت زائده‌ای نسبتاً غیر فعال در می‌آیند. در این شرایط ابتدا باید علت بروز چنین پدیده‌ای را بدانیم تا تدارک راه‌های اصلاح و بهبود ممکن و مقرون به هدف باشند.

به طور طبیعی ابتدایی‌ترین تدارکات برای تجویز راه‌حلی جهت درمان را باید در رفع مشکلی جست‌وجو کرد که موجب بروز این پدیده شده است.

اگر نخستین علت محو شدن علایم حیاتی در بافت‌های فرسوده را به سبب نوعی انفکاک و انقطاع کارکردی فونکسیونل^۲ این بخش نسبت به بدنه اصلی شهر تلقی کنیم، فرآیندی که در بدن موجودات زنده با گرفتگی یا بسته شدن رگ‌های خون‌رسان به بافت آسیب‌دیده توضیح داده می‌شود، این بار با سازوکار مشابهی می‌تواند فرآیند شکل‌گیری بافت‌های فرسوده را هم توضیح دهد. بنابراین به طور طبیعی ابتدایی‌ترین تدارکات برای تجویز راه‌حلی جهت درمان را باید در رفع مشکلی جست‌وجو کرد که موجب بروز این پدیده شده است، تا راه بازگشت مجدد این عضو به حیات و رونق زندگی را میسر ساخت. برای شناخت این فرآیند با چند نشانه مقدماتی می‌توان آغاز کرد، تا بتوان دریافت این بخش، که آن را در گروه بافت‌های فرسوده آورده‌ایم، آیا به درستی شناسایی و طبقه‌بندی شده‌اند یا نه؟ یکی از مناسب‌ترین روش‌ها این است که دریابیم این بخش از شهر با علایم معمول بخش‌های دیگر شهر که آن را غیر فرسوده می‌شماریم، رفتار می‌کنند یا نه؟ به مواردی در زیر اشاره می‌کنیم:

در این راستا اگر به موارد اشاره شده در بندهای بالا مجدداً توجه شود وجود خط ناپیدایی را می‌توان یافت که مضمون طرح شده در همگی‌شان به نوعی آن‌ها را به هم پیوند می‌زند و آن توقف روند تدریجی انطباق محله با تحولاتی است که آن را قادر به پذیرش نقش‌های جدید و وظیفه‌ای همانند سایر بخش‌های شهر سازد. در این میان یکی از مهم‌ترین آن‌ها عدم گرایش به ساخت‌وساز و بازسازی این‌ها و یا ساخت اراضی خالی این‌گونه بافت‌ها در ضرب‌آهنگی همسان با بقیه شهر است. امری که نتیجه‌اش، هرچه بیشتر آن‌ها را از بازار ساخت‌وساز و رونق تحولات شهری بدور نگه می‌دارد. این پدیده در تحلیل نهایی خود را در کاهش ارزش زمین نسبت به سایر نواحی نشان می‌دهد، که هم نتیجه و هم عامل فرسودگی هرچه بیشتر این محلات می‌گردد.

اقدام برای بهسازی را نباید به فرآیندی که دفتاً و به‌طور ناگهانی برای یک محله تدارک دیده می‌شود تبدیل کنیم.

اما بی‌میلی و عدم گرایش سرمایه‌گذاران بخش ساختمان از حضور در این محلات را شاید با تعبیر «عدم تأمین انتظارات سرمایه‌گذاران و کسب حاشیه سود مناسب» بتوان توضیح داد. بنابراین راه حل منطقی برای برون‌رفت از این معضل، تأمین این انتظارات و تضمین حاشیه سود مورد انتظار فعالان عرصه‌های اقتصادی به ویژه بخش ساخت‌وساز در این حوزه‌ها می‌تواند باشد. اما این انتظار را چگونه می‌توان تأمین کرد و با چه ابزارهایی این محلات را به طور طبیعی وارد چرخه حیات شهری کرده و به زندگی طبیعی شهر بازگرداند. شاید در آغاز جست‌وجوی راهی برای گزینش روش مناسب جهت مداخله در بافت‌های فرسوده، دادن امتیازاتی همچون معافیت‌های گوناگون در پرداخت عوارض و کاهش هزینه مربوط به مجوزهای ساخت، تخفیف در هزینه صدور پروانه، اعطای اجازه تراکم تشویقی و امثالهم به نظر آید، تا منطقه را برای جذب و جلب سرمایه‌گذاران، پرجاذبه و خواستنی‌تر ساخته و آن را مورد توجه قرار دهند. اما شاید این تنها راه مؤثر نباشد، چنانکه هم‌اکنون نیز به برخی ناکارآمدی‌های این روش‌ها واقفیم. بنابراین

شاید راه‌حل حذف عوامل و زمینه‌های بازدارنده ورود فعالان ساخت‌وساز و سرمایه‌گذاران به این‌گونه محلات باشد، تا موجب حضور و فعالیت آنان در این بافت‌ها به طور طبیعی همچون سایر بخش‌های شهر شده و از مهجور ماندن‌شان که موجب بروز و تقویت روند فرسودگی در آن‌ها می‌شود، بکاهد. به تعبیر مناسب‌تر اگر مسئولان و مدیران شهری مکانیزم‌های بروز فرسودگی در بافت را بازشناسند، با برطرف کردن تدریجی این عوامل و زمینه‌ها، شاید اساساً از شکل‌گیری بافت‌های فرسوده بتوانند پیشگیری کنند، تا اینکه بعدها اجباراً به فکر تدارک راهکارهایی برای بهسازی بافت‌هایی باشند که زمانی به سبب غفلت آن‌ها به چرخه فرسودگی قدم گذاشته است. به تعبیر بهتر اصولاً شاهد به‌وجود آمدن چنین مناطقی نخواهیم بود تا ناگزیر از تدارک برنامه و راه برون‌رفت از آن باشیم. چون حضور معمول و طبیعی فعالان حوزه ساخت‌وساز این محلات را هم مانند سایر بخش‌های شهر پر رونق و دارای حیات شهری نگاه خواهند داشت. همانند بافت‌های مختلف بدن موجودات که در صورت تداوم جریان خون در آن‌ها ارتباط زنده و شاداب‌شان را با سایر بخش‌های بدن حفظ خواهند کرد. بنابراین برای جست‌وجوی راه حل منطقی و پایدار، باید به طور استراتژیک نگاه‌مان به چگونگی مداخله در بافت‌های فرسوده را اصلاح کنیم. بر مبنای چنین دیدگاهی اقدام برای بهسازی را نباید به فرآیندی که دفتاً و به‌طور ناگهانی برای یک محله تدارک دیده می‌شود تبدیل کنیم. بلکه اصولاً باید شرایطی را در این محلات فراهم سازیم که فعالان حوزه ساخت‌وساز در روالی طبیعی، همانند روندی که در سایر محلات وجود دارد، در این محلات هم برای سازندگی، مشارکت‌انگیزه داشته و مداخله کنند و بهسازی و نوسازی در بافت را با ریتمی هماهنگ با سایر بخش‌های شهر ممکن سازند. اما برای تضمین این حضور مستمر چه شروطی باید مهیا باشد:

الف) کسب حاشیه سود مورد انتظار از سرمایه‌گذاری در این محلات در سطحی مشابه با سایر بخش‌های شهر باشد.

ب) امید به دوره بازگشت سرمایه حداقل همانند سایر نواحی باشد.

ج) تحمل ریسک‌های سرمایه‌گذاری اگر نه کمتر، بلکه حداقل همانند سایر نواحی شهر باشد.

برای تأمین شروط بالا به موارد زیر باید توجه داشت:
 (۱) هزینه‌هایی خاص و بیش از روال معمول فعالیت در سایر بخش‌های شهر به سرمایه‌گذار^۱ تحمیل نشود. مثل خاکبرداری‌های غیر معمول، یا عدم امکان استفاده از ماشین‌آلات به دلیل شرایط ویژه و نوع محلات، عرض کم معابر یا موانع پیش‌بینی نشده که هزینه‌هایی را برای غلبه بر این موانع به سازنده تحمیل کند.

(۲) الگوهای خاص قطعه‌بندی اراضی، موقعیت زمین به لحاظ شرایط لازم برای تأمین پارکینگ و یا بر و کف و غیره تا مانع از اقدامات معمول ساخت‌وساز و تحمیل هزینه‌های ویژه نگردد.

(۳) نحوه دسترسی به هر قطعه از نظر نیازهای ساکنان یا تردد وسایل نقلیه موتوری بخش عمومی مثل کامیون حمل نخاله ساختمانی یا زباله و آتش‌نشانی مانند شرایط معمول شهر باشد تا هزینه ویژه‌ای برای رفع آن‌ها به سرمایه‌گذار تحمیل نشود.

(۴) تقاضای رایج برای انواع ابنیه (مسکونی و غیرمسکونی) در منطقه با الگوهای معمول تقاضا در سایر نواحی تفاوت فاحشی نداشته باشد و بطور کلی از شرایط مشابهی برخوردار باشند، که به مقدار قابل توجهی مشروط به تضمین تأمین شرایط پیش گفته در بخش‌های قبل می‌باشد.

اما شرایطی که در بالا بدان اشاره شد تا از نظر اقتصادی حضور فعالان ساخت‌وساز را در این نوع مناطق (بافت‌های فرسوده) توجیه‌پذیر و انگیزه‌ساز کند، چگونه قابل حصول و دست‌یافتنی می‌گردد؟ ابتدا و مهم‌تر از همه اینکه دولت و نهادهای بخش عمومی مثل شهرداری‌ها به وظایف بر زمین مانده خود در این نواحی که موجب القا و تشدید فرسودگی یا تسریع روند آن می‌شود، عمل کرده و تعهدات خود را در قبال این محلات مورد غفلت قرار ندهد. از جمله:

- تعریض معابر برای تأمین دسترسی به اعماق بافت جهت جلوگیری از جدایی و انفصال آن از بدنه اصلی شهر با تصحیح و تکمیل شبکه راه‌ها
 - برقراری پیوند این محلات با شبکه آمد و شد شهری از طریق قابل نفوذ کردن محله نسبت به انواع وسایل و سیستم‌های حمل‌ونقل شهری مثل

اتوبوسرانی، تاکسیرانی، تأمین ایستگاه مترو و غیره - تأمین شبکه تأسیسات و تجهیزات شهری که فقدان آن موجب کاهش ارزش اراضی این بخش از شهر می‌گردد مانند: لوله‌کشی گاز، تلفن و مخابرات، فاضلاب، برق و آب و غیره همانند سایر نواحی شهر - تأمین کلیه خدمات و تأسیسات فرهنگی، اجتماعی و کالبدی شهر که موجب القای حیات طبیعی به شهر می‌شود، مثل دفاتر خدمات شهری پیشخوان دولت و یا فضاهای فرهنگی چون فرهنگسراها، تالارهای اجتماعات محله‌ای، مدارس، بوستان‌ها و...

- جلوگیری از تأسیس کارگاه‌ها و بنگاه‌های اقتصادی که به دلیل ایجاد مزاحمت و کاهش کیفیت‌های محیطی به طور معمول مجوز تأسیس در محلات مسکونی را دریافت نمی‌کنند.

- جلوگیری از نشت و نفوذ تدریجی برخی فعالیت، که از خلاء حاکمیتی موجود در این محلات برای رشد و نمو خود بهره‌مند می‌شوند. مانند تبدیل شدن واحدهای مسکونی خالی به انبار کالاهای مختلف یا کارگاه‌های غیر مجاز تولید برخی مواد، به‌ویژه با توجه به خطری که از نظر ایجاد حریق و نشت گاز و انفجار و غیره بوجود می‌آورند.

- رفع موانع در معابر مانند جابجایی تیرهای برق (در مواردی که هنوز خطوط انتقال زمینی نشده‌اند) یا نظافت و انتقال زباله و ضایعاتی که موجب کاهش کیفیت این نوع محلات می‌شود.

با این قدم‌ها عملاً شرایط عمومی محله به وضعیتی ارتقاء می‌یابد که سرمایه‌گذاران بخش ساخت‌وساز را به‌طور طبیعی بسوی خود فراخوانده، تا با آغاز فعالیت‌هایشان موجب رونق محله گردند. زیرا ورود به حوزه فعالیت نوسازی و بهسازی مشروط به ارزیابی‌های معمول سرمایه‌گذاران است، که به طور منطقی کاهش ریسک، حاشیه سود مناسب و بازگشت سرمایه در زمان مناسب را از نظر توجیه اقتصادی برای هر فعالیتی لازم و ضروری می‌شمارند. در این صورت «بافت‌های فرسوده» هم مجدداً به کالبد زنده و پر از انرژی شهر بازخواهند گشت و با جریان یافتن عناصر حیاتی همچون خون به شریان‌های آن، این محلات هم به رونقی در حد سایر محلات رسیده و از چرخه کنار گذاشتگی منجر به فرسودگی بافت، رها خواهند شد.