

## برنامه عملیاتی بازآفرینی شهری در مقیاس محلات<sup>۱</sup>

بهروز هادی زنون\*

■ زوال اجتماعی به شکل امنیت ناکافی و بالا بودن ناهنجاری‌های اجتماعی نسبت به میانگین شهری مشهود است؛

در برخی از نواحی قدیمی مراکز شهرها، افزون بر فرسودگی کالبدی، زوال اقتصادی نیز وجود دارد (در تهران، بازار سنتی شهر کارکرد قبلی خود را از دست داده و تمامی نواحی اطراف آن بافت فرسوده به شمار می‌آید).

لذا برنامه مطلوب بهسازی بافت‌های ناکارآمد شهری باید این اطمینان را ایجاد کند که مقرون به صرفه است و ساکنان اصلی از آن منتفع می‌شوند، همچنین موجب ارتقای ظرفیت‌های جامعه می‌شود و شرایط آن را بهبود می‌بخشد (تصویر ۱). در واقع، زمانی می‌توان گفت برنامه بهسازی موفق است که این اهداف اولیه تأمین شوند.

تأمین مشخصات فوق نیازمند وجود پارادایم فکری مشترک در بین تخصص‌های گوناگون است، از جمله تفوق اقتصاد بازار و قبول نقش بخش خصوصی در تخصیص منابع کمیاب، حضور دولت مدرن و پذیرش شفافیت و پاسخ‌گویی آن، پذیرش ارزش‌های دموکراتیک و مشارکت مردم و بخش خصوصی، عدم تمرکز مالی

در هر برنامه بهسازی و نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری، فارغ از نوع اقدام، لازم است چارچوب مشخصی برای سنجش میزان موفقیت برنامه وجود داشته باشد. چارچوب و معیار، ناهماهنگی‌ها و ناسازگاری‌های موجود در کلیت برنامه را آشکار می‌سازد و در نتیجه میزان تحقق‌پذیری طرح پیشنهادی به نحوی بارز مشخص خواهد شد. در این مطلب، چارچوب پیشنهادی برای این گونه برنامه‌ها ارائه خواهد شد. این چارچوب منحصر به فرد نیست و مراجعه به منابع مختلف نشان می‌دهد که معیارها، شاخص‌ها و تقدم و تأخرها متفاوت هستند. در مطالعات مربوط به شهر تهران، به ویژگی‌های زیر در خصوص بافت‌های ناکارآمد شهری اشاره شده است. در این نواحی:

- درآمد ساکنان عموماً کمتر از میانگین شهر است؛
- اقتصاد غیررسمی حائز اهمیت است؛
- نرخ بیکاری نیروی کار بالاتر از میانگین شهر است؛
- نرخ بی‌سوادی بالاتر از میانگین شهر است؛
- واحدهای مسکونی غالباً کم‌دوام‌اند و تراکم نفر در واحد مسکونی بالاتر از میانگین شهری است؛
- میزان برخورداری ساکنان از خدمات شهری رضایت‌بخش نیست؛

۱- یادداشت حاضر با استفاده از سخنان آقای دکتر بهروز هادی زنون در جلسه سی و سوم شورای سیاست‌گذاری شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران تنظیم شده است. (تنظیم‌کننده: مهسا سحرخیز).

\* دکتری اقتصاد، دانشیار دانشکده اقتصاد دانشگاه علامه طباطبایی