

اقتصاد مهندسی

ابزار طراحی نظام انگیزش نوسازی*

چکیده

بافت‌های قدیمی شهرهای تاریخی ما قادر به پاسخگویی به نیازهای زندگی امروز نیستند و هر چه بیشتر از حیات و آثار سکونت تهی می‌شوند.

این بافت‌ها، دارای ارزشهای فرهنگی و غنا و اصالت مدنی یکسانی نیستند. نوسازی بافت‌های فرسوده شهری همراه با حفظ و حراست از ارزشهای مدنی، از جمله راهبردهای شناخته شده مواجهه با مسئله بافت‌های تاریخی است که متناسب با کاهش تراکم ارزشهای مدنی در بافت، از اهمیت بیشتری برخوردار می‌شود.

نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، به عنوان جلوه‌ای از فعالیت عمومی نوسازی و دگرگونی، بدون مشارکت فعال و زنده مردم، امکان‌پذیر نیست. برای جلب مشارکت مردم، لازم است به نوسازی بافت‌های فرسوده شهری به عنوان یک فعالیت اقتصادی، که طبعاً دارای درآمد و سود معقول است، نگریسته شود. اقتصاد مهندسی، یا علم ارزشیابی اقتصادی راه حل‌های فنی، نه تنها ابزاری است در دست سرمایه‌گذاران برای انتخاب اقتصادی‌ترین و پرسودترین پروژه‌ها، بلکه و مهمتر از آن، ابزاری است در دست تصمیم‌گیرندگان و دولت، تا فضای اقتصادی فعالیت در بافت‌های فرسوده شهری را، به نحوی طراحی نمایند که قادر به جذب حضور و مشارکت مردم و سرمایه‌گذاران باشد، و این ممکن نیست، مگر با بسترسازی، تحریک توسعه و انگیزش مردم.

نظام انگیزش نوسازی، برای نیل به اهداف، سیستم و فرآیند مسالی اقدام را طراحی و بر مبنای آن سیاست‌ها را به تصمیم‌گیرندگان پیشنهاد می‌دهد، تا بدین وسیله زمینه جلب مشارکت و دخالت مردم در فضای زیست خود را فراهم نماید. اقتصاد مهندسی، ابزار طراحی نظام انگیزش نوسازی، در شرایطی است که تصمیم‌گیران بر ضرورت نوسازی اذعان دارند، ولی مردم تمایلی به آن ندارند.

واژه‌های کلیدی: بافت‌های فرسوده شهری، نوسازی، اقتصاد مهندسی، نظام انگیزش

*- این مقاله حسب نظر مؤلف بدون ویرایش ارائه شده است.
مقاله حاضر در پاسخ به گرایش نوسازی مطلق و دولت - محور در بافت قدیم شهر مشهد، در همایش بافت‌های شهری (مشهد ۲۸-۲۹ خرداد ۷۶) ارائه گردید، که با تغییراتی در آذر ۱۳۸۲ برای چاپ در فصلنامه هفت شهر، تهیه شده است.

بافت‌های فرسوده شهری، به معضلی برای تصمیم‌گیران، مدیران و مردم شهرهای تاریخی بدل شده است. در این بافت‌ها، ارزشهای نهفته فرهنگی و مدنی کشور، در تنگنای عدم قابلیت بافت برای انطباق با نیازهای زندگی جدید، گرفتار آمده و در آستانه اضمحلال کامل قرار گرفته‌اند. بافت‌های قدیمی، هر چه بیشتر از فعالیت و سکنه خالی می‌شوند و بخش‌های قابل زندگی آنها نیز، با تنزل مرتبه زیست در نظام ارزش‌های سکوتی مردم، در حال تبدیل به ماوای رانده شدگان اقتصادی و اقشار تهیدست شهری است.

بافت‌هایی که زمانی در اوج اقتدار، پذیرا و هدایت‌کننده تغییرات بطئی در طول حیات خود، در جهت استمرار زندگی بودند، با افزایش ناگهانی آهنگ تغییرات شهرنشینی شتابان در چهار دهه اخیر، دیگر نه تنها نقش مرکزیت خود را از دست داده، بلکه حتی قادر به انطباق با تغییرات و ادامه حیات روزمره خود نیز، نمی‌باشند.

بافت‌های قدیمی که در طول زمان، به صورت ارگانیک، در پیوند با منابع و محیط طبیعی، اجتماعی و اقتصادی خود و با مشارکت مردم شکل گرفته و تغییر پذیرفته‌اند، اکنون چون قلبی تپنده از حرکت باز ایستاده‌اند و مانند پیری سالخورده، چشم امید به وارثان خود دوخته‌اند.

در این نوشتار برای تشخیص موقعیت نوسازی در مجموعه اقدامات مرمت شهری، به استراتژی‌ها و سیاست‌های عملی مواجهه با مشکل بافت‌های قدیمی، به اجمال نظری انداخته‌ایم، تا قبل از ورود به بحث ضرورت طراحی نظام انگیزش نوسازی شهری، جایگاه نظری، چگونگی‌ها، شرایط و الزامات نوسازی را مورد شناسایی قرار دهیم.

۲ - راه حل‌ها

در حال حاضر مواجهه با بافت‌های قدیمی شهرهای تاریخی، دچار مشکل تصمیم‌گیری است و این تا حدی نیز طبیعی به نظر می‌رسد، زیرا «همگان می‌دانند که چگونگی‌های اندیشه‌ای که هدایت دگرگونی‌ها را به عهده دارد، آن چنان تعیین‌کننده است که خود مسئله اصلی و اساسی می‌شود» (۱)

۱ - ۲ - راهبردها

تاکنون راهبردهای متفاوتی در مواجهه با مسئله بافت‌های قدیمی شهرهای تاریخی ارائه گردیده است که اهم آنها را می‌توان تحت عناوین زیر طبقه بندی نمود:

اول: حفاظت مطلق

این راهبرد حفظ و حراست از ارزشهای مدنی همراه با مرمت ابنیه را، با توقف تغییر شکل کالبدی بافت قدیم، مورد نظر دارد.

دوم: حفاظت فعال

شامل اقدامات مرمت، احیاء، بهسازی و تا حدودی نوسازی، که وجه اصلی آن نگهداری و حفاظت، همراه با اقدامات برنامه ریزی از قبیل توان بخشی ابنیه و حیات بخشی بافت است و راهبرد اصلی کنگره آمستردام می‌باشد.

سوم: دخالت سازنده

شامل اقدامات مرمت، احیاء، بهسازی و نوسازی، که وجه غالب آن توسعه، همراه با حفاظت از ارزشها است.

چهارم: دخالت

رادیكال

شامل اقدامات گسترده تخریب و نوسازی یا راه حل بولدزری است، که از سال ۷۴ در بافت قدیم شهر مشهد در جریان است.

۲ - ۲ - راهکارها

مهمترین راه کارهای

Engineering Economics as a tool of design of motivation system for the renewal of urban deteriorated textures

Ghassen Maleki

Saravand Consulting Engineers

Abstract:

The deteriorated textures of our cities can not meet the requirements of a modern life and are getting devastated from all signs of habitation more and more.

The historical textures of Iranian cities lack uniform cultural values, richness and civic originality. In accordance with protection and preservation the civic values, the renewal of deteriorated textures is of the known strategies to deal with these historical textures, which are getting importance proportionally with the decrease in the number of civic values within these areas.

Renewal of urban deteriorated textures, as a manifestation of public activities for renewal and change, can not be ever imagined without the vast public participation. It is necessary to look at the matter as an economical activity, which naturally can bear reasonable revenue and profit.

Engineering Economics or the science of Economical Evaluation of technical remedies, is not only a tool in the hands of investors for choosing the most beneficial and economical projects, but also and even more important is a tool in the hands of decision makers and the Government in order to design the economical activities within the urban deteriorated textures, so that they could attract the public participation and investors. This can not be achieved without making the proper bed, improvement inciting and motivating the people.

To achieve these goals, the renewal motivation system designs the financial structure and process of measures to suggest the policies to decision makers in order to attract the public participation and their involvement in their own environment. Engineering Economics is a tool for the renewal of motivation system proper for the condition when the decision makers admit the necessity of renewal, but the people are reluctant to conduct it.



ارگ تاریخی بم - تراکم مطلق ارزشهای مدنی

محلات قدیم با نوسازی خردمندانه به صورت ستایشگاههای فرهنگ و مراکز حفظ و اشاعه میراث فرهنگی درخواست خواهند آمد» (۲)

این راهکار را می‌توان متأثر از راهبرد حفاظت فعال دانست که ضمن اعتراف به عدم قابلیت بافت برای پاسخگویی به نیازهای زندگی جدید، حفاظت و اعطای نقش را چاره مشکلات می‌داند.

سوم: احیاء و بهسازی

این راهکار که شایع‌ترین رهنمود عملی مواجهه با بافت‌های تاریخی است، نیز خود دارای درجات متفاوتی از اقدامات توسعه و حفاظت است، ولی همواره تعادل در دو وجه اقدامات، به منظور ادامه حیات در بافت را مورد نظر دارد، که شامل اقدامات مرمت، احیاء و بهسازی، توام با نوسازی می‌گردد. این راهکار اساساً متأثر از راهبرد حفاظت فعال است و افراط در هر یک از اقدامات حفاظت یا توسعه، منجر به راهکارهای شهر موزه‌ای یا نوسازی خواهد شد.

چهارم: نوسازی

وجه غالب نوسازی، توسعه و دگرگونی وسیع است که به

عملی راهبردهای فوق به شرح زیر است:

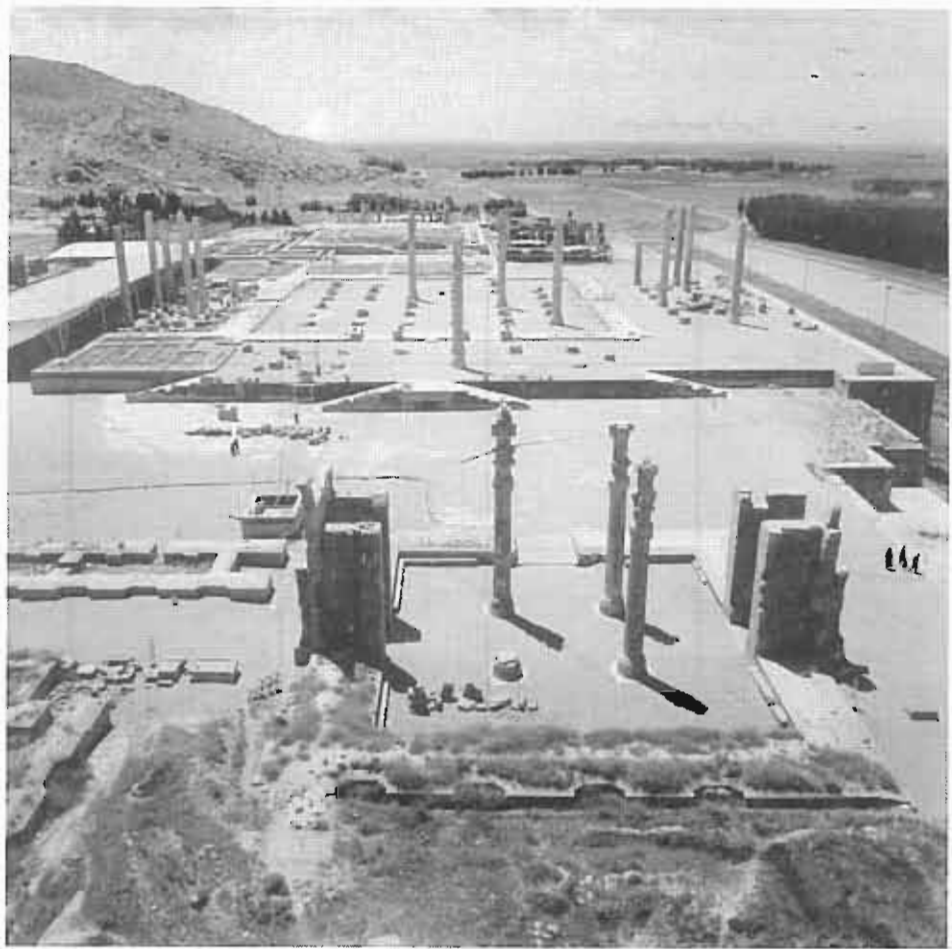
اول: شهر موزه‌ای

این راهکار شهر یا منطقه موزه‌ای را مورد نظر دارد که تحت کنترل شدید اقدامات حفاظتی و تا حدودی مرمتی است. مانند ارگ بم، به عنوان شهر موزه‌ای مرده که دیگر حیات در آن جاری نیست و شهرک تاریخی ماسوله یا روستای تاریخی ایبانه و نیز مناطقی از بافت‌های قدیمی شهرهای تاریخی چون اصفهان، یزد، شیراز، کاشان و غیره که ضمن ارزشهای موزه‌ای، هنوز دارای ارزشهای سکونتی نیز می‌باشند، به عنوان مناطق زنده موزه‌ای.

این راهکار دارای دو شکل افراطی و معتدل شهر موزه‌ای مرده و شهر موزه‌ای زنده است، که متأثر از راهبردهای حفاظت مطلق و فعال می‌باشند.

دوم: منطقه‌بندی

در این راهکار وظیفه اصلی بافت قدیمی، ایفای نقش مرکزیت فرهنگی و تاریخی در نظام کالبدی شهر است. «برای بقاء سیستم شهرهای قدیم، باید به آنها نقش شایسته محول کرد. نقش شایسته همانا نقش تاریخی و فرهنگی آنهاست.



نخت جمشید - تراکم مطلق ارزش‌های مدنی

اقتصاد مهندسی ابزار
تصمیم‌گیری برای یافتن
اقتصادی‌ترین پروژه‌ها
و راه حل‌هاست و
همچنین می‌تواند
ابزاری در دست سیاست
گذاران، برای تعادل
عوامل مؤثر در تصمیم،
در جهت نیل به اهداف
باشد.

منظور امروزی شدن بافت‌های قدیمی و کارکرد بهتر آنها، در دو نوع نوسازی مقید به حفظ ارزش‌های گذشته (نوسازی گسترده) و نوسازی بی‌تفاوت نسبت به ارزش‌های گذشته (نوسازی مطلق) صورت می‌گیرد و می‌تواند دارای اهداف هویت، ادغام یا برتری بافت باشد.

نوسازی، همچنین از نظر سرعت اجرای برنامه‌ها، به سه گونه نوسازی سریع، متعادل و تدریجی، قابل تقسیم است که هر کدام ممکن است در مواقعی ضروری به نظر آیند.

پنجم: راهکارهای تلفیقی یا اقتضایی

این راهکارها از تلفیق دو یا چند سیاست فوق، متناسب با ارزش‌های موجود در بافت‌های تاریخی به دست می‌آیند که مجموعه یا تعدادی از اقدامات حفاظت، اعطای نقش در مقیاس‌های ملی و محلی، احیاء و نوسازی را، به اقتضاء شرایط، اهداف و سیاست‌های مواجهه با بافت، مورد نظر قرار می‌دهند.

۳-۲ - جمع‌بندی

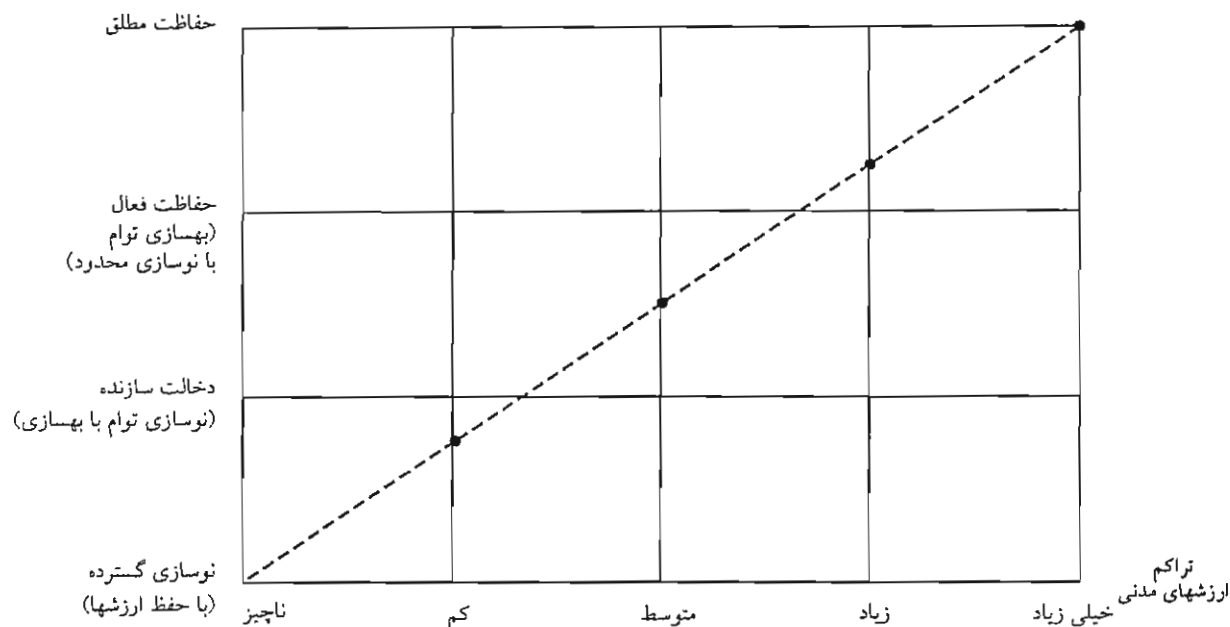
بافت‌های قدیمی شهرهای تاریخی ایران، دارای موقعیت،

شرایط و ارزش‌های فرهنگی و مدنی یکسانی نمی‌باشند. ثروتهای معماری و شهرسازی نهفته در بافت‌های قدیمی، متناسب با میراث فرهنگی به جا مانده، متأثر از شرایط اقلیمی، حوادث طبیعی، اتفاقات تاریخی، میزان تغییرپذیری تاریخی بافت به لحاظ جایگاه و موقعیت کلی شهر، موقعیت بافت در نظام کالبدی شهر و دوره‌های تجدید بنای شهر در گذشته، دارای ارزش‌های تاریخی، فرهنگی و هنری متفاوت هستند و نمی‌توان حکم کلی درباره چگونگی مواجهه با بافت‌های تاریخی صادر نمود و بطور یکجانبه بر هر یک از راهبردها و راهکارهای فوق، برای تمام شهرهای تاریخی تأکید داشت.

بطور کلی می‌توان گفت هر چه بافت‌های قدیمی از اصالت و غنای فرهنگی و مدنی بیشتری برخوردار باشند، تصمیم‌گیری به سمت اقدامات حفاظتی گرایش می‌یابد، و هر چه بر اثر حوادث تاریخی و قهری و نیز به سایر دلایل، ارزش‌های مدنی موجود در بافت‌های تاریخی کاهش یابد، ماهیت تصمیم به سمت اقدامات دخالتی (بهسازی و نوسازی) میل می‌کند (نمودار ۱).

بنابراین، همانطور که در واقعیت با طیف ارزش‌های مدنی

ماهیت تصمیم (راهبرد)



نمودار شماره (۱) - ارتباط ماهیت تصمیم و تراکم ارزشهای مدنی بافت

همه مردم مناطق دارای بافت‌های قدیمی و کل کشور است. فایده‌های اقتصادی و اجتماعی حاصل از توجه به این‌ها و بافت‌های تاریخی نیز، در کل کشور توزیع می‌گردد. بنابراین، مسئله ملی است و می‌بایست در دو بعد خرد و کلان، مورد توجه و سیاست‌گذاری قرار گیرد.

دوم: عناصر مرمت شهری

در اینجا مراد از مرمت شهری مجموعه اقدامات مواجهه با مسئله بافت قدیمی شهرهای تاریخی است که از نوسازی و بهسازی تا مرمت، احیاء و حفاظت را شامل می‌گردد. عناصر و وجوه مرمت شهری را می‌توان به شرح زیر طبقه بندی نمود: (۴)

الف - فضای کالبدی موضوع مرمت

ب - بهره برداران، که شامل ساکنان بالفعل (موجود) بافت و ساکنین بالقوه (مردم) شهرهای تاریخی و نیز بهره برداران از ارزشهای مدنی، فرهنگی و هنری در سطوح منطقه‌ای و ملی می‌گردند.

پ - سرمایه‌گذاران، که شامل سرمایه‌گذاران روی زمین و بنا در سطوح ملی، منطقه‌ای و ملی، اعم از بخش‌های خصوصی، عمومی و دولتی می‌شوند.

ت - مدیران، که شامل سازمان دهندگان و اجراء کنندگان تصمیمات می‌باشند.

روبرو هستیم، در تصمیم‌گیری نیز با طیفی از تصمیمات مواجه خواهیم بود. حتی ممکن است در یک بافت تاریخی، چندین راهبرد به کار آید.

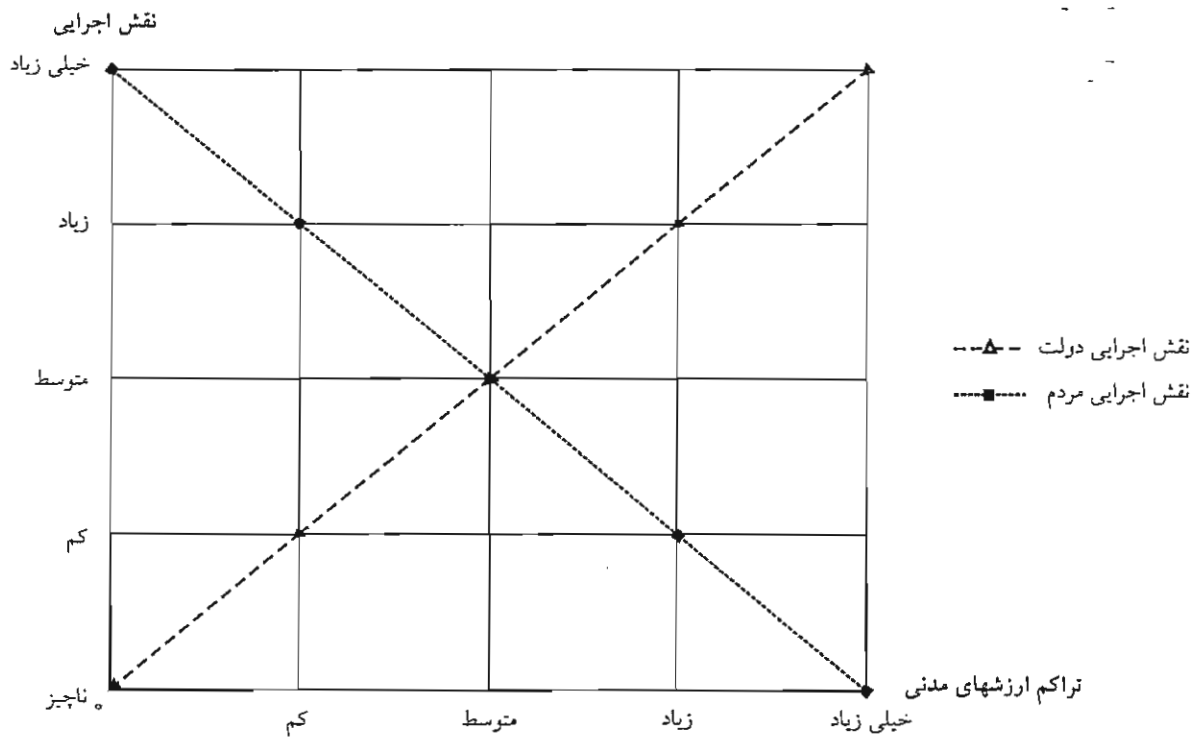
لازم است بناها و بافت‌های قدیمی هر شهر تاریخی مورد مطالعه و شناسایی دقیق و مشخص قرار گیرند و بر مبنای اهداف و سیاست‌های محلی و ملی، با توجه به منابع و محدودیتها و تراکم ارزشهای مدنی، تدابیر لازم برای حفظ ارزش‌ها و تداوم حیات در هر بافت اتخاذ گردد.

۳ - برخی ملاحظات پایه

برای مواجهه با مسئله بافت‌های قدیمی شهرهای تاریخی و اتخاذ سیاست عملی مداخله، توجه به نکات زیر ضرور می‌نماید:

اول: مقیاس مسئله

«شهرهای قدیمی ایران و عناصر متشکله‌شان را باید سیستم‌هایی از یک منظومه کلی مدنی دانست» (۳) در نگرش سیستمی، بافت قدیمی شهرهای کهن جزئی از نظام کالبدی شهرهای کهن و شهرهای تاریخی نیز جزئی از سیستم کلی مدنی کشور محسوب می‌شود. بنابراین چاره اندیشی برای حل مشکل بافت‌های قدیمی شهرها، نه تنها مسئله ساکنین بافت‌های قدیمی و مردم شهرهای تاریخی است، بلکه مسئله



نمودار شماره (۲) - نقش دولت و مردم در اجرای تصمیمات مرمت شهری

امکان مشارکت مردم بسیار ضعیف و عملاً غیرممکن است، مانند اقدامات حفاظتی، مرمتی و نیز تا حدودی بهسازی، معطوف نماید.

چهارم: نقش مردم

مردم شامل بهره برداران و سرمایه گذاران بخش‌های خصوصی و تعاونی است. بطور کلی می‌توان گفت هر چه بیشتر راهبرد مواجهه با بافت به سمت اقدامات مرمتی و حفاظتی گرایش یابد، نقش مردم در تصمیم‌گیری، مدیریت و سرمایه گذاری کمتر و هر چه اقدامات بهسازی و نوسازی ضرورت بیشتری یابد، نقش و مشارکت مردم در دگرگونی برجسته‌تر می‌شود (نمودار ۲).

بنظر می‌آید نقش دولت و مردم در مرمت شهری، بترتیب دارای ارتباط صعودی و نزولی با تراکم ارزش‌های مدنی بافت‌های کهن است. چنین می‌نماید که در تراکم‌های کم و ناچیز ارزش‌های مدنی، نقش اجرایی مردم در مرمت شهری برجسته‌تر می‌شود و با افزایش تراکم ارزش‌های مدنی از حد متوسط، یعنی در تراکم‌های زیاد و خیلی زیاد ارزش‌های مدنی، نقش اجرایی دولت اهمیت بیشتری می‌یابد.

ث - تصمیم‌گیرندگان، که شامل مشارکت‌کنندگان در تصمیم‌گیری یا تصمیم‌سازان^{۳۳} و تصمیم‌گیران^{۳۴} است. مشارکت‌کنندگان در تصمیم‌گیری شامل کارشناسان، مردم و مدیران اجرایی و میانی و تصمیم‌گیران شامل مدیران عالی، هیئت دولت و نمایندگان مجلس می‌باشند.

سوم: نقش دولت

به نظر می‌آید نقش دولت و بخش عمومی در سه بعد تصمیم‌گیری، مدیریت و سرمایه گذاری، دارای ارتباط مستقیم با ارزش‌های نهفته در بافت‌های تاریخی و راهبرد اصلی مواجهه با بافت است، به طوری که هر چه ارزش‌های موجود در بافت غنی‌تر و اصیل‌تر باشد، راهبرد مواجهه با بافت، به سمت اقدامات مرمتی و حفاظتی تمایل می‌یابد و نقش دولت نیز بیشتر می‌شود (نمودار ۲).

بطور کلی تدوین و تنظیم اهداف مواجهه با مسئله بافت‌های کهن، از وظایف دولت است. دولت با اتخاذ سیاست‌های تشویقی، مقدمات حضور و فعالیت عناصر مؤثر در مرمت شهری را، در جهت نیل به اهداف تعیین شده، فراهم می‌نماید.

دولت نمی‌تواند همه بار مسئله را به دوش بکشد و تا حد امکان باید با وضع سیاست‌ها و مقررات، زمینه فعالیت مردم را فراهم نماید و توان مالی و اجرایی خود را به حیظه‌هایی که

پنجم: تصمیم‌گیری

اهداف همیشه باید توسط تصمیم‌گیران در چارچوب آرمان‌های جامعه، با استفاده از نظرات کمکی کارشناسان یا بدون استفاده از آن، اعلام شود. کارشناسان، بعنوان هسته اصلی مشارکت‌کنندگان در تصمیم‌گیری، چنانچه مغایرتی بین اهداف تعیین شده و آرمان‌ها ملاحظه نمایند، وظیفه دارند که تذکر داده و هشدارهای لازم را به تصمیم‌گیران بدهند. به هر حال مسئولیت نهایی تعیین اهداف، به عهده تصمیم‌گیران جامعه است.

راهبردها، به عنوان استراتژیهای دست‌یابی به اهداف و نیز راهکارها به عنوان سیاست‌های عملی اجرای تصمیمات کلیدی، همیشه باید توسط مشارکت‌کنندگان در تصمیم‌گیری تعیین شده و به تأیید تصمیم‌گیران برسد.

جدل تصمیم‌گیری، بویژه در مواجهه با مسئله بافت‌های قدیمی شهرهای تاریخی، از اهمیت فوق‌العاده‌ای برخوردار است، زیرا ما با موجود زنده و سالم روبرو نیستیم، که در صورت اشتباه با تحمل خساراتی قابل‌جبران باشد، بلکه با بیماری در حال احتضار روبرو هستیم، که هرگونه اشتباه ممکن است منجر به نابودی آن شود.

تصمیمات ساده و محتاطانه، همانطور که تاکنون کاری از پیش نبرده است، ثمری در پی نخواهند داشت، زیرا در مسائلی این چنین خطیر و برای اینگونه تصمیمات، یا اصلاً اجرا نمی‌گردند و یا در صورت اجرا، فاقد کفایت و اثربخشی می‌باشند. تصمیمات استراتژیک و سرنوشت‌ساز، که بنظر ضرور می‌نمایند نیز، همیشه دارای ریسک بالایی هستند. بنابراین راه حل‌یابی استراتژیک و سیاست‌گذاری در حل مسئله بافت‌های قدیمی شهرهای تاریخی، از اهمیت زیادی برخوردار می‌شود.

۴ - مشارکت مردم، حلقه مفقوده نوسازی

شهری

«نوسازی شهری بازسازی یا تجهیز مجدد مناطق فرسوده شهری از طریق سیاست‌های برنامه ریزی و تأمین امور مالی از طریق حکومت یا شهرداری» تعریف شده است. (۵)

نوسازی شهری، بویژه در بافت‌های قدیمی شهرهای تاریخی ایران، به عنوان نمودی از فعالیت عمومی نوسازی و دگرگونی، بدون مشارکت فعال مردم امکان‌پذیر نیست، زیرا این اقدامات مستقیماً با زندگی جاری مردم و تعلقات فرهنگی، روحی و روانی آنها و در مواردی با تمام سرمایه و هست و نیست ساکنین در بافت‌های قدیمی سروکار دارد.

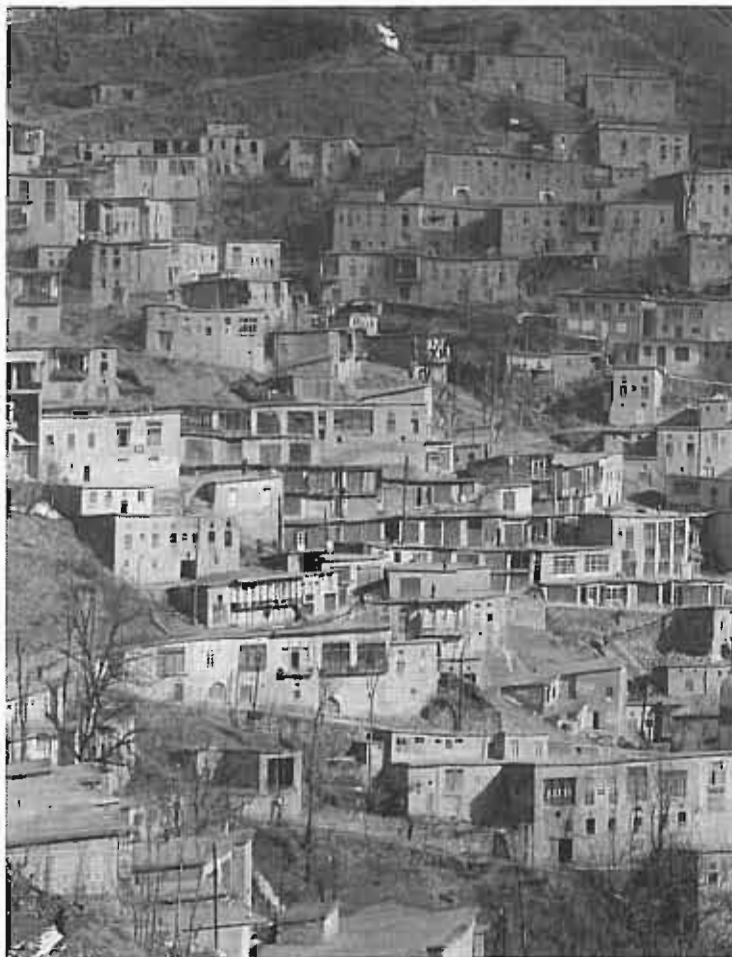
در نوسازی شهری، با توجه به مشکلات پیچیده تعلقات،



حقوق و مالکیت‌ها و ضرورت دخالت مردم در انتخاب فضای سکونت خود، به مردم نباید فقط به عنوان تأمین‌کنندگان زمین یا سرمایه، که کلید مسکن خود را از مجریان دریافت می‌دارند، نگریست، بلکه لازم است آنها در تمام مراحل تصمیم‌گیری، سرمایه‌گذار، مدیریت و بهره‌برداری از فضا، به طور مستقیم دخالت داشته باشند، تا نسبت به فضایی که می‌خواهند سالها در آن زندگی کنند، احساس تعلق و وابستگی نمایند.

شهرهایی را که طی قرون، خشت به خشت و آجر به آجر، به دست مردم ساخته شده و قطعاً دارای ارزش‌های مدنی و فرهنگی است، نمی‌توان به یکباره حکم تخریب داد و مردم را نظاره‌گر یا حداکثر دستیار فرض نمود. بازسازی و نوسازی این بافت‌ها نیز عمدتاً می‌باید به دست مردم، در طول زمان، با هدایت و سیاست‌گذاری دولت، و با احترام به ارزش‌های فرهنگی و مدنی صورت‌گیرد.

کوچاندن اجباری یا از روی بی‌میلی و بی‌تفاوتی مردم بافت‌های تاریخی به خانه‌های نوساز و بیگانه با فرهنگ آنها، که منجر به انواع بی‌هویتی‌ها، بیماری‌های روانی و بزهدارها در تجارب غربی گردیده است را، دیگر نباید تکرار کرد.



نرخ سود معقول فعالیت نوسازی، می‌باید متناسب با نرخ سود مورد انتظار مردم و سرمایه‌گذاران در سایر رشته‌های اقتصادی شهر و منطقه و نیز نرخ سود مؤسسات مالی و اقتصادی ملی که امکان جذب سرمایه‌ها را دارند، تعیین گردد و بر مبنای آن حداقل نرخ جذب سرمایه تعیین شود.

۵- طراحی نظام انگیزش نوسازی

بنظر می‌آید نوسازی شهری، با توجه به ابعاد و گستردگی آن، نه در توان و نه وظیفه دولت و مدیریت شهری است، بلکه بسترسازی تحول و ایجاد انگیزه در مردم و سرمایه‌گذاران شهر برای اقدام در بافت‌های فرسوده شهری، از مهمترین وظایف دولت و مدیریت اجرایی شهر است. و این ممکن نیست، مگر با طراحی فضای فعالیت در شهر و بازرنگری در سیاست شهری.

برای طراحی نظام انگیزش نوسازی، به منظور جلب مردم به فعالیت نوسازی، استفاده از تکنیک‌های اقتصاد مهندسی لازم به نظر می‌رسد. در زیر کاربرد این تکنیک‌ها در طراحی فضای فعالیت نوسازی، تشریح می‌گردد:

۱- ۵- تعریف و قلمرو اقتصاد مهندسی

«اقتصاد مهندسی را می‌توان شاخه‌ای از اقتصاد کاربردی دانست که هدف آن تشریح روش‌های مختلفی است که برای ارزیابی و مقایسه اقتصادی امکانات و فرصت‌های سرمایه‌گذاری، مورد استفاده قرار می‌گیرند.» (۶) اقتصاد مهندسی را عده‌ای از متخصصان «ارزیابی اقتصادی پروژه‌های صنعتی یا مجموعه تکنیک‌های ریاضی برای ساده کردن مقایسه اقتصادی پروژه‌های صنعتی» (۷) تعریف کرده‌اند.

اقتصاد مهندسی محدود به رشته خاصی نیست و می‌توان آن را علم ارزشیابی اقتصادی راه حل‌های فنی، بطور عام دانست و در کلیه رشته‌های مهندسی اعم از تولید صنعتی، معدن، کشاورزی، دامداری، مرتع داری، نفت، منابع آب، ساختمان، شهرسازی و غیره کاربرد دارد.

اتخاذ سیاست‌های غلط در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در زمینه مشارکت مردم و سایر عناصر مرمت شهری، بیم بی‌تفاوتی و عکس‌العمل مردم را در پی دارد و ممکن است کل اهداف اولیه را با عدم موفقیت روبرو نماید. برای بسرنامه ریزان و تصمیم‌گیرندگان، سیاست‌ها و حتی استراتژی‌های دستیابی به اهداف، هیچوقت مقدس نیستند، بلکه فقط اهداف آرمانی، آن هم اگر به درستی تنظیم شده باشند، مقدس‌اند.

نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، باید عمده‌تاً توسط مردم انجام شود و دولت می‌باید با طراحی محیط فعالیت و اتخاذ سیاست‌های تشویقی، کنترلی و مدیریتی، زمینه‌های تحقق اهداف خود توسط مردم را فراهم نماید. در شرایطی که دنیا به سمت خصوصی سازی و افزایش نقش مردم در تصمیم‌گیری‌ها، در جهت اجرای نوسازی و دگرگونی اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و غیره پیش می‌رود و دولت‌ها در حال تبدیل به سازمان دهندگان جامعه، به جای صاحبان و اداره‌کنندگان آن هستند، برای نوسازی شهری بدون مشارکت فعال و زنده مردم، چه آینده‌ای می‌توان تصور نمود؟



اقتصاد-مهندسی ابزار تصمیم‌گیری برای یافتن اقتصادی‌ترین پروژه‌ها و راه حل‌هاست و همچنین می‌تواند ابزاری در دست سیاست‌گذاران، برای تعادل عوامل مؤثر در تصمیم، در جهت نیل به اهداف باشد.

۲-۵ - اقتصاد نوسازی بافت‌های فرسوده شهری

اقتصاد نوسازی بافت‌های فرسوده، به تجزیه و تحلیل اقتصادی طرح‌های نوسازی شهری می‌پردازد و با محاسبات ریاضیات مالی، ارزش کنونی خالص (NPV)، نرخ بازگشت سرمایه (ROR) و نرخ بازده حقیقی اقتصادی (ERR) طرح‌ها را معین می‌کند. همچنین با استفاده از تکنیک‌های پیشرفته از قبیل تحلیل جایگزینی یا تعویض، تحلیل حساسیت و تورم، به ارزیابی مجدد و سنجش نهایی طرح‌های سرمایه‌گذاری پرداخته و اطلاعات لازم را برای تصمیم‌گیری نهایی، در اختیار سرمایه‌گذاران قرار می‌دهد.

اقتصاد مهندسی نه تنها ابزاری است در دست سرمایه‌گذاران برای ارزیابی و انتخاب بهترین پروژه‌ها، بلکه مهمتر از آن ابزاری است در دست تصمیم‌گیران و دولت، تا فضای اقتصادی فعالیت در بافت‌های فرسوده شهری و اصولاً هر موضوعی که مردم تمایل به سرمایه‌گذاری در آن را ندارند، به نحوی طراحی نمایند که قادر به جذب سرمایه‌های خرد مردم و سرمایه‌های کلان‌تر سرمایه‌گذاران در سطوح مختلف، به چرخه نوسازی شهری، باشند.

برای جلب مشارکت و حضور مردم، که لازمه آن طراحی نظام انگیزش نوسازی است، لازم است تصمیمات اساسی زیر اتخاذ شود:

گام اول: نوسازی شهری به عنوان یک فعالیت اقتصادی

در طراحی محیط اقتصادی نوسازی شهری، لازم است به فعالیت نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، به عنوان یک فعالیت اقتصادی که طبعاً باید دارای درآمد و سود معقول باشد، نگریسته شود و زمینه‌های تأمین سود معقول آن را فراهم نمود.

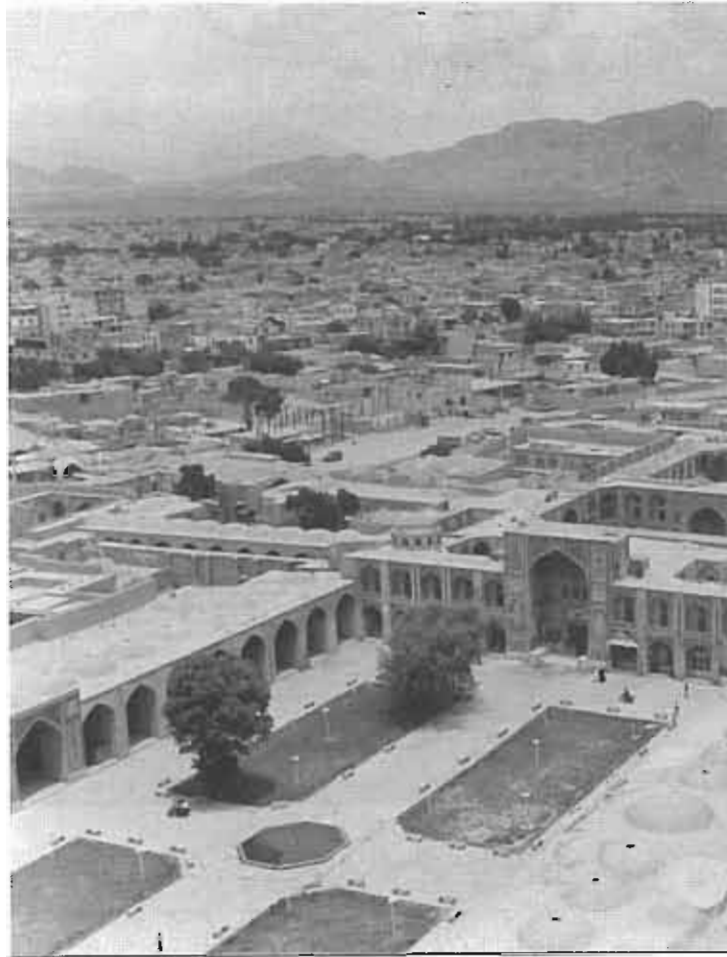
«در شهرهای میراث جهانی، نگهداری بافت آن از طریق بهره‌گیری از تدابیر سودآور، یک هدف اولیه است. حفاظت در مقیاس شهری، نه تنها مستلزم توجه به ارزش‌های فرهنگی و تاریخی است، بلکه همچنین استلزامات اجتماعی و اقتصادی اصولی آن را نیز طلب می‌نماید» (۸). در نوسازی شهری برخلاف حفاظت، وجه غالب توسعه و دگرگونی است، که می‌بایست با استفاده از اهرم‌های اقتصادی و تأمین سود معقول عملی گردد.

گام دوم: تعیین حداقل نرخ جذب (MARR)

نرخ سود معقول فعالیت نوسازی، می‌باید متناسب با نرخ سود مورد انتظار مردم و سرمایه‌گذاران در سایر رشته‌های اقتصادی شهر و منطقه و نیز نرخ سود مؤسسات مالی و اقتصادی ملی که امکان جذب سرمایه‌ها را دارند، تعیین گردد و بر مبنای آن حداقل نرخ جذب سرمایه تعیین شود. برای دستیابی به نرخ بازده اقتصادی یا حقیقی پروژه نوسازی در بافت‌های فرسوده شهری، که الزاماً باید بزرگتر یا مساوی با حداقل نرخ جذب باشد، تحلیل هزینه - فایده اقتصادی پروژه ضروری است.

گام سوم: تحلیل هزینه - فایده

در تحلیل هزینه - فایده اقتصادی پروژه نوسازی، عوامل مؤثر در هزینه آنالیز و برای دستیابی به نرخ بازده اقتصادی مورد نظر، منابع، ساختار سرمایه و عناصر هزینه، به نحوی طراحی می‌گردند که حداقل نرخ جذب تأمین گردد. تحلیل هزینه - فایده لازم است نه تنها برای پروژه‌های نوسازی شهری، بلکه برای دیگر فرصت‌های سرمایه‌گذاری در شهر، برای مقایسه فعالیت‌های رقیب نیز بعمل آید.



در تحلیل هزینه - فایده اقتصادی پروژه
نوسازی، عوامل موثر در هزینه آنالیز و
برای دستیابی به نرخ بازده اقتصادی
مورد نظر، منابع، ساختار سرمایه و
عناصر هزینه، به نحوی طراحی
می‌گردند که حداقل نرخ جذب تامین
گردد.

۳-۵ - تحلیل‌های اقتصاد مهندسی

در زیر کاربرد برخی تحلیل‌های پیشرفته اقتصاد مهندسی،
در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری به اختصار تشریح
می‌گردد:

اول: تحلیل جایگزینی (Replacement Analysis)

در تحلیل جایگزینی فعالیت نوسازی بافت‌های فرسوده
شهری، حفظ یا تعمیر وضع موجود بنا، به عنوان طرح مدافع
و فعالیت نوسازی، به عنوان طرح رقیب شناخته می‌شود.
بدیهی است این تحلیل برای بناهای تخریب شده که
جایگزینی بجز نوسازی ندارند، کاربرد کمتری خواهد داشت.
در اینگونه بناها، تحلیل جایگزینی به منظور تصمیم‌گیری
اقتصادی برای فروش ملک یا سرمایه‌گذاری جهت نوسازی
آن، مفید خواهد بود.

از تحلیل جایگزینی می‌توان برای سیاست‌گذاری
نوسازی شهری، متناسب با سرعت مورد انتظار نوسازی
(نوسازی سریع، متعادل یا تدریجی) استفاده نمود. بطور
مثال، در بافت قدیم شهر مشهد که راهکار نوسازی با حفظ
ارزشها برای آن، با توجه به اهداف تعیین شده، موجه‌تر به نظر
می‌رسد، ادامه یا تعمیر بناهای موجود فرسوده که از آنها
عمدتاً استفاده مسکونی و اقامتی برای زائران به عمل می‌آید،
به عنوان طرح مدافع، و نوسازی بنای موجود نیز، به عنوان
طرح رقیب شناخته می‌شوند.

قطعاً در صورت تخریبی نبودن بنای موجود، سکونت و
یا اجاره بنا به زائران دارای ارزش اقتصادی است که از طریق
روابط اقتصاد مهندسی، ارزش کنونی خالص (NPV) آن برای

گام چهارم: ارزشیابی پروژه

شاخص‌های ارزشیابی پروژه از قبیل نرخ بازده اقتصادی،
ارزش کنونی خالص با نرخ‌های تنزیل موردنظر، نسبت هزینه
- فایده (CBR)، به همراه تحلیل‌های جایگزینی، حساسیت و
تورم، ابزار کارآمدی در دست تحلیل‌گران است تا با تغییرات
لازم در عوامل، آثار اقتصادی اقدامات را ارزیابی کرده، مبنای
سیاست‌گذاری و طراحی نظام انگیزش نوسازی قرار دهند.

گام پنجم: تصمیم‌گیری

سرانجام پس از تحلیل‌های مالی، که به منظور سیاست
گذاری اقدامات مواجهه با بافت‌های فرسوده شهری صورت
می‌گیرد و هدف آن سنجش آثار مالی سیاست‌ها، برای تأمین
حداقل نرخ جذب و تنظیم نهایی ساختار سرمایه و
سیاست‌های ناظر بر اقدامات در بافت است، تصمیم‌گیری
نهایی انجام می‌شود.

ارزیابی‌های مالی از طریق آزمون و خطا، آن قدر مورد مذاقه
قرار می‌گیرند تا سیاست‌های تأمین مالی طرح‌های نوسازی، حتی
الامکان بدون سرمایه‌گذاری مستقیم دولت، استخراج و تدوین
شده و بر مبنای آنها تصمیمات نهایی اتخاذ گردد.



تجدید نظر قرار می‌گیرند. هدف از این تحلیل در اقتصاد نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، کاهش ریسک مردم و سرمایه‌گذاران در بافت‌های قدیمی، در اثر تغییر عوامل هزینه است.

در تحلیل حساسیت، تاثیر هر یک از عوامل اقتصادی به روی شاخص‌های مهم ارزشیابی پروژه، بررسی گردیده و با ترسیم نمودار هندسی حساسیت نسبت به هر عامل، عوامل خطرزا به منظور اخذ تصمیمات نهایی شناسایی می‌گردند. تحلیل حساسیت، ابزاری است در دست برنامه ریزان و تصمیم‌گیران نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، تا محیط اقتصادی فعالیت را به نحوی طراحی نمایند که مخاطره مردم و سرمایه‌گذاران در امر نوسازی، به حداقل ممکن کاهش یابد.

سوم: تحلیل تورم (Inflation Analysis)

در تحلیل تورم، تاثیر آن بر عوامل موثر تولید، به منظور سنجش تغییر منافع مردم بر اثر بروز تورم، مورد ارزیابی قرار می‌گیرد. در این تحلیل فرض بر اینست که منافع سرمایه‌گذاری، متناسب با تورم افزایش نمی‌یابد.

در تحلیل تورم، فرایند مالی متورم پروژه برای تعیین حداقل نرخ جذب‌کننده قابل قبول در رابطه با نرخ‌های تورم، و نیز برای تعیین نرخ ظاهری بازگشت سرمایه (بعد از تورم)، مورد بررسی و ارزیابی قرار می‌گیرد. این تحلیل به سرمایه

دوره‌های کوتاه مدت (یکساله) و میان مدت (۳-۵ ساله)، با نرخ‌های تنزیل مورد نظر قابل محاسبه است.

از طرف دیگر، فعالیت نوسازی در اشکال و ابعاد مختلف نیز برای مالکان و سرمایه‌گذاران بناهای فرسوده دارای ارزش اقتصادی است که می‌توان ارزش کنونی خالص اقدامات را، با نرخ‌های تنزیل مورد نظر محاسبه نمود. سرانجام و در تصمیم‌گیری نهایی ساکنین بافت‌های فرسوده شهری و نیز سرمایه‌گذاران روی زمین و ساختمان در شهر و منطقه مشهد، در صورتی راغب به فعالیت نوسازی در بافت‌های فرسوده شهری خواهند بود که نرخ بازده اقتصادی طرح رقیب (نوسازی)، از نرخ اقتصادی طرح مدافع (سکونت یا اجاره) بیشتر باشد.

تحلیل جایگزینی، ابزاری است در دست برنامه ریزان و تصمیم‌گیران تا محیط اقتصادی فعالیت نوسازی در بافت‌های فرسوده شهری را، متناسب با اتخاذ سیاست نوسازی سریع، متعادل یا تدریجی، به نحوی طراحی نمایند که مردم نوسازی را بصورت هدایت شده، بر ادامه وضعیت موجود ترجیح دهند و خود اقدام به آن نمایند.

دوم: تحلیل حساسیت (Sensitivity Analysis)

در تحلیل حساسیت، ارزیابی‌های مالی انجام شده پروژه‌های نوسازی، به منظور تصمیم‌گیری مورد بازنگری و



برای جلب عزم و اراده ملی، لازم است رویکردها و راه‌حل‌های دستیابی به اهداف در چارچوب طرح ملی مرمت شهری، از دیدگاه ارزش‌ها و اقتصاد ملی، بررسی شود و مبنای تعیین اهداف و سیاست‌های رفع موانع و تجهیز منابع در هر شهر گردد.

دوم: اراده ملی

مواجهه با بافت‌های تاریخی، مسئله‌ای است ملی و فقط مسئله ساکنین بافت‌های تاریخی نیست، زیرا ارزش‌های ملی در خطر نابودی قرار گرفته است و این امر نه تنها تهدیدی برای فرهنگ و تمدن ملی است، بلکه اقتصاد ملی، که یکی از منابع اصلی آن در آینده توریسم خواهد بود نیز، از این رهگذر لطمه خواهد دید.

بنابراین برای جلب عزم و اراده ملی، لازم است رویکردها و راه‌حل‌های دستیابی به اهداف در چارچوب طرح ملی مرمت شهری، از دیدگاه ارزش‌ها و اقتصاد ملی، بررسی شود و مبنای تعیین اهداف و سیاست‌های رفع موانع و تجهیز منابع در هر شهر گردد.

سوم: هویت

شهرهای ما دچار بحران هویت هستند و هر چه می‌گذرد این بحران عمیق‌تر می‌شود. آنچه باعث افتخار و تعلق انسان به محل سکونت و شهر خود می‌شود، وجود خصوصیتی است که آن را از بقیه متمایز می‌کند. در شهرهای ما در اثر شهرنشینی شتابان چهاردهه اخیر، عناصر هویت بخش در مقیاس شهرها و محلات پدید نیامده، زیرا در شهرنشینی شتابان، مسئله اصلی مردم تأمین سرپناه است و نیازهای اجتماعی و کیفیت زندگی، کمتر مورد توجه قرار می‌گیرند.

گذاران کمک می‌کند، تا دید واقع بینانه از تاثیر تورم بر اقدامات خود داشته باشند و همچنین به برنامه ریزان و تصمیم‌گیران نوسازی شهری، در ایجاد شرایط مطمئن برای سرمایه‌گذاری سازنده مردم، یاری می‌رساند.

۶- ده رهیافت نوسازی

از مجموعه مباحث فوق در زیر، در قالب ده رهیافت نوسازی شهری، نتیجه‌گیری به عمل آمده است:

اول: ماهیت مسئله

در حال حاضر و تا زمان اتخاذ سیاست‌های روشن، عملی و مطمئن، مشکل اساسی مواجهه با مسئله بافت‌های فرسوده شهری، مشکل تصمیم‌گیری و برنامه ریزی در ابعاد کلان و خرد است. مسائل طراحی شهری و معماری و چگونگی سامان دادن به فضای شهری در بافت قدیم، در اولویت‌های بعدی قرار دارند.

در برنامه ریزی مرمت شهری می‌بایست اهداف، موانع و منابع در ابعاد مذکور، مورد بررسی و ارزیابی قرار گیرند و استراتژی‌های دستیابی به اهداف و تدابیر لازم برای دخالت عناصر موثر، شناسایی و تعیین گردند.

هویت فرهنگی و تاریخی، از جمله هویت‌های مهم شهری است که در شهرهای تاریخی ما در معرض نابودی قرار گرفته و لازم است در چارچوب طرح ملی، مورد توجه و حمایت قرار گیرد.

چهارم: ارزش‌های بافت

ارزش‌های مدنی و فرهنگی محلات قدیمی محدود به ابنیه تاریخی نیست، بلکه بافت نیز به عنوان شبکه بهم پیچیده روابط کالبدی به یادگار مانده از نسل‌های پیشین، دارای ارزش است و می‌باید مورد احترام و توجه قرار گیرد.

چنانچه هیچگونه ابنیه ارزشمندی نیز در بافت موجود نباشد، حق نداریم طراحی در بافت قدیم شهرهای تاریخی را با طراحی به روی کاغذ سفید اشتباه بگیریم. این بی‌توجهی و بدتر از آن دهن‌کجی به تاریخ است. نوسازی باید با حفظ هویت و احترام به ارزش‌های گذشته صورت گیرد.

همچنین، اهمیت بافت‌های قدیمی محدود به ارزش‌های معماری و شهرسازی بناها و بافت نیست، بلکه بافت قدیم که در نظام کالبدی شهر در گذشته، به عنوان هسته مرکزی دارای نقش کارکردی و موقعیت برجسته‌ای بوده است، در آینده نیز، بویژه در چارچوب ضرورت توسعه درونی شهرها پس از شهرنشینی شتابان، از همیت فوق‌العاده‌ای برخوردار خواهد بود.

پنجم: تنوع روشها

بافت‌های قدیمی شهرهای تاریخی ما دارای ارزش‌های فرهنگی و مدنی یکسان نیستند. در برخی بافت‌ها که تراکم ارزش‌های مدنی زیاده‌تر است، راهبردهای حفاظتی و کنترلی عمده می‌گردند و اقدامات دیگر تحت الشعاع آنها قرار می‌گیرند و در بافت‌هایی که تراکم ارزش‌های مدنی کمتر است، راهکارهای بهسازی و نوسازی ابنیه و بافت‌ها، با حفظ و حراست از ارزش‌های فرهنگی و مدنی، موجه‌تر می‌نمایند.

ششم: چگونگی نوسازی

نوسازی حکم تخریب بافت نیست، بلکه می‌باید در تلفیق با سایر راهکارها، متناسب با ارزش‌های فرهنگی و مدنی ابنیه و بافت‌ها، مورد استفاده قرار گیرند. نوسازی مطلق در بافت‌های قدیمی، بدون توجه به ارزش‌های نهفته در بافت‌های کهن، مقابله با تاریخ است. نوسازی گسترده فقط در بافت‌های با تراکم کم و ناچیز

ارزش‌های مدنی، آن هم همراه با سایر تدابیر و با تأکید بر حفظ ارزش‌های تاریخی، موجه به نظر می‌رسد.

در نوسازی شهری، باید فقط به آن دسته از ساختمانها اجازه تخریب و نوسازی داده شود که اولاً فاقد هرگونه ارزش تاریخی بوده و ثانیاً کیفیت بنای آنها نیز واقعاً تخریبی باشد. بناهای قابل دوام که فاقد ارزش تاریخی می‌باشند نیز جزء ثروت‌های ملی محسوب می‌شوند و تا فرارسیدن زمان تخریب و نوسازی، می‌باید در برابر موج‌های خودبخودی یا هدایت شده نوسازی، مورد محافظت قرار گیرند.

هفتم: نقش مردم

نوسازی شهری جزئی از فرآیند عمومی نوسازی و دگرگونی است که دارای جلوه‌های گوناگون نوسازی اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، فرهنگی و غیره می‌باشد. در کلیه انواع نوسازی، بویژه در نوسازی فیزیکی که با حیات و زندگی روزمره مردم در ارتباط است، نقش حضور و مشارکت فعال مردم برجسته می‌شود. نوسازی شهری اساساً باید توسط مردم انجام شود و دولت عمدتاً هدایت‌کننده، سیاست‌گذار، کنترل‌کننده و سازماندهنده عالی باشد.

هشتم: اقتصاد مهندسی ابزار طراحی نظام انگیزش

نوسازی

برای جلب مشارکت بهره‌برداران و سرمایه‌گذاران که دو عنصر اساسی تصمیم‌گیری و اقدامات نوسازی هستند، ابتدا باید به فعالیت در بافت‌های قدیمی، به عنوان یک اقدام اقتصادی که دارای سود معقول است، نگرسته شود و محیط اقتصادی فعالیت نوسازی را بر این اساس طراحی نمود. اقتصاد نوسازی بافت‌های فرسوده شهری ابزار تحلیل و طراحی سیستم مالی و سیاست‌های جذب مردم و سرمایه‌گذاران به اقدام سازنده در بافت، برای طراحی نظام انگیزشی و تصمیم‌گیری نهایی سیاست‌گذاران است.

نهم: اقتصاد متعادل

از سرمایه نباید هراس داشت. اگر سود معقول سرمایه تأمین شود، سرمایه بهترین خادم اهداف است. اگر سرمایه خواهان سود غیرمعقول است، که ممکن است این سود با تخریب محیط بدست آید، چاره آن گریز از سرمایه و تکفیر آن نیست. باید فعالیت‌های ناسالم و رانت‌جویانه، به ویژه در بخش خدمات، که منجر به توقع سودهای نامعقول در کل کشور می‌شود را، تحت کنترل درآورد، تا امکان

فعالیت و رقابت سالم بخش‌های اقتصادی فراهم گردد، و سرمایه‌گذاران خرد و کلان انتظارات معقول از سود داشته باشند.

دهم: کنترل

تردیدی نیست که معماری امروز باید روح زمان خود را القاء و بیان نماید. معماری در فضای جدید شهری آزاد است که مطابق گرایش‌ها و نظرات جامعه امروز، با توجه، یا بی‌توجه به گذشته تاریخی شکل یابد، ولی معماری در بافت‌های قدیمی شهرهای تاریخی، نمی‌تواند نسبت به زمینه تاریخی خود و ارزش‌ها و فرهنگ گذشته، بی‌توجه، یا حتی بی‌تفاوت باشد.

می‌توان و باید فعالیت در بافت‌های قدیمی شهرهای تاریخی را در جهت حراست از ارزش‌ها و حفظ هویت بافت‌های تاریخی به کنترل در آورده و سامان بخشید. فعالیت جدید، در صورت کنترل، می‌تواند مغایرتی با ارزش‌های گذشته نداشته باشد.

معماری و معماران امروز قابلیت هماهنگی با تاریخ و احترام به ارزش‌های گذشته، با حفظ روح زمان خود را دارند، فقط لازم است ساز و کار نوسازی، به درستی و مدبرانه اندیشیده شود.

۷- نتیجه

و کلام آخر آنکه نوسازی شهری، غالباً اقدامی گسترده و بزرگ مقیاس است که تحقق آن توسط دولت، بدون مشارکت و حضور مردم، نه ضروری است و نه امکان‌پذیر. بنابراین در بافت‌های فرسوده شهری که ارزش‌های سکونت و فعالیت در آنها در اثر عدم قابلیت انطباق با سرعت تغییر، رو به افول و تنزل است، دولت و نهادهای عمومی موثر در عمران شهر، باید با طراحی فضای فعالیت نوسازی، در رقابت با دیگر فعالیت‌های اقتصادی شهر، بویژه در بخش ساختمان، شرایط را به نحوی فراهم نمایند که موجب تغییر رفتار اقتصادی مردم و تحریک آنها به نوسازی گردد.

دولت می‌تواند در این عرصه بطور موقت پیشرو، محرک و حتی مجری باشد، ولی هر چه سریعتر باید کار مردم را به آنها واگذارد و به وظایف اصلی خود که سیاست‌گذاری و بسترسازی توسعه است، بپردازد.

طراحی نظام انگیزش نوسازی، تصمیمی استراتژیک در شهر است که بر کنترل و ساماندهی دیگر فرصت‌های سرمایه‌گذاری و فعالیت، با ارجحیت نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، تأکید می‌نماید.

پی‌نوشت‌ها و منابع:

۱- فلامکی، محمدمنصور - آینده بافت‌های شهری و تاریخی ایران، پدیده‌ها و بدیل‌ها - خلاصه مقالات سمینار تداوم حیات در بافت قدیمی شهرهای ایران - دانشگاه علم و صنعت ایران، بهار ۱۳۷۲ ص ۱۲۱.

۲- فرشاد، مهدی - سیستم شهرهای قدیمی و معماری سنتی ایران - خلاصه مقالات سمینار تداوم حیات در بافت قدیمی شهرهای ایران - دانشگاه علم و صنعت ایران، بهار ۱۳۷۲ - ص ۱۱۸.

۳- فرشاد، مهدی - همان - ص ۹۹.

۴- در این طبقه بندی از نظرات آقای دکتر محمد منصور فلامکی در "سیری در تجارب مرمت شهری (از ونیز تا شیراز)" - وزارت مسکن و شهرسازی، تهران، ۱۳۵۷، استفاده شده است.

۵- پاشایی، ع (ویراستار) - فرهنگ اندیشه نو - انتشارات مروارید، تهران، ۱۳۶۹.

۶- سلطانی، غلامرضا - اقتصاد مهندسی - دانشگاه شیراز، ۱۳۷۲، ص ۱.

۷- اسکونژاد، محمد مهدی - اقتصاد مهندسی - مرکز نشر دانشگاه صنعتی امیرکبیر، چاپ هفتم، تابستان ۱۳۷۵ - ص ۶.

۸- قدیری - بهرام (مترجم) - برنامه ریزی شهری و شهرهایی که در فهرست میراث جهانی قرار دارند - مجله صفا نشریه دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی - سال چهارم، شماره‌های سیزدهم و چهاردهم بهار و تابستان ۱۳۷۳ - ص ۱۸.





مجموعه بازار - تهران



بشت بامهای بازار - تبریز



مجموعه بازار و میدان نقش جهان - اصفهان



مجموعه بازار - شهری



IRAN



سقف راسته اصلی بازار - قم



مجموعه بازار - همدان



مجموعه بازار - ارومیه

