

بافت فرسوده دریچه به سوی نوسازی

گسترده‌گی بافت های فرسوده در بیشتر شهرهای کشور و اهمیت پرداختن همزمان بدان ایجاب می کنند تا از یک سو کلیه مشاوران، نهادهای مشارکت کننده و یا دستگاههای مداخله کننده از ادبیات فنی یکسان و سازگار با ادبیات جهانی بهره گیرند ، و از سوی دیگر برای جلوگیری از اقدامات موازی و هدررفتن منابع در حین جلب مشارکت گسترده همگان ، واژگان کلیدی ، وساختار مداخله یکپارچه و هم پیوند نیروهای موثر ، در این مصوبه تعریف و تعیین گردد

این مصوبه با مبنا قراردادن چهارعامل اصلی تدوین شده است ، این عوامل عبارتند از

نوع بافت

نوع مداخله

مرجع قانونی مداخله

مستندات قانونی مداخله

قابل ذکر است ویژگی ها و شاخص های شناسایی بافت های فرسوده به تفصیل در " دفترچه راهنمای شناسایی ومداخله در بافت های فرسوده " آمده است

بافت: بافت گسترده ای هم پیوند است که از بناها، راهها، مجموعه ها، فضاها، تاسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آنها تشکیل شده است

انواع بافت ها

بافت های فرسوده به سه دسته:

الف - بافت های دارای میراث فرهنگی

ب - بافت های شهری (فاقد میراث فرهنگی)

ج - بافت های حاشیه ای (سکونتگاههای غیررسمی) تقسیم می گردند

الف - بافت های دارای میراث های شهری

بافت های دارای میراث های شهری بافت هایی هستند که دربرگیرنده آثار بجای مانده از گذشته و جایگزین ناپذیری هستند که می توانند در آگاهی جوامع از ارزشهای فرهنگی و گذشته خود کمک کند. حفظ آنها علاوه بر، برانگیختن غرور ملی و ایجاد حس هویت، بر کیفیت زندگی نیز می افزاید. این آثار که به یکی از سه دوره باستان، دوره تاریخی و یا معاصر تعلق دارد، یا به ثبت آثار ملی رسیده اند و یا در لیست میراث های با ارزش سازمان میراث فرهنگی و گردشگری قرار می گیرند

ب - بافت های شهری (فاقد میراث شهری)

بافت های شهری (فاقد میراث شهری) بافت هایی هستند که در محدوده قانونی قرار دارند، دارای مالکیت رسمی و قانونی اند. اما از نظر برخورداری از آزمینی، استحکام و خدمات شهری دچار کمبود هستند

ج - بافت های حاشیه ای (سکونتگاههای غیررسمی)

بافت های حاشیه ای (سکونتگاههای غیررسمی)، بافت هایی هستند که در بیشتر در حاشیه شهرها و کلان شهرهای کشور قرار دارند و خارج از برنامه رسمی توسعه شکل گرفته اند. ساکنین این بافت ها را گروه های کم درآمد و مهاجران روستایی و تهیدست شهری تشکیل می دهند. این بافت های خودرو که با سرعت ساخته شده اند فاقد ایمنی، استحکام، امنیت اجتماعی، خدمات و زیرساخت های شهری می باشند

سه مرجع اصلی مداخله در بافت ها عبارتند از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری ، شرکت عمران و بهسازی شهری و شهرداری ها که هر یک در چهارچوب اختیارات قانونی خود و با استناد به مستندات قانونی در بافت ها دخالت می کنند . بدیهی است که در مواردی میان فعالیت مراجع هم پوشانی وجود دارد که این امر از طریق مستندات قانونی قابل حل است

الف - سازمان میراث فرهنگی و گردشگری

سازمان میراث فرهنگی و گردشگری بر اساس مستندات قانونی تعیین شده ، دامنه فعالیت این سازمان از بهسازی تا نوسازی را شامل می شود

ب - شرکت عمران و بهسازی شهری ایران

شرکت عمران و بهسازی شهری ایران به عنوان شرکت مادر تخصصی بیشترین نقش و مسئولیت برای دخالت در بافت ها را به عهده دارد . دامنه فعالیت این شرکت از بهسازی بافت (این امر به مفهوم بهسازی آثار ثبت شده تاریخی نمی باشد) آغاز شده تا نوسازی و بازسازی را در برمی گیرد

ج - شهرداری

شهرداری ها بر اساس مستندات قانونی خود در بافت ها مداخله می کنند . دامنه فعالیت شهرداری از نوسازی تا بازسازی را شامل می شود

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در سومین جلسه در تاریخ ۸۵/۲/۱۱ براساس مصوبه مورخ ۸۴/۳/۱۶ خود ۳ شاخص زیر را جهت شناسایی بافت‌های فرسوده در این مرحله مورد تصویب قرار داد و مقرر نمود دبیرخانه برای مواردی که این شاخص‌ها امکان معرفی و شناسایی در پهنه‌هایی را ناممکن می‌سازد، بررسی و راه کار مناسب جهت تصمیم‌گیری به شورا ارایه نماید

شاخص ۱؛ ریز دانگی: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰٪ پلاک‌های آنها مساحت کمتر از ۲۰۰ متر مربع دارن

شاخص ۲؛ ناپایداری: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰٪ بناهای آن ناپایدار و فاقد سیستم سازه است

شاخص ۳؛ نفوذناپذیری: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰٪ معابر آن عرض کمتر از ۶ متر دارند

در واقع اگر این ۳ مشخصه در یک بلوک شهری وجود داشته باشد، حتی در مقیاس

درصد، آن منطقه بافت فرسوده قلمداد می‌شود. در واقع بخشی از شهر که بیش از 50

درصد آن ناپایدار و عرض معابر آن کمتر از ۶ متر و املاک آن عرصه‌ای کمتر از ۲۰۰ متر داشته باشد، آن قسمت از 50 شهر بافت فرسوده است

این تعریف البته تعریفی علمی است، اما کارشناسان معتقدند که بافت فرسوده علاوه بر این شاخص‌ها، به لحاظ اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی نیز دچار مشکل است. در واقع بافت فرسوده از چرخه اقتصادی شهر خارج شده است و اقدامات نوسازی در آن انجام نمی‌شود و در نتیجه سرمایه‌ها از آن خارج می‌شود

رویکرد به بافت فرسوده

هم‌اکنون حدود ۷۰ هزار هکتار بافت فرسوده در کشور شناسایی شده است.

برای بهسازی و نوسازی هر هکتار بافت فرسوده در شهرهای ایران حدود ۱۰۰ میلیارد ریال سرمایه گذاری جدید مورد نیاز است. از این رو توجه به بافت‌های فرسوده بارها از سوی صاحب نظران تاکید شده و بحث‌های بسیاری پیرامون آن شکل گرفته است

راه کارهایی برای نوسازی بافت های فرسوده

طی سالیان گذشته، دولت و شهرداری ها راهکارهای مختلفی رادرجهت احیا، و بازسازی بافتهای فرسوده شهری تجربه کرده است، اما حجم عظیمی از بافتهای فرسوده موجود ونیمه کاره ماندن و طولانی شدن اجرای بسیاری از این پروژه ها نشان از ناکافی بودن این مدل ها دارد؛ درواقع مشکل اصلی پیش روی پروژه ها تامین منابع مالی هنگفتی است که برای احیای این گونه بافتها مورد نیاز است

احیا، نوسازی و بهسازی بافتهای فرسوده اتفاق نمی افتد مگر اینکه این مسئله توسط مردم (نوسازی مشارکتی) و باتوجه کامل آنان صورت پذیرد و تا زمانی که دراحیای بافتهای فرسوده، منافع ساکنان در نظر گرفته نشود نمی توان به احیای سریع بافتهای فرسوده امید داشت. و برای اینکه این اتفاق بیفتد باید دولت و نهاد های عمومی (اعم از شهرداری ها و...) اعتماد مردم را بدست بیاورند. علاوه بر رضایت ساکنان باید اجرای اصول شهرسازی، معماری واقتصادی شهری با توجه به قابلیت سنجی ویژه همان منطقه صورت گیرد و با دیدی همه جانبه، نسبت به احیای بافت اقدام شود. برای دستیابی به این هدف باید بسترها و زیر ساختهای لازم برای طرح فراهم شود

بافت های فرسوده محدوده های آسیب پذیر شهر در برابر مخاطرات طبیعی (به ویژه زلزله) به شمار می آیند که نیازمند برنامه ریزی و مداخله هماهنگ برای سامان یابی هستند

از جمله مزایای بهسازی و نوسازی بافتهای شهری، حفظ و صیانت از سرمایه و منابع انسانی و کاهش صدمات و تلفات ناشی از زلزله است که با هیچ معیاری قابل ارزش گذاری نیست در کنار آن بهینه سازی استفاده از زمین با ارتقای شاخص نفر درهکتار و کاهش اراضی بایر و رها شده در درون شهرها به استفاده از ظرفیت بالای جمعیت پذیری مناطق یادشده منجر خواهد شد

کاهش هزینه های اسکان سرریز جمعیت، کاهش هزینه های نگهداری شهرها کاهش هزینه های امنیتی و انتظامی شهرها، کاهش هزینه های رفت و آمد خانوارها و کاهش مصرف انرژی و آلودگی هوا از دیگر مزایای اجرای این سیاست است

حفظ محیط زیست و منابع طبیعی در حاشیه شهرهای بزرگ و در نهایت تخصیص بهینه منابع ملی (باجلوگیری از ، آسیب باغ ها و اراضی کشاورزی و نظایر آن) از جمله نتایجی است که از احیا و نوسازی بافت های فرسوده شهری حاصل خواهد شد

از جمله مشکلات اقتصادی بافت های فرسوده شهری می توان به وضعیت نامطلوب اشتغال و درآمد و در نتیجه کمبضاعتی مالی و اقتصادی ساکنان، موقعیت و ارزش اقتصادی زمین، تغییر الگوی مصرف، سرمایه گذاری نامتعادل در امور عمرانی شهر، مالیات و عوارض شهری و ضعف همکاری نهادها و مؤسسات اقتصادی، فرهنگی در توسعه اقتصادی- اجتماعی بافت قدیم اشاره کرد

برای جلوگیری از راکد شدن این مناطق باید تدبیر مناسب اندیشید و با تحرک بخشیدن، احیا و بازسازی مناطقی که پویایی خود را از دست داده اند حیاتی دوباره بخشید و مانع از غیرفعال بودن و تحمیل هزینه به شهر گشت