

بافت فرسوده و مدیریت شهری

بافت های فرسوده در شهرهای ما با مسائلی چند بعدی و چند انضباطی و بسیار پیچیده مواجهند. با توجه به این که عملاً دوازده سال است وارد مداخله در بافت های فرسوده شهرهای کشور شده ایم، تاکنون دستاوردهای قابل قبولی بدست نیاورده ایم .

نحوه برخورد با بافت های فرسوده

در جبهه های گوناگون باید همزمان عمل کرد. بدلیل حجم عظیم بافت های فرسوده فرصت و زمان کافی نداریم. در این رابطه چند کار اصلی را باید توأمان انجام دهیم :

توجه به قوانین و مقررات

در این مقوله نیازمند به یک قانون جامع در نحوه مداخله در بافت های فرسوده شهرهای کشور هستیم که باید توسط وزارت مسکن و با همکاری دستگاه های دیگر بویژه شهرداری ها اقدام گردد. قانون مذکور باید در درون خود منعطف باشد. همچنین در اجرای این قانون شورایی که اختیار تغییر و اصلاح موارد را داشته باشد، باید شکل بگیرد و این موضوعات را تکامل دهد. ۱۲ عنوان بدون در نظر گرفتن تقدم و تأخر، مواردی هستند که می بایست برای تدوین قانون نحوه مداخله در بافت های فرسوده مورد توجه قرار گیرند :

۱. ساختار مدیریت و مداخله روش های آن
۲. طراحی و برنامه ریزی فرآیندی
۳. منابع مالی و فاینانس (مدیریت منابع)
۴. نحوه تملک و چگونگی فرآیند آن
۵. نحوه برخورد با تاسیسات زیربنایی و زیرساخت ها (وضع موجود قبل از مداخله، دوران مداخله و بعد از مداخله)
۶. اجرا و فرآیند و نحوه آن
۷. تجربه جهانی و بومی کردن
۸. مشارکت با تاکید بر نقش محوری شهرداری ها
۹. حفظ ارزش های میراث فرهنگی و تاریخی
۱۰. مسائل حقوقی- قضائی
۱۱. فرهنگ سازی و بسترسازی اجتماعی
۱۲. برنامه مالی- اقتصادی مداخله یا نگاه تراز صفر

ایجاد مدیریت ویژه در بطن کار

ایجاد سازوکار مدیریتی، برنامه ریزی، طراحی و هماهنگی بصورت تعاملی، جزء الزامات کار است .

مقدم بودن ضمانت اجرایی

به دلیل اینکه کار مقیاس محلی دارد، شهرداری و مدیریت شهری باید نقش محوری و اصلی داشته باشند. در واقع باید محوریت و مدیریت کلان این کار با شهرداری و با مشارکت دستگاه ها و نهادهای ذیربط اعم از دولتی، عمومی، خصوصی و NGO انجام گیرد. امر بازسازی، بهسازی و نوسازی در بافت ها، مدیریت جمعی و مشارکتی (با تاکید بر مشارکت مردمی) را می طلبد و این همان ضمانت اجرا است .

مورد توجه قرار دادن انواع مداخله

مداخله مستقیم یا بنیادی حتماً نیازمند منابع مالی، مدیریت واحد و کار جدی است .

مداخله مستقیم راه حل ساده ای نیست. تخریب کامل یک بافت هیچ وقت موفقیت آمیز نبوده است. چرا که نه توان کف بر کردن و نوسازی کامل وجود دارد و نه می توان و صحیح است مردم را از محیط زندگی خود بیرون برانیم .

اگر مداخله مستقیم انجام نشود، عملاً بازسازی و نوسازی در بافت صورت نمی پذیرد ولی این مداخله باید حداقل و در مقیاس بسیار محدود و با رویکرد تحریک توسعه و بسترسازی برای کار اصلی با توانمندی مالی، مدیریتی و اجرائی باشد .

بسترسازی

این کار نیازمند یک سری گروه های بخش خصوصی توانمندی است که هم قدرت ارتباط با مردم و تعاملات اجتماعی و هم توانایی مالی، فنی -مهندسی و اجرایی را داشته باشند. با انگیزه های مادی، معنوی و اجتماعی باید مداخله گران بخش خصوصی را تجهیز، توانمند و تشویق کرده و بکار گیریم و بر کار آنها نظارت کنیم .

بزرگترین اشتباه سازمان هایی که مسئولیت امر مداخله در بافت های شهری را برعهده دارند، وارد شدن خود سازمان در امر مداخله است .

در این موضوع، مسئله سازماندهی و مدیریت، مسئله مهمی در امر مداخله است .مدیریت شهری و متولیان این امر در شهرداری ها باید شناخت کاملی از پدیده داشته باشند. هر کس بدون تجربه موثر نمی تواند در این امر موفق باشد. این موضوع دیگر تحمل سعی و خطا ندارد، سال هاست در بافت های شهری به اشتباه رفته ایم، دیگر کافی است !

تملك

بزرگترین اشتباه تملك قبل از طرح و برنامه است. در واقع اول مدیریت و سازماندهی، دوم طرح و برنامه و بعد تملك. تملك باید همراه با برنامه های از پیش اندیشیده شده باشد. در غیر این صورت مداخله با شکست مواجه می شود .

جایگاه واژگان در امر مداخله

برای مداخله در بافت ها عناوین بهسازی، بازسازی و نوسازی با تعریفی که شورای عالی شهرسازی و معماری مصوب کردند را نمی توانیم تعریف کامل و جامعی بدانیم. مداخله در بافت ها ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی و... و از جمله کالبدی دارند که رویکرد اصلی، توانمندسازی بافت شهری برای احیاء زندگی پویا و بازگشت حیات شهری است که به مرور زمان آن را از دست داده اند و توانایی توسعه درون را ندارند، باید در اینجا اصل بر مشارکت مردم و بر سپردن کار به دست مردم و ساکنان استوار باشد، مگر ضرورت بر انجام مداخله مستقیم باشد .

واژه های تعیین شده، تعریف ناقصی دارند و زیاد تاثیرگذار نیستند، باید به اصول که همان توانمندسازی است، برگردیم .

نحوه بسترسازی برای سرمایه گذاری بخش خصوصی

مداخله در بافت ها باید سودآور باشد. این سود در درجه اول برای **Developer** و در درجه دوم برای مردم (ساکنان) باید وجود داشته باشد تا انگیزه تحول و مداخله ایجاد شود .

مدیریت شهری و شهرداری ها، در باز تولید نوسازی بافت های فرسوده شهری نباید انتظار کسب درآمد از طریق ساخت و ساز در بافت ها را داشته باشند. مدیریت شهری برد خود را در شهر باید، نوسازی و احیای بافت های فرسوده بداند .

سوبسیدهای دولت یکی دیگر از ابزارهای موثری است که می تواند در این زمینه تاثیرگذار باشد. در این رابطه مسئله مهم دیگر، باصطلاح تراز صفر در فرآیند مداخله در بافت ها است، از مداخله در بافت که به عمران و بهسازی می انجامد نباید انتظار درآمدی برای شهرداری داشت ولیکن با سوبسیدهایی که به جریان مالی و نقدینگی مورد نیاز مداخله تزریق می شود باید سعی در حصول تراز صفر داشته باشیم، نه چیزی بگیریم و نه چیزی بدهیم .