ضرورت ارائه الگوهای برون رفت از مشکلات نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری

فائزه مظفری کارشناس ارشد مهندسی شهرسازی

mahsalisa@yahoo.com

چکیده

فرسودگی شهری یکی از مشکلات جدی پدیده های غیر قابل اجتناب است که مدیریت شهری در تمام کشورهای جهان با آن روبرو است . سیاست های حمایتی و ، کیفیت و مقاومت مصالح ، دوره زمانی تعیین شده برای عمر مفید بناها ، بدیهی است که استانداردهای ساخت و ساز تشویقی دولت و برنامه های مدیریت شهری از عناصر تعیین کننده در ایجاد و گسترش بافت های فرسوده و کنترل نوسازی بناها می باشد. تشخیص اعتبارات و ، تعریف دوره های زمانی مشخص معین ، الزام آور ، مدیریت این وضعیت و برون رفت از آن نیازمند تدوین برنامه های مشخص مدیریت هدفمند و نظام مند در این حوزه میباشد و فقدان هر یک از این عناصر تحقق این هدف را با مانع مواجه می سازد. همچنین پرداختن به مباحث کلی و بنیادین نوسازی و تلقی آن به صورت فرآیندی مستمر و بلندمدت مبتنی بر مدیریت راهبردی نیاز به راهکارهایی است که برای مردم قابل اندازهگیری باشد؛ یعنی آنها را مطمئن کند که زودتر به نتایج مورد انتظار شان دست پیدا خواهند کرد. مقاله حاضر از نوع توصیفی و اسنادی است و از منابع علمی کتاب ها و مقالات درباره موضوع بهره گیری شده است و به مطالعه الگوهای برون رفت از مشکلات نوسازی و تولید ساختمان و تولید سرمایه مبتنی بر نوسازی و ، بهسازی بافتهای فرسوده شهری می پردازد .در این مقاله الگوهای تولید طرح ،تولید زمین اهمیت و ضرورت این مسئله به دلیل ارتباط ، بهسازی بافت های فرسوده شهری مورد بررسی قرار گرفته است. بر مبنای بررسیهای صورت گرفته روانی و شاخص ارزیابی رفاه به گونهای است که ارائه تسهیلات به صنعت ساختمان در بافت های فرسوده شهری ، تنگاتنگ با امنیت اجتماعی همچنین مقررات سختگیرانه برای صدور پایان کار در راستای تضمین کیفیت ساخت و سازها از الزاماتی است که مورد توجه این مقاله است و باید با عزمی همه جانبه و نگاه متعهدانه مورد توجه قرار گیرد.

کلمات کلیدی: بافت فرسوده،بهسازی، نوسازی، فرسودگی ،الگو

مقدمه

در دوره تحولات جدید شهرنشینی و مشکلات ناشی از آنها، مراکز و بافت های تاریخی شهرها بیش از سایر نقاط شهری در معرض تأثیرات نامطلوب توسعه شهری قرارگرفته اند؛ چنانکه پیامدهای این موضوع را در سیمای شهرهای تاریخی دنیا و به‌ویژه شهرهای تاریخی ایران، به روشنی می توان دید؛ تا آنجا که لزوم احیای ارزش های بافت های تاریخی در مسیر تحولات جدید، ناگزیر می‌نماید(ابراهیمی کارگر شیرازی و عابدزاده، :۵۸۳۱۰۵). بافت های کهن شهری را می‌توان نه تنها در بعد اجتماعی و فرهنگی به عنوان هویت ملی، بلکه در بعد اقتصادی نیز جزئی با ارزش از ثروت ملی دانست که در غیاب سیاست های اصولی شاهد نابودی آنها بود. روند فزاینده شهرنشینی و گسترش سریع شهری در ایران در تقابل با این ارزش قرار می گیرد(عزیزی،۶۷۳۱:۴۴). بافت های قدیم شهرهای ایران، زمانی با ساختار و کارکردی متناسب با نیازهای ساکنین خود از پویایی و صلابت خاصی برخوردار بوده اند، لیکن با افزایش ناگهانی و تغییرات سریع به ویژه مهاجرت روستائیان و اقشار کم درآمد که به دنبال ارزا ن ترین نقطه شهری برای سکونت بوده اند، تبدیل شده اند. در نتیجه به نظر می‌رسد وضعیت جدید اقتصادی، اجتماعی و ذهنی ساکنین جدید در کنار بی توجهی مدیریت شهری در ارائه تسهیلات، جهت احیای این بافت ها، سبب فرسودگی بیشتر آنها گردیده است(حمیدی،۶۸۳۱: ۳).

بیان مسئله

یکی از مسائل و مشکلات احیای طرح های برنامه ریزی شهری مشارکت ناپذیری آنها و ناچیز انگاشتن نقش مالکان املاک چنین بافت هایی در فرایند احیاء است که باعث کندی و تأخیر در اجرای این طرح ها و عدم تحقق اهداف آنها در افق زمانی پیش‌بینی شده است(رهنما،۷۸۳۱: ۷۵۱). کهنگی و قدمت بافت های یادشده از یک سو و بهره کشی شدید و بی‌علاقگی ساکنان و مالکان به نوسازی منطقه از سوی دیگر، به فرسودگی و فساد کالبدی، کاهش ارزش های محله‌ای، افول کیفیـ‌ت‌های فرهنگی، بصری، اجتماعی، اقتصادی و...، حتی ویرانی بسیاری از بافت ها، تجهیزات و تأسیسات موجود در این بخش از شهرها انجامیده است. که در صورت عدم جلوگیری از آن، به مرگ و انهدام بافت های یادشده منجر خواهد گردید. علاوه بر این، وجود این پدیده، فساد کالبدی را به بافت های مجاور نیز تسری خواهد داد(رضویان و همکاران،۲۹۳۱: ۵۲). بافت های تاریخی و سنتی شهرها که می‌توانند به عنوان توجیه افتخارات گذشته، احراز هویت ملی و مردمی، ارضای احساسات خاطره برانگیز، حفاظت از افتخارات غیرقابل تکرار و...، مورد توجه قرار گیرند، به مکان‌های فرسوده ای تبدیل شده اند که افت زندگی اجتماعی، متروک و نیمه متروک شدن بناها، وجود مسکن نامناسب و نا ایمن، نامتناسب بودن شبکه های دسترسی، کمبود یا فقدان تأسیسات و تجهیزات شهری و در مجموع، تنزل کالبدی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و... در آنها به وضوح مشاهده می گردد(اسماعیل‌زاده، ۵۸۳۱: ۵۶-۶۶). فرسودگی بافت که نتیجه فرسایش کالبدی، اقتصادی و اجتماعی است به مرور محدود های از شهر را از چرخه حیات و زندگی شهری و شهروندی خارج کرده و سبب هدر رفتن زمین در بخش‌های توانمند شهر(محدود ه‌های مرکزی و بافت های قدیمی) می‌شود و فضاهای خالی و بافت های فرسوده در دل شهرها در حالی رها شده اند که گسترش کالبدی شهر هر روز معضلی جدید بر مسائل و مشکلات موجود می افزاید. از سوی دیگر آنچه برخورد با بافت های فرسوده را در کشور ما در تنگنا قرار می دهد، عدم تمایز صحیح بین بافت تاریخی و بافت فرسوده است که گاهی شیوه برخورد را به سمت حفاظت مطلق و دیدگاه موزه ای کشانده و دست و پای متصدیان و طراحان را می بندد. در بسیاری از هسته های قدیمی آنچه دارای ارزش است نه کالبد موجود و بناها و ساختما ن‌های آن، که گذرها، مراکز محله‌ای، روابط اجتماعی میان ساکنین، یادمان ها و نشانه های

است که دارای ارزش اجتماعی و فرهنگی است(پوراحمد و همکاران، ۶۹۳۱: ۱۷۱). جلوگیری کرده و تهدیداتی که امروز این بافت‌ها برای مردم و مسئولین ایجاد کرد ه اند به فرصت هایی مناسب در زمینه‌های متنوع توسعه شهری تبدیل شوند.

مبانی نظری

فرسودگی:

ناکارامدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارامدی سایر بافت های شهری است. فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت و یا به سبب فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل گیری آن بافت به وجود می آید، پیامد فرسودگی بافت که در نهایت به از بین بردن منزلت آن در اذهان شهروندان منجر می شود، در اشکال گوناگون از جمله کاهش و یا فقدان شرایط زیست پذیری و ایمنی و نیز نابسامانی ها یکالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تأسیساتی (شفایی۱۵، :۱۳۸۶). قابل دریافت و شناسایی است .

درجات فرسودگی: به طور کلی، کاربرد واژه فرسودگی در مورد شی ای است که عمری از آن گذشته و آثار طبیعی فرسایش بر آن حادث شده باشد. فرسودگی دارای درجات مختلفی است:

فرسودگی مطلق: مرگ شیء حادث شده و امکان بازسازی وجود ندارد. فرسودگی نسبی : امکان مرمت و تعمیر وجود دارد (میرمقتدایی، ۸ :۱۳۸۶).

فرسودگی کامل : امکان بازسازی وجود داردبه طور کلی فضای شهری متشکل از شکل (فرم) و فعالیت یا به عبارت دیگر، ظرف و مظروف است. هر یک از دو عنصر شکل و فعالیت ممکن است دچار فرسودگی شوند. با توجه به اینکه فرسایش در یکی یا هر دوی آنها حادث شده باشد، معادله فرسایش متفاوت خواهد بود:

معادله اول : شکل سالم + فرسودگی نسبی فعالیت = فرسودگی نسبی فضا مانند ساختمان های مسکونی واقع در نواحی مرکزی شهرها که سالم هستند اما به دلیل مسائل اجتماعی و تغییر بافت جمعیتی، ساکنان آنها به نواحی دیگر شهر مهاجرت کرده و این ساختمان ها تغییر کاربری پیدا م یکنند و از بناهای مسکونی به تجاری، اداری، انبار و مانند آن تبدیل می شوند.

معادله دوم : فرسودگی نسبی شکل + فعالیت سالم = فرسودگی نسبی فضا که به رغم فرسایش کالبدی، فعالیت و کاربری ، مانند بازار تهران اصلی آن حفظ شده و تلاش در جهت تغییر فعالیت و تبدیل آن به ناحیه توریستی، بی نتیجه مانده است. معادله سوم: فرسودگی نسبی شکل+ فرسودگی نسبی فعالیت = فرسودگی کامل فضا مانند نواحی متروکه شهر که هم جمعیت ساکن خود را از دست داده اند و هم به دلیل عدم استفاده و نگهداری ، دچار فرسایش کالبدی نیز شده اند (میر مقتدایی، ۹ :۱۳۸۶)، مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران پ ژوهشی را درباره نظام آغاز کرد. مجری این ۱۳۸۵ مداخله در بافت های فرسوده ، در سال پژوهش، فرسودگی را در هفت عامل اصلی شناسایی و به شرح زیر طبقه بندی کرده است: ـ اقتصادی؛۱ ـ اجتماعی؛۲ ـ کالبدی؛۳ ـ قوانین و مقررات؛۴ ـ مدیریتی؛۵ ـ فرهنگی؛۶ - ذهنی و روانی(حائری، ۱۲ :۱۳۸۶) .

به طور کلی کاهش کارایی هر پدیده و عدم رسیدگی، نگهداری و تجدید حیات، فرسودگی آن را در پی دارد. هنگامی که حیات شهری در محدوده ای از شهر، به هر علتی رو به ر کود می گذارد و کوششی جهت رونق مجدد آن صورت نمی گیرد، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می گیرد. فرسودگی در بافت های شهری بر کالبد بافت و همچنین

فعالیت های اجتماعی و اقتصادی آن تأثیر گذار است. فرسودگی کالبدی و فرسودگی حیات اجتماعی و اقتصادی بافت، در یک رابطه متقابل به تشدید یکدیگر کمک کرده و موجب رکود حیات شهری و تنزل شدید کیفیت زیست .) می گردد(عندلیب و حاجی اکبری، جلد هفتم، ۱۸ :۱۳۸۷). بررسی زمینه های فرسودگی و فرایند ایجاد بافت های فرسوده شهری زمینه های موثر در ایجاد فرسودگی محیط های شهری، ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، زیست محیطی، حقوقی و مدیریت شهری را شامل می شود. این موارد که از آنها به عنوان عوامل بسترساز فرسودگی نام برده می شود، موجب نامناسب شدن محیط زندگی شده و نمودهای منفی و کارکردی مخربی را برای این مناطق به همراه می آورد. عوامل بستر ساز فرسودگی با نمودها و نشانه های مختلف ملازم آنها موارد زیر را شامل می شود:

- عوامل اقتصادی که رکود فعالیت ها و سکونت اقشار کم درآمد را به همراه داشته و موجب افت قیمت زمین و مسکن و توقف ساخت وساز در این مناطق می گردد.
- عوامل اجتماعی ـ فرهنگی که مشکلات و ناهنجاری های اجتماعی ـ فرهنگی از علائم آن است.
- عوامل کالبدی که ناپایداری ابنیه و ناکارآمدی زیرساخت ها از نشانه های آن به شمار می رود.
- عوامل زیست محیطی که انواع آلودگی(هوا، آب و آلودگی های صوتی و بصری) و نیز کمبود پوشش گیاهی و عناصر طبیعی را شامل می شود.
- عوامل حقوقی و مدیریتی که عمدتا و سازمانی، ناکارآمدی طرح ها، برنامه ها، شیوه ها، روش های نارسایی قوانین، ضوابط و مقررات مورد توجه قرار اجرایی، ضعف و می گیرد.(عندلیب، جلد اول،۱۹ :۱۳۸۶)

فرسودگی، علل و پیامدها

فرسودگی به کالبد منحصر نمی شود بلکه معرف وجود اصولا شرایطی است که زندگی انسان را در ابعاد مختلف تهدید می کند. به گونه ای که به نظر می رسد تداوم این روند در بافت های فرسوده خود به منزله زلزله ای فاجعه آمیز است که نسل های آینده را نشانه گرفته است. این شرایط مواردی همچون میزان بالای جرایم، وجود معضلات اجتماعی، وجود فقر اقتصادی، نبود زیرساخت های مناسب کالبدی، آسیب پذیری در برابر زلزله، عدم امکان امداد رسانی مناسب در مواقع بحران و بسیاری موارد دیگر را شامل می شود.

نابرابری اقتصادی ـ اجتماعی و دو قطبی شدن شهر: قرارگرفتن بافت های فرسوده در قطب کم بهره (غفلت نسبت به تحقق عدالت اجتماعی که زمینه ساز نابرابری فرصت های رشد و بالندگی است)

الگوی برنامه ریزی شهری کالبد محور: که موجب کمبود و نامطبوع بودن فضاهای خدماتی و مدنی در بافت های فرسوده شده است.

پایین بودن نسبت سطح معابر: که موجب کاهش میزان دسترسی درونی و بیرونی بافت های فرسوده می شود.

پایین ماندن ارزش املاک: که باعث تقویت چرخه فقر و فقدان توجیه اقتصادی برای نوسازی مردمی در این مناطق می شود.

کمبود خدمات شهری: که موجب کاهش سرانه های زیستی و افزایش آسیب ها و محرومیت ها شده است.

نازل بودن کیفیت ساخت: که فرسودگی زودرس این مناطق را به دنبال داشته است.(عندلیب،جلد دوم،۱۳۸۶:۱۵)

ابعاد گوناگون فرسودگی:

فرسودگی از ابعاد گوناگونی برخوردار است که با یکدیگر ارتباط و پیوند متقابل دارند. برخی از این ابعاد به ویژگی های ابنیه و کارکردهای آنها مربوط می شود، در حالی که ابعاد دیگر به کل گستره مربوط می شود. در مورد هریک از این ابعاد، میزان فرسودگی برای هر بنا یا گستره متفاوت است. ابعاد گوناگون فرسودگی از این قرارند: (ساماندهی بافت فرسوده شهر میاندواب، جلد اول،۱۸ :۱۳۸۶)

فرسودگی کالبدی ـ سازه ای: فرسودگی ممکن است از افت کیفیت کالبدی یا سازه ای بنا باشد. این وضع با قرار گرفتن بنا در مسیر افت کیفیت ناشی از گذشت ایام، تاثیر آب و هوا، جابه جایی زمین، ارتعاشات ناشی از رفت وآمد اتومبیل ها یا نگهداری نامناسب و نامطلوب به وجود می آید.

فرسودگی کارکردی: فرسودگی همچنین می تواند از کیفیت های کارکردی بنا به گستره ناشی شود. ممکن است بافت بنا دیگر برای کارکردی که به خاطرش طراحی شده، یا برای استفاده جاری مناسب نباشد. بنا در این حالت با استانداردهای روز یا شرایط متصرف یا متصرفان بالقوه تطبیق نمی کند. این عدم کارایی می تواند به خود بافت بنا مربوط باشد. فرسودگی کارکردی همچنین ممکن است از ویژگی های گستره ناشی شود. عدم کارایی می تواند از عوامل خارجی ناشی شود که کارکرد بنا به آنها متکی است.

فرسودگی در تصویر ذهنی: فرسودگی در تصویر ذهنی محصول تلقی و برداشت تصویر ذهنی بنا یا گستره است. در گذر زمان، با ایجاد تحول در محیط انسانی، اجتماعی، اقتصادی یا طبیعی، بافت بدون تغییر تاریخی در انتظار مردم امروز تناسب خود را با نیازهایی که در خدمت آن است، از دست می دهد. این برداشت یک داوری ارزشی است و ممکن است در واقعیت فاقد جوهره واقعی باشد.

فرسودگی قانونی و رسمی: فرسودگی قانونی نیز وجود دارد. این نوع فرسودگی به ابعاد کارکردی و کالبدی ربط پیدا می کند هنگامی روی می دهد که یک بنگاه عمومی استانداردهای و مثلا حداقلی را برای کارکرد تعیین می کند. استانداردهای جدید بهداشت و ایمنی، آتش سوزی یا مقررات ساختمانی، ممکن است یک بنا را محکوم به فرسودگی کنند.

فرسودگی مکانی: فرسودگی مکانی اساسا فعالیت های کارکردی در داخل گستره مورد بحث است. هنگامی که بنا ساخته می شود، مکان آن با توجه به میزان دسترسی به سایر کاربری ها و خدمات مکمل و مورد نیاز آن و همچنین امکانات حمل ونقل و غیره انتخاب می شود، اما ممکن است مکان انتخاب شده در طول زمان و در ارتباط با فعالیت هایی که بنا با توجه به آنها ساخته شده است، فرسوده شود. این شکل فرسودگی همچنین ممکن است بر اثر نقل مکان محله های مرکزی تجاری روی دهد. ساختمان ها نه به این دلیل که عمر فیزیکی شان به پایان آمده است، بلکه به این دلیل با خاک یکسان می شوند که عمر اقتصادی باقی مانده آنها را محدود پنداشته اند.

فرسودگی نسبی یا اقتصادی: در اغلب موارد عملی، فرسودگی یک مفهوم مطلق نیست، بلکه در ارتباط با سایر ساختمان ها و گستره ها همیشه مفهومی نسبی است. به این اعتبار، مفهوم فرسودگی نسبی یا اقتصادی مطرح می شود.

ویژگی بافت های فرسوده .

۱. فرسودگی کالبد؛
۲. عدم دسترسی به درون بافت ؛
۳. فقدان تاسیسات زیربنایی مناسب؛
٤. مشکلات زیست محیطی و بالا بودن حجم آلودگی؛
٥. کمبود امکانات گذران اوقات فراغت؛
٦. فقر و محرومیت؛
۷. آسیب پذیری در برابر زلزله؛
۸. سرانه کم خدمات؛
۹. جمعیت فوق العاده (تراکم بالای جمعیت)؛
۱۰. تراکم ساختمان های کم دوام؛
۱۱. ناامنی و معضلات اجتماعی؛(جهان شاهی،۲۷ :۱۳۸۲).

معیارهای تعیین بافت های فرسوده :

بلوک هایی که ۵۰ درصد ابنیه آن ناپایدار و فرسوده باشد؛

بلوک هایی که بیش از ۵۰ درصد منابع آن کمتر از ۶متر باشد؛

بلوک هایی که بیش از ۵۰ درصد ابنیه آن کمتر از ۲۰۰ متر مربع باشد.(عرب احمدی ، ۱۷ :۱۳۸۶)

ویژگی های عمومی بافت های فرسوده

- عمر ابنیه: بیش از ۸۰ درصد از ساختمان‌ها در این گونه بافت ها دارای قدمتی بیش از ۵۰ سال می باشند یا اگر در ۵۰ سال اخیر شناخته شده باشند فاقد رعایت استانداردهای فنی هستند؛ به گونه‌ای که غیر استاندارد بودن آنها از ظاهر ساختمان قابل تشخیص است. ابنیه این بافت ها عمدتا قدرت مقاومت در مقابل زلزله با شدت متوسط را ندارند.
- دانه‌بندی: ابنیه مسکونی واقع در این گونه بافت ها عمدتاً ریزدانه بوده و مساحت عرصه آنها به طور متوسط کمتر از ۲۰۰ متر مربع می باشد. نوع مصالح به کار رفته در این گونه بافت ها عمدتاً از انواع خشتی، خشت و آجر و چوب و آجر و آهن بدون رعایت اتصالات افقی و عمودی و فاقد سیستم سازه ای می باشند.
- تعداد طبقات: اکثر ابنیه در بافت های فرسوده یک یا دو طبقه هستند.

- وضعیت دسترسی ها: بافت های فرسوده عمدتاً بدون طرح قبلی ایجاد شده اند از ساختار نامناسب برخوردارند و دسترسی های موجود در آنها عمدتاً پیاده می باشند به گونه‌ای که اکثر معابر آن بن بست یا با عرض کمتر از ۶ متر بوده و ضریب نفوذپذیری در آن ها کم است.
- وضعیت خدمات و زیرساخت های شهری: بافت های فرسوده به لحاظ برخورداری از خدمات، زیرساخت ها و فضاهای باز، سبز و عمومی دچار کمبودهای جدی اند، مداخله در این گونه بافت از نوع تجمیع و نوسازی خواهد بود.(جمال،۱۳۸۶:۲۲)

برای برون رفت از وضع موجود ضمن پرداختن به مباحث کلی و بنیادین نوسازی و تلقی آن به صورت فرآیندی مستمر و بلندمدت و مبتنی بر مدیریت راهبردی نیاز به راهکارهایی هست، که برای مردم قابل اندازه گیری باشد؛ یعنی راهکارهایی که سریعاً آنها را به نیازهایشان برساند و یا آنها را مطمئن کند که زودتر به نتایج مورد انتظار شان دست پیدا خواهند کرد .این راهکارها کوتاه‌مدت و زودبازده بوده و نتایج و مقطعی آنها می‌تواند با امید بخشی به مردم جلب مشارکت آنها در روند نوسازی را محقق سازد .در مسیر تحقق آن چه شد اولین گام به شناخت کلی از مسائل در سطح مدیریت راهبردی می باشد. به عبارتی اهداف مبانی استراتژی‌ها و ضرورت‌ها در این بود مطرح شده و یک تحلیل راهبردی و آسیب‌شناسی از گذشته به دست خواهد آمد. نوسازی مفهومی صرفاً کالبدی نیست و جنبه های مختلف و متنوعی را شامل می‌شود در بافتی ممکن است اقدام نوسازی یا هدف آن رفع محرومیت و توانمند سازی از حالت انفعالی خارج شده و به شرایط مستلزم نوسازی تبدیل شود که حاصل آن نوسازی فعالانه می باشد در نوسازی فعال محدوده بافت فرسوده با همه ابعاد فرسودگی آن مدنظر بوده و عناصر کالبدی فی‌نفسه موضوع اساسی بحث نیستند .بدینصورت ضرورت ایجاد تحول در روش‌ها و شیوه‌های اجرایی نمایان می‌شود به نحوی که بهسازی و نوسازی شهری منوط به کارگیری سرمایه انسانی و مالی است .

الگوهای برون رفت از مشکلات نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده شهری

- الگوی تولید طرح: طرح ویژه نوسازی بافت فرسوده این الگو در چارچوب سیاست‌های طرح جامع تهیه می شود. طرح مذکور بسته از طرح‌ها و برنامه‌های ویژه نوسازی شامل سطوح تفصیلی منظر شهری و معماری در بافت فرسوده است. در این طرح بررسی محلات و نواحی مختلف و رسیدن به نظم و مرزهای مشخص برنامه‌ریزی و مدیریت در آن تعیین می گردد .
- الگویتولید زمین : (پروژه‌های نوسازان) الگوی تولید زمین یا تملک مهمترین گام اجرایی در روند نوسازی بافت های فرسوده می باشد. اغلب طرح‌ها در همان مراحل آغازین و به دلیل فراهم نشدن زمینه‌های تملک به بن بست می رسند. در این خصوص الگوهای قابل تعمقی در جهان تجربه شده که هر کدام از آنها می تواند در مواردی راهگشا باشد .غیر از مکانیزم‌های برنامه‌ای نحوه جلب مشارکت مردم در خصوص موضوع یاد شده و به مهیا شدن زمین های واگذاری املاک جهت نوسازی بافت بایستی در فرآیند اجرایی تملک دامنه و اولویت های آن را نیز مشخص نمود. این اولویت عبارتند :از تملک مسیر شبکه پیشنهادی طرح تفصیلی ویژه نوسازی، ملک محدوده واحدهای مسکونی جایگزین تملک پروژه ، محدوده پروژه مختلط.
- الگوی تولید سرمایه :کاربری های ارزش آفرین که در شهر وجود دارد که از آنها استفاده درستی به عمل نمی‌آید و اتکای سیاستمداران شهری اصولاً به منابع و پول نقد است می توان به طرق گوناگون منابع یاد شده و پراکندگی شهری را احیا کرد. در این خصوص طرح‌های جامع شهری می‌توانند با پیشنهاد کاربری‌های ارزش‌آفرین نظیر بورس ها و مراکز مختلف تجاری اداری در مناطق و فرسوده شهری زمینه‌های لازم جهت نوسازی نوسازی بافت های فرسوده را فراهم سازند.

- الگوی تولید ساختمان ساز و کارهای صنعتی: تردیدی نیست که با مکانیزم‌های ساخت و ساز فعلی امکان نوسازی ارس های گسترده بافت های فرسوده شهری نه به لحاظ کمی و کیفی ممکن نیست.

نتیجه گیری :

مقاله حاضر به مطالعه الگوهای برون رفت از مشکلات نوسازی و تولید ساختمان و تولید سرمایه مبتنی بر نوسازی و ، بهسازی بافتهای فرسوده شهری می پردازد .در این مقاله الگوهای تولید طرح ،تولید زمین اهمیت و ضرورت این مسئله به دلیل ارتباط ، بهسازی بافت های فرسوده شهری مورد بررسی قرار گرفته است. بر مبنای بررسیهای صورت گرفته روانی و شاخص ارزیابی رفاه به گونه ای است که ارائه تسهیلات به صنعت ساختمان در بافت های فرسوده شهری ، تنگاتنگ با امنیت اجتماعی همچنین مقررات سختگیرانه برای صدور پایان کار در راستای تضمین کیفیت ساخت و سازها از الزاماتی است که مورد توجه این مقاله است و باید با عزمی همه جانبه و نگاه متعهدانه مورد توجه قرار گیرد.

پیشنهاد تصمیم سازی

❖ الگوی جایگزینی :

ساده ترین مفهوم نو سازی و بازسازی بافت شهری است. به این ترتیب که قسمت های فرسوده در داخل شهر از سازهای جدید جایگزینی طرفی خریداری شده و با پاکسازی و ساخت و صورت می گیرد. فرض بر این است که قسمت های فرسوده در سیستم شهری کارایی ندارند. هدف اصلی جایگزینی ایجاد هماهنگی در بخش های مختلف شهر و تأمین منابع مالی برای نواحی شهری و مشارکت اجتماعات محلی در بهبود محیط فیزیکی شان است. برنامه جایگزینی با کمک بخش خصوصی توسط تشکیلات نهادی صورت می گیرد.

❖ اجتماعی - اقتصادی

توسعه خدمات آموزشی و فرهنگی برای جوانان ساکن بافت در راستای کنترل و جلوگیری از ورود آنان به حوزه انحرافات اجتماعی(بیکاری، اعتیاد، سرقت، قتل و...)

جلب مشارکت مردمی در جهت تأمین و کمک‌های مالی و فنی در زمینه‌های نوسازی و بهسازی بافت

افزایش توان اقتصادی ساکنین در راستای تحریک و مشارکت در زمینه بهسازی و نوسازی از طریق سیاست های پولی و مالی بانک ها

ایجاد بستری مناسب برای مشارکت و سرمایه گذاری هرچه بیشتر بخش خصوصی در این بافت در راستای احیای همه جانبه آن

❖ کالبدی- زیست‌محیطی

ایجاد مراکز محله‌ای جدید و کارآمد در محله های قدیمی این بافت برای افزایش حس تعلق مکانی ساکنین

ایجاد زیرساخت‌های مناسب برای توسعه درون زا در محدوده بافت فرسوده(وجود ظرفیت های بسیار خوب در بافت‌شهر) به جای توسعه فیزیکی شهر از طریق شهرک های منفصل پیرامونی

ایجاد و توسعه زیرساخت‌های مناسب جهت جمع‌آوری و دفع فاضلاب و زباله در محدوده بافت نهادی - مدیریتی رعایت اصول حکمروایی خوب شهری در طرح های نوسازی و بهسازی مربوط به بافت فرسوده

ایجاد سازوکاری برای هماهنگی و همکاری حداکثری در بین سازما ن‌های مؤثر برنامه‌ریز در این بافت

تغییر رویکرد و نگرش مدیران شهری به بافت فرسوده(از بافت فرسوده نه به عنوان یک تهدید بلکه به عنوان یک فرصت یاد شود) توجه هر چه بیشتر مسئولین و مدیران شهری برای تهیه یک برنامه منسجم و یکپارچه برای احیای کل بافت در زمینه های گوناگون.

منابع

اسماعیل‌زاده، ح (۵۸۳۱) مدیریت شهری و ساماندهی بافت های شهری تاریخی؛ -۳ نخستین کنگره بین المللی طراحی شهری، انتشارات یادآوران، ۶۶ -۱۸.

امیـــــری، ســـعید، (۱۳۷۴)،چگونگی شناخت و اصلاح بافت های فرسوده شهری ، مجموعه مقالات دومین سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران، جلد اول، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.

پوراحمد، ا، کشاورز، م، علی اکبری، ا و هادوی، ف (۶۹۳۱) بازآفرینی پایدار بافت های -۵ ناکارآمد شهری مورد مطالعه منطقه ۰۱ شهر تهران، فصلنامه آمایش محیط، دوره دهم، شماره ۷۳، ۷۶۱-۴۹۱.

جمال، محمدجعفر، (۱۳۸۶)،برنامه ریزی و طراحی برای بافت های فرسوده و ناکارامد شهری با تمرکز بر مشارکت مردم ،ماهنامه شهرداری ها ،سال هشتم،شماره ۸۱.

جهان شـــاهی، محمدحســـین، (۱۳۸۶)، فرســـوده و مشکل ســـازی شـــهری و راهبردهـــای آن، مجله جستارهای شهرسازی، شماره پنجم.)، طراحی از کالبد شهر ایرانی.

حائری، محمدرضا، (۱۳۸۲)،بررســـی گونه شناسانه بافت شهری در قرن چهاردهم هجری، خلاصه مقالات تداوم حیات در بافت قدیمی شهرهای ایران، تهران. ، ضرورت باز زنده ســـازی.

رضویان، م، محمدی، ک و ابوبکری، ط (۲۹۳۱) فضاهای فرسوده شهری(برنامه‌ریزی بهسازی و نوسازی)، انتشارات دانشگاه امام رضا (ع)آستان قدس رضوی، صفحه ۶۴۲.

رهنما، م (۵۷۳۱) معرفی و ارزیابی تئوری اصالت بخشی در فرآیند احیای بافت های قدیم شهری: نمونه محله سرشور مشهد، فصل نامه تحقیقات جغرافیایی، شماره۳، ۶۵- ۷۶.

رهنما، م (۷۸۳۱)اثرات اجرایی طرح های بهسازی و نوسازی مرکز شهر مشهد و محله پایین خیابان، فصلنامه جغرافیا و توسعه، دوره ششم، ۷۵۱- ۰۸۱.

عرب احمدی، مریم، (۱۳۸۶)،آشنایی با بافت های فرسوده شـــهری و نحوه شـــکل گیری آنها، ماهنامه شهرداری ها، سال هشتم، شماره ۸۱.

عندلیب، علی رضا، (۱۳۸۵) ، نوسازی بافت های فرسوده حرکتی نو درشهر تهران ،جلد ۱،انتشارات سازمان نوسازی شهر تهران.

عندلیب، علی رضا، (۱۳۸۵) ، نوسازی بافت های فرسوده حرکتی نو درشهر تهران ،جلد ۱،انتشارات سازمان نوسازی شهر تهران.

عندلیب، علی رضا، (۱۳۸۵) ، نوسازی بافت های فرسوده حرکتی نو درشهر تهران ،جلد ۱،انتشارات سازمان نوسازی شهر تهران.