

بررسی عوامل فرسودگی در فضای شهری و نقش آن در حقوق شهروندی

حمیدرضا صارمی^۱، زینب باریکاه^{۲*}

۱ – استادیار، دکتری شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده هنر و معماری. hamidreza_saremi@yahoo.com

۲ و * – دانشجوی، کارشناسی ارشد معماری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد بروجرد. n.barikah@gmail.com

چکیده

امروزه بافتهای فرسوده شهرها، به صورت یک دغدغه جدی و فزاینده، دست به گریبان نظام شهری ایران گردیده است. توجه به بافت های فرسوده به دلیل اهمیت اجتماعی، اقتصادی و کالبدی آنها، اهمیتی روزافزون در فرآیند مدیریت شهری مشهور پیدا کرده است. فرسودگی یکی از مهمترین مسائل مربوط به فضای شهری است که باعث بی سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی قوارگی آن می شود. فرسودگی عاملی است که به زدودن خاطرات جمعی، نادیده گرفتن حقوق شهروندان، افول حیات شهری واقع ای و شکل گرفتن حیات شهری روزمره ای کمک می کند. این عامل با کاهش عمر اثر و با شتابی کم و بیش تند، باعث حرکت به سوی نقطه پایانی اثر می گردد. نادیده گرفتن حقوق شهروندان از جمله مشکلات مهم در این بافت ها می باشد که باعث حضور و عدم حضور آنها در این بافت ها می گردد. لذا این مقاله به دنبال بررسی عوامل و مشکلات در اینگونه بافتها با استفاده از روش تحلیلی و ارائه پیشنهاد برای حل آن می باشد.

واژگان کلیدی: بافت فرسوده، مدیریت شهری، فضای شهری، حقوق شهروندی

Fatigue factors in the urban space and its role in civil rights

Abstract

Distressed Areas cities today, as a serious and growing concern, grappling city of Iran. According to the old tissues because of the importance of social, economic and physical are increasingly important in the process of urban management has known. Fatigue is one of the most important issues related to the organization of urban space, which causes an imbalance, it is disproportion and dysplasia. Burnout factor that the removal of collective memory, ignoring the rights of citizens, the decline of urban life event and help shape the daily city life. The operating loss of life and work more or less rapidly and fast, the effect is to move the endpoints. Ignoring the rights of citizens, including the most important problems in this context is that the presence or absence of lead in these tissues. This article seeks to examine the causes of problems in these tissues using analytical methods and proposals to solve it

Keywords: Old texture, urban management, urban environment, civil rights

۱- مقدمه

فرسودگی در لغت به معنای پوسیده شدن کهنه شدن، ناتوان شدن و از هم ریخته شدن است اما تعاریف عملیاتی بسیاری برای آن ذکر شده است. به زبان ساده فرسودگی را می توان خرابی، متروکه شدن ساختمانها، بافت کالبدی محله و هرگونه کمبود در فضا و نا برابری میان خدماتی که بافت عرضه می کند و نیازهای امروز دانست. و در یک تعریف دیگر فرسودگی را می توان نقطه مقابل احیا دانست. تمامی عوامل انسان ساخت و طبیعی موجود در شهر و حتی خود انسانها، درگیر تغییر و تحولاتی پیوسته و آرام می باشند. فضاها و بافت های شهری نیز از این قاعده مستثنا نیستند و در طی زمان دچار دگرگونی، تغییر و فرسودگی می شوند. آنچه در اغلب موارد در بحرانی تر شدن این موضوع می افزاید استقرار بافت های تاریخی در محدوده های شناخته و معرفی شده به عنوان بافت فرسوده می باشد. صرف نظر از آن که اطلاق صفت «فرسوده» به محدوده تاریخی تا چه میزان صحیح - و البته در برگزیده است - می باشد، دل نگرانی عمده در این رابطه مدفون شدن بخش های هویت ساز و ارزشی بافت های فرسوده شهرهای کهن مان می باشد. جدای از مسائل زیست محیطی و کیفیت زندگی، فعال سازی الگوهای مداخله ای و افزایش هرچه بیشتر ارزش های اقتصادی نهفته در این بافت ها در فرایند توسعه اقتصاد شهری نیز موضوعی است که به عنوان یک اولویت مهم در دستور کار جدی حوزه مدیریت توسعه شهری قرار گرفته است. (محمد تقی زاده مطلق، ۱۳۷۹)

۲- بیان مسئله

شهرها به عنوان پدیده های زنده و پویا در سیر تکاملی خود دوران مختلفی را پشت سر می گذارند. سرعت در توسعه شهرها اغلب ضایعاتی با خود به همراه دارد که رها نمودن بافت های قدیمی و مرکزی و تمایل به ساخت و ساز حاشیه ای و ناپایدار یکی از مظاهر اینگونه توسعه می باشد. عدم توجه به نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده، شهرها را به توده ای میان تهی تبدیل می نماید که ناهنجاری های اجتماعی و کالبدی تخریب کننده ای را برای شهر وساکنان شهرها بدنبال دارد. لازم به ذکر می باشد که احیا و بازسازی بافت فرسوده درون شهرها در اصل نوعی تفکر شهرسازی به شمار می رود که در حال حاضر به عنوان " رشد شهر از درون " مفهوم یافته است و راهکارهای قابل عرضه ای را در اتکا بر قابلیت های محدوده های تحت بررسی ارائه می نماید.

۳- مفهوم شناسی فرسودگی

فرسودگی به دو دسته تقسیم می شود: فرسودگی نسبی و کامل. فرسودگی نسبی، فرسودگی است که در یکی از عناصر مهم فضای شهری یعنی کالبد یا فعالیت رخنه می کند و به دنبال خود باعث فرسودگی نسبی فضای شهری می گردد. فرسودگی کامل، فرسودگی است که فرسودگی در هر دو عنصر فضای شهری یعنی کالبد و فعالیت آن رخنه کرده باشد و به دنبال آن باعث فرسودگی کامل فضا شود. پس، فرسودگی یا در کالبد یا فعالیت و یا در کالبد و فعالیت به طور یک جا رسوخ می کند. بر این اساس، می توان معادلاتی تشکیل داد که بیانگر انواع فرسودگی ها باشد. یک گروه از این معادلات می تواند به صورت زیر باشد:

معادله اول: شکل (کالبد سالم) + فعالیت (فرسودگی نسبی) = فرسودگی نسبی فضا

معادله دوم: شکل (کالبد نسبتاً فرسوده) + فعالیت (سالم) = فرسودگی نسبی فضا

معادله سوم: شکل (کالبد فرسوده) + فعالیت (فرسوده) = فرسودگی کامل فضا

با استفاده از این گروه بندی می توان درجه فرسودگی فضای شهری را به صورت زیر مورد بررسی قرار داد:

در معادله اول، فرسودگی نسبی شامل فعالیت است که با وجود کالبدی سالم باعث فرسودگی نسبی فضای شهری شده است. در این معادله، اگر بتوان فعالیت شهری را از فرسودگی رهایی بخشید می توان معادله را به شکل اصلی خود یعنی فعال بودن فضای شهری نزدیکتر ساخت. در این حالت، بدون دگرگونی عمده در کالبد، فضا زندگی خود را از سر می گیرد. در معادله دوم، فرسودگی نسبی شامل کالبد است که با وجود حضور فعالیت مناسب، باعث فرسودگی نسبی فضای شهری شده است. در این معادله، اگر بتوان کالبد را از فرسودگی رهایی داد، می توان از حیات مجدد فضای شهری سخن گفت. در معادله سوم، فرسودگی به شکل کامل صورت پذیرفته است. این فرسودگی در نتیجه فرسودگی کالبد و فعالیت ایجاد گردیده. به دیگر سخن در این معادله، هم فعالیت، هم کالبد و هم فضا از حیز ارتفاع خارج شده و شهر با مساله مخروبه ها و متروکه ها مواجهه است. خروج از متروکه ها و مخروبه ها، فضای شهری را با عمل تخریب و بازسازی مواجه می کند. عمل تخریب و ساخت مجدد یا دوباره سازی سعی بر آن دارد تا با جایگزینی ساخت جدید بر روی ساخت قدیم و با تاکید بر سه ویژگی اصلی شهر (شالوده، نماد و مرکزیت)، فرسودگی ایجاد شده در کالبد، فعالیت و فضای شهری را از بین برده و فضای شهری معاصر ایجاد می کند. مجموعه اعمال انجام شده تخریب و ساخت مجدد را می توان در قالب اقدامات مربوط به بازسازی گنجانده. بازسازی به مجموعه اقداماتی اطلاق می شود که پس از تخریب بیش از نیمی از اثر مجدداً اثری با چهره ای جدید و یا کاملاً منطبق با اصل خویش ساخته شود. معمولاً عمل بازسازی را به هنگام آتش سوزی، زمین لرزه یا جنگ بکار می برند. در بازسازی، عمل تخریب و ساخت مجدد صورت می پذیرد تا فضای شهری را در شرایط معاصر تعریف مجدد کند. در این حالت فضای شهری در چهره های جدید یا به صورت اصل خویش روابطی کاملاً جدید را بیان می کند. فرسودگی از ابعاد متعددی برخوردار است که با یکدیگر ارتباط و پیوند متقابل دارند. برخی از این ابعاد به ویژگیهای ابنیه و کارکردهای آنها مربوط می شوند. در مورد هر یک از این ابعاد، میزان فرسودگی برای هر بنا یا گستره متفاوت است. همچنین، فرسودگی اصطلاحی نسبی است که در ارتباط با وضعیت نهایی متروکه شدن تعریف می شود. یعنی وضعیتی که هرگز نمی توان به آن رسید. مثلاً جز در حالتی که یک بنا برای یک منظور خاص طراحی شده باشد، ندرت پیش می آید به همین ترتیب، فرسودگی به ندرت مطلق است، در عوض یک بنا یا گستره نسبت به اشیای قابل قیاس با آنها، صرفاً کمابیش در شرف فرسودگی واقع خواهد شد. (حبیبی و مقصودی، ۱۳۹۰).

۴- انواع فرسودگی

فرسودگی از ابعاد متعددی برخوردار است که با یکدیگر ارتباط و پیوند متقابل دارند. برخی از این ابعاد به ویژگیهای ابنیه و کارکردهای آنها مربوط می شوند. در مورد هر یک از این ابعاد، میزان فرسودگی برای هر بنا یا گستره متفاوت است. همچنین، فرسودگی اصطلاحی نسبی است که در ارتباط با وضعیت نهایی متروکه شدن تعریف می شود. یعنی وضعیتی که هرگز نمی توان به آن رسید. مثلاً جز در حالتی که یک بنا برای یک منظور خاص طراحی شده باشد، نمی توان در هیچ حالتی آن را فاقد هرگونه سودمندی کالبدی و غیرقابل تبدیل به یک کاربری دیگر دانست. از این روست که وضعیت فرسودگی کامل به ندرت پیش می آید به همین ترتیب، فرسودگی به ندرت مطلق است، در عوض یک بنا یا گستره نسبت به اشیای قابل قیاس با آنها، صرفاً کمابیش در شرف فرسودگی واقع خواهد شد (خادمی، ۱۳۹۱). با توجه به نسبی بودن فرسودگی، انواع مختلفی برای آن می توان تشخیص داد. لازم به ذکر نیست که انواع مختلف فرسودگی در رابطه با طرح های یکپارچه سازی اراضی وضعیت متفاوتی را برای تهیه و اجرای طرح ایجاد می نمایند. به طور کلی ابعاد گوناگون فرسودگی را در رابطه با طرح ها یکپارچه سازی اراضی می توان به صورت زیر طبقه بندی کرد:

۴-۱- فرسودگی کالبدی یا سازه ای بافت و بناهای آن

فرسودگی ممکن است ناشی از افت کیفیت کالبدی یا سازه ای بنا باشد. این وضع، با قرار گرفتن بافت بنا در مسیر افت کیفیت ناشی از گذشت ایام، تاثیر آب و هوا، جا به جایی زمین، ارتعاشات ناشی از رفت و آمد اتومبیل ها یا نگهداری نامناسب و نامطلوب به وجود می آید (تیزول و همکاران، ۱۳۷۹). چنین بنایی به تعمیر و نگهداری، بیش از آنچه نگهداری منظم و جاری تامین می کند، نیاز دارد. بدون چنین بازآرایی، شرایط کالبدی بنا در خلال تصرف و استفاده از بنا اختلال ایجاد می کند. ایجاد فرسودگی از این دست، احتمالاً دست کم در آغاز - تدریجی است. این نوع فرسودگی را می توان ساده ترین نوع فرسودگی دانست که علت ایجاد آن بیشتر فیزیکی است. از آنجا که انسانها ذاتاً تمایل به پیشرفت و ترقی دارند دیگر این بافتها پاسخگوی نیازشان نیست پس آنها که می توانند بافت را ترک می کنند و جای خود را به کسانی می دهند که تعلق خاطری به بافت ندارند و در حفظ آن هیچ انگیزه ای ندارند. این امر به فرسودگی بافت کمک می کند. (حبیبی و مقصودی، ۱۳۹۰)

۴-۲- فرسودگی کاربردی

فرسودگی همچنین می تواند از کیفیت های کارکردی بنا یا 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 متصرفین بالقوه تطبیق نمی کند . این عدم کارایی می تواند به خود بافت بنا مربوط باشد . مثلاً " ساختمان فاقد سیستم گرمایش مرکزی ، تهویه مطبوع یا آسانسور است یا نمی توان تسهیلات مدرن ارتباط راه دور را در آن مستقر کرد . فرسودگی کارکردی همچنین ممکن است از ویژگیهای گستره ناشی شود . عدم کارایی می تواند از عوامل خارجی ناشی شود که کارکرد بنا به آنها متکی است : مثلاً " ممکن است فضای کافی برای توقف اتومبیل در محل یا خیابانهای پیرامون وجود نداشته باشد یا به خاطر وجود خیابانهای پیرامون وجود نداشته باشد یا به خاطر وجود خیابانهای باریک یا ازدحام ترافیکی دسترسی به محل دشوار باشد . از این روست که حفظ الگوی تاریخی خیابانهای یک گستره مانع از آن میشود که این گستره بتواند نیازهای امروزی ترافیک و دسترسی را تامین کند . (افضلی، ۱۳۹۰)

۳-۴- 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 دآوری ارزشی است و ممکن است در واقعیت فاقد جوهره واقعی باشد . فرسودگی در تصور ذهنی ممکن است عام باشد . یا در مورد کاربری خاصی روی دهد . مثلاً " تصویر ذهنی محله های مرکزی شهرها و مفاهیم مرتبط با آنها ، از قبیل آلودگی هوا ، سرو صدا ، ارتعاش و مانند آنها ، این فضاها را به نقاطی نامطبوع تبدیل می کند و زندگی در واحدهای مسکونی قدیمی ساز در این فضاها را فاقد جذابیت می کند . از این رو ، این فضاها از لحاظ استانداردها و توقعات امروزی نامناسب خواهند شد . همچنین یک بنا ممکن است نتواند تصویر ذهنی متجددی از شرکتی که در آن استقرار یافته است ، ارائه دهد . ما برداشتها ممکن است در طول زمان تغییر یابند هرچند واقعیات نهفته در پس داورها کم اهمیت و غیرقابل اعتنا باشند ، ادراکات و برداشتها نقش مهمی در شکل گیری ارزشها و نگرشها دارند (افضلی، ۱۳۹۰)

۴-۴- فرسودگی قانونی و رسمی

فرسودگی قانونی نیز وجود دارد . این نوع فرسودگی به ابعاد کارکردی و کالبدی ربط پیدا می کند و مثلاً هنگامی روی می دهد که یک بنگاه عمومی استانداردهای حداقلی را برای کارکرد تعیین می کند . از این قرار است که رواج استانداردهای جدید بهداشت و ایمنی ، آتش سوزی یا مقررات ساختمانی ، ممکن است یک بنا را محکوم به فرسودگی کنند. (افضلی، ۱۳۹۰)

۵-۴- فرسودگی مکانی

فرسودگی مکانی اساساً از ویژگیهای فعالیتهای کارکردی در داخل گستره مورد بحث است . هنگامی که بنا ساخته می شود ، مکان آن با توجه به دسترس پذیری به سایر کاربرها ، بازارها و تامین کنندگان نیازهای آن ، امکانات حمل و نقل و غیره انتخاب می شود ، اما ممکن است مکان انتخاب شده در طول زمان و در ارتباط با فعالیتهایی که بنا با توجه به آنها ساخته شد ، فرسوده شود. فرسودگی مکانی در نتیجه بلا تغییر ماندن یک مکان خاص نسبت به تغییراتی روی می دهد که در الگوی وسیع هزینه های دسترسی و نیروی کار پدید می آیند . وضع فرسودگی مکانی در مقیاس های گوناگون پدید می آید - در صحنه بین المللی ، میان کشورهای مختلف یا در داخل شهرها ، بین گستره های مرکزی و پیرامونی ، مثلاً " در حالتی که شرکتها از مرکز شهر به نواحی دسترس پذیرتری واقع در املاک صنعتی حومه ها نقل مکان می کنند . برخی تغییرات خاص می توانند موجب فرسودگی مکانی شوند ، مثلاً " فروشگاههایی که در پیرامون یک بیمارستان یا ایستگاه راه آهن متروک قرار دارند . این شکل فرسودگی همچنین ممکن است بر اثر نقل مکان محله های مرکزی تجاری روی دهد . (افضلی، ۱۳۹۰)

۶-۴- فرسودگی مالی

صیانت از بناهای قدیمی با راهکارهای حسابداری و مالیات بندی که فرسودگی مصنوعی یا مالی را پدید می آورند . میسر نیست در عملیات حسابداری از عنصر استهلاک بهره می گیرند تا فرسودگی پیش بینی شده را به حساب آورند . استهلاک کاهش پیش بینی شده در ارزش دارایی ثابت ، نظیر زمین ، ساختمان ، کارخانه ، ماشین آلات ، وسایل نقلیه و اثاثیه ، در طول زمان است . بنابراین ، استفاده از استهلاک ، ما را مطمئن می کند که هزینه داراییهای سرمایه ای در محاسبه قیمت کالاهای شرکت و در محاسبه میزان گردش سرمایه و سود دهی آن در نظر گرفته شده است . مصرف این گونه داراییها یکی از هزینه های کسب درآمد توسط بنگاه است . هرچند توجیه ارائه شده برای استفاده از روش استهلاک قابل قبول است ، این روش ممکن است مقداری اثر جانبی نامطلوب برجای گذارد از لحاظ اهداف مالیاتی ، ساختمانها داراییها سرمایه ای محسوب می شوند و عمر استهلاک معینی برای آنها در نظر می گیرند . دوره ای که فرض می شود طی آن ساختمانها دارای ارزش اقتصادی هستند و از این رو می توان از آنها برای جبران هزینه مالیات استفاده کرد . هنگامی که این دوره منقضی شد ، دیگر ساختمانها در ترازنامه شرکت به چشم نمی خورند ، زیرا عمر استهلاکی آنها به پایان آمده

است و هرچند ساختمان هنوز واجد ارزش ذاتی است، اما دیگر برای اهداف مالیاتی فاقد ارزش است. بنا به اظهار رایپکما: چنین وضعی آدمی را به این فکر می‌اندازد که آن دارایی را به درد نخور بداند. طبق تعریف مستغلات، استهلاک به عنوان تحلیل رفتن دارایی توجیه می‌شود. به این طریق است که ساختمان به یک دارایی توجیه می‌شود. به این طریق است که ساختمان به یک دارایی به درد نخور تبدیل می‌شود و نسلهای پیش از این که عمر فیزیکی اش به پایان آید با خاک یکسان می‌شود. ساختمانها نه به این دلیل که عمر فیزیکی شان به پایان آمده است، بلکه به این دلیل با خاک یکسان می‌شوند که عمر اقتصادی باقی مانده آنها را محدود پنداشته اند "از این رو، برخی معتقدند که باید استهلاک ساختمانها را کلاً کنار گذارد، بدین سان مستغلات به یک دارایی سرمایه ای تجدید پذیر

تبدیل می‌شود، نه دارایی به درد نخور. (افضلی، ۱۳۹۰)

۴-۷ فرسودگی نسبی یا اقتصادی

در اغلب موارد عملی، فرسودگی یک مفهوم مطلق نیست، بلکه در ارتباط با سایر ساختمانها و گستره‌ها همیشه مفهومی نسبی است. به گفته رایپکما: قدر خرید وجود دارد- سرمایه فراهم است - فقط در جای دیگری سرمایه گذاری شده است. دلیل این امر آن است که هزینه سرمایه گذاری در محله تاریخی بیشتر از نقاط دیگر است و در نتیجه برای سرمایه گذاری از جذابیت بیشتری برخوردارند. به این اعتبار، مفهوم فرسودگی نسبی یا اقتصادی مطرح می‌شود: فرسودگی با توجه به هزینه فرصتهای ممکن دیگر، از جمله شامل رقابت سایر ساختمانها و گستره‌ها و به علاوه، هزینه اجرای طرح ساخت و ساز دیگر روی همان قطعه و نقطه خاص و نیز هزینه ساخت و ساز روی یک قطعه دیگر است. (افضلی، ۱۳۹۰)

۵- معیارهای فرسودگی

معیار فرسودگی: وسیله سنجش درجه فرسودگی را معیار فرسودگی می‌گوئیم. طراحی معیار فرسودگی کاری مشکل و نیاز به همکاری تمام رشته‌های مرتبط به شهرسازی و بافت قدیم بوده و نه تنها جنبه کالبدی جنبه‌های اقتصادی- اجتماعی بنا و بافت رانیز شامل می‌شود. بنابراین با این وضعیت اهمیت موضوع کاملاً مشخص می‌گردد. در یک تقسیم بندی در رابطه با فرسودگی ساده دو دسته معیار را می‌توانیم نام ببریم:

دسته اول: معیارهای مربوط به فضاهای درونی که خود را از دو دسته زیر معیار تشکیل می‌شود.

الف- معیارهای مربوط به کالبد فضای درونی (چون عمر، مصالح و ...)

ب- معیارهای مربوط به جمعیت ساکن یا استفاده کننده از فضای درونی و رابطه بین جمعیت و کالبد (نرخ سواد، تراکم ها و ...)

دسته دوم: معیارهای مربوط به فضای بیرونی که این دسته از دو دسته زیر معیار تشکیل می‌شود.

الف- معیارهای مربوط به کالبد فضای بیرونی (کیفیت معابر و ...)

ب- معیارهای مربوط به جمعیت استفاده کننده از فضای بیرونی و رابطه بین کالبد و جمعیت (دسترسی و کافی بودن فضاها و ...)

فرسودگی ساده زمانی اتفاق می‌افتد که تعدادی از معیارهای فوق در ناحیه ای وجود داشته باشند و فرسودگی پیچیده زمانی اتفاق می‌افتد که یک یا ترکیبی از چهار عامل زیر حضور داشته باشند. زمانی که فرسودگی ساده اتفاق افتاده باشد، اقدامات جهت احیای بافت اقداماتی ساده و ابتدایی هستند و نیازی به برنامه‌ها و طرح‌های پیچیده ای تحت عنوان احیا نیست. ولی در شکل پیچیده فرسودگی وجود طرح‌ها و برنامه‌های منظم توسعه مجدد، از جمله طرح‌های بازسازی، نوسازی و یکپارچه سازی اراضی ضروری می‌باشد. (افضلی، ۱۳۹۰)

۶- مشکلات و مسائل بافتهای فرسوده شهری

به طور کلی برای برنامه ریزی و طراحی شهری به مفهوم عام دو هدف عمده را می‌توان در نظر گرفت: یکی استفاده از امکانات و قابلیت‌های فضا برای بالا بردن سطح کیفیت محیط زندگی و دیگری رفع و حل مشکلات و مسائلی که عارض فضا شده‌اند. برنامه ریزی و تهیه طرح‌های نوسازی و بازسازی برای بافت‌های فرسوده شهری با توجه به ویژگی‌های این گونه بافت‌ها هر دو هدف برنامه ریزی را پوشش می‌دهد، هم به منظور استفاده بهتر و مناسب تر از امکانات، قابلیت‌ها و پتانسیلهای مغفول مانده این گونه بافتهاست و هم به منظور رفع و حل مشکلات و مسائل عارض آنهاست. اما به نظر می‌رسد در مورد بافتهای فرسوده شهری رفع مشکلات و مسائل اولویت بیشتری نسبت به استفاده بهتر از امکانات و قابلیت‌ها داشته باشد. برای

این منظور جهت برنامه ریزی بهتر نوسازی و بازسازی بافت های فرسوده شهری و یافتن الگوها و روشهای مناسب نوسازی و بازسازی و در نهایت انطباق فضاهای قدیمی و فرسوده با زندگی امروزی شناخت مشکلات و مسائل در ابعاد گوناگون کالبدی، اجتماعی و... بافت ها، محلات و نواحی که مورد عمل طرح های یکپارچه سازی اراضی هستند و انجام مطالعات آسیب شناسی بسیار ضروری است. علاوه بر آن شناخت مشکلات و مسائل می تواند در شناخت هر چه بهتر بافت و کاربرد قابلیت های طرح یکپارچه سازی اراضی کمک نماید. در یک طبقه بندی میتوان مشکلات بافت های فرسوده را به صورت زیر بررسی نمود. (توسلی، ۱۳۸۷)

۱-۶- مشکلات اقتصادی بافت های فرسوده

مشکلات و مسائل اقتصادی بافت های فرسوده شهری در رابطه با طرح های یکپارچه سازی اراضی و تفکیک مجدد زمین کارکردی دو جانبه و بعضاً متضاد و در عین حال وابسته به هم دارند. البته بستگی دارد از چه دیدگاه و منظری به آنها نگریسته شود. جنبه های اقتصادی از جمله مهمترین دلایل رکود و چالش های بافت های فرسوده هستند ولی در عین حال مهمترین علت توجه و عنایت به این گونه بافت ها در قالب طرح های یکپارچه سازی اراضی و تفکیک مجدد زمین هستند. در مقایسه با بافت های جدید چون ساختمانهای واقع در مراکز شهری، بسیار قدیمی اند و از آنها زیاد استفاده شده و نیز به جهت نوع مصالحی که در این بافتها به کار برده شده است، و همچنین به دلیل شکل و طرحهای مهندسی در این مناطق، هزینه نگهداری و تعمیر معمولاً گزاف است، به طوری که غالباً بدون حمایت های خاصی برای مالک و یا استفاده کننده، حفظ و نگهداری ساختمان مقرون به صرفه نیست. در نتیجه، ساکنان یا این محل ها را تخلیه و رها می کنند، و یا این که بدون صرف هزینه برای تعمیر و نگهداری از آن استفاده می کنند. از دیگر معضلات اقتصادی این گونه بافت ها فعالیت در مشاغل غیر رسمی و غیر مجاز، درآمدی پایین و بیکاری را می توان اشاره نمود. (حسینی، ۱۳۸۷)

۲-۶- مشکلات اجتماعی

با توجه به معیارهایی چون پایین بودن سطح تحصیلات، میزان درآمد، طول عمر و نیز داشتن مشاغل دست پایین و بالا بودن میزان بزهکاری در محدوده و... این امر منتج می شود که ساکنین بافت های فرسوده اغلب در سطح اقشار پایین جامعه قرار دارند. در کنار وجود بسیاری از ویژگی های اجتماعی مثبت نظیر وجود تعاملات اجتماعی قوی و... در گونه بافتها، برخی خرده فرهنگهای نادرست نیز در بافت های فرسوده و به ویژه بافت های قدیمی تر حاکم هستند که مشکلات اجتماعی- فرهنگی زیادی را پدید می آورند. برای مثال در این گونه بافتها تجاوز به حرایم شخصی و اجتماعی دیگران، مرد سالاری، عدم پذیرش حضور زیاد خانم ها در فضاهای عمومی در اذهان مردم محله و... به وفور دیده می شود که این امر در وهله اول موجب می شود تا مردم از حضور در فضاهای عمومی همگانی نظیر معابر، فضاهای سبز و... امتنا کنند که خود این امر علاوه بر به اینکه باعث کاهش امنیت اجتماعی شده و فضاهای همگانی را به محیط های جرم خیز تبدیل می کند، مشکلات روحی و روانی را برای مردم به ویژه خانمها و کودکان به وجود می آورد چون نیاز آن ها به حضور در فضاهای باز، برقراری تعاملات اجتماعی، داشتن تنوع در زندگی، بازی کردن و... آنها بی پاسخ مانده است. (ایزدی، ۱۳۸۰)

۳-۶- مشکلات کالبدی

یکی از شاخص های بافت های فرسوده شهری، فرسودگی کالبدی و ناپایداری سازه ای ابنیه و فضاهاست. فرسودگی کالبدی در اثر عوامل متعددی اتفاق می افتد که عمده علت آن سطح اقتصادی پایین ساکنین و وضعیت نامناسب اقتصادی بافت و در نتیجه عدم وجود انگیزه نوسازی و بازسازی می باشد. فرسودگی کالبدی اثرات نامطلوبی روی منظر شهری، ایمنی محیط و... گذاشته و باعث می شود تا ابنیه و فضاها پاسخگوی نیازهای خانواده های امروزی نباشد. و در نهایت فرسودگی عملکردی را به دنبال آورده و از پویایی بافت می کاهد. (توسلی، ۱۳۸۷)

۴-۶- مشکلات عملکردی

از جمله مشکلات عملکردی میتوان به عوامل زیر اشاره نمود: کمبود امکانات و خدمات مناسب و مورد نیاز، عدم دسترسی عادلانه به امکانات و خدمات، عدم دسترسی مناسب به تاسیسات، تجهیزات و تسهیلات شهری، توزیع فضایی ناهمگون و نامناسب کاربری ها، تغییر کاربری بسیاری از اراضی خدماتی به سایر خدمات نامرتبط با بافت (مانند انبار) و بعضاً "خدماتی که بافت نیاز کمتری به آنها دارد، تغییر مفهوم مرکز محله و تهی شدن بافت از خدمات مرتبط با آن، تشدید فعالیت های غیر رسمی اقتصادی - تجاری، وجود برخی از کاربری های ناسازگار با بافت، وجود برخی از کاربری هایی که از نظر مقیاس عملکرد با ظرفیت های بافت هم خوانی ندارد، کمبود کاربریها و فعالیت های شبانه و عدم استفاده مفید از فضاها در شب، عدم استقبال مردم از برخی کاربری ها و امکانات چون فضاهای سبز به دلایل مختلف. (توسلی، ۱۳۸۷)

۵-۶- مشکلات زیست محیطی

در اغلب بافت های فرسوده شهری پتانسیل های بالقوه و بالفعل جهت انباشت زباله ، نخاله ها ی ساختمانی و... در اراضی مخروبه و بایر رها شده ، مادی ها ، برخی معابر و... سبب افول شدید کیفیت های زیست محیطی شده است. و علاوه بر آن وجود آلودگی هوا به علت ترافیک زیاد و کمبود فضاهای سبز ، عدم وجود سیستم منسجم در جمع آوری زباله ، تجمع آب ها ی راکد در معابر به ویژه معابری با شیب تند در هنگام بارندگی و... این مشکلات را تشدید می کنند. (توسلی، ۱۳۸۷)

۶-۶- مشکلات مدیریتی

مشکلات مدیریتی شامل موارد زیر می باشد: عدم وجود مدیریت محلی منسجم و کارآمد، عدم هماهنگی و مشارکت بین نهادها و سازمانهای دخیل در امر توسعه بافت های فرسوده با یکدیگر، عدم وجود مشارکت بین شهرداری ها و سازمانهای مرتبط در امر توسعه بافت با مردم و به عکس، عدم هماهنگی کافی بین عوامل برنامه ریز و عوامل اجرا کننده، نبود سیستم یکپارچه مدیریت در حوزه تصمیم سازی و تصمیم گیری ، وجود فاصله زمانی بسیار از مرحله تهیه طرح تا اجرا، کمبود نیروی متخصص در امر مدیریت، ناتوانی طرح های شهرسازی چون طرح های جامع ، تفصیلی و... در پاسخ به مشکلات موجود (توسلی، ۱۳۸۷)

۶-۷- مشکلات قانونی

وجود قوانین دست و پاگیری مانند قوانین افراطی در زمینه های وراثت ، مهجوریت مالکین و یا چند مالکی بودن بناها، عدم وجود ضوابط و مقررات تشویقی و انگیزشی جهت تسهیل در امر نوسازی خود به خودی بافت (نوسازی توسط مردم)، نبود سیستم مدیریتی علمی - اجرایی جهت به روز کردن ضوابط و مقررات ، ارائه ضوابط و مقررات عام و مشابه با سایر مناطق شهری در طرح های تفصیلی برای بافت های فرسوده، عدم آشنایی مردم از حقوق قانونی خود. (توسلی، ۱۳۸۷)

۷- نتیجه‌گیری

یک بافت با تحرک و فعالیت اجزا و عناصرش پویاست که مهمترین این اجزا انسان می باشد. زیرا این انسان است که باعث تحرک سایر عناصر می شود. در بافت های فرسوده تمامی مشکلات بالا بین خود به نوعی موجبات عدم رغبت ساکنین به ماندگاری و ورود ساکنین جدید را فراهم آورده اند. بنابراین ساکنین ترجیح می دهند آن محیط را ترک کنند تا محیط صدمات بیشتری به آن ها وارد نیاورده است. افراد از دیگر مکان ها نیز تمایل خود را برای سکونت در این بافتها از دست می دهند. و زمانی که بافت از ساکنین اصلی خود خالی می شود این مشکلات روز به روز حادتر شده و باعث فرسوده شدن اجزای دیگر چون کالبد، عملکرد و... می شود. و این جاست که فرسودگی بر بافت عارض می گردد. بنابراین برای رفع این معضل باید علاوه بر شناخت مشکلات، تاثیرات آنها بر هم نیز شناسایی شده و سپس از طریق آنها به مسئله اصلی رسید. مسئله اصلی، رابطه ی تعادلی بین امکانات، خدمات، ظرفیت ها و به طور کلی بافت کالبدی متناسب با نیازهای معاصر ساکنین می باشد. این رویکرد بر توانمند سازی بر بسیج تمامی امکانات، منابع، سرمایه های بالقوه و تمامی عوامل برای ایجاد مسکن و بهبودی در شرایط زندگی جوامع ساکن در بافت های فرسوده تأکید دارد. رویکرد مذکور به مردم این فرصت را می دهد که شرایط خانه و محل زندگی خود را با توجه به اولویت ها و نیازهایشان بهبود بخشند. به طور خلاصه در روش توانمند سازی مرکز توجه، ساکنان شهر و مردم هستند و دولت متعهد می گردد که تسهیلات لازم را برای آنها فراهم کند. بهسازی شهری همراه با توانمند سازی اجتماعات محلی، رهیافت نوینی برای حل مسأله است که دیگر مهندسی ساختمان و تزریق منابع مالی صرف را راهگشا نمی داند. بلکه مهندسی اجتماعی با حمایت و تسهیل بخش عمومی و سازمان های غیر دولتی و محلی و مشارکت فعال ساکنان مورد نظر است.

پیشنهادهات:

- ۱- اگر بتوان کالبد را از فرسودگی رهانید می توان از حیات مجدد فضای شهری سخن گفت در این حالت عمل احیا صورت می گیرد. احیا عملی است که با تغییرات ساختمانی و تعمیرات اندک ولی مداوم بروی کالبد صورت می گیرد. احیا سعی بر آن دارد تا با حذف فرسایش در کالبد (شکل)، از فرسایش عملکرد و به تبع آن از فرسایش فضای شهری جلوگیری نماید»
- ۲- در صورتی که در بافت تنها فرسودگی عملکردی وجود داشته باشد و کالبد فرسوده نباشد می توان با اندک تغییرات در فعالیت موجود ابقا در سازمان فضایی شد. «ابقا عملی است که اندک اندک و به صورت مداوم در فعالیت های شهری صورت می گیرد. این سعی بر آن دارد تا با حذف یا حداقل کاهش فرسایش در فعالیت از فرسایش کالبد در نهایت فرسایش فضا جلوگیری کند.
- ۳- روش حفاظت یا بازدارنده به منظور پیشگیری از تخریب.
- ۴- روش مرمت پویا یا مرمت در خلال توسعه به منظور زنده ماندن شهر در طول زمان. با توجه به دستوالعملها، اصول و نظریه های مداخله می توان دریافت هدف از مداخله در بافت کهن، سنجش میزان ارزش حفاظت، بهبود یا دوباره سازی بافت با عملکرد قبلی آن و تعیین میزان پاسخگویی و رضایت بخشی ساکنان درباره رفع نیازهای روزمره کنونی می باشد. شیوه اقدام، بازسازی، نوسازی و بهسازی است و کاربری پیشنهادی، معاصر سازی است. روش مداخله به صورت روش جامع مرمت شهری است.
- ۵- نوسازی شهری، بویژه در بافتهای قدیمی بدون مشارکت فعال مردم امکان پذیر نیست، زیرا این اقدامات مستقیماً با زندگی جاری مردم و تعلقات فرهنگی، روحی و روانی آنها و در مواردی با تمام سرمایه و زندگی ساکنان در بافتهای قدیمی سر و کار 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 تامین کننده زمین یا سرمایه، نگریست. بلکه لازم است آنها در تمام مراحل تصمیم گیری، سرمایه گذاری، مدیریت و بهره برداری از فضا به طور مستقیم دخالت داشته باشند تا نسبت به فضایی که میخواهند سال ها در آن زندگی کنند احساس تعلق و وابستگی نمایند. مشارکت ساکنان و شاغلان مناطق قدیمی در احیاء و تامین منابع مالی برای اجرای بهسازی و نوسازی در این مناطق بسیار مهم است. بدین منظور، مشارکت باید به صورت تشکیلات متنوع مردمی درآید و در مقیاس واحدهای همسایگی، محله ای، اخه های صنفی و ترکیبات آن تحقق یابد.

منابع

- [۱] ایزدی، م. (۱۳۸۰) "بررسی تجارب مرمت شهری در ایران با تاکید بر تحولات دو دهه اخیر"، فصلنامه عمران و بهسازی شهری"، سال ۲، شماره ۳.
- [۲] افضلی، ک. (۱۳۹۰) "ساماندهی و احیا بافت قدیم - رویکردی به علل عدم تحقق طرح های احیا و بازسازی بافت کهن شهری"
- [۳] توسلی، م. (۱۳۸۷) "اصول و روشهای طراحی شهری و فضاهای مسکونی در ایران"، جلد دوم.
- [۴] حبیبی، م. مقصودی، م. (۱۳۹۰) مرمت شهری (چاپ اول)، ناشر دانشگاه تهران.
- [۵] حسینی، ج. حیدری، م. (۱۳۸۷) "شیوه های مؤثر در بازسازی و نوسازی بافتهای فرسوده"، اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری"، مشهد .
- [۶] خادمی، ا. (۱۳۹۱) "ارزیابی کیفیت زندگی شهری، نمونه موردی: بافت فرسوده شهر آمل"، دوره ۱، شماره ۴.
- [۷] تقی زاده مطلق، م. (۱۳۷۹) "هفت شهر"، سال ۲، شماره ۲ .