

بررسی تأثیرات اقتصادی از طریق به کارگیری روش مشارکت‌های عمومی و خصوصی بر احیای بافت ناکارآمد شهری؛ مورد مطالعه: محله هادی آباد قزوین

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۱۱/۲۳

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۱۲/۱۸

کد مقاله: ۱۲۵۴۰

مهدی ریزوندی^{۱*}، سارا منجم^۲

چکیده

توسعه سریع شهرنشینی، تأثیرات قابل توجهی بر هسته های قدیمی و ناکارآمد شهرها گذاشته است؛ به عبارت دیگر این پهنه ها در مقایسه با سایر پهنه های شهر به بافت های فرسوده شهری تبدیل گشته اند و مهم ترین عامل تأثیرگذار در متروکه شدن آنها عامل اقتصادی است که باعث گردیده این بافت ها از فرایند توسعه عقب افتاده و به کانون مشکلات و نارسایی ها تبدیل شود. این مقاله برآن است تا با توجه به اهمیت نقش اقتصاد و رونق اقتصادی در سرزندگی و پویایی زندگی شهری در طول تاریخ، تأثیر این عامل را در حیات بافت ناکارآمد مورد مطالعه قرار داده و اثرات احیای اقتصادی در بافت و بناهای بارز فرهنگ - ناکارآمد را بررسی کند و در نهایت، مهم ترین متغیرها را که در جهت دست یابی به احیای اقتصادی موفق می‌تواند مؤثر واقع شود، ارائه دهد. روش تحقیق به کاررفته در این پژوهش از نوع توصیفی - تحلیلی است که بوسیله ی جمع آوری اطلاعات از طریق روش اسنادی و تحلیل اطلاعات به دست آمده است. نتیجه پژوهش حاضر نشان می‌دهد که در محله هادی آباد قزوین به عنوان نمونه ای از بافت فرسوده شهری، احیای اقتصادی بافت ناکارآمد به واسطه ی ایجاد کاربری های مناسب و پویا، از مهمترین راهکارهایی است که سبب گشته مساله سرمایه گذاری به طور قابل ملاحظه ای مدنظر قرار بگیرد.

واژگان کلیدی: احیای بافت ناکارآمد شهری، توسعه اقتصادی، رونق اقتصادی، بافت فرسوده

۱- دکترای کارآفرینی، دانشگاه آزاد اسلامی قزوین، قزوین، ایران. (نویسنده مسئول) Mrizvandi@qiau.ac.ir

۲- دکترای مدیریت مالی، دانشگاه آزاد اسلامی قزوین، قزوین، ایران.

بافت ناکارآمد در زندگی شهری امروز تداعی کننده ی فقر و عقب ماندگی از زندگی معاصر است؛ چرا که عدم پاسخ گویی به نیازهای معاصر در بافت ناکارآمد، موجب تخلیه ی این قسمت شهر از سکنه ی بومی خود شده است؛ شکل گیری و توسعه ی قسمت جدید شهر از جنبه های مختلف به خصوص امکانات و زیرساختها کاملاً تحت تأثیر نوع جدید زندگی در شهرها بوده است. به عنوان مثال، تغییر الگوی حمل و نقل و وسایل مورد استفاده در آن، یکی از عوامل بسیار مهم در شکل گیری شهر جدید است که یکی از مهم ترین تأثیرات این عامل را در مقایسه با بافت ناکارآمد، باید در دسترسی سریع تر وسایل نقلیه ی امداد و کمک رسانی دانست که این وسایل در بسیاری از موارد برای ورود و گذر به بافت ناکارآمد با معضلات جدی روبرو هستند (منصوری، ۱۳۸۵). بافت های ناکارآمد شهری پهنه هایی از شهر هستند که در مقایسه با سایر پهنه های شهر از جریان توسعه عقب افتاده، از چرخه تکاملی حیات جدا گشته و به کانون مشکلات و نارسایی ها درآمده اند. با این وجود در بسیاری از شهرها این بافت ها درصد بالایی از جمعیت شهری را در خود جای داده و در عین حال از ظرفیت ها و قابلیت های نهفته بسیاری برای توسعه های آتی درون شهری برخوردار هستند (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۶). در حال حاضر، بسیاری از شهرها، به دلیل تغییرات در نوع عملکرد اقتصادی شان و روند جهانی شدن بازارها، دچار افت اقتصادی شده اند؛ به عبارت دیگر می توان گفت مهم ترین عامل تأثیرگذار در فرسودگی ها بافت های فرسوده شهری همین عامل اقتصادی و سرمایه گذاری است (عیسی خانی، ۲۰۰۳).

به عبارت دیگر، "فقدان رویکرد اقتصادی مناسب در توسعه فضاهای شهری باعث شده برخی نواحی دچار محرومیت شوند و دسترسی کم، کالدهای ناپایدار و زیرساخت های ضعیف، از جمله ویژگی های این نواحی محروم و فرسوده باشد که به شدت به فرسودگی آن دامن می زند" (منصوری، ۱۳۸۵)؛ بنابراین توجه به بعد اقتصادی از مهم ترین ابعادی است که در احیای بناها و بافت ناکارآمد و جلوگیری از فرسودگی آن می تواند مؤثر باشد؛ چراکه اقتصاد، مهم ترین نقش را در زندگی افراد ساکن در بافت ایفا می کند و چون اکثر افراد ساکن در بافت از توانایی مالی پایینی برخوردارند و به دلیل مهاجر بودن، احساس تعلقی به مکان ندارند، بهترین راه مشارکت دادن و ایجاد انگیزه در این افراد برای حراست و نگهداری از بناها و بافت ناکارآمد، ایجاد انگیزه های اقتصادی است. لذا وجود اقتصاد پویا و هماهنگ با نیازهای جامعه، عاملی است اساسی در جهت جلوگیری از تخلیه بافت به وسیله ساکنان بومی و پیامدهای ناگوار آن (عیسی خانی، ۱۳۹۷).

در همین راستا طی سال های اخیر سیاستگذاران و برنامه ریزان شهری درصدد ارائه راهبردها و راهکارهای جدیدی در مواجهه با مسائل و مشکلات بافت های فرسوده شهری بوده اند. افت اجتماعی و اقتصادی و نابسامانی کارکردی و کالبدی این بافت ها به همراه افت بسیار شدید کیفیت محیط شهری، ضرورت توجه به این مناطق را دو چندان کرده است. سیاست ها و برنامه های متعددی برای ارتقای کیفی و ساماندهی این عرصه های شهری به اجرا گذاشته شده است. از طرفی اجرای ناموفق طرح های بهسازی و نوسازی شهری باعث توجه به پدیده جدیدی به نام پایداری در پروژه های شهری شده که از عمده ترین رویکردها در زمینه پایداری، احیای بافت های شهری و تأکید بر رویکرد بازآفرینی شهری است. این رویکرد تنها به دنبال احیای مناطق متروکه نیست، بلکه با مباحث گسترده ای همچون اقتصادی رقابتی و کیفیت زندگی به خصوص برای کسانی که در محلات فقیرنشین زندگی می کنند سر و کار دارد (صباغی ۱۳۹۲). کلانشهر قزوین از جمله شهرهای بزرگی است که تحت تأثیر توسعه شتابان شهرنشینی با مخاطرات و نابسامانی در ابعاد مختلف در هسته های قدیمی و ناکارآمد روبرو بوده است که نمود این نابسامانی ها و چالش ها، در سطح منطقه ای با عنوان محله هادی آباد وجود دارد که با داشتن مساحت قابل توجهی بافت فرسوده و ناکارآمد شهری (حدوداً ۳۵ درصد)، این موضوع قابل توجه بوده و به شکل مستقیم و یا غیرمستقیم شهروندان را درگیر مسائل و مشکلات گسترده ای کرده است. لذا این پژوهش بر آن است ضمن بیان مفهوم فرسودگی شهری، به ویژه فرسودگی اقتصادی و تأثیر و پیامدهای منفی آن بر بافت و هسته مرکزی شهرها، به تشریح یکی از مهم ترین ابعاد بازآفرینی پایدار شهری یعنی بازآفرینی اقتصادمدار که به عنوان محرک توسعه شهرها مورد استفاده قرار می گیرد، بپردازد.

۲- اهداف پژوهش

الف) تحلیل وضع موجود ساختار اقتصادی بافت ناکارآمد محله هادی آباد قزوین در قالب شناخت توان ها، تنگناها و مشکلات موجود در بافت؛

ب) بررسی ابعاد تأثیر اقتصادی بر بافت ناکارآمد محله هادی آباد قزوین و نقش آن در بازآفرینی شهری؛

۳- روش تحقیق

در این پژوهش، از روش تحقیق کیفی استفاده شده است. ابتدا با استفاده از مطالعات کتابخانه‌ای و مصاحبه‌های نیمه ساختاریافته، اطلاعات مورد نیاز از ساکنان و کسب و کارهای محله جمع‌آوری شده و سپس با استفاده از بررسی مدل‌های اقتصادی، تاثیر اقتصادی احیای بافت ناکارآمد شهری بررسی گردیده است.

۴- پیشینه پژوهش

فرسودگی شهری فرایندی است که در نتیجه آن، شهر یا قسمتی از آن کارکرد پیشین خود را از دست می‌دهد و یا در انجام آن ناتوان می‌شود. این موضوع می‌تواند به دلایل مختلفی از جمله بازساخت اقتصادی، افول صنعت، افول جمعیت و تغییر آن، شهرگریزی، میزان بالای بیکاری، محرومیت سیاسی، وقوع جرایم و منظر شهری ناموزون پدیدار گردد (نون^۱ و همکاران، ۲۰۰۰). پویایی‌های ساختار اقتصادی و تحول فعالیتها بیشتر توسط تحرک طبقات اجتماعی برجسته شده و شهر را به عرصه کنشها تبدیل میکند و در این شرایط است که شهر خود را تولید و بازتولید میکند. در طول این فرایند تولید و بازتولید ممکن است شهر تحت تاثیر یک شیوه جهانی و یا ظهور برخی از شیوه‌های دیگر به فرسودگی در برخی از مناطق دچار گردد (گونی^۲، ۲۰۰۹). مفهوم فرسودگی شهری که در نیمه دهه ۱۹۷۰ به عرصه ادبیات شهری پا گذاشت، به منظور توصیف و تشریح اثرات صنعتی شدن بر شهرها در جوامع صنعتی شده مور استفاده قرار گرفت (اوزدمیر^۳، ۲۰۱۴). پدیده فرسودگی به عنوان برآیند فرایندهای صنعت زدایی که کل یک شهر ممکن بود موقعیت نسبی اقتصادی خود را در یک بازار گسترده تر از دست بدهد، بروز یافت و در ادامه، با افزایش بیکاری در شهر، مهاجرت جمعیت به سایر نقاط آغاز شد. در طول زمان به دلیل تغییرات شرایط اقتصادی و اجتماعی یک جامعه فرسودگی شهری ایجاد می‌شود که یک مقوله کاملاً جهانی است ولی معمولاً در محیط کلی در یک منطقه تاثیر می‌گذارد و می‌تواند تاثیرات نامطلوبی بر شهر برجای گذارد مثل: کاهش رونق اقتصاد بازار محور شهری، افزایش جرم، افزایش بزهکاری، کاهش بهداشت و غیره (اندروز^۴، ۲۰۱۹)؛ بنابراین از جمله دیدگاههای بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری، دیدگاه راهبردی و یکپارچه است. دیدگاه راهبردی، فرایندی با چرخهای مداوم است که با مسائل، نیازها و اولویت‌های طراحی به تعیین اهداف و انتخاب عرصه‌های تصمیم‌گیری می‌پردازد (شماعی و همکاران، ۱۳۹۷). برنامه‌ریزی راهبردی، رویکردی نوین از برنامه‌ریزی است که شیوه نظام یافته‌ای برای اخذ تصمیمها و اجرای فعالیتها در خصوص شکل دهی و رهنمود هر سیستم، کارکرد و شناخت علل آن است. در حوزه بافتهای ناکارآمد نیز رویکرد برنامه‌ریزی راهبردی با بررسی علل اختلال عملکردهای بافت و فرسودگی و نیز فرصتهای بافت به هدفگذاری و اتخاذ تصمیم بهینه اشاره دارد (حسن زاده و سلطانزاده، ۱۳۹۵).

۵- متدولوژی تحقیق

۵-۱- تأثیر اقتصاد بر بافت شهری ناکارآمد و شکل‌گیری اقتصاد وارونه در عصر حاضر

می‌توان ادعان کرد مهمترین عامل مؤثر در سرزندگی شهر، عامل اقتصاد است؛ چرا که نقش این عامل در زندگی بشر غیرقابل انکار بوده و به جرأت می‌توان گفت شهرهایی که در طول عمر خود سرزندگی و پویایی داشته‌اند، از اقتصاد مناسب و متناسب با دوران خود برخوردار بوده‌اند؛ بنابراین، بازآفرینی شهری یکی از اساسی‌ترین نظریه‌ها در حیطه‌ی اقتصاد شهری است که اهمیت در نظر گرفتن بُعد اقتصادی را در بافت و بناهای ناکارآمد نشان می‌دهد. این نظریه بیانگر این مهم است که بافت ناکارآمد می‌بایست از رونق اقتصادی در درون خود برخوردار باشد، به گونه‌ای که مردم ساکن در این بافت برای تهیه‌ی مایحتاج زندگی خود نیاز به خروج از بافت نداشته باشند یا به عبارتی دیگر، می‌بایست امکانات و تکنولوژی را به بافت تزریق کرد تا سرزندگی و پویایی به آن وارد شود (فلامکی، ۱۳۸۷).

۵-۲- فرسودگی اقتصادی در بافت ناکارآمد، پیامدها و مقابله با آن

رسوخ فرسودگی اقتصادی مهم‌ترین عامل تخریب بناهای ناکارآمد و در نتیجه بافت ناکارآمد است و می‌توان آن را سر منشاء ایجاد سایر فرسودگی‌ها، اعم از اجتماعی، فرهنگی و حتی کالبدی در بافت با ارزش دانست و می‌توان ادعان کرد که مفهوم فرسودگی چه در ساختمان‌ها و چه در مناطق، مستلزم ابعاد گوناگونی است.

1 Noon and et.al., 2000

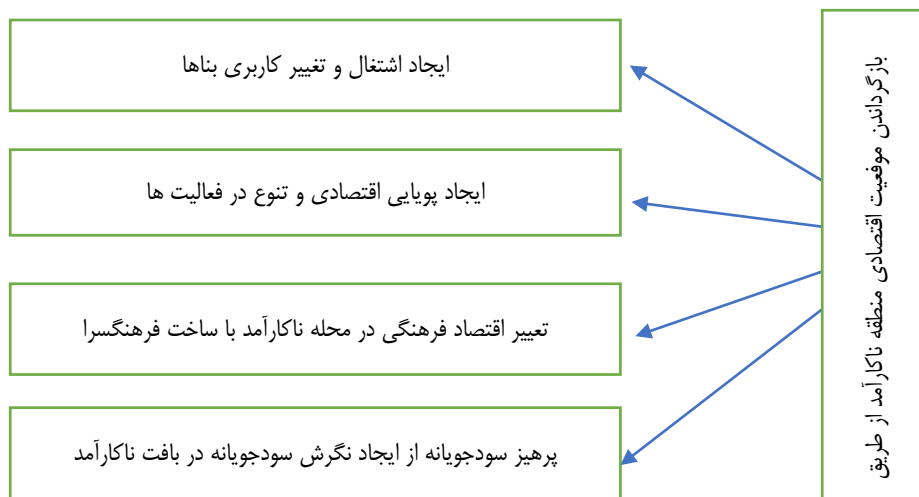
2 Günay, 2009

3 Ozdemir, 2014

4 Andrews, 2019

مهمترین بُعد در این میان، فرسودگی نسبی یا اقتصادی است. فعالیتهای اقتصادی سودمند و جدید، نیاز به فضاهای جدیدی دارند که البته در بافتهای فرسوده، چنین فضاهایی غالباً پیدا نمیشود. اهمیت این موضوع تا جایی است که می توان بناهای دارای کالبد سالم و مرمت شده را که از کاربری مناسب و متناسب برخوردار نیستند، فرسوده دانست (تیزدل و همکاران، ۱۳۷۹). رکود فعالیت های اقتصادی در بافت ناکارآمد، موجب کاهش استفاده از بناهای موجود در بافت شده و در نتیجه، عدم استفاده از این بناها و بی توجهی به آنها، فرسایش کالبدی را موجب میشود که در پی فرسایش کالبدی بناها و رکود فعالیت های اقتصادی و درآمد افراد ساکن در بافت، رفته رفته خروج ساکنان اصیل، جایگزین شدن افراد بزهکار و بی بضاعت و در نتیجه، زوال و فرسودگی اجتماعی و فرهنگی در بافت ناکارآمد را در پی خواهد داشت و تمامی این عوامل در کنار خصوصیات بافت ناکارآمد مانند مشکلات زیرساخت ها و مسیرهای تردد وسایل نقلیه دست به دست یکدیگر داده و سبب می شود که امروز، کمتر کسی تمایل به مراجعه به بافت ناکارآمد و مهمتر از آن، سرمایه گذاری در این بافت را داشته باشد. می توان گفت که «فرسایش اقتصادی، کاهش بازده اقتصادی در محله های قدیمی و فرسایش را در پی خواهد داشت» (چینیچیان، ۱۳۸۰).

از دیگر عوامل یا پیامدهای ایجاد فرسودگی اقتصادی، عدم تقسیم کار مناسب بین محدوده های مختلف شهر است که باعث شده تا بافت های فرسوده ی شهر که مراکز شهری را نیز در برمی گیرند، از چرخه و حیات اقتصادی شهر خارج شده و مراکزی به عنوان رقیب، برای آنها ایجاد شود (آیینی، ۱۳۸۹). همچنین «با کاهش ارزش اقتصادی، شاهدیم که از یک سو، بخش وسیعی از سطوح دایر شهری از ارزش های فرهنگی - قدیمی برخوردارند و از سوی دیگر، توان بالقوهی چشمگیری را به دلیل توسعه ی شهری دارند، روز به روز دستخوش انزوا می شوند و با خارج شدن دایره ی حیات فعال شهری، از چرخه ی توسعه عقب می مانند» (ابلقی، ۱۳۸۰) لزوم احیای اقتصادی در فرآیند رشد و توسعه ی شهر، آن زمان ضروری تر احساس میشود که بدانیم «احیای اقتصادی بافت کهن، عمده ترین محور و کارسازترین اهرم احیای شهر به شمار می آید» (ارجمندنیا، ۱۳۸۹). به طور کلی، می توان گفت به منظور درمان فرسودگی مکانی و بازگرداندن موقعیتهای اقتصادی هر منطقه، برقراری امتیازهای رقابتی و ایجاد سرزندگی در بافت از مهم ترین عواملی است که دست یابی به این مهم از طریق راه هایی به دست می آید. در نمودار شماره ۱ می توان مهم ترین آنها را ایجاد اشتغال، تغییر کاربری نامناسب بناها، ایجاد پویایی و سرزندگی اقتصادی در فعالیتها و کاربری ها، لزوم توجه به ایجاد اقتصاد فرهنگی به منظور جذب تغییر نگرش اقتصادی و پرهیز از به کار بردن فرهنگ اقتصادی و در نهایت، ایجاد اقتصاد پایدار در بافت و بناهای ناکارآمد با ارزش آن دانست.



نمودار شماره ۱: مهمترین راهکارهای ایجاد اقتصاد پایدار، سرزندگی و پویایی در بافت ناکارآمد

۵-۳- ایجاد و یا تغییر کاربری، با در نظر گرفتن سرمایه گذاری پویایی اقتصادی

به طور کلی، فرسودگی ساختمانها و محله ها در نابرابری میان خدمات عرضه شده به وسیله ی بافت و نیازهای امروز نمود پیدا می کند؛ بنابراین، ایجاد کاربریهای متناسب با نیازهای معاصر در بافت ناکارآمد از ضروریات است؛ از سوی دیگر، ساکنان جدید بافت ها، کارکردهای دیگری به منطقه بخشیده اند که بعضاً ضد ارزش و یا نامناسب ارزیابی می شوند. در نتیجه، لزوم ایجاد کاربری مناسب در بافت و متناسب با ارزشهای آن ضروری است (عزیزی و ارباب، ۱۳۸۷). گاهی نیز ایجاد کاربری در یک بنا، با تغییر کاربری قبلی آن و متناسب و سودمند کردن آن کاربری همراه است و تبدیل استفاده از بناهای ناکارآمد، سودمندی بنا را به

کمک تغییر استفاده ی آن حفظ میکند. معماران می بایست روشهای جدیدی را ابداع کنند تا آن چه را می توان نقایص طراحی بناهای قدیمی نامید، تعدیل کرده و آنها را رفع کنند؛ یا به بیانی دیگر، می بایست کاستی هایی که به کاهش سودمندی و کاربری از این بناها منجر شده بود، برطرف شود. «اگر این روند در مقیاس وسیع در سراسر بافت روی دهد، به جزئی ناگسستگی از تجدید سازمان کارکردی ناحیه تبدیل خواهد شد». ثروت چشمگیر و کلانی در این بافت ها نهفته است و با نگاه و توجه و عنایت به آنها، ثروت قابل توجهی به ویژه از بخش سرمایه گذاری چه داخلی و چه خارجی میتواند به ورود منابع مالی به شهرداری ها و بودجه ملی کشور منجر شود (تیزدل، ۱۳۸۸).

در نهایت، می توان گفت که مردم و فعالیتهای اقتصادی آنها هستند که بر ارزش اقتصادی بناها و بافت ناکارآمد می افزاید. همچنین، هر جا اقتصاد جاری در حال رکود و زوال باشد، می کوشند تا از طریق ایجاد تنوع کارکردی یا تجدید سازمانی آگاهانه، اعتماد و اطمینان جدیدی ایجاد کنند. این کار مستلزم تبدیل کاربری ها و تعدیل آن ها در مقیاس وسیع است. باید به تناسب نیازها و قابلیت های بافت به ایجاد کاربری های مناسب و سازگار با ارتباطی منطقی و تنگاتنگ به منظور دستیابی به بافتی ارزنده، پرتحرک و فعال اقدام کرد. چرا که با رونق فعالیتهای اقتصادی، هسته های قدیم شهر رونق میگیرند و با بافت جدید همسو می شوند (ارجمندنیا، ۱۳۸۲)؛ بنابراین، ایجاد کاربری مناسب و تغییر کاربری های نامتناسب، از مهم ترین عوامل رونق فعالیت در محله های ناکارآمد است. در ایجاد پویایی کارکردی و تحرک اقتصادی باید به این نکته ی بسیار مهم توجه داشت که مسئله باید «از بازتوزیع ثروت به سمت تولید ثروت سیر کند و این نیز، از طریق استفاده از مزیت نسبی این محله هاست» (ایراندوست^۱، ۲۰۰۴). در جدول شماره ۱ روش های بهبود کاربری در بناهای فرسوده و ناکارآمد به منظور بهره برداری اقتصادی آمده است.

جدول شماره ۱- انواع روشهای بهبود کاربری در بناهای موجود در بافت ناکارآمد

نوع تغییر کاربری	توضیحات
بازآفرینی عملکردی	کاربری های موجود، به هر چه کارآمدتر و سودمندتر شدن تشویق و ترغیب می شوند.
تجدید سازمان کارکردی	کاربردها یا فعالیت های تازه باعث تغییر مکان عملکردهای موجود یا استفاده از فضاهایی می شوند که قبلاً خالی بوده اند.
تنوع بخشی کارکردی	تجدید سازمان محدود که کاربری های جدید را برای هماهنگ کردن و پشتیبانی از شالوده های اقتصادی موجود در محله عرضه می دارد.
بازسازی کارکردی یا تنوع بخشی کارکردی	تغییر کاربری یا ایجاد فعالیتهای جایگزین در مقیاس گسترده.
بازتولید کارکردی	کاربری های موجود باقی بمانند، ولی کارآمدی و سوددهی بیش تری از خود نشان دهند.

نتایج این پژوهش نشان می دهد که احیای بافت ناکارآمد شهری تاثیرات اقتصادی قابل توجهی دارد. از جمله تاثیرات مثبت آن می توان به افزایش اشتغال، رونق اقتصادی، افزایش درآمد ساکنان و ارزش املاک اشاره کرد. همچنین، احیای بافت ناکارآمد شهری می تواند در جذب گردشگران و افزایش درآمد گردشگری نیز تاثیرگذار باشد.

ایجاد کاربری های مختلف در کنار هم باعث ایجاد فعالیتهای مختلف در بافت ناکارآمد و جریان یافتن حیات در آن میشود؛ بنابراین، ایجاد پویایی اقتصادی از طریق ایجاد کاربری ها و فعالیتهای متنوع در بافت و پرهیز از به وجود آوردن کاربری تک عملکردی در یک محدوده از بافت ناکارآمد، موجب جریان یافتن یک زندگی درخور نیازهای امروز و عبور و مرور در بافت ناکارآمد شده و رکود حاکم بر آن را تا حدود بسیار زیاد از بین خواهد برد. ایجاد پویایی اقتصادی در فعالیتهای شهری از اصولی است که کشورهای پیشرفته بسیار بر اهمیت آن تاکید کرده اند و حتی در بسیاری از موارد، پویایی اقتصادی را به منظور دریافت نتیجه ی بهتر، در «بافت ناکارآمد» ایجاد کرده اند؛ بنابراین، تغییرات فیزیکی در مناطق ناکارآمد و فرسوده شهری امری اجتناب ناپذیر است؛ محیطی که قابل تغییر نباشد خود باعث نابودی خویش میشود. براین مبنا، برای دست یابی به یک کیفیت مطلوب زندگی در شهر، بایستی در ابتدا هم به کالبد شهر نظر داشته باشیم و هم به حوزه ی کار و فعالیت جاری در شهر؛ تا جنب و جوش و جریان فعالیتی که به نوعی اقتصاد شهر را رقم می زند، قادر باشد به یک پویایی و توسعه ی قابل قبول دست یابد (جعفری، ۱۳۹۰).

1 Irandoust, 2004.

۴-۵- ایجاد اقتصاد فرهنگی و پرهیز از نگرش سودجویانه (فرهنگ اقتصادی) به منظور ایجاد پایداری اقتصادی در بافت ناکارآمد

رسیدن به یک اقتصاد سالم و پایدار در بافت شهری ناکارآمد علاوه بر مواردی که ذکر شد، نیازمند نگرش فرهنگی به اقتصاد بافت فرسوده است؛ چرا که این گونه نگرش میتواند از نگاه ابزاری به بناهای با ارزش فرهنگی و سوء استفاده های مالی از آن ها جلوگیری کرده و زمینه ای باشد برای ایجاد اقتصادی متناسب با فرهنگ و هویت جامعه؛ بسیاری از این شهرها، توسعه ی فرهنگی را با توجه به اثرات بیرونی آن در اقتصاد شهری، پویاترین بخش اقتصادی در شهر قلمداد کرده و اقتصاد فرهنگی را عامل اصلی رشد و شکوفایی اقتصادی در دیگر بخشها می دانند (فلاح پسند، ۱۳۸۷). کشورهای توسعه یافته با به کارگیری فعالیتهای فرهنگی در بافت ناکارآمد، سعی در جذب سرمایه به این قسمت شهر را دارند؛ چرا که «یکی از موارد مورد توجه در حفظ شهرهای قدیمی مثل قزوین، توجه به اقتصاد و فرهنگ در چشم انداز قرن بیست و یکم است و یکی از پایه های اقتصاد فرهنگی در شهرهای با سابقه ی تاریخی توجه ویژه به بافتهای قدیمی و ناکارآمد در بخشهای مرکزی این شهرها است» (رهنما، ۱۳۷۷). نکته حائز اهمیت این است که هدف از احیای اقتصادی باید اقتصاد پایدار باشد، نه اقتصادی که از بیرون به این بافت ها تحمیل شده باشد. از طرف دیگر؛ اگر سرمایه گذاری هایی که در بافت صورت میگیرد، منافع ساکنان آن را در نظر نگیرد، نه تنها نمی تواند مؤثر باشد؛ بلکه میتواند مخرب نیز باشد (لطفی و دیگران، ۱۳۹۰).

۵-۵- نقش سرمایه گذاری شهرداری در بازآفرینی شهری و احیای بافت فرسوده شهری

بازآفرینی شهری و برنامه های متناسب با آن جهت نوسازی زیرساخت های شهری محور استراتژیک برنامه ریزی شهری است. بازآفرینی شهری با هدف ایجاد و افزایش رونق اقتصادی انجام می شود و شهرداری ها می بایست برنامه های مدونی جهت مبارزه با فرسودگی شهری داشته باشند. این برنامه ها در قالب بازآفرینی شهری اجرا می گردد. عوامل مختلف حکمرانی شهری از طریق اقداماتی مثل: تشویق سرمایه گذاران خصوصا در بافت های فرسوده شهری می تواند از جمله راهکارهای اصلی جهت مبارزه با این فرسودگی باشد، لازم به ذکر است دستیابی به بازآفرینی شهری موفق نیازمند رویکرد جامع به بازآفرینی شهری است از جنبه های مختلف مانند: روانی، اقتصادی، فیزیکی و مدنی باعث تقویت زیرساخت ها و رونق اقتصادی می شود. این تقویت از طریق همکاری بخش دولتی و بخش خصوصی به بهترین شکل می تواند اجرا گردد؛ اما لزوم این تقویت همکاری های موثر میان شهرداری، بخش خصوصی، جامعه سازمان های درگیر و نیز ساکنان است تا علاوه بر تحریک رشد اقتصادی، زیرساخت ها ارتقا یافته و بازسازی شهری صورت پذیرد (راهی^۱، ۲۰۱۷).

شهرداری جهت اجرای برنامه های بازآفرینی شهری در بافت های فرسوده باید برنامه های مختلفی را اجرا نماید مانند: برنامه های توسعه شهر، نگه داشتن مالکان فعلی در این بافت ها، انجام فرآیندهای تخلیه جهت شروع بازآفرینی، ارائه مشوق های تجاری، استفاده از پتانسیل سرمایه گذاران، تغییر نگرش منفی، حفظ میراث تاریخی و فرهنگی، ایجاد فضای سبز، بهبود زیرساخت های حمل و نقل، ایجاد مسکن ارزان قیمت و ایجاد فرصت های شغلی جدید. در برنامه ریزی جامع شهری عوامل مختلفی از جمله: زیرساخت های فیزیکی، پویایی اجتماعی، ملاحظات اقتصادی و محیطی، پایداری بر مبنای جنبه های مختلف توسعه شهری باید مدنظر قرار گیرند و شهرها باید استراتژی یکپارچه جهت احیای مجدد مشارکت های عمومی - خصوصی جهت طرح های نوسازی شهری داشته باشند. مشارکت های عمومی و خصوصی می تواند منجر به افزایش منابع و تضمین پایداری نوسازی شهری شود. این امر خود سبب افزایش نشاط اقتصادی و اجتماعی شهر می شود. سرمایه گذاران می توانند با خود تخصص، بودجه و نوآوری به همراه بیاورند و این سه رکن برای بازآفرینی بافت فرسوده ضروری اند. نوسازی موفق شهری مستلزم دیدگاه بلندمدت براساس مدیریت استراتژیک و نیز سازگاری با شرایط با شرایط متغیر است؛ زیرا شهرها باید برنامه های انعطاف پذیری برای تکامل و سازگاری با چالش ها و فرصت های جدید داشته باشند و این رویه در قالب مشارکت های عمومی - خصوصی به بهترین نحو امکان پذیر می گردد. البته چهارچوب حکمرانی و سیاستی موثر جهت هدایت این مکانیزم و برای ایجاد نوسازی شهری حیاتی است؛ زیرا ابتکارات شهری براساس قوانین، مقررات و سازکارهای نهادی هر کشور قابلیت تحقق دارند (خمالو و همکاران^۲، ۲۰۲۳).

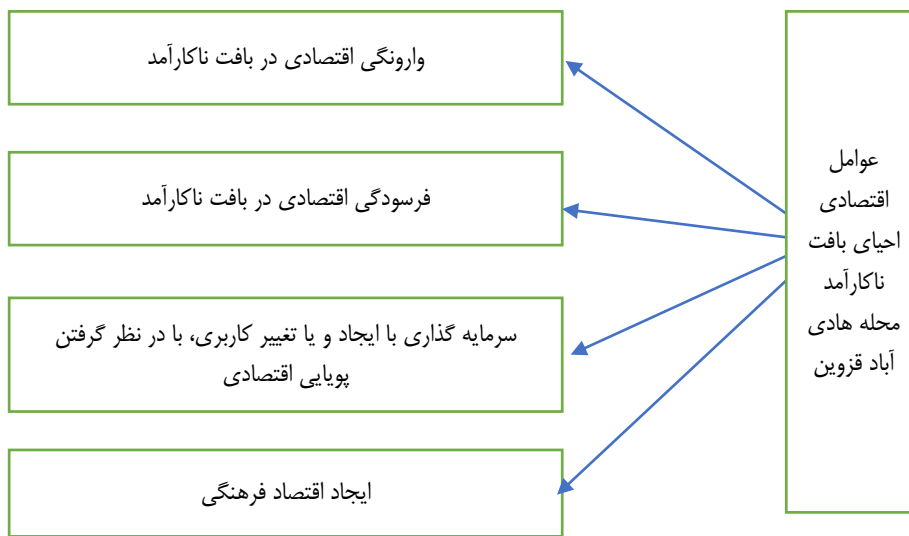
۶- نتایج و یافته ها

در این پژوهش با استفاده از مصاحبه با ساکنان و کسب و کارهای محله هادی آباد قزوین و استفاده از روش تحلیل کیفی مصاحبه های انجام شد عوامل اقتصادی تاثیر گزار بر بازآفرینی بافت ناکارآمد شهری مورد بررسی قرار گرفت. لذا با تاکید بر

1 Rahi, 2017

2 Khumalo and et.al.,2023

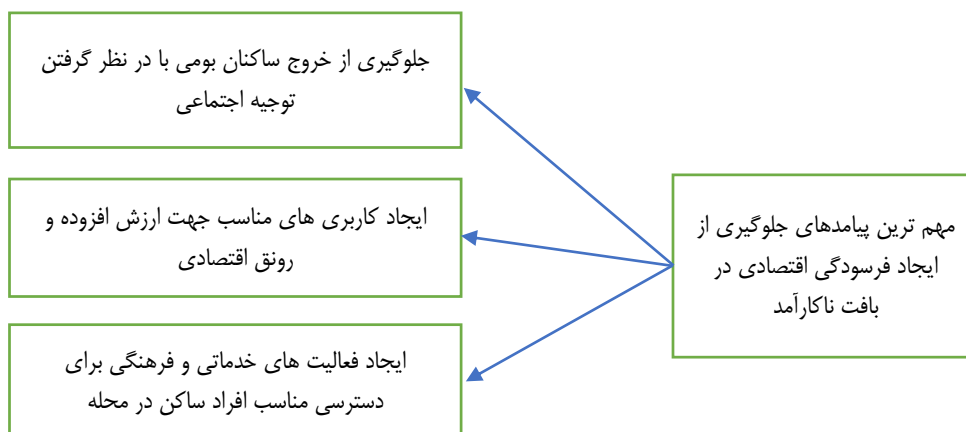
مطالب گفته شده و ضرورت در نظر گرفتن بُعد اقتصادی و احیای اقتصادی بافت ناکارآمد، نادیده گرفتن بُعد اقتصادی را می توان در این نتیجه خلاصه کرد که با خروج افراد بومی از این بافت، به طور طبیعی ساکنان جدید که اقشار غیربومی خواهند بود تمایلی برای سرمایه گذاری در بافت ناکارآمد که دچار فرسودگی شده است را ندارند؛ بنابراین، با خروج سرمایه و سرمایه گذاران از بافت، فرسودگی روزبه روز بیش تر بر کالبد بناهای با ارزش و هویت و فرهنگ یک شهر سایه می افکند؛ تا جایی که آن را به سوی تخریب و نابودی پیش خواهد برد. توجه به بُعد اقتصادی از مهم ترین ابعاد است که در احیای کالبدی بافت فرسوده و جلوگیری از فرسودگی آن می تواند مؤثر باشد؛ چرا که اقتصاد، مهمترین نقش را در زندگی افراد ساکن در بافت ایجاد میکند و چون اکثر افراد ساکن در بافت از توانایی مالی پایینی برخوردارند و به دلیل مهاجر بودن، احساس تعلقی به مکان ندارند، بهترین راه مشارکت دادن و ایجاد انگیزه در این افراد برای حراست و نگهداری از مکانی که سالهای سال بهترین خاطرات دوران زندگی اجدادی خود را داشته اند، ایجاد انگیزه های اقتصادی است. این عوامل در جدول شماره ۲ مشخص شده اند.



نمودار شماره ۲: عوامل اقتصادی احیای بافت ناکارآمد محله هادی آباد قزوین

۷- نتیجه گیری و پیشنهادها

از آنجا که یکی از عوامل تأثیرگذار در فرسودگی و متروک شدن بافتهای فرسوده شهری عامل اقتصادی و عدم سرمایه گذاری در آنهاست؛ لذا به کارگیری رهیافتی نوین از مداخله مکان مبنا همچون بازآفرینی اقتصادی پایدار شهری به عنوان محرک توسعه در بافتهای ناکارآمد شهری در فرایند برنامه ریزی راهبردی با هدف ارتقای کیفیت زندگی در تمامی ابعاد در نواحی فرسوده و بر پایه اصول پایداری و افزایش رقابت پذیری اقتصادی آن ناحیه ضرورتی انکارناپذیر است. اگرچه احیای فیزیکی و کالبدی بناها در بافت مذکور از ضروریاتی است که میتواند چهره ی بافت را دگرگون کرده و اعتماد بیشتری را برای ساکنان به ارمغان آورد، اما احیای فیزیکی صرف بناها بدون در نظر گرفتن شرایط اقتصادی و ایجاد راه کارهایی برای بهبود آن که البته می بایست مشارکت ساکنان را نیز دربرداشته باشد، موجب میشود که احیای فیزیکی انجام شده نیز مدت زمان زیادی دوام نیاورد و دوباره روند فرسودگی را طی کند؛ بنابراین، وجود اقتصاد پویا و هماهنگ با نیازهای جامعه، عاملی است اساسی در جهت جلوگیری از تخلیه ی بافت به وسیله ی ساکنان بومی و پیامدهای ناگوار آن؛ چنان که شهرهای ناکارآمد در گذشته نیز رونق خود را از پویایی اقتصادی در آن زمان داشته اند. در نمودار شماره ی ۳، مهم ترین پیامدهای جلوگیری از ایجاد فرسودگی اقتصادی در بافت ناکارآمد محله هادی آباد قزوین ارائه شده است.



نمودار شماره ۳: مهم ترین پیامدهای جلوگیری از ایجاد فرسودگی اقتصادی در بافت ناکارآمد محله هادی آباد قزوین

منابع

۱. ابلقی، علیرضا، (۱۳۸۰)، بافت قدیمی، حفاظت، مرمت، بهسازی یا نوسازی، هفتشهر، ش ۴.
۲. ارجمندنیا، اصغر (۱۳۸۲)، «احیای اقتصادی بافت قدیم شهری- دستاوردهای دو تجربه»، نشریه هفت شهر، شماره ۱۴، صص ۷۶-۸۸.
۳. ایران دوست، کیومرث، (۲۰۰۴)، میزگرد بحران بافت های قدیمی و فرسودگی شهری، شهرداریها، ش ۶۵.
۴. ایزدی، محمدسعید (۱۳۸۹)، «روش های محرک توسعه، راهکاری برای تحقق برنامه های بازآفرینی محلات و مراکز شهری»، فصلنامه جستارهای معماری و شهرسازی، شماره ۲، صص ۲۲-۲۸.
۵. آیینی، محمد، (۱۳۸۹)، بهسازی و نوسازی بافت های فرسودگی شهری از منظر موضوعات اقتصادی، اقتصاد شهر، ش ۶.
۶. پوراحمد، احمد؛ کشاورز، مهناز؛ علیاکبری، اسماعیل و هادوی، فرامرز، (۱۳۹۶)، «بازآفرینی پایدار بافتهای ناکارآمدی شهری مورد مطالعه منطقه ۱۰ شهر تهران»، فصلنامه آمایش محیط، شماره ۳۷، صص ۱۶۷-۱۹۴.
۷. تیزدل، استیون و دیگران، (۱۳۷۹)، به سوی احیای موفقیت آمیز محله های قدیمی شهر، ترجمه: حمید خادمی، هفتشهر، ش ۱.
۸. تیزدل، استیون و دیگران، (۱۳۷۹)، محله های قدیمی شهری، ترجمه: حمید خادمی، هفتشهر، ش ۱.
۹. تیزدل، استیون و دیگران، (۱۳۷۹)، راهبردهای حفاظتی در احیای محله های قدیمی شهری، ترجمه: حمید خادمی، هفتشهر، ش ۱.
۱۰. تیزدل، استیون و دیگران، (۱۳۸۸)، احیای محله های قدیمی شهرها، نوید شیراز، شیراز.
۱۱. تیزدل، استیون و دیگران، (۱۳۷۹)، ارزیابی مجدد کیفیت محله های شهری قدیمی، ترجمه: حمید خادمی، هفتشهر، ش ۲.
۱۲. تیزدل، استیون، اک، ت نر، هیث، تیم (۱۳۷۹)، «محله های ناکارآمد شهر»، نشریه هفت شهر، ترجمه حمید خادمی، سال اول، شماره یک، صص ۸-۱۷.
۱۳. جعفری، صدف، (۱۳۹۰)، بررسی رویکرد معماری در پناه زمین در رسیدن به معیارهای انسانی معماری پایدار، اولین کنفرانس رویکردهای نوین در نگهداشت انرژی، تهران خت، تهران.
۱۴. چینچیجان، مرتضی (۱۳۸۰)، «تحلیل های اقتصادی فرسایش محلات شهری و سیاستهای مناسب برای مبارزه با آن»، نشریه هفت شهر، شماره ۴، صص ۱۶-۲۷.
۱۵. حسنزاده، مهرنوش و سلطانزاده، حسین، (۱۳۹۵)، طبقه بندی راهبردهای برنامه ریزی بازآفرینی بر اساس سطح پایداری بافتهای ناکارآمد، فصلنامه مطالعات شهرهای ایرانی اسالمی، شماره بیست سوم، صص ۱۹-۲۹.
۱۶. در توسعه گردشگری شهری، فصلنامه مطالعات شهرهای ایرانی اسلامی، سال نهم، شماره سی و چهارم، صص ۵۹-۷۱.
۱۷. رهنما، محمدرحیم، (۱۳۷۷)، جدایی گزینی فضایی - مکانی شهری، مجله تخصصی زبان و علوم انسانی مشهد، دوره ۳۱، شماره ۱-۲.
۱۸. شفیعا، سعید، (۱۳۹۰)، بررسی رابطه ی سرمایه ی اجتماعی و توسعه ی پایدار اقتصاد محله در بررسی فعالان اقتصادی محله ی غیررسمی شمیران نو، مجموعه مقالات اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران در دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد.
۱۹. شمعی، علی؛ رضاپور میرصالح، حسن و موحد، علی (۱۳۹۷)، «تحلیل نقش بازآفرینی بافت قدیم شهر اردکان».

۲۰. صباغی، عاطفه، (۱۳۹۲)، تدوین سازوکار به کارگیری بازآفرینی شهری در مواجهه با بافت فرسوده شهری؛ مطالعه موردی: محله جوانان شهر همدان، پژوهش‌های شهری هفت حصار، شماره چهارم، سال اول، صص ۴۵-۵۶.
۲۱. صداقت رستمی، کبریا و همکاران، (۱۳۹۰)، تدوین شاخص‌های شناسایی بافت ناکارآمد، مجله برنامه ریزی فضایی، دوره ۱، شماره ۱، صفحه ۱۰۳-۱۲۰.
۲۲. عزیززی، محمدمهدی و ارباب، پارسا، (۱۳۸۷)، چالش هویت در شهرهای جدید، نشریه شهرسازی و معماری هفت شهر، دوره ۲، شماره ۲۵ و ۲۶، صص ۱۴۸-۱۵۷.
۲۳. عیسی خانی، ویدا؛ بمانیان، محمدرضا و کشمیری، هادی، (۱۳۹۶)، «بررسی تأثیر ایجاد کاربری مناسب در بهبود کارکرد اقتصادی بناهای با ارزش فرهنگی- ناکارآمد و جلوگیری از تخریب و فرسودگی بافت قدیمی شهر شیراز؛ نمونه موردی: مجموعه پاکبازی»، مجله معماری و شهرسازی آرمان شهر، شماره ۱۹، صص ۱۴۳-۱۵۲.
۲۴. فلاح پسند، علی، (۱۳۸۷)، اقتصاد فرهنگی و تجربه‌های جهانی با نگاهی به چهره فرهنگی تهران، نشریه ایران‌شهر، شماره ۱۱-۱۲.
۲۵. فلامکی، محمدمنصور، (۱۳۸۷)، یادداشت درزمینه مفهوم شهر، نشریه شهرسازی و معماری هفت شهر، دوره ۲، شماره ۲۵ و ۲۶، صص ۲۸-۳۱.
۲۶. لطفی و دیگران، (۱۳۹۰)، توسعه‌ی کارآفرینی در حوزه‌ی مدیریت شهری، راهکاری به منظور احیای اقتصادی بافت‌های فرسوده‌ی شهری، مجموعه مقالات اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران در دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، مشهد.
۲۷. منصوری، امیر، (۱۳۸۵)، نگاه نو طرح ویژه‌ی نوسازی بافت فرسوده، مجموعه مقالات دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت.

28. Andersen, H.S. (2003). "Urban sores: On the interaction between segregation, urban decay, and deprived neighbourhoods." Available from: https://www.researchgate.net/publication/330771513_Urban_Sores_On_the_interaction_between_segregation_urban_decay_and_deprived_neighbourhoods.
29. Andrews, A. (2019). "Dereliction, decay, and the problem of de-industrialization in Britain", c. 1968-77. Creative Commons, 44(1):2-24. Available from: <http://eprints.leedsbeckett.ac.uk/id/eprint/5853/>.
30. Friedrichs, Jiirgen, (1993), "A theory of urban decline: economy, demography and political elites", Urban Studies, 30, 6: 907- 917. Günay, Baykan, (2009), "Conservation of urban space as an ontological problem", METU Journal of the Faculty of Architecture, 123 – 1.
31. Irandoust, K. (2004). "The Roundtable of Historical and Weathered Tissue Crisis", Shahrdariha, 6 (60), 16.
32. Kwethemba Khumalo, Trynos Gumbo, Jackson Sebola-Samanyanga, (2023)., "Urban Regeneration: Identifying Causes and Impacts of Urban Decay within the Pietermaritzburg Central Business District: South Africa", reviewed paper of Tagungsband 18-20 September 2023 – <https://www.corp.at>.
33. Noon, David; Canham, James Smith, & Eagland Noon, Martin, (2000), Economic Regeneration and funding. "Urban Regeneration", A Handbook, 61-85, London.
34. Ozdemir, Sila. (2014), "Intervening To Urban Decline By Urban Design Tools In Walled cities: Lefkosa". Middle East Technical University.
35. Rahi, S. (2017). Research Design and Methods: "A Systematic Review of Research Paradigms, Sampling Issues, and Instruments Development". International Journal of Economics & Management Sciences, 6 (2):1-5.

