

ظرفیت های بالقوه سرمایه گذاری و خلق ارزش افزوده در محلات فرسوده شهری عامل تسریع در

روند نوسازی آنها

با مروری بر بازسازی و نوسازی مردمی کوی جراحها واقع در بافت قدیمی و مرکزی شهر همدان

مقدمه

با توجه به اهمیت و لزوم توجه به سیاست توسعه درونی شهرها و جلوگیری از گسترش بی رویه شهرها و جلوگیری از انجام هزینه های مضاعف آماده سازی اراضی واقع در حاشیه شهرها و ارائه خدمات شهری و ایجاد تأسیسات زیربنایی و همچنین جلوگیری از بین بردن اراضی کشاورزی و باغات از یک سو، و عظمت و ابعاد عظیم بازسازی و نوسازی بافتهای شهری (از انواع مختلف آن) و سرمایه گذاری هنگفت مورد نیاز تحقق سیاست توسعه درونی از سوی دیگر، نیاز به مشارکت گسترده مردمی و خصوصاً مالکان و ساکنان بافت های شهری را بیش از پیش ضروری می نماید. در همین راستا نیز سهم بازسازی و نوسازی مردمی در برنامه ۵ ساله سوم توسعه بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری بیش از ۹۰ درصد در نظر گرفته شده است. تحقق این مهم، نیاز به برنامه ریزی، هدایت و نظارت دقیق تر بخش دولتی و عمومی به طور اعم و سازمان عمران و بهسازی شهری به طور اخص به عنوان متولی بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده دارد. آنچه که در پی می آید، گزارش مختصری از چگونگی نوسازی و بازسازی یکی از محلات قدیمی شهر همدان است که به وضوح بر هدایت و نظارت سازمان و سایر متولیان مدیریت شهری از جمله شهرداریها بر این گونه بازسازیها و نوسازیها تأکید دارد و از سوی دیگر بررسی ظرفیت های بالقوه سرمایه گذاری و خلق ارزش افزوده و عوامل مشوق نوسازی این محله در سطح بسیار وسیعی، آن هم بدون حضور بخش دولتی یا عمومی، می تواند به عنوان یک تجربه ارزنده مورد توجه قرار گیرد.

موقعیت جغرافیایی کوی جراحها

این محله در حلقه قدیمی و مرکزی شهر، در نزدیکی میدان اصلی، مرکزی و معروف امام خمینی که شش خیابان متحدالشکل از آن منشعب می شوند، در قطاع مابین خیابان باباطاهر و خیابان اکباتان واقع شده است و از روبروی مسجد معروف میرزا داوود در خیابان باباطاهر شروع شده و تا ابتدای بازار قدیمی (سه راه حسینخانی و کاروانسرای حاج حسن کلاهچی) امتداد دارد و با چرخش ۹۰ درجه به سمت شمال تا بلوار علویان در حاشیه گنبد قدیمی و تاریخی علویان (اثر تاریخی ثبت شده شهر همدان) ادامه می یابد. این کوچه که در واقع یکی از معابر اصلی بافت واقع در قطاع مذکور است، نقش مهم در دسترسی های محدوده ذیربط دارد و به همین جهت تعریض و توسعه این محور در طرح تفصیلی محدوده مورد توجه قرار گرفته است.

موقعیت گذشته کوی جراحها (ماقبل سال ۱۳۶۵ ه.ش.)

عموم واحد های واقع در حاشیه این گذر مسکونی و چندین واحد در نزدیکی خیابان باباطاهر به عنوان پایانه مسافری از شهر اسدآباد به همدان و یا بالعکس و نیز کاروانسرای تجاری یا انبار بودند که بعد از پایانه مسافری مذکور عرض معابر بسیار کم و بعضاً کمتر از سه متر بوده و وسایل نقلیه امکان عبور و مرور نداشتند. نمای اکثر منازل کاه گل و گاهی همراه با آجرکاری، بود همچنین چند واحد مسکونی با آجر نمای جدید وجود داشت.

علاوه بر اثر تاریخی علویان، تعداد زیادی خانه ارزشمند واجد ارزش های فرهنگی، معماری نیز در حاشیه این گذر که عموماً راه ورودی آنها از دالان های تاریک می گذشت، وجود داشت که از جمله می توان به منزل وثوقی ها، کاروانسرای حاجی برقی و کاروانسرای حاج حسن با سردرهای بسیار زیبا و مطابق اصول معماری ایرانی-اسلامی و منزل دکتر حبیب و... اشاره نمود که در حال حاضر کمتر خبری از آنها پیدا می شود زیرا اغلب نوسازی گردیده اند. خلاصه اینکه اکثر نمادهای بافت های قدیمی با محتوا و مفهوم، پیدا بود و داخل منازل حکایتی دیگر داشت، منازلی به شیوه حیاط مرکزی با دیوار های بسیار ضخیم برای جلوگیری از نفوذ گرما و سرما، عموماً سه طبقه که حدود یک متر یا بیشتر از کف حیاط بزرگ، پایین تر بود که حوضخانه وجود داشت و در تابستانها به عنوان جای خنک از آن

استفاده می نمودند و بخشی به انباری و بخشی به آشپزخانه اختصاص می یافت و طبقه دوم که عموماً اتاق های بزرگی برای نشیمن و پذیرایی میهمان های خودی بود و طبقه سوم که به شاه نشین معروف بود برای میهمان های ویژه مورد استفاده قرار می گرفت و جالب اینکه نمای هر طبقه از طبقه دیگر متفاوت بود. هر چه به سمت بالا تر می رفتی با ظرافت و ظریف کاری بیشتری برخورد می کردی .

کوی جراحها به لحاظ اجتماعی فرهنگی و مذهبی، محله ای معروف و شناخته شده بوده و در زمان دفاع مقدس بیش از ۴۰ شهید تقدیم اسلام و انقلاب نمود و از آن پس به محله شهیدان شاهد تغییر نام داد و حدود سال ۱۳۶۴ حسینیه شهید مدنی بیاد اولین شهید محراب انقلاب توسط یاران وی در مرکز این محله به عنوان اولین بنای جدید تأسیس گردید که در واقع نقطه شروع بازسازی و بهسازی این محله از این سال شروع گردید.

وضعیت امروز کوی جراحها (شهیدان شاهد) - سال ۱۳۸۵هـ.ش

وضعیت امروز کوی جراحها بسیار متفاوت از وضعیت گذشته در واقع وضعیت ۱۵ سال گذشته آن است . کلیه معابر تعریض گردیده و به یک خیابان نسبتاً عریض تبدیل گردیده و در صورت برداشت تنها مانع باقی مانده در ورودی خیابان باباطاهر می تواند به عنوان یک راه دسترسی اصلی مورد استفاده شهروندان قرار گیرد . و ضمناً در محل تقاطع دو شاخه این محله و ابتدای بازار قدیمی ، خودبخود میدانگاهی وسیعی تشکیل گردیده و در حال حاضر به عنوان پارکینگ و سائیل نقلیه کسبه و مراجعین به بازار مورد استفاده قرار گیرد و این موضوع ، بیش از پیش جریان زندگی در این محله را نشان می دهد . یعنی محله ای که امکان عبور وسایل نقلیه به راحتی در آن امکان پذیر نبود در حال حاضر محل عبور و مرور تعداد زیادی از وسایل نقلیه در هر روز قرار گرفته و بعضاً دچار ترافیک شلوغ نیز می گردد . بیش از ۹۵ درصد واحدهای مسکونی قبلی بازسازی گردیده و عموماً دارای کاربری مختلط تجاری-مسکونی گردیده اند در حال حاضر دارای بافت کاملاً فعال و همانند سایر بخشهای زنده شهر می باشد در حالی که تا چند سال پیش بخش عمده ای از آن مخروبه و متروکه بود .

بررسی عوامل موثر بر پیشرفت قابل توجه جریان بازسازی و نوسازی کوی جراحیها

بررسی اجمالی نگارنده نشان می دهد ، عموم بافت قدیمی و مرکزی شهر همدان ، زنده و پویاست و با سرعت قابل توجهی در حال بازسازی است و در تمام بافت شاهد بازسازی و رونق ساخت و ساز و امر توسعه درونی به لحاظ فیزیکی و استفاده از ارتفاع و افزایش شاخص سطح معابر هستیم . البته این موضوع دلایل خاصی در دو سطح فرامحله ای و محله ای دارد :

الف : عوامل فرامحله ای :

۱. با عنایت به اینکه بافت قدیمی شهر همدان عموماً در دایره اول اطراف میدان مرکزی شهر و بازار می باشد و فعال بودن میدان مرکزی و بازار باعث گردیده که عموم مردم سکونت در نزدیکی مراکز فعالیت را ترجیح دهند تا از این طریق بتوانند سریعتر به خدمات شهری و نیازمندیهای زندگی شهری دست یابند و حتی بسیاری از نیازمندی های خویش را بدون استفاده از وسایل نقلیه تامین نمایند .
۲. وجود مراکز فعال مذهبی ، جمعه ، جماعات در داخل بافت شهری ، به عنوان نمونه می توان اشاره نمود که احداث حسینیه امام خمینی « ره » و برگزاری نماز جمعه در آن باعث احیا محله غیرخوشنام اطراف آن گردیده است .
۳. تشخیص و اجرای درست سیاست جلوگیری از تفکیک و مسکونی شدن اراضی و باغات اطراف شهر و بستن کمربند توسعه شهر و وجود موانع طبیعی بر سر راه آن ، باعث توجه به استفاده از اراضی داخل بافت قدیم شهر گردیده است .

ب - عوامل محله ای (موضعی) :

عوامل محله ای که باعث تسریع در نوسازی و احیا محله جراحیها شده است را می توان به شرح زیر بیان داشت :

۱. نزدیکی به بازار قدیمی و سنتی همدان این ظرفیت را برای محله ایجاد نموده است که خود به عنوان ادامه بازار مطرح و جهت گسترش بازار را به درون خود بکشد و خود تبدیل به منطقه تجاری گردد ، و همان گونه که در

تشریح وضعیت امروز محله گفته شد عموماً منازل نوسازی شده کاربری مختلط (تجاری - مسکونی) پیدا نموده اند . این موضوع باعث بالا رفتن قیمت اراضی محله و ارزش افزوده بیشتر گردیده است و دیگر همانند سال های گذشته اراضی محله به راحتی قابل خریداری نیست و به گونه ای است که صاحبان به آسانی حاضر به گذشتن از بخشی از ملک خود گردیده و حتی بدون داشتن امکان بازسازی ، داوطلبانه عقب نشینی را انجام می دهد . چرا که می دانند باقیمانده ارزش بالایی دارد . بدین ترتیب امکان خلق ارزش واقعی و بازده مناسب سرمایه گذاری باعث سیر تصاعدی در روند نوسازی محله شده است در حالی که دولت و شهرداری هیچ گونه سرمایه گذاری خاصی انجام نداده اند .

۲. تأسیس حسینیه شهید مدنی با پیش قدمی افراد سرشناس ، معتبر و یاران نزدیک شهید مدنی « ره » در این محله و برگزاری مراسمات و جلسات مهم باعث رونق بیش از پیش محله گردید . لازم به ذکر است ، احداث حسینیه مذکور در سال ۱۳۶۴ ، اولین نوسازی در محله محسوب می گردد که تسهیلات و آسایش معبر را به ساکنین محله به صورت عالی نشان داد .

۳. تعریض محله ، به گونه ای طراحی گردیده بود که برای همه مالکین ، مقداری از زمین باقی می ماند تا قابل ساخت و ساز باشد و از ارزش افزوده حاصله کاملاً استفاده نمایند .

هرچند این مقاله ، صرفاً به دنبال ارائه آثار سرمایه گذاری و ظرفیت سازی توسعه اقتصادی در محلات فرسوده شهری با تکیه بر یک نمونه واقعی است ، اما باید به این نکته توجه نمود که حاصل کار این جریان بالقوه زمانی زیبا خواهد بود که با سیاست گذاری و برنامه ریزی درست هدایت گردد و گرنه این ظرفیت به مراتب در جهت مخالف سایر ارزش ها عمل خواهد نمود . در همین نمونه با وجود شادمانی از احیا این محله و تحقق امر توسعه درونی ، ما شاهد نکات ناخوشایندی نیز هستیم که با وجود برنامه ریزی هدایت و نظارت دولت یا بخشهای عمومی می توانست وجود نداشته باشد و تمامی اهداف احیا و بازسازی بافت های فرسوده را تحقق بخشد . از جمله این موارد می توان به

عدم وجود طرح منظر شهری یا طراحی شهری مناسب ، خصوصاً در امر نماسازی بدنه ها اشاره کرد که باعث گردیده است تا به تعداد هر واحد نوسازی شده ، ما شاهد یک نوع نماسازی نامأنوس ، بی مفهوم و بی هویت باشیم به نوعی که نوع معماری آن قابل شناسایی نیست ، آیا معماری رومی است ، یا ایرانی یا اسلامی و فاجعه آمیزتر از اینها ، شاهد بعضاً نوسازی های خارج از ضابطه ، و با کمترین شاخص های مهندسی ، استحکام بنا و ... نیز می باشیم . همچنین نماسازی ها ، نوسازی و بازسازی انجام شده ، ارزش فرهنگی ، تاریخی و معماری بافت قبلی را در خود نداشته و کاملاً با فضای قبلی بیگانه است ، در حالیکه شاید وجود طرح مناسب و الزام سازندگان به رعایت نماسازی مناسب و با هویت بافت های شهری مثلاً استفاده از نمای متناسب با بافت و نوع مصالح مناسب و ضابطه در میزان ارتفاع ، روحی دیگر به محله می داد .

نتیجه گیری :

۱- شناسایی محلاتی نظیر کوی جراحیهای همدان که قابلیت و ظرفیت بالقوه بالایی در زمینه سرمایه گذاری و خلق ارزش افزوده در جهت احیا و نوسازی خودبخودی دارند و تهیه طرح نماسازی فوری و یا هدایت مردم و مهندسین ناظر و شهرداری در این زمینه از اهم ضرورت هاست ، جلب توجه سیاست گذاران و برنامه ریزان به این موضوع ، به منزله شناسایی عوامل تسریع کننده و ایجاد یک نوع اهرم است که کارآیی و بهره وری روش های مداخله در بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده را چند برابر خواهد نمود . در واقع جلب توجه و ایجاد نگاه جدید در توسعه شهر است . ابتدا باید برای هر محله فرسوده ، راهبرد و استراتژی توسعه آن را با شناخت ظرفیت های بالقوه تدوین نمود و سپس به عنوان یک رویکرد اساسی در تدوین طرح بهسازی و نوسازی محله مورد توجه قرار گیرد.

۲- توجه به نقش اماکن مذهبی ، فرهنگی و تقدم آنها در امر ساخت و ساز در امر احیا محلات بسیار حائز اهمیت است .

۳- با توجه به جهت گیری های برنامه ۵ ساله سوم و چهارم بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری ، به منظور تحقق اهداف کمی لحاظ شده ، توجه افزون تر به ساخت و سازهای مردمی و خودبخودی ، بیش از پیش احساس می شود .

۴- سازمان عمران و بهسازی شهری می باید خود را مسئول برنامه ریزی - هدایت و نظارت بر احیا بافت های قدیمی ، ارزشمند ، تاریخی و فرسوده شهری که برای آنها تاکنون هیچگونه طرحی نیز تهیه ننموده اند ، بدانند و در هدایت مردم در خصوص نوسازی ، نماسازی و سیمای شهری و ... موثر باشد . و سایر نهادهای ذیربط را یاری و حداقل کمک فکری نماید .

۵- متمرکز شدن در موضعی خاص در بافت و رها کردن باقی بافت های شهرهای قدیمی ، باعث از بین رفتن ، فرصت های بسیاری می گردد و سازمان باید در تعریف محدوده های بهسازی و مداخله در بسیاری شهر تجدید نظر نماید .