

تطبيق پذیری بافت های ناکارآمد با جریان زندگی معاصر

سهراب مشهودی
۲۶ آبان ۱۴۰۳

قبل از ورود به این مبحث گشودن چند مبحث ضرورت دارد:

۱_ نوسازی و فرسودگی در بافت های شهری

۱_۱_ رابطه اقتصادی زمین و بنا در اقتصاد خرد و کلان

رابطه بین قیمت زمین و قیمت بنای ساخته شده روی آن، علت اصلی نوسازی، نوسازی زودرس و یا عدم نوسازی پس از فرسودگی بنا می باشد.

این رابطه از تفاوت سهم مناسب مسکن در اقتصاد کلان (که قیمت زمین را در بر نمی گیرد) و اقتصاد خرد (که به قیمت زمین و بنا توأمان می پردازد)، روشن می گردد و تراکم اقتصادی بنا را روشن می سازد، به شرح زیر:

- اگر برای مثال هزینه یک مسکن در اقتصاد کلان معادل سه سال درآمد یک خانوار و در اقتصاد خرد معادل ۵ سال باشد. بدین معنا است که هزینه بنای این مسکن معادل ۳ سال درآمد خانوار است و هزینه زمین معادل دو سال ($5-3=2$) بنابراین تراکم اقتصادی برابر است با:

(۱) تحقیق استاد کمال اظهاری، چاپ در شماره ۴ بولتن اقتصاد مسکن ۱۳۷۱ و معاونت مسکن وزارت مسکن و شهرسازی

تطبيق پذیری بافت های ناكار آمد با جریان زندگی معاصر

$$\text{تراکم اقتصادی} = \frac{\text{قیمت ساخت یک متر زمین} \times 3}{\text{قیمت یک متر بنا} \times 2}$$

در این شرایط این به معنای این است که قیمت بنا در یک زمین باید ۵/۱ برابر قیمت زمین باشد، که اقتصاد زمین و بنا رعایت شده باشد. A برابر درآمد سالیانه و در اقتصاد کلان A-B باشد، تراکم اقتصادی می شود:

$$\text{تراکم اقتصادی} = \frac{\text{قیمت یک متر ساخت} \times (A+B)}{\text{قیمت یک متر زمین} \times B}$$

(۲) فرمول تدوین شده با استفاده از محاسبات استاد اطهاری بوسیله نگارنده

– اقتصاد زمین و بنا در اقتصاد
خرده و کلان

۲_۱_ اقتصاد زمین و بنا در هزینه ساخت

اگر قیمت هر مترمربع زمین را A ریال و هر متر ساخت بنا را نیز A فرض نماییم و با افزایش هر طبقه ده درصد هزینه ساخت را گران تر و سطح

اشغال را ۵۰٪ فرض نمائیم، تراکم اقتصادی زمین با این مشخصات در روابط زیر حاصل می شود:

$$A + 2A = 3A = \text{دو متر زمین} + \text{یک متر بنا} = \text{یک طبقه}$$

$$A + A = 2A = \text{یک متر زمین} + \text{یک متر بنا} = \text{دو طبقه}$$

یعنی هزینه یک متر بنا از $3A$ به $2A$ کاهش می یابد.

$$A + 0.66A = 1.66A = \text{زمین } 1/2 + \text{یک متر بنا} = \text{سه طبقه}$$

$$A + 0.5A = 1.5A = \text{زمین } 1/3 + \text{یک متر بنا} = \text{چهار طبقه}$$

$$A + 0.4A = 1.4A = \text{زمین } 1/4 + \text{یک متر بنا} = \text{پنج طبقه}$$

$$A + 0.33A = 1.33A = \text{زمین } 1/5 + \text{یک متر بنا} = \text{شش طبقه}$$

یعنی احداث بنا در ۴ و ۵ طبقه در حد تراکم اقتصادی است و در شش طبقه دوباره افزایش می یابد.

– اقتصاد زمین و بنا در تعیین تراکم
– مقدار زمین هر متر بنا در طبقات مختلف و ده
درصد افزایش قیمت بنا به ازای هر طبقه



۱-۳_ نوسازی های زودرس

بدین ترتیب وقتی در بخش هایی از شهر قیمت اراضی بالا می رود به گونه ای که آن رابطه اقتصادی بین قیمت زمین و بنای (روی آن را) به شدت به نفع زمین برهم می زند، نوسازی پیش از موعد و پیش از فرسوده شدن بنا، انجام می گردد. آن چیزی در تهران و شهرهای بزرگ هر روز شاهد آن هستیم و ساختمان های مطلوب (و هنوز فرسوده نشده ای) را می بینیم که به سختی آنها را خراب می کنند و سپس ساختمان های با چند طبقه اضافی به جای آنها ساخته می شود.

– نوسازی های زودرس



۴_۱_ عدم تمایل نوسازی در بعضی از بافت ها

در بافت هایی که قیمت زمین به تناسب هزینه احداث بنا و شهر رشد نمی نماید و (حتی قیمت زمین ثابت مانده و یا کم تر می شود) از نظر اقتصادی تمایلی به نوسازی بنا وجود نخواهد داشت (در شازند اراک یک محله نسبتاً مطلوب تخلیه شده بود، چون هزینه تخریب بنا از خرید زمین در بخش توسعه شهر بیشتر بود).

این امر با فرسوده شدن تعداد بیشتری ساختمان به طور تصاعدی به تفاوت رشد قیمت زمین به ساخت بنا افزوده و روند فرسوده شده بافت سرعت می گیرد.

– علل عدم تمایل نوسازی در بعضی بافت ها



۱_۵_ اقتصاد زمین و بنا، جمع بندی

بدین ترتیب مشاهده می شود که تراکم اقتصادی که از اقتصاد زمین و بنا جاری می شود عامل اصلی نوسازی و یا عدم نوسازی ابنیه موجود است. بدین ترتیب که اگر بخش هایی از شهر قیمت زمین افزایش یابد به گونه ای که رابطه تراکم اقتصادی را برهم زند و بنا موجود دیگر اقتصادی نباشد، حتی منجر به تخریب ابنیه با دوامی که سال ها می توانند برپا باشند می شود (نمونه های فراوان در شهرهای ایرانی) و اگر برعکس به عللی (مثل آن عواملی که در بافت هایی از شهرها وجود دارد) قیمت زمین بالا نرفته و حتی نسبت به افزایش قیمت بنا کاهش یابد، موجب عدم نوسازی و هر چه کهنه تر شدن این بافت ها شود و این امر مثل لکه روغنی افزایش یابد و بافت های فرسوده شهری را حاصل نماید.

– جمع بندی اقتصاد زمین و بنا –



۲_ بافت های فرسوده تهدید و یا فرصت ۱_۲_ چگونگی سکونت گزینی شهروندان در شهر

به طور معمول اقشار مختلف در شهرها برحسب عوامل مختلف، در مناطق متفاوتی از شهر ساکن می شوند، لیکن در بین این مناطق همگون شهری گاهی حضور قشری متفاوت، در یک محدوده کوچک نیز، مشاهده می شود..

علل مختلفی این امر را موجب می-شوند، عواملی که موجب کاهش مطلوبیت اراضی می شوند عامل اصلی این امر است که عوامل جغرافیایی یکی از آنها است. مثلاً اراضی گود (که معمولاً ناشی از برداشت خاک از آنها در گذشته های دورتر است) نمونه خوبی است. گودهای قدیمی تهران از مشهورترین این اراضی هستند و یکی از مشهورترین آنها (گود بهجت آباد) که بعداً به استقرار آپارتمان های نسبتاً بلند منجر گردید.

– چگونگی
مکان گزینی
شهروندان
گروه های
مختلف
درآمدی در
شهرها

تطبيق پذیری بافت های ناکارآمد با جریان زندگی معاصر

بلندی ها نیز همین عمل را انجام می دهند که مشهورترین آنها در شرایط حاضر شاید تپه زورآباد کرج در دل شهر است و یا دره ای در مرکز شمالی شهر تبریز، یا تپه مستوفی اراک. یکی از عوامل دیگری موجب ایجاد چنین "جزایر متفاوتی" در بافت های شهری می شود. جابه جایی اقشار پردرآمدتر، از محلات سنتی خود که معمولاً در مراکز شهرها هستند، به محلات نوساز است. علت عدم بازسازی ساختمان و جابه جایی این است که محلات سنتی دارای معابر عریض مناسب و تأسیسات و تجهیزات کاملی نیستند و دیگر مطلوبیتی برای اقشار پردرآمد ندارند.

– چگونگی مکان گزینی شهروندان گروه

های مختلف در آمدی در شهرها

های متوسط و پردرآمد –

– فرسودگی در بافت های گروه

تطبیق پذیری بافت های ناکارآمد با جریان زندگی معاصر

۲_۲_ فرسودگی در بافت های گروه های متوسط بر درآمد

لیکن از آنجاکه معمولاً ساختمان های مسکونی این اقشار بسیار خوب ساخته شده اند، با کاهش قیمت اراضی (به عللی که گفته شد) ارزش ساختمانی از ارزش زمین پیشی می گیرد و در نتیجه تخریب و بازسازی آنها به صرفه نخواهد بود و کهنه تر و کهنه تر می شود و این امر باز هم به کاهش قیمت اراضی کمک می کند. به تدریج اقشار پایین تر درآمدی فرصت سکونت در این واحدها را می یابند که به علت بزرگی آنها، اغلب هر یک محل سکونت چند خانوار می شود (آن چیزی که در عرف معاصر "خانه قمر خانم" نامیده می شود).



تطبیق پذیری بافت های ناکارآمد با جریان زندگی معاصر

در نتیجه یک محله اعیان نشین سنتی قدیمی، به محل سکونت گروه‌هایی کم‌درآمد بدل می‌گردد (نمونه مشهور آن محله عودلاجان تهران است). سومین عاملی که موجب ایجاد این جزایر متفاوت در شهرها می‌شود، فراگرفته شدن یک بخش سکونتی کم‌درآمدها مثل روستاهای نزدیک شهر و یا سکونتگاه‌های کارگران یک کارخانه و موارد مشابه، به وسیله بخش‌های توسعه شهر است، یعنی در واقع توسعه شهر آنها را فرا می‌گیرد.

همان‌طور که گفته شد، قیمت اراضی در این جزایر (اگر قطعه به قطعه محاسبه شود) بسیار اندک است و یا بسیار کم‌تر از اراضی مجاور خود است. ولی اگر تمام ساخت‌وسازهای آن پاک شوند و گروه‌هایی کم‌درآمدتر آن را ترک نمایند، قیمتی مشابه اراضی گران‌قیمت‌تر اطراف می‌یابد (نمونه بهجت‌آباد تهران).

تطبيق پذیری بافت های ناکار آمد با جریان زندگی معاصر

۲_۳_ بافت های فرسوده موهبتی برای ادغام محل سکونت طبقات مختلف در آمدي در

شهر

این ابنیه در بافت های فرسوده برای خریدوفروش و یا اجاره قیمت های بسیار کمتری از بافت های مجاور خود، خواهند داشت و اقامت شهروندان گروه های کم درآمد (و حتی زیر خط فقر سکونت شهری) را در آنها ممکن می سازد. در نتیجه این بافت های فرسوده موهبتی خواهند بود، برای ادغام طبقاتی سکونت در شهرها (که نوستالژی تعداد زیادی از برنامه ریزان و طراحان شهری و جامعه شناسان و غیره است) که با نوسازی این بافت ها کاملاً این رابطه برعکس شده موجب جدایی سکنی گزینی طبقاتی می شود. چون موجب می گردد که مقدار اجاره آنها بسیار بیشتر شده و دیگر این اقشار (حتی اگر مالک باشند) که اغلب نیستند) نتوانند در این بافت ها زندگی نمایند و به حاشیه نشینی رانده می شوند.

– بافت های فرسوده و امکان پذیری گروه های کم درآمد درون شهر

۳- مالکین بسیار محدود این قطعات نیز به-علت هزینه های ضروری تر غذا، درمان، آموزش و غیره ترجیح می دهند که به بخش های ارزان تر رفته و تفاوت حاصله از نوسازی مسکن را هزینه، خرج های ضروری تر نمایند (جابه جایی ۹۴٪ جمعیت در کم تر از ۶ سال در کوی ۱۳ آبان، باوجود این که همه مالک بودند، نمونه عمل خوبی برای اثبات این امر است)



۳_ جداسازی و جدایی گزینی اقشار مختلف در آمدی در شهرها

یکی از مباحث مورد بحث فراوان در مورد برنامه ریزی شهری، نگرش جداسازی اقشار مختلف مردم در شهرها است و با یادآوری مکرر نوستالژی شهرهای قدیمی تر که تمام اقشار در کنار هم می زیستند. لیکن عملاً در برنامه ریزی و طرح شهرها اقدامی برای تحقق همجواری اقشار مختلف شکل نمی گیرد. علل زیادی در این امر مؤثر هستند که مهمترین آن قیمت زمین است.

— جدایی گزینی اقشار مختلف در آمدی

تطبیق پذیری بافت های ناکارآمد با جریان زندگی معاصر

در ایران باتوجه به قوانین، عملاً اضافه ارزش ناشی از استقرار خدمات، تجهیزات و تأسیسات شهری و همین طور دسترسی های مناسب، به افزایش قیمت اراضی می انجامد (که حدود ۴۰ تا ۶۰ درصد قیمت واحدهای مسکونی را به خود اختصاص می دهد) و به وسیله ساکنان آتی می باید بازپرداخت شود.

بنابراین قیمت اراضی تعیین کننده اصلی محل سکونت اقشار مختلف می شود و جدایی گزینی به ناچار اتفاق می افتد.

عملاً شانس کمی برای استقرار اراضی کم ارزش تر در جوار اراضی پرارزش شهری وجود دارد که بتواند منجر به همسایگی اقشار مختلف درآمدی شهر گردد.

لذا؛ از چنین شانس هایی که به علل مختلف حادث می شود، باید حداکثر سود را برد. یعنی محلات ناهمگونی که در دل شهرها وجود دارند و هنوز (به دلایل فوق) قیمت زمین، یعنی سکونت در آنها ارزان است را به گونه ای برنامه ای برنامه ریزی کرد که با شرایط اقتصادی موجود حفظ شوند و سکونت گروه های کم درآمد را در دل شهر و در جوار خدمات و اشتغال، هم چنان باقی نگه داشت.

درآمدی

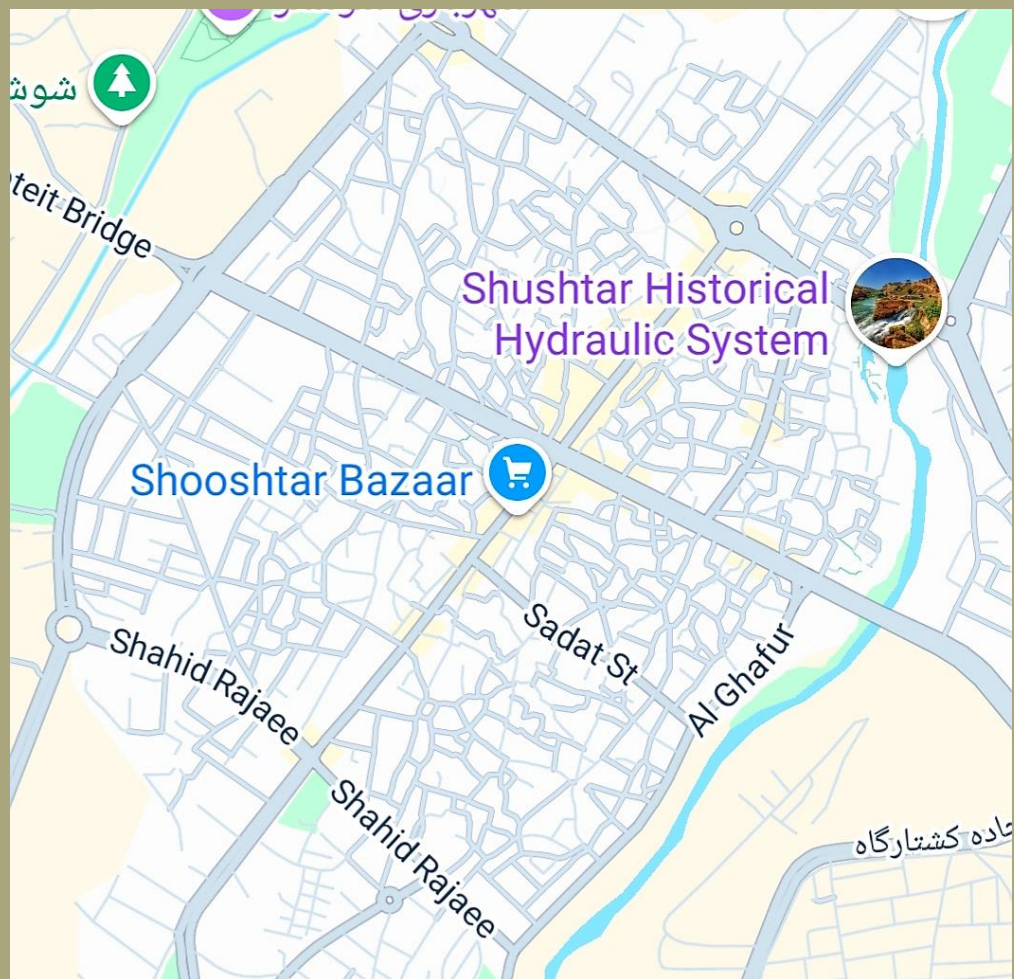
— جدایی گزینی اقشار مختلف

۱-۳. سکونت و اختلاط طبقاتی

در مورد سکونت برخلاف شهرهای گذشته که فاصله زیادی بین محل سکونت طبقات مختلف وجود نداشت، در شهرهای معاصر این فاصله گیری مرتب بیشتر و بیشتر می شود. برخی طراحان طرح های شهری را مقصر می دانند و حتی می خواهند آنها در طرح های خود، این اختلاط را بگنجانند و برخی هم روی کاغذ و در نقشه ها این چنین می نمایند، ولی در عمل این اتفاق نمی افتد و علت نیز در قصور هیچ فرد یا گروهی نمی باشد.

– سکونت و اختلاط طبقات در آمدی در

شهرها



یک علت محکم تر و غیرقابل اجتناب (در واقع علت اصلی) اقتصاد و قیمت زمین است. یعنی حرف اول در سکنی گزینی گروه های درآمدی در شهر را "قیمت زمین" تأثیرات منفی یا مثبت در قیمت زمین بگذارد. گرچه این امری با اهمیت خود قیمت زمین نیست که از مکان زمین در شهر، همجواری ها، زیرساخت ها، خدمات و حتی منظر شهری نشئت می گیرد.

شهرها

— سکونت و اختلاط طبقات در آمدی در

۲_۳_ آیا هم جوارى سکونتی طبقات مختلف درآمدی در شهرها ممکن است:

برای این هم جوارى ضرورت دارد که در بخش هایی از شهر به عللی قیمت اراضی با بخش های هم جوار تفاوت قیمت قابل توجهی داشته باشد. در گذشته، بیشتر گودها، تپه ها، جوار گورستان ها و یا کاربری های آزاردهنده این امر صورت می گرفت. شکل گیری تپه زورآباد کرج و یا مستوفی اراک و (تبریز و غیره) از جمله محلات ناشی از تأثیرپذیری از این عوامل بودند.



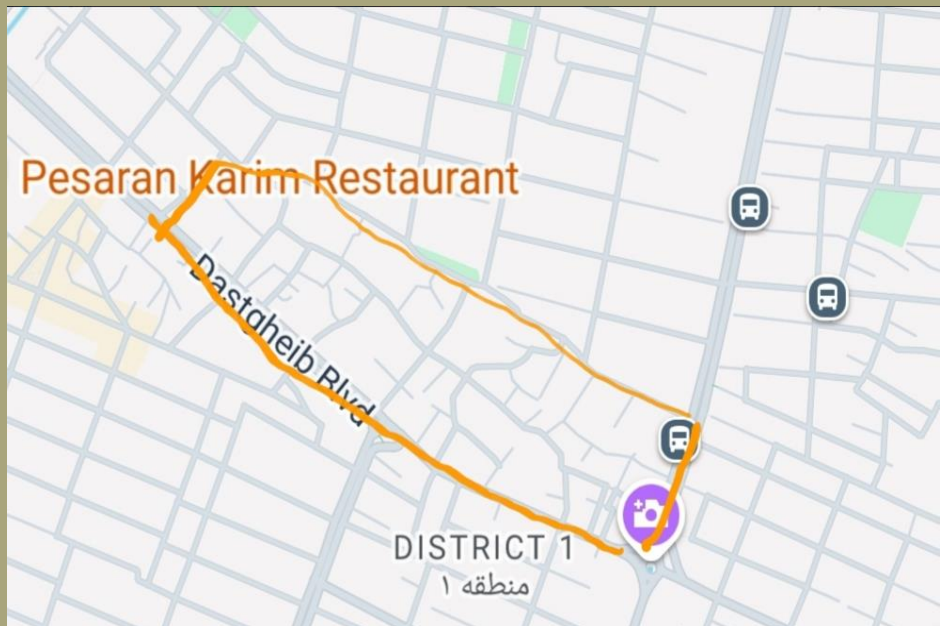
آیا همجوارى گروه های مختلف درآمدی ممکن
است؟

تطبیق پذیری بافت های ناکارآمد با جریان زندگی معاصر

این اراضی به علت شیب زیاد، نداشتن تأسیسات کافی زیربنایی و اغلب مشکلات قانونی مالکیت زمین، قیمت های ارزان تری نسبت به اراضی اطراف خود داشتند و می توانستند هم جواری سکونتی گروه های مختلف درآمدی (گروه های بسیار کم درآمد) را در جوار دیگر گروه ها ممکن سازند. لیکن عملاً تغییر در ساختار طبیعی شهر (به روش های متفاوتی) ممکن است این تفاوت ها رخت بر بندد.

از جمله خرید و بازسازی یک پارچه گود بهجت آباد تهران که ساکنان آن به کوی ۱۳ آبان کوچانده شده و خانه های آنها تخریب شد و در محل آن آپارتمان های بهجت آباد ساخته شد و یا واحدهای تپه یوسف آباد (در جنوب و جنوب شرق (A.S.P) که با توسعه شهری، کشیده شدن معابر و تأسیسات زیربنایی، به تدریج و از طریق فروش مرتب اراضی به گروه های پردرآمدتر کم کم، از محدوده محو شدند و ساختمان های مشابه اطراف با ساکنان هم طبقه آنها، جایگزین ساکنان اولیه گردید.

تطبیق پذیری بافت های ناکارآمد با جریان زندگی معاصر



قلعه آبکوه مشهد سکونت سه نسل گروه های کم درآمد در قالب شهر مشهد و در جوار بافت های طبقات متوسط بالا و مرفه

۴_ برنامه ای برای بهسازی و احیاء محله قلعه آبکوه به عنوان یک الگوی راهبر و موفق در سکونت اقشار مختلف در جوار یکدیگر

اگر به جای بازسازی، محله آبکوه برای ساکنان خودش بهسازی و احیاء شود، الگوی فوق العاده خواهد بود، برای بهسازی و احیاء دیگر بافت های مشابه در شهرهای ایران که می تواند (اگر نشود که خانه به خانه اقشار مختلف در کنار هم زندگی کنند) لاقلاً همجواری محلات آنها را ممکن ساخت و بالاخره بعد از سال ها فلسفه بافی و مرثیه خوانی، برای ضرورت هم جواری اقشار مختلف، عملاً آن را قدمی به جلو برد و محله قلعه آبکوه به دلایل شانس هایی که برای این امر دارد، از بهترین فرصت ها است.

- عملکرد آبکوه در دل شهر مشهد

۱-۴_ چگونگی احیاء و بهسازی محله

سهام قابل تحمل برای گروه‌های مختلف درآمدی شهر از هزینه سطوح و سرانه خدمات و کاربری‌های عمومی غیرانتفاعی، بر اساس برآوردهای اقتصاد شهری از هزینه‌ای معادل ۲۵٪ سطح مسکونی مورد استفاده در کاربری‌های حدود خط فقر سکونت تا ۵۰٪ آن در گروه‌ها پردرآمد تغییر می‌نماید.

لذا؛ در یک شهرسازی منطقی و منطبق بر مبانی اقتصادی شهری صحیح، این امر می‌باید در تعیین سرانه‌های این کاربری‌ها مدنظر واقع گردد. همان‌طور که گفته شد، عبور از این حد، حتی با هزینه شهرداری و دولت نیز موجب افزایش قیمت زمین و جابه‌جایی ساکنان خواهد گردید. بدین ترتیب سرانه کاربری‌های مختلف با توجه به سهم قابل تحمل شهروندان مختلف، می‌باید متفاوت تعیین شود.

از اشتباهات رایج دیگر طرح‌های شهرسازی، علاوه بر یکسان قراردادن سرانه‌های کاربری‌های مختلف برای گروه‌های مختلف سکونتی، یکسان قراردادن عناوین آنها است

– چگونگی احیاء بافت های فرسوده

– تغییر سرانه ها

– تغییر کاربری (حمام)

برای مثال کاربری حمام، دیگر در بیشتر نقاط شهر فاقد کارایی است و بدون متقاضی باقی می ماند. در حالی که برای گروه های حدود خط فقر سکونت و حتی گروه های کم درآمد از ضرورت است. همانطور که استقرار زمین گلف یا اسب سواری می تواند، برای بخش هایی از شهر که ساکنان آن استانداردهای بالای سکونتی، را می توانند بپذیرند، در ایجاد یک فضای مطلوب شهری مؤثر باشد.

لذا؛ علاوه بر سرانه ها و تغییر آنها برای گروه های مختلف درآمدی عناوین کاربری ها نیز به خصوص در مورد گروه های خط فقر سکونت، کاملاً خصلت متفاوتی می گیرند و باید بتواند بسیاری از کاستی های خانه ها را جبران نمایند، برای مثال:

اتاق مشق: که دانش‌آموزان بتوانند در محیطی مناسب به انجام تکالیف خود بپردازند. چون در خانه‌های کوچک و پرجمعیت خود قادر به انجام آن نیستند. در این اتاق‌ها حضور یک مربی راهنما نیز می‌تواند به تأثیر مثبت موضوع بیفزاید.

گفته می‌شود که اتاق‌های مشق در منطقه ۱۷ تهران نه تنها سطح سواد دانش‌آموزی را بسیار بالا برد، بلکه به ظهور یک دانش‌آموز المپیادی نیز منجر شد.

رخت شوی خانه: رخت شوی خانه با وجود آب گرم و فضاهای مناسب و فضاهای خشک‌کننده (که می‌تواند از اتاق‌هایی برای این کار تا خشک‌کن‌های برقی تغییر نماید) و در محلات با فقر کم تر حتی ماشین لباس شویی سکه‌ای نیز داشته باشد

این رخت شوی خانه‌ها می‌توانند به محل تبادل آرا بانوان نیز بدل شود و حتی از فرصت حاصل برای آموزش‌هایی به آنها نیز استفاده گردد.

اتاق بهداشت: یک فضای کوچک که بتواند به بهداشت خانواده و به خصوص بانوان و کودکان کمک نماید

– اتاق مشق

– اتاق رخت شوی خانه

– اتاق بهداشت

تطبیق پذیری بافت های ناکارآمد با جریان زندگی معاصر

مرکز نگهداری تعاونی کودکان: که بانوان بتوانند به شکل تعاونی از کودکان یکدیگر نگهداری کرده و چند روز در هفته را برای کار، آموزش و موارد موردنیاز دیگر، چند ساعتی از نگهداری کودکان خود، آزاد باشند.

آشپزخانه عمومی: برای مواردی که خانواده‌ها نیاز به فضای طبخ بزرگ تری دارند، مثل مراسم جشن و یا عزاداری‌ها.

این فضا می‌تواند با یک اتاق بزرگ تر که بتواند در مراسم هر خانوار به نوبت از آن استفاده شود نیز تکمیل گردد.

توالتهای عمومی: که اغلب خانوارهای پرجمعیت، به خصوص در مورد یک اتاق نشیمن‌ها مسئله‌ای عمده است و به خصوص صبح‌ها مشکلات فراوانی را برای ساکنان که همه می‌خواهند در ساعت معینی از خانه خارج شوند، ایجاد می‌کند.

کارگاه تعمیرات: در این کارگاه آچارها و دیگر وسائل ضروری برای تعمیر وسایل خانگی که به وسیله خود افراد (در صورت وجود ابزار) قابل تعمیر است و (وسایل منزل کوچک‌تری قابل ساخت است) در اختیار ساکنان قرار بگیرد.

لازم به توضیح است که این کاستی‌ها را اغلب در خود واحدهای مسکونی نمی‌تواند جبران کرد، چون موجب افزایش قیمت در آنها می‌شود.

– تعاونی نگه داری کودکان

– آشپزخانه عمومی

– توالتهای عمومی

– کارگاه تعمیرات

۲_۴_ جمع بندی

وجود بافت های فرسوده و یا نابسامان و حتی به سامان (ولی بدون استانداردهای بهینه شهرسازی) در دل شهرها موهبت بزرگی است برای سکونت اقشار زیر خط فقر سکونت در دل شهرها و در جوار محل کارشان و همین طور جوار خدمات شهری مناسب. به علاوه برای امکان پذیری استقرار شهروندان از گروه های مختلف درآمدی در جوار هم که نباید فدای سودجویی با عنوان بازسازی شوند.

۵. بهسازی و احیاء بافت های فرسوده

بدین ترتیب بهسازی بافت های فرسوده اگر هدف ادامه اختلاط سکونتی طبقات مختلف در شهرها باشد، کاملاً با برنامه ای متفاوت از بافت های معمول باید صورت گیرد.

در این بافت ها نیاز به احداث یا تعریض معابر برای اتومبیل روشن نیست؛ بنابراین واحدهای مسکونی نباید در زمان بهسازی مجبور به تأمین پارکینگ باشند.

کاربری های خدماتی این بافت ها متفاوت است و باید برای ساکنان همان بافت تدارک شوند.

حمام، آبریزگاه، اتاق مشق، ابنیه نگهداری کودکان به شکل تعاونی (از طریق نوبتی مادران)، کارگاه تعمیرات وسایل منزل، اتاق های تماشای تلویزیون جمعی (مثل فوتبال و غیره)، خانه بهداشت و تنظیم خانواده و مراقبت از بانوان و دختران، یک واحد آشپزخانه و پذیرایی جمعی برای تمام خانه ها (به نوبت) و امثال این کاربری ها برای این بافت ها مناسب است و کارایی بیشتری خواهد داشت.

تطبیق پذیری بافت های ناکارآمد با جریان زندگی معاصر

استحکام بخشی ابنیه هم نباید از طریق تخریب و بازسازی، بلکه از طریق استحکام بخشی بنا (به خصوص سقف ها) باشد. بدین ترتیب بافت های فرسوده که در شرایط حاضر تهدید محسوب می شوند، فرصتی بزرگ برای سکونت گروه های زیر خط فقر در دل شهرها و ادغام سکونتی طبقات مختلف درآمدی در شهر خواهد بود. در حالی که تخریب و بازسازی ابنیه آن، تعریض معابر و ارائه خدمات مربوط به گروه های پردرآمدتر، موجب اخراج عملی، ساکنان آن به حاشیه شهرها می گردد.

— استحکام بخشی بنا

۶- تجارب کره جنوبی

در کره جنوبی با بازسازی بافت های فرسوده با شکل عدم امکان بازگشت مستأجرین به این بافت ها مواجه شدند (که حاشیه نشینی را تقویت می نماید) برای حل موضوع به دو اقدام دست زدند.

یک - فروش واحدهای ساخته شده به مستأجرین بدون محاسبه قیمت زمین یعنی فقط فروش بنا (که با تخریب شدن بنا در واقع آنها را بی مسکن می سازد).

دو - تملیک ۲۰٪ از واحدهای ساخته شده به وسیله شهرداری و اجاره به قیمت سابق به مستأجرین سابق (که هم می تواند تمام مستأجرین را پوشش بدهند و هم نوعی رانت فقط به بخش کوچکی از ساکنان قبلی است و دیگر سکونت گروهی مشابه را در این بافت ها ممکن می سازد).

- تجارب کره جنوبی در فروش اعیانی

- ۲۰٪ خانه های استیجاری دولتی ارزان

تطبيق پذیری بافت های ناکارآمد با جریان زندگی معاصر



۷- دیگر انواع بافت

البته بافت های دیگری نیز در شهرها هستند مثل بافت های تاریخی و یا ارزشمند معاصر که برای آنها برنامه های دیگری ضروری است.

بافت های تاریخی و ارزشمند معاصر