



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

شماره مجوز مجله: ۸۰۴۰۰

زمان پذیرش نهایی: ۱۳۹۷/۴/۲۰

بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و تاریخی مورد پژوهش: شهر کاشان

افشین سفاهن<sup>۱</sup>، علی رحیمی نصرآبادی<sup>۲</sup>

چکیده

یکی از چالش‌ها و مسائل اساسی برنامه‌ریزی شهری در کشور، بافت‌های فرسوده است. این بافت‌ها به دلیل فرسودگی کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و محیطی آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. بهسازی و نوسازی شهری از جمله روش‌های مطرح برای رویارویی با مسئله فرسودگی بافت‌های شهری است. یکی از محدوده‌های فرسوده شهر کاشان بافت تاریخی این شهر است. از آنجاکه بافت تاریخی در محدوده مرکزی قرار گرفته است، علاوه بر دربرداشتن مشکلات کالبدی، زیست‌محیطی، اجتماعی با ویژگی‌های خاص بافت‌های تاریخی و باارزش و مسائل اقتصادی و فعالیتی به دلیل قرارگیری بازار به‌عنوان قلب اقتصادی شهر مواجه است. هدف این مقاله بررسی تجربه بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده تاریخی در شهر کاشان و نتایج آن‌هاست. مقاله حاضر بر پایه روش اسنادی و کتابخانه‌ای نگارش یافته است. نتایج مطالعات نشان می‌دهد که مهم‌ترین مسائل موجود در بافت فرسوده و تاریخی کاشان، کمبود تأسیسات و زیرساخت‌ها، تعدد بناهای باارزش تاریخی و ثبت‌شده میراث فرهنگی، ملاحظات مربوط به بازار شهر، جلب مشارکت گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفوذ است با توجه به این امر که بافت تاریخی کاشان پتانسیل‌های قابل توجهی جهت احیای فضای شهری و تبدیل به یک بافت سکونتی - گردشگری داراست.

واژگان کلیدی: بهسازی، نوسازی، بافت فرسوده و تاریخی، شهر کاشان



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

## ۱. مقدمه

بازتاب زندگی ماشینی و گسترش شیوه قهوه‌نابهنجار شهر هادرمر حل‌نخستمتوجه‌بافتار یخیشهر هاشد و آنهار امور دتهاجمقرارداد، لذاد رابتداکشور هایپیشرفتهبعنوانپیشگامانامر مرتبهجایگاه‌آثار و ابنیه‌تاریخیپیردوشروعبهگردآوریمباینظریواحیایینبافتهاگردند(ک لانتزیوپوراحمد، ۱۳۸۶: ۱).

امروزهدر بسیاریازکشور هاز جملهایرانبه‌دلیلوجودشهر هایتاریخیوقدمیاینامراز اهمیتفراوانپیر خور دار استونیاژمند توجه‌ویژهایاز سونینها دهامتولیانبیر نامهریزومدیرتشهر یمیشد.

بافتشهر عبار تاستاز دانهبندبودر همتنیدگیفضاهاو عناصر شهر کهبه‌تبعویژگیهایمحیططبیعیبه‌ویژه‌توپوگرافیاوقلیمدر محدوددهشهر یعد ییلوکهاومحله‌هایشهر یبطور فشرده‌یگسترده‌وبانظمیخاصیجایگزینشدهاست (فتحی و دیگران، ۱۳۹۶: ۴).

بافتشهر ممکناستدچار فرسودگی شود که‌اینمساله‌باعثبسیاز مانی، عدمتعادل، عدمتناسبوبی‌قوار گی‌آ‌ن‌میشود(حبیبیودیگران، ۱۳۸۹: ۹۳). برخیاز صاحب‌نظران، بافت‌هایشهریر از نظر فرسودگیبه‌دو نوعتقسیمکرده‌اند: ۱: فرسودگیکامل: کهدر هر دو عنصر فضایشهر یعنیکالبدو فعالیتسوخ میکند. بافت‌هایفرسودهشهری، محدود‌ه‌آ‌سیبپذیر شهر از نظر سوانحومخاطرات محیطیخصوصاًزلزله‌ها، یکطرفونارسایی‌هایعملکردی، کالبدی، زیستمحیطیواجتماعی - اقتصادیاژ طرفدیگراستکه‌نیازمندشناساییدقیق، جامعومداخله‌آ‌گاهانه‌وبیر نامهریزشده‌بهمنظور ساماندهی‌آ‌ن‌میشود. از مهمتریونویژگی‌هایاینبافت‌ه‌ویژه‌بافت‌هایدرونشهر یک‌ه‌آنهارابه‌حوزه‌هایمسئله‌دار تبدیلمیکند، عدمتوازنکالبدی، اجتماعی، اقتصادیوفرهنگیبسیار زیادبا بافت‌هایپیرامونیشانمیشود(عباسزادگان، ۱۳۸۹: ۵۸۹). بافت‌هایفرسودهبر اساسویژگی‌هایکالبدیبه‌انواعمختلفیتقسیم‌می‌گردند که‌باعتبار تنداز: بافت‌هایناپایدار، بافت‌هاینفوذناپذیر وبافت‌هایریزدانه. باتوجهبه‌اینکه‌ویژگیهایمتفاوت‌تهر یک‌از اینبافت‌ها، راهکار‌هایمدخلهدر آن‌ه‌انیز باید متناسب‌آ‌ینویژگی‌ها باشد؛ از آنجا که‌بخش‌قالب‌توجهیاز بافت‌هایفرسوده‌همان‌بافت‌قدیم‌شهر ه‌استند تجسم‌عینیتمدنوفرهنگهر جامعهبوبستر یمناسبیر اعر ضهوشناسای‌ی‌شاخص‌هایفرهنگیوتاریخیهر جامعهمحسوبمیشوند(سرور و همکاران، ۱۳۹۶: ۵).



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

توسعه پایدار توسعه‌یابست

که در آنتی‌تغییر کار بر بار اضی شهر، تراکم... در جهت رفع نیازها یا اساسی مردم در زمین‌های مسکن، حمل‌ونقل، فراغت... باشد. (لطفی و آقامیری، ۱۳۹۰: ۱۱).

نظریه توسعه پایدار شهر را این‌نظر به موضوع نگهدار منابع عبر ای حال و آینده از طریق استفاده بهینه از زمین و وارد کردن کمترین ضایعات به منابع تجدیدناپذیر مطرح کرده، این‌نظر به پایدار شکل شهر، الگوی پایدار سکونتگاه‌ها، و نیز شهر را در سلسله‌های متناهی شهر برر می‌کند (داوودپور و نیک‌نیا، ۱۳۹۰: ۵).

## ۲. بیان مساله

توجه به بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و به‌طور کلی دخالت در این بافت‌ها همواره یکی از مسائل اساسی در برنامه‌ریزی شهری بوده است. این امر در شهرهایی که دارای هویت و روحیه خاص می‌باشند (چه از منظر تاریخی و چه از منظر اجتماعی محیطی) به صورت ویژه‌ای دنبال می‌شوند. برنامه ریزان، مدیران، متخصصان و مسئولین امور در مسائل شهری مهروموم‌هاست که در جهت بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده تلاش نموده‌اند و راهکارها و سیاست‌هایی به کار بسته‌اند که وضعیت فعلی بافت‌های فرسوده در شهرها بازتاب چنین تلاش‌هایی است. (در کشور ایران نیز اقدامات مختلفی در زمینه‌های گوناگون در رویارویی با بافت‌های فرسوده انجام گرفته است و هزینه و سرمایه و وقت زیادی در جهت اصلاح بافت‌های فرسوده و با توجه ویژه به بافت‌های تاریخی شهرهای کشور صرف شده است که فعالیت‌های فوق در مقاطع زمانی مختلف شکل‌های متفاوتی رابه خود گرفته‌اند از جمله طرح‌های روان‌بخشی، طرح‌های بهسازی شهری، طرح‌های بازسازی و نوسازی بافت‌های مسئله‌دار و طرح‌های عمران و بهسازی شهری، جهت اصلاح بافت‌های قدیم شهری.

بافت‌های فرسوده و تاریخی شهرها عمدتاً در بخش‌های مرکزی شهر شکل گرفته‌اند و هسته‌های مسکونی متأخر به دور آن‌ها تشکیل شده‌اند. بافت‌های قدیمی و فرسوده‌ی شهری به دلیل مرکزیت جغرافیایی، سهولت دسترسی، استقرار بازار فعالیت‌های تجاری) و دارا بودن ارزش‌های تاریخی فرهنگی، دارای ظرفیت بالقوه برای تولید درآمد و به تبع آن پرداخت اجاره بهاء می‌باشد. علیرغم این ویژگی‌ها محلات مسکونی پیرامون هسته تجاری، به دلایلی از جمله: بافت سنتی شبکه معابر، فرسودگی واحدهای مسکونی، ضعف زیرساخت‌ها و مشکلات زیست‌محیطی، مسیر رکود و عقب‌ماندگی را طی می‌کند. تداوم چنین فرم‌های فضایی باعث شکل‌گیری نوعی از فرایند اجتماعی، اقتصادی، در محلات مسکونی بافت‌های قدیمی و فرسوده شده است، که در آن گروه‌های با درآمد بالا از این محلات خارج شده و مهاجرین و کارگر و عمدتاً فقیر، جایگزین آن‌ها شده‌اند. از طرفی، برخی از واحدهای مسکونی در معرض تهاجم و فشار فعالیت‌های ناشی از بازار واقع شده و به کارگاه‌های تولیدی انبار تبدیل شده‌اند. مجموعه این عوامل، باعث کاهش مطلوبیت سکونت در این بافت‌ها شده است (جباری و حسن زاده، ۱۳۸۷: ۴). رشد جمعیت شهرها، افزایش ناگهانی آهنگ شهرنشینی، توسعه بی‌رویه شهرها و کاهش زمین برای سکونت و خدمات از یکسو و وجود بافت‌های فرسوده و ناکارآمد در شهرها که ساکنان به سبب عدم توانایی مالی قادر به نوسازی و بهسازی آن نیستند از سوی دیگر موجب شد تا برنامه ریزان به فکر ارائه راه‌حل و برنامه‌هایی مناسب برای بهسازی این بافت‌ها باشند.

یکی از محدوده‌های فرسوده شهر کاشان بافت تاریخی این شهر است. از آنجاکه بافت تاریخی در محدوده مرکزی قرار گرفته است، علاوه بر دربرداشتن مشکلات کالبدی، زیست‌محیطی، اجتماعی با ویژگی‌های خاص بافت‌های تاریخی و باارزش و مسائل اقتصادی و فعالیتی به دلیل قرارگیری بازار به‌عنوان قلب اقتصادی شهر مواجه است. در این شرایط مداخله در بافت تاریخی کاشان به فرآیندی پیچیده بدل می‌شود که تنها در سایه همکاری میان بخشی و شناخت همه جنبه بافت امکان‌پذیر می‌باشد.



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

مقاله حاضر به بررسی تجربه بهسازی و نوسازی شهری در بافت تاریخی شهر کاشان می‌پردازد

## ۳. اهداف پژوهش

هدف اصلی این پژوهش "بررسی تجربه بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر کاشان" می‌باشد.

سایر اهداف این پژوهش عبارتند از:

- بررسی مبانی نظری و تبیین ویژگی‌های محلات فرسوده شهری
- بررسی دیدگاه‌های برخورد با بافت‌های فرسوده شهری
- بررسی مبانی نظری بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و ...

## ۴. مبانی نظری پژوهش

### ۴-۱. محله

محله‌ها ساختار بافت‌های شهری را تشکیل می‌دهند.

زندگی روزمره مردم در محله به‌طور محسوس و قابل‌درک بود و هو آنرا تحت‌تأثیر قرار می‌دهد.

این تأثیر، از طریق نوع‌ی ساختار، تجهیزاتی و خدمات شهری موجود در مقیاس محله، فاصله سفرها و تعاملات اجتماعی ساکنین و همسایگان شکل می‌گیرد. تصمیمات برنامهریزی و طراحی شهری در مقیاس محله تأثیر می‌گذارد.

برای مثال، پروژه‌های توسعه شهری، طراحی معابر، اندازه‌گیری بلوک‌ها، کاربرد بی‌بهره‌ها، مکان‌یابی و فضای عمومی همگی عناصر تعیین‌کننده، می‌تواند در بافت محله‌ها را شکل دهد. سطح بافت موجود در مقیاس محله می‌تواند از دیدگاه‌های مختلف بسیار متفاوت باشد.

برای بررسی، قرار گرفتن بلوک‌ها یا ساختمان‌ها در یک محدوده و برآیند خرید و فروش، اندازه‌گیری مساحت محله مطرح می‌شود.

اما این دیدگاه‌ها فقط ضایع‌رنگی و اجتماعی‌رنگی در مقیاس محله‌ها در کنار یکدیگر زندگی می‌کنند شاید غلبه داشته باشد

(Wheeler, 2004: 181).

به‌طور کلی، می‌توان گفت همان‌گونه که در مقیاس جهانی، شهرها برحسب اندازه، فرم، تراکم و ویژگی‌های خود متفاوت هستند و قطعیت آن‌ها از هیرارشی آنها را نشان می‌دهد، برای محله‌ها نیز شاخص‌های نظیر جمعیت، سطح و شکل، معرف آنها نیستند.

در مقابل، عوامل نظیر هویت، قابلیت تشخیصی، ادراک ساکنین، نام و مورزهای کالبدی، معرف محله‌ها هستند.

برای مثال، در شهر تهران محله‌ها برحسب تهرانپارس، نارمک، یوسف‌آباد، کوی نصر (گیشا) بریانکوب بسیار دیدیگر، باهیچ‌یک از شاخص‌های معمول

(جمعیت و اندازه) سازگار نیستند. جمعیت هر یک از این محله‌ها به‌تنهایی بسیار فراتر از جمعیت بسیار یا شهرهای شناخته‌شده کشور هستند.

با این حال، ادراک محله‌ها یا هر یک از آنها شناخته‌شده است.

محله، سطحی از اجتماع‌های سکونت‌یافته است که به‌طور کلی به‌طور اجتماعی، فرهنگی و کالبدی، هویت عملی‌رنگ دارند.

این دره‌ها تقسیمات شهری، معمولاً کوچک‌تر از ناحیه‌ها و بزرگ‌تر از یک واحد همسایگی است.

محله‌ها در هر یک از این موارد هم‌ملک‌رنگی در مقیاس محله‌ها (سرور، ۱۳۹۰: ۵).

## ۴-۲. فرسودگی

### ۴-۲-۱. تعاریف

به لحاظ لغوی فرسودگی به معنای پوسیدگی و کهنگی است. فرسودگی به لحاظ ماهوی جزء ذات و جوهره هر شکل انسان ساخت است که در طول زمان و برابر فعالیت و تغییرات مکرر و پیوسته حاصل می‌شود. لذا مفهوم فرسودگی علاوه بر



## ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ویژگی مکانی به لحاظ زمانی نیز قابل شناسایی و اندازه گیری است. فرسودگی به معنای واقعی آن مترادف با اضمحلال و ناکارآمدی تدریجی و گام به گام در طی یک دوره زمانی مشخص است (حسینی و همکاران، ۱۳۹۲: ۵)

### ۴-۲-۲. بافت های فرسوده شهری

بافتهای فرسوده، عمدتاً بخشهایی از شهر هستند که از چرخه تکاملی حیات آن جدا گشته و به شکل کانون مشکلات و نارسایی ها درآمده اند. از آنجا که نیروهای متحول ساز درون این بافتها قدرت و سرعت لازم برای همگام کردن خود با سایر بخشهای شهر را دارا نبوده اند، لذا حرکتی واپس گرا در پیش گرفته و روز به روز از گردونه توسعه پویای شهر دور می گردند (فرهادیان، و همکاران، ۱۳۹۲: ۲).

در یک بیان کلی می توان بافت فرسوده و مسئله دار را بافتی برشمرد که "جریان حیات و زندگی" در آن به مخاطره افتاده باشد و روند طبیعی زندگی در آن وجود نداشته باشد. با توجه به تعبیر "حیات شهری" به "کالبد مناسب" توأم با "فعالیت ساکنان"، بروز مسئله در بافت می تواند ناشی از نقصان در کالبد یا فعالیت باشد. بروز مسئله می تواند ناشی از "قدمت بافت" یا "کمبود طرح های توسعه شهری" یا "ناکارآمدی بافت" در ارائه تسهیلات و خدمات شهری مناسب باشد. وجود این مسائل در بافت شهری منجر به تنزل ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی بافت گردیده و انگیزه برای نوسازی یا سرمایه گذاری را در ساکنان، مالکان یا سرمایه گذاران از بین برده است (مهندسین مشاور آرمانشهر، ۱۳۸۹: ۹). بافت فرسوده شهری به عرصه های از محدوده قانونی شهر اطلاق میشود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساختهای شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۹۹).

### ۴-۲-۳. انواع فرسودگی

فرسودگی به دو دسته تقسیم می شود. 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.

در حالت اول، فرسودگی نسبی شامل فعالیت است که با وجود کالبدی سالم باعث فرسودگی نسبی فضای شهری شده است. در این حالت اگر بتوان فعالیت شهری را از فرسودگی رهایی بخشید، می توان فضای شهری 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 این حالت می توان از ابقا (باقی ماندن یا باقی داشتن) سازمان فضایی شهر سخن گفت. ابقا عملی است که اندک اندک و به صورت مداوم در فعالیت های شهری انجام می گیرد.

در حالت دوم، فرسودگی نسبی شامل کالبد است که با وجود حضور فعالیت مناسب، باعث فرسودگی نسبی فضای شهری شده است. در این حالت اگر بتوان کالبد را از فرسودگی رهایی بخشید، 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 بر روی کالبد صورت می گیرد (ابراهیمی، ۱۳۹۳: ۲۲).

فرسودگی کامل، فرسودگی است که در هر دو عنصر 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 هر دو به شکل یکجا می رسوخ می کند (بیک محمدی و دیگران، ۱۳۹۳: ۵).

ویژگی های بافت فرسوده



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



مهمترین ویژگی هایی که می توان برای بافت های فرسوده قائل شد عبارتند از:

جدول ۱. ویژگی های بافت های فرسوده شهری

| سنجشها  | معیارها     |
|---|-------------|
| اغلب دارای ساختاری نامنظم اند   | کالبدی      |
| اغلب ابنیه مسکونی واقع در این گونه بافتها ریزدانه و یک یا دو طبقه اند<br>استفاده از مصالحی چون خشت، خشت و آجر و چوب و یا آجر و آهن بالاست | مالکیت      |
| فقدان خطوط تفکیکی روشن  | زیر ساختها  |
| دچار فقدان، نارسایی و یا آسیب پذیری شبکه زیرساختی اند   | اجتماعی     |
| پیشی گرفتن ساکنین غیر بومی (مهاجر روستایی یا تهی دستان شهری) نسبت به ساکنان اصیل<br>دارای منزلت مکانی و سکونتی پایین می باشد              | اقتصادی     |
| ارزش نسبی پایین زمین و مسکن<br>ناتوانی ساکنان در بهبود مسکن به سبب فقر<br>فقدان انگیزه سرمایه گذاری از سوی سرمایه گذاران                  | کارکردی     |
| افزایش کاربری های ناسازگار در بافت مسکونی، فقدان یا کمبود شدید فضاهای خدماتی؛   | نظام شبکه   |
| دارای شبکه ناکارآمد   | مدیریت شهری |
| فقدان و یا ضعف در ارائه خدمات شهری<br>فقدان یا رها شدن فضاهای عمومی و خدماتی<br>فقدان اثاثیه شهری   | زیست محیطی  |
| نازل بودن کیفیت محیطی و فقدان بهداشت  |             |

منبع: یافته های اسنادی نگارنده، ۱۳۹۷



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

## ۴-۳. بافت تاریخی

بافت تاریخی را می‌توان هسته اولیه هر شهر دانست. قلعه یا ارگ و آنچه که به عنوان پایه گذاری یک شهر جدید، در زمانهای پیش ساخته شده، می‌تواند نام بافت تاریخی به خود بگیرد. همچنین شهرهایی که به دلایلی مورد توجه واقع شده و به واسطه کسب این موقعیت دارای ارگ، برج و بارو می‌شدند، بافت تاریخی را در چنین محدوده‌ای دارا بودند. در بافت تاریخی شهرها معمولاً ساختمان‌های قدیمی و بناهای بسیار با ارزش و هسته اولیه بازارها قرار دارند. تاریخ ایجاد و شکل‌گیری بافت تاریخی شهرهای ایرانی از دوره‌ی باستان به بعد است. (مشهدی زاده دهاقانی، ۱۳۸۶: ۴۲۴).

بافت تاریخی به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی و فیزیکی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تاسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند (کیانی و دیگران، ۱۳۸۸: ۴). بهسازی و نوسازی بافت‌های تاریخی شهری نه تنها با هدف حفاظت از شهرهای تاریخی و بناهای فرهنگی، بلکه جهت پاسخ‌به‌نیازهای شهری همواره مطرح بوده است و موجب ترمیم خرابی‌های گذشته و آسیب‌های وارد بر بنا و عملکرد جدید متناسب با نیازهای زندگی روز شده است.

رزدانگی بافت، مشکلات دفع فاضلاب، کمبود فضاهای باز، عدم دسترسی مناسب و بهینه به خدمات عمومی، مشکلات زیست محیطی، ایجاد منظر شهری نامناسب، آسیب‌پذیری ساختمان‌ها در برابر حوادث طبیعی مانند زلزله، استفاده از مصالح نامناسب در ساخت قطعات، نامناسب بودن شبکه‌های ارتباطی و ... از مهمترین مشکلات این دسته از بافت‌ها می‌باشند. ضرورت حفظ آثار کهن نه به عنوان پدیده‌های نمادین بلکه به دلیل شناخت سیر تحول و تکامل تاریخ شهرسازی و تمدنشهری، حفظ هویت و اصالت شهری و تبیین حیات‌شهرنشینی بر اساس شواهد و مدارک علمی همواره مورد توجه بوده است. از طرف دیگر امروزه با رشد ستابان شهرنشینی و کمبود فضا در اغلب مناطق بهره‌بردار از تمامی امکانات بالقوه شهر نظیر بافت‌های فرسوده بیش از گذشته احساس می‌شود.

بافت‌های تاریخی، کانون‌های شهرها هستند.

حیات‌این بافت‌ها طیسده‌های گذشته، پایه بسیار با آداب و رسوم و حقیقت‌فرهنگ موجود و نیز رونق اقتصاد پیشرو منطقه بوده است. فضاها و شهریت‌های قبلاً هم‌هوظیفه‌دارند تاریخ، هویت‌عینی‌و ذهنی‌شهر را حفظ کرده و در زندگی جاری‌سازند. پاسدار هم‌هوظاهره‌ها و یادمان‌ها بوده‌و از این رو باید فعالیت‌های برادر کالبد خود جای‌دهند که باید فیاد شده‌انطباق‌یابد.

## ۴-۴. بهسازی<sup>۱</sup>

فعالیت‌به‌سازی باید فاستفاده‌از امکانات بالقوه و بالفعل موجود در بافت‌و تقویت‌جنبه‌های مثبت و تضعیف‌جنبه‌های منفی از طریق حمایت<sup>۲</sup>، مراقبت<sup>۳</sup>، نگهداری<sup>۴</sup>، حفاظت<sup>۵</sup>، احیاء<sup>۶</sup>، و حدت‌بخشی<sup>۱</sup> و تعمیر<sup>۲</sup> صورت‌می‌پذیرد.

- <sup>۱</sup>improvement
- <sup>۲</sup>Protection
- <sup>۳</sup>Preservation
- <sup>۴</sup>Maintenance
- <sup>۵</sup>Conservation
- <sup>۶</sup>Restoration



## ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

بهسازی (فرسودگی نسبی) دامنه ای گسترده از اقدامهایی است که در نواحی و محلههای شهری برای بهینه سازی و فضای شهری از نظر ساخت و سیمای شهری صورت می گیرد (آذر، حسین زاده دلیر، ۱۳۸۷: ۱۲۰). بهسازی بهبود بخشیدن به وضعیت بافت و عناصر درونی آن است و مجموعه اقداماتی است که با اندک تغییراتی در فعالیت موجبات افزایش عمر اثر را فراهم می کند (سجادی و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۴۶).

بهسازی شامل سلسله اقداماتی است که به منظور بهبود کالبد که در نتیجه فرسایش فعالیت تحقق یافته است، در کوتاه مدت صورت می پذیرد و شامل اقداماتی نظیر بازیافت، مراقبت، حمایت، استحکام بخشی، توانبخشی و سازماندهی می باشد (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۶: ۱۵۰).

### ۴-۵. نوسازی<sup>۳</sup>

نوسازی زمانی انجام می شود که فضاهای موجود از کارکردی مناسب و مؤثر برخوردار باشد ولی فرسودگی نسبی کالبدی سب کاهش بازدهی آن شده باشد (فنی و صادقی، ۱۳۸۸: ۹). نوسازی بازسازی یا تجدید حیات مناطق شهری از طریق تلاشهای مشارکتجویانه شهرداری ها، مالکان و سایر ذیفعان امت (حسین آبادی و تقوایی، ۱۳۹۰: ۳۳۷) نوسازی یا نوسودیدن و تجدیدیتا مترادف است (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۵-۵۰). نوسازی عملی فرهنگی است که سعی در انتقال ارزشهای کلیدیافته به آینده دارد (کردوانی و مورد غفاری، ۱۳۹۰-۴۰). و در نهایت نوسازی انطباق کردن سازمان کالبدی-قضایی نیازهای امروزی است (خواجه شاهکویی و همکاران، ۱۳۹۲: ۲).

### ۵. پیشینه پژوهش

گامهای نخستین در خصوص احیای بافت قدیم شهرها را باید در اروپای غربی، به ویژه در کشور های فرانسه و انگلیس، به دلیل آغاز انقلاب صنعتی در آنها (دوره ۱۸۳۰-۱۷۶۰) و گسترش شهرنشینی پس از آن جست و جو کرد که به سابقه زیاد شهرها در این گونه کشورها، نسبت به کشورهای دیگر منجر شد. در واقع جنبش احیای مراکز شهری بیش از ۱۵۰ سال در این کشورها سابقه دارد. این جنبش با فعالیت بارون. جی. هوسمان، شهردار وقت پاریس، برای نوسازی مرکز این شهر در دهه ۱۸۵۰ آغاز شد و با طرح لوکوربوزیه ۱۸۸۷-۱۹۶۵ با عنوان شهردرخشان در دهه ۱۹۲۰ که خواهان فدا کردن بخش قدیمی پاریس با روش جایگزینی بناهای عظیم بود اجرا و وارد مرحله جدیدی شد (رهنما، ۱۳۸۸: ۴۵). این در حالی است که در ایران، دگرگونیهای شهرها از دوران پهلوی آغاز شد. به گفته دیگر، انقلاب صنعتی با ایجاد تغییرات اساسی در روابط تولیدی و اجتماعی و بازسازیهای پس از جنگ جهانی دوم، اساس این دگرگونیها در غرب بود (ابلقی، ۱۳۸۰: ۶). نخستین نگرشها به بافتهای قدیمی در ایران، در سال ۱۳۵۰ در نخستین گردهمایی مرمت بناها و شهرهای تاریخی شکل گرفت که در آن، مسئله حفاظت و مرمت شهرها و بناها به عنوان عامل مؤثر در توسعه کشور مطرح شد (فرخ زنوزی، ۱۳۸۰: ۴).

ادوین. چان و لی. گرس (۲۰۰۸) به شناسایی مفهوم طراحی شهری پایدار و بررسی فاکتورهای اساسی مورد نیاز برای بهبود پایداری اجتماعی در پروژه های بهسازی و تجدید حیات شهری میپردازند. در این پژوهش که از طریق یک بازدید پرسش نامه ای در هنگ کنگ انجام شد، نظرات معماران، طراحان، مدیران توسعه دارایی و شهروندان محلی جمع آوری و مورد

<sup>۱</sup>Consolidation  
<sup>۲</sup>Repair  
<sup>۳</sup>Renovation





## ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ارزیابی واقع شد. نتایج بدست آمده از تجزیه و تحلیل عوامل گوناگون نشانمیدهد که باید ویژگیهای مشخص طرح برای دست یابی به پایداری اجتماعی همسو شوند. رضایتمندی از تقاضای آسایش، حفظ و نگهداری منابع و محیط، ایجاد محیطزندگی هماهنگ، دسترسی آسان به عملکردهایزندگی روزانه، شکل توسعه و در دسترس بودن فضاهای بازار از عوامل اساسی و مهم برای افزایش پایداریاجتماعی در پروژه های نوسازی شهری محلی محسوب میشوند (E. Chan, G. K.L.Lee; 2008: 243)

اوزلم گزی (۲۰۰۹) به بررسی راهکارهای بهسازی و باز زنده سازی نواحی مسکونی غیر معمور و فرسوده در شهرآنکارا میپردازد و باززنده سازی و نوسازی این مناطق را استراتژی فضایی جهت هویت بخشیدن بهساکنین این مناطق و افزایش تجهیزات مورد نیاز شهروندان میدانند (O. Geuzey; 2009: 27)

کریمی (۱۳۹۵) در پایان نامه کارشناسی ارشد خود رویکرد مشارکتی توسعه پایدار اجتماعات محلی در بافت های فرسوده شهر سنندج (محللات آغه زمان، عباس آباد و سپور آباد) انجام داده است. این پژوهش به لحاظ هدف کاربردی و به لحاظ ماهیت توصیفی-تحلیلی است. گردآوری اطلاعات موردنیاز با استفاده از شیوه کتابخانه ایو میدانی (پرسشنامه) انجام گردید جامعه آماری پژوهش محللات بافت فرسوده سنندج می باشد. جهت تجزیه و تحلیل داده ها از آزمون همبستگی پیرسون و رگرسیون چند متغیره در محیط نرم افزار SPSS استفاده شده است. نتایج آزمون ضریب همبستگی پیرسون بیانگر این موضوع است که بین تمام شاخص های اجتماعی با مشارکت با سطح معنی داری ۰/۰۵ رابطه مثبت و معنی دار وجود دارد. همچنین نتایج رگرسیون چند متغیره بیانگر این امر است که از بین مولفه های عوامل اجتماعی، تعهد اجتماعی با ضریب ۰/۰۲۶ بیشترین تأثیر را در مشارکت توسعه پایدار اجتماعات محلی داشته اند. نتایج ضریب بتا نیز بیانگر این است که متغیر تعهد اجتماعی با ضریب ۰/۵۶ بیشترین تأثیر را در میزان مشارکت داشته است. ایجاد مدیریت محله ای برای هریک از محللات از طریق انتخابات شوراییابا رابطن شورایی ایجاد انگیزه و احساس اهمیت در ساکنان از طریق ایجاد خانه های گفتگوی محله ای پیشنهاد می شود.

مجیدی (۱۳۹۳) در پایان نامه کارشناسی ارشد خود با عنوان توانمندسازی بافت های کهن شهری با تأکید بر سرمایه ی اجتماعی مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر بوکان به این نتیجه دست یافت که روشنفکران محلی می توانند در توانمندساختن اجتماعات محلی تأثیر مثبت داشته باشند و عوامل قوت و فرصت تأثیر بهتری از عوامل ضعف و تهدید در ایفای نقش روشنفکران در توانمندسازی اجتماعات محله دارند. در این راستا مدیران شهری و شهروندان بیشتر از روشنفکران به حل مسایل بافت فرسوده توسط روشنفکران تأکید دارند.

عزتی و مختاری (۱۳۹۳) در مقاله ای با عنوان بررسی نقش مشارکت شهروندی در نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده شهری با تأکید بر رویکرد توانمندسازی (نمونه موردی: کوی شهید قره باغی تبریز) ابتدا مشارکت و انواع آن ا مورد بررسی قرار داده و سپس راهکارهای توانمندسازی تعریف کرده اند و در آخر هم با استفاده از پرسش نامه و تحلیل آن در بسته نرم افزاری SPSS و بررسی میدنی، و راهکارهای عملی که در محدوده مورد مطالعه (کوی شهید قره باغی واقع در منطقه ۴ شهرداری تبریز) رهگشا باشد ارائه کرده اند. نتایج به دست آمده نشان می دهد که پتانسیل ها بسیاری در زمینه مشارکت شهروندان در امر بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده وجود دارد که در صورتی که مدیران شهری بستر لازم را فراهم آورند موجب تسهیل در امر بهسازی و نوسازی خواهد انجامید.

ساماندهی و توانمندسازی بافت های فرسوده شهری با تأکید بر ارتقاء کیفیت زندگی شهری (نمونه موردی: اراضی نه دره مشهد) مقاله ای است که نازحسینی و دیگران (۱۳۹۳) منتشر نمودند. این نوشتار با ارائه نمونه موردی یکی از محللات فرسوده مشهد (محله نه دره)، به بررسی نحوه استناد به این رویکرد در واقعیت طرح بهسازی یک بافت فرسوده می پردازد سپس با استفاده



## ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

از روش رگرسون پیرسون بهتخلیلیافته های مستخرج از پرسشنامهپرداخته می شود.

عزیزی کاوه (۱۳۹۲) در پایان نامه کارشناسی ارشد خود با عنوان تحلیلی بر چگونگی مداخله و ساماندهی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: محله نوروز آباد شهر ایلام) نشان دادند که این محله با دو مشکل اصلی؛ مسائل و مشکلات اجتماعی-مسائل و مشکلات کالبدی روبرو است. این محله بیش از یک سوم سطح فرسوده شهر ایلام را در بر گرفته است. در واقع از مهمترین مسائلی که این محله با آن روبرو است می توان به زوال و فرسودگی بافت، تخریب عرصه های عمده، اغتشاش در سیمای شهری، تراکم و تسلط سواره اشاره کرد. روش تحقیق توصیفی-تحلیلی بوده و با بهره گیری از مدل سوات و آزمون خی دو یافته های تحقیق مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته و فرضیات تحقیق نیز بر این مبنا آزمون شده است. نتایج حاصل از تحلیلیافته ها جهت ساماندهی محله با رویکرد سیستمی بیانگر آن است که کارکردهایی نظیر بهبود سیمای کالبدی، بهبود وضع ترافیک، بهبود شرایط زیست محیطی، کاهش تراکم و تمرکز، حفظ و احیای رونق اقتصادی، بهسازی محیط اجتماعی و فرهنگی، تقویت و ایجاد ارزش های بصری و هویت بخشی بایستی مورد توجه قرار گیرد. در واقع برای زنده و فعال نمودن این محله باید ساکنان آن احساس امنیت، آسایش و دل بستگی به محیط خود داشته باشند.

شکور و همکاران (۱۳۹۳) در مقاله خود با عنوان بررسی تطبیقی راهکارهای توانمندسازی در بافت های فرسوده شهری (مطالعه موردی: محله های باربند و فاز ۱ زمین شهری فیروزآباد) نشان دادند که در میان محلات مورد مطالعه، در زمینه خواسته های ساکنین، بهبود شرایط زندگی و احساس مسئولیت در قبال مشکلات، تفاوت معناداری وجود ندارد و هر دو محله تمایل به بهبود هرچه بهتر شرایط زندگی در محلات خود داشته و در این زمینه حاضر به مشارکت و همراهی می-باشند. از طرفی تجزیه و تحلیل کالبدی نشان می-دهد راهکار ارائه خدمات کارآمد شهرداری منجر به بهبود بافت فرسوده (محله باربند) شده، همچنین روحیه-ی مشارکت در ساکنین در حد بالایی قرار داشته و ایجاد یک نهاد محلی می-تواند به بهبود شرایط کمک کند.

### ۶. روش شناسی

پژوهش حاضر از جمله پژوهش های توصیفی تحلیلی است که با توجه به هدف خود که بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و تاریخی شهر کاشان است در زمره پژوهش های کاربردی قرار می گیرد. این پژوهش بر آن است تا با تکیه بر فرآیند برنامه ریزی استراتژیک وضعیت موجود بافت فرسوده شهر را مورد بررسی قرار دهد و در ادامه با توجه به عوامل داخلی و خارجی محدوده برنامه ریزی مناسب در جهت ساماندهی وضعیت بافت تاریخی آن را ارائه دهد که در این مسیر از روش تحلیل S.W.O.T استفاده خواهد نمود.

### ۷. محدوده مورد مطالعه

کاشان شهری تاریخی است که مرکز شهرستان است و بخشی از استان اصفهان محسوب می شود. این شهر در مرکز ایران در ۲۲۰ کیلومتری جنوب پایتخت، ۹۰ کیلومتری قم و ۲۰۰ کیلومتری مرکز استان واقع است. کاشان مهد تمدن و فرهنگ سنتی ایران و مشهور به دارالمومنین است. این شهر دارای ۷۰۰۰ سال قدمت شهرنشینی و یکی از زیباترین شهرهای ایران است. کاشان شهری با اصالت و با مشاهیر علمی و ادبی زیادی است و نقش پررنگی در صنعت گردشگری ایران دارد. عده ای از مورخین کاشان را با اصالت ترین و اولین شهر ایران و جهان می دانند.



## ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



نقشه شماره ۱. محدوده بافت فرسوده و قدیمی شهر کاشان

### ۸. تحلیل یافته های پژوهش

بافت تاریخی کاشان، شالوده اصلی شهر کاشان می باشد. عناصر قرار گرفته در این بافت، نماد شهر بوده و بخشی از عناصری است که به کاشان هویت می بخشد. بافت تاریخی به عنوان مرکز شهر کاشان، مکان اصلی تجربه وقایع و جریان زندگی در طول تاریخ بوده است. امروزه این نقش و این سرزندگی در بافت کاهش یافته است. تطبیق شالوده شهر با نیازهای معاصر و درعین حال حفظ و باززنده سازی میراث فرهنگی شهر و در نظر گرفتن نقش فعال تری برای بافت تاریخی، حیات شهری را به هسته اصلی شکل گیری شهر کاشان هدیه خواهد داد.

محدوده بافت تاریخی به شش محله قدیمی شهر کاشان شامل محلات پشت مشهد بالا، بازار، طاهر و منصور، سلطان امیر احمد و درب اصفهان، محتشم و مشت مشهد پایین قابل تقسیم است. بنابراین مطالعات صورت گرفته در این محدوده بنا به ضرورت به تفکیک این محلات انجام شده است. محدوده محلات قدیمی که بخش اعظم محدوده بافت فرسوده شهر کاشان را نیز شامل می شود دارای مساحت ۴۸۲.۵ هکتار است. این محلات، تمامی شهر دوران قاجار و بخش عمده توسعه شهر تا سال ۱۳۰۰ را در بر گرفته است. از مهم ترین ویژگی های محلات قدیمی شهر که تقریباً در تمامی آن ها مشترک است می توان به شبکه ارگانیک، مصالح بومی (عمدتاً خشت و گل)، ارتفاع کم ابنیه، تعدد ابنیه واجد ارزش های معماری و میراث فرهنگی و ساختار سنتی محلات، اشاره نمود. محدوده بافت قدیم کاشان از نخستین سال های قرن حاضر، مداخلات وسیع و بعضاً ویرانگری را تجربه نموده که در کنار تغییر مناسبات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی ۵۰ سال اخیر و عدم معاصر سازی بافت با توجه به ارزش های ذاتی و نیازهای زندگی امروزی، موجبات فرسودگی کالبدی و عملکردی آن را فراهم نموده است.

جدول ۲. محلات فرسوده و قدیمی شهر کاشان

| نام محله     | جمعیت | مساحت |
|--------------|-------|-------|
| بازار        | ۴۶۳۳  | ۷۶.۴  |
| طاهر و منصور | ۷۶۳۳  | ۸۴.۶  |



## ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



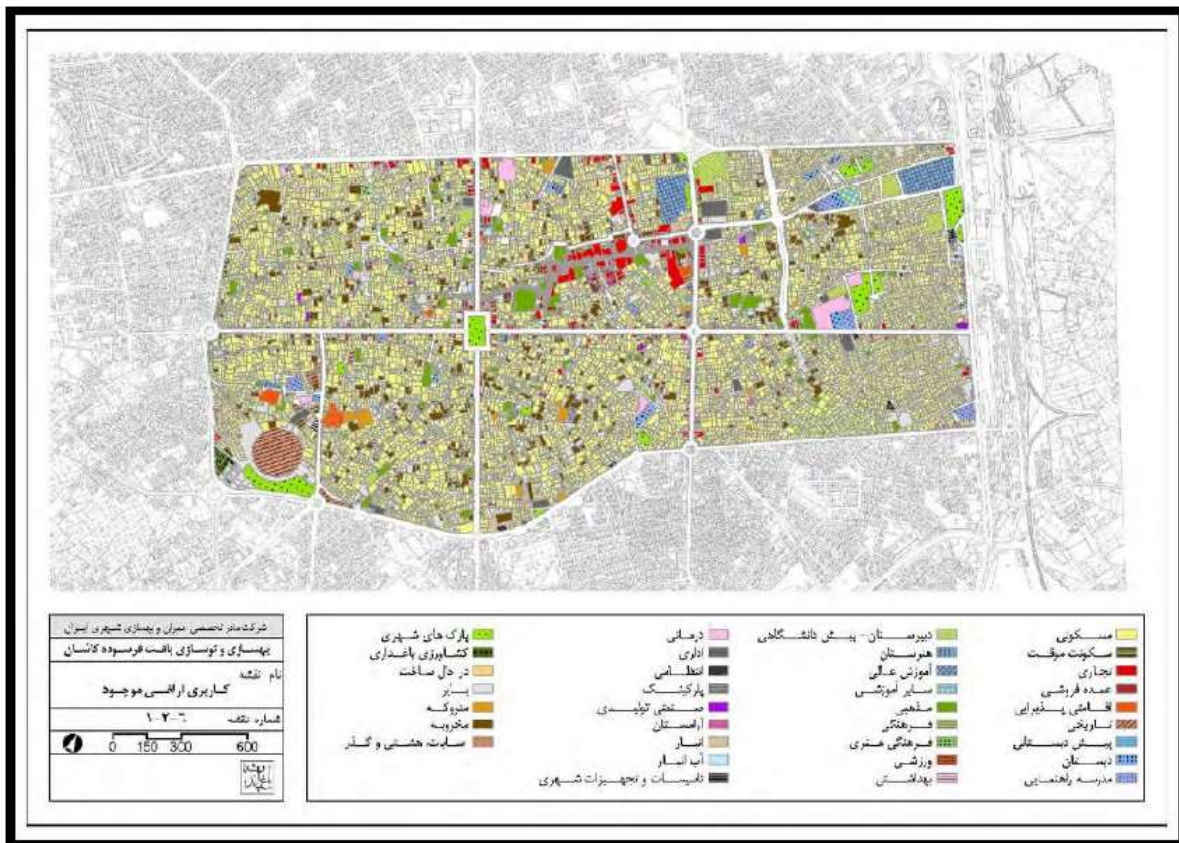
|       |       |                               |
|-------|-------|-------------------------------|
| ۹۴.۸  | ۸۱۸۶  | سلطان میراحمد و درب<br>اصفهان |
| ۶۶.۹  | ۵۴۸۴  | محتشم                         |
| ۶۰    | ۷۸۵۵  | پشت مشهد پایین                |
| ۴۸۲.۵ | ۴۴۵۵۲ | بافت تاریخی                   |

منبع: وارثی و دیگران، ۱۳۹۰: ۶

یکی از ویژگی‌هایی که می‌توان به‌وضوح در کالبد بافت تاریخی شهر کاشان مشاهده نمود، شکل متراکم و بسته و درون‌گرایی بناها و حتی استقرار خاص بناها در کنار یکدیگر است. از عوامل مهم و تأثیرگذار در شکل‌گیری محلات وجود بازارها و محل‌هایی جهت ارتباطات تجاری بوده که پس از شکل‌گیری این بازارها، واحدهای مسکونی اطراف آن‌ها احداث می‌شد و علاوه بر آن عناصر شهری مهم دیگر مانند مساجد، مدارس مذهبی، حمام و کاروانسراها اطراف آن ساخته می‌شد. این هسته در خود نیز الگوهای چندی از مراکز فعالیت جای‌داده است. سه نوع فعالیت عمده در محدوده، الگوی غالب پراکنش فضایی فعالیت اداری خدماتی، فعالیت مذهبی و آموزشی می‌باشد. از این‌رو نقشه کاربری اراضی وضع موجود و حوزه‌های متمایز فعالیت در محدوده مطالعاتی در ذیل جهت شناخت بهتر بافت لحاظ گردیده است.



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



شکل شماره ۲. نقشه کاربری اراضی در محدوده بافت تاریخی شهر کاشان (مهندسان مشاور باغ اندیشه)

از نظر اجتماعی و جمعیتی بافت مذکور دارای ۱۰۳۶۱ خانوار می‌باشد و در مقایسه با کل شهر کاشان دارای تراکم نسبی ۹۲.۳۳ درصد است. بررسی ساختار سنی جمعیت ساکن در محدوده نیز این واقعیت را آشکار می‌سازد که سهم کودکان زیر ده سال ۰ درصد است. این امر معلول سالخوردگی سن سرپرستان خانوارهای ساکن در محدوده است که به علت کمبود ازدواج‌های جدید، سهم تولد و کودکان نوزاد در جمعیت به ارقام کوچکی تنزل کرده است.

تحصیلات افراد سرپرست خانوار که در این سطح تحصیلات ابتدایی با ۳۹.۴ درصد بالاترین میزان فراوانی را در میان ساکنین داراست. توزیع فراوانی افراد سرپرست خانوار در محدوده بافت تاریخی بر اساس گروه شغلی آن‌ها به این صورت می‌باشد که گروه شغلی اکثریت سرپرست‌های خانوار، بنایی و کارگری می‌باشد کارگران این گروه شامل کارگران ساختمانی، کارگران کارخانه‌ها و کارگران کارگاه‌ها می‌باشد در مرتبه بعد کارمندان عادی بخش خصوصی و دولتی و نظامی‌ها قرار دارند. کمترین فراوانی نیز متعلق به گروه مهندسان و پزشکان می‌شود (طرح بهسازی بافت قدیم شهر کاشان، ۱۳۸۹).

از نظر اقتصادی بافت تاریخی در زمینه ساختار فعالیت‌های اقتصادی و مالکیت مسکن بررسی می‌شود. محدوده بافت تاریخی مورد استقبال افرادی که در خانه‌های رهنی و اجاره‌ای زندگی می‌کنند، نمی‌باشد. تنها ۴.۱ درصد از خانوارهای ساکن در محدوده در خانه‌های رهن و اجاره‌ای زندگی می‌کنند. بافت تاریخی شهر کاشان مرکز فعالیت‌های اقتصادی شهر می‌باشد ۳۳ درصد کل فعالیت‌ها و ۳۴ درصد کل شاغلین شهر در سال ۱۳۸۸ در این محدوده فعالیت می‌کرده‌اند. بافت قدیمی با در برگرفتن بازار اصلی شهر، محل تمرکز مراکز اصلی عمده‌فروش، خرده‌فروشی، مراکز تولیدی و خدماتی است (طرح بهسازی



## ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

بافت قدیم شهر کاشان، ۱۳۸۹).

محدوده بافت تاریخی شهر کاشان به دنبال تجربه تغییرات و دگرگونی‌های اجتماعی و اقتصادی رخ داده در سطح کشور، منطقه و شهر کاشان به تدریج به سوی فرسودگی و تخریب حرکت نموده است بی‌تردید خروج ساکنین بومی از بافت و جایگزینی آنان با مهاجران تهیدست روستایی و افغانی، مهم‌ترین دلیل ناهمگونی و ساختار نامنسجم فرهنگی و اجتماعی در بافت می‌باشد. ریشه‌یابی مهاجرت‌های روستایی و خارجی (افغانی) به شهرها ما را به تحولات سیاسی و اقتصادی کلان کشور رهنمون می‌سازد. تمرکز خدمات رفاهی و زیر بنایی و همچنین اشتغال‌زایی در شهرها، روستائیان و سایر مهاجرین را به شهرهای بزرگ روانه ساخته است.

سکونت اقشار پایین در کنار مهاجران افغانی، بر وضعیت کالبدی بافت تأثیرگذار بوده است. ساختار سالخورده جمعیتی و میزان باسوادی پایین از دیگر نقاط ضعف و مشکلات موجود در محدوده می‌باشد. رضایت ساکنین از سکونت در محدوده بیشتر به علت عادت‌پذیری و ناتوانی اقتصادی می‌باشد زیرا مسائل و مشکلات موجود در بافت مورد تأیید ساکنین می‌باشد به عبارت بهتر آنان از وجود مسئله، آگاهی دارند اما به علت فقر اقتصادی و اجتماعی، و به دنبال آن عدم همبستگی اجتماعی و تشکل‌پذیری به سوی روزمرگی حرکت نموده‌اند و از پیگیری و چاره‌اندیشی برای مشکلات موجود بازمانده‌اند. از سوی دیگر تمرکز خدمات رفاهی و اجتماعی و اقتصادی در سایر نواحی و همچنین کم‌توجهی مسئولین به وضعیت محدوده، بر تشدید روند فرسودگی بافت مؤثر بوده است.

کیفیت عرصه عمومی در بافت تاریخی بسیار نازل است ساختمان‌های مخروبه، کوچه‌های آلوده و معابر ناامن. اقتصاد محلی به جز لبه‌های بازار راكد است، نوسازی و تعمیرات جذابیتی ندارد، زمین و ملک نسبت به سایر بخش‌های شهر ارزان است، اوضاع اجتماعی و فرهنگی در سطح پایینی قرار دارد و زیرساخت‌های خدمات شهری ناقص است، یا معیوب.

ضوابط ارائه‌شده در طرح‌های تفصیلی به دلیل تأکید صرف بر جنبه‌های کالبدی توسعه شهر توان پاسخگویی به مسائل و معضلات خاص بافت‌های فرسوده و خصوصاً بافت‌های تاریخی را ندارند. حتی گاه به مانعی جهت نوسازی و مرمت بافت توسط ساکنین تبدیل شده‌اند. عدم توجه به مسائل اجتماعی و اقتصادی به‌عنوان عوامل تشدیدکننده فرسایش کالبدی و عدم پیش‌بینی تمهیدات لازم جهت احیای همه‌جانبه بافت‌های تاریخی، طرح‌های تفصیلی را به طرح‌های انتزاعی و غیرقابل اجرا در محدوده این بافت‌ها تبدیل کرده است.

از سوی دیگر از مهم‌ترین مسائل مداخله در بافت تاریخی کاشان، جلب مشارکت گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفوذ است. ایجاد سرزندگی و بهزیستی اجتماعی در محدوده، نیازمند حمایت همه‌جانبه نهادهای دولتی و مردمی و بسترسازی مناسب، جهت فعالیت‌های مشارکتی می‌باشد. هیئت‌های مذهبی، معتمدین محلی در کنار مجموعه مدیریت شهری پتانسیل بالایی در تحقق و اجرایی نمودن طرح‌های توسعه محدوده خواهند داشت. به‌علاوه، شکل‌گیری مدیریتی هماهنگی در سازمان‌های مسئول در امور شهر از عوامل مهم در تصمیم‌سازی، تصمیم‌گیری منسجم خواهد بود.

برنامه‌های بهسازی و نوسازی متعددی در جهت بهسازی و بهبود عملکردی بافت تاریخی کاشان به انجام رسیده است. این برنامه‌ها با حفظ سطوح سلسله‌مراتبی در اختیار و اجرای طرح‌ها، در بافت تاریخی به اجرا درآمده‌اند. وجه اشتراک برنامه‌های متأخر گنجانده شدن دیدگاه راهبردی در این برنامه‌ها است. این برنامه‌ها با اتخاذ رویکرد راهبردی به مسائل بافت تاریخی شهر کاشان به ارائه سیاست‌ها و راهکارهای عملیاتی در برنامه‌ریزی بهسازی و نوسازی بافت تاریخی شهر کاشان پرداخته‌اند.

**بررسی چشم‌اندازهای کلان برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهر کاشان موارد زیر را آشکار می‌کند:**



## ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

- رونق حیات اقتصادی، اشتغال مولد تنوع کار و فعالیت رقابت‌پذیری، توسعه پایدار.
- سرزندگی حیات اجتماعی، در ترکیب جمعیتی موزون، ساخت اجتماعی متنوع از اقشار مختلف ساکنان، اجتماع مشارکت‌پذیر و شهروند مدار.
- مطلوبیت و جذابیت مکان: مطلوبیت فضای زیست، کاهش فرسودگی، تأمین خدمات، امنیت، عرصه‌ای مناسب برای کار و فعالیت و سازگاری و ایمنی محیط، فضای مناسب برای گذران اوقات فراغت و جذابیت مکان.

### راهبردهای بخش اجتماعی

- حفظ جمعیت موجود و جلوگیری از خروج ساکنین بومی
- ساماندهی وضعیت مهاجران خارجی
- افزایش سطح کیفیت زندگی و تأمین امنیت اجتماعی ساکنین
- استفاده از منافع سرمایه‌گذاری و توسعه در بافت برای کسب‌وکار محلی و جوامع ساکن در محدوده
- افزایش سطح تعلق خاطر به محل سکونت در بین ساکنین و توسعه روابط قوی‌تر میان ساکنین محلات مختلف در راستای ارتقاء مشارکت ساکنین و تسریع در باززنده سازی بافت
- حمایت از مردم محلی از طریق باززنده سازی برحسب آموزش، اشتغال و زندگی سالم.

### راهبردهای بخش اقتصادی

- شناسایی و ارتقاء سیاست‌ها و اقداماتی که سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و عمومی را در راستای توسعه‌های جدید در محدوده بافت تاریخی با توجه به مشکلاتی از قبیل زمین‌های خالی و ساختمان‌های بلااستفاده جذب خواهد کرد.
- تشویق فرصت‌های جدید اشتغال در محدوده و حمایت و تثبیت اشتغال و کسب‌وکار کنونی، چه کوچک و چه بزرگ‌مقیاس، با توجه به مشخصه ویژه بافت (حضور بازار و ماهیت کاربری‌های مکمل و تقویت‌کننده در محدوده).
- به رسمیت شناختن بازار و عناصر تاریخی به‌عنوان دارایی‌های حیاتی در مقوله باززنده سازی، که می‌توانند به‌عنوان محرک توسعه زمینه‌ساز فضاهایی فعال‌تر و متنوع‌تر باشند.
- تمرکز بر تعدادی سایت‌ها و پروژه‌های محدود و اولویت‌دار که می‌توانند کیفیت، هویت و آنچه بافت تاریخی برای عرضه دارد را دگرگون کنند. بسیاری زمین‌های متروکه و خالی از فعالیت در محدوده بازار، ظاهر و منصور و محتشم وجود دارند که تغییر آن‌ها به کاربری‌هایی فعال در تصویر عینی محدوده مؤثر خواهد بود.

### راهبردهای بخش محیط و کالبد شهری

- تقویت و ساماندهی سازمان فضایی موجود به‌سوی تقویت عملکردی بافت به‌وسیله تزریق عملکردهای جدید در مراکز محلی و تأمین نیازهای خدماتی ساکنین در جهت ارتقای این مراکز تا اندازه‌ای که بستر مناسبی برای ایجاد رونق در بافت فراهم آید.
- بهبود و ارتقا کیفیت محیطی با تمرکز بر بهبود فضای عمومی، منظر شهری، بازار و عناصر تاریخی
- استفاده حداکثری از پتانسیل حضور عناصر و گذرهای تاریخی در راستای تقویت گردشگری و ارتقاء شرایط محیطی جامعه



## ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ساکن.

• استفاده بهینه از فضاهای شهری موجود برای جریان زندگی شهری و ایجاد فضاهای جدید به عنوان نقاط کانونی در محدوده بافت تاریخی که می‌تواند توسعه‌های جدید را تشویق و لذت از محیط شهری را ارتقا بخشد. فضاهای جدید می‌بایست در تناسب با ارزش‌های بافت تاریخی و فرهنگ مردم باشد.

• حفظ و ارتقاء میراث تاریخی بافت و ساختمان‌ها شاخص، در جستجوی راه‌های خلاقانه که از طریق آن ساختمان‌های قدیمی می‌توانند در فرآیند باززنده سازی مشارکت داده شوند به گونه‌ای که زندگی در آن‌ها از طریق برنامه‌ریزی و فرآیند بازسازی جریان پیدا کند.

• متراکم‌سازی بافت تاریخی در بخش‌هایی که عنصر تاریخی و یا حریم آن وجود ندارد، در راستای بهینه‌سازی زیرساخت‌ها و ایجاد صرفه اقتصادی در ساخت‌وساز (تجمیع و نوسازی ساماندهی نماها و بدنه خارجی ابنیه).

• ضابطه‌مند کردن ساخت‌وسازهای جدید (مصالح، نما، ارتفاع) و هماهنگی با بناهای پیرامونی و هویت تاریخی بافت.

• کنترل، هماهنگی، نظارت و ساماندهی ساخت‌وسازهای جدید در بافت قدیم.

• تداوم معماری بومی در بهسازی و نوسازی بافت.

### جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

بافت تاریخی و قدیمی شهر کاشان در زمره بافت‌های تاریخی کشور بشمار می‌آید که در عین حال مؤلفه‌های فرسودگی نیز در آن قابل مشاهده است. برای آنکه این بافت بتواند به حیات خود ادامه دهد، باید ساماندهی شده و این ساماندهی باید ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، حمل‌ونقل و دسترسی و سایر زمینه‌ها را شامل شود. تا به تمامی ابعاد بافت قدیم با نگاهی یکپارچه برخورد گردد. آنچه در مورد بافت قدیم شهر کاشان قابل توجه و متفاوت به نظر می‌رسد آن است که این بافت علیرغم فرسودگی، هنوز برخی ظرفیت‌های پویایی و سرزندگی خود را حفظ نموده و دارای ظرفیت‌های مناسبی به منظور حفاظت و احیاء می‌باشد. از آنجاکه بافت تاریخی در محدوده مرکزی قرار گرفته است، علاوه بر دربرداشتن مشکلات کالبدی، زیست‌محیطی، اجتماعی با ویژگی‌های خاص بافت‌های تاریخی و با ارزش و مسائل اقتصادی و فعالیتی به دلیل قرارگیری بازار به عنوان قلب اقتصادی شهر مواجه است. از جمله مسائل موجود در بافت تاریخی کاشان می‌توان به کمبود تأسیسات و زیرساخت‌ها، تعدد بناهای با ارزش تاریخی و ثبت‌شده میراث فرهنگی و ملاحظات مربوط به بازار شهر اشاره کرد. از سویی باید توجه داشت که بافت تاریخی کاشان پتانسیل‌های قابل توجهی جهت احیای فضای شهریو تبدیل به یک بافت سکونتی گردشگری دار است. در این شرایط مداخله در بافت تاریخی کاشان به فرآیندی پیچیده بدل می‌شود که تنها در سایه همکاری میان بخشی و شناخت همه جنبه بافت امکان‌پذیر می‌باشد. لذا جهت حفظ و نگهداری آن و جلوگیری از عواملی که تاکنون مانع رشد و توسعه متوازن بافت شده و به سرزندگی آن آسیب رسانیده است (به عنوان مثال فرسودگی کالبدی موجود در بافت قدیم) باید زمینه‌های مناسب جهت ساماندهی بافت را به همراه موانع و مشکلات موجود در آن شناسایی نموده و سپس با ارائه اهداف و راهکارهای مناسب در برطرف کردن این مشکلات تلاش نمود.

در سطح کلان مسئله عمده امر بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و تاریخی در شهرهای کشور در رویارویی با این پدیده شهری، در درجه اول فقدان برنامه راهبردی با مکانیزم‌های قانونی و اجرایی در سطوح ملی تا محلی و نبود الگوهای اجرایی مناسب مبتنی بر مشارکت همه‌جانبه با توجه به گونه‌های مختلف بافت‌های فرسوده و بوم‌شناختی شهرهای کشور می‌باشد.

اما اجرا به سادگی به دست نمی‌آید. اجراییک طرح یا برنامه نیاز به ابزار و ادوات، امکانات، اعتبارات، نیروی انسانی،





## ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

سازمان‌دهی، نظارت و کنترل، تهیه طرح‌های تفصیلی و اجرایی، کنترل مدارک فنی طرح‌های تفصیلی، هماهنگی بین سازمان‌های اجرایی، تقسیم وظایف، قوانین و مقررات و ضوابط اجرایی، ضمانت‌های لازم برای اجرای طرح‌های تفصیلی و اجرایی، دارد. در نتیجه تمامی پیشنهادات مطروحه زمانی به منصفه ظهور خواهند رسید که تمامی بخش‌ها به صورت یک مجموعه منظم و منسجم در ارتباط با یکدیگر پیش روند. تا از تداخل وظایف از یک سو و فقدان ارتباط منطقی بین دستگاه‌های اجرایی از سوی دیگر جلوگیری گردد.

### فهرست منابع

۱. بیک محمدی حسیم، روان وست مهدی، احمدی بشیر. ۱۳۹۳. ساماندهی فضایی بافت فرسوده شهر بوشهر با استفاده از مدل SWOT (مطالعه موردی: محله صلح آباد)، پژوهش‌های دانش زمین، سال اول، شماره ۲، ۲۰-۲۰۴.
۲. حبیبی کیومرث، احمد پوراحمد، ابوالفضل مشکینی. ۱۳۸۶. بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن‌شهری، نشر انتخاب، تهران.
۳. حسینی علی و همکاران. ۱۳۹۲. راهبردهای ساماندهی بافت‌های فرسوده محله قیطریه با استفاده از روش QSPM، باغ نظر، سال دهم، شماره ۲۴، صص ۷۹-۹۰.
۴. محمدی جمال، سیروس شفقی، محمد نوری. ۱۳۹۳. تحلیل ساختار فضایی کالبدی بافت فرسوده شهری با رویکرد نوسازی و بهسازی (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر دوگنبدان)، مجله علمی پژوهشی برنامه ریزی فضایی (جغرافیا)، سال چهارم، شماره دوم (پیاپی ۱۳)، صص ۱۰۵-۱۲۸.
۵. داوودپور زهره، ملیحه نیک‌نیا. ۱۳۹۰. بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر یراهبردیه سویدستیایبیهاباد کالبدیتوسعه‌پایدارشهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده هکویسجدیه)، آمایش محیط، دوره ۴، شماره ۱۵، صص ۳۱-۵۹.
۶. سرور رحیم. ۱۳۹۰. بررسی ظرفیت‌های بافت فرسوده و توانمندسازی آن مطالعه موردی: شهر بافق، فصلنامه علمی پژوهشی انجمن جغرافیای ایران، دوره جدید، سال نهم، شماره ۳، صص ۱۴۵-۱۲۵.
۷. وارثی حمیدرضا، مسعود تقوایی، نعمت‌الله رضایی. ۱۳۹۱. ساماندهی بافت فرسوده شهری (نمونه موردی: شهر شیراز)، مجله علمی تخصصی برنامه ریزی فضایی، سال دوم، شماره دوم، صص ۱۵۶-۱۲۹.
۸. عزتی مجتبی، داوود مختاری. ۱۳۹۳. بررسی نقش مشارکت شهروندی در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر رویکرد توانمندسازی (نمونه موردی: کوی شهید قره باغی تبریز)، کنفرانس ملی معماری و منظر شهری پایدار. موسسه بین‌المللی مطالعات معماری و شهرسازی مهراز شهر.
۹. کریمی بهاره. ۱۳۹۵. رویکرد مشارکتی توسعه پایدار اجتماعات محلی در بافت‌های فرسوده شهر سندانج مطالعه موردی: محلات (آغه زمان، عباس‌آباد و سپور آباد)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه محقق اردبیلی، اردبیل.
۱۰. مجیدی یاسین. ۱۳۹۳. توانمندسازی بافت‌های کهن شهری با تأکید بر سرمایه‌های اجتماعی مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر بوکان، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد یزد.
- ۱۱.
12. Edwin Chan, Grace K.L.Lee (2008) ; critical factors for improving social sustainability of urban renewal projects; Soc India Res; vol.8.
13. Shafiei D.,M. (2008). Tarhha- ye nosazi va behsazi- e baftha- ye farsoode- ye shahri [Rehabilitation & Renovation of the



## ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



14. Rosemary D. F. Bromley, Andrew R. Tallon and Colin j. Thomas (2005), City  
15.