



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

شماره مجوز مجله: ۸۰۴۰۰

زمان چاپ: ۱۴۰۲/۰۳/۲۰

بررسی بافت فرسوده شهری و اراتقاء مسکن در شهرها (مطالعه موردی: شهر رستم آباد استان گیلان)

علیرضا خسروی کلایه

چکیده

هدف تحقیق بررسی بافت فرسوده شهری و اراتقاء مسکن در شهرها (مطالعه موردی: شهر رستم آباد استان گیلان) می باشد. روش توصیفی-تحلیلی و روش گردآوری اطلاعات کتابخانه ای بوده، ابتدا با جستجو در پایگاه ها و سایت های اینترنتی و بانک های اطلاعاتی و استنادی مانند پژوهشگاه علوم و فناوری اطلاعات ایران، SID، مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی، تبیان، مگ. در بین منابع مختلف با توجه به موضوع انتخابی و تحقیقات انجام شده است. در این تحقیق از روش کتابخانه ای استفاده شده، نوع داده ها ونحوه اجراء هم به روش کتابخانه ای است. روش در تحقیقاتی که ماهیت کتابخانه ای دارند تقریبا تمام تلاش محقق در کتابخانه ها صورت می پذیرد. حتی در تالیفات و تصنیفات نیز از این روش استفاده می شود. گام اول در مهارت تحقیق کتابخانه ای آشنایی با نحوه استفاده از کتابخانه است برای اینکار محقق باید از روش های کتابداری نحوه استفاده از برگه دان و ثبت مشخصات کتاب، نحوه جستجوی کتاب در کتابخانه و رایانه و ... اطلاع حاصل نماید. اسناد عمده در مطالعات کتابخانه ای عبارتند از : کتاب؛ مقاله ها و مجله ها؛ سایت ها، دیسک های رایانه؛ اسناد اصل؛ اسناد دولتی؛ نشریه های رسمی دولتی،-اسناد شخصی و خصوصی؛ مطبوعات؛ آمار نامه ها ابزار گردآوری اطلاعات از طریق فیش برداری از منابع خواهد بود. بدین صورت که بعد از مأخذشناسی و گردآوری منابع مطالب موردنیاز استخراج و در فیش ثبت خواهد شد. روش تجربه و تحلیل و بررسی اطلاعات به صورت توصیفی-تحلیلی و کیفی بوده است. کلیدواژگان: بافت، بافت فرسوده شهری، اراتقاء مسکن در شهرها، شهر رستم آباد



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

مقدمه

بافت های فرسوده، زمانی با ساختار و کارکردی متناسب با نیازهای ساکنان خود، از پویایی و صلابت خاصی برخوردار بوده اند، اما امروزه به واسطه ی بی توجهی، این بافت ها به یکی از مهم ترین معضلات شهری تبدیل شده اند. یکی از اصلی ترین دلایل این امر عدم توجه به موضوع هویت و ابعاد کالبدی آن در این گونه بافت هاست. از طرف دیگر امروزه با رشد شتابان شهرنشینی و کمبود فضا در اغلب مناطق، استفاده و بهره برداری از تمامی امکانات بالقوه شهر نظیر بافت های فرسوده تاریخی بیش از گذشته احساس می شود. ارتقاء هویت شهری از جمله راهبردهای اصلی در دستیابی به هدف کلان حیات بخشی در بافت های فرسوده است. امروزه بافت های تاریخی در شهرها، به عنوان هسته های شکل دهنده اجتماع شهری در محلات مسکونی جزو مهم ترین دغدغه های مداخله ای است، به طوری که به مثابه یک روح زنده که گویای حوادث و رخدادها و شاهدهی استوار بر سرگذشت نسل های متعدد که در گذر زمان نقش ماندگاری بر پیکره شهرها نشانده اند، قلمداد می شوند. تاب آوری در مفهوم کلان خود مجموعه مفاهیمی را در پارادایم فکری ارائه می کند که بیشتر سعی در پیش بینی و بررسی اصول و راهکارهایی جهت به حداقل رساندن تغییرات ناشی از آسیب های فرسودگی است. تشخیص زودهنگام این تغییرات و تأثیرات آنها بر شهر و طراحی و برنامه ریزی بر اساس این تشخیص می تواند تاب آوری شهر را در برابر این تغییرات، به میزان قابل توجهی ارتقاء بخشد (دسوزو و همکاران^۱، ۲۰۱۳). تاب آوری در یک طرف سیستمی که باید تاب آور باشد را مشخص می کند و در طرف دیگر نوع بحرانی که سیستم باید در برابر آن تاب آور باشد و بر همین اساس دارای ابعاد کالبدی، اجتماعی، نهادی، معیشتی، فضایی و... است. در واقع تاب آوری میزان آشفتگی که یک سیستم بتواند جذب کند و همچنان در همان وضعیت قبلی باقی بماند، یا میزان توانایی سیستم در خودسازماندهی و میزان توانایی سیستم در ایجاد و افزایش ظرفیت یادگیری و سازگاری را تبیین می کند (کارپنتر^۲، ۲۰۰۱). بنابراین بافت فرسوده به علت فرسودگی عملا در مفهوم یک سیستم نیازمند تبیین مخاطرات است. مفهوم فرم شهری در نگاه ریخت شناسانه بافت های شکل دهنده هسته های شهری، می تواند بهترین نمود تاب آوری را در خود تحلیل کرده و ابعاد چندگانه تاب آوری را در بعد عملکردی تبیین نماید که به طبع استخراج مدل این نوع رویکرد در مورد بافت تاریخی خود نیازمند درک عمیق از سازوکار و روابط مابین معیارهای این ابعاد است.

نقدی و همکاران (۱۴۰۰) پژوهشی تحت عنوان؛ تحلیلی بر وضعیت شاخص های تاب آوری در بافت های فرسوده شهری مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر فاروج انجام داده اند. هدف اصلی از انجام این پژوهش، تحلیل وضعیت شاخص های تاب آوری در بافت فرسوده و قدیمی شهر فاروج است. در این راستا تعداد ۳۲ شاخص در چهار بعد، کالبدی محیطی، اجتماعی، اقتصادی و نهادی مدیریتی براساس مطالعات مبانی نظری تحقیق انتخاب شد.

در گام بعدی براساس این شاخص ها، پرسشنامه پژوهش طراحی و در میان ساکنان محدوده مورد مطالعه توزیع گردید. لازم به ذکر است ۳۸۰ خانوار در تکمیل پرسشنامه ها همکاری کردند. در ادامه اطلاعات جمع آوری شده وارد نرم افزار SPSS شد و سپس با آزمون تی تک نمونه اینتایج پژوهش مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. در پایان، چهار بعد تاب آوری با یکدیگر و براساس نمره های میانگین مقایسه شد. نتایج بدست آمده حاکی از آن است که تاب آوری در بعد نهادی مدیریتی با نمره میانگین ۲/۷۰ در رتبه اول قرار دارد. در رتبه دوم تاب آوری کالبدی محیطی با نمره میانگین ۲/۴۷ قرار گرفته است. نهایی تا ابعاد اجتماعی و اقتصادی به ترتیب در رتبه های

^۱ Desouza & Flanery

^۲ Carpenter



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ ISSN

سوم و چهارم قرار دارند. در بخش دیگری از پژوهش ضریب اهمیت هر یک از شاخص‌ها براساس نظرات کارشناسان برآورد شد. در پایان براساس تلفیق نتایج، شاخص‌هایی که اولویت اجرایی بالاتری دارند، مشخص شد. در این روش دنبال شاخص‌هایی هستیم که در وضع موجود نمره میانگین پایین داشته و همچنین از ضریب اهمیت بالایی برخوردار هستند. براساس تحلیل‌های انجام شده نه شاخص با ویژگی‌های مذکور وجود دارند. در این باره می‌توان به شاخص‌هایی همچون دسترسی به محل اسکان موقت، میزان آگاهی نسبت به بروز بلایای طبیعی و انسانی در محله، میزان آگاهی در زمینه واکنش‌ها و نحوه رفتار مناسب در زمان بحران، امنیت شغلی، توان مالی ساکنان برای مشارکت در حین بحران و حمایت سازمان‌های بیمه از ساکنان اشاره کرد. نیک پور و همکاران (۱۴۰۰) پژوهشی تحت عنوان؛ شناسایی و تبیین پیشران‌های مؤثر در زمینه تاب‌آوری کالبدی (مطالعه موردی: نورآباد ممسنی) انجام داده‌اند. تاب‌آوری با توجه به وقوع سوانح طبیعی و یا انسان‌ساخت در دنیای امروز از مسائل بسیار اساسی است. لیکن توجه به مفهوم تاب‌آوری صرفاً در ابعاد کلان فاقد کارآمدی لازم بوده و شناخت این مفهوم در سطوح خرد می‌تواند به اجرایی شدن این امر کمک شایان نماید. تاب‌آوری کالبدی، یکی از ابعاد تأثیرگذار در میزان تاب‌آوری جوامع است که از طریق آن می‌توان وضعیت جوامع را از نظر ویژگی‌های فیزیکی و جغرافیایی تأثیرگذار در هنگام بروز سانحه ارزیابی کرد. روش این پژوهش از نوع توصیفی-تحلیلی است.

در گام نخست مؤلفه‌های مؤثر تاب‌آوری کالبدی در شهر نورآباد ممسنی شناسایی و در قالب پرسشنامه دلفی تهیه و تدوین شدند، سپس این شاخص‌ها به وسیله اعضای پانل دلفی مورد بررسی قرار گرفتند و شاخص‌هایی که امتیاز لازم را کسب نکرده‌اند حذف و شاخص‌های پژوهش تعیین شدند. در گام سوم این شاخص‌ها به وسیله روش میک مورد تحلیل و بررسی قرار گرفته و نوع متغیرها با توجه به اثرگذاری و اثرپذیری بر سایر متغیرها مشخص شد. نتایج نشان داد مؤلفه‌های مؤثر بر تاب‌آوری کالبدی شهر نورآباد ممسنی در ناحیه ۱، شامل متغیرهای تراکم ساختمان، تعداد طبقات، کیفیت ابنیه، اسکلت ساختمان، سطح معابر، مساحت قطعات و نوع مصالح است. از جمله ویژگی‌های این متغیرها تأثیرگذاری و تأثیرپذیری بسیار بالا است. متغیرها در ناحیه ۲، شامل تراکم جمعیت، فاصله از غسل، توپوگرافی و عمق سطح ایستایی از جمله متغیرهای مستقل کلیدی به شمار می‌روند. از جمله ویژگی این متغیرها قدرت تأثیرگذاری بالا و تأثیرپذیری بسیار کم است. متغیر اثرگذار در ناحیه ۳، زمین بایر بوده که بعنوان متغیر مستقل کلیدی به دلیل تأثیرگذاری و تأثیرپذیری کم، در گروه متغیرهای استراتژیک به حساب نمی‌آیند. شاخص‌های ناحیه ۴، شامل سطح اشغال، قدمت بنا، بعد خانوار، فرم قطعات و تأسیسات و تجهیزات شهری که آن‌ها نیز از جمله متغیرهای استراتژیک به حساب نمی‌آیند و بیشتر نتایج مربوط به اثر بخشی سایر متغیرها می‌باشند. کمالی و همکاران (۱۴۰۰) پژوهشی تحت عنوان؛ تحلیلی بر تاب‌آوری کالبدی مساکن اجتماعی در برابر زلزله با استفاده از تکنیک موران (نمونه موردی محله ی پونک زنجان) انجام داده‌اند. زمینه و هدف: با توجه به افزایش شتاب رشد شهرها، تأمین مسکن از مهم‌ترین دغدغه‌های جوامع و از اولویت‌های دولت‌ها می‌باشد. در کشور ما طی چند سال اخیر، به منظور تأمین مسکن اقشار کم درآمد، دولت سیاست احداث مسکن مهر و طرح اقدام ملی مسکن را در پیش گرفته است. با توجه به آسیب‌پذیری بالایی که کشورمان در مقابل سوانح طبیعی به ویژه زلزله دارد، لزوم توجه به مدیریت بحران و تاب‌آوری در پروژه‌های مسکن مهر و اقدام ملی مسکن ضرورت دارد. از آنجائیکه برنامه‌ریزی‌های انجام شده در زمینه مدیریت بحران به حین و پس از وقوع بحران اختصاص دارد و کمتر به شرایط پیش از وقوع بحران توجه می‌گردد؛ لذا در این پژوهش با هدف تحلیل تاب‌آوری کالبدی مساکن اجتماعی در برابر زلزله به دنبال برنامه‌ریزی‌های پیش از بحران می‌باشیم. روش: در این پژوهش توصیفی-تحلیلی با



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

هدف ارزیابی تاب‌آوری کالبدی محله پونک زنجان - که متشکل از مسکن‌های مهر می‌باشد - کلیه شاخص‌های تأثیرگذار بر تاب‌آوری کالبدی به کمک تحلیل محتوا شناسایی و بررسی شده و پس از وزن‌دهی وارد سیستم اطلاعات جغرافیایی شده است. سپس به کمک تکنیک موران محلی و جهانی نوع پراکندگی تاب‌آوری و لکه‌های داغ و سرد بهینه شده تاب‌آوری مشخص شده است. یافته‌ها بیانگر این است که از میان ۱۸ شاخص اساسی سنجش تاب‌آوری کالبدی در برابر زلزله، فاصله از گسل در بالاترین اهمیت و دسترسی به کاربری‌های درمانی و ایستگاه‌های آتش‌نشانی کمترین اهمیت را دارا می‌باشند. در مجموع، محلات متشکل از مسکن‌های مهر به علت ضعف‌هایی که در مؤلفه‌های کالبدی‌شان دارند از تاب‌آوری کالبدی پایینی برخوردارند و با وجود نوساز بودن و وجود برنامه‌ریزی، آسیب‌پذیری بیشتری دارند. کمالی و همکاران (۱۴۰۰) پژوهشی تحت عنوان؛ تحلیلی بر تاب‌آوری کالبدی مسکن اجتماعی در برابر زلزله با استفاده از فن سیستم پشتیبان تصمیم‌گیری فازی غیر ساختاری (NSFDSS) (نمونه موردی مسکن مهر زنجان) انجام داده‌اند. مقدمه و هدف پژوهش: مسکن همواره به‌عنوان یکی از نیازهای اساسی هر انسان و تأمین مسکن، از مهم‌ترین دغدغه‌های جوامع و از اولویت‌های دولت‌هاست. در کشور ما طی چند سال اخیر، به منظور تأمین مسکن اقشار کم درآمد، دولت سیاست احداث مسکن مهر و طرح اقدام ملی مسکن را در پیش گرفته‌است. از طرفی ایران به لحاظ جغرافیایی و زمین‌شناختی در زمره کشورهایی است که آسیب‌پذیری بالایی در برابر سوانح طبیعی دارد؛ و از جمله مهم‌ترین آنها، زلزله می‌باشد. از طرف دیگر روند سریع رو به رشد شهرنشینی در کنار سایر عوامل، زنگ خطر بحران زلزله را به صدا در آورده‌است. مطالعات نشان می‌دهند که اکثر برنامه‌ریزی‌های صورت‌گرفته در زمینه مدیریت بحران به حین و پس از وقوع بحران اختصاص دارد و کمتر به شرایط پیش از وقوع بحران توجه می‌شود. بنابراین بررسی تاب‌آوری قبل از بحران در پروژه‌های مسکن اجتماعی امری ضروری می‌باشد. در این پژوهش توصیفی-تحلیلی با هدف ارزیابی محلات متشکل از مسکن‌های مهر از لحاظ تاب‌آوری کالبدی در برابر زلزله، کلیه شاخص‌ها به کمک تحلیل محتوا شناسایی و بررسی شده تا علاوه بر شناخت نقاط قوت و ضعف آنها، چراغ راهی برای طرح‌های اقدام ملی مسکن باشند. روش پژوهش: بدین منظور در این پژوهش با روش‌های اسنادی و میدانی به جمع‌آوری اطلاعات پرداخته شده‌است. معیارها و شاخص‌های استخراج شده، به کمک فن سیستم پشتیبان تصمیم‌گیری فازی غیرساختاری (NSFDSS) اولویت‌بندی و وزن‌دهی شده و در نهایت به کمک سامانه اطلاعات جغرافیایی نقشه‌های معیارهای وزن‌دهی شده، روی هم‌گذاری شده تا نقشه‌ی تاب‌آوری کالبدی حاصل شود.

-بحث تحقیق

همان‌گونه که اشاره شد عوامل چندی به تنهایی و یا در هماهنگی با یکدیگر باعث شکل‌گیری و به وجود آمدن بافت‌های فرسوده و ناکارآمد می‌شوند. این عوامل می‌توانند در شروع ایجاد بافت و یا بر اثر مداخلات ناسنجیده‌ی بعدی در هر یک از عوامل ساختاری بافت وارد عمل شده و پهنه‌ای را از ارتفاع خارج و کیفیت محیط انسانی را در آن کاهش دهند. پارامترهای تأثیرگذار و نقش آن‌ها به عنوان عوامل مخرب محیطی در علل شکل‌گیری بافت فرسوده را می‌توان به شرح ذیل مورد تحلیل قرار گرفت (توسلی، ۱۳۷۹: ۸):
عدم پیروی از یک برنامه‌ریزی منسجم



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

در اختیار نبودن برنامه‌ای مدون و همه جانبه‌نگر در مسائل توسعه شهری، می‌تواند مناطق شهری و یا محدوده‌هایی از آن‌ها را در بدو شکل‌گیری به یکی از دو عارضه‌ی ناکارآمدی و یا بی‌هویتی مبتلا کند. علاوه بر این، مداخلات بدون برنامه از پیش تعیین شده نیز، قادر است بافت کارآمدی را به پهنه‌ای فاقد کارایی لازم مبدل نماید (توسلی، ۱۳۷۹: ۸-۹).

عوامل کالبدی

شکل پیوند و ارتباط یک پهنه با کل منطقه، نفوذپذیری، شبکه دسترسی درونی و بیرونی و نیز نحوه پیوند یا انطباق بافت با مورفولوژی و عوارض زمین قادر است بافتی را از حالت کارایی مطلوب خارج و در زمره‌ی بافت‌های ناکارآمد قرار دهد. علاوه بر این، عدم تعادل بین تراکم بافت، نسبت توده و فضا، تفکیک اراضی و دانه‌بندی آن‌ها در یک پهنه، درجه آسیب‌پذیری آن را در مواجهه با سوانح طبیعی غیرمترقبه بالا برده و کاهش ارزش کمی و کیفی آن را نسبت به سایر نقاط پیرامونی آن پدید می‌آورد (شفایی، ۱۳۸۴: ۲۲).

معضلات عملکردی

به طور کلی در هر پهنه‌ای که تعادل لازم بین نسبت فضایی کار با فضای مسکونی و گذران اوقات فراغت برقرار نباشد، مسائل و مشکلات متعدد اجتماعی بافت را دستخوش ناکارآمدی می‌سازند. پهنه‌های صرفاً کارگاهی، صنعتی، خدماتی، مسکونی، خوابگاهی و مراکز گسترده‌ی تجاری همگی شواهدی دال بر ناکارآمدی را در خود نهفته دارند که به محض مهیا شدن شرایط مناسب به صورت معضلات عملکردی بروز کرده و بافت را فاقد ارزش و کارایی مطلوب می‌نمایند (کلانتری، ۱۳۸۴: ۲۶).

عوامل آلاینده‌ی زیست محیطی

تولید و توزیع انواع آلاینده‌های زیست محیطی چه به صورت بالفعل و یا بالقوه باعث کاهش ارزش کمی و کیفی بافت شده و توقف نوسازی را برای آن به ارمغان می‌آورند. انتشار زباله و فاضلاب و مشکلات ناشی از دفع آب‌های سطحی و نیز معضلات ناشی از انواع آلودگی‌ها در هوا و همچنین بروز انواع آلودگی‌های صوتی در فضا، بهداشت، سلامتی و آسایش ساکنان یک پهنه را مورد تهدید قرار می‌دهند. بروز پدیده‌های فوق، بافت شهری را دچار حالت فرسودگی و میرندگی می‌کند (فلامکی، ۱۳۸۳: ۴۲).

عوامل اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی

ترکیب اجتماعی و قومی اشکال خانواده و خانوار، تراکم‌های ناخالص و خالص جمعیتی، درآمد و اشتغال و نیز انواع فعالیت‌های تولیدی و خدماتی از جمله عواملی هستند که بر شکل‌گیری و محتوای بافت شهری، اثر بایسته و تعیین‌کننده‌ای را می‌گذارند و آن را تبدیل به بافتی کارآمد و یا غیرکارآمد می‌کنند (فلامکی، ۱۳۸۳، ۴۲-۴۳).

تأثیر ناشی از کمبود زیرساخت‌های شهری

کمبود و یا نارسایی تأسیسات و زیرساخت‌های شهری نظیر راه ارتباطی مناسب، کانال دفع فاضلاب و آب‌های سطحی، آب، برق، گاز، تلفن و ... سبب ایجاد معضلات و در عین حال فرسودگی بافت شهری می‌شوند. علاوه بر این، عبور عناصر نامطلوب از میان بافت شهری برای ارائه خدماتی به کل مناطق شهری و یا نقاط پیرامونی آن سبب فرسودگی و یا ناکارآمدی بافت شهری می‌گردند. عبور اتوبان‌ها و بزرگراه‌ها، راه‌آهن، شبکه برق فشار قوی، عبور کانال‌های روباز و مسیل‌های شهری به ویژه اگر با زباله، فاضلاب، و زائدات شهری همراه باشند سبب افت قیمت زمین در بافت و ناکارآمدی آن می‌گردند (مهندسین مشاور امکو، ۱۳۸۲: ۱۳). علل فرسایش بافت‌های قدیمی از جنبه‌های فیزیکی، اقتصادی و اجتماعی را در یک بررسی اجمالی می‌توان به صورت زیر ارائه داد:

الف - جنبه‌های فیزیکی فرسایش بافت‌ها



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

- عدم وجود شبکه‌های ارتباطی منطبق بر نیازهای جدید
- بالا رفتن خواست‌های ساکنین شهرها و انتظارات مردم در ارتباط با فضاهای سکونتی جدید و همچنین سطوح لازم خدماتی و رفاهی، بهداشتی و درمانی، آموزشی و ورزشی، تفریحی و غیره و عدم وجود امکانات جوابگویی به این نیازها در داخل بافت‌های قدیمی.
- فرسایش و انهدام ساختمان‌ها (خصوصاً واحدهای مسکونی) که حاصل از گذشت زمان بوده و به علت عدم مراقبت و مرمت مداوم قابل استفاده نمی‌باشد.
- فرسایش در نتیجه عدم استفاده از ابنیه‌ای که کاربری در حال حاضر ندارد و به علت تغییرات در نظام شهری گذشته نقش جدیدی بر این بناها در حال حاضر مرتب نیست و نتیجتاً بازسازی و تعمیر این گونه ابنیه ضروری به نظر نرسیده و در معرض فرسایش قرار می‌گیرند.
- عدم وجود تأسیسات و تجهیزات شهری مانند شبکه فاضلاب شهری و غیره.
- جنبه‌های اقتصادی و اجتماعی فرسایش بافت‌ها.
- کمبود و گرانی مسکن و پایین بودن توان اقتصادی خانوارها عامل مؤثری در ادامه فرسایش بافت‌های قدیمی است. رها ساختن ساختمان‌های قدیمی توسط ساکنین اولیه آن‌ها که اغلب از جا به جایی جمعیت و تغییر مالکیت بعنوان توارت و غیره است. نهایتاً به اسکان خانوارهایی با درآمد کم در خانه‌های فرسوده می‌انجامد. به این ترتیب مسأله مالکیت عامل اساسی در انهدام بافت‌ها و مانعی مستقیم در احیای محلات قدیمی شهرها است.
- به فرض حل موضعی مسأله مالکیت، با توجه به توان اقتصادی محدود خانوارها، تفکیک اراضی در قطعات کوچک و محدود انجام پذیرفته و به تشدید تراکم در بافت‌های قدیمی می‌انجامد که نهایتاً به ایجاد شرایط زندگی غیرمطلوب در بافت‌های قدیمی می‌انجامد (حدادان یزدی، ۱۳۸۳: ۲۶).
- علل و پیامد فرسودگی
- اصولاً فرسودگی به کالبد منحصر نمی‌شود بلکه، معرف وجود شرایطی است که زندگی انسان را در ابعاد مختلف تهدید می‌کند. به گونه‌ای که به نظر می‌رسد تداوم این روند در بافت‌های فرسوده خود به منزله زلزله‌ای فاجعه آمیز است که نسل‌های آینده را نشانه گرفته است. این شرایط مواردی همچون میزان بالای جرائم، وجود معضلات اجتماعی، وجود فقر اقتصادی، نبود زیرساخت‌های مناسب کالبدی، آسیب پذیری در برابر زلزله، عدم امکان امداد رسانی مناسب در مواقع بحران و بسیاری موارد دیگر را شامل می‌شود. چنین شرایطی همواره جنوب شهر و بافت‌های فرسوده آن را مورد تهدید جدی قرار داده، ضمن تبدیل به یک شهر دوقطبی، شکافی عمیق میان مناطق جنوبی و شمالی شهر پدید آورده است. با این وجود نوسازی بافت‌های فرسوده با دشواری جدی روبه روست که علل مختلفی از جمله موارد زیر را در بر می‌گیرد:
- نابرابری اقتصادی اجتماعی و دوقطبی شدن شهر: قرار گرفتن بافت‌های فرسوده در قطب کم بهره (غفلت نسبت به تحقق عدالت اجتماعی که زمینه ساز نابرابری فرصت‌های رشد و بالندگی است).
- الگوی برنامه ریزی شهری کالبد محور: که موجب کمبود و نامطبوع بودن فضاهای خدماتی و مدنی در بافت‌های فرسوده شده است.
- پایین بودن نسبت سطح معابر: که موجب کاهش میزان دسترسی درونی و بیرونی بافت‌های فرسوده می‌شود.
- پایین ماندن ارزش املاک: که باعث تقویت چرخه فقر و فقدان توجیه اقتصادی برای نوسازی مردمی در این مناطق می‌شود.
- کمبود خدمات شهری: که موجب کاهش سرانه‌های زیستی و افزایش آسیب‌ها و محرومیت‌ها شده است.
- نازل بودن کیفیت ساخت: که فرسودگی زودرس این مناطق را به دنبال داشته است. (ادیبی سعدی نژاد، ۱۳۸۹، ۳۳).
- انواع فرسودگی در بافت‌های شهری

فرسودگی یکی از مهمترین مسائل مربوط به فضای شهری است که باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی‌قوارگی آن می‌شود. فرسودگی عاملی است که به زدودن خاطرات جمعی، افول حیات شهری واقعه‌ای و شکل گرفتن حیات شهری روزمره‌ای کمک می‌کند. این عامل با کاهش عمر اثر و با شتابی کم و بیش تند، باعث حرکت به سوی نقطه پایانی اثر می‌گردد. فرسودگی به دو دسته تقسیم می‌شود: فرسودگی نسبی و کامل. فرسودگی نسبی، فرسودگی است که در یکی از عناصر مهم فضای شهری یعنی کالبد یا فعالیت رخنه می‌کند و به دنبال خود باعث فرسودگی نسبی فضای شهری می‌گردد. فرسودگی کامل، فرسودگی است که فرسودگی در هر دو عنصر فضای شهری یعنی کالبدی و فعالیت آن رخنه کرده باشد و به دنبال آن باعث فرسودگی کامل فضا شود.

پس فرسودگی یا در کالبد یا فعالیت یا در کالبد و فعالیت به طور یکجا رسوخ می‌کند. بر این اساس، می‌توان معادلاتی تشکیل داد که بیان‌گر انواع فرسودگی‌ها باشد. یک گروه از این معادلات می‌تواند به صورت زیر باشد:

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

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

معادله سوم: شکل (کالبد فرسوده) + فعالیت (فرسوده) = فرسودگی کامل فضا (حیبی و مقصودی، ۱۳۸۱: ۵۲). جدول شماره ۲-۴

جدول میزان فرسودگی فضای شهری

معادله	فرسودگی فضایی	فرسودگی		مدت زمان اقدام	نوع اقدام	نحوه استفاده از زمین و مقیاس بنا
		فضایی	مرمت			
اول	فرسودگی نسبی فضای شهری	فعالیت (عملکرد)	بهبود	کوتاه مدت (۰ تا ۵ سال)	اجرای	تغییر، تدقیق و تغییر در شکل بنا
دوم	فرسودگی نسبی فضای شهری	کالبد (شکل)	نوسازی	میان مدت (۰ تا ۱۵ سال)	طراحی	تاکید بر کاربری و تغییر در شکل بنا
سوم	فرسودگی کامل فضای شهری	فعالیت+ کالبد	بازسازی و ساخت	بلند مدت (۰- تا ۲۵ سال)	برنامه ریزی	تنظیم کاربری و تعریف در مقیاس شهر یا بخشی از آن

منبع: حیبی و مقصودی، ۱۳۸۴: ۲۰

در یک تقسیم بندی دیگر، می‌توان فرسودگی را به چند دسته کلی تقسیم نمود که عبارتند از: فرسودگی کالبدی:

فرسودگی ممکن است ناشی از افت کیفیت کالبدی یا سازه‌ای بنا باشد، این وضع با قرار گرفتن بافت بنا با قرار گرفتن در مسیر افت کیفیت ناشی از گذشت ایام، تأثیر آب و هوا، جابجایی زمین، نگهداری نامناسب و نامطلوب، به وجود آید (حیبی، ۱۳۸۱: ۸). با توجه به هویت واقعی شهر نمی‌توان آن را از ریشه‌های کهنی جدا ساخت و همچنین نمی‌توان آن را از پدیده‌های نو و معاصر محروم داشت در واقع زندگی شهر، هم به آن ریشه‌های کهن وابسته است و هم نیازمند به این پدیده معاصر. از آن‌جا که انسان‌ها ذاتاً تمایل به پیشرفت و ترقی دارند دیگر این بافت‌ها پاسخگوی نیازشان نیست پس آن‌ها که می‌توانند بافت را ترک می‌کنند و جای خود را به کسانی می‌دهند که تعلق خاطری به بافت ندارند و در حفظ آن هیچ انگیزه‌ای ندارند. این امر به فرسودگی بافت کمک می‌کند. «اگر بتوان کالبد را از فرسودگی رهانید می‌توان از حیات مجدد فضای شهری سخن گفت در این حالت عمل احیا صورت می‌گیرد. احیا



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

عملی است که با تغییرات ساختمانی و تعمیرات اندک ولی مداوم بر روی کالبد صورت می‌گیرد. احیا سعی بر آن دارد تا با حذف فرسایش در کالبد (شکل)، از فرسایش عملکرد و به تبع آن از فرسایش فضای شهری جلوگیری نماید.» (حبیبی، ۱۳۸۱: ۱۶).

فرسودگی عملکردی:

بافت کهن به دلیل ترکیب کاربری‌ها و نوع عملکرد آن‌ها دچار ناهماهنگی می‌باشد که این ناهماهنگی هم درونی است و هم در برابر بافت‌های جدید دچار عدم تعدل است. همین امر باعث انتقال بیشتر کاربری‌های سازگار با بافت کهن، به بافت جدید و جایگزین شدن آن با کاربری‌های ناسازگار با بافت خواهد شد. به این ترتیب کاربری‌های مسکونی، فضای سبز و غیره کم شده و کارگاه‌ها، عمده‌فروشی‌ها، انبارها و... افزایش می‌یابد (حبیبی، ۱۳۸۱: ۲۰).

این فعالیت‌ها باعث به وجود آمدن سیکل معیوبی می‌شود که هم به فرسودگی کالبد هم به فرسودگی فعالیت‌ها کمک می‌کند. و این امر باعث بیشتر جدا شدن بافت کهن از سایر قسمت‌های شهر می‌شود (صداقت رستمی، ۱۳۹۰: ۱۱۲). «در محل‌های تاریخی شهری، چشم انداز کالبدی که متناسب با ضروریات یک دوران تاریخی طراحی شده بود ناگزیر خود را با ضروریات دوران دیگر تطبیق می‌دهد.» (همان، ۳۷).

در صورتی که در بافت تنها فرسودگی عملکردی وجود داشته باشد و کالبد فرسوده نباشد می‌توان با اندک تغییرات در فعالیت موجود ابقا در سازمان فضایی شد. «ابقا عملی است که اندک اندک و به صورت مداوم در فعالیت‌های شهری صورت می‌گیرد. این سعی بر آن دارد تا با حذف یا حداقل کاهش فرسایش در فعالیت از فرسایش کالبد در نهایت فرسایش فضا جلوگیری کند.» (صداقت رستمی، ۱۳۹۰: ۱۱۶).

شاخص‌های فرسودگی

در اردیبهشت ماه سال ۱۳۸۵، شورای عالی و شهرسازی برای شناسایی این محدوده‌ها سه شاخص با مفاهیم زیر تعریف کرد. ریزدانگی: بلوک‌های شهری که بیش از ۵۰ درصد قطعات آن‌ها مساحتی زیر ۲۰۰ متر داشته باشند. نفوذ ناپذیری: بلوک‌های شهری که بیش از ۵۰ درصد معابر آن‌ها عرض کمتر از ۶ متر را داشته باشند. ناپایداری: بلوک‌های شهری که بیش از ۵۰ درصد ابنیه آن‌ها فاقد سیستم سازه ایمنی باشند (ابلقی، ۱۳۸۵: ۱۵۱). کلیه بافت‌های فرسوده در هر نوع طبقه‌بندی که قرار داشته باشند، به سبب فرسودگی و ناپایداری از خصوصیات مشابه و مشترکی برخوردارند. به عبارت دیگر می‌توان همه بافت‌های فرسوده را بافت ناپایدار دانست. این ناپایداری در وهله اول در برابر زلزله و حفظ ایمنی شهر و سپس در سایر ابعاد آن است. به این ترتیب با توجه به وجود عوامل متعدد در شکل‌گیری و ایجاد بافت‌های فرسوده از یک‌سو و اولویت بندی اجرایی و سیاست‌های مدیریتی جهت مداخله در آن‌ها از سوی دیگر، بافت‌های فرسوده شهری را به انواع مختلفی می‌توان طبقه بندی نمود. بنابراین ملاحظه می‌شود که امکان تعریف گونه‌های مشترکی از بافت‌های فرسوده که از خصوصیات کاملاً مشابه و مشترک برخوردار باشد، منتفی است. چنانچه در هر محله فرسوده با یک نوع بافت، با ویژگی‌های خاص خودش مواجهیم. لذا وقتی گونه‌های مختلفی از بافت وجود دارد، در نتیجه گونه‌های متعدد مداخله هم مطرح می‌شود. اگر معیار تشخیص فرسودگی را شورای عالی شهرسازی اعلام کند، یک گونه برخورد و مداخله برای آن متصور است و اگر معیار توسط سازمان دیگری لحاظ شوند، مداخلات متفاوتی صورت خواهد پذیرفت. بنابراین جهت‌گیری‌های مدیریتی و سیاستی کلان مدیریت، تعیین کننده نوع مداخله بوده و اولویت‌های آن را تشکیل می‌دهد.

جمع بندی و نتیجه گیری

به طور کلی و به رغم وجود قوانین و مقررات، طرح‌های توسعه شهری فعلی و ساز و کارهای اجرایی آنها به دلیل بی توجهی به شرایط ویژه اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و ... بافت‌های آسیب دیده شهری، علاوه بر شرایط ویژه کالبدی آن‌ها نتوانسته‌اند تأثیر قابل توجهی



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ISSN

در احیاء و نوسازی آنها داشته باشند. در تجارب ایران نیز که همواره بر روش اجرای متمرکز معطوف بوده است، بخش اعظم محدوده طرح هدف تملک قرار گرفته و ساخت و ساز از طریق مدیریت بخش دولتی یا عمومی و تا حدودی با مشارکت بخش خصوصی صورت گرفته است. این بدان معنی است که ساکنان اولیه بافت در هیچ یک از مراحل حضور نداشته و صرفاً ناظر اقدامات صورت گرفته بوده‌اند. لذا منافع طرح اعم از سود اقتصادی و ارتقای کیفیت سکونت نیز شامل حال آنان نشده و اغلب قریب به اتفاق بهره برداران از فضاهای ساخته شده، گروه‌هایی غیر از ساکنان موجود و اولیه بافت بوده‌اند.

در بررسی تجارب نوسازی در ایران، موضوعات مهمی وجود دارد که توجه به آنها به شرح زیر ضروری به نظر می‌رسد:
نارسایی قوانین جاری

تحقق طرح‌های نوسازی که از یک سو با پیچیدگی‌های ناشی از حقوق مالکیت و از سوی دیگر با فعل و انفعالات گسترده مالی مواجه است، به قوانین ویژه‌ای نیاز دارد و این در حالی است که هنوز در کشور قوانین جامع و متناسب با پیچیدگی‌های موضوع تدوین و تصویب نشده است.

عدم توزیع ارزش افزوده ناشی از نوسازی بین ساکنان

نوسازی بافت‌های آسیب دیده به دلیل ایجاد ظرفیت‌های جدید اقتصادی یا ارتقاء شرایط اقتصادی در بافت، همواره تضمین کننده ارزش افزوده مناسبی می‌باشد که به صورت طبیعی و منطقی بایستی بین همه ذی نفعان به ویژه بین ساکنان آنها توزیع شود، اما به دلیل رویکرد متمرکز اجرای طرح و تملک کل محدوده، ساکنان موجود تخلیه شده و سود حاصل از اقدامات اجرایی عاید مجریان و سرمایه گذاران گردیده است.

وسعت حوزه اقدام طرح

در اکثر قریب به اتفاق طرح‌های نوسازی بافت‌ها در ایران، محدوده‌ای بسیار وسیع به وسعت ده‌ها هکتار انتخاب شده و سرمایه‌ای عظیم به تملک بدون برنامه قطعات زمین در بافت ریزدانه اختصاص یافته است. این امر از یک سو توان مالی مجریان را در آغاز راه به شدت کاهش داده و از سوی دیگر تخریب و ویرانی گسترده‌ای را در بافت ناتوان و رو به زوال مراکز شهری برای چندین سال موجب شده است. شرایط ناپایداری اقتصادی

بر اثر تملک اراضی به وسیله مجریان و آغاز اعمال طرح، قیمت زمین در محدوده اقدام به شدت افزایش می‌یابد و تورم نیز مزید بر علت شده و فشار مالی فوق العاده‌ای بر طرح‌های بهسازی و نوسازی تحمیل شده است.

نظام عامل (مدیریت) ناآشنا

مداخلات بهسازی و نوسازی با هدف تجدید حیات و روان بخشی مراکز تاریخی و قدیمی، فقط به تهیه طرح و تخصیص منابع مالی برای تملک تعدادی پلاک ثبتي محدود نمی‌شود. تدارک زنجیره به هم پیوسته‌ای از اقدامات هماهنگ بر اساس اهداف، سیاست‌ها و برنامه‌های مشخص و تعیین شده در دو مقیاس ملی و محلی ضرورت دارد. همچنین لازم است تا ویژگی‌های نظام عامل کارا و شایسته‌ای که بتواند وظایف پیچیده مورد نظر را عهده دار گردد، ارائه شود.

تحقق ناپذیری یا دوره زمانی بسیار طولانی



موانع فوق، بیشتر طرح‌های تهیه شده در سال‌های اخیر را تحقق ناپذیر کرده است. فرآیند تحولات در محدوده طرح‌هایی که اجرای آن بنا به ضرورت خاص آغاز گردیده است، به قدری کند است که نه تنها افزایش میل به سکونت در مراکز تاریخی و قدیمی را به همراه ندارد، بلکه افول حیات و فرار از این محدوده‌ها را هم موجب شده است.

غیبت شهروندان

در تمامی طرح‌ها، فرض بر اجرای آنها به صورت اقدامات اقتدارگرا و متمرکز بوده است. در بهترین حالت با فروش اوراق مشارکت، مردم در طرح‌ها مشارکت داده شده‌اند، در حالی که روح ساکنان محله‌های قدیم، خاطره و احساس تعلق آن‌ها می‌تواند در فرآیند تحقق طرح‌های بهسازی و نوسازی نقش مؤثری را ایفا نماید.

-منابع و ماخذ

یقایی پور، مسعود و علیزاده، هادی (۱۳۹۲) تحلیلی بر شاخصهای کالبدی بافت فرسوده مرکزی اهواز با استفاده از مدل برازش رگرسیونی و تحلیل سلسله مراتبی فازی FAHP، فصل نامه مطالعات جغرافیایی مناطق خشک، شماره ۱۱، صص ۱۱۱-۹۳
ماجدی، حمید (۱۳۸۸) توسعه شهری امروز، بافت های فرسوده آینده، نشریه هویت شهر، شمرته و دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران

وارثی، حمید رضا، تقوایی، مسعود، رضایی، نعمت الله (۱۳۹۱) ساماندهی بافت فرسوده شهری (نمونه موردی شهر شیراز)، مجله علمی تخصصی برنامه ریزی فضایی، سال دوم، شماره دوم، پاییز ۱۳۹۱

Akbari, N. Moeaifar, R. Mirzaei Khondabi, F. (۲۰۱۷): Analysis livability in deteriorated fabrics' Esfehnan city's Emphasizing on Urban Development Strategy, Journal of Urban Economics and Management, Volume ۶, Number ۲۱, pp. ۵۰-۳۳.

Badland, H. and L.A. Whitzman. and H. Butterworth, (۲۰۱۴): Urban Liveability: Emerging Lesson From Australian for exploring the potential for indicators to measure the social determinants of health, Social Science and Medicine, No ۱۱۱, pp ۶۴-۷۳.

Bandarabad, A(۲۰۱۱):Livability city's from basics to meanings , Azarakhsh Publications, First Edition, Tehran.

Batey, P. (۲۰۰۰): Urban Reperation in Britain: Progress Princip les and Prospects, Interational symposium on Rengeneration of City Down Town. www.prsco.agbi.tsukuba.ac.jp

Benjamin L. S. (۲۰۱۳): Spatial Pattern of Urban Livability in Himalayan Region: Acase of Aizwal City, India. Soc Indic Res, pp ۵۴۱-۵۵۹.

Cities Plus, (۲۰۰۳): A Sustainable Urban System: the Long Term Plan fir Greater Vancouever, Vancouver, Canada, Cities PLUS.

City and Planning Consulting Engineers (۲۰۱۶): Qazvin Development and Civil Development Plan, Qazvin Province Road and Urban Development, Volume II.



- Dickens, P. (۲۰۰۳): Urban Sociology, Local Community Society and its Nature, Mashhad: Astan Quds Razavi Publications.
- Esaluo, A. Bayat, M. Bahrami, A. (۲۰۱۴): Livability Imagery, A New Approach to Improving the Quality of Life in Rural Communities (Case Study: Qom City, Kohak District) », Journal of Environmental and Rural Housing, Volume ۳۳, Number ۱۴۶, pp. ۱۲۰-۱۰۷.
- Eslater, R. (۲۰۰۷): Contemplation for the New Millennium, Future Research Concepts, Methods, and Ideas, translation by Aghil Malekifar and et al, Defense Industries Educational and Research Institute Publications, Second Edition, Tehran Future Research Center.
- Evans. Peter (۲۰۰۲): Livable Cities: Urban Struggles for Livelihood and sustainability, Berkeley: University of California Press.
- Faiz, A. (۲۰۰۰): Sustainable transport for the developing world: the social and environmental nexus. J. Transp. Eng. ۱۲۶, pp ۴۵۱-۴۵۴.
- Habibi, D. (۲۰۱۳): Investigating the factors affecting the decline of vitality and livability of historical and deteriorated fabrics' (Sang siyah District of Shiraz), Quarterly Iranian Islamic City, No. ۱۴, pp. ۸.
- Harman Shah, A.H. and M. Ahmad Fariz, (۲۰۰۸): SPATIAL URBAN METABOLISM FOR LIVABLE CITY, Blueprints for Sustainable Infrastructure Conference ۹-۱۲ December , Auckland, NZ, pp ۹-۱۲.
- Harman, S. Abdul, H. & Mohamed, Ahmad, F., SPATIAL URBAN METABOLISM FOR LIVABLE CITY, Blueprints for Sustainable Infrastructure Conference ۹-۱۲ December , Auckland, NZ, ۲۰۰۸.
- Herrman, T. and R. Lewis, (۲۰۱۷):
- Heydari, T. Shamaei, A. Sasanpour, F. Soleymani, M. Ahadnejhad Roshti, M. (۲۰۱۵): Assessing the livability of deteriorated fabrics' and its reinforcement strategies (Case study: deteriorated fabrics' of Zanjan), Sustainable City Journal, Volume ۲, Number ۲, pp. ۴۳-۲۳.