



بررسی نقش عمران شهری در بهبود بافت فرسوده (مطالعه موردی: شهر کوچصفهان استان گیلان)

افشین حسنی فشتالی

کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، گیلان، ایران

چکیده

هدف تحقیق بررسی نقش عمران شهری در بهبود بافت فرسوده (مطالعه موردی: شهر کوچصفهان 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 تقریباً 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 مآخذشناسی و گردآوری منابع مطالب موردنیاز استخراج و در فیش ثبت خواهد شد. روش تجربه و تحلیل و بررسی اطلاعات به صورت توصیفی- تحلیلی بوده است.

کلیدواژگان: عمران شهری، بافت فرسوده، شهر کوچصفهان استان گیلان



-مقدمه

بافت در شهرسازی عبارتست از مفهوم فضایی ارگانیک و هم پیوند که در طول دوران حیات شهری در داخل محدوده شهر یا حاشیه آن در پیوند با شهر شکل گرفته باشد. بافت می‌تواند از بناها، راه‌ها، فضاها، تأسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آن‌ها تشکیل شده باشد (شفایی، ۱۳۸۴: ۶). فرسودگی یکی از مهم‌ترین مسائل مربوط به فضاهای 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 شکل‌گر فتن حیات شهری روزمرهای کمک می‌کند. این عامل با کاهش عمر اثر و با شتابی کم و بیش تند، باعث حرکت به سوی نقطه پایانی می‌گردد (حبیبی، ۱۳۸۱: ۱۵). بافت شهری در حقیقت تمرکز فضایی مشکلات است که به شکل سطح بالای بیکاری، فقر و آلودگی محیطی ظاهر می‌گردد. بافت شهری ماهیتی پیچیده و چند بعدی شامل ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، محیطی و ذهنی می‌باشد (توپچی، ۱۳۸۹: ۲۲). مراد از فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری است؛ در واقع فرسودگی ناکارایی عملکردی و حیاتی یک قسمت از کالبد یکپارچه شهری می‌باشد که باعث بروز افول کیفیت روند زندگی می‌گردد. فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت و یا به سبب فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری بافت به وجود می‌آید. پیامدهای فرسودگی بافت در نهایت به از بین رفتن منزلت آن در اذهان شهروندان منجر می‌گردد و در اشکال گوناگون از جمله کاهش یا فقدان شرایط زیست‌پذیری و ایمنی و همچنین نابسامانی کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و غیره قابل دریافت و شناسایی است (سغایی^۱، ۲۰۱۸: ۱۷۷). بدین ترتیب در مجموع، ویژگی‌های زیر را برای بافت‌های فرسوده شهری می‌توان برشمرد: فرسودگی کالبدی، عدم دسترسی به درون بافت، فقدان تأسیسات زیربنایی مناسب، مشکلات محیط زیستی و بالا بودن میزان آلودگی، کمبود امکانات گذران اوقات فراغت، فقر و محرومیت، آسیب‌پذیری در برابر زلزله، سرانه کم خدمات، تراکم بالای جمعیت، ناامنی و معضلات اجتماعی (زبردست و همکاران^۲، ۲۰۱۳: ۲۸-۲۹). نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، به روش‌های گوناگونی می‌تواند صورت گیرد، اما مهم‌ترین نکته در موفقیت و ماندگاری طرح، پذیرش طرح ارائه شده توسط ساکنین و کاربران فضاست. لذا برای دستیابی به این مهم، شناسایی ذی‌مدخلان و استفاده از نظرات آنها در طی فرایند طراحی می‌تواند به طرحی مقبول‌تر و سهل‌الوصول‌تر در اجرا منجر شود (زینالزاده و همکاران^۳، ۲۰۱۷: ۶۳).

بیرون رفتن ساکنان قدیمی بافت که در گذر سالیان انس و الفت ناگسستنی با محیط زندگی‌شان برقرار کرده‌اند، از بین رفتن خاطرات جمعی و فاصله گرفتن از فرهنگ سنتی در محدوده طرح، محو شدن آن دسته از ساختمان‌ها و بناهای قدیمی که هر یک حاصل دسترنج نیاکان ما بوده‌اند و تضييع حقوق مالکان محدوده طرح و بی‌بهره ماندن آنها از ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح، بخشی از مشکلاتی هستند که می‌بایست در احیا و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، راه حل یا پاسخی برای آنها اندیشید (ادیب‌زاده و همکاران^۴، ۲۰۱۰: ۱۴۴). یکی از آخرین دیدگاه‌هایی که به منظور بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده مطرح شده است، بهره‌گیری از طرح‌های تجمیع است. استفاده از این طرح‌ها، تنها در زمانی توصیه می‌شوند که نه بناهای موجود در بافت، دارای ارزش باشند و نه مجموعه عناصر شهری ارزشمندی ارائه دهند. همچنین به دلیل فرسودگی‌ها و نابسامانی‌های مختلف، دیگر به هیچ وجه قابل استفاده نباشند، که در نهایت تخریب املاک و تجمیع پلاک‌های ثبتي شهر مطرح می‌گردد.

^۱ Saghaei

^۲ Zebardast et al

^۳ Zeinalzadeh & Jahed Ghadami

^۴ Adibzadeh et al



با توجه به این دیدگاه، در بخش هایی که به دلایل گوناگون، امکان احیای سلول به سلول یا تک بنا وجود ندارد، آن محدوده از بافت که فاقد ارزش و در عین حال مخروبه است، تملیک می گردد و پس از تجمیع املاک، به عنوان مجموعه ای منسجم، مجددا طراحی و نوسازی می شوند (عزیزی و همکاران^۵، ۲۰۱۰: ۱۰-۱۱).

روش تجمیع زمین بر خلاف شیوه تملک اجباری در پی کت بین دولت و حاکمیت شهری با مردم است. تجمیع زمین به عنوان یک ابزار برنامه ریزی شهری که از ابتدای قرن بیستم در اروپا رواج پیدا کرده است، به صورت بسیار وسیع، هم در توسعه کالبدی شهر و هم در بازسازی شهری قابل استفاده است (سلجوقی^۶، ۲۰۱۵: ۹). بنابر تعریف، تجمیع حدود املاکی که دارای سند مالکیت می باشند. در مواردی که دو یا چند پلاک بر اثر ساختمان یا دیوارکشی بصورت واحد درآمدی یا قطعاتی که وصل به هم باشند و یا مالک یا مالکان مزبور سهام مشاعی برابر دفتر املاک داشته باشند، مالک یا مالکین با تسلیم اسناد مالکیت خویش می توانند از اداره ثبت محل وقوع ملک تقاضای تجمیع املاک خود را بنمایند. این روش از مهم ترین مکانیسم های مواجهه با بافت های فرسوده شهری در ایران می باشد (حبیبی و همکاران^۷، ۲۰۱۲: ۱۲). معمولا در ایران تجمیع قطعات در سه مقیاس صورت میگیرد:

تجمیع در مقیاس خرد (چند پلاک): این نوع از تجمیع زمین، معمولا در شهرهای بزرگ کشور به صورت ضوابط تشویقی از طرف شهرداری ها و ادارات ثبت و ... تعریف می شود. هدف از این برنامه یکی شدن قطعات کوچک زمین در بافت های شهری و به خصوص بافت های مسئله دار برای بهبود و استفاده مناسب تر از فضای قطعات زمین و ترغیب مالکان برای بازسازی است. تجمیع متوسط (تجمیع چند بخش از یک بلوک و یا دو بلوک): این مقیاس از تجمیع زمین حد فاصلی بین مقیاس خرد و کلان است و معمولا توسط سرمایه گذاران خصوصی و یا نهادهای نیمه دولتی همانند شهرداری ها انجام می شود. تجمیع کلان (در مقیاس بیش از دو بلوک): از آنجا که مقیاس عملکرد این برنامه ها بزرگ است، لذا بطور معمول توسط خود مالکان زمین و یا بخش خصوصی (منظور سازندگان عادی ساختمان ها که عملکرد آنها به صورت خرید املاک و سپس تخریب و ساختمان سازی است) انجام نمی شود. این روش را شرکت های بزرگ ساختمانی و انبوه سازان مسکن در ایران تحت نظارت نهادهای دولتی انجام می دهند. متولی اصلی این برنامه در کشور، شرکت عمران و بهسازی شهری وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی است. ابتدا با استفاده از نظر های کارشناسی و یا مطالعات مهندسان مشاور، محدوده بافت های فرسوده در شهرهای مختلف تعیین و تصویب می شود. سپس شرکت های ساختمانی، زیر نظر وزارت مسکن (شرکت عمران و بهسازی شهری این بافت ها را بازسازی می کنند. ابتدا این شرکت ها پس از طراحی سایت مورد نظر برای تملک اراضی، با مالکان مذاکره کرده و مالکان در صورت تمایل می توانند پس از اتمام طرح، واحد معوض دریافت کنند. بعد از این نیز مرحله تخریب و بازسازی انجام می شود (فلاح^۸، ۲۰۱۷: ۴۴۵). یومر الیوقلو و پارکر (۱۹۹۳)، در پژوهشی به این نتیجه رسیده اند که روش تجمیع قطعات زمین ابزار مهمی برای برنامه ریزی زمین می باشد که خلاقانه زمین را به عنوان منبع کالبدی و سرمایه ای تجهیز و موانع توسعه محلی را حل می کند. لارسن (۱۹۹۷)، در مقاله ای با عنوان «تجمیع قطعات زمین: ابزاری برای توسعه شهری» بیان می کند که این روش می تواند فرصت سرمایه گذاری مداوم را برای ساختار شهری فراهم کند و در کشورهایی که از نرخ بالای شهرنشینی برخوردارند باید مورد توجه جدی قرار بگیرد. سنس تورک (۲۰۰۴)، در پژوهشی در کشور ترکیه به این نتیجه رسیده است

^۵ Azizi & Arasteh

^۶ Saljoughi

^۷ Habibi et al

^۸ Fallah



که استفاده از روش تجمیع قطعات زمین، توسعه زمین های جدید و سازماندهی مجدد مکان های ساخته شده در مناطق شهری و همچنین تولید زمین هایی به منظور ارائه خدمات شهری و عمومی را میسر می کند.

دخالت در بافت قدیم شهرهای ایران با روی کار آمدن رضاخان به طور جدی آغاز شد، شهر شیراز هم جزو اولین شهرهایی است که تحت تأثیر این حرکت قرار گرفته است. اغلب طرح های اجرا شده، دارای آثار مخربی بر بافت و ساکنین آن داشته، که این امر توجه بیشتر برنامه ریزان در این مورد را می طلبد. از جمله مهمترین فعالیت ها و تحقیقات صورت گرفته در این زمینه می توان به موارد زیر اشاره کرد:

- نریمانی، مسعود: در کتاب خود با عنوان بهسازی بافت تاریخی به ارائه راهکارهایی منظم برای ساماندهی بافت قدیم شهرها پرداخته است و تجارب بعضی از کشورها در احیای بافت قدیم شهرها را مطرح کرده است (نریمانی، ۱۳۷۹: ۸).

- علیزاده، عباس: به این نتیجه رسیده است که شهر بوشهر دارای دو بافت جدا از هم است که بدون در نظر گرفتن شرایط اقلیمی شهر، ساخت و ساز در آن صورت گرفته است و باعث شده که شهر دارای نقشه ای آشفته باشد و از طرف دیگر، جنگ تحمیلی سبب از بین رفتن این بافت شده است (علیزاده، ۱۳۸۴: ۱۲۳).

- کوچکی، غلام: که در این پایان نامه به شناسایی ساختار فضایی- کالبدی و شناخت عوامل تخریب کننده و محدود کننده بافت قدیم شهر خرم آباد پرداخته است و به این نتیجه رسیده است که آنچه سبب فرسوده شدن بافت قدیم شده است، عوامل محیطی و توسعه فیزیکی شهر بوده است (کوچکی، ۱۳۸۶: ۱۶۶).

- وفایی، ابودر: به این نتیجه رسیده است که علاوه بر اینکه شهر کاشان به عنوان شهر تاریخی شناخته شده است، آنچه سبب تغییر فرم بافت قدیم شهر کاشان شده است و موجب فرسوده شدن بافت شده، تغییر ساختار کلی شهر از تک هسته ای به چند هسته ای بوده است (وفایی، ۱۳۸۶: ۲۱۳).

- یوسفی، لیلا، (۱۳۸۷): که در این پایان نامه به تحولات و تغییرات محله های ریحان و خیابان در شهر قزوین پرداخته است و به این نتیجه رسیده است که عوامل محیطی، توسعه فیزیکی شهر و مهاجرت ساکنان، سبب تغییر و تحول این دو محله شده است (یوسفی، ۱۳۸۷: ۱۵۵).

بحث تحقیق

بافت فرسوده، کل یا آن بخشی از فضای شهری است که نظام زیستی آن هم از حیث ساخت و هم از حیث کارکرد اجزای حیاتی خود دچار اختلال و ناکارآمدی شده است. در تعریفی دیگر می توان گفت، پهنه هایی از شهر که دچار افت شهری و تمرکز فضایی مشکلات شامل ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، محیطی و ذهنی هستند را بافت های رو به زوال، فرسوده و یا نواحی محنت زده شهری می گویند. این گونه بافت ها دچار کاهش و یا اختلال در کیفیت های کالبدی و کارکردی خود گردیده اند (توپچی، ۱۳۸۹: ۳۲-۳۳).

بافت های فرسوده به علت گذشت زمان و عدم سرمایه گذاری لازم در نگهداری از آن ها با ویژگی های خاصی مواجه هستند که شامل موارد ذیل می باشد. عدم دسترسی به درون بافت، فقدان تأسیسات زیر بنایی مناسب، مشکلات زیست محیطی و بالا بودن حجم آلودگی، کمبود امکانات گذران اوقات فراغت، فقر و محرومیت، آسیب پذیری در برابر زلزله، سرانه کم خدمات، جمعیت زیاد (تراکم بالای جمعیت)، تراکم ساختمانی کم دوام، ناامنی و معضلات اجتماعی (عندلیب، ۱۳۸۵: ۲).



بافت فرسوده تظاهر نوعی بیماری در ساختار مجموعه‌های زیستی و عموماً مناطق شهری محسوب می‌گردند و عوامل چندی در بروز و شکل‌گیری آنها دخیل‌اند که از میان می‌توان به عوامل کالبدی، عملکردی، زیست‌محیطی، اقتصادی-اجتماعی، فرهنگی اشاره کرد.

تأثیر مخرب هر یک از عوامل فوق سبب کاهش ارزش‌های کمی و کیفی محیط زیست، در محدوده‌هایی از شهر می‌شود و با نزول ارزش‌های سکونتی-عملکردی در این قبیل محدوده‌ها امر نوسازی، بازسازی و بهسازی در آن‌ها متوقف می‌گردد و میل به عدم تغییر و تحول در آنها فزونی می‌یابد و حالت فرسودگی و ناکارآمدی در آنها مستولی می‌شود و بدین ترتیب بافت فرسوده‌ی شهری به عنوان بازتابی از تأثیر عوامل مخرب شکل می‌گیرد و به صورت فضایی که به تدریج متعلق به همه‌کس و غیر قابل سکونت برای هر کس باشد به حیات خود ادامه می‌دهد (همان، ۳). ویژگی‌های بیان شده، مرز بین بافت فرسوده و قدیمی و اقدامات ضروری به منظور بازسازی و نوسازی آن‌ها را تبیین می‌کند. بنا به تعریف بافت فرسوده و ناکارآمد به بافتی اطلاق می‌گردد که در آن کاهش ارزش‌های کمی و کیفی محیط زیست انسانی بروز کرده باشد

در حالی که در یک بافت قدیم ولی کارآمد، به دلیل ساختار آن، نه تنها هیچ یک از عوامل مخرب در آن نقشی ندارد، بلکه هماهنگی و هارمونی بین عناصر متشکله بافت، ارزش تاریخی را نیز به آن می‌بخشند. از این رو قدمت بافت نمی‌تواند ملاک فرسودگی و ناکارآمدی آن قلمداد گردد و چه بسایرند بافت‌هایی که در بدو شروع کل‌گیری در زمره بافت‌های ناکارآمد شهری محسوب می‌گردند و از این رو می‌توان فرسودگی و ناکارآمدی را در آنها معادل یکدیگر در نظر گرفت (مهندسین مشاور امکو، ۱۳۸۲، ص ۱).

معیارهای شناسایی بافت‌های فرسوده بر مبنای شورای عالی معماری و شهرسازی، شامل سه شاخص زیر است:

ناپایداری: این شاخص، نشان دهنده عدم تأمین سیستم سازه ای مناسب و غیر مقاوم برای بناهاست.

نفوذ ناپذیری: این شاخص، نشان دهنده عدم وجود دسترسی‌های مناسب و با عرض کافی برای سواره است.

ریز دانگی: این شاخص، نشان از فشردگی بافت و کثرت قطعات کوچک با مساحت اندک دارد (زارع و همکاران، ۱۳۹۵: ۸۱).

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 انتفاع 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

در اختیار نبودن برنامه‌ای مدون و همه جانبه‌نگر در مسائل توسعه‌ی 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 ی 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 آسیب پذیری 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 معضل عملکردی بروز کرده و بافت را فاقد ارزش و کارایی مطلوب می‌نمایند (کلانتری، ۱۳۸۴: ۲۶).

- عوامل آلاینده ی 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 تعیین‌کننده‌ی 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 معضل 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

- 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.

ب- 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).

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).

در مورد نوع مداخله در بافت‌های فرسوده نیز نگرش‌های گوناگونی وجود دارد از آن جمله:

مداخله نو گرایانه: این مداخله که متأثر از نظریات شهر سازان و پیش شهر سازان قرن نوزدهم چون کابه و راسکین است، با هدف ارتقاء بهداشت و زیبایی و افزایش کارایی به وجود آمد. این نگاه با مشکلاتی از قبیل تراکم بالا در بافت‌های قدیمی و آلودگی این بافت‌ها و نبود فضاهای سبز و مناظر زیبا در آنها روبرو بود. این رویکرد دلیل این مسائل را در ادامه یافتن سنت‌های قدیم در شهرها و استفاده نکردن از علم و تکنولوژی جدید می‌دانست. لذا با شعار جدایی از گذشته به میدان آمد و با استفاده از روش‌هایی چون منطقه بندی کاربری‌ها و ایجاد شبکه‌های سواره منظم و شطرنجی سعی کرد برای مردم نور و هوا به ارمغان آورد. مداخله فرهنگ گرایانه: این نوع نگاه به مداخله نیز از قرن نوزدهم و افرادی نظیر راسکین کوریس و سیت تأثیر گرفته است و بر وجود ارزش‌های فراوان در بافت‌های کهن تأکید دارد و راه آینده را در تبعیت از اشکال شهری کهن و تکرار زیبایی‌های آن و حداقل مداخله در آن بافت‌ها می‌داند. این نگاه بر وجود فرهنگ (به عنوان جوهره اساسی فضا) در شکل دهی به بافت‌های کهن تأکید دارد و لذا بر از بین بردن این بافت‌ها اصرار می‌ورزد. (انصاری و همکاران، ۱۳۸۸، ۷۸).

مداخله فرا نوگرایانه: که تلفیقی از دو نگاه بالا است و از اواسط قرن بیستم به بعد شکل می‌گیرد. این نگاه، معاصر سازی فضاهای کهن را لازمه زندگی امروز می‌داند ولی مراقب است که کمترین آسیب ممکن را به بافت کهن (که آن را واجد ارزش‌های فرهنگی اما نامناسب برای زندگی امروز می‌داند) برساند.

مداخله مردم گرایانه: این نوع نگاه به مداخله متأثر از نظریات مشارکتی اواخر قرن بیستم است که سعی دارد مردم را به عنوان مخاطبان اصلی هر نوع مداخله‌ای، در فرآیند و محصول برنامه ریزی و طراحی بافت‌ها شریک کند. به واقع به نظر می‌رسد در روزگار کنونی آن نوع مداخله‌ای مناسب و کارآمد باشد که در درجه اول گروه‌های ذی نفع و ساکنان اصلی و اصیل بافت‌های شهری، نیازها، ادراک، فعالیت‌ها و الگوهای رفتاری ایشان را پایه و اساس مداخله در بافت‌های شهری بداند. (انصاری و همکاران، ۱۳۸۸، ۷۸).

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 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:

۱- 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 (اللهیان و فدائی نژاد، ۱۳۸۷، ۳).

۲- 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.

۳- 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 (اللهیان و فدائی نژاد، ۱۳۸۷، ۴).

۴- 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 العاده ای بر طرح‌های بهسازی و نوسازی تحمیل شده است.

۵- 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.



۶- 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.

۷- 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. (اللهیان و فدائی نژاد، ۱۳۸۷: ۵).

نظریه محافظه کارانه:

پیروان این نظریه بر این باورند که تا حد امکان از هرگونه دخالت در وضع موجود باید پرهیز کرد. جان راسکین^۹ در این باره می‌گوید: شناخت یک بنای باستانی به منزله‌ی یک سند تاریخی است و برای حذف بخش‌های ناهماهنگ یا اضافه کردن بخش‌های تازه و استحکام بخشیدن به قسمت‌های ناپایدار و خطرناک، نباید اقدامی انجام شود.

۱- نظریه رادیکال:

پیروان این نگرش برای مداخله در بافت‌های قدیمی شهرها، دگرگون کردن بافت‌های کهن را با حفظ آثار فرهنگی ارزشمند تجویز می‌کنند و تخریب و نوسازی، به عنوان تنها راه حل پیشنهادی مطرح می‌شود.

۲- نظریه عقلایی:

مبانی نظری این گروه مرمت، باززنده سازی و نوسازی مشروط در بافت‌های قدیمی است. لئوناردو بنه‌ولو^{۱۰}، استاد دانشگاه ونیز با اتکا به چنین نظریه‌ای، ضمن اینکه مراحل مختلف شکل‌گیری شهرها در طول تاریخ (از انقلاب کشاورزی تا انقلاب صنعتی) را شرح می‌دهد و نحوه‌ی نابودی آنها را بیان می‌کند، در نهایت چنین نتیجه‌گیری می‌کند که چنانچه بخواهیم شهر کهن را حفظ و حراست کنیم، باید نظم نوینی از ادارهی شهرها به دست آوریم.

بنه ولو مطرح می‌کند یک شهر کهن را باید هنگامی مورد حفاظت و مرمت قرار داد که طرح جامع با هدف بهتر کردن شرایط زندگی مردم تدوین شده باشد. (بیک زاده زرنق^{۱۱}، ۱۳۷۹: ۱۴۴). گدس^{۱۲} عقیده داشت که مطالعات محیط طبیعی در برنامه ریزی شهری، به ویژه در بازسازی و بهسازی، اهمیت زیادی دارد. همچنین معتقد بود در بازسازی و بهسازی شهر باید بنا یا مجموعه‌های شهری با شرایط

^۹ - John Roskin

^{۱۰} - Leonardo, Benevolo

^{۱۱} - Beygzade Zarnagh

^{۱۲} - Geddes



مکانی و زمانی انطباق و هماهنگی داشته باشد و بهسازی و نوسازی نباید تکرار دیروز باشد، بلکه باید تحول و تداوم آن باشد، همچنان که در طول تاریخ بوده است، البته باید خاطر ه های تاریخی و میراث فرهنگی حفظ شود. آموزش همگانی در بهسازی و نوسازی شهری به کارشناسان، مردم و مسئولان شهر، ضروری است. به اعتقاد "لینچ" باید در فرایند بهسازی و نوسازی شهری، برنامه ریزی با مشارکت مردم و مشاوره با متخصصان و هماهنگی با مسئولان و مردم شهر انجام گیرد. به نمایش گذاشتن ارزش های تاریخی فرهنگی از هر دوره ای تاریخی در فضاها و مجموعه های شهری و حمایت از موزه های فضای باز باید مورد توجه باشد.

در نظری هی احیای شهری، این مهم به معنی تجدید حیات یا باز زنده سازی بخش هایی از نواحی شهری است که استانداردهای عمومی رایج زندگی شهری را ندارند. این نواحی در بخش های مختلف شهر شکل می گیرند؛ اما به طور معمول در بخش مرکزی شهرها قرار دارند و با مسائلی همچون کمبود مسکن مناسب، تضادهای غیرمنطقی کاربری اراضی، مشکلات ترافیک، محدودیت فضایی، مشکلات اجتماعی و ... دست به گریبان هستند (شماعی و پور احمد، ۱۳۸۴: ۲۱۹-۲۱۲).

منابع و ماخذ

شفقی، سیروس، (۱۳۷۶)، شناخت بافت های قدیمی شهر، مجموعه مقالات همایش تخصصی بافت های شهری، سمینار توسعه پایدار شهری در تبریز.

شماعی علی، پور احمد احمد، (۱۳۸۴)، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران.

شماعی، علی، (۱۳۸۰)، توسعه فیزیکی شهر یزد بر بافت قدیم و راهکارهای ساماندهی و احیای آن، رساله دکتری دانشگاه تهران. شهرداری منطقه ۸ شیراز.

شیعه، اسماعیل، (۱۳۸۶)، مقدمه ای بر مبانی برنامه ریزی شهری، انتشارات دانشگاه علم و صنعت، چاپ هیجدهم، تهران.

طرح تفصیلی شهر شیراز، (۱۳۷۱)، مطالعه وضعیت موجود منطقه تاریخی - فرهنگی، شهرداری شیراز.

عربشاهی، زهرا، (۱۳۸۲)، سابقه نوسازی و بهسازی بافت قدیم شهری در ایران و اروپا، مجله شهرداری ها، شماره ۴۹.

علیزاده، عباس، (۱۳۸۴)، تحلیل کالبدی بافت قدیم شهر بوشهر، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه اصفهان.

غلامی، یونس، (۱۳۸۷)، تحلیل اثرات کالبدی طرح توسعه حرم مطهر امام رضا (ع) بر فضای پیرامون، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه اصفهان.

فلامکی، محمدمنصور، (۱۳۶۵)، باز زنده سازی بناها و شهرهای تاریخی، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ سوم، تهران.

کوچکی، غلام، (۱۳۸۶)، تحلیل ساختار کالبدی - فیزیکی بافت قدیم شهر خرم آباد، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه اصفهان.

مشهدی زاده دهقانی، ناصر، (۱۳۸۳)، تحلیلی از ویژگی های برنامه ریزی شهری در ایران، دانشگاه علم و صنعت، چاپ پنجم، تهران.



مهدی زاده، جواد، (۱۳۸۰)، نظری اجمالی به ساماندهی مرکز شهر تهران، فصلنامه هفت شهر شماره ۳.

مهندسان مشاور مسکن سازان، گزارش سیستمی طرح محور فرهنگی - تاریخی بافت قدیم شیراز، سازمان میراث فرهنگی استان فارس.

نریمانی، مسعود، (۱۳۷۹)، بهسازی بافت تاریخی (مدل سازی راهبردها و بنیان‌های ساختاری)، انتشارات مؤلف، تهران.

نصر، طاهره، (۱۳۸۳)، معماری و شهرسازی شیراز، انتشارات روزنه کار، چاپ اول، شیراز.

وفایی، ابودر، (۱۳۸۶)، تحلیل فرآیند شکل‌گیری فرم کالبدی بافت قدیم شهر کاشان، پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه اصفهان.

یوسفی، لیلا، (۱۳۸۷)، تحلیل فضایی بافت فرسوده شهری و آینده‌نگری آنها در محلات ریحان و خیابان شهر قزوین، پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی.

ایازی، سید محمد (۱۳۸۵)، شناسایی بافتهای فرسوده با استفاده از سیستم‌های اطلاعات مکانی GIS

آیینی، محمد و زهرا اردستانی (۱۳۸۹) هرم باز آفرینی و مشارکت مردم، معیار ارزیابی برنامه‌های توسعه درونزای شهری، انتشارات مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت مسکن و شهرسازی

بمانیان، محمدرضا و رضایی راد هادی (۱۳۹۰) بررسی تطبیقی مدل‌های تحلیل عاملی و دلفی با استفاده از GIS از در تشخیص فرسودگی بافت‌های شهری، نشریه هویت شهر، شماره ۱۱، صص ۱۶-۵

جمال، محمد جعفر (۱۳۸۶): برنامه‌ریزی و طراحی برای بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری با تمرکز بر مشارکت مردم، ماهنامه شهرداریها، سال هشتم، شماره ۸۱

زنگی‌آبادی، علی، خسروی، فرامرز، صحراییان، زهرا (۱۳۹۰)، استخراج شاخصهای شناسایی بافت فرسوده شهری با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (مطالعه می‌موردی محدوده غربی بافت فرسوده می‌شهر جهرم)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۴۷، زمستان ۱۳۹۰