

# ضرورت مرمت محلات و واحدهای مسکونی قدیمی در شهرهای ایران

دکتر حمیدرضا وارثی

عضو هیأت علمی گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه اصفهان

صدیف اسلامی پریخانی

کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه اصفهان

## چکیده

رشد و توسعه ناموزون شهرها و سیاست‌های نادرست شهری در ایران طی چند دهه اخیر، رکود و فرسودگی بافت‌های قدیمی، به خصوص بافت‌های مسکونی را به دنبال داشته است. این بافت از شهرها به خاطر واقع شدن در مسیر تحولات اقتصادی - اجتماعی و بروز توسعه و ناهماهنگی‌های شکلی و کاربردی که در پی گسترش فضاهای مجاور حوزه‌های مسکونی پیش آمده، بیش از پیش تخریب گردیده‌اند. همچنین، نفوذ کاربری‌های تجاری، انبارها و کارگاه‌های صنعتی به عمق بافت و تداخل با محدوده مسکونی سبب انزوای واحدهای مسکونی شده است. این روند چنان ابعاد گسترده‌ای به خود گرفته است که هویت و حیات مدنی این فضاهای شهری را به عنوان مکانی برای رشد و توسعه انسان زیر سؤال برده است. این در حالی است که بافت‌های قدیمی می‌توانند بستری لایق و سرزنده برای زندگی شهروندان فراهم آورند. با توجه به مسائلی که بافت‌های مسکونی قدیمی دچار آن هستند، مرمت و بازسازی این بافت‌ها بیش از پیش ضرورت پیدا می‌کند. برخی از مزایایی که مرمت واحدهای مسکونی قدیمی دارند، عبارت هستند از: کاستن از تعداد متقاضیان مسکن، حفظ هویت گذشته شهرها، صرفه‌جویی در مصالح ساختمانی کشور و کمک به اقتصاد کشور و جلوگیری از برهم ریختن ارتباطات اجتماعی ساکنان. در این مقاله سعی بر این است تا بر ضرورت مرمت محلات و واحدهای مسکونی قدیمی پرداخته شود. روش تحقیق تحلیلی - توصیفی است. جهت جمع‌آوری مطالب و داده‌های پژوهش از روش‌های کتابخانه‌ای و اینترنتی استفاده شده است. هدف از این پژوهش پرداختن به مسائلی موجود در بافت‌های مسکونی و قدیمی شهرهای ایران و همچنین تأکید بر ضرورت مرمت و بازسازی این بافت از شهرها است.

## واژه‌های کلیدی:

واحدهای مسکونی، محلات مسکونی، بافت قدیم، فرسودگی، مرمت

در گذشته‌ای نه چندان دور، از تحرک و نشاط و سرزندگی زیادی برخوردار بود، اما در حال حاضر روح و سرزندگی در این بافت در حال نابودی است. با توجه به ارزش و اهمیتی که بافت‌های مسکونی و قدیمی کشور هم از لحاظ معماری و شهرسازی و هم از لحاظ اقتصادی و اجتماعی دارند، به توجه بیشتری نسبت به این بافت‌ها نیاز است. هم اکنون محلات قدیمی با مشکلات و مسایل فراوانی روبرو هستند و هر چه زمان می‌گذرد، نقش و اهمیتی خود را به عنوان محلی برای پرورش و زندگی انسان از دست می‌دهند.

نابودی هویت شهرها، مشکلات فراوان اجتماعی و فرهنگی در محلات جدید شهری، ازدیاد و رشد جمعیت و به تبع آن رشد شهرنشینی، گسترش و دگرگونی شهرها، لزوم توجه به منابع موجود و استفاده مطلوب از بافت قدیم شهری را بیشتر می‌کند. بافت قدیم شهرها به واسطه برخورداری از ویژگی‌ها و مزایای مثبت، نیازمند برنامه‌ریزی و اندیشیدن تمهیداتی جهت ارتقای کارایی آن می‌باشد. در حالی که رشد و توسعه ناموزون و بی‌رویه شهرها زمین‌های کشاورزی اطراف را از بین می‌برند و به رقم حاشیه‌نشینان و زاغه‌نشینان شهری هر روز اضافه می‌شود، در بافت قدیمی شهرهای ایران که واحدهای مسکونی می‌توانند از طریق مرمت و بازسازی مورد استفاده قرار گیرند، تخریب شده و به جای آن کاربری‌های دیگری جایگزین می‌شوند. در این صورت، آیا تخریب واحدهای مسکونی قدیمی و ایجاد مراکز تجاری و گارگاهی و انبار به جای آن‌ها کار عاقلانه‌ای است؟ آیا می‌توان از طریق مرمت واحدهای مسکونی قدیمی تا حدودی مشکل کمبود مسکن را حل کرد؟ آیا مرمت این واحدهای مسکونی می‌تواند در حفظ هویت گذشته شهر مفید واقع شود؟ آیا مرمت واحدهای مسکونی قدیمی می‌تواند باعث صرفه‌جویی‌های اقتصادی شده و توسعه اقتصادی کشور را سبب شود؟

## ویژگی‌های محلات مسکونی قدیمی و تحلیل مشکلات موجود در آن‌ها

**بافت‌های قدیمی (Old tissues)** اغلب در مرکز شهرهای قدیمی قرار دارند و به عنوان هسته اولیه تشکیل‌دهنده شهر محسوب می‌شوند. اصول هنری و معماری در بیشتر این بافت‌ها به کار گرفته شده و به عبارتی دیگر، بافت‌های مورد بحث دستاوردهای معماری و شهرسازی در طی قرون متمادی هستند (عالمی، ۱۳۸۳: ۱۱). بافت‌های مسکونی قدیمی بیش از دیگر

## مقدمه

بافت قدیمی شهرهای ایران دارای پشتوانه‌های قوی و پربار از جنبه‌های گوناگون هنر و فرهنگ کشور است و خود سهم و ارزش ویژه‌ای را از این هنر و فرهنگ نمایش می‌دهد. روند زندگی در محلات مسکونی سنتی شهرهای ایران دارای روح و حیات است. سیری گذرا و کلی بر سیمای تمامی شهرهای ایران، بافت‌های قدیمی و با ارزش را به نمایش می‌گذارد که



آثار تاریخی یادآور خاطره‌های شهر و شیوه زندگی مردم در گذشته است. محلات مسکونی قدیمی در اکثر شهرهای قدیمی ایران دیده می‌شود که با وجود تخریب این محلات، هنوز هم عده‌ای از ساکنان شهری در این قسمت از شهرها زندگی می‌کنند.

**محلّه (Quarter)** بخشی از شهر است که عمدتاً مسکونی بوده و ساکنین آن با توجه به ارتباط و ساخت تاریخی‌شان وجه مشترک‌ها و اهداف اجتماعی، قومی، اقتصادی، مذهبی و سیاسی مشخصی را دارا می‌باشند (همان: ۱۳). محلّه، از خانه‌های مجاور در یک فضای جغرافیایی خاص تشکیل می‌شود. خانواده‌ها نسبت به محلّه مسکونی خود احساس خانه مسکونی را دارند و با ورود به محلّه، خود را در یک محیط آشنا و خودی مثل خانه خود می‌بینند. این موضوع بدان معناست که محلّه کالبدی و محلّه اجتماعی هویت مشترک و یکسان دارند. نیازها و سرنوشت مشترک گروه‌های انسانی را می‌توان یکی از مهم‌ترین عوامل شکل‌گیری محلّه‌های مسکونی به عنوان واحدهای اجتماعی - کالبدی دانست، زیرا از یک سو نیازهای روانی و از سوی دیگر نیازهای اجتماعی و امنیتی ایجاب می‌کند که خانوارها و گروه‌های انسانی به صورت مجتمع زندگی کنند (سلطان زاده، ۱۳۷۶).

در گذشته و در بافت قدیم شهرها، مجموعه‌ای از واحدهای معماری - شهری مختلف در مراکز مسکونی به تدریج کنار هم قرار گرفته و محیطی را به وجود آوردند که نمایانگر روابط ساکنان در همزیستی‌های شبانه‌روزی و فصلی آنان طی نسل‌های متفاوت بوده است. با توجه به روند رو به رشد محلات و هسته‌های مرکزی شهرها با ساخت و سازهای بی‌رویه و عدم سیاست‌گذاری‌های صحیح توسط دستگاه‌های ذیربط، بافت قدیم شهرها در دهه‌های اخیر دچار تحولات وسیعی گردیدند. در این میان مراکز محلات مسکونی به خاطر واقع شدن در مسیر تحولات اقتصادی - اجتماعی و بروز توسعه و ناهماهنگی‌های شکلی و کاربردی که در پی گسترش فضاهای مجاور حوزه‌های مسکونی به وجود آمده است، بیش از پیش تخریب گردیده اند (فاتح، برگرفته از آدرس [www.koomesh.ir](http://www.koomesh.ir)).

فرسودگی و تخریب بافت‌های تاریخی شهری طی چند دهه اخیر چنان ابعاد گسترده‌ای به خود گرفته که مسأله امنیت و هویت مدنی فضاهای شهری را به شدت تشدید می‌کند (شعاعی و پوراحمد، ۱۳۸۳: ۱۸۱). در چند دهه گذشته خیابان‌های کثیف‌های جدید، یکی از دلایل نابودی آثار تاریخی و محلات مسکونی قدیمی در شهرهای ایران بوده است. چنین اتفاقی حیات بافت کهن را تحت تأثیر قرار داده و محلات مسکونی قدیمی را به فضاهای متروک تبدیل کرده است؛ «در واقع با متروک شدن و از اعتبار افتادن و تخریب فضاهای کهن شهری با مجموعه‌های اطراف آن، ضمن اینکه این فضاها به مراکز با کارکردهای خالی، خراب و ناشایست تبدیل می‌شوند، به تدریج به عنوان مراکز بی‌ارزش، شلوغ و کهنه و غیرقابل کنترل و نظارت شناخته شده و به عنوان مجموعه‌هایی سنتی و کهنه، کاملاً بی‌ارزش قلمداد می‌شوند. این در حالی است که رشد کالبدی شهر در ابعاد مختلف حواشی شهر، با مشکلات مختلفی از قبیل تأمین و توسعه زیرساخت‌ها، نابودی محیط زیست، مسایل و مشکلات اجتماعی و فرهنگی و بی‌هویتی شهری مواجه است» (غمسوار خیرالدین، ۱۳۷۷: ۲-۳).

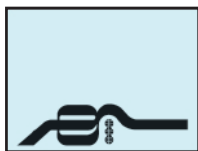
زمان، فعالیت‌های جاری در محلّه، مهاجرت ساکنین اصلی بافت و جایگزین شدن افراد مهاجر و غیر بومی که هیچگونه تعلق خاطری به محلّه ندارند، سبب تنزل سطح کیفی زندگی در این گذر و بافت پیرامون آن گردیده است، تا جایی که بسیاری از واحدهای مسکونی، متروکه و مخروبه و در مواردی نیز تبدیل به کارگاه‌های صنعتی و انبار بازاریان گشته‌اند. در نتیجه، بافت از درون تهی و بی‌هویت شده است و خاطره‌های آن در حال پاک شدن و از بین رفتن هستند (فدایی نژاد، ۱۳۸۶: ۶۲).

با تخریب واحدهای مسکونی قدیمی و تبدیل آن‌ها به کاربری‌های تجاری، کارگاه‌های صنعتی و انبارها نظم موجود در محلات قدیمی شهرها را به هم ریخته و به توسعه ناپایدار شهری دامن زده است. در نتیجه سیاست‌های نادرست شهری و بی‌توجهی به ارزش و اهمیت حفظ واحدهای مسکونی قدیمی، این بافت‌ها با مسایل مختلفی روبرو شدند که برخی از این مسایل عبارتند از:

- ۱- نفوذ فعالیت‌های کارگاهی و تجاری و انبارها به داخل محدوده محلات مسکونی و مزوی شدن محدوده مسکونی
  - ۲- فرسودگی واحدهای مسکونی و تنزل کیفیت فیزیکی و عملکردی واحدها و نامناسب بودن خدمات مسکونی
  - ۳- نامناسب بودن دسترسی‌های درون محلّه‌ای برای واحدهای مسکونی
  - ۴- مسایل مختلف اجتماعی و نبود آرامش در محلّه‌ها به دلایل فوق
- در ارتباط با مسایل اجتماعی نیز موضوع به نحو عمیق‌تری مطرح است. با چنین روندی که با تخریب ساختمان‌های مسکونی قدیمی ادامه دارد، دیری نخواهد پایید که مردم از سنت‌های گذشتگان خود که هویت ملی آن‌ها را نیز به همراه دارد، فاصله گرفته و بیگانه می‌شوند. به ویژه در بافت‌های شهری کشور، بافت‌های مسکونی سنتی زیادی از دست رفته و تعداد آن‌ها روز به روز محدودتر شده است. موضوع به نحوی شده که اگر یک جامعه‌شناس یا یک محقق تاریخی و یا هر محقق دیگری بخواهد به بررسی جوامع یا بافت‌های مسکونی گذشته بپردازد، شاید فضایی برای خود پیدا نکند، زیرا عمده ساختمان این بافت‌ها یا تخریب شده یا با سبکی جدید بنا گردیده و یا با تعریض خیابان‌ها متلاشی شده است (شعبه، ۱۳۸۴: ۱۰۱).

### مسایل موجود در محلات قدیمی شهر تبریز

در شهر تبریز با شروع عملیات اجرایی شهرسازی مدرن که عمدتاً در صدد توسعه شتاب زده شبکه‌های ارتباطی بوده است، عملکردهای بافت قدیمی، از جمله کارکردهای بازار رو به ضعف می‌رود. در شرایط کنونی، محدوده بافت قدیمی به ویژه بازار، با تراکم فعلیتی زیاد مواجه می‌باشد. گرایش به احداث واحدهای تجاری، خدماتی - اداری در نزدیکی بازار فشار زیادی به محدوده مسکونی منطقه وارد می‌نماید (محمدزاده، ۱۳۸۴: ۱۹). در بخش مرکزی و قدیمی شهر تبریز بسیاری از محلات مسکونی هویت خود را از دست داده و رو به فرسودگی هستند. متأسفانه کاربری‌های مسکونی در چند دهه گذشته، جای خود را به کاربری‌های تجاری، انبار و کارگاه‌های صنعتی داده است، که این وضعیت، باعث ایجاد مشکلات کمبود مسکن در شهر و همچنین سبب شلوغی و به هم خوردگی نظم در این محلات



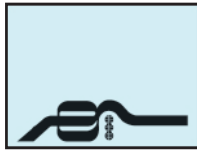
جدول ۱، مسایل موجود در محلات بخش مرکزی شهر تبریز

نام محله	مسایل و مشکلات
خاقانی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- همجواری و تداخل واحدهای کارگاهی با محدوده‌های مسکونی و تجاری</li> <li>- دسترسی درون محله‌ای برای واحدهای مسکونی</li> <li>- کمیّت و کیفیت نامناسب خدمات مسکونی</li> <li>- کمیّت و کیفیت نامناسب خدمات تجاری و مراکز فعالیت</li> <li>- ناکارآمد بودن کاروان‌سراها در کنار واحدهای تجاری فعال به ویژه در لبه</li> </ul>
تربیت	<ul style="list-style-type: none"> <li>- نفوذ مراکز کارگاهی و انبار به عمق بافت و تداخل با محدوده مسکونی</li> <li>- فرسودگی واحدهای مسکونی و کمیّت و کیفیت نامناسب خدمات مسکونی ( فضای سبز و ورزشی و تفریحی)</li> <li>- دسترسی نامناسب درون محله ای و مسدود شدن معابر سواره</li> <li>- کمیّت و کیفیت نامناسب خدمات تجاری و فعالیت‌ها</li> <li>- تراکم زیاد فعالیت تجاری و منزوی شدن محدوده مسکونی</li> </ul>
امین	<ul style="list-style-type: none"> <li>- برخوردار نبودن معابر از سلسله مراتب ترافیکی</li> <li>- گسستگی بافت محله به وسیله خیابان محقق</li> <li>- همجواری مراکز کارگاهی با تجاری و بافت مسکونی</li> <li>- تمرکز زیاد فعالیت تجاری در لبه خیابان‌ها</li> <li>- کمیّت و کیفیت نامناسب خدمات محله‌ای</li> <li>- فرسودگی بافت مسکونی و رکود سکونت در محله</li> </ul>
شریعی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- نفوذ مراکز فعالیت به عمق بافت و تداخل با محدوده مسکونی</li> <li>- کمیّت و کیفیت نامناسب خدمات مسکونی</li> <li>- مسایل فراوان اجتماعی (مثلاً ناهماهنگی اقشار ساکن اجتماعی)</li> <li>- فرسودگی واحدهای مسکونی</li> <li>- عدم نوسازی در سطح بافت در لبه‌ها</li> </ul>
راسته کوچک	<ul style="list-style-type: none"> <li>- کمبود مراکز خدماتی و امکانات رفاهی شهری</li> <li>- نفوذ کاربری‌های کارگاهی و مزاحم به درون بافت از شمال و جنوب</li> <li>- وضعیت نامناسب اجتماعی در محدوده پاساژ</li> <li>- کمبود فضاهای شهری با وجود عملکرد سکونتی محله</li> </ul>
دارایی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- همجواری و تداخل واحدهای کارگاهی با محدوده‌های مسکونی</li> <li>- دسترسی نامناسب درون محله‌ای برای واحدهای مسکونی</li> <li>- کمیّت و کیفیت نامناسب خدمات مسکونی</li> <li>- فرسوده‌تر بودن بناهای مسکونی نسبت به کل شهر</li> <li>- کمیّت و کیفیت نامناسب خدمات تجاری و فعالیت‌ها (بارانداز و پارکینگ)</li> </ul>
سید حمزه	<ul style="list-style-type: none"> <li>- افت کیفیت فضایی و کالبدی محله به ویژه در قسمت جنوبی</li> <li>- کمبود امکانات و خدمات با توجه به نقش غالب مسکونی</li> </ul>
شمس	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ترکیب محدوده سکونت با کاربری‌های فرامحله‌ای ( کاربری‌های کارگاهی با شعاع عملکرد شهری)</li> <li>- عدم وجود آرامش در محله به دلیل فوق</li> </ul>
بازار	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ترکیب سکونت با کاربری‌های فرامحله‌ای (بازار)</li> <li>- عدم وجود آرامش در محله به دلیل فوق</li> </ul>

منبع: جوادی، ۱۳۸۵: ۲۷۱

خیابان‌کشی‌هایی که در چند دهه گذشته انجام شده است، یکی از عوامل اصلی در تخریب بافت قدیمی، به ویژه تخریب واحدهای مسکونی و دیگر آثار با ارزش است. ایجاد خیابان‌ها سبب شده تا کاربری‌های تجاری از بازار به لبه خیابان‌ها کشیده شود. این روند هم برای بازار و هم برای محلات مسکونی مشکلاتی را به همراه آورده است، چون از یک طرف تخلیه قسمت‌هایی از بازار از فعالیت‌های تجاری و در نتیجه فرسودگی آن را به دنبال داشته و از طرف دیگر توسعه کاربری‌های تجاری در لبه خیابان‌ها به سمت محدوده‌های مسکونی کشیده شده و سبب تخریب این محلات شده

شده است. به دلیل تخریب واحدهای مسکونی در بافت قدیمی این شهر، جمعیت این بخش از شهر رشد پایینی داشته است. «تحلیل فضایی ساخت سنی جمعیت؛ نشان‌دهنده تراکم بالای جمعیت کهن سال (بالای ۶۰ سال) در بافت مرکزی شهر تبریز است. نسبت‌های پایین رشد جمعیت، مربوط به بافت پیرامون بازار بزرگ تبریز و نواحی صنعتی - کشاورزی غرب شهر است. بافت تاریخی به علت وجود بازار، گسترش فضاهای اداری و تجاری و نواحی صنعتی - کشاورزی به دلیل عدم توسعه کاربری‌های مسکونی، فاقد رشد جمعیتی قابل ملاحظه است» (ترباتی، ۱۳۸۴: ۱۳۴).



کار رود» (Bagaem, 2006: 74). ساختمان‌های شهری از نظر قابلیت نگهداری دارای درجات متفاوتی هستند. بعضی از ساختمان‌ها قابلیت نگهداری بالایی دارند، برخی کاملاً فرسوده شده‌اند و ارزش نگهداری ندارند. در این میان ساختمان‌هایی نیز هستند که در عین حال که عمری از آن‌ها گذشته، هنوز به درجه‌ای از فرسودگی نرسیده‌اند که تخریب شوند، این گونه ساختمان‌ها که قابل نگهداری هستند باید در حد ممکن حفظ، مرمت و بهسازی شوند (پورمحمدی، ۱۳۷۹: ۱۲۰). ساختمان‌هایی که کاملاً فرسوده شده‌اند و قابلیت نگهداری و مرمت ندارند باید با اتکا به ارزش‌های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی جامعه بازسازی شوند.

مرمت شهری را می‌توان به سه طریق عمده به انجام رسانید (فدایی نژاد،

۱۳۸۶: ۶۸).

**الف) بهسازی:** شامل سلسله اقداماتی است که به منظور بهبود کالبد، که در نتیجه فرسایش فعالیت تحقق یافته است، در کوتاه مدت صورت می‌پذیرد. در واقع بهسازی زمانی صورت می‌پذیرد که فرسودگی نسبی فضا از لحاظ عملکردی حادث شده باشد.

**ب) نوسازی:** نوسازی هنگامی صورت می‌گیرد که فضای شهری، مجموعه و یا بنا از کارکردی مناسب و معاصر برخوردار بوده، ولی فرسودگی نسبی کالبدی فضایی سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده است. در اقدام نوسازی ضمن حفاظت، سازمان فضایی مربوط معاصر سازی شده و امکان بازدهی بهینه آن را فراهم می‌آورد.

**پ) بازسازی:** به معنای از نو ساختن است. بازسازی زمانی صورت می‌گیرد که فرسودگی به صورت کامل ایجاد شده است. فرسودگی کامل معمولاً بر اثر فرسودگی (نسبی یا کامل) فعالیت و کالبد توأمان صورت می‌پذیرد. امروزه آنچه که از بازسازی مراد می‌شود، ایجاد فضای شهری معاصر یا سازمان فضایی جدید و ضروری است که بتواند گفتگوی خلاق بین گذشته و آینده را نشان دهد.

نتیجه آنکه، اگر قرار است تغییری اعم از بهسازی، نوسازی و یا بازسازی در یک بافت صورت بگیرد، برای حفظ هویت شهری و حافظه جمعی می‌بایستی در امتداد تاریخی آن بافت باشد و تنها این گونه می‌توان حافظه جمعی و به تبع آن خاطره شهری را حفظ نمود و به ضخامت تاریخی آن افزود (ممان: ۶۸). در حقیقت در بهسازی و نوسازی بافت قدیم یک روح تازه‌ای به جسم خفته بافت کهن دمیده می‌شود، روحی که هماهنگ و همخوان با فضا باشد (ژدری تشریح، ۱۳۸۳: ۴۴).

اصول مورد نظر کوین لینچ در مرمت شهری به شرح زیر می‌باشد

(فدایی نژاد، ۱۳۸۶: ۶۶):

- ۱- در زمان بودن: در امر مرمت باید به جاری کردن زمان در بنا، مجموعه و یا بافت شهری اندیشید (حضور زمان در مکان).
- ۲- گفت‌وگوی خلاق بین اندیشه حال و آینده میان شهروند و فضای شهری: حفظ عناصر غنی گذشته و معاصر سازی آن‌ها.
- ۳- ادراک فضا: تأکید بر حفظ ارزش‌ها و موارد لمس نشدنی و سازمان روانی فضای شهری.
- ۴- خوانایی: تأکید بر خوانا بودن شهر در تمامی سطوح و فضاها و حفظ

است (نگاره‌های ۱ و ۲، بازار و پیرامون آن را به ترتیب قبل و بعد از خیابان کشی‌های جدید نشان می‌دهد). عوامل فوق سبب شده تا محلات بخش مرکزی شهر تبریز با مشکلات متعددی مواجه شوند (جدول ۱ مسایل موجود در این محلات را بیان می‌کند). به غیر از شهر تبریز، دیگر شهرهای قدیمی ایران نیز با این مشکلات روبرو هستند. شهرهایی مانند تهران، یزد، اصفهان، اردبیل، سنندج، سمنان و بسیاری دیگر از شهرهای کشور با مشکلات متعددی در بافت‌های مسکونی و قدیمی شان روبرو هستند.



نگاره (۱)، بازار شهر تبریز و پیرامون آن قبل از خیابان‌کشی‌های جدید

منبع: محمدزاده، ۱۳۸۴: ۲۲

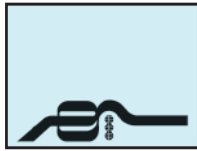


نگاره (۲)، بازار شهر تبریز و پیرامون آن بعد از خیابان‌کشی‌های جدید

منبع: محمدزاده، ۱۳۸۴: ۲۲

### مرمت محلات قدیمی شهری در ایران

با توجه به مسایلی که در ارتباط با محلات قدیمی شهرهای ایران بیان شد، مرمت شهری می‌تواند در جهت حل این مشکلات به کار گرفته شود. باید در پی الگوهای مرمت شهری بود که بتواند راهنمای برنامه‌ریزان در امر مرمت شهری شود. «توماس عقیده دارد که هر نوع زوال کالبدی و پایه‌ای مسکن به الگوهایی نیاز دارد که بتواند در تعمیر و نگهداری آن‌ها به



باید ایجاد گردد، بدون مدیریت کارآمد، بازسازی بافت‌های قدیمی مقدور نخواهد بود (جهانشاهی، ۱۳۸۲: ۵۵). همچنین یکی از اهرم‌های اساسی در توفیق اجرای طرح‌های بازسازی و مرمت محلات مسکونی قدیمی مشارکت شهروندان است.

با توجه به اسناد و مدارک موجود مشخص می‌شود که در ایران، تا قبل از سال‌های ۱۳۰۰ هجری شمسی، اقدامات بهسازی و نوسازی شهری به صورت ارگانیک با مشارکت مردم و منطبق و سازگار با اوضاع محیط جغرافیایی به صورت متوازن صورت گرفته است. به عبارتی، شهرسازی انسان‌گرا حاکم بوده است. بافت قدیم و جدید چندان معنایی نداشته است و هماهنگی شکلی و پیوستگی فضایی در بهسازی و نوسازی فضاهای شهری مورد توجه بوده است (شعاعی و پوراحمد، ۱۳۸۳: ۱۹۷).

با آغاز حکومت رضاخان و تحولات اقتصادی و اجتماعی که در کشور پدید آمد، ضرورت مداخله در بافت شهرهای ایران مطرح شد. مداخله‌هایی که صورت گرفت، باعث به هم ریختن نظم در فضای شهرها شد. طرح‌های مرمتی که تا این زمان برای بافت‌های قدیمی شهرهای ایران صورت گرفته است، عمدتاً با شکست مواجه شدند و تخریب و فرسودگی بافت‌های قدیمی را به دنبال داشته اند.

با بررسی سیر اقدامات می‌توان به جمع‌بندی نهایی، به ویژه در حال حاضر بافت‌های تاریخی شهرها رسید و دلایل این نابسامانی‌ها را تبیین و تحلیل نمود (همان، ۱۹۷):

۱- عدم تطبیق سازمان فضایی بافت کهن با شرایط و نیازهای زندگی روز، به ویژه عدم تأمین ایمنی ناشی از بحران‌های زلزله و سایر سوانح طبیعی و انسانی در ایران،

۲- تعدد نهادهای مدیریتی و عدم وجود ساختار تشکیلاتی منسجم و هماهنگ در برنامه‌ریزی و اجرای امر ساماندهی (مدیریت شهری) از سطح محلی تا ملی،

۳- نبودن قوانین و مقررات لازم در زمینه بسترسازی برای تحقق اقدامات ساماندهی،

۴- بی‌توجهی به حضور و مشارکت مردم به عنوان اصلی‌ترین رکن ساماندهی و خود بازسازی بافت،

۵- نبودن تعریف روشن و مشخص و منسجم از موضوعات و موضع‌های بافت‌های تاریخی در نظام سلسله مراتب طرح‌های توسعه شهری،

۶- نبود ساختار اقتصادی - مالی تعریف شده برای پشتوانه‌های اقدامات ساماندهی،

۷- عدم واقع‌نگری ارکان مختلف برنامه‌ریز، مجری، مشاور و کارفرما در طرح‌های شهری،

۸- نارسایی تخصص‌های لازم در ارکان ساختاری کارفرما، مشاور و مجری جهت ساماندهی بافت‌های تاریخی،

۹- عدم پیوند منسجم مراکز علمی - تحقیقاتی و ارگان‌های اجرایی برای بهینه‌سازی ساختارهای شهری و به ویژه بافت‌های تاریخی.

عناصری که کم‌ترین شباهت را با عناصر امروزیین ولی نقش نشانه‌ای دارند. ۵- حفظ عناصر غنی گذشته: تأکید بر حفاظت و استفاده از میراث فرهنگی به جای حفاظت صرف از میراث تاریخی.

۶- تأکید بر حفظ عناصر لمس نشدنی.

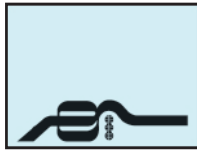
در بازسازی واحدهای مسکونی قدیمی و فرسوده باید دقت کرد که هویت گذشته ساکنان در نظر گرفته شود و روابط اجتماعی مردم نابود نگردد. «کیفیت دوباره بخشیدن به محله کهن باید هر زمان که ممکن گردد، بدون دگرگونی‌های اساسی در ترکیب اجتماعی ساکنان آن صورت گیرد و می‌بایست به ترتیبی اعمال گردد که تمامی لایه‌های جامعه بتوانند از عملیات مالی که به اتکا منابع مالی عمومی تحقق می‌پذیرند استفاده کنند» (فلامکی، ۱۳۷۴: ۲۸۴).

نارسایی‌ها، فرسودگی‌ها، کمبودها و رکود مربوط به بافت‌های کالبدی محلات و شهرهای قدیمی را مگر در رابطه با پدیده‌های دیگر جامع محیط شهری و فضای آلوژیک منطقه شهری که تحت مطالعه قرار دارد، نمی‌توان بر طرف کرد.

آن گونه که از تجارب موجود چه در کشورهای خارجی و به خصوص اروپایی و چه در ایران می‌توان نتیجه گرفت، این است که اگر پاره‌ای از عوامل فنی موضعی را که به طور مستقیم بافت کالبدی بناها را تحت تأثیر قرار می‌دهند، مستقل از مسایل دیگر و تقریباً منفصل از عوامل اجتماعی، فرهنگی، سیاسی - اداری و شهرسازی فرض کنیم، در جمع بندی اولیه خواهیم دید که وزن عوامل رده دوم تعیین‌کننده‌تر و حیاتی‌تر است. از سوی دیگر، تجدید حیات اوضاع نابسامان محلات و شهرهای قدیمی فقط به اتکای تغییر جهت مثبت در زمینه‌های اجتماعی - اقتصادی، فرهنگی، سیاسی - اداری و شهرسازی عملی نیست و باید به کیفیات شکلی و اجرایی آن‌ها و پیوندشان با مسایل فنی موضعی موجود در یکایک بافت کالبدی توجه شده و برای آن‌ها طرح باززنده‌سازی مناسبی تدوین گردد. به عبارت دیگر طرح‌های جامع مرمت شهری به جمع عوامل و متغیرهای شهر همچون موجود زنده می‌نگرد (علی زاده، ۱۳۸۴: ۱۵).

کار تدوین طرح‌های مرمتی برای محوطه‌های قدیمی شهرها، مراکز تاریخی آن‌ها و یا شهرهای تاریخی به پنج مرحله قابل تقسیم است و در عین حال تداوم فکری و تسلط بر همه بررسی‌ها و نتیجه‌گیری‌ها در همه مراحل باید تعیین‌کننده باشد، تا اگر از مجموعه‌هایی که برای مدت زمانی قابل ملاحظه تحت بررسی است، یک یا بیش از یک پدیده تازه آشکار شد یا تغییر شکل یافت، بتوان آن را در شکل تازه‌ای که پیدا کرده، در صورت مسأله گنجانند. پنج مرحله عبارتند از (فلامکی، ۱۳۸۴: ۱۸۷):

- ۱- شناسایی کمی و کیفی اولیه مرکز مسکونی قدیمی
  - ۲- بررسی و تثبیت اولویت‌ها یا اصول مرمت شهر
  - ۳- پژوهش و انجام مطالعات منظم مربوط به مرکز مسکونی قدیمی
  - ۴- بنای آلت‌ناتیوها و انتخاب یکی از آن‌ها
  - ۵- تدوین و اجرای طرح مرمتی برای محوطه و شهر تاریخی
- بافت‌های قدیمی و کهنه می‌توانند بستری لایق و سرزنده برای زندگی شهروندان فراهم آورند. برای این منظور قبل از هر چیز ابزار مدیریتی لازم



## مزایای مرمت واحدهای مسکونی قدیمی

یکی از مهم‌ترین مشکلات شهرهای ایران مشکل کمبود مسکن مناسب و افزایش متقاضیان مسکن است. از جمله امتیازات مرمت واحدهای مسکونی نیز کاسته شدن از تعداد متقاضیان مسکن و کمک به اقتصاد مسکن و صرفه‌جویی در مصالح و اعتبارات است. بنابراین در صورت مرمت واحدهای مسکونی و جلوگیری از تخریب آن‌ها، از بار سنگین اقتصادی ناشی از سرمایه‌گذاری همه جانبه بر مسکن کاسته خواهد شد و اگر در این ساختمان‌ها اصول فنی و مهندسی رعایت شود و مصالح مناسب و مطمئن به کار رود، سال‌ها باقی خواهند ماند. در بعد اقتصادی در کشورهایی که دچار کمبود شدید مسکن هستند، توجه به مسکن قدیمی نواحی مرکزی شهرها - استفاده از زمین‌های موجود داخل شهرها، مصالح موجود و مسکن قابل نگهداری - اهمیت روز افزونی یافته است. این نواحی به نسبت توسعه‌های مسکونی بیرون شهرها دارای برخی مزایا از قبیل دسترسی به تسهیلات شهری می‌باشند.

تجدید بنای مکرر ساختمان‌ها و افزودن باری مضاعف بر دوش امکانات تولیدی مسکن، منطقی به نظر نمی‌رسد، بلکه با تمهیداتی می‌توان از سنگینی چنین باری کاست. یکی از این راه‌ها توجه به شرایط فنی ساختمان‌های در حال ساخت و دیگری ترویج مرمت ساختمان‌ها و جلوگیری از تخریب آن‌ها است (شبیعه، ۱۳۸۴: ۱۰۰).

در ارتباط با مسایل اقتصادی، توان تولید مسکن را کارخانجات تولید مصالح ساختمانی، نیروی شاغل در بخش ساختمانی، عرضه زمین، مدیریت و سرمایه‌گذاری در مسکن تشکیل می‌دهد.

در این ارتباط، در حال حاضر عمده ساختمان‌هایی که یک بار برای زمین آن‌ها مصالح ساختمانی و نیروی انسانی مصرف شده، بدون توجه به قابلیت و میزان کارایی تخریب شده و مجدداً از توان موجود تولید مسکن (که می‌تواند برای ایجاد ساختمان‌های جدید مصرف شود) استفاده می‌گردد. بنابراین توان و فرآورده‌های تولید مسکن مانند آجر، آهن، سیمان، کاشی، شیشه، چوب، لوله و اتصالات، برق و اتصالات، وسایل تزئیناتی ساختمان، سوخت و نیرو و بالاخره وسایل حمل و نقل و ماشین آلات ساختمانی در اثر تجدید بنای واحدهای مسکونی دائماً به هدر می‌رود. نتایج چنین اقدامی دامنه‌های وسیعی می‌یابد، از جمله، حاصل سرمایه‌ها و تلاش‌های تولید مسکن در سطح کشور در مدت زمان کوتاهی بیهوده می‌شود. از همین روی در اثر تقاضای بیشتر نیروی انسانی و استفاده بیش‌تر از مصالح ساختمانی، قیمت مسکن افزایش بیشتری خواهد یافت.

همچنین به دلیل اختلال در تثبیت تراکم‌های ساختمانی، کارایی تأسیسات عمومی و زیربنایی نیز با مشکلاتی مواجه خواهد شد. تکرار تقاضای احداث مسکن در زمینی که در آن ساختمان وجود داشته است، توان تولید مصالح ساختمانی را نیز کاهش خواهد داد. جالب توجه آن که تخریب ساختمان‌ها برای ساکنان واحدهای همجوار نیز به بروز مخاطراتی منجر می‌شود (همان).

شهرها هویت خود را از تداوم تاریخی و فرهنگی‌شان می‌گیرند (Çevik and others 2008:950). مرمت واحدهای مسکونی قدیمی و جلوگیری از

تخریب بی‌مورد آن‌ها و بر هم زدن ارتباطات اجتماعی ساکنان و حفظ هویت گذشته شهر، خود از لحاظ روانی - فکری تأثیر مثبتی بر روحیه اکثر مردم دارد. بررسی‌های انجام شده نشان می‌دهد که وقتی مردم از قسمت‌های دیگر شهر به محلات مسکونی قدیمی مراجعه می‌کنند، احساس آرامش و راحتی می‌کنند. آن‌ها از روابط گرم و صمیمی ساکنان بافت‌های قدیمی سخن خواهند گفت. حتی خیلی از مردم در حسرت چنین زندگی هستند. این امر بدان خاطر است که این قسمت از شهرها دارای هویت تاریخی و فرهنگی هستند.

بنابراین تخریب این محلات مشکلات را زیاد هم خواهد کرد، به خصوص این که در بیشتر شهرهای ایران به جای واحدهای مسکونی تخریب شده، مراکز تجاری و انبارها و کارگاه‌های صنعتی ساخته می‌شود و باعث ازدحام و شلوغی در قسمت‌های مرکزی شهرها شده و شرایط ناپایداری را به وجود می‌آورد.

یکی دیگر از مزایای مرمت و بهسازی بافت‌های قدیمی این است که می‌تواند سبب توسعه صنعت توریسم شود. صنعت گردشگری در حال حاضر دومین صنعت جهان است و همه ساله درآمد زیادی را نصیب کشورهای مختلف می‌کند. اگر در این زمینه درست برنامه‌ریزی شود می‌توان امیدوار بود که مزایای زیادی از توسعه گردشگری نصیب جامعه گردد. مزیت دیگری که مرمت محلات مسکونی قدیمی دارند این است که این محلات می‌توانند در مطالعات تاریخی و فرهنگی و اجتماعی بسیار مفید واقع شوند.

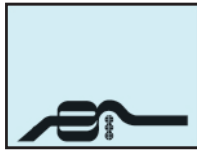
بسیاری از مسکن نامناسبی که در حاشیه شهرها ایجاد شدند و در حال حاضر از معضلات شهرها، به خصوص مادر شهرها هستند، به خاطر کمبود مسکن به وجود آمدند. این در حالی است که واحدهای مسکونی قدیمی در مراکز شهرها یا تخریب شده یا در حال تخریب شدن هستند. بنابراین اگر واحدهای مسکونی قدیمی مرمت شوند، از مشکلات مربوط به کمبود مسکن نیز کاسته خواهد شد.

دکتر محمدرضا پورمحمدی در کتاب برنامه‌ریزی مسکن به طور کلی مزایای بهسازی واحدهای مسکونی قدیمی و قابل نگهداری را عبارت می‌داند از (پورمحمدی، ۱۳۷۹: ۱۴۷):

- ۱- کاسته شدن از تعداد متقاضیان مسکن
- ۲- حفظ هویت گذشته
- ۳- بر هم نخوردن ارتباطات اجتماعی ساکنان
- ۴- کمک به اقتصاد کشور و صرفه جویی در مصالح و اعتبارات

## نتیجه‌گیری

نتیجه اینکه، تخریب واحدهای مسکونی قدیمی و ایجاد مراکز تجاری و کارگاهی به جای آن‌ها که در چند دهه اخیر به طور بی‌رویه‌ای در شهرهای کشور انجام شده، نه تنها از مشکلات شهری کشور نکاسته است، بلکه این قسمت از شهرها را با مشکلات فراوان اجتماعی، اقتصادی و کالبدی مواجه ساخته است. مرمت واحدهای مسکونی قدیمی می‌تواند در حل مشکل کمبود مسکن که بزرگترین معضل در کشورهای جهان سوم به ویژه ایران



شهرسازی مدرن در تخلفات ترافیکی پیاده بافت قدیم تبریز، نشریه هنرهای زیبا، شماره بیست و یک.

18- Çevik, Sonay., Vural, Serbülen., Tavşan, Filiz. and Aşık, Özgür. (2008), "An example to renovation-revitalization works in historical city centres: Kunduracılar Street/Trabzon-Turkey", *Building and Environment*, Volume 43, Issue 5.

19- Bagaem, Samer ghaleb. (2006), "Housing conditions in the old city of Jerusalem: an empirical study", *Habit International*, Vol 30, Issue 1.

است، تا حدودی تأثیرگذار باشد. همچنین حفظ هویت گذشته شهر، حفظ روابط اجتماعی ساکنین، کمک به اقتصاد مسکن و صرفه‌جویی در مصالح و اعتبارات و توسعه گردشگری شهری، از مهم‌ترین مزایای مرمت محلات و واحدهای مسکونی قدیمی است.

### فهرست منابع

۱- اژدری تشریق، آیت‌الله (۱۳۸۳)، اصول و معیارهای بازسازی و بهسازی بافت قدیم: مطالعه موردی محله جولان همدان، پایان‌نامه کارشناسی ارشد در رشته شهرسازی - برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، استاد راهنما: دکتر مصطفی عباس زادگان، دانشگاه علم و صنعت.

۲- پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۷۹)، برنامه‌ریزی مسکن، تهران، انتشارات سمت، چاپ اول.

۳- جوادی، اردشیر (۱۳۸۵)، راهکارهای احیای مرکز شهر: نمونه موردی مرکز شهر تبریز، پایان‌نامه دکتری تخصصی در رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، استادان راهنما: دکتر کریم حسین‌زاده دلیر و دکتر میرستار صدر موسوی، دانشگاه تبریز.

۴- جهان‌شاهی، محمدحسین (۱۳۸۲)، تحلیل بافت‌های فرسوده و مشکل ساز شهری و راهبردهای آن، فصلنامه جستارهای شهرسازی، شماره ششم.

۵- شعاعی، علی و پوراحمد، احمد (۱۳۸۳)، تحلیلی بر سیاست‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری در برنامه‌های توسعه کشور، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی، شماره چهل و هشت.

۶- سلطان‌زاده، حسین (۱۳۷۵)، واحدها و محله‌های مسکونی در شهرهای ایران. ۷- شیعه، اسمائیل (۱۳۸۴)، با شهر و منطقه در ایران، دانشگاه علم و صنعت ایران، چاپ چهارم.

۹- عالمی، رضا (۱۳۸۳)، بافت‌شناسی جغرافیای محلات قدیمی بیرجند جهت احیا و پیشگیری از فرسودگی، پایان‌نامه کارشناسی ارشد در رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری.

۱۰- علی‌زاده، عباس (۱۳۸۴)، تحلیل کالبدی بافت قدیم بوشهر، پایان‌نامه کارشناسی ارشد در رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، استادان راهنما: دکتر جمال محمدی و دکتر حمید رضا وارثی، دانشگاه اصفهان.

۱۱- غمسوار خیرالدین، رضا (۱۳۷۷)، رشد درون‌زای شهری در باززنده‌سازی فضاهای کهن شهری مجموعه حسن پادشاه در شهر تبریز، پایان‌نامه کارشناسی ارشد در رشته شهرسازی، استاد راهنما: دکتر سید محسن حبیبی، دانشگاه تهران. ۱۲- فاتح، غزال (۱۳۸۶)، احیا و ساماندهی مرکز محله کهن دژ پایین در بافت قدیم سمنان (برگرفته از آدرس [www.koomesh.ir](http://www.koomesh.ir)).

۱۴- فدایی‌نژاد، سمیه (۱۳۸۶)، بهسازی، نوسازی و بازسازی در گذر مروری، نشریه هنرهای زیبا، شماره سی و دو.

۱۵- فلامکی، محمد منصور (۱۳۷۴)، باززنده‌سازی بناها و شهرهای تاریخی، انتشارات دانشگاه تهران.

۱۶- قربانی، رسول (۱۳۸۴)، تحلیل پراکنش جمعیتی شهر تبریز با استفاده از روش حوزه‌بندی آماری، نشریه پژوهش‌های جغرافیایی، شماره پنجاه و چهار.

۱۷- محمدزاده، رحمت، جمالی، فیروز و پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۴)، نقش