

## بررسی سیر تحولات مداخله شهری در محدوده آبکوه مشهد

تاریخ دریافت: ۹۸/۰۴/۳۱

تاریخ پذیرش: ۹۸/۰۵/۳۰

کد مقاله: ۹۱۲۲۰

حسن رضائی<sup>۱</sup>، صمیمه فاضل مدنی<sup>۲\*</sup>

### چکیده

محلّه قلعه آبکوه مشهد قبل از توسعه فیزیکی شهر، به صورت روستایی در فاصله ۶ کیلومتری غرب آن قرار داشته که با انجام مطالعات طرح جامع شهر در سال ۴۹-۱۳۴۶ و تصویب آن در سال ۱۳۵۱، اراضی بایر پیرامون آن در مسیر توسعه قرار گرفت. به دنبال آن طرح تفصیلی مجزایی برای اراضی بایر تهیه شد و در واقع محلات جدید شهر شامل "شهر جدید" و "آبکوه" به وجود آمدند. به منظور پیوند بافت قلعه آبکوه با نقشه جدید شهر، چگونگی توسعه به سمت این روستا در طرح تفصیلی مشخص گردید که در سال ۶۲-۱۳۶۱ با اجرای بخشی از آن به منظور پیوند محلّه "شهر جدید" با محدوده مرکزی شهر مشهد، بافت قدیمی آن با احداث محور ارتباطی از هم گسیخته شد و بافت به دو قسمت شمالی و جنوبی تقسیم شد که در طول زمان با تحولی عمده، به یک محور ارتباطی - اقتصادی پرتدد تبدیل شد؛ اما بعد از این اقدام به دلایل اجتماعی، سیاسی و مدیریتی گوناگون سایر پیشنهادها طرح تفصیلی اجرا نشد و در نتیجه بافت قدیمی در شرایط نیمه اصلاحی سنتی و حالت روستایی خود باقی ماند که امروزه به یک محدوده ویژه در دل شهر مشهد تبدیل شده است. از نگاه نویسندگان با توجه به ویژگی‌های محلّه (آبکوه) بایستی نگاه متفاوت و منطبق با شرایط آنجا مدنظر قرار گیرد. با نگاهی به گذشته می‌توان دریافت که استفاده از پیشنهادات کارشناسان مجرب و بومی حوزه شهرسازی، تطبیق راهبردهای اجرایی طرح با نیازهای واقعی شهروندان، بهره‌گیری مداوم از نظرات و مشارکت ساکنین از طریق مدیریت ویژه توسط مشاور متخصص مقیم از اصلی‌ترین عوامل در به انجام رساندن موفق طرح‌های توانمندسازی بافت‌های فرسوده در مشهد به خصوص محدوده آبکوه بوده و بایستی به‌طور مستمر مورد توجه دست‌اندرکاران امور شهر باشد. در این مقاله سعی شده با بررسی روند تحولات نحوه مداخلات شهری در محدوده آبکوه از گذشته تا اواسط دهه اخیر، ضمن اشاره به تفاوت‌ها و شباهت‌ها اصول مندرج در طرح‌های بالادستی به روش قیاسی-تحلیلی به مدلی ترکیبی و کارآمد اشاره شود.

واژگان کلیدی: تحولات، مداخله شهری، آبکوه، مشهد

۱- استادیار گروه معماری، دانشکده هنر و معماری، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران  
۲- دانشجوی کارشناسی ارشد معماری، دانشکده هنر و معماری، واحد نیشابور، دانشگاه آزاد اسلامی، نیشابور، ایران، (نویسنده مسئول)

## ۱- مقدمه

بیش از یک میلیارد نفر از ساکنان شهرهای جهان در مسکن نامناسب زندگی می‌کنند. در کشورهای درحال توسعه بیشتر این افراد در مناطق حاشیه‌نشین محروم و سکونتگاه‌های غیرقانونی ساکن هستند. شهرها جهت بهبود بخشیدن به شرایط زندگی از امکانات و تسهیلات فراوانی برخوردار می‌باشند، اما این امکانات به‌طور مساوی میان اقشار مختلف شهر تقسیم نشده و شهرها به بخش‌های دارا و نادار (ساکنان داخل شهر و حومه نشینان) تقسیم می‌گردند و میزان برخورداری ایشان از امکانات شهری وابسته به ناحیه ای از شهر است که در آن زندگی می‌کنند. بافت‌های فرسوده شهری نیز از جمله بخش‌هایی هستند که از امکانات یا برنامه‌های شهری تا حد زیادی محروم مانده و سیر نزولی را به سمت تبدیل شدن به چالش طی می‌کنند.

مطالعات توانمندسازی در ایران بسیار جدید و کم سابقه هستند، ولی قابلیت و و انعطاف قابل توجهی در حل مشکلات شهری دارند. به هرحال این الگوها اکنون وارد جریانات اجرایی کشور شده اند و غالب شهرهای بزرگ کشور اکنون در محلات حاشیه ای دارای دو گونه طرح‌های شهرسازی تفصیلی و توانمند سازی شده اند که یکی از روش های سنتی و دیگری از قواعد شهر سازی نوین جهانی سرچشمه گرفته است. بی تفاوتی این دو طرح نسبت به یکدیگر منجر به شکست و یا موفقیت کم رونق طرح‌های توانمندسازی می‌شود؛ زیرا طرح‌های سنتی شهرسازی در کشور ما از پشتوانه های قانونی محکمتری برخوردار هستند که زمینه اجرایی آنها را فراهم می‌سازد (صرافی، مظفر، ۱۳۸۷). سایر دستگاه های مؤثر در مدیریت شهری نیز وظایفشان از گذشته تا حال با طرح‌های شهرسازی رایج انطباق یافته است. ولی توافق و هماهنگی صحیح این دو چارچوب می‌تواند پویایی و قابلیت پاسخگویی گسترده طرح‌های توانمندسازی را به الگوهای رایج شهرسازی انتقال دهد و تدریجاً شرایط اصلاح و انطباق آنها را با شرایط و نیازهای روز شهرسازی کشور فراهم سازد.

در کلانشهر مشهد، به دلیل فقدان دیدگاه های روشن در خصوص اهداف، سیاست ها و راهکارهای اجرایی و قانونی در زمینه مداخله و ساماندهی و همچنین یک سویه بودن طرح‌های ارائه شده، روند سریع تضعیف اجتماعی- اقتصادی بافت‌های فرسوده و گسترش حاشیه‌نشینی اتفاق افتاده است. این بافت ها به دلیل فرسودگی، فقدان زیرساخت های مناسب شهری و ناتوانی در پاسخگویی به نیازهای ساکنین، باگریز جمعیت بومی و جایگزین شدن مهاجرین و اقشار فرودست جامعه شهری مواجه هستند. از سوی دیگر به دلیل خروج سرمایه و کاهش ارزش اقتصادی این بخش ها شاهدیم که این مجموعه ها که بخش‌های وسیعی از سطوح دایر شهری با توان بالقوه چشمگیر جهت توسعه شهری را تشکیل می‌دهند روز به روز دستخوش انزوا شده و با خارج شدن از دایره حیات فعال شهری، از چرخه توسعه عقب مانده و در مواردی باعث ضربه زدن به بافت‌های همجوار خود می‌شوند. بانزول کیفیت کالبدی و اقتصادی، تعداد سرمایه گذاران در این بافت ها کاهش یافته و سطح فعالیت های اقتصادی در آنها افت پیدا می‌کند. در چنین محیط هایی، قرار داد اجتماعی حاکم بر حقوق مالکیت فردی از اعتبار ساقط می‌شود و این بافت ها را از نظر اجتماعی نیز دچار مشکل می‌نماید. از نقطه نظر سیما و منظر شهری نیز گسیختگی کالبدی بافت و فرسودگی ساختمان ها به درهم ریختگی شالوده و نشانه های شهری منجر می‌شود. بر کلیه عوامل فوق که به صورت عام ویژگی‌های بافت‌های مساله دار شهری می‌باشند، باید به صورت خاص موضوع و شکل مالکیت را در بافت قلعه آبکوه به عنوان نمونه موردی افزود.

## ۲- بافت‌های فرسوده شهری

شکل‌گیری هر واحد فضایی و کالبدی گویایی وجود نهاد یا فعالیتی اجتماعی است. چنان که شکل‌گیری واحدها و محله‌های مسکونی حاکی از نحوه تجمع افراد و گروه های اجتماعی و یا بازار که بازتاب کالبدی وجود نوعی رابطه اقتصادی است. هر یک از شهرهای ما گنجینه های فرهنگی با ارزشی به شمار می‌آیند که بیانگر فرایند تاریخی و حیات اجتماعی جاری در آن است. ما از تخت جمشید به عنوان یک محل باستانی بازدید می‌کنیم، در محدوده شهر های از دست رفته، زیر خاک را کاوش می‌کنیم تا بفهمیم ویژگی‌های شهرنشینی ما در گذشته چگونه بوده است. بقایای به جا مانده از محلات مسکونی، بازار و بافت‌هایی با کارکردهای سیاسی و مذهبی در بافت قدیم شهرها و ویژگی‌های معماری قدیمی شهرها معرف معماری و شهرسازی دوران گذشته بوده و راز و رمز های نهفته در آن، یاد آور خاطره شهروند ایرانی از زندگی مدنی در گذشته است.

اگر فرض کنیم شهرها مانند موجودات زنده، جاندار و فعال هستند، بخش مرکزی شهرها به صورت قلب آن ها خواهد بود، جایی که آثار، علائم و شواهدی از حوادث تاریخی، مذهبی و فرهنگی در حساسترین بخش این موجود زنده به صورت عامل شکننده و خرد کننده ظاهر خواهد شد؛ زیرا نه تنها ظهور و پیدایش رویدادهای سیاسی، اقتصادی و اجتماعی در گسترش فعالیت، رشد، توقف و رکود این بخش مؤثر است، حوادث طبیعی مثل زلزله، سیل و خشکسالی نیز به شدت آن را تحت تأثیر عوامل منفی قرار می‌دهد (شکویی، حسین، ۱۳۸۰: ۸۵).

بافت فرسوده شهری که اغلب بر هسته تاریخی و مرکزی شهرها منطبق می‌باشد به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری از دسترسی سواره و نار کارآمدی تأسیسات، خدمات و زیرساخت

های شهری دارای ضریب آسیب پذیری بالایی است و به این دلیل از ارزش سکونت محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند (حبیبی، کیومرث، ۱۳۸۵: ۱۱۲). این عامل یعنی فرسودگی که به زدودن خاطرات جمعی، افول حیات شهر در بافت منجر می گردد، با کاهش عمر اثر و با شتابی کم و بیش تند باعث حرکت به سوی نقطه پایانی اثر می گردد (همان، ۱۳۸۵: ۱۷). عوامل متعددی در انحطاط و فرسودگی مراکز قدیمی شهرها دخالت دارند که می توان آن ها را در هشت جنبه مورد بررسی قرار داد (جدول ۱).

جدول ۱ عوامل مؤثر در فرسودگی و انحطاط بافت های فرسوده شهری (زنوزی، فرخ، ۱۳۸۴)

توضیحات	جنبه ها
بی دوامی و ناتوان بودن کالبد از لحاظ جنس و نوع مصالح	جنبه کالبدی-فضایی
افزایش جمعیت توأم با فرسودگی کالبدی و کارکردی، ساکنان اصلی محلات قدیمی را به مهاجرت وادار می کند. از سوی دیگر افرادی بدون تعلق خاطر به این بافت ها جایگزین می شوند.	جنبه اجتماعی-جمعیتی
تراکم بالای فعالیت های تجاری همراه با انحطاط کالبدی، اجتماعی و جمعیتی باعث می شود که کارکرد های فاخر مراکز تاریخی شهرها را ترک کنند.	جنبه نظام کارکردی
عدم پاسخگویی ساختاری و کالبدی مرکز تاریخی و قدیمی شهرها به نیازهای حرکتی و الزامات ترافیکی امروزی	جنبه نظام حرکتی
فرسودگی کالبدی و ناکار آمدی حرکتی موجب می شود که قیمت زمین در مرکز قدیمی شهر، با اختلاف فاحشی نسبت به سایر اراضی شهری در سطح بسیار پایینی قرار داشته باشد.	جنبه اقتصادی شهری
فرسودگی مفراط شبکه های تأسیسات و تجهیزات شهری یکی از مهمترین عوامل تأثیرگذار در فرسودگی بافت های قدیمی می باشد.	جنبه زیر ساختی
از این منظر آلودگی های بصری، جریان فاضلاب در گذرها، بوی نامطبوع، روان شدن آب های سطحی مورد توجه قرار می گیرد.	جنبه زیست محیطی
مسائل حقوقی ناشی از مالکیت	جنبه مدیریت شهری

بر همین اساس فرسودگی در بافت های تاریخی را می توان به صورت زیر دسته بندی کرد:  
الف: فرسودگی کالبدی-سازه ای: این وضع با قرار گرفتن بنا در مسیر افت کیفیت ناشی از گذشت ایام، تأثیر آب و هوا، جابه جایی زمین، ارتعاشات ناشی از رفت و آمد اتومبیل ها یا نگهداری نامناسب و نامطلوب بنا به وجود می آید.  
ب: فرسودگی کارکردی: ناتوانی بنای تاریخی در ارائه کارکردهای متناسب با نیازهای زندگی امروزی.  
ج: فرسودگی قانونی و رسمی: این فرسودگی هنگامی روی می دهد که بنا یا بافت حداقل استانداردهای لازم را برای کار کرد نداشته باشد.

د: فرسودگی مکانی: هنگامی که بنا ساخته می شود مکان با توجه به دسترسی پذیری به سایر کاربری ها، بازارها و تأمین کنندگان نیازهای آن انتخاب می شود که ممکن است مکان انتخاب شده در طول زمان و به دلیل مختلف فرسوده گردد (شهر و خانه، ۱۳۸۴: ۱۰).

با نگاه به عکس هوایی هر شهر به سادگی می توان تفاوت آشکار بخش جدید و قدیم را به وضوح ملاحظه کرد چرا که در روند پویایی فیزیکی شهر، سیمای ظاهری محله های جدید بهتر شده و به سرعت تغییر یافته و بافت غیر هندسی و ارگانیک قدیمی به تدریج توسط بافت شبکه ای، خیابان های هندسی سلسله مراتبی و تناسب عرصه و اعیان با ضوابط و ملاک عمل های ویژه جایگزین می شوند اصولاً بافت قدیمی و فرسوده بافتی می باشد که در فرایند زمانی طولانی شکل گرفته و تکوین یافته و امروزه در محاصره تکنولوژی عصر حاضر گرفتار شده است (حبیبی، کیومرث، ۱۳۸۵: ۱).

ضرورت توانمند سازی بافت های فرسوده شهری از سه دیدگاه اجتماعی، اقتصادی و کالبدی مورد توجه قرار می گیرد: از دیدگاه اجتماعی بافت های تاریخی علاوه بر اینکه واجد ارزش های نادر زیبا شناختی و تداوم خاطرات جمعی و هویت بخش شهر هستند، هنوز در بسیاری از شهرها، محل سکونت و معیشت شهروندان زیادی می باشد. از دیدگاه اقتصادی بافت های قدیم که در بخش مرکزی شهرها واقع شده اند اغلب بازار های شهری فعالی را در خود جای داده اند. این بازار ها در میان مجموعه عناصر شهری امتیاز و موقعیت مکانی بسیار خوبی دارند و مهمترین مزیت اقتصادی آن نسبت به سایر عناصر مشابه، سهولت دسترسی به آن می باشد؛ اما مهمترین ضرورت توجه به سیمای کالبدی بافت های تاریخی توجه به فرسودگی روز افزون آنهاست. بی توجهی به ساماندهی محیط و شرایط زندگی امروزی، محیط های تاریخی و با ارزشی را به فضاهای خالی از سکنه و بی روح و بی ثمر تبدیل خواهد کرد (شماعی علی، احمد پور احمد، ۱۳۸۵: ۳۰).

### ۳- بافت‌های فرسوده و مشکل سازی شهری

با گذشت زمان، شهر با گسترش پهنه خود، توانایی خود را در جذب جمعیت، بیشتر نمایان ساخته و مردم را از اقصی نقاط کشور به سوی خود می‌خواند؛ اما با توزیع نامتعادل و ناعادلانه ثروت، جاذبه کلان شهرها افزون تر و تولید معضلات و مشکلات بیشتر می‌گردد. خارج از بحث ضرورت حفاظت محیط در پهنه سرزمین و متعادل کردن توزیع مناسب ثروت می‌توان به کلان شهرها نه به عنوان یک معضل بلکه یک امکان نگریست. وجود جذابیت های مختلف در قسمت های مرفه نشین شهرها فکر همگان را به سوی خود جلب می نماید. بسیاری از دانشجویان که از شهرستان های دورو نزدیک برای تحصیل به دانشگاه های کلان شهرها مراجعت کرده اند، پس از پایان دوره تحصیلات دیگر به شهر خود برنگشته و نیاز خود را حضور در شهرهای صنعتی می دانند. این مشکلات، همگی به افزایش جدایی بین مناطق محروم و صنعتی کشور کمک می کند. عدم توجه به این مناطق محروم روز به روز باعث فرسوده تر شدن چهره و بافتشان می گردد. اصطلاح بافت‌های فرسوده این روزها بسیار به گوش می رسد. عموماً تصویری که از بافت فرسوده شهری به وجود می آید بافت قدیمی شهر است که به دلایلی نوسازی نشده اند و رفته رفته کهنه و پوسیده شده اند. شاید بهتر باشد عنوان بافت‌های فرسوده را، به بافت‌های ناکارآمد یا مسئله دار شهری چه از نظر سازه ای و استحکام و چه از نظر معماری نسبت داده و مورد بحث و بررسی قرار داد.

بنا به تعریف، بافت مسئله دار شهری عبارت از بافت‌های شهری است که وجود عوامل و عناصر مختلف در آن کاهش ارزش های کیفی محیط زیست انسان را فراهم می کند و با نزول ارزش های سکونت، نوسازی در بافت متوقف می شود و میل به مهاجرت در جماعت ساکن فزونی می یابد. کاهش ارزش های کیفی از یک یا چند جنبه زندگی شهری مشخص می شود که شاخص‌های اصلی آن عبارتند از شاخص‌های کالبدی، عملکردی، زیست محیطی اقتصادی و اجتماعی.

شاخص‌های کالبدی: با مشاهده عناصر دورن بافت‌های فرسوده مسئله دار، عوامل مشترک در میان آن ها در زمینه کالبدی قابل دریافت است. عواملی همچون شکل پیوند با کل شهر، شبکه دسترسی، نسبت توده و فضا، تراکم بافت، نسبت کاربری های مختلف و نحوه پیوند یا انطباق بافت با مرفولوژی و عوارض زمین نظیر رودها، تپه ها و ... را می‌توان جزو عواملی که در این گروه قرار می گیرند، نام برد.

شاخص‌های عملکردی: امروزه توجه به ایجاد تنوع کاربری در فضاهای شهری، مهمترین موضوع در شهر عنوان می شود و در عرصه واقعی نیز هرکجا که نسبت فضایی کاربر فضای مسکونی و گردشگری غلبه می کند، مسائل و مشکلات متعدد اجتماعی و فضایی در آن پهنه شهری بروز می نماید. از این رو تنوع کاربری، پیوند یا ارتباط فضایی بین آن ها شاخص عملکردی هر پهنه شهری است که در صورت به هم خوردن تعادل و نسبت کاربری ها همراه با ناکارآمدی ارتباط فضایی بین آن ها، بافت با یک پهنه شهری دچار مسئله می شود و به سوی فرسودگی و میرایی میل می کند. پهنه های کارگاهی و صنعتی شواهدی از این دسته هستند.

شاخص زیست محیطی: توزیع و تولید انواع آلودگی ها در زمین و هوا سبب کاهش ارزش های کیفی بافت شهری، مهاجرت ساکنان، توقف نوسازی و در نتیجه فرسودگی بافت می شود. انتشار زباله و فاضلاب در زمین، انتشار انواع آلودگی در هوا و همچنین آلودگی صوتی در هوا، بهداشت سلامتی و آسایش ساکنان را تهدید می کند و اگر راه حل اجتماعی برای مقابله با آن فراهم نگردد، هر شهروندی به فکر فراهم آوردن امکانات و مقابله شخصی برای فرار از مشکلات می افتد و گاهی تنها چاره را ترک محل می یابد. با فراهم آمدن شرایط تکثیر انواع جانوران، امراض مسری فراگیر می شود و یا آلودگی هوا امکان رویش درخت از بین می رود، درختان از زندگی شهری رخت بر می بندند، انسان ها نیز همراه با انواع درگیری ها و درهم آمیختگی عصبی به مرگ زودرس می رسند.

شاخص‌های اقتصادی و اجتماعی: ترکیب اجتماعی و تنوع قومی، اشکال خانوار، تراکم جمعیتی درآمد و شغل، انواع فعالیت های تولیدی و خدماتی از جمله عواملی هستند که بر شکل گیری و محتوای بافت شهری اثر می گذارد. تقسیم فقر و ثروت و ایجاد یک سطح متوسط زندگی برای ساکنان در تمامی شهر، توزیع مناسب انواع خدمات شهری و امکان دستیابی و استفاده از آن در تمامی شهر، سبب درهم آمیزی و جاری شدن زندگی در هر پهنه شهری، نوسازی و رونق آن می شود. در مقابل، تمرکز فقر و ثروت، از یک سو، لوکس و گران شدن یک پهنه به نحوی که از حد و توان متوسط خرید شهروندان بیشتر شود و از سوی دیگر، فقر به نحوی که امکان عرضه خدمات مناسب و ضروری شهری نباشد و توان خرید تنزل نماید، هر دو سبب توقف نوسازی و تنوع فعالیت ها در یک پهنه شهری می شوند و بدین نحو بافت شهری آن به تدریج فرسوده، کهنه و ناکارآمد خواهد شد.

تشخیص و تعیین شاخص‌هایی که باعث فرسودگی یک بافت شهری شده اند، خود رهنمون شناخت و شرایطی است و در نهایت دو مؤلفه کلی حاصل می شود:

- راهبردهای مواجهه با بافت فرسوده و ناکارآمد.

- راهبردهای پیشگیری از بروز شرایطی که در آن بافت شهری در گذر زمان و روند توسعه منجر به فرسودگی می شود.

## ۴- معرفی و نتایج نمونه های مشابه

تجارب مرمت شهری در بریتانیا: بخش قابل ملاحظه ای از تمدن و تاریخ شهر نشینی مدرن اروپا در بریتانیا تمرکز یافته است. شهرهای «چی چستر»، «یورک»، «بث» و «چستر» از شهرهای قدیمی هستند که اولین سنگ بنای آنها در دوران تسلط رومیان بر جزیره انگلستان، گذارده شد. این شهرها در قرون وسطی به تدریج دارای بناها و مجموعه هایی شده اند که از نظر تاریخی و معماری، دارای ارزش های ویژه و مهمی هستند. همجواری و قرار گرفتن این بناها با ارزش (بعنوان یادمان های تاریخی)، در کنار بناهای مدرن، نمای بصری شهرهای مذکور از ویژگی منحصر به فردی برخوردار کرده است.

-شهر لایستر: مهمترین مسئله در امر مرمت و توسعه شهری لایستر، ایجاد ارتباط منطقی میان مرکز تاریخی شهر (بخش قدیم) با مناطق و تاسیسات جدید شهری (که روز به روز گسترش می یابند)، بود. برای ایجاد این ارتباط، مناطق جدید شهری توسط خیابان های فرعی تا نزدیک ترین نقطه به مرکز پیاده شهر قدیم پیش می روند؛ و لذا تغییر وسیع و ناگهانی و یا بریدگی در بافت های شهر قدیم ایجاد نمی شود همچنین در مجاورت بافت های اصلی که اتومبیل به آنها راهی ندارد، پارکینگ های چند طبقه ایجاد گردید تا مشکل رفت و آمد شهروندان نیز حل شود.

جمع بندی نتایج تجارب مرمت شهری در بریتانیا: مطالعه و پژوهش در بافت های شهری و بناهای قدیمی در بریتانیا، در دو سطح مختلف صورت گرفته است: ۱- در سطح بنا: این مطالعه، به ویژگی های داخلی و موضعی و ارزیابی کاربردی و تاریخ دقت نظر داشته است. ۲- در سطح مجموعه های پیوسته ساختمانی بافت شهری که در آن، مشخصات منظر بصری و کالبدی شهر و تداوم فضای شهری و روحیه اجتماعی - انسانی موجود در آن، مورد توجه خاص قرار گرفته است.

این بناها و بافت های شهری بر مبنای معیارهای تعریف شده ارزش گذاری شده اند و در راستای پژوهش و کندوکاوهای اجتماعی - سیاسی و در پیروی از ضرورت های دینامیک اقتصادی، ساکنین شهرها (و بخش خصوصی) در اجرای طرح ها و عملکردهای جدید (البته براساس قوانین موجود) دعوت به همکاری و مشارکت شده اند. به این ترتیب همکاری بین مالکین واحدهای مسکونی، تجاری و خدماتی افزایش یافته و نظام پیشین مالکیت (که به حفاظت واحدها و محیط شهری بی توجه بود)، متناسب با نیاز زمان تغییر کرده است.

تجارب مرمت شهری در ایتالیا: با توجه به انبوه تجارب صورت گرفته در ایتالیا، نمونه هایی از عملیات انجام شده در امر بازسازی شهری در این کشور، به اختصار بررسی می گردد:

- شهر بولونیا: یکی از شهرهای زیبا و دیدنی با آثار تاریخی گرانبها می باشد. نگهداری و حراست از آن، دل مشغولی همیشگی مسئولین و دست اندرکاران توسعه شهری و مسئولین حفظ آثار باستانی بوده است. پیش از تصویب طرح کنونی قرار بود، شهر به عنوان هسته اصلی، شکل و کاربرد قدیمی اش را حفظ کند که در آن صورت نیازهای شهر جدید بدون جواب می ماند. به پیشنهاد «کنزو تانگه» در طرح جدید، ایجاد یک مرکز جدید خدماتی - اداری در کنار شهر قدیم مطرح گردید. اهداف دوگانه طرح باز زنده سازی شهر بولونیا عبارتند از: الف - اقدامات حفاظتی جهت حراست از بخش قدیم شهر. ب - حفظ فرهنگ، روابط متقابل مردم با محیط زندگی شان و تلاش برای ایجاد حس تعلق در شهروندان.

جمع بندی نتایج تجارب مرمت شهری در ایتالیا: در ایتالیا تجربه مرمت در دو زمینه بناهای منفرد و مجموعه های شهری، به صورت همزمان صورت گرفته است؛ و با توجه به روحیات ساکنین و حفاظت از روابط و مناسبات متقابل شهروندان با محیط زندگی شهری و بالاخره، ایجاد زندگی مجدد در بافت های قدیمی، از مبانی اساسی مرمت و بازسازی شهری بوده است.

- نتایج حاصل از مطالعه سوابق احیاء محلات قدیمی در سایر کشورها و ایران این است که تا بحال تلاش ها بیشتر بر احیاء محلات قدیمی مراکز شهر متمرکز شده و به جز به صورت مختصر در طرح های تفصیلی توجه چندانی به سرنوشت روستاهای ادغامی، در نتیجه گسترش فیزیکی شهرها، نشده است. موارد متعددی از روستاها در نتیجه گسترش شهرها جذب حوزه شهری شده و یا در حال جذب و تحول و ادغام در شهر را می باشند.

مطالعات انجام گرفته تا سال ۱۳۷۰ در شهر مشهد نمایانگر این واقعیت است که حدود ۲۰ روستا جذب حوزه شهری مشهد شده و در آن ادغام گردیده اند، همچنین ۲۶ روستا در حال تحول و جذب به شهر مشهد بوده اند که در حال حاضر بیش از ۱۰ روستا جذب حوزه شهری شده اند. تعدادی از این روستاها در سمت توسعه طرح جامع قرار دارند. (مانند قاسم آباد، چهارچشمه و ...) و تعدادی نیز در حواشی شهری و مناطق توسعه نیافته که به علت گسترش هدایت نشده شهر، جذب شهر شده اند؛ بنابراین به علت ویژگی های اجتماعی - اقتصادی و کالبدی تهیه طرح های احیای بافت های قدیم شهری ضروری است، زیرا در سمت توسعه و یا در حواشی شهری عقب مانده قرار گرفتن، نیاز به طرح های جداگانه ای دارد که قابل قیاس با طرح های احیاء محلات قدیمی مرکزی شهرها نیست. ولی می توان اصول حاکم بر ویژگی های محلات قدیمی از قبیل ساخت کالبدی (فرسودگی واحد، شبکه معابر، بافت فرعی و ...) ویژگی های اجتماعی (گروه های مهاجر غیر بومی، ساکنان محلی، سواد، مالکیت و ...) ویژگی های اقتصادی (شغل، در آمد، امکانات اقتصادی و ...) را که مناطق و روستاها از آن برخوردارند را به عنوان، ملاک عمل استفاده نمود و با توجه به

موقعیت منطقه ای چنین محلاتی و متناسب با «طرح‌های جامع و تفصیلی» و «مقررات شهرسازی» و «همگنی اجتماعی و اقتصادی» گام‌های موثری در جهت احیاء آنها برداشت.

## ۵- روش‌های مقابله با بافت‌های فرسوده

هر بافت فرسوده شهری می‌تواند علت‌های فرسودگی را از بدو پیدایی در خود نهفته باشد. لذا دریافت شاخص‌ها و علل مسائل و مشکلاتی که در ابتدا سبب ایجاد مشکل و مسئله در بافت می‌شود و منجر به فرسودگی آن می‌گردد و ما را به دریافت راهبردها، برای اصلاح و بهسازی بافت یا برای پیشگیری از آن موارد راهنمایی می‌کند. این گونه راهبردها به شرح زیر قابل جمع بندی هستند:

- ایجاد تنوع کاربری در بافت و در امتداد خیابان‌های اصلی در ترکیب با محلات مسکونی، با توجه به حفظ آرامش محلات مسکونی و جلوگیری از نفوذ فعالیت‌ها به درون محلات مسکونی.
- توسعه و ایجاد نظام فضاهای گردشی و فرهنگی به شکل گسترده در سراسر شهر و درون محله‌ها همراه با توسعه و ساماندهی پیاده‌روها، حرکت دوچرخه و ایجاد نظام سبز در شهر.
- آرام سازی ترافیک شهری، محدودیت تردد سواری و توسعه حمل و نقل عمومی.
- ساماندهی انواع فعالیت‌ها در بلوک‌های متراکم به نحوی که تمامی امتداد خیابان‌ها را اشغال نمایند و جلوگیری از نفوذ این فعالیت‌ها به درون خیابان‌های فرعی و محلات مسکونی.
- پیوند شهر در برابر عناصری نظیر بزرگراه‌ها، مترو زیرزمینی شهری و کاربری‌های بزرگ که سبب پارگی بافت شهری شده‌اند.
- ساماندهی و انطباق شکل زمین با بافت شهری روییده بر آن تا حد امکان.
- توسعه شبکه فاضلاب شهری و دفع آب‌های سطحی و حل مشکل دفع زباله شهری.
- \*نظام بخشی شبکه تاسیسات زیربنایی شهری.
- جلوگیری از آلودگی هوا با محدودیت تردد خودروهای سواری (ضیایی ثانی، ابراهیم، ۱۳۸۵).

## ۶- بررسی تعیین محدوده بافت‌های فرسوده در شهر مشهد

پس از گذشت سال‌ها از تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی برای کلانشهر مشهد و تعیین محدوده‌های فرسودگی بافت با توجه به معیارهای سه‌گانه شورایی عالی شهرسازی و معماری، شهرداری مشهد در بازنگری طرح جامع اقدام به تعیین پهنه‌های فرسوده با در نظر گرفتن شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی، کالبدی و ... می‌نماید.

طرح توسعه و عمران کلانشهر مشهد مقدس (بازنگری طرح جامع ۱۳۸۸): این طرح در دو بخش مستقل به موضوع بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیر رسمی پرداخته است. مبنای مطالعات این طرح سعی و توجه به شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی، کالبدی و ... بوده است.

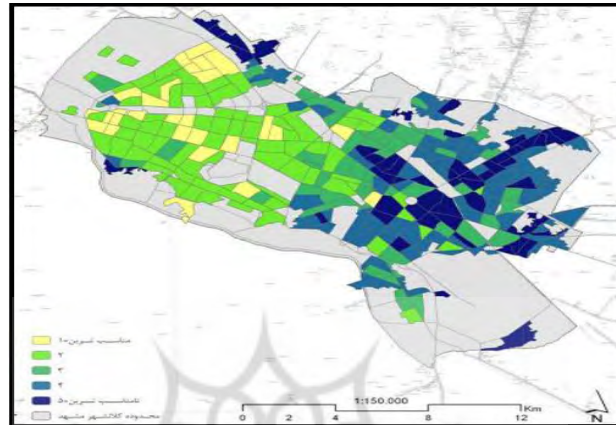
مجموعه عوامل تأثیر گذار بر کاهش سطح کیفی سکونت و شکل‌گیری بافت‌های فرسوده، تمامی جنبه‌های کالبدی، عملکردی، اقتصادی-اجتماعی و محیطی را شامل می‌شود. از این رو در بررسی موضوع نمی‌توان صرفاً به یک بعد کالبدی بسنده کرد و می‌بایست تمامی جنبه‌های تأثیر گذار بر شکل‌گیری این بافت‌ها با لحاظ میزان تأثیر گذاری تمامی آنها مورد بررسی قرار گیرد.

در این طرح بر اساس تکنیک AHP ضریب اهمیت هریک از گروه‌های کالبدی، عملکردی، اجتماعی - اقتصادی و زیست محیطی تعیین و نیز برای هریک از شاخص‌های گروه‌ها نیز وزن دهی تعیین شده است و در نهایت بلوک‌های شهر مشهد از نظر شدت فرسودگی رتبه بندی گردیده‌اند. نکته حائز اهمیت اینست که پس از شناسایی بافت فرسوده شهری از روش فوق و مقایسه آن با بافت‌های شناسایی شده از طریق معیارهای شورای عالی شهرسازی و معماری مشخص می‌شود که مساحت قابل توجهی از بافت‌های فرسوده شهری طبق سه شاخص شورایی عالی در بافت‌های فرسوده مصوب قرار نمی‌گیرند (طرح توسعه و عمران کلانشهر مشهد، ۱۳۸۸: ۹۵) (جدول ۲) (شکل ۱).



جدول ۲ شاخص‌های شناسایی بافت فرسوده شهری در طرح توسعه و عمران شهر مشهد (طرح توسعه و عمران کلانشهر مشهد، ۱۳۸۸)

گروه	زیر معیارها
شاخص‌های کالبدی	نفوذ ناپذیری (بر اساس معابر) / دانه بندی بافت (اندازه قطعات) / کیفیت ابنیه / تراکم کالبدی
شاخص‌های عملکردی	میزان دسترسی به خدمات رفاهی در حد محلی / حضور فعالیت‌های ناسازگار کوچک مقیاس و ترکیب شده با بافت / مسکونی در محله
شاخص‌های اجتماعی-اقتصادی	خانوار در واحد مسکونی / سرانه زیر بنای مسکونی / نرخ باسوادی / جرم و خشونت / نرخ بیکاری / میزان مشارکت اقتصادی / بار تکفل / مهاجرت (هستگی اجتماعی)
شاخص‌های محیطی	آلودگی هوا / کیفیت آب / آلودگی صوتی / پوشش شبکه جمع آوری فاضلاب



شکل ۱- نقشه تعیین محدوده بافت‌های فرسوده شهر مشهد (طرح توسعه و عمران کلانشهر مشهد، ۱۳۸۸)

## ۷- سابقه تاریخی منطقه آبکوه

محدوده ای که امروزه به نام قلعه آبکوه خوانده می شود، در گذشته شامل دو روستای نزدیک به هم به نام های "آبکوه" و "سعدآباد" بوده است. روستای آبکوه در اراضی آستان قدس و روستای سعدآباد در اراضی سازمان اوقاف، قرار داشته است (رهنما، محمدرحیم، ۱۳۷۸).

قلعه آبکوه: آبکوه به توری که در لغت نامه ی دهخدا آمده، نام قریه ای در اطراف شهر مشهد می باشد که در مسیر کارخانه ی قند آبکوه و قوچان و در ارتفاع ۹۷۱ متری از سطح دریا واقع است. در گذشته آب مورد استفاده ی آن، از کوه های اطراف طریقه تأمین می شده، به همین دلیل به نام (آبکوه) مشهور شده است. حدود آن تا سال ۱۳۴۰ از شمال به قریه ی نکا، از جنوب به کال قوه خان و قریه ی احمد آباد و ملک آباد، از مشرق به قریه ی سعد آباد و از مغرب به کارخانه ی قند آبکوه با فاصله ی حدود ۴ کیلومتر و قریه ی بحرآباد به فاصله ۶ کیلومتر قرار داشته است. این قریه، ۲۲۱ امین ده از دهات شهرستان مشهد و همچنین یکی از ۱۲۹ ده از دهستان میان ولایت بوده است. در گذشته کشاورزی در آنجا رایج بوده و محصولاتی از قبیل جو، گندم، پیازو... کشت می شده است. این قریه دارای یک قبرستان بوده که محل آن در حوالی انبار سازمان آب واقع در خیابان فلسطین کنونی قرار داشته است. مالکیت اراضی، از آن آستان قدس رضوی بوده و در آنجا کشاورزان و پیمانکاران، اجاره داران آستان قدس رضوی بوده و تعداد قلیلی از آنها در قریه ی سعدآباد (به عنوان پیمانکار مسجد جامع گوهر شاد) به کشاورزی مشغول بوده اند.

سعد آباد: این قریه در نزدیکی قریه ی آبکوه قرار داشته و حدود آن از شمال محدود به باغات نکا، از جنوب به کال قره خان و قریه ی احمد آباد و از غرب به قریه ی آبکوه محدود شده است. زمین های آن وقف مسجد گوهرشاد و از جمله موقوفاتی می باشد که از سوی گوهر شاد زوجة ی شاهرخ تیموری به مسجد گوهرشاد واگذار شده است. این قریه نیز دارای حمام عمومی، مسجد و دبستان بوده و یکی دیگر از ۱۲۹ ده از دهستان میان ولایت شهرستان مشهد و ۲۷۸ امین ده از دهات شهرستان مشهد بوده است. این دو قریه به علت نزدیکی به یکدیگر اغلب به منطقه ای آبکوه - سعدآباد از سوی عامه ی مردم تلفظ شده است. علی رغم توسعه ی شهر در پیرامون این دو قلعه، در حال حاضر به دلیل مالکیت اراضی آستانه ای و اوقافی، بافت واحدی را تشکیل می دهد. این قریه نیز دارای قبرستانی بوده که در حال حاضر در محل آن، بانک خون واقع در تقاطع خیابان سناباد با خیابان فلسطین احداث شده است. براساس اطلاعات بدست آمده، اراضی قریه ی آبکوه سابقاً به نام مزرعه ی آبکوه مرسوم بوده و

از موقوفات آستان قدس است که وقفنامه ی مزرعه ی آبکوه (قریه ی اراضی آبکوه) مفقود شده است. با وجود این طبق اظهارنامه ی مربوط به مزرعه ی آبکوه در اداره ی ثبت اسناد و رونوشت آن در اداره املاک آستان قدس رضوی موضوع درج شده است. اراضی قلعه ی آبکوه متعلق به آستان قدس رضوی بوده و به صورت اجاره به ساکنان قریه واگذار شده است. کلیه ی زارعین، مستاجر آستان قدس رضوی بوده و هیچ نوعی مالکیتی اعم از خورده مالک و یا عمده مالک وجود نداشته است، اجاره ی زمین های زراعی نیز به دو صورت بوده است: الف - نصفه کاری: در قسمت هایی که کشت غلات (گندم و جو) رایج بوده، آستان قدس به میزان ۵۰٪ به رعایا اراضی واگذار می کرده و اجاره کاران را در محل گاودار می گفتند. وضع زندگی این گونه زارعین نسبت به بقیه بهتر بوده است زیرا در نتیجه ی تناوبی که در کشت زمین ها معمول بوده، زمین آماده شده و بدون زحمت مورد استفاده قرار می گرفت. ب ° پیمانکاری: نوع دیگری کشاورزی در اراضی آستانه که در آن کشت صیفی جات و سبزیجات از جمله گوجه فرنگی، خیار، پیاز، کدو، بادمجان، خربزه و .... انجام می گرفته و بخشی از آن به شهر مشهد برای فروش عرضه می شده و بخش دیگر به مصرف ساکنان در محل می رسیده است. وضع زندگی این گونه زارعین اجاره کار چندان مناسب نبوده است و به زحمت مخارج زندگی را تامین می کرده اند.

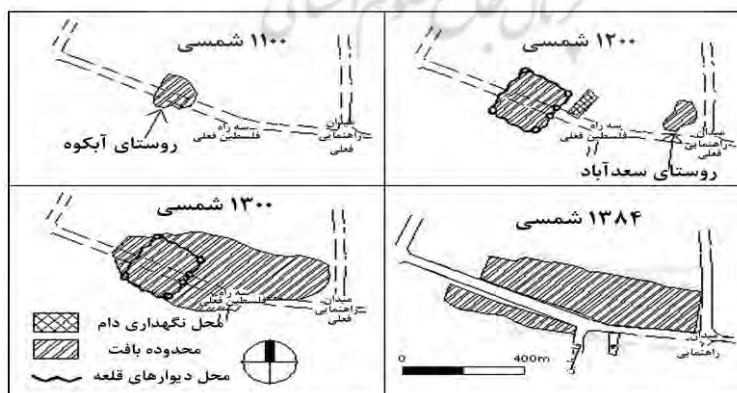
قسمت اعظم آب مورد نیاز کشاورزی اراضی آبکوه، از نهر گناباد که از ترکیب هفت رشته قنات به وجود آمده تامین می شده است. اراضی قلعه ی آبکوه در سمت شمال قلعه تا محدوده فلکه ی فردوسی و پل روس ها و کارخانه ی قند آبکوه امتداد داشته است. اراضی سعد آباد تا حدود دیوار و باروی قدیمی شهر در محدوده ی فلکه ی دروازه قوچان و فلکه ی سراب امتداد داشته است. آستان قدس رضوی در قلعه دارای داروغه بوده، حدود ۱۰ صحرا داشته و روستاییان از داروغه اراضی را اجاره کرده ومی کاشتند. مبلغ اجاره نیز بر اساس نوع کشت پرداخت می شده است.

قنات هایی از اطراف و میان روستا عبور می کرده است. از جمله قنات سرده در شمال قلعه که وقف مسجد گوهرشاد بوده است. مظهر قنات سعد آباد داخل روستای آبکوه بیرون می آمده است. قنات منبع از ضلع جنوبی روستا عبور می کرده و به باغ منبع متعلق به اوقاف (محل فعلی اداره ی اوقاف در محدوده فلکه ی سعد آباد) می ریخته است (رهنما، محمدرحیم، ۱۳۷۸).

قلعه آبکوه با مساحتی حدود ۳۹/۴ هکتار دارای جمعیتی در حدود ۱۰۰۰۰ نفر می باشد تاریخچه شکل گیری آبکوه بعنوان روستایی در اطراف شهر مشهد به قبل از آغاز دهه ۱۳۵۰ برمی گردد، روستای قلعه آبکوه به دلیل سرعت زیاد توسعه فیزیکی کلانشهر مشهد طی دهه ی ۱۳۳۰ حاشیه شهر و از اواخر دهه ی ۱۳۴۰ داخل بافت شهری مشهد قرار گرفت (مشاور نقش آذین شرق، ۱۳۸۵: ۲۳).

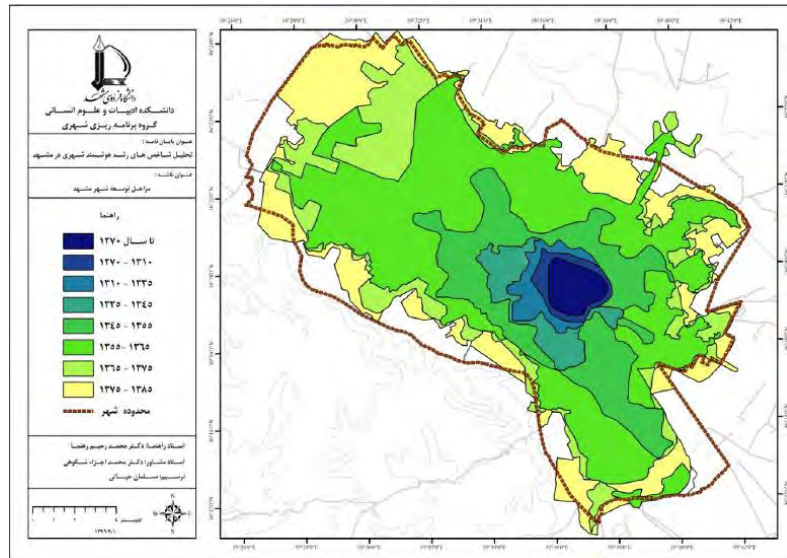
در آغاز دهه ۶۰ با اجرای طرح تفصیلی به منظور پیوند قلعه به عنوان محله جدید شهر با محدوده مرکزی شهر مشهد، بافت قدیم آن توسط یک محور ارتباطی (خیابان شهید دستغیب) از هم گسیخته شد و بافت به دو قسمت شمالی و جنوبی تقسیم شد. به دنبال آن حاشیه این محور دستخوش تغییر و تحول شد در حالیکه بافت مسکونی پشت این محور با تحولی اندک از جریان توسعه بازماند و با شتاب بیشتری رهسپار فرسایش شده و بیش از پیش در تضاد و تعارض با حوزه های همجوار خویش از نظر کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و... قرار گرفت (مهندسین مشاور فرهاد، ۱۳۹۰: ۳).

ساخت و سازهای روستایی اولیه و شکل گیری توسعه ثانویه بر اساس الگوهای اولیه و قدمت شکل گیری محله و همچنین عدم وجود مالکیت ساکنین به دلیل تصرف زمین های متعلق به آستان قدس و اوقاف و عدم وجود اسناد مالکیت در محدوده که خود موجب عدم امکان ساخت و سازهای قانونی و اصولی بوده، منجر به فرسودگی آبکوه گردیده است (شکل ۲ و ۳).



شکل ۲- جایگاه محدوده آبکوه را در سیر توسعه شهر مشهد در دوره های زمانی مختلف (سعیدی رضوانی، ۱۳۸۵)





شکل ۳- مراحل توسعه کلان شهر مشهد (مدیری مهدی، حیاتی سلمان، رضایی مقدم علی، ۱۳۹۵)

### ۸- موقعیت در شهر مشهد

قلعه آبکوه در حوزه میانی غربی و در منطقه یک شهرداری مشهد (منطقه برخوردار از نظر شاخص‌های توسعه) واقع شده است. این محدوده از شرق به بلوار شهید صادقی (سازمان آب) و از شمال به خیابان آپادانا و از جنوب به خیابان فرهاد منتهی می‌گردد. محور دستغیب از میان این بافت عبور کرده و به عنوان یک شریان درجه دو شهری ارتباط این محدوده را با سایر کانون‌های سفر مانند میدان فردوسی، میدان شهدا، ملک آباد و... برقرار می‌سازد (شکل ۴).



شکل ۴- موقعیت قلعه آبکوه در حوزه میانی غربی کلان شهر مشهد (مهندسین مشاور فرهاد، ۱۳۹۰)

کلیه بافت‌های فرسوده شهری از جمله بافت فرسوده ی آبکوه به دلیل دارا بودن قطعاتی ریزدانه، دسترسی‌های نامناسب، کوچه‌های پر پیچ و خم، روشنایی ناکافی معابر و نازل بودن قیمت زمین و مسکن بافت مورد توجه گروه‌های مهاجر و نیز گروه‌هایی با زمینه فعالیت‌های غیرقانونی می‌گردد که نتیجه حضور این گروه عدم وجود امنیت اجتماعی در بافت و به ویژه برای ساکنین قدیمی و ریشه دار محدوده است. از سویی دیگر با توسعه مناطق جدید و ایجاد بافت‌های جدید در کنار بافت قدیم یک تضاد بین این دو برقرار می‌گردد این امر به ویژه در محدوده آبکوه به دلیل شکل‌گیری بافت سجاد مشهد به عنوان یک بافت با قیمت اراضی بالا و حضور ساکنین با طبقه درآمدی بالا به شکل حادی نمود پیدا کرده است به گونه‌ای که معضلات محدوده بافت قدیم آبکوه علاوه بر ساکنین به نوعی بر محدوده‌های پیرامون نیز تأثیر گذار بوده است. البته باید توجه داشت که مجاورت آبکوه با

بافت جدید شهر مشهد که شامل محلاتی چون سجاد و خیام می‌گردد می‌تواند فرصت مناسبی جهت بالارفتن ارزش زمین و توجه سرمایه‌گذاران جهت سرمایه‌گذاری در بافت مذکور گردد (مهندسین مشاور فرهاد، ۱۳۹۰: ۱۲).

## ۹- طرح نوسازی و بهسازی بافت فرسوده آبکوه

بافت قلعه آبکوه مشهد که در گذشته روستایی در حاشیه این شهر بوده، اکنون به مثابه بافتی ارگانیک، فرسوده و بسیار متراکم است که در تعارض با حوزه‌های همجوار خود از نظر خصوصیات کالبدی، اجتماعی و اقتصادی و فرهنگی قرار گرفته است. این بافت تلفیقی از فرصت‌های ویژه برای سرمایه‌گذاری و توسعه از یک سو و واجد شرایط بحرانی از نظر ناپایداری کالبدی - اقتصادی و ناهنجاری‌های اجتماعی است. این شرایط مدیریت شهری کلان شهر مشهد را به برنامه ریزی برای ایجاد شرایط زیست و فعالیت مطلوب در این بافت ناگزیر ساخت.

طرح نوسازی و بهسازی بافت فرسوده آبکوه طی قرارداد شماره ۲۹/۸۹/۱۳۰۰۷۶ در تاریخ ۱۳۸۹/۱۰/۱۵ از طرف معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد به مهندسین مشاور فرهاد ابلاغ گردید. محدوده مورد نظر با مساحت ۳۰ هکتار مورد مطالعه قرار گرفت که در حال حاضر با توجه به مصوبه کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۰/۰۵/۱۹ به ۳۴ هکتار افزایش یافته است (مهندسین مشاور فرهاد، ۱۳۹۰: ۳).

فرایند مطالعات طرح در ۸ مرحله تنظیم گردید که در بردارنده مراحل ذیل است:

۱. بیان چشم انداز اولیه و تعیین محدوده‌های مطالعاتی

۲. تدوین مطالعات پایه در سطوح مطالعاتی طرح

۳. تدوین سیاست‌گذاری طرح

۴. تدوین چارچوب طراحی شهری

۵. تهیه طرح تفصیلی

۶. معرفی پروژه‌ها موضعی و موضوعی

۷. نحوه و مدیریت اجرا (تحقق پذیری)

۸. نظارت و بازنگری

پس از توافق‌های میان تعاملی انجام شده کارشناسان، مدیران شهری و مردم در خصوص رویکرد اقدام در بافت، اعتبار چشم انداز و اهداف طرح در پاسخ به مسائل و مشکلات محدوده، گزینه‌های مفهومی ارائه و گزینه بهینه بر اساس شاخص‌های برنامه‌ای (میزان جابجایی ساکنین از محدوده، از هم گسیختگی بافت اجتماعی، هزینه اولیه نوسازی بافت فرسوده، توجیه پذیری اقتصادی، سهولت اجرای طرح و زمان طرح و معیارهای طراحی، نفوذ پذیری و قابلیت دسترسی، پیاده‌مداری، خوانایی، توزیع متناسب عرصه‌های همگانی (تجمع پذیری)، اختلاط کاربری‌های متنوع و هم‌افزای شخصیت ویژه و منحصر، پیوستگی فضاهای سبز و یکپارچگی) انتخاب شده است. گزینه مورد نظر بر پایه برنامه ریزی کمی طرح، تدقیق شده و متعاقب آن طرح تفصیلی مربوط تهیه گردید. سرانجام کلیات طرح در جلسه کمیسیون ماده پنج مورخ ۱۳۹۰/۰۵/۱۹ تصویب گردید (همان، ۱۳۹۰: ۴).

## ۱۰- بررسی و استنتاج از طرح‌های فرادست

طرح‌های بالادست (جامع، تفصیلی و تاسیسات زیربنایی): از حدود دهه ی ۱۳۴۰، با رشد سریع شهرنشینی و مهاجرت روستایی در ایران، بحث ساماندهی شهرها و تهیه ی طرح‌های جامع شهری در برنامه ی سوم عمرانی (۱۳۴۱) مطرح شد. یکی از شهرهایی که ضرورت تهیه ی طرح جامع شهری برای آن لازم بود، شهر مشهد بود. لذا طرح جامع این شهر در ۱۳۴۶ آغاز و در سال ۱۳۵۲ به شهرداری مشهد جهت اجرا ابلاغ شد. مدت پیش بینی شده در طرح جامع ۲۵ سال (از ۱۳۴۵ تا ۱۳۷۰) بود.

جهت توسعه در طرح جامع به سمت شمال غرب مشهد پیش بینی شده بود که کلیه ی اراضی قلعه ی آبکوه مشهد را نیز در برمی گرفت. در این راستا، طرحی نیز در قالب طرح تفصیلی برای محله پیشنهاد شد که مسیرهای منطبق بر توسعه ی جدید شهری را نمایش می داد. از طرح پیشنهادی شبکه ی معابر در طرح تفصیلی، تنها بازگشایی محور شرقی-غربی از میدان راهنمایی به محله ی سجاد شهر (بلوار شهید دستغیب یا امتداد بلوار سجاد) در سال ۱۳۶۲-۱۳۶۱ صورت گرفت و در اجرای بقیه ی طرح تاکنون اقدامی انجام نگرفته است.

در طرح جامع خازنی این محدوده به عنوان پهنه سکونت با غلبه تراکم زیاد مشخص شده است و براساس طرح تفصیلی خازنی این محدوده از نظر تقسیمات کالبدی در ناحیه ۳۲ و ۳۴ قرار دارد. به نظر میرسد با توجه به اجرای محور دستغیب، محدوده طرح بخش‌هایی از چند محله است. علاوه بر این، توزیع کاربری‌ها در طرح تفصیلی مصوب نشان می دهد که در حاشیه محور آیدانا یک مرکز خدمات محله جهت پاسخ گویی به نیازهای ساکنین و در جنوب غربی آن، یک مرکز ناحیه ای پیش بینی شده

است. در بافت کنونی آبکوه از نظر انطباق پذیری با معابر پیشنهادی طرح تفصیلی مصوب، می‌توان به محور دستغیب از نظر کاربری های تجاری مقیاس ناحیه در جنوب غربی محدوده اشاره کرد که این دلالت بر عدم تحقق پذیری طرح تفصیلی مصوب خازنی در این محدوده می باشد (شکل ۵ و ۶).



شکل ۵- طرح تفصیلی مصوب در محدوده طرح (مهندسين مشاور فرهاد، ۱۳۹۰)



شکل ۶- بررسی میزان انطباق معابر پیشنهادی طرح تفصیلی خازنی با وضع موجود (مهندسين مشاور فرهاد، ۱۳۹۰)

در طرح جامع مهران وجه غالب کاربری پیشنهادی در این محدوده، پهنه مختلط تجاری و مسکونی در نظر گرفته شده است. در واقع برخلاف طرح جامع خازنی که پیشنهاد یک مرکز شهری-مکمل مرکز فعلی-در اراضی غربی شهر پیشنهاد کرده بود، طرح مهران ایده مرکز جدید را در نظر ندارد و شکلگیری فعالیت های تجاری را در پهنه ی وسیع "مختلط تجاری-مسکونی" پیشنهاد می کند. براساس مطالعات طرح توسعه و عمران (جامع) کلانشهر مشهد (۱۴۰۵-۱۳۸۵)، قلعه آبکوه در پهنه سکونت یا گروه های درآمدی یک و دو (متوسط به بالا) در نظر گرفته شده است. در ضوابط و مقررات پیشنهادی طرح جامع، محور شهید دستغیب به عنوان محور مختلط مسکونی-تجاری و خدمات پیش بینی گردیده است که از نظر کاربری های خدماتی، کاربری های مقیاس ناحیه در اولویت استقرار و جانمایی هستند. در طرح تفصیلی حوزه میانی غربی مشهد، نقش محور شهید دستغیب به عنوان ستون فقرات اصلی قلعه آبکوه، تجاری و به صورت سازمان یافته تر پیش بینی شده است که دارای پتانسیل ایجاد بازارهای روز می باشد. همچنین این طرح، به پارکینگ جهت جلوگیری از ترافیک در محور دستغیب تأکید ورزیده است.

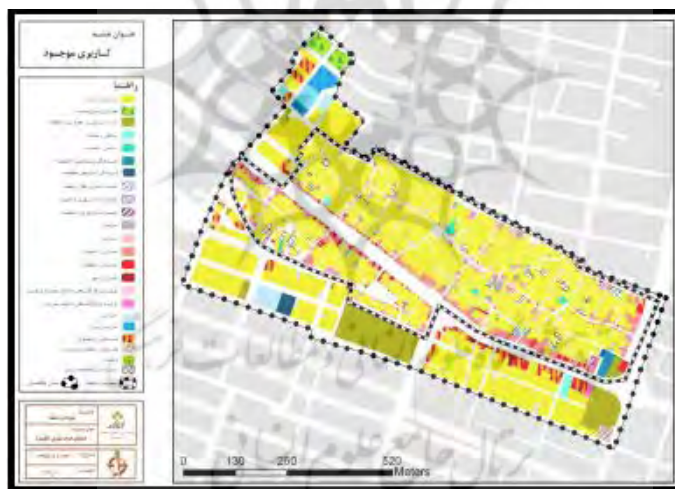
## ۱۱- طرح تفصیلی

با توجه به سیاستگذاری طرح و گزینه مفهومی منتخب، جانمایی کاربری ها صورت گرفته است. در الگوی نظام عملکرد و فعالیت، حاشیه محور شهید دستغیب شامل یک راسته ی مختلط تجاری-خدمات رفاهی و سبز فعال با مقیاس غالب ناحیه است که



از سه راه فلسطین با حفظ سلسله مراتب فضایی به ستون فقرات اصلی درون محله متصل می شود. لازم به ذکر است که با در نظر گرفتن سیاست های طرح جامع کلانشهر مشهد در حوزه میانی غربی و الگوهای توسعه طرح تفصیلی این حوزه، عملکردهای غالب حاشیه محور دستغیب در مقیاس ناحیه تعریف شده اند تا از افزایش سفر به این حوزه به واسطه فعالیت های جاذب سفر کاسته شود و کیفیت های فضایی آن حفظ گردد. ارتباط کاربری های مقیاس محله به مراکز زیر محله و پهنه های سکونت مجاور آن از طریق ستون فقرات مذکور که منطبق بر محور موجود است برقرار می گردد. در این راستا، عناصر نیازمند حفاظت با توجه به تأثیر آن ها در حیات و هویت محله و نیز بعنوان تداعی کننده های خاطره و معنا برای آن دسته از ساکنین که در محله خواهند ماند مشخص گردید، (این عناصر در محدوده طرح، مساجد می باشد) علاوه بر این، عملکردهای ناسازگار با سکونت شناسایی شده است که اغلب در جنوب غربی محدوده با عملکرد غالب خدمات مربوط به خودرو قرار گرفته اند. عملکردهای نامبرده بعنوان کاربری های انتقالی و یا نیازمند ساماندهی در طرح، مشخص شدند. کاربری های خدماتی محله نیز در پهنه مرکز محله و مراکز زیر محله مکانیابی شده است. پخشایش این کاربری ها به گونه ای بوده است که علاوه بر تسهیل دسترسی ساکنین با فعالیت های همجوار خود سازگار باشد. در الگوی نظام حرکت و دسترسی، محوریت اصلی بافت آبکوه را خیابان دستغیب به عرض ۴۰ متر و با نقش شریانی درجه دو فرعی در حدفاصل میدان راهنمایی و چهار راه خیام تشکیل می دهد.

این محور علاوه بر نقش عبوری، با توجه به تعریف کاربری هایی که موجب توقف پیاده می شوند، پیاده روهای عریض تجهیز شده با استفاده از مبلمان شهری مناسب، تأمین پارکینگ مورد نیاز مراجعین، فضاهای سبز خطی پیوسته و گسسته و مسیرهای دوچرخه راحت و ایمن واجد نقش اجتماعی است که با دو سکنس میدان راهنمایی - سه راه فلسطین و از آنجا تا چهار راه خیام با پیوستگی کالبدی و فعالیتی تقویت می گردد. نقطه عطف این محور بعنوان فضای شهری تجهیز شده و عرصه تعاملات اجتماعی ساکنین و شهروندان در سه راه فلسطین قرار گرفته است. همچنین یک محور جمع و پخش کننده با عرض ۱۸ متر در پشت بلوک های شمال حاشیه محور شهید دستغیب پیشنهاد شده است که بعنوان محور پشتیبان عمل می نماید. در پهنه جنوبی نیز چنین محوری با همین نقش با عرض ۲۰-۱۸ متر به صورت یک رینگ در پیرامون فعالیت های مقیاس ناحیه پیشنهاد شده است (شکل ۷).



شکل ۷- کاربری های وضع موجود منطقه آبکوه مشهد (مهندسیین مشاور فرهاد، ۱۳۹۰)

## ۱۲- علل عدم اجرای طرح های قبلی

طرح های شهری مربوط به قلعه آبکوه عمدتاً عبارت است از پیشنهادات طرح جامع سال ۱۳۷۰ (مهرازان) و طرح تفصیلی ۱۳۵۴ (خازنی). در طرح مهرازان کاربری قلعه آبکوه و محلات مجاور، مختلط مسکونی و تجاری در نظر گرفته شده است. در طرح خازنی کاربری پیشنهادی، مسکونی تراکم زیاد (۲۴۰ درصد) می باشد. در طرح جامع سال ۷۰ محله قلعه آبکوه، محدوده ویژه و نیازمند طرح تفصیلی ویژه تشخیص داده شده است. با این حال تا کنون طرحی ویژه برای این محدوده تهیه نشده است. طرحی که در حال حاضر برای این محدوده وجود دارد و ملاک صدور پروانه ساخت برای محدود قطعاتی که در قلعه آبکوه دارای سند می باشند است، طرح خازنی است. در این طرح، علاوه بر مقرر کردن کاربری مسکونی با تراکم زیاد برای این محله، شبکه معابری خاص برای این محدوده پیشنهاد گردیده است که در خطوط اصلی از معابر پیرامونی و در خطوط فرعی از شبکه معابر موجود، تبعیت می کند. از تمامی معابر پیشنهادی طرح تفصیلی، تنها بلوار دستغیب، اجرا شده است که آن هم بیشتر کار کرد ادامه ارتباط بلوار سجاد را

به عهده دارد. از آنجا که مالکیت حدود ۷۰ درصد مساحت قلعه آبکوه (روستای آبکوه) متعلق به آستان قدس می باشد، اطلاع از موضع این ارگان برای هر گونه مداخله در قلعه آبکوه، مورد نیاز است. در حال حاضر آستان قدس تنها به کسانی که حق تقدیمی روز زمین خود را بپردازند، زمین های این محله را اجاره می دهد. این حق تقدیمی به میزانی است که تقریباً هیچ یک از ساکنین قادر به پرداخت آن نیست، در نتیجه، اغلب ساکنین محدوده روستای قدیم آبکوه که مالکیت آن متعلق به آستان قدس است، فاقد سند هستند. به نظر می رسد به طور طبیعی آستان قدس می بایست در سال های دهه ۱۳۵۰ که به تدریج اراضی زراعی اطراف قلعه آبکوه به شهر مشهد ضمیمه شد، با ساکنان این محله توافقی مبنی بر پرداخت حق تقدیمی یا اجاره این اراضی به اهالی صورت می داد؛ اما ظاهراً دیدگاه غالب در آن دوره این بوده است که باید ساکنین این محدوده را به جای دیگری منتقل کرد و زمین این روستا را، مشابه تفکیک قطعاتی که در بند الف وب (محدوده بلوار سجاد و هجرت) صورت گرفته است، تفکیک نمود و به افراد جدیدی واگذار کرد تا به این ترتیب، بیشترین استفاده از امکانات موقوفه صورت پذیرد. به این ترتیب با سر سختی آستان قدس در برابر اهالی و عدم بضاعت مالی کافی ساکنین برای پرداخت مبالغ درخواست شده توسط آستان قدس، حدود ۹۰ درصد اهالی فاقد سند مالکیت می باشند. در حالی که سابقه سکونت در محدوده فعلی قلعه آبکوه، حداقل به سال ۱۳۰۰ شمسی می رسد. از این رو با بی سند ماندن اهالی تا کنون هیچ طرح شهری و از جمله طرح تفصیلی در این محدوده اجرا نشده است؛ بنابراین علت اصلی عدم اجرای طرح های ساماندهی در این محدوده، عدم توافق مجموعه مدیریت شهری با اهالی و مالکین رسمی بافت (آستان قدس و سازمان اوقاف) برای اجرای هر طرحی می باشد.

### ۱۳- روابط مسایل قلعه آبکوه

در محله آبکوه با توجه به تأثیر بی شک کالبد بر دیگر بخش های مطالعاتی همچون اجتماع، فرهنگ و اقتصاد بهتر آن است که کارآمدی بخش کالبدی را بهبود ببخشیم. مهمترین علت پیشرفت و سرعت اثر گذاری عوامل آسیب رسان در این محله عدم اجرای کامل طرح تفصیلی و جامع در این منطقه و نبود نظارت و توجه فنی، مداوم و مستمر بر روند حیات این محدوده است. راهبرد اصلی ساماندهی باید، بهسازی در کنار توانمند سازی باشد و بازسازی گسترده همراه با تخریب وسیع بافت، با اصول و شاخص های توسعه مغایر است. وجود عرصه های عمومی و پویا می تواند زمینه ای را برای حضور افراد در کنار هم و بستری را برای تعاملات اجتماعی فراهم آورد و به دنبال آن شکل گیری خاطره و حس تعلق مکانی برای شهروندان را به عرصه زندگی تبدیل نمود. توجه به بحث مشارکت نیز از موضوعات مهمی است که در حیات محله ها باید با تأکید بیشتری به آن توجه شود. شاخص های توسعه یافتگی به مدیران شهری کمک می کنند تا تصمیمات خود را مطابق با الگوها و گرایش هایی اتخاذ کنند که این شاخص ها باز می شناسانند. بدون وجود شاخص ها، اندازه گیری کمی میزان پیشرفت یک جامعه و ایجاد تغییرات لازم برای بهبود خدمات رسانی غیر ممکن به نظر می رسد. براساس مطالعات وضع موجود و تحلیل شرایط حاکم بر محدوده مورد مطالعه، ساخت وساز بدون مجوز، عدم وجود طرحی هماهنگ با نظرات مردم و شرایط اجرایی، مالکیت دوگانه، مهاجرت افراد غیربومی، کاهش همگنی بافت اجتماعی، مهمترین علل مسایل این بافت مانند فرسودگی کالبدی، جدایی گزینی اجتماعی و تقابل با محلات مجاور و نیز وقوع جرایم اجتماعی است.

### ۱۴- جمع بندی

تاریخچه شکل گیری آبکوه بعنوان روستایی در اطراف شهر مشهد به قبل از آغاز دهه ۱۳۵۰ برمی گردد، روستای قلعه آبکوه به دلیل سرعت زیاد توسعه فیزیکی کلانشهر مشهد طی دهه ی ۱۳۳۰ حاشیه شهر و از اواخر دهه ی ۱۳۴۰ داخل بافت شهری مشهد قرار گرفت. ساخت و سازهای روستایی اولیه و شکل گیری توسعه ثانویه بر اساس الگوهای اولیه و قدمت شکل گیری محله و همچنین عدم وجود مالکیت ساکنین به دلیل تصرف زمین های متعلق به آستان قدس و اوقاف در محدوده منجر به فرسودگی آبکوه گردیده است. کلیه سیاست های اعمال شده در محدوده آبکوه تاکنون و مسائلی همچون وجود کاربری های ناسازگار در بافت و عدم توان اقتصادی مردم و عدم مالکیت اراضی سبب شده تا تشویقی جهت ساخت و ساز مطابق با ضوابط و مقررات و توسعه کالبدی بافت بعمل نیاید، طرح هایی که تاکنون جهت بهبود وضعیت آبکوه ارائه گردیده است شامل طرح جامع و تفصیلی مشهد می باشد که براساس سیاست در نظر گرفته شده تملک اجباری برخی از قسمت ها جهت بازگشایی معابر بوده است که به دلیل عدم همکاری و نارضایتی مردم محقق نگردیده است و از طرفی طرح هایی با رویکرد توانمندسازی و بهسازی نیز مطرح گردیده اند که باز هم به دلیل وجود مشکلات و معضلات عدیده بافت و طولانی بودن زمان اجرا و نیاز به سرمایه گذاری بالای دولتی و عدم نگاه یکپارچه به بافت و همچنین عدم اطمینان مردم از حفظ سرمایه آنان در اجرای طرح نتوانسته اند مشکلات را هموار کرده و معضلات بافت را رفع نماید و یا حتی انگیزه ای برای سرمایه گذاری در بافت توسط شرکت های سرمایه گذار ایجاد نمایند.



## ۱۵- نتیجه گیری

بافت‌های فرسوده، زمانی احیاء می‌شوند که زمینه‌های رشد مداوم آنها فراهم شود و قدرت خودترمیمی به آنها باز گردد. این مهم، از طریق توجه به تمامی ابعاد فرسودگی و آسیب‌شناسی بافت در تمام این زمینه‌ها حاصل می‌شود. در این میان، توجه به کیفیت‌های محیط زندگی در این گونه بافت‌ها و ارتقاء این کیفیت‌ها، از رویکردهایی است که نباید از آن غافل بود. بافت‌های فرسوده شهری، امروزه از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی شده‌اند و اغلب اوقات آن گونه که باید پاسخگوی نیازهای ساکنانشان نیستند و همین امر میزان رضایتمندی ساکنان آنها را از محیط زندگی خود کاهش داده است.

در نهایت می‌توان اینگونه گفت که بکار بستن برنامه‌های توانمندسازی با تأکید بر رویکرد مشارکتی یا شهروند مدار و استفاده از پتانسیل‌های محلی بهترین راه جهت ساماندهی بافت فرسوده محله قلعه آبکوه مشهد می‌باشد، ضمن اینکه باید توجه داشت که استفاده از پیشنهادات کارشناسان مجرب حوزه شهرسازی (بازبینی تجارب اجرای طرح‌های شهری، تشکیل کمیته‌های نظارت بر تهیه و اجرای مشارکتی طرح‌ها، تهیه بسترهای مناسب جهت دریافت بازخوردهای اجرای طرح از طرف ساکنین)، تطبیق راهبردهای اجرایی طرح با نیازهای واقعی شهروندان (شناسایی دقیق اولویت‌های طرح با توجه به نظرات عمومی، ایجاد ساز و کار مناسب در جهت حفظ و ارتقای عدالت اجتماعی) و بهره‌گیری مداوم از نظرات و مشارکت ساکنین (تهیه زیرساخت‌های دسترسی ساکنین به طرح‌های محلی، توجه به محله محوری و شهروندمداری در تهیه و اجرای طرح‌ها، ارتقای بهره‌وری و پیشگیری از اتلاف و استهلاک سرمایه عمومی در جریان تهیه و اجرای طرح‌ها) اصلی‌ترین عوامل مؤثر در به انجام رساندن موفق طرح‌های توانمندسازی بافت فرسوده در شهر مشهد و به‌طور خاص در محله قلعه آبکوه بوده و بایستی به‌طور مستمر مورد توجه دست‌اندرکاران امور شهر قرار گیرد.

## منابع

۱. حبیبی، کیومرث، (۱۳۸۵)، «توسعه کالبدی و حفظ بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری»، رساله دوره دکتری، دانشگاه تهران، دانشکده جغرافیا
۲. رهنما، محمدرحیم، (۱۳۷۸)، «شناخت ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی قلعه آبکوه مشهد در راستای احیاء شهری»، طرح پژوهشی معاونت پژوهشی دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد
۳. زنوزی، فرخ، (۱۳۸۴)، «مراکز ارزشمند تاریخی در کلان‌شهرهای ایران»، چالش‌ها و راهکارها، جستارهای شهرسازی، شماره ۱۲
۴. سعیدی رضوانی، هادی، (۱۳۸۴)، «عملیاتی کردن شهرسازی مشارکتی در شرایط ایران»، هنرهای زیبا، شماره ۲۸
۵. شکویی، حسین، (۱۳۸۰)، «دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری»، چاپ پنجم، انتشارات سمت
۶. شهر و خانه (مهندسین مشاور)، (۱۳۸۴)، «طرح ساماندهی محدوده بافت فرسوده شهرکرد»، تهران
۷. شماعی علی، پوراحمد، احمد، (۱۳۸۵)، «بهسازی و نوسازی شهری»، چاپ دوم، انتشارات دانشگاه تهران
۸. صرافی، مظفر، (۱۳۸۷)، «ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی کشور در پرتو حکمروایی خوب شهری»، نشریه هفت شهر، شماره ۲۳ و ۲۴
۹. ضیایی ثانی، ابراهیم، (۱۳۸۵)، «معماری و ساختمان»، شماره ۹
۱۰. مدبری مهدی، حیاتی سلمان، رضایی مقدم علی، (۱۳۹۵)، «تحلیل و بررسی الگوی توسعه فضایی کلانشهر مشهد»، مدیریت شهری، شماره ۲