

## بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری، سیاستها و راهبردها (مورد مطالعه شهرضا)\*

فضل الله یزدی

دانش‌آموخته مقطع دکترای تخصصی رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران

Email: fazlolah\_yazdi@yahoo.com

دکتر اصغر نظریان

استاد گروه جغرافیای دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران

### چکیده:

یکی از مسائل و مشکلات اصلی ساختار کالبدی موجود شهرضا، پراکندگی بیش از حد ساخت و سازها و وجود اراضی بدون استفاده قابل توجهی در این ساخت و سازهای موجود است که علاوه بر گستردگی بی‌حد شهر، کالبدی آشفته و ناپیوسته در اثر ساخت و سازهای بی‌رویه و غیر قانونی در اراضی کشاورزی را به وجود آورده است و در عوض بافت قدیمی و تاریخی شهرضا حیات حقیقی خود را از دست داده و مخروبه یا متروکه گشته و اصولاً ارتباط منظم و منطقی هسته تاریخی با بقیه گستره شهری مخدوش گردیده است.

هم‌اکنون سرعت و شدت روند فرسودگی در بافت‌های قدیمی به گونه‌ای است که عدم تطابق و هماهنگی فضای بافت قدیمی با تقاضای شهروندان و نیازمندیهای آنها را باعث گردیده است و همین امر سبب تخلیه جمعیت بومی و ایجاد ناهنجاریهای فرهنگی - اجتماعی - بهداشتی - امنیتی - حقوقی و نهایتاً چشم‌انداز نامطلوبی را در پی داشته است.

این تحقیق ضمن بررسی همه جانبه موضوع بافت‌های قدیمی شهرضا، علت روند رو به رشد فرسودگی و تخریب در این بافتها را در قالب متغیرهای اصلی به ترتیب اهمیت شامل: (پایین بودن درآمد، پایین بودن اجاره بها، سهولت تهیه مسکن و مهاجرت) آنها را بررسی و نتیجه‌گیری نموده است.

واژه‌های کلیدی: بافت - قدیمی و فرسودگی - فضای شهری

### مقدمه

شهر یک نظام پویاست. فضای شهر تحت تأثیر روابط جغرافیایی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و سیاسی همواره در حال تغییر و تحول است. اهمیت تعادل در ساختار اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و طبیعی کالبدی شهر در حال و آینده رهنمونی برای پایداری شهری است. عدم توجه به تعادل در ساختار شهری و بافت‌های قدیمی شهر در گذشته نه‌چندان دور، سبب دوگانگی در بافت‌های شهر شده است و بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری از مشکلات مهم امروزی برای مدیران و مردم شهرهای قدیمی است. در این بافتها، ارزشهای نهفته فرهنگی و مدنی در تنگنای عدم

\* این مقاله از رساله دکترای استخراج شده است که به راهنمایی دکتر اصغر نظریان تهیه شده است.

قابلیت بافت برای انطباق با نیازهای جدید گرفتار آمده و در آستانه نابودی کامل قرار گرفته‌اند. این گونه بافتها هر چه بیشتر از فعالیت و سکنه خالی می‌شوند و بخشهای قابل زندگی آنها نیز، با تنزل مرتبه زیست در نظام ارزشهای سکونتی مردم، در حال تبدیل به پناهگاه رانده‌شدگان اقتصادی و اقشار تهی‌دست شهری است، امروزه شهرها را با مشکلات جدی روبرو کرده است.

### روش تحقیق

این پژوهش براساس اهداف، از نوع کاربردی بوده و از نظر ماهیت و روش علی (پس رویدادی) است. در این گونه تحقیقات، کشف علت یا عوامل بروز یک رویداد یا حادثه (پدیده) که در این پژوهش بافت قدیمی و فرسوده مورد نظر است، بررسی می‌گردد. بنابراین پس از آن که واقعه‌ای رخ داد، تحقیق درباره آن شروع می‌شود. در این جا محقق در متغیرها دخل و تصرفی نداشته، اساساً حضور ندارد و آنها را نمی‌شناسد، بلکه تحقیق علی انجام می‌دهد. تا این متغیرها و عاملی که باعث بروز واقعه شده را شناسایی کند. این گروه از تحقیقات از جهتی به تحقیقات تاریخی شباهت دارند. زیرا محقق بایستی اسناد و مدارک راجع‌آوری نموده و واقعه را بازسازی کند تا بتواند علت یا علل را تشخیص دهد (حافظ نیا، ۱۳۸۲: ص ۵۷)

### فرضیات پژوهش

الف) سهولت تهیه مسکن (سرپناه) و پایین بودن اجاره مسکن در مناطق بافت فرسوده یکی از دلایل تشدید فرسودگی در بافت قدیمی شهرضا است.

ب) پایین بودن درآمد و بیکاری یکی از علل گسترش فرسودگی در بافت قدیمی شهرضا محسوب می‌شود.

### روش تجزیه و تحلیل اطلاعات

این پژوهش دارای جنبه آماری است، لذا در تجزیه و تحلیل آن علاوه بر اتکاء به اسناد و مدارک، مشاهده و ادراک و تحلیل عقلایی (تحلیل کیفی)، از روش‌های آماری (تحلیل کمی) نیز استفاده شده است. با شناختی که از داده‌های تحقیق وجود داشته و با آگاهی از روش‌های آماری مورد استفاده در پژوهش‌های علوم انسانی، داده‌های جمع‌آوری شده با استفاده از روش‌های آماری نظیر روش تحلیل عاملی و آزمون‌تی تست نمونه‌ای<sup>۱</sup> و آزمون تطابق توزیع کای اسکویر<sup>۲</sup> و PCA<sup>۳</sup> مورد تحلیل قرار گرفت. تهیه نقشه‌ها و تحلیل اطلاعات فضایی با استفاده از GIS و نرم‌افزار Excel و Access و Photoshop انجام گردیده است.

نحوه انتخاب محله‌های نمونه: شهرضا شهری است که بافتهای قدیمی و فرسوده آن در درون هفت (۷) دروازه‌های قدیمی آن شکل گرفته است. لذا کل بافتهای تاریخی و قدیمی و فرسوده مورد مطالعه قرار گرفت تا نتایج پژوهش از اعتبار بیشتری برخوردار شود.

<sup>۱</sup>-T- Test

<sup>۲</sup>-Chi- Square(x<sup>2</sup>)

<sup>۳</sup> - Principal component analysis(PCA)

### موقعیت جغرافیایی شهرضا

شهرضا یکی از شهرستانهای جنوبی استان اصفهان است که در فاصله ۷۰ کیلومتری بر سر راه اصفهان - شیراز واقع شده است. شهرضا ۲۸۲۲/۹ کیلومتر مربع مساحت دارد و از سطح دریا ۱۸۲۶ متر ارتفاع دارد. این شهر بین ۵۱ درجه و ۳۷ دقیقه تا ۵۲ درجه و ۱۲ دقیقه طول شرقی و بین ۳۱ درجه و ۳۰ دقیقه تا ۳۲ درجه و ۲۷ دقیقه عرض شمالی واقع شده است.

از نظر حدود سیاسی، شهرضا از شمال به شهرستانهای اصفهان و مبارکه و از جنوب به شهرستانهای سمیرم و آباده و از غرب به دهاقان و بروجن و از شرق به ابرقو و یزد (کویر بزرگ مرکزی ایران) محدود است. شهرستان شهرضا در سال ۱۳۷۵ تعداد ۱۲۸۴۱۸ نفر جمعیت داشته و براساس آمار سال ۸۵ دارای ۱۴۳۹۰۳ نفر جمعیت می باشد.

### ساختار کالبدی موجود

شهر شهرضا به عنوان مرکز شهرستان شهرضا در وضع موجود با محدوده قانونی در حدود ۲۷۱۸ هکتار و جمعیتی حدود ۱۰۹۳۳۵ نفر را در سال ۱۳۸۵ در خود جای می دهد که به این ترتیب تراکم جمعیتی شهر در حدود ۴۰ نفر در هکتار محاسبه می گردد و می توان شهر را در زمره شهرهای با تراکم جمعیتی پایین جای داد. با توجه به جمعیت ۹۷۶۰۰ نفری شهرضا در سال ۱۳۷۵، این شهر روند افزایش جمعیت را تجربه می نماید. در عین حال آهنگ افزایش جمعیت شهر در طی سالهای اخیر به مراتب آرام تر شده است. به لحاظ تقسیمات شهری، شهرضا ۷۰ محوطه مسکونی شامل ۴۲ محله و ۱۰ زیر محله، ۵ محله روستا - شهری، ۱۳ کوی مسکونی شامل ۴ محوطه مسکونی منفرد و ۹ گسترش مسکونی خودرو را در خود جای می دهد و فاقد تقسیمات منطقه یاناحیه است.

بخش اعظم بافت تاریخی شهر (محدوده واقع در حصار تاریخی تخریب شده) که در حدود ۱۳۸ هکتار وسعت دارد فاقد ویژگیهای اصیل و تاریخی پیشین است و ساخت و سازهای شهری و تعریض معابر، گسیختگی و عدم انسجام بافت را در پی داشته است. در عین حال ارتفاعات پیرامون شهر، مسیلها و باغات حاشیه به عنوان چشم اندازهای طبیعی و شبه طبیعی نیز به منظور ارتقاء عملکرد ساختار فضایی موجود شهر مورد استفاده واقع نگردیده است. در وضع موجود خیابانهای شهید بهشتی - انقلاب اسلامی و ابوذر - صاحب الزمان ستون فقرات اصلی شهر را تشکیل می دهند و با وجود کاهش عملکرد بازار تاریخی، همچنان بازار شهرضا و کاربریهای پیرامون آن هسته خدماتی و تجاری شهرضا محسوب می گردند.

### مبانی نظری

#### الف) نگرشها

۱- نگرشهای موزه‌ای (تفکر آئینی)

این نگرش نخست بر شالوده حفاظت از میراث فرهنگی استوار است و مداخله در بافت‌های تاریخی و قدیمی را جز در جهت حفاظت از آنها نمی‌پذیرد. در این نگرش حفظ شهرها به شکل تاریخی و بدون مداخله بر مقتضیات زندگی امروز ترجیح داده می‌شود. لذا ساکنین این بافتها به دلیل کاستی و نارسایی‌های زیرساختهای شهری که ریشه در چنین بینشی دارد، ناگزیر به ترک بافت می‌شوند. و در چنین شرایطی به دنبال از هم پاشیدن بافت اجتماعی، بافت کالبدی نیز در معرض تخریب قرار می‌گیرد فرآیند سیر نگرش موزه‌ای، شهر را به موزه‌ای تغییر ناپذیر مبدل می‌کند. چنین رویکردی با روح تحولات معماری و شهرسازی در تعارض است و در واقع به حاکمیت استبدادی نوعی جرم اندیشی نوستالژیک یا مرتجعانه منجر می‌شود.

## ۲- نگرش سلولی (توانمندسازی)

مکتب (تمیسم (سلولی)) یا تجزیه‌گرایی از قدیمی‌ترین شیوه‌های جهان‌بینی است. اصل مسلم رویکرد تجزیه‌گرایانه به جهان این است که یک موجودیت را هر چه قدر که پیچیده باشد، می‌توان به اجزایی تقسیم کرد و از راه تدقیق در وجود و رفتار آن اجزا به شناخت موجودیت اصل نائل آمد. نگرش سلولی به بافت‌های قدیمی و تاریخی در حقیقت محصول انقلاب صنعتی است. در این دوره مرمت شهری با هدف توانمندسازی رواج یافت، به گونه‌ای که فضاهاى شهری اغلب به مثابه میراثی از شهر تلقی شدند که باید برای تقویت وضعیت اجتماعی و اقتصادی فعال شوند. در چنین شرایطی نگرشی بر شهر و سرنوشت آن چیره می‌شود که اغلب به طور منظم و بی وقفه فضاهاى فرسوده و آسیب دیده تاریخی شهرها را هدف دگرگونیهای خاص قرار می‌دهد. در نتیجه در نگرش سلولی به بافت‌های تاریخی حتی بدون هشدار یا اظهار نظر، یادمان‌های تاریخی موجود در پیکره بناهای قدیمی و ارزشمند شهر برای توان بخشی اقتصادی مورد توجه قرار گرفته است. تجربه‌های برخاسته از این نگرش بیش از همه شهرها در پاریس نیمه دوم قرن بیستم قابل مشاهده است و همچنین شهرهای مهم ایتالیا و اسپانیا در دوران بین دو جنگ جهانی.

## ۳- نگرش ارگانیک (نگرش عقلانی)

اندیشه‌های کل گرایانه در تاریخ فرهنگهای باستانی چین، ایران، هند و یونان ریشه‌های عمیقی دارند. گیتی در نظر حکمای قدیم، ارگانیکی کلی بوده و اجزای گیتی نیز خود ارگانیک‌های کوچک به شمار می‌آمدند. شیوه تفکر ارگانیک بر مفاهیم جدیدی چون کلیت، نظام، سلسله مراتب و پویایی پدیده‌های زیستی تأکید فراوان دارد. از این نظرگاه موجود زنده، در واقع ارگانیک کلی است که بسیاری از صفات آن نه از جمع خواص بلکه از تمامیت و کلیت آن ناشی می‌شود هر چند تفکر دوران صنعتی تنها با تعامل اجزای پدیده سرو کار داشت اما تفکر سیستمی علاوه بر همین دغدغه به ارتباط متقابل پدیده‌ها در محیط می‌پردازد. در این نگرش احیای پایدار بافت‌های تاریخی از طریق تعیین نقش آنها در سازمان فضایی شهر، جایگاه معنی دار و قابل دفاعی پیدا می‌کند. با اعمال نگرش ارگانیک از طریق تبیین نقش بافت‌های تاریخی در سازمان فضایی یک شهر، این بافت‌ها را از حالت یک سیستم بسته خارج می‌کنند. در این زمینه اتصال بین دو بخش بافت باید به آرامی، با ظرافت و تدریجی انجام شود تا شهر دچار مشکلات عملکردی نشود. به این ترتیب احساس دوگانگی در شهر ایجاد نمی‌شود. اما اگر این اتصال ضعیف

باشد حاصل آن شکنندگی روانی و عملکردی است که خود متعاقبا به تشدید دوگانگی وجدایی و بخش بافت می‌انجامد. (عباس زادگان و رضا زاده، ۱۳۸۰)

### ب) انواع بافت

بافت کهنه، فرسوده و نابسامان شهری که در هسته مرکزی یا لایه‌های میانی شهرها واقعند و نیازمند دخالت و ساماندهی هستند به لحاظ ویژگی‌های فضائی، کالبدی و ارزشی، همسان نبوده و تعاریف زیر آنها را از هم متمایز می‌کند.

۱- بافت تاریخی ۲- بافت قدیم ۳- بافت فرسوده ۴- بافت پیرامونی

۱- بافت تاریخی: ابنیه و فضایی که قبل از سال ۱۳۰۰ هجری شمسی شکل گرفته و به ثبت آثار ملی رسیده یا قابلیت ثبت شدن را دارا می‌باشد تماما واجد ارزش فرهنگی - تاریخی هستند. در مورد اینگونه بافتها، ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری ملاک عمل خواهد بود.

۲- بافت قدیم: آن بخش از بافتهای شهری را شامل می‌شود که قبل از سال ۱۳۰۰ هجری شمسی شکل گرفته و لیکن به دلیل فرسودگی کالبدی و فقدان استانداردهای ایمنی استحکام و خدمات و زیرساختهای شهری علی‌رغم برخورداری از ارزشهای هویتی از منزلت مکانی و سکونتی پائین برخوردارند. مداخله در این گونه بافتها با سایر بافتهای شهری متفاوت بوده و اقدامات مربوطه از نوع بهسازی، روانبخشی و نوسازی خواهد بود که در قالب طرحهای ویژه به اجرا درخواهند آمد.

۳- بافت فرسوده به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساختهای شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافتها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آنها امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای جهت سرمایه گذاری در آن را ندارند (معیارهای اساسی شناسایی و تشخیص این گونه بافتها در ادامه ارائه می‌گردد (تحت عنوان ویژگی‌های عمومی و شاخصهای بافت فرسوده شهری))

۴- بافت پیرامونی یا اسکان غیررسمی: بافتهایی هستند که عمدتا مهاجرین روستائی و تهیدستان شهری را در خود جای داده‌اند و بدون مجوز و خارج از برنامه ریزی رسمی و قانونی توسعه شهری (طرحهای جامع و تفصیلی) در درون یا خارج از محدوده قانونی شهرها به وجود آمده است، که عمدتا فاقد سند مالکیت هستند و از نظر ویژگی‌های کالبدی و برخورداری از خدمات و زیر ساختهای شهری مشابه بافتهای فرسوده، شدیداً دچار کمبود هستند. (۱- دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۴: صص ۲ تا ۵)

### ج) انواع مداخله

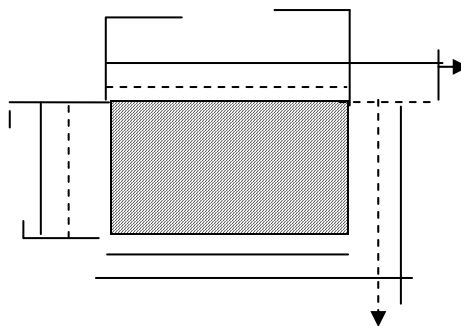
بهسازی - نوسازی - بازسازی - استحکام و ایمنی در مقابل فرسودگی

- ۱- بهسازی: مفهوم و نوع مداخله فرآیند بهسازی عبارتست از: ابقاء احیاء - مرمت - حمایت - مراقبت - حفاظت - نگهداری و تعمیر - حداقل تغییر و مداخله و دخل و تصرف - حداکثر احترام و همخوانی با ماهیت و هویت تاریخی و استحکام بخشی صورت می‌پذیرد. این گونه دخالت مستلزم رعایت مقررات میراث فرهنگی است.
- ۲- نوسازی: مفهوم و نوع مداخله: فرآیند نوسازی عبارتست از: (تجدید حیات) توان بخشی - دگرگونی - باززنده سازی - نوسازی مشروط و کنترل شده - بهنگام سازی و تجدید سازمان همخوان با ماهیت و هویت تاریخی - اصلاح و تعمیر و ترمیم که برحسب مورد از مداخله اندک تا تغییر کلی را می‌تواند شامل گردد.
- ۳- بازسازی: مفهوم و نوع مداخله فرآیند بازسازی عبارتست از: دوباره سازی - تجدید سازمان ساختاری - اصلاح بنیادی - بازسازی غیرتاریخی (ساماندهی) یعنی تخریب و ساماندهی کالبد ناهنجار و فرسوده‌ی فاقد ارزش تاریخی و فرهنگی - پاک سازی و پالایش - اصلاح ساختاری و بنیادی - حداکثر نوسازی و حداقل بهسازی « که از طریق تخریب، پاکسازی و دوباره سازی صورت می‌پذیرد »

### ویژگی‌های عمومی و شاخص‌های بافتهای فرسوده شهری

#### الف) ویژگیهای عمومی بافتهای فرسوده

- ۱- عمر ابنیه: ساختمان‌های موجود در این گونه بافت‌ها عمدتاً قدیمی بوده یا فاقد رعایت استانداردهای فنی هستند. به گونه‌ای که غیراستاندارد بودن آنها از نظر ظاهر ساختمان قابل تشخیص است. ابنیه این بافتها غالباً تاب مقاومت در مقابل زلزله با شدت متوسط را ندارند.
  - ۲- دانه‌بندی و تعداد طبقات: ابنیه مسکونی واقع در این گونه بافتها، عمدتاً ریز دانه بوده و اکثر آنها یک یا دو طبقه هستند.
  - ۳- نوع مصالح: مصالح به کار رفته در این گونه بافتها، عمدتاً از انواع خشت و آجر و چوب و یا آجر و آهن بدون رعایت اتصالات افقی و عمکردی و فاقد مقاومت هستند.
  - ۴- وضعیت دسترسی‌ها: بافتهای فرسوده که اغلب بدون طرح قبلی ایجاد شده‌اند عمدتاً پیاده‌رو می‌باشند. به گونه‌ای که اکثر معابر آن بن بست یا با عرض کمتر از ۶ متر بوده و ضریب نفوذ پذیری در آنها کمتر از ۳۰ درصد است. متوسط مساحت عرض ابنیه واقع شده در بیشتر این بافتها کمتر از ۲۰۰ متر مربع می‌باشد.
- $$\frac{\text{مجموع نصف سطح خیابانهای اطراف}}{\text{مساحت بلوک}} = \text{طریقه محاسبه ضریب نفوذپذیری}$$
- این رابطه برای بررسی وضعیت دسترسی‌ها و تصمیم‌گیری برای اعمال تغییرات لازم در صورتیکه ضریب نفوذ پذیری (رابطه فوق) کمتر از ۳۰ درصد باشد.



به طور مثال اگر مساحت بلوک ۱۵۰۰۰ متر مربع و مجموع نصف سطح خیابانهای اطراف به میزان ۴۸۰۰ متر مربع باشد بنابراین ضریب نفوذ پذیری ۳۲٪ خواهد بود.

۵- وضعیت خدمات و زیرساختهای شهری: بافت‌های فرسوده به لحاظ برخورداری از خدمات، زیرساخت‌ها و فضاهای باز، سبز و عمومی دچار کمبودهای جدی می‌باشد.

### ب) شاخصهای بافت‌های فرسوده شهری

۱- شاخصهای کیفی: مسأله جمعیت پذیری بافتها، حریم گله‌ها، مسیر قنات‌ها و رودها و بافت‌های روستائی درون شهری و غیره از دیگر مسائلی هستند که در تعیین بافت‌های فرسوده مؤثر می‌باشند.

۲- شاخصهای شناسائی بافت فرسوده و آسیب پذیر: بافت فرسوده براساس بلوک تعریف می‌شود و بلوک شهری عبارتست از محدوده‌ای که محدود به معابر حداقل ۸ متر می‌باشد و آن بلوک حداقل یکی از شرایط سه گانه زیر را داشته باشد.

الف) بلوکی که دارای حداقل ۵۰ درصد بناهای فرسوده و نامناسب، به لحاظ زیستی و سکونتی آسیب پذیر باشد. بنای فرسوده یا آسیب پذیر بنایی است که فاقد سیستم سازه‌ای (سازه بتنی - فولادی با شناژهای تحتانی، قائم و فوقانی) بنا به تشخیص کارشناسان رسمی ساختمان باشد.

ب) بلوکی که حداقل ۵۰ درصد از املاک آن، مساحتی کمتر از ۲۰۰ متر مربع داشته باشند.

ج) بلوکی که حداقل ۵ درصد عرض معابر آب (قبل از اصلاح)، بن بست و یا کمتر از ۶ متر باشد و یا ضریب نفوذ پذیری آن کمتر از ۳۰ درصد باشد.

به طور کلی: وسعت و ابعاد بافت فرسوده به نسبت کل بافت شهری و جمعیت بافت فرسوده به نسبت جمعیت کل بافت و همچنین وضعیت لرزه خیزی منطقه از فاکتورهای اصل در بررسی این گونه بافت و رسیدگی به آن لحاظ می‌گردد.

وضعیت لرزه خیزی مناطق مختلف بر پایه مطالعات پهنه بندی زلزله به مناطق بسیار پرخطر، متوسط و کم خطر تقسیم بندی می‌شود و بر همین پایه ضوابط و مقررات لازم برای تضمین نوسازی و بهسازی بافتها مورد اجرا قرار می‌گیرند.

### ج) شناسائی محدوده بافت‌های فرسوده و تاریخی

تداخل بافت‌های تاریخی و فرسوده موضوع بسیار مهمی است. شیوه‌های مداخله در هر کدام از این بافتها متفاوت است. بافت فرسوده‌ای که فاقد ارزش حفاظتی است و هیچگونه هویتی از نظر شهرسازی و معماری ندارند، تجمیع پلاکها، نوسازی و بهسازی می‌شوند. اما دخالت در بافت‌های تاریخی باید براساس دانش حفاظتی و مرمتی و ضوابط و مقررات خاص صورت پذیرد. بدین سبب دقت در به کارگیری پارامترهای شناسائی این گونه بافتها از اهمیت بالائی برخوردار است. (شیعیه، اسماعیل، ۱۳۸۴ - پایگاه اطلاع رسانی شهرسازی و معماری)

## محدودیتها و قابلیت‌های بافت فرسوده شهری

### الف ( محدودیتها

۱- زیرساختی: ضعف باور عمومی نسبت به این سرمایه عظیم درون شهری - ضعف اراده و عزم عمومی و همگانی برای رسیدگی به این بافت - فقدان برنامه کاری و عدم تدوین استراتژی و راهبردهای مدخل - فقدان بنیان‌های ساختاری و زیرساخت‌ها، خصوصا عدم وجود نظام مدیریت مرکزی - ابهام در تعیین محدوده - تعدد متولیان و مجریان و اقدام‌های موازی - ضعف انگیزه‌های توسعه و بهینه سازی در کالبد قدیم - ضعف نظریه پردازی و تئوریزه نشدن فرآیند مداخله.

۲- کالبدی و فیزیکی بافت و ساختار ارگانیک کالبد قدیم - ضعف و فقدان دسترسی‌های سواره محله‌ای - فرسودگی و قدمت کالبد و ابنیه و تأسیسات - وجود ساخت و سازهای ناهنجار و نامناسب ( مخروب، متروکه، فرسوده، اراضی بایر ) کمبود فضاهای شهری خدماتی و رفاهی.

۳- اقتصادی: ضعف بنیه اقتصادی و پائین بودن درآمد عمومی ساکنین - ضعف و رکود و کاهش انگیزه و جذابیت سرمایه‌گذاری - پائین بودن نرخ ارزش افزوده و عدم توجیه اقتصادی - فقدان سیاست‌های پشتیبانی و تشویقی اعتباری و مالی.

۴- اجتماعی: ترکیب ناهمگون و ناهمخوان بافت اجتماعی و فرهنگی - تنزل موقعیت اجتماعی بافت قدیم در مقیاس شهر - حضور قشرهای اجتماعی ناهماهنگ ( مهاجر و غیربومی ) - دوری‌گزینی و واگرایی ذاتی از کهنگی و فرسودگی - خروج و مهاجرت اقشار بومی و توانمند و جایگزین شدن اقشار کم توان - تعدد مقررات در دستگاه‌های مختلف . (نریمانی، مسعود، ۱۳۷۹: صص ۹ تا ۲۰)

### ب ( قابلیتها و توانها

- موقعیت مکانی مناسب و استقرار در مرکز شهر - همجواری با مراکز تجاری و خدماتی و اداری اصلی شهر - دارا بودن پتانسیل و قابلیت‌های بالقوه‌ی سرمایه‌گذاری اقتصادی و فرهنگی (امکان استقرار مراکز فرهنگی و آموزش عالی، مراکز خدماتی و گردشگری، مراکز هنری، مراکز تجاری).

- دارا بودن منابع خدماتی، تأسیساتی و تجهیزاتی شهری - امکان بهره‌برداری مناسب از قابلیت‌ها و توانهای بالقوه (نریمانی، مسعود، ۱۳۷۹: صفحات ۹ تا ۲۰)

### ضرورت مداخله در بافت‌های فرسوده

عناوین مختلف بافت فرسوده، بافت مسأله دار یا آسیب پذیر همگی به بخشهایی اشاره دارند که قابلیت زندگی در آنها از جنبه‌های مختلف کالبدی - ساختاری - اجتماعی و محیطی با نیازهای زندگی کنونی مطابقت ندارند و مجموعاً جنبه‌هایی از کیفیت ناپایدار زندگی شهری و بافتی غیرسالم را معرفی می‌کنند. (مرکز اطلاعات ساختمان و مسکن، ۱۳۸۲)



بافت‌های چهارگانه شهرضا

جدول ۱: مشخصات انواع بافت‌های چهارگانه شهرضا سال ۱۳۸۵

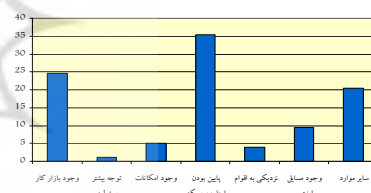
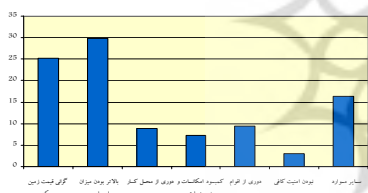
نوع بافت	مساحت (هکتار)	درصد از بافت پر شهر	محدوده یا محلات مسکونی
تاریخی	۸/۸۳	۰/۴۴	مجموعه بازار و عناصر مربوط به آن
قدیم	۱۲۹/۸۷	۶/۵۰	حصار قدیمی شهر
فرسوده	۹۶/۷۸	۴/۸۷	برج عسگر-باغ ملی-سیدخاتون-ژاندارمری و بخشی از عرش آباد
پیرامونی (اسکان غیررسمی)	۱۶۵/۸۵	۸/۳۰	اسلام‌آباد-شهرک طالقانی - خاوران - ترک‌آباد - خمینی آباد - کوی چاووشی - خواجه خضر
جمع	۳۹۹/۴۵	۲۰	

مأخذ: مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۸۵، استخراج از نقشه های بلوک بندی مرکز آمار

بررسی شاخص‌های مربوطه

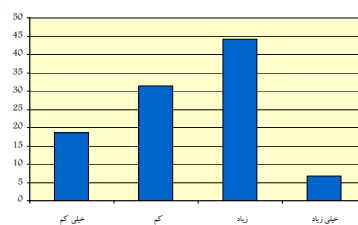
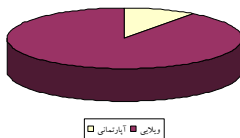
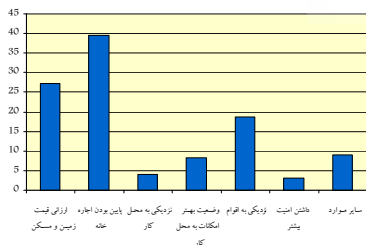
الف) شاخص سکونت‌گزینی پاسخ‌گویان در محله‌های نمونه

شاخص اصلی سکونت‌گزینی و علت انتخاب شهرضا وجود بازار کار و پایین بودن قیمت اجاره و مسکن در این بافت می‌باشد. عمده پاسخگویان از گذشته در همین محله زندگی می‌کرده‌اند و آنانی که محله قبلی خود را ترک کرده‌اند عمدتاً به دلیل بالاتر بودن قیمت اجاره در محله قبلی خود و بالاخره گران بودن زمین و مسکن در آن محلات بوده است و به دلیل ارزانتر بودن منطقه و محلات بافت قدیمی به این جا روی آورده‌اند.



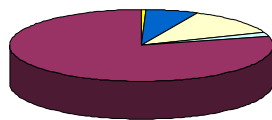
ب) شاخص انتخاب و میزان رضایت از محله

عمده‌ترین شاخص علت انتخاب محله فعلی ارزانی قیمت زمین و مسکن و پایین بودن اجاره خانه است، در حالیکه بیشترین نوع ساخت منزل را ویلایی تشکیل می‌دهد و با وجود همه مشکلات ویژه بافت قدیمی دارای میزان رضایت قابل توجهی برابر با ۴۴/۳ درصدی می‌باشد.



ج) ویژگی مسکن محله‌های نمونه

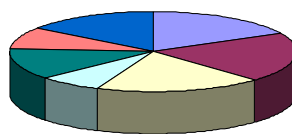
با توجه به ارقام حاصله متوسط تعداد اتاق در منزل حدود ۳/۱۱ اتاق، میزان رضایت از آن ۴۴/۸ درصد در حد زیاد اظهار رضایت کرده‌اند و از نظر مالکیت، ۷۹/۳ درصد صاحب زمین و ساختمان هستند و مستأجرین ماهیانه حدود ۱۰۰۰/۰۰۰/ ریال اجاره پرداخت می‌کنند.



سابق‌زین و سابقین □ فقط صاحب مسکن □ سابق □ فقط مالک در مقابل خدمات □ بخش به انبار □

#### د) ویژگی تسهیلات اجتماعی خانوار در محله‌های نمونه

اکثریت خانوارها، همه اعضا دفترچه بیمه دارند، فقط ۲۰ درصد از خانه‌ها کیفیت بدی دارند و نکته ویژه و حائز اهمیت برای طراحی و برنامه‌ریزی شهری در شهرضا و به ویژه بافت توجه به درصد بالای استفاده‌کنندگان از دوچرخه و موتورسیکلت و پیاده به عنوان وسیله رسیدن به محل و انجام امور روزانه آنهاست.



مکان شخصی □ تریس □ خط واحد □ تاکسی □ موتورسیکلت □ دوچرخه □ پیاده □

#### تحلیل شاخصها

۱- بافت قدیمی شهرضا منطبق با شرایط جغرافیایی و اقلیمی در بستر تاریخ نسبتاً طولانی (دومین شهر تاریخی استان، بعد از اصفهان قدیمی‌ترین شهر می‌باشد) شکل گرفته است. تا امروز که بافت قدیمی در معرض آسیب و شدت یافتن تخریب و محروم بودن از مزایای امروزی اجتماعی گشته است به ویژه آنکه سطح اشتغال قابل توجهی را با کمترین میزان بهره‌برداری مشاهده می‌کنیم و به همین سبب ارزان‌تر بودن زمین و مسکن و اجاره و ... بستری را فراهم نموده است که روز به روز بر خانه‌های با کیفیت بد (که اکنون ۲۰ درصد می‌باشد) افزوده شود و مکانها و فضاهای متوسط و خوب هم با گذشت زمان کیفیت خود را از دست بدهند. لذا لازم است باروشها و تدابیری که در پی می‌آید به بافت قدیمی توجه و افری راداشته باشیم.

۲- محله‌های مورد مطالعه سهم جمعیتی قابل توجهی را به خود اختصاص می‌دهند. بدیهی است روی آوردن به بهسازی-نوسازی - بازسازی در بافت قدیم می‌توان سهم جمعیتی بیشتر و باکیفیت‌تری را در آن جای داد و به عبارتی از زمین و فضای اشغال شده بیشترین بهره‌برداری را نمود. یقیناً جمعیت رو به فزونی که متقاضی به زیرساخت بردن، زمینهای کشاورزی در اطراف شهر است، با تغییر وضعیت بافت قدیمی، تمایل به اسکان در آن را خواهد داشت. و حتی پیش‌بینی می‌شود که در صورت اتخاذ تدابیر متناسب در محلات بتوان شاهد اعیان سازی باشیم که متمکنین با علاقه‌ای شدید، تمایل به سکونت در آنجا داشته باشند.

#### پاسخ به فرضیه

در سال ۱۳۵۴ مساحت شهر در حدود ۴۴۱/۴۷ هکتار و تعداد واحدهای مسکونی در حدود ۲۰۰۰ واحد محاسبه گردیده که از این تعداد ۱۶۳۰ واحد در حاشیه شهر قرار داشته است. به این ترتیب تراکم واحد مسکونی در هکتار در آن سال حدود ۴/۵ واحد به دست می‌آید. به علاوه ۴۷/۶۷ درصد واحدها خالی و یا در حال ساخت بوده که

خود مبین حجم بالای ساخت و سازهای مسکونی در حواشی شهر شهرضا از دهه ۱۳۵۰ به بعد می باشد در این دوره متوسط مساحت قطعات مسکونی ۳۵۰ متر بوده که به طور نسبی، رقم بالایی محسوب می گردد. در سال ۱۳۶۳ مساحت شهر در حدود ۱۱۲۵ هکتار و تعداد واحدهای مسکونی در حدود ۱۱۸۹۸ واحد محاسبه گردیده که تراکم تعداد واحد مسکونی در هکتار معادل ۱۰/۶ واحد را به دست می دهد. مقایسه این رقم با رقم نظیر در سال ۱۳۵۴ مبین افزایش تراکم واحد مسکونی در هکتار و ساخت و ساز در اراضی بایر و نیز باغات و نیز باغات و اراضی کشاورزی واقع در محدوده داخلی شهر است. در سال ۱۳۷۵ طبق نتایج حاصل از سرشماری عمومی تعداد قطعات مسکونی شهر شهرضا حدود ۱۷۶۶۰ قطعه بوده است.

در سال ۱۳۸۵ طبق نتایج حاصل از سرشماری عمومی تعداد قطعات مسکونی شهر شهرضا در حدود ۳۰/۰۰۰ قطعه مسکونی است که بیانگر افزایش در حدود ۲۳۴۰۰ قطعه مسکونی در یک دوره ۱۰ ساله است. بالاترین ضریب افزایش تعداد قطعات مسکونی در بین محلات موجود مربوط به محلات جدید در حدود ۱/۷ و سپس محلات قدیمی ۱/۳ و محلات تاریخی ۱/۱ می باشد.

در عین حال سایر گسترشهای مسکونی منفرد - خودرو - خردمحلات به ترتیب ۳/۲ و ۲/۱۹ ضریب افزایش را دارا بوده اند که در مقایسه با ارقام نظیر در محدوده «محلات شهری» به مراتب بسیار بالاتر است. این امر مبین آن است که در سالیان اخیر، استقرار گسترشهای فاقد برنامه و بی رویه در حاشیه شهرضا به مراتب شدت یافته است که این روند نابودی بخش قابل ملاحظه ای از باغات و اراضی کشاورزی حاشیه شهر را در پی داشته است.

### تعیین نقش یا اهمیت متغیرهای اصلی

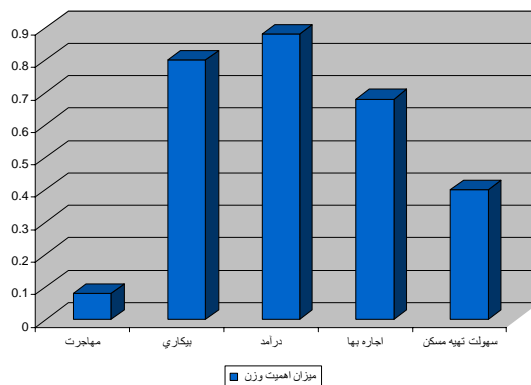
پس از پردازش داده های مربوط به پنج متغیر اصلی مؤثر در پدیده فرسودگی بافت قدیمی شهرضا، به منظور پی بردن به میزان نقش و اهمیت هر کدام از این پنج متغیر در شکل گیری این پدیده (که با پردازش صورت گرفته در مقیاس فاصله ای - نسبی به دست آمده بودند) داده های مذکور وارد مدل تجزیه به مؤلفه های اصلی (PCA) گردیدند. (Principal component Analysis)

میزان اهمیت یا وزن هر کدام از شاخص های واقع مؤلفه های بردار ویژه متناظر با بزرگترین مقدار ویژه ماتریس همبستگی بین شاخصها خواهد بود. به این ترتیب، براساس تحلیل صوت گرفته با استفاده از نرم افزار S.P.S.S مقادیر فوق به صورت جدول زیر محاسبه گردیده است.

جدول ۲. محاسبه میزان اهمیت یا وزن هر یک از متغیرها در مدل تجزیه به مؤلفه های اصلی

متغیرها	مهاجرت	بیکاری	درآمد	اجاره بهاء	سهولت تهیه مسکن
میزان اهمیت (وزن)	۰/۰۸	۰/۸	۰/۸۸	۰/۶۸	۰/۴

مأخذ داده های میدانی



همان طوری که ملاحظه می‌شود در این پردازش بزرگترین وزن یا بیشترین اهمیت متغیر را درآمد در بافت قدیمی شهرضا داشته است و متغیرهای بیکاری و اجاره بها و سهولت تهیه مسکن و مهاجرت نیز به ترتیب رتبه‌های بعدی را در این زمینه به خود اختصاص داده‌اند.

### نتیجه‌گیری و پیشنهادات

هدف اساسی از دخالت در بافت‌های قدیمی و فرسوده شهرها توسعه محیط زندگی برای انسانهاست که در قالب اهداف اجتماعی - فرهنگی و اقتصادی جای می‌گیرد و با سرمایه‌گذاری در جهت حفظ و تقویت و در مواردی با ایجاد تغییراتی در آنها به منظور پاسخگویی به احتیاجات جدید می‌توان از هدر رفتن سرمایه‌های اقتصادی جلوگیری کرد و تأسیسات و تجهیزات جدید زندگی را به جای گسترش بیش از حد در زمینای بکر و حاشیه شهر، به درون این بافت‌های قدیمی برد و با بهسازی و نوسازی دوباره احیا کرد. بدیهی است حفظ ارزشهای فرهنگی و هویتی در این مناطق یکی از مهمترین انگیزه‌ها نیز می‌باشد. بدین منظور مهمترین جنبه‌های اهمیت و ضرورت و اهداف دخالت در بافت قدیم و فرسوده شهری و بهسازی و نوسازی آن را می‌توان چنین بیان داشت

۱- دخالت در بافت فرسوده شهری به دنبال تأمین کارایی مطلوب، عدالت، کیفیت محیطی، ایمنی و امنیت، بهداشت، آسایش و زیبایی فضاهای شهری است.

۲- مراکز قدیم شهری می‌تواند رابطه‌ی تاریخی - فرهنگی مردم را با گذشته خویش به نحوی ملموستر برقرار سازد، گذشته‌ای که امروز در حال تحول و تکامل است و نه تکرار.

۳- گسترش و رشد شهرهای جهان سوم، از جمله ایران در نیم قرن اخیر بسیار زیاد و بی‌رویه بوده و هنوز هم سرعت این گسترش تحت تأثیر رشد انفجاری جمعیت شتابان است، از اینرو دستیابی به اصول و روش‌های سالم سازی شهری ضمن حفظ هویت فرهنگی و ملی بسیار ضروری است.

۴- در نوسازی و بازسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری حفظ هویت و حیات شهری باید همه جانبه باشد.

۵- برای ساماندهی سازمان فضایی - کالبدی شهرها، نحوه استفاده از زمین، ضوابط منطقه‌بندی، ضوابط ساختمان‌سازی، تأمین معیارهای ساخت و ساز و مرمت و آسایشی زیستی برای بافت فرسوده و سازه‌های شهری باید متناسب با هر منطقه جغرافیایی باشد.

- ۶- برای دخالت در بافت فرسوده شهری باید به هماهنگی و سازگاری با محیط طبیعی و سازمان اجتماعی - فرهنگی جامعه توجه شود .
- ۷- چون شهر موجودی زنده است داشتن مرکز به عنوان قلب همراه با شاخصهای خاص خود و نیز مرکز محله‌های شهری که سازمان دهنده فضای کالبدی شهر باشد، ضروری است .
- ۸- استفاده و تلفیق شیوه‌های جدید فناوری با روشهای سنتی و بومی مثل حمل و نقل - ارتباطات - و سایر خدمات زیستی موجب جذابیت بیشتر نوسازی و بهسازی کالبد شهر قدیمی خواهد بود.
- بنابراین برای تحقق این امر مهم پیشنهاد می‌گردد.
- ۱- مکتب ، نظریه و استراتژی و راهبرد مداخله در بافت فرسوده شهری تعیین گردد.
- ۲- تعریف و تعیین منطقه فرسوده منطبق با شرایط جغرافیایی هر منطقه تدوین گردد.
- ۳- وجود نظام مدیریت واحد شهری به سرعت و پیشبرد اهداف در بافت فرسوده کمک شایانی می‌نماید .
- ۴- ایجاد شهرداری ویژه منطقه‌ی مرکزی شهر ( بافت فرسوده ) تحت نظارت مدیریت واحد شهری با بهره‌گیری از نظرات شورای شهر و شهرداری.
- ۵- نظارت عالی مدیریت واحد شهری که در درون خود دارای نظام مطالعات و تحقیقات و اطلاع رسانی و نظام طراحی و نظارت و نظام حقوقی و قانونی - کنترل و هدایت منابع مالی و سرمایه‌گذاری و برخورداری از ایجاد نظام حمایتی ، پشتیبانی و تشویقی باشد و بخشی از این مسئولیتها را به شهرداری ویژه واگذار نماید بدین ترتیب می‌تواند تحول عظیمی را در بر داشته باشد .
- ۶- ایجاد اتحادیه‌های محلات و شرکت‌های تعاونی محلی و تجمیع املاک خرد و توارثی به صورت یک مجموعه بزرگ می‌تواند سهولت قوانین ثبتی و نظام مالکیت را در برداشته باشد .
- ۷- ارتقاء فرهنگ مشارکت عمومی و مردمی و بهره‌گیری از نیرو - دانش - روش و منش همخوان و سازگار آنها و توانمندسازی مردم محله و واگذاری اختیارات لازم برای تصمیم‌گیری در پیشبرد امور نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهری
- ۸- مشارکت فعال مردم با ایجاد نظام انگیزش در بستر اقتصاد مهندسی
- ۹- ایجاد شرکتهای سهامی خاص و شرکتهای ساخت و ساز محلی به طوری که سهامداران آن مالکین محلی و مجریان آن تابع ضوابط شهرداری ویژه باشند
- ۱۰- اهمیت توجه به نظام حقوقی و قانونی و شرعی راجع به مالکیت - توارث - وقف و... و رفع موانع قانونی.
- ۱۱- بازنگری و تغییرات اساسی در طرح‌های جامع و تفصیلی و ضوابط منطقه‌ای
- ۱۲- سرمایه‌گذاری و مشارکت با بانک‌ها و مؤسسات سرمایه‌گذاری و تأمین مالی در بافت‌های قدیمی و فرسوده.
- ۱۳- بهره‌گیری از راهبرد اصول همکاری‌های آینده‌ی بانک جهانی در بخش مسکن.
- ۱۴- بهره‌گیری از راهبرد حفاظتی در احیای محله‌های تاریخی و قدیمی.
- ۱۵- راهکارهای تجمیع پلاکها و نوسازی بافتهای ناکارآمد.

۱۶- راهکار احیای اقتصادی و اجرای پروژه‌های بهسازی یا نوسازی ویژه و محرک توسعه، مداخله گام به گام

و هسته‌ای

۱۷- اولویت بندی نیازهای محلات بافت قدیم و فرسوده.

## منابع

۱. آلن گیلبرت، ژورف گالکر (۱۳۷۵): ترجمه پرویز ناصری کریمی، (۱۳۷۵): شهرها، فقر و توسعه، شهرنشینی در جهان سوم، شهرداری تهران.
۲. جمالی، مسیح‌الله (۱۳۵۵): تاریخ شهرضا، ص ۵۲.
۳. دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایرن (۱۳۸۴): صص ۲ تا ۵ . ۲.
۴. سازمان شهرداریها و دهیاری‌های کشور معاونت امور شهرداری .
۵. شماعی، علی و پور احمد، احمد (۱۳۸۴) : بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا انتشارات دانشگاه تهران.
۶. شیعه، اسماعیل (۱۳۸۴): پایگاه اطلاع رسانی شهرسازی و معماری.
۷. عباس‌زادگان، مصطفی و رضازاده، راضیه (۱۳۸۰): نگاهی به طرح حفظ، احیا و بازسازی بافت تاریخی سمنان، فصلنامه هفت شهر - سال دوم شماره ۴.
۸. عبدالله زاده فرد، علیرضا، مجموعه مقالات مسکن و شهرسازی، ص ۳۰۰.
۹. فصلنامه فنی - اجتماعی شهر (۱۳۷۹): شماره ۱۶.
۱۰. فصلنامه کمیته ملی اسکان بشر (۱۳۸۱): شماره ۶.
۱۱. فلامکی، محمد منصور (۱۳۷۴): باززنده سازی بناها و شهرهای تاریخی انتشارات دانشگاه تهران.
۱۲. مدیریت شهرسازی، وزارت مسکن و شهرسازی، معاونت شهرسازی و معماری، مکاتبات ۱۳۸۵
۱۳. مرکز اطلاعات ساختمان و مسکن، چکیده نامه (۱۳۸۲): (ویژه شبکه‌های اطلاع رسانی، ساختمان و مسکن) وزارت و شهرسازی.
۱۴. مطالعات توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاههای غیررسمی (۱۳۸۳): پروژه‌های بهسازی با همکاری بانک جهانی.
۱۵. مهندسین مشاور آتک، مکاتبات ۱۳۸۵.
۱۶. نریمانی، مسعود (۱۳۷۹): بهسازی بافت تاریخی انتشارات شابک .
17. Clinard B.Marshal.(1996): slum 8 community development. The free press. New york
18. Garzena urban neighborhood and communities Ekistics , no 30, jully199-
19. Websters, third new international Dictionary
20. World Bank .(1995): Livable cities for the 21 century . Washington DC.
21. <http://odin.let.rug.nl/~ekoster/thesis/summary.html>
22. <http://www.uan.ir/news/> پایگاه اطلاع رسانی شهرسازی و معماری
23. [info\\_utr@scu.ac.ir](mailto:info_utr@scu.ac.ir)

24. [www.mehrnews.com](http://www.mehrnews.com)
25. [www.ngdir.ir\(national](http://www.ngdir.ir(national) Geoscience Database of iran) پایگاه ملی داده‌های علوم زمین کشور
26. www. World bank –Hoousing Enabling Narkets to work (1993).









پروہشگاہ علوم انسانی و مطالعات فرہنگی  
پرتال جامع علوم انسانی