

## تجدید حیات در بافت‌های تاریخی از طریق راهبرد اصالت بخشی (نمونه موردی بافت تاریخی شیراز)\*

مرجان شهاب زاده\*\*

استادیار شهرسازی، باشگاه پژوهشگران جوان، واحد شیراز، دانشگاه آزاد اسلامی، شیراز، ایران

(تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۵/۰۵/۰۵، تاریخ پذیرش نهایی: ۱۳۹۵/۰۸/۱۵)

### چکیده

در طول چند دهه اخیر بافت‌های پرارزشی که میراث فرهنگی این جامعه کهن در آن نهفته است تحرک و نشاط گذشته خود را از دست داده‌اند و محیط نامناسب و کم‌رونقی را برای ساکنان خود به وجود آورده‌اند. پس از تجربه‌های ناموفق، مداخله‌های نسنجیده و بهای گزافی که برای آن‌ها داده شده، اینک شرایطی فراهم آمده تا به وسیله پارادایم‌های جدیدی از جمله پایداری اجتماعی، تغییراتی در برنامه‌های موجود پدیدار گردد. از آنجا که مسئله کاهش کیفیت‌های محیطی در بافت‌های تاریخی یک مسئله شهری پیچیده در ابعاد مختلف است، بنابراین بهبود شرایط موجود تنها از طریق راهکارهای کالبدی امکان پذیر نخواهد بود. این مقاله که باهدف ایجاد راهکاری مؤثر برای تجدید حیات اجتماعی و کالبدی در بافت‌های تاریخی نگاشته شده، با فرض اینکه اصالت بخشی به عنوان راهبرد ارتقاء اجتماعی با پیامدهای کالبدی در بافت تاریخی نمونه موردی مناسب باشد در پی پاسخ به این پرسش است که «آیا بافت تاریخی شیراز شرایط لازم برای فرآیند اصالت بخشی را دارد و در صورت امکان پذیر بودن فرآیند، پیامدها و عوامل تسریع کننده این فرآیند چه خواهند بود؟» مطالعه حاضر برای پاسخ به این پرسش با روش مطالعه کیفی نمونه موردی از طریق مصاحبه با افراد ساکن و ذی نفوذ و جمع آوری داده‌های کمی، به بررسی وضعیت موجود پرداخته و با استفاده از مطالعات کتابخانه‌ای و نمونه‌های مشابه، شرایط لازم و امکان پذیری فرآیند را مورد بررسی قرار می‌دهد و فرآیندی برای ایجاد تغییرات پیشنهاد می‌کند. نتایج نشان می‌دهد که فرآیند اصالت بخشی در محلات بافت تاریخی شیراز با توجه به چرخه اصالت بخشی و شرایط فرسودگی امکان پذیر بوده و سودمندی این فرآیند نسبت به هزینه‌های آن قابل چشم پوشی خواهد بود. در نهایت مقاله فرآیند سه مرحله‌ای برای اصالت بخشی در بافت تاریخی شیراز و محرک‌های آن در هر مرحله پیشنهاد می‌کند و به روش‌هایی برای کاهش اثرات منفی و افزودن اثرات مثبت فرآیند، در جریان پایش اشاره می‌نماید.

**کلید واژه‌ها:** اصالت بخشی، بافت تاریخی، شهر شیراز، تجدید حیات، فرآیند

\* این مقاله بر گرفته از پایان‌نامه کارشناسی ارشد نویسنده با عنوان "بهبودی و تجدید حیات در بافت کهن شیراز با رویکرد توسعه پایدار" با راهنمایی دکتر جهان‌شاه پاکزاد در سال ۱۳۸۷ است و در حال حاضر با اطلاعات جدید بازنگری و ویرایش شده است.

\*\* Email: M\_shahabzadeh@sbu.ac.ir

## پرسش‌های پژوهش

۱. آیا امکان تجدید حیات در بافت تاریخی شیراز از طریق راهبرد اصالت‌بخشی وجود دارد؟
۲. فرایند اصالت‌بخشی در بافت تاریخی شیراز چگونه شکل می‌گیرد و چه عواملی این فرایند را تسریع می‌کند؟

### ۱- مقدمه

در دهه‌های اخیر، بافت‌های کهن ایران به ویژه در شیراز، به تدریج به دلیل ترک گروه‌های درآمدی بالا و رهاسازی ساکنان اصیل خود دچار پژمردگی کالبدی و اجتماعی شده و ارزش و اعتبار خود را از دست داده‌اند. فرآیند جابه‌جایی ساکنان اصیل بافت تاریخی کیفیت زندگی در محلات مسکونی را به پایین‌ترین حد ممکن تنزل داد و شرایط مناسب برای جایگزینی گروه‌های مهاجر و کم‌درآمد را در بافت تاریخی فراهم آورد. ورود ساکنان جدید در سیستم نظام اجتماعی موجب تغییراتی در نظام کالبدی و فرهنگ مسلط شده است. اعضای جدید به دلیل محدودیت زمان جایگزینی و تفاوت‌های فاحش با فرهنگ مسلط شهر نتوانستند در محیط جدید و نظام اجتماعی طرد موجود پذیرفته شوند بنابراین از نظام اجتماعی طرد شدند. این مسئله منجر به وجود آمدن فرهنگ‌های التقاطی از مهاجران در بافت‌های تاریخی و انسداد نفوذ و تسری حیات مدنی گردیده است. در نتیجه این فرآیند طی سال‌های اخیر محلات مسکونی بافت تاریخی به جزیره‌های بسته‌ای تبدیل شده‌اند که آسیب‌های اجتماعی و کالبدی در آن مشهود است. می‌توان گفت عدم وجود فرهنگ مسلط در گروه‌های مهاجر، نظام اجتماعی را با مشکلاتی مواجه ساخته و کل زندگی اجتماعی شهر و تصویر آن را خدشه‌دار کرده است.

از طرفی، شناختن قدر و ارزش بافت‌های تاریخی شهرها و دل‌بستگی به حفظ آن‌ها در طی چند دهه گذشته پیوسته رو به فزونی داشته است (رضازاده، ۱۳۸۲). اما «بسیاری از طرح‌های موجود به خصوص در سال‌های اخیر، به رغم داشتن زمینه و راهکارهای هوشمندانه به وسیله متخصصان گران‌قدر به دلیل ماهیت نهادهای اجرایی در پرداختن تک بعدی به ایجاد تغییرات کالبدی نتوانسته‌اند در زمینه احیای بافت‌های مسکونی موفقیت چندانی داشته باشند، بنابراین حتی اگر برنامه و یا راهکار اقتصادی و اجتماعی هم در برنامه‌ها مطرح شده باشد تا کنون به علت نداشتن متولی اجرایی بی‌نتیجه مانده است، در وضعیت موجود سرانه کاربری‌های تجاری روزبه‌روز در حال افزایش است و کاربری‌های مسکونی به فرسودگی بیشتر ادامه می‌دهند (مطالعات اجتماعی و کالبدی مشاور پردازاز، ۱۳۸۳).

بافت تاریخی شیراز در بعد اجتماعی زندگی محلات تاریخی، در نازل‌ترین سطح کیفی قرار دارد، قیمت خانه‌های مرغوب در بافت یک دهم قیمت مسکن در بافت‌های مشابه خرید و فروش می‌شود، بنابراین به نظر می‌رسد حتی اگر جنبه‌های عملکردی مکان در بافت تاریخی به کیفیت سایر بناها در شهر برسد با وجود ارزش‌های ادراکی و مورفولوژیکی موجود باز هم کیفیت نازل زندگی اجتماعی از شأن زندگی در بافت‌های تاریخی می‌کاهد و ناامنی موجود و آسیب‌های اجتماعی مشابه آن تشدید خواهد شد.

در حال حاضر، ناامنی اجتماعی و نزول شأن سکونت در بافت‌های تاریخی کلیدی‌ترین مسئله‌های موجود و مانع تجدید حیات بافت تاریخی به شمار می‌روند که به تنهایی با تمهیدات کالبدی به خصوص در گام ابتدایی قابل حل

## ۲- پیشینه اصالت بخشی<sup>۳</sup>

نخستین بار جغرافیدان شهری مارکسیست به نام راس گلز<sup>۴</sup> در سال ۱۹۶۴ از واژه اصالت بخشی به منظور توضیح دادن تغییراتی که در واحدهای همسایگی لندن موجب جابه‌جایی و عوض شدن شخصیت اجتماعی شهر گردید، استفاده کرد (Lees, Slater, & Wyly, 2008). تاریخچه اصالت بخشی در کشورهای لیبرال و نئولیبرال که دولت کمترین میزان مداخله در اقتصاد را دارد و توسعه بیشتر مرهون بازار و تصمیمات فردی است رونق بیشتری دارد. در چنین شرایطی سرمایه‌داران خصوصی توانایی چنین عملیاتی با مشارکت دولت و حتی بدون مشارکت دولت را دارند. ادبیات اصالت بخشی از نیمه اول دهه ۱۹۶۰ به معنای جابه‌جایی اقشار با درآمد متوسط به جای افراد فقیر در مناطق مسکونی و نوسازی بافت‌های فرسوده ظهور کرد (He, 2007). این جابه‌جایی‌ها در اوایل سال ۱۹۹۰ در اطراف هسته تاریخی شهرهای اروپای شرقی به سرعت رواج یافت (Badcock, 2001). در واقع اصالت بخشی، سیاست کشورهای انگلیس، آمریکا و استرالیا برای درمان فرسودگی داخلی شهرها بود (تقوایی، ۱۳۸۷: ۱۲). اصالت بخشی نشان‌دهنده یک جنبه مهم از تحول ساختارهای اجتماعی و جمعیتی در بسیاری از شهرها در سراسر جهان به شمار می‌رود. در سال‌های اخیر، از این مفهوم برای پوشش فرآیندهای مختلف ارتقاء اجتماعی استفاده می‌شود (Rérat et al., 2010, 2). با وجود نقدهایی که بر جریان جایگزینی اقشار متوسط به جای اقشار کم درآمد وجود دارد، اولویت حفظ میراث فرهنگی و ارزش‌های تاریخی برای تمام نسل‌ها از دیدگاه توسعه پایدار، اجرای فرآیند اصالت بخشی را در بافت‌های تاریخی به منظور

نخواهد بود، از این رو داشتن برنامه‌ای برای تجدید حیات اجتماعی ابتدایی‌ترین گام در راه باززنده‌سازی شمرده می‌شود. هدف مقاله ارتقای کیفیت‌های محیطی و جلوگیری از پیشرفت فرآیند فرسودگی است که در نهایت می‌تواند موجب احیای بافت‌های تاریخی گردد. محقق با فرض مناسب بودن اصالت بخشی به عنوان راهبردی برای آغاز جریان احیا و عملیاتی کردن فرآیند اصالت بخشی از طریق مناسب‌سازی فرآیند عوامل تسریع کننده آن، تحقق‌پذیری هدف احیا بافت تاریخی شیراز را ممکن می‌داند.

این مقاله با فرض مناسب بودن راهبرد اصالت بخشی به عنوان کلیدی‌ترین و ابتدایی‌ترین مرحله در زمینه تجدید حیات و اتخاذ طرح تحقیق ترکیبی امکان‌پذیری اصالت بخشی را در بافت تاریخی نمونه موردی ارزیابی می‌کند.

این مطالعه با استفاده از روش تحقیق کیفی و راهبرد مطالعه موردی<sup>۱</sup> در مرحله جمع‌آوری اطلاعات و استفاده از آمار و داده‌های کمی و ترکیب داده‌های کمی و کیفی و مرور ادبیات موجود، به بررسی ابعاد مختلف مشکلات اجتماعی و کالبدی در نمونه موردی و تحلیل داده‌ها می‌پردازد. هدف این ارزیابی امکان‌سنجی و بررسی وضع موجود برای شروع فرآیند و شرایط لازم جهت ادامه چرخه اصالت بخشی است.

علاوه بر آن در طی مراحل پژوهش می‌کوشد که فرآیند اصالت بخشی را برای بافت‌های تاریخی طی گام‌هایی با توجه به مطالعات انجام شده مناسب‌سازی کرده و سیاست‌هایی را در جهت تحقق فرآیند اصالت بخشی در هر گام پیشنهاد نماید.<sup>۲</sup>

ارتقا اجتماعی و شأن زندگی در محلات مسکونی بافت تاریخی توجیه‌پذیر و حتی ضروری می‌نمایند. چنانچه در مرور ادبیات داخلی نیز در بافت‌های تاریخی و فرسوده مشهد، اردکان، تهران به کار گرفته شده است (اردکانی، ۱۳۹۰؛ پاکزاد، ۱۳۹۳؛ رهنما، ۱۳۷۵؛ سلیمانی، ۱۳۹۰).

در کشور ما چنین اقدامات و برنامه‌هایی بسیار دور از واقعیت می‌نماید؛ زیرا که نقش دولت در روند توسعه و برنامه‌ریزی به صورت مرکزی تعریف شده است و سرمایه‌گذاری‌های کوچک رونق بیشتری نسبت به مشارکت‌های اقتصادی کلان در شهر دارند. نوع و تعریف فرآیند اصالت-بخشی‌ای که در بافت‌های تاریخی می‌تواند محقق گردد محصول فرصت‌هایی است که از پیامد مداخلات نهادهای دولت در بافت تاریخی به وجود آمده‌اند، مانند آنچه در اثر اجرا و راه‌اندازی پروژه بین‌الحریمین شیراز اتفاق افتاده و موجب ایجاد ارزش افزوده برای زمین‌ها و محلات مسکونی مجاور، شده است. در حقیقت این روش در هیچ کدام از نمونه‌ها تا کنون برای بافت‌های تاریخی به کار گرفته نشده است و اگر هم اتفاق افتاده سهواً انجام پذیرفته است، اصالت‌بخشی پیامد اقدامات انجام‌شده بازسازی و بهسازی بافت تاریخی بشمار می‌رود. نویسنده تا کنون منابع فارسی بسیار محدودی در ارتباط با به‌کارگیری راهبرد اصالت‌بخشی در بافت‌های تاریخی به ویژه در حوزه عمل طراحی و برنامه‌ریزی شهری در ایران یافته است، اما نمونه‌های اصالت‌بخشی در بافت‌های فرسوده شهری در ادبیات خارجی این حوزه به فراوانی یافت می‌گردد.

در اغلب موارد اصالت‌بخشی در اثر شرایط سخت اقتصادی و به صورت اجباری و در رقابت بر سر زمین مناسب برای توسعه خصوصاً

شهرک‌های مسکونی به وقوع پیوسته است. آنچه در لندن و نیویورک و دیگر شهرهای بزرگ دنیا اتفاق افتاده تأثیر اصالت‌بخشی بر زمین‌های کارگرنشین خصوصاً بافت‌های صنعتی فرسوده است. در بعضی از شهرهای اروپایی اصالت‌بخشی در بافت‌های صنعتی از ۱۹۷۰ صورت پذیرفته است که در شرایط کنونی کارشناسان برجسته، اثرات و تبعات آن را ارزیابی می‌کنند و از فواید و هزینه‌های آن مقالات و گزارش‌ها متعددی به چاپ رسیده است. به طور مثال در گزارشی شش شهر «آتلانتا»، «شیکاگو»، «لوس آنجلس»، «اسکارمنتو»، «سیاتل» و «پیتزبورگ» به عنوان نمونه‌های موردی اصالت‌بخشی مورد ارزیابی قرار گرفته‌اند. نمونه‌های موردی اصالت‌بخشی در بسیاری از شهرهای انگلیس و آمریکای شمالی و لاتین مواردی هم در استرالیا، اروپا و کشورهای آسیایی نظیر سنگاپور دیده شده است (Curran, 2007; Chang, 2016; Janoschka et al., 2016; Jou et al., 2016; Shin and Kim, 2016; La Grange and Pretorius, 2016;)

### ۳- چارچوب نظری

#### ۳-۱- تعریف اصالت‌بخشی

در ادبیات موجود تعریف فرآیند اصالت‌بخشی، به عنوان فرآیند جایگزین شدن ساکنان با درآمد بیشتر به جای افراد کم‌درآمد اشاره شده است. تعاریف معاصر، اصالت‌بخشی را به مفهوم تغییر کالبدی طبقات اجتماعی بازنمایانده‌اند. بعضی از تعاریف اصالت‌بخشی را به عنوان عملیات توان‌بخشی برای افراد کم‌درآمد و تبدیل خانه‌های فرسوده به مسکن طبقه متوسط تعریف کرده‌اند. به هر حال این پدیده تنها در مناطق مسکونی اتفاق نمی‌افتد بلکه مناطق تجاری و خرید و فروش را تحت تأثیر قرار داده است. تعریف دیگر از واژه

در این پژوهش نوع دوم اصالت بخشی فرآیند طبیعی و خودجوش است که با توجه به فرصت‌های به وجود آمده در بافت‌های تاریخی مد نظر قرار گرفته است. گرچه این فرآیند طبیعی است و خودبه‌خود ممکن است به وقوع بپیوندد، اما مدیریت این جابه‌جایی از به وجود آمدن مشکلات آتی جلوگیری می‌نماید.

«محمدرحیم راهنما» در تجربه مشابهی در احیا بافت‌های تاریخی شهر مشهد، اصالت بخشی را «اصلاح مسکن به همراه بهبود کیفیت محیط مسکونی تعریف می‌کند که بر دو فرض شکاف اجاره املاک و قیمت زمین در وضعیت موجود کاربری اراضی و وضعیت مطلوب آینده متکی است». یعنی محلات مسکونی به تدریج به دلیل ترک گروه‌های درآمدی بالا ارزش و اعتبار خود را از دست داده و به وسیله گروه‌های کم درآمد اشغال می‌گردند. در زمان جایگزینی کامل کیفیت زندگی محلات به پایین‌ترین حد ممکن تنزل می‌یابد. از این رو شکاف اجاره املاک و قیمت زمین و در نتیجه شرایط سرمایه‌گذاری استقرار گروه‌های درآمدی بالا و متوسط فراهم می‌آید. بنابراین ضمن اصلاح مسکن و بهبود محیط مسکونی تغییر در ترکیب اجتماعی به وجود می‌آید (راهنما، ۱۳۷۵: ۷۵ و تقوایی ۱۳۸۷: ۱۴). در حقیقت اصالت بخشی، تنها تصمیم راهبردی برای احیا نیست، بلکه اصالت بخشی قسمتی از داستان احیا و باز زنده‌سازی به شمار می‌رود که بیشتر بر جنبه‌های اجتماعی و اقتصادی متمرکز است و پیامدهای کالبدی فراوانی برای تجدید حیات بافت تاریخی خواهد داشت.

اصالت بخشی، جابه‌جایی طبقه کارگر و جایگزین شدن آن‌ها با ساکنان پر درآمد است که این افراد شامل گروه‌های افراد باسوادتر یا گروه‌های مشابه هستند (Atkinson, 2002). بعضی منابع موجود در این زمینه، تفاوت‌های نژادی را نیز در تعریف اصالت بخشی دخیل دانسته‌اند به نحوی که گروه‌های با درآمد بالا و سفیدپوست جایگزین اقلیت‌های ساکن در یک منطقه می‌گردند (Rérat & Lees, 2011; Curran, 2007; Brown-Saracino, 2010).

فری من و برگنی در سال ۲۰۰۴ سه نوع جابه‌جایی را تعریف کردند: اول، جابه‌جایی مستقیم<sup>۵</sup>: این نوع جابه‌جایی در برنامه‌های نوسازی دولت‌های فدرال اتفاق می‌افتد که تقریباً بین سال‌های ۱۹۵۰ تا ۱۹۶۰ بوده است. جابه‌جایی مستقیم هنگامی اتفاق می‌افتد که یک نژاد و یک گروه جمعیتی بر گروه دیگر تفوق پیدا کرده باشد به واسطه برنامه یا در فرآیندی ویژه، جابه‌جایی مستقیم انجام گیرد. در این نوع جابه‌جایی بیشتر رقابت توسعه‌دهندگان در سرمایه‌گذاری روی زمین‌هایی است که شرایط بهتری را برای زندگی فراهم می‌آورند.

دوم، جابه‌جایی ثانویه<sup>۶</sup>: این جابه‌جایی در جوامع امروزی غالباً مرسوم‌تر است. این جابه‌جایی به طور طبیعی به علت ناتوانی اقشار کم درآمد در برابر اجاره بیشتر، افزایش مالیات، افزایش قیمت خدمات عمومی و غیره اتفاق می‌افتد. گروه‌های کم درآمد به دلیل شرایط سخت زندگی در آن مکان مجبور به جابه‌جایی می‌گردند.

سوم، جابه‌جایی ممانعتی<sup>۷</sup>: تغییرات انجام گرفته در محله‌های مسکونی اصالت بخشی از جابه‌جایی که در آینده گروه‌های کم درآمد به این مکان‌ها ممکن است انجام دهند، جلوگیری می‌کند.

### ۲-۳- عوامل تسریع کننده اصالت بخشی در بافت های تاریخی

شتاب روند شکاف اجاره ملک و قیمت زمین است که با ساخت و سازهای جدید و تغییر کاربری هایی که در بافت تاریخی صورت پذیرفته است، یکی از عوامل تسریع کننده فرآیند اصالت بخشی به حساب می آید. از سوی دیگر جریان سرمایه های کلان از خارج کشور و سرمایه گذاری ثمربخش در زمینه زمین و مسکن در سال های اخیر به سرعت و لزوم توجه به این بافت ها و اصالت بخشی در آنها اشاره دارد.

از دیگر عوامل تسریع کننده اصالت بخشی، تأکید بر دیدگاه مشارکتی در طول فرآیند است. اصالت بخشی بافت های کهن فرآیندی مشارکتی است، وجود مشارکت مردمی در سطح شهری، منطقه ای و حتی ملی برای تحقق اهداف فرآیند ضروری بوده و اطمینان بخش تحقق اجرایی آن خواهد بود. در نمونه هایی که اصالت بخشی از سوی دولت و یا سرمایه گذاران و توسعه دهندگان به علت جلب منافع اقتصادی بیشتر صورت می گیرد و نیروی بازار نیروی اصلی انجام این فرآیند است، اهداف اصالت بخشی مانند احیا بافت های مسکونی و بازگرداندن حیات به کالبد بافت تاریخی دور از دسترس می نماید. چنانچه بافت تاریخی شیراز تجربه مشابهی در این زمینه در پروژه بین الحرمین دارد. در این پروژه سرمایه گذاران خارجی برای فرآیند احیا بافت انتخاب شدند و طرح و اجرا با نظارت شهرداری و مشارکت این توسعه دهنده اجرا شد. پیامد این پروژه خالی شدن بافت از سکنه و تبدیل شدن بافت های مسکونی به تجاری و بازسازی به جای فرآیند احیا بود. بافت مسکونی به طور کامل

تخریب و مجتمع تجاری و فرهنگی به جای آن ساخته شد.

### ۳-۳- هزینه و فایده های اصالت بخشی

اینکه اصالت بخشی دارای چه هزینه ها و فایده هایی است، به تفسیر گروه های ذی نفع و کسانی که بیشتر تحت تأثیر این جابه جایی قرار می گیرند، بستگی دارد. در اصالت بخشی گروه های اصلی درگیر فرآیند شامل گروه های زیر هستند:

- افراد تهی دست و ساکنان بافت های تاریخی  
- افرادی که به عنوان ساکنان و استفاده کنندگان جدید بافت های تاریخی در بافت جایگزین می شوند.

- مردم شهر، کسانی که از بافت تاریخی به عنوان فضای شهری و مسیر رفت و آمد و غیره استفاده می کنند.

- زائران و گردشگران داخلی و خارجی بافت تاریخی

- مسئولین شهری، تصمیم گیران و قدرت های اجرایی.

جدول یک (شهاب زاده، ۱۳۸۷) برخی از تأثیرات مثبت و منفی فرآیند اصالت بخشی را که در ارزیابی پروژه ها و نمونه های پیشین در متون ادبیات موضوع به آنها اشاره شده، نشان می دهد. (Atkinson, 2002; Shaw and Hagemans) شاید بتوان گفت که هدف احیا بافت تاریخی که میراث ماندگار برای همه نسل ها و قسمت مهمی از هویت تاریخی شهر است، هزینه های اصالت بخشی را با در نظر گرفتن تأثیرات مثبت آن قابل چشم پوشی می نماید.

جدول ۱- تأثیرات مثبت و منفی فرآیند اصالت بخشی - مأخذ:

شهاب‌زاده، ۱۳۸۷

تأثیرات مثبت	تأثیرات منفی
- تمرکز زدایی از فقر و تعادل بخشی به بافت- های رها شده	- از بین رفتن سرمایه‌های اجتماعی افراد ساکن
- حفاظت از بافت های با ارزش	- افزایش تضاد و تأثیرات ثانویه روانی
- افزایش ارزش زمین و املاک	- از بین رفتن آرامش زندگی فعلی افراد ساکن به وسیله جا به جایی آن‌ها
- افزایش نرخ اشتغال	
- افزایش نرخ بهسازی و بازسازی کالبدی	
- بهبود اقتصاد محلی و خدمات و سرمایه گذاری های جدید رونق بافت	
- کاهش جرم و افزایش امنیت عمومی در شهر	
- از بین رفتن چهره منفی بافت تاریخی به عنوان معضل	
- رونق اقتصاد گردشگری و تغییر ساخت و بافت اجتماعی	
- ایجاد انگیزه مشارکت مردمی و ایجاد اطمینان و اعتماد به نفس در فعالیت های مشارکتی	

از دوازده محله تشکیل یافته است. این منطقه که حدود ۲/۵ درصد از کل شهر را شامل می‌شود، دارای نقش ساختاری فعالیتی و خدماتی است و کاربری‌های مانند شهرداری، دادگستری، بازار و شعب مرکزی بانک‌ها... در آن استقرار دارند (تصویر ۱).



تصویر ۱- جایگاه منطقه ۸ در شهر شیراز ( طرح تفصیلی شیراز

۱۳۸۹)

منطقه تاریخی فرهنگی شهر شیراز هم به لحاظ میراث فرهنگی و یادمان‌های جمعی و تاریخی موجود در آن که نقشی هویت‌بخش به شهر می‌دهد و هم به لحاظ تجاری، گردشگری آن نقش به‌سزایی در شهر شیراز دارد. با وجود این جریان زندگی موجود در آن در طی دهه‌های اخیر همراه با تنزل ارزش‌های سکونتی مواجه بوده و بخش وسیعی از این منطقه در حال حاضر مأوای تهی‌دستان شهری و اقشار مهاجر جویای کار است که عمدتاً در بخش‌های کم‌مهارت وابسته به اقتصاد تجاری بازار مشغول به فعالیت‌اند و به دنبال مسکن ارزان موجود در بافت‌های فرسوده و بی‌رونق به این منطقه کشیده می‌شوند. وجود بازار و محوریت تجاری-گردشگری منطقه تاریخی- فرهنگی که توأم با تمرکز فعالیت‌های کار و به زیان سکونت

### ۳-۴- دوره‌های اصالت بخشی

در ادبیات اصالت‌بخشی برای اطمینان از پایداری چرخه اصالت‌بخشی در دوره‌های متفاوت و رونق بافت به طور خودجوش، در هر دوره راهبردها و سیاست‌هایی وجود دارد. در این پژوهش نیز به همین منظور با پذیرش دوره‌بندی‌های مذکور در طول زمان اصالت‌بخشی راهبردهایی برای پایدار کردن چرخه اصالت‌بخشی و جلوگیری از به دام افتادن در چالش‌های فعلی مانند شدت یافتن روند فرسودگی کالبدی و اجتماعی در بافت‌های تاریخی توصیه می‌شود که در ادامه مقاله به آن‌ها اشاره شده است.

### ۴- اصالت بخشی به عنوان برنامه تجدید حیات در بافت تاریخی شهر شیراز

منطقه تاریخی شهر شیراز با وسعتی معادل ۳۶۰ هکتار، اکنون مرکز اصلی شیراز محسوب می‌شود. که در طی یک دوره فرآیند تدریجی ۱۳۰۰ ساله

صورت یافته از یک طرف و سرریز جمعیت جویای کار، فرسوده شدن بافت، مهاجرت افراد اصیل منطقه به بیرون در کنار مسائل متعددی که در مجموع باعث کاهش ارزش سکونت این منطقه بوده باعث شده تا در مقایسه با سایر مناطق شهر شاهد سکونتی بسیار ناپایدار با کیفیت پایین و بافت اجتماعی ناهمگون و نامنسجم در آن باشیم (تصویر ۲). افراد مهاجر جویای کار و تهی‌دستان شهری در این سال‌ها جذب منطقه شده‌اند و ناامنی و فقر و برهم خوردن نظام قشربندی اجتماعی و کاهش گرایش به سکونت اقشار بالا و میانی در آن به چشم می‌خورد (جدول ۲).

اجتماعی و کالبدی را مورد تحلیل قرار داده و راهبرد اصالت‌بخشی را برای بافت تاریخی به عنوان اولین گام شروع فرآیند تجدید حیات پیشنهاد می‌نماید. در سه دهه گذشته علی‌رغم طرح‌ها و اقدامات کالبدی تفاوتی در روند فرسودگی بافت و خالی شدن آن از سکنه اصلی بافت تاریخی مشاهده نشده است (جدول ۳). لذا به نظر می‌آید اقدامات که با تمرکز بر تغییرات اجتماعی است و به صورت چرخه‌ای در طول زمان موجبات بروز تغییرات کالبدی را فراهم می‌آورد در احیا بافت تاریخی مؤثرتر است.

جدول ۳- مقایسه سهم جمعیتی بافت تاریخی و شهر شیراز - مأخذ: مرکز آمار و سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۳۵-۹۰

سال	شهر شیراز	جمعیت منطقه تاریخی	سهم منطقه از جمعیت شهر
۱۳۳۵	۱۷۰۶۵۹	۱۰۲۳۹۵	۶۰
۱۳۴۵	۲۶۹۸۶۵	۷۸۷۱۶	۲۹/۲
۱۳۵۵	۴۲۵۸۱۳	-	-
۱۳۶۵	۸۴۸۲۸۹	۷۸۹۱۱	۹/۳
۱۳۷۵	۱۰۵۳۰۲۵	۶۵۵۸۵	۶/۴
۱۳۸۵	۱۲۲۷۳۳۱	۵۶۴۴۵	۴/۶
۱۳۹۰	۱۶۲۵۸۰۷	۴۴۳۹۷	۲/۷



تصویر ۲- بافت تاریخی شیراز منبع گزارش مشاور پردازاز ۱۳۹۱

جدول ۲- تعداد و درصد مهاجرین وارد شده به منطقه تاریخی طی سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵، ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵- مأخذ: مرکز آمار ایران، سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰

سال	عنوان	کل	
		تعداد	درصد
۱۳۷۵	جمعیت کل	۶۷۵۸۵	۱۰۰
	مهاجرین	۱۰۰۴۱	۱۴/۸
۱۳۸۵	جمعیت کل	۵۶۴۴۵	۱۰۰
	مهاجرین	۹۹۹۵	۱۸
۱۳۹۰	جمعیت کل	۴۴۳۹۷	۱۰۰
	مهاجرین	۹۷۶۷	۲۲

#### ۴-۱- بررسی آمادگی بافت برای انجام اصالت‌بخشی با مطالعه پیشینه بافت و مرحله‌بندی تغییرات

اصالت‌بخشی بافت‌های تاریخی، برنامه‌ای است که محقق با توجه به بررسی پیشینه‌ای که بافت تاریخی شیراز در مقاطع زمانی گوناگون تا کنون با آن روبرو بوده است، پیشنهاد می‌کند. این پیشینه را می‌توان به شش برهه زمانی تقسیم‌بندی کرد که اصالت‌بخشی به عنوان برهه هفتم آینده بافت تاریخی را رقم خواهد زد.

۱. حومه‌نشینی: گرایش مردم به زندگی در حومه‌ها از بافت‌های تاریخی و مرکز شهر.

محقق با توجه به مطالعات و تحلیل اطلاعات انجام‌یافته به تفصیل شاخص‌های اقتصادی،



در اصالت بخشی بافت‌های تاریخی است. پاسخ به این سؤال که آیا گروه‌های ساکن در محدوده، سرمایه‌های انسانی و اجتماعی لازم برای احیا بافت تاریخی را دارند و یا آنکه باقی ماندنشان در بافت تاریخی مسئله فرسودگی را با چالش‌های عمیق‌تری مواجه می‌کند؟

روش مطالعه در این بخش با مقایسه شاخص‌ها و مؤلفه‌های کیفیت زندگی و مقایسه قشر بندی منطقه تاریخی با شهر شیراز است. در این رابطه کلیدی‌ترین مسئله مورد بررسی نحوه تصرف مسکن بوده است که حاکی از تفاوت فاحش مالکیت مسکن در منطقه نسبت به شهر می‌باشد. ضریب تفاوت این مؤلفه (۱۶/۵) درصد پایین‌تر از شهر شیراز است و تنها ۲/۷ درصد تصرف ملکی واحد مسکونی شهر در منطقه تاریخی قرار دارد و در واقع این منطقه یکی از ناپایدارترین اشکال سکونت را در خود دارد (جدول ۴).

۲. عدم سرمایه‌گذاری نهادی: به مفهوم عدم توجه مدیریت شهری به مسائل موجود شهر و بافت‌های تاریخی، نداشتن برنامه و عدم ایجاد انگیزه‌های سرمایه‌گذاری و ...

۳. ترک املاک: ترک املاک بافت قدیم به وسیله ساکنان اصلی و یا حتی فوت آنان و عدم رغبت وارثان از زندگی در بافت‌های تاریخی.

۴. ورود گروه‌های غیربومی و اقشار کم‌درآمد.

۵. نقطه چرخش از عدم سرمایه‌گذاری به سرمایه‌گذاری مجدد.

۶. برنامه‌های بهسازی و نوسازی و کمک‌های مالی و نهادی دولت و مشارکت بخش خصوصی.

۷. تعویض طیف اجتماعی ساکن و رواج فرهنگ شهرنشینی و تجدید حیات.

#### ۴-۲- شناخت گروه‌های ساکن

شناخت شرایط اقتصادی - اجتماعی، کالبدی و برهم‌کنش ساکنان و بافت‌های تاریخی اولین گام

جدول ۴- مقایسه نحوه تصرف مسکن در مناطق مختلف شهر - مأخذ: مطالعات طرح تفصیلی شیراز، ۱۳۸۹

منطقه ۶	منطقه ۵	منطقه ۴	منطقه ۳	منطقه ۸	منطقه ۲	منطقه ۱	نحوه تصرف
۴۸/۷۶	۶۷/۸۴	۶۶/۶۲	۶۶/۸۲	۱۳/۷۶	۴۲/۵۷	۶۵/۵۰	ملکی عرصه اعیان و اعیان
۲۵/۱۵	۲۱/۱۲	۲۰/۱۴	۲۰/۷۸	۹/۲۶	۱۴/۴۶	۱۷/۶۵	اجاره ای

گردشگری منطقه تاریخی - فرهنگی که توأم با تمرکز فعالیت‌های کار و به زیان سکونت صورت یافته از یک طرف و از طرف دیگر سرزیر جمعیت جویای کار، فرسوده شدن بافت، مهاجرت افراد اصیل منطقه به بیرون در کنار مسائل متعدد دیگری که مجموعاً باعث کاهش ارزش سکونتی این منطقه بوده، باعث شده تا در مقایسه با سایر مناطق شهر شاهد سکونتی بسیار ناپایدار با کیفیت پایین و بافت اجتماعی ناهمگون و نامنسجم در آن باشیم. بنابراین افراد ساکن نه تنها برای مرمت و احیا

علی‌رغم نقش پررنگ اقتصادی و فرهنگی بافت تاریخی و مرکزیت آن، جریان زندگی موجود در بافت در طی دهه‌های اخیر با تنزل ارزش‌های سکونتی مواجه بوده و بخش وسیعی از این منطقه، مأوای تهی‌دستان شهری، اقشار مهاجر جویای کار است که عمدتاً در بخش‌های کاذب و کم‌مهارت وابسته به اقتصاد تجاری بازار مشغول به فعالیت‌اند. این افراد به دنبال مسکن ارزان موجود در بافت‌های فرسوده و بی‌رونق منطقه به این جا کشیده شده‌اند. وجود بازار و محوریت تجاری -

- نمی‌توانند گامی بردارند بلکه حتی خانه‌های تاریخی را به انبار و ... تبدیل کرده و به دلیل جمعیت زیاد خانوار به خانه‌های موجود در بافت فشار بیش از اندازه‌ای تحمیل می‌کنند.
- خلاصه‌ای از مشکلات اجتماعی که در پژوهش کیفی با روش نمونه موردی از طریق مصاحبه با ساکنین، مشاهده شرایط حاضر و مطالعه آمارهای موجود به دست آمده شامل:
- ناپایداری سکونت و بی‌بهره بودن ساکنان از خدمات (جدول ۳)
  - درصد اجاره‌نشینی بالا (جدول‌های ۴ و ۶).
  - کاهش سطح مهارت‌های اجتماعی ساکنان (جدول‌های ۵ و ۶).
  - امنیت پایین محیط سکونت (نتایج مصاحبه).
  - سرعت و نسبت بیشتر خروج جمعیت از بافت نسبت به ورود به آن (در ده سال گذشته: ۲۰۰۰۰ نفر از بافت خارج و ۹۰۰۰ نفر وارد شده‌اند و در
- حال حاضر کمتر از ۲۵٪ جمعیت بومی در بافت باقی مانده است).
- بی‌توجهی به کیفیت زیبایی‌شناختی و زیست‌محیطی بافت و مسکن
  - در حدود ۲۵ درصد از ابنیه موجود نیازمند تعمیر بوده یا تخریبی و مخروبه هستند.
  - ۴۶/۱۱ درصد ساختمان‌های قدیمی و یا جدید به لحاظ کیفی نیازمند اصلاحات سازه‌ای است.
  - سهم ابنیه در حال ساخت و یا نوساز بسیار اندک و کمتر از ۲ درصد است.
  - فقدان سرمایه‌های اجتماعی و مشارکت (جدول ۵)
  - کاهش سطح مهارت‌های اجتماعی ساکنان (جدول‌های ۶ و ۷)
  - امنیت پایین محیط سکونت (نتایج مصاحبه)
  - تغییرات کلی هویت و ساخت اجتماعی جمعیت ساکن در ۳۰ سال گذشته (جدول ۲).

جدول ۵- میزان مشارکت در کارهای دست جمعی در بین ساکنین منطقه تاریخی- مأخذ: پیمایش اجتماعی - اقتصادی خانوار ۱۳۸۹

درصد	تعداد	میزان مشارکت
۶۹/۱	۲۴۲	خیلی کم
۲۰/۹	۷۳	کم
۸/۳	۲۹	زیاد
۰/۳	۱	خیلی زیاد
۱/۴	۵	بی پاسخ
۱۰۰	۳۵۰	مجموع

جدول ۶- مقایسه گروه‌های عمده شغلی شهر ساکن در شیراز و بافت تاریخی آن- مأخذ: مطالعات طرح تفصیلی ۱۳۸۹

ردیف	گروه‌های عمده شغلی	شهر شیراز	بافت تاریخی
۱	قانون گذاران، مقامات عالی رتبه و مدیران	۴	۰
۲	متخصصان	۱۳	۳
۳	تکسین ها و دستیاران	۸	۰
۴	کارمندان امور اداری و دفتری	۶	۶
۵	کارمندان خدماتی و فروشندگان	۱۵	۲۹
۶	کارکنان ماهر کشاورزی جنگل داری و ماهی گیری	۳	۰
۷	صنعت گران و کارکنان مشاغل مربوط	۲۰	۱۱
۸	متصدیان مونتاز کاران ماشین آلات و دستگاه ها و رانندگان وسایل نقلیه	۱۴	۱۴
۹	کارگران ساده	۱۰	۳۵
۱۰	اظهار نشده	۸	۲
	مجموع	۱۰۰	۱۰۰

جدول ۷- مقایسه شاخص‌های اجتماعی و اقتصادی طی سال‌های ۱۳۷۵ - ۱۳۸۹ مآخذ: مطالعات طرح تفصیلی ۱۳۸۹

۱۳۸۹	۱۳۸۵	۱۳۷۵	واحد	شاخص	ابعاد
۵۳۰۰۰	۵۶۴۴۵	۶۵۸۶۲	نفر	جمعیت	اجتماعی - جمعیتی
۱۳۵۹۰	۱۴۸۴۶	۱۶۶۲۹	خانوار	خانوار	
۳/۹	۳/۸	۴	نفر	بعد خانوار	
۱۱۰	۱۰۹	۱۰۵	درصد	نسبت جنسی	
	۸۱/۱	۸۱/۷	درصد	با سواد	
۵.۲	۵.۵	۶.۰۷	نفر	نفر در واحد مسکونی	
۱.۳۲	۱.۴۵	۱/۵۱	خانوار	خانوار در واحد مسکونی	
۱۴۰	۱۴۹	۱۷۴	نفر در هکتار	تراکم ناخالص جمعیتی	
۱۰۲۶۲	۱۰۲۵۹	۱۱۰۵۲	واحد	واحد مسکونی	
۳۶	-	۴۹	درصد	سهم مالکیت	
۴۷	-	۳۳	درصد	نسبت اجاره نشینی	
-	۱۳	۱۱/۵	درصد	نرخ بیکاری	
	۳/۵	۳/۲	نفر	بار تکفل	

#### ۴-۳- تحلیل و پیشنهادات

شبهات موضوعی نوسازی بافت‌های فرسوده در ایران با تجدید حیات در بافت‌های تاریخی موجب شده است که تنها ساکنان محلی در برنامه‌ریزی مشارکت در نظر گرفته شوند، حال آنکه بافت تاریخی متعلق به همه مردم ایران و حتی جهان است که می‌توانند در احیا و مرمت آن مشارکت و نقش آفرینی نمایند. در استفاده از ابزار مشارکت تا کنون بیشتر مشارکت در سرمایه‌گذاری مالی و اجرا پروژه‌ها مطرح شده، حال آنکه سرمایه‌های اجتماعی نیز می‌توانند در تحقق اشکال دیگر مشارکت نقش مؤثری ایفا کنند. تجدید حیات به عنوان یک فرآیند طولانی مدت که با طیف وسیعی از مردم از جمله سرمایه‌گذاران، خیرین، اقشار ساکن، متخصصان و... ارتباط دارد و می‌تواند طیف متنوعی از اشکال مشارکت را در بر گیرد.

#### ۵- پیشنهاد مراحل و فعالیت‌ها فرآیند جابه‌جایی در اصالت‌بخشی

با توجه به شناسایی وضعیت بافت تاریخی که در بخش تحلیل و شناخت ارائه شد، پیشنهاد محقق جایگزینی طبقه متوسط و با سرمایه‌های کارآمد در مرمت بافت تاریخی به جای ساکنان فعلی است. سه مرحله اساسی در جابه‌جایی طبقه اجتماعی وجود دارد:

الف - ایجاد انگیزه برای جابه‌جایی از بافت توسط ساکنان فعلی و اسکان آن‌ها در منطقه‌های دیگر شهر جایگزین همزمان با مشخص کردن املاک مورد نیاز با توجه به جمعیت مهاجر و مشارکت در واگذاری زمین‌های معوض به ساکنان فعلی

ب - تجدید حیات و احیای فضاهای شهری و اجرا پروژه‌های محرک توسعه در بافت تاریخی

ج - تشویق داوطلبین برای مشارکت در احیا و ایجاد انگیزه برای سکونت این افراد در بافت.

### ۵-۱- اصالت بخشی در دوره اولیه

این دوره که شروع اصالت بخشی است هم زمان با جابه جایی انجام می گیرد. در ابتدا افراد تهی دست از بافت مهاجرت کرده و اسکان داده می شوند و ساکنان جدید در بافت جایگزین می گردند. سیاست این دوره توسعه برونزا همراه با توانمندسازی است. فروش سهام مسکن، ایجاد اشتغال، ایجاد مراکز توان بخشی، شرایط تسهیل واگذاری زمین معوض توسط شهرداری و ... از اقدامات توصیه شده در این دوره است.

کنترل شرایط مالی افرادی که داوطلب اسکان در بافت تاریخی باشند از لحاظ دارا بودن سرمایه های اجتماعی - اقتصادی و به وجود آوردن انگیزه های مشارکت در آنها، از جمله اقداماتی است که باید بر اساس مطالعات اجتماعی - اقتصادی ویژه با برنامه مدون در این دوره صورت گیرد.

### ۵-۲- اصالت بخشی در دوره میانه

در این دوره اسکان گروه های جدید انجام شده و لازم است پیوندهای اجتماعی میان این افراد به واسطه هدف مشترک احیا بافت تقویت شده و به منظور زندگی بهتر در این محدوده شکل پذیرد. گرچه مشارکت دولت و برنامه ریزی های انجام شده در راستای برقراری سرمایه های اجتماعی از میزان اختیاری بودن این حرکت های اجتماعی می کاهد، ولی به دلیل نبود فرهنگ و تجربه غنی در کشور ما در این زمینه، همچنین شروع این حرکت به عنوان حرکتی نو، برنامه ریزی ساختارهای اجتماعی و بسترسازی برای شکل گیری سرمایه های اجتماعی در این دوره ضروری است. این برنامه ها در دوره سوم با کم رنگ کردن نقش دولت به تدریج به مردم سپرده می شود.

توسعه درونزا و یا احیای بافت های تاریخی در جهت ایجاد محرک و انگیزه های لازم برای جابه جایی های از پیش برنامه ریزی شده خواهد بود، منظور جایگزینی افرادی است که به نحوی در احیای بافت در آینده بتوانند مؤثر واقع شوند. در این دوره سیاست ها معطوف بر ارتقاء خدمات عمومی، تأمین مسکن مناسب تر، مرمت ابنیه، رونق گردشگری، تقویت روابط اجتماعی، ایجاد انگیزه های اقتصادی بیشتر برای سرمایه گذاری در زمینه مسکن و فعالیت اقتصادی بافت خواهد بود.

### ۵-۳- اصالت بخشی در گام های آخر و شروع دوره جدید

در این دوره هدف های اصلی از اصالت بخشی در بافت برآورده شده و حدود سه تا چهار دهه از انجام اصالت بخشی گذشته است. سیاست های این دوره می تواند بر بازگشت به شروع دوره اصالت بخشی متمرکز گردد. افزایش مالیات، مناسب سازی و بهسازی مجدد بناها، افزایش میانگین قیمت زمین و ملک، بازنگری قوانین توسعه و ارتقا سطح خدمات، می تواند به شروع دوره اصالت بخشی به شروع مجدد چرخه کمک نماید.

### ۶- پیشنهاد محرک ها و مشوق ها برای

#### مراحل سه گانه فرایند

#### محرک های لازم مرحله اول:

- ۱- ایجاد تسهیلات لازم برای اسکان افراد کم درآمد با اقساط به شرط تملیک
- ۲- ایجاد اشتغال برای افراد کم درآمد که خود عامل مهاجرت آنها از بافت خواهد شد.
- ۳- افزایش مالیات و ارتقا سطح خدمات شهری در بافت های تاریخی

فشار اقتصادی ناشی از افزایش سطح خدمات با اقدامات بهسازی است که در حال حاضر در بافت صورت می‌پذیرد. این تغییرات باعث افزایش سطح خدمات و امکانات در بافت تاریخی می‌شود که فشار روانی و اقتصادی زیادی بر ساکنان تحمیل می‌کنند و مهاجرت آنان را در زمان کوتاه‌تری ممکن می‌سازد. دیگر عامل، بحرانی شدن مسئله بافت‌های تاریخی به دلیل ناپایداری و ناامنی است که ضرورت توجه مسئولین برای تسریع ایجاد تغییرات در بافت با فراهم کردن محمل‌های قانونی و امکانات مالی (تخصیص ردیف بودجه در برنامه در سطح ملی) را آشکار می‌کند. در وضع موجود محمل‌های قانونی مناسبی برای ایجاد تغییرات در بافت‌های تاریخی وجود دارد که به دلیل نبود دیدگاه‌های نظری واحد به نتیجه‌ای نرسیده‌اند. همسو کردن این تغییرات به وسیله نهاد اجرایی و استفاده از محمل‌های قانونی ذکر شده در تسریع فرآیند تجدید حیات مؤثر خواهد بود.

#### ۸- کاهش اثرات منفی و افزودن اثرات مثبت در جریان پایش

تأثیرات مثبت و منفی‌ای که در جدول یک به آن اشاره شده با توجه به تجربیات سایر کشورها پیش‌بینی شده‌اند و در کشور خودمان سابقه‌ای ندارند، بنابراین مرحله ارزیابی و پایش باید در جریان تجدید حیات به صورت تجربی انجام پذیرد. به حتم نخستین برنامه اصالت بخشی حاوی نکات منفی‌ای خواهد بود که باید در طی فرآیند و بعد از آن بررسی و تعدیل گردند. از جمله تأثیرات منفی که بدان اشاره شد، از بین رفتن سرمایه‌های اجتماعی افراد ساکن فعلی است. یکی از راهکارهای کاهش اثرات منفی جابه‌جایی، به وجود آوردن امکان مهاجرت و اسکان به صورت

#### محرک‌های لازم در مرحله دوم و سوم:

- ۱- اطمینان بخشی سرمایه‌گذاران از ریسک پایین سرمایه‌گذاری
- ۲- تسهیل شرایط سکونت و واگذاری ملک برای داوطلبین اسکان در بافت با محمل‌های قانونی
- ۳- تأمین تجهیزات زیربنایی مناسب و فضاهای شهری مناسب برای قشر جایگزین
- ۴- ایجاد زمینه‌های اشتغالی که با حال و هوای بافت‌های تاریخی سازگار باشد و به نحوی باعث رونق گردشگری گردد.
- ۵- افزایش بهبود امکانات و خدمات و تسهیلات شهری (رفع آلودگی، حمل و نقل همگانی و ...)
- ۶- ایجاد ایمنی و امنیت
- ۷- تقویت تنوع اجتماعی موجود؛ زیرا اقشار متفاوت باعث شکل‌گیری سرمایه‌های اجتماعی بسیار برای اصالت بخشی خودجوش و پایدار بافت خواهد بود.

به هر حال دوره بندی فرآیند جابه‌جایی می‌تواند در اتخاذ راهکارهایی برای دوره‌های زمانی که اصالت بخشی در پیش رو دارد مؤثر واقع شود.

#### ۷- شناخت عوامل تسریع‌کننده جریان اصالت بخشی

یکی از عوامل تسریع‌کننده، ماهیت اشتغال قشرهای ساکن در بافت‌های تاریخی است. افراد ساکن عموماً دارای مشاغل فصلی و کارگرهای روزمزد هستند که مهاجرت و جابه‌جایی موجبات از بین رفتن منابع درآمد آن‌ها فراهم نخواهد کرد. این ویژگی فراهم آوردن شرایط اسکان و اشتغال دائم و توان بخشی را برای گروه‌های مهاجر از بافت تسهیل می‌نماید. دیگر عامل تسریع‌کننده جریان

خواهد بود. این مقاله، اصالت بخشی را به عنوان برنامه اجتماعی-کالبدی پیشنهاد می‌کند که می‌تواند تأثیرات فراوانی بر تجدید حیات کالبدی اجتماعی در بافت‌های کهن داشته باشد و از این رو گام کوچکی در اصلاح روندهای موجود خواهد بود. این فرآیند برنامه‌ها را از حالت فیزیکی صرف خارج کرده و به سمت احیا در همه ابعاد متوجه می‌سازد.

مقاله با توجه به مطالعات نمونه‌های مشابه و بررسی شرایط نمونه موردی با توجه به نتایج پیمایش‌ها و مصاحبه‌های انجام‌شده، انجام فرآیند اصالت بخشی را طی سه دوره «جابه جایی، احیا فضاها و فرآیندهای اقتصادی و اجتماعی محرک توسعه و جایگزینی ساکنین جدید در بافت تاریخی شیراز» پیشنهاد می‌نماید و ضمن مفید دانستن این فرآیند با توجه به روند فرسودگی شدید بافت تاریخی به تشریح پیامدهای منفی احتمالی فرآیند اصالت بخشی مانند، از بین رفتن سرمایه‌های اجتماعی افراد ساکن نیز پرداخته است و به عوامل تسریع‌کننده فرآیند مانند بهره‌برداری از شرایط فعلی اقتصادی (نرخ مالکیت و وضعیت معیشت مردم ساکن) اشاره کرده که این شرایط می‌تواند محیط مناسب و لازم برای اصالت بخشی خودجوش را فراهم آورد. نکته قابل توجه این است که برنامه اصالت بخشی در این مقاله در حد ایده اولیه مطرح شده است. بنابراین زمینه مناسبی برای بحث و اظهار نظر متخصصان در ادبیات موجود در این زمینه می‌گشاید تا تکمیل و اصلاح گردد. امید است که با تکمیل اظهار نظرهای راهگشا، این ایده پخته‌تر گردد و در اصلاح روندهای موجود به عنوان یکی از برنامه‌های کلیدی و باهدف تحقق پایداری اجتماعی شهرهای ایرانی و احیا بافت‌های تاریخی مورد استفاده قرار گیرد.

گروهی است. بدین ترتیب پیوندهای و سرمایه‌های اجتماعی کمتری طی انجام فرآیند اصالت بخشی تهدید خواهد شد. ضمن آن که امکان غنی شدن سرمایه‌های اجتماعی در طی این فرآیند به وسیله فعالیت‌های توان بخشی و ایجاد اشتغال برای مهاجران نیز می‌تواند به وجود آید اما به هر حال در مرحله اجرای هر طرحی به علت اعمال تغییرات، آرامش زندگی ساکنان و ذی‌نفعان به هم خواهد خورد که تسریع جریان اصالت بخشی و به وجود آوردن امکانات جابه‌جایی قبل از اجرای طرح در بازگردان آرامش به زندگی این افراد مؤثر خواهد بود. افزایش تضاد و تأثیرات ثانویه روانی نیز از جمله تأثیرات منفی خواهد بود که عموماً در ارتقا کیفیت با توجه به ارزشمندی منطقه برای همه مردم، امری اجتناب‌ناپذیر است، اما پرداخت این بها در برابر کاهش روند شتابان فرسودگی ضروری به نظر می‌رسد؛ زیرا این پروژه به تنهایی نمی‌تواند در ارتباط با تخفیف این اثر کاری صورت دهد. تنها در برنامه‌ریزی در مقیاس شهری است که می‌توان با ایجاد عدالت در تخصیص امکانات به بافت‌های مختلف شهری میزان شدت این تأثیر را کاهش داد.

## ۹- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که فرآیند اصالت بخشی در محلات بافت تاریخی شیراز با توجه به چرخه اصالت بخشی و شرایط فرسودگی اجتماعی و کالبدی بافت (از بین رفتن بناهای تاریخی و بافت مسکونی و تبدیل به خرده‌فروشی و بازارچه‌ها، جایگزینی اقشار کم درآمد با فرهنگ‌های التقاطی و شکاف اجاره املاک و قیمت زمین) امکان‌پذیر بوده و سودمندی این فرآیند نسبت به هزینه‌های آن قابل چشم‌پوشی

## سپاسگزاری

بابت راهنمایی‌های ارزشمندشان و همچنین از مشارکت در پژوهش ساکنین و شهرداری محترم منطقه بافت تاریخی - فرهنگی شیراز سپاسگزارم.

از استادان گرانقدر آقایان دکتر جهانشاه پاکزاد، دکتر علی غفاری و دکتر محمد شیخی

## پی‌نوشت‌ها

1- Case study strategy

۲- شرح کامل مطالعات در پایان‌نامه نویسنده قابل دسترسی می‌باشد.

3- Gentrification

4- Ruth Glass (1912-1990)

5- Direct displacement

6- Secondary displacement

7-Exclusionary displacement

## منابع و مآخذ

- پاکزاد، عرفان و رضا شکیبانیا. (۱۳۹۳). واکاوی فرآروند اصالت بخشی در بافت‌های فرسوده. اولین کنفرانس ملی شهرسازی. مدیریت شهری و توسعه پایدار. تهران: موسسه ایرانیان، انجمن معماری ایران.
- تقوایی، مسعود. غلامی، یونس. (۱۳۸۷). بررسی و تحلیل تئوری اصالت بخشی تغییر کالبدی محلات مرکزی شهرها. ماهنامه برنامه‌ریزی و مدیریت شهری. سال نهم، شماره ۸۹: ۱۲-۱۷.
- رهنما، محمدرحیم. (۱۳۷۵). معرفی و ارزیابی تئوری اصالت بخشی در فرآیند احیا بافت‌های قدیم شهری نمونه محله سرشور مشهد. «تحقیقات جغرافیایی» دوره ۱۱، شماره ۴۲: ۷۲-۹۱.
- رضازاده، راضیه. (۱۳۸۰). نگاهی به طرح حفظ احیا و بازسازی بافت تاریخی سمنان. هفت شهر. سال دوم، شماره ۴: ۴۷-۵۹.
- سلیمانی، محمد. تولایی، سیمین. کریمی پور بداله و آقایی‌زاده، اسماعیل. (۱۳۹۰). درآمدی بر اثرات اصالت‌بخشی بافت‌های فرسوده شهر تهران (نمونه موردی: محله مفت آباد)، مطالعات شهر ایرانی اسلامی: پاییز ۱۳۹۰، دوره ۲، شماره ۵: ۶۷-۷۸.
- شاکر اردکانی، رضا و حسین ذبیحی. (۱۳۹۰). تبیین ویژگی‌های اصالت بخشی و امکان‌سنجی تحقق آن در بافت تاریخی شهر اردکان. دو فصلنامه تخصصی اقلیم گرم و خشک، دوره ۱، شماره ۱: ۸۳-۱۰۰.
- شهاب‌زاده، مرجان. (۱۳۷۸). بهسازی و تجدید حیات در بافت کهن شیراز با رویکرد توسعه پایدار، کارشناسی ارشد طراحی شهری. تهران، دانشگاه شهید بهشتی.
- مهندسین مشاور پردازاز. ۱۳۸۳ و ۱۳۸۹. طرح بازنگری بافت تاریخی شیراز.
- Atkinson, Rowland. (2002). Does Gentrification Help Or Harm Urban Neighbourhoods?: An Assessment of the Evidence-base in the Context of New Urban Agenda: ESRC Centre for Neighbourhood Research Bristol.
- Badcock, Blair. (2001). Thirty years on: Gentrification and class changeover in Adelaide's inner suburbs, 1966-96. *Urban Studies*, 38(9), 1559-1572 .
- Brown-Saracino, Japonica. (2010). A neighborhood that never changes: Gentrification, social preservation, and the search for authenticity: University of Chicago Press.
- Chang, TC. (2016). 'New uses need old buildings': Gentrification aesthetics and the arts in Singapore. *Urban Studies*, 53(3), 524-539 .
- Curran, Winifred. (2007). 'From the Frying Pan to the Oven': Gentrification and the Experience of Industrial Displacement in Williamsburg, Brooklyn. *Urban Studies*, 44(8), 1427-1440 .
- Freeman, Lance. (2011). There goes the hood: Views of gentrification from the ground up: Temple University Press.
- Freeman, Lance, & Braconi, Frank. (2004). Gentrification and displacement New York City in the 1990s. *Journal of the American Planning Association*, 70(1), 39-52 .
- He, Shenjing. (2007). State-sponsored gentrification under market transition the case of Shanghai. *Urban Affairs Review*, 43(2), 171-198 .
- Janoschka, Michael, Sequera, Jorge, & Salinas, Luis. (2014). Gentrification in Spain and Latin America—A critical dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1234-1265 .

- Jou, Sue-Ching, Clark, Eric, & Chen, Hsiao-Wei. (2016). Gentrification and revanchist urbanism in Taipei? *Urban Studies*, 53(3), 560-576 .
- La Grange, Adrienne, & Pretorius, Frederik. (2016). State-led gentrification in Hong Kong. *Urban Studies*, 53(3), 506-523 .
- Lees, Loretta, Slater, Tom, & Wyly, Elvin. (2013). *Gentrification*: Routledge.
- Rérat, Patrick, & Lees, Loretta. (2011). Spatial capital, gentrification and mobility: evidence from Swiss core cities. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 36(1), 126-142 .
- Rérat, Patrick, Söderström, Ola, Piguët, Etienne, & Besson, Roger. (2010). From urban wastelands to new-build gentrification: The case of Swiss cities. *Population, Space and Place*, 16(5), 429-442 .
- Shaw, Kate S, & Hagemans, Iris W. (2015). 'Gentrification Without Displacement' and the Consequent Loss of Place: The Effects of Class Transition on Low-income Residents of Secure Housing in Gentrifying Areas. *International Journal of Urban and Regional Research*, 39(2), 323-341 .
- Shin, Hyun Bang, & Kim, Soo-Hyun. (2016). The developmental state, speculative urbanisation and the politics of displacement in gentrifying Seoul. *Urban Studies*, 53(3), 540-559 .

