

مراحل تشخیص و تصویب بافت‌های فرسوده و روش‌های مداخله در آن

ناصر ثبات‌ثانی^{۱*}، فرح ناز درخشانی زنونز^۲، آرش محمدی فلاح^۳

۱- دکترای معماری، گروه معماری، واحد ارومیه، عضو هیئت علمی دانشگاه آزاد اسلامی، ارومیه، ایران

Architect_200527@yahoo.com

۲- کارشناس ارشد معماری، گروه معماری، واحد ارومیه، دانشگاه آزاد اسلامی، ارومیه، ایران

۳- دکترای معماری، گروه معماری، واحد ارومیه، عضو هیئت علمی دانشگاه آزاد اسلامی، ارومیه، ایران

چکیده

به دنبال رشد فزاینده شهرنشینی در دهه‌های اخیر در ایران، تامین مسکن به یکی از مهم‌ترین مسایل کشور تبدیل شده است. در این راستا، تولید انبوه مسکن، به عنوان الگویی با مزایایی نظیر توجهات فنی، اقتصادی و زمانی، مورد توجه جدی قرار گرفته و مجتمع‌های مسکونی را می‌توان تجلی کالبدی ایده انبوه‌سازی مسکن در شهرها دانست. نکته‌ای که در بررسی روند ایجاد مجتمع‌های مسکونی در ایران مشاهده می‌گردد اینست که همواره از توجه به اصول و معیارهای شهرسازی در برنامه ریزی و طراحی غالب مجتمع‌های مسکونی کاسته شده تحقیق حاضر پس از تبیین روند ایجاد مجتمع‌های مسکونی در جهان و ایران، به ابعاد و معیارهای برنامه ریزی و طراحی مجتمع‌های مسکونی پرداخته است و همچنین در شرایطی که نیاز به مسکن روز به روز بیشتر می‌شود استفاده از زمین جهت ساخت و ساز محدودتر می‌شود، ایجاد مجتمع‌های مسکونی ضروری تر به نظر می‌رسد. در فرایند این بررسی، از نظرات ساکنان دو نمونه مورد مطالعه برای ارزیابی کمی و با کمک روش ارزیابی چند معیاری استفاده گردیده است. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که در مجتمع مسکونی متعارف مطالعه شده، محیط مسکونی مطلوب تری نسبت به نمونه بلندمرتبه فراهم شده است. در فرایند امتیازدهی با کمک نظریات ساکنان، تراکم پایین و وجود فضای باز و سبز و اثرات آن بر کیفیت‌های کالبدی-فضایی محیط، باعث برتری امتیاز کلی نمونه متعارف نسبت به بلندمرتبه گردیده است. لذا، شناخت و مطالعه اهمیت مناطق قدیمی و فرسوده‌ی شهری به عنوان نیروی عظیم برای توسعه‌ی خانه‌سازی در بخش درونی شهر و بازیافتن اصالت و هویت از دست رفته‌ی شهر، کمک شایانی به این امر مهم خواهد نمود. این مساله، لزوم رعایت اصول و معیارهای شهرسازی در برنامه ریزی و طراحی و ساخت مجتمع مسکونی با شناخت قاعده و قانون مندیهای حاکم بر فضای فرسوده و قدیمی شهر ارومیه را روشن می‌نماید.

واژه‌های کلیدی: بافت فرسوده شهری، تشخیص بافت‌های فرسوده، روش‌های مداخله

۱. مقدمه

بافت‌های فرسوده بافت‌های با ارزش تاریخی هستند که به جای مانده از گذشته و جایگزین ناپذیری هستند که می‌توانند در آگاهی جوامع از ارزشهای فرهنگی و گذشته خود کمک کند. حفظ آنها علاوه بر، برانگیختن غرور ملی و ایجاد حس هویت، بر کیفیت زندگی نیز می‌افزاید. این آثار که به یکی از سه دوره باستان، دوره تاریخی و یا معاصر تعلق دارد؛ متأسفانه ناتوانی این محدوده‌ها در پذیرش برخی از مشخصه‌های کارکردی جامعه معاصر و بی‌توجهی به کیفیت‌های منحصر بفردی که وابسته به حضور این سرمایه‌ها در جامعه است، نگرشی را پدید آورده که این ناسازگاری را به معضل شهرها تعبیر کرده و نابودی وسیع محدوده‌های قدیمی و فرسوده را به دنبال داشته است.

متأسفانه مطالعات انجام شده در کالبد پهنه با مشکلات عدیده ای مواجه می‌باشد و اختلال در نظام زندگی محلی وجود دارد غالباً فعالیتها دارای مقیاس عملکردی شهری و فرا شهری است که مغایر با زندگی محلی است و باتوجه به اینکه فرسودگی بافت در حوزه میانی بسیار بالا بوده و شکایت ساکنان به ارگان های ذیربط جهت فراهم آورد تا امکانات نوسازی و تعجیل در اجرای طرح تفصیلی می باشد. افزایش سرعت رشد جمعیت در دهه های گذشته، خصوصاً افزایش جمعیت شهرنشین موجب تمرکز جمعیت در شهرها گردیده است. این موضوع در قرن بیستم در شهرهای بزرگ بیشتر نمایان است. نکته حائز اهمیت این که شهرهای بزرگ تنها در داخل محدوده خود رشد نمی کنند بلکه با توجه به افزایش ناگهانی جمعیت و تحولات اقتصادی، منجر به شکل گیری سکونت گاه هایی در اطراف بافت اصلی شهر نیز می شوند. این سکونتگاهها علی رغم پیوستگی زیادی که به لحاظ اقتصادی اشتغال با بافت قدیم شهر دارند دارای تفاوت های اساسی اجتماعی، فرهنگی اقتصادی و خصوصاً کالبدی با بافت اصلی شهر هستند. بطور کلی روند توسعه کالبدی شهر ارومیه در قالب سه مرحله، شکل امروزی به خود گرفته است: بافت قدیم، بافت میانی، بافت حاشیه ای. شکل گیری این بافت از زمان پیدایش تا شروع شهرسازی مدرن (دوران پهلوی اول) است. در این بافت شهر به فراخور نیاز با توجه به شرایط زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی شکل گرفته است. به عبارت دیگر در این نوع بافت رابطه مفهومی بین شکل و ساکنان شهر عینیت پیدا کرده است.

۲. تعاریف مفهومی بافت فرسوده

بهبودی (Improvement): تأکید بر احیای اقتصادی و اجتماعی ساکنان و تا حدی مرمت کالبدی. باززنده سازی (Revitalization) تلاش برای حفظ اساس و ساختار اصلی ساختمانها و بطور کلی بافتهای قدیمی به همراه ارائه کارکردهای مثبت اجتماعی و اقتصادی به آنها. [۴].

بازسازی (Rehabilitation): تخریب و نوسازی ساختمانها و بافتهای کهن شهری [۲].

نوسازی (Renovation): تأکید بر مرمت کالبدی و همچنین احیای اقتصادی و اجتماعی ساکنان. [۳].

حفاظت: حفاظت مؤثر و فعال از منابع و آثار بارزش در عین فراهم کردن امکان استفاده درست و اصولی.

انتقال: ایجاد یک مرکز شهر جدید در نقطه ای دیگر از شهر با پذیرش عملکردها و فعالیتهای سطوح پایین تر و غیرقابل استقرار در محل فعلی. [۵].

پالایش: جابجایی و انتقال کاربریها و فعالیتهای غیرضروری و غیرقابل استقرار محل فعلی به هسته ها و مراکز جدید شهری. [۱].

توانمندسازی: ایجاد تشکیلات مردمی برای شکل بخشیدن به حیات اجتماعی و مدنی که در آن ظرفیت سازی های لازم برای توسعه همه جانبه جامعه فراهم آید [۷].

۳. بافت های فرسوده

مجموعه ای از بناها، راه ها، تاسیسات و تجهیزات شهری یا ترکیبی از آنهاست در داخل محدوده ی شهر یا حاشیه ی آن و درتداوم و پیوند با شهر شکل گرفته اند و به دلیل قدمت و نبود برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل گیری آنها و نیز نابسامانی های کالبدی، اجتماعی فرسوده شده اند. فرسودگی باعث عدم تعادل، عدم تناسب و بیقوارگی فضای شهری می شود. این بافتها مهمترین پتانسیل شهرها برای استفاده از زمین جهت اسکان جمعیت، تامین فضای باز خدماتی و نیز بهبود زیست محیطی محسوب می شوند.

مفهوم فرسودگی:

مفهوم فرسودگی شهری را می توان تنزل شرایط اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بافت شهری دانست. هنگامی که در محدوده ای از شهر، حیات آن به هر علتی رو به رکود می رود. بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می گیرد. فرسودگی در بافتهای شهری بر کالبد بافت و همچنین فعالیت های اجتماعی و اقتصادی آن اثرگذار است. فرسودگی کالبدی موجب رکود حیات شهری و تنزل کیفیت زیست می گردند [۵].

۴. انواع بافتهای فرسوده

- ۱- بافتهای فرسوده با ارزش تاریخی
 - ۲- بافتهای فرسوده فاقد ارزش تاریخی
 - ۳- بافت های حاشیه ای سکونتگاه های غیررسمی [۷].
- بافتهای فرسوده با ارزش تاریخی: بافتهای فرسوده با ارزش تاریخی بافت های هستند که دربرگیرنده آثار بجای مانده از گذشته و جایگزین ناپذیری هست ند که می توانند در آگاهی جوامع از ارزشهای فرهنگی و گذشته خود کمک کند . حفظ آنها علاوه بر، برانگیختن غرور ملی و ایجاد حس هویت، بر کیفیت زندگی نیز می افزاید این آثار که به یکی از سه دوره باستان، دوره تاریخی و یا معاصر تعلقدارد، یا به ثبت آثار ملی رسیده اند و یا در لیست میراث های با ارزش سازمان میراث فرهنگی و گردشگری قرار م یگیرند.
- بافتهای فرسوده فاقد ارزش تاریخی : بافتهای فرسوده فاقد ارزش تاریخی در محدوده قانونی شهرها قراردارند، دارای مالکیت رسمی و قانون ی اند. اما از نظر برخورداری از ایمنی، استحکام و خدمات شهری دچار کمبود هستند.
- بافت های حاشیه ای سکونتگاه های غیررسمی: بافتهایی هستند که بیشتر در حاشیه شهرها و کلانشهرهای کشور قرار دارند و خارج از برنامه رسمی توسعه شکل گرفته اند. ساکنین این بافت ها را گروه های کم درآمد و مهاجران روستایی و تهیدست شهری تشکیل م ی دهند . این بافتهای خودرو که با سرعت ساخته شده اند فاقد ایمنی، استحکام، امنیت اجتماعی، خدمات و زیرساخت های شهری می باشند.

۵. معیارهای تعیین بافتهای فرسوده

- بلوکهایی که بیش از ۵۰ درصد ابنیه آن ناپایدار و فرسوده باشد.
- بلوکهایی که بیش از ۵۰ درصد معابر آن کمتر از ۶ متر باشد.
- بلوکهایی که بیش از ۵۰ درصد ابنیه آن کمتر از ۲۰۰ متر مربع باشد.

۶. انواع مداخله بر اساس میزان وفاداری به گذشته در سه گروه برحسب نیاز شامل می شوند

- ۱- بهسازی
- ۲- نوسازی
- ۳- بازسازی

بهسازی (Improvement)

در این نوع مداخله اصل بر وفاداری به گذشته و حفظ آثار هویت بخش در فعالیت بهسازی با هدف استفاده از امکانات بالقوه و بالفعل موجود و تقویت جنب ه های مثبت، و تضعیف جنبه های منفی از طریق حفاظت (Conservation) مراقبت (preservation)، احیا، (Restoration)، استحکام بخشی Consolidation و تعمیر (Repair) صورت می پذیرد.

نوسازی (Renovation)

در این نوع مداخله حد وفاداری به گذشته از انعطاف پذیری بیشتری برخوردار است و برحسب مورد از مداخله اندک تغییر را می تواند شامل گردد. فعالیت نوسازی با هدف افزایش کارایی و بهره وری، بازگرداندن حیات شهری ب ه بافت می باشد و از طریق نوکردن (Renewal)، توان بخشی، (Revitalization) تجدید حیات، (Rehabilitation) انطباق، (Conversion) دگرگونی، (Adaptation) صورت می پذیرد.

بازسازی (Rehabilitation)

در این نوع مداخله نه تنها هیچ الزامی برای حفظ گذشته وجود ندارد بلکه با هدف ایجاد شرایط جدید زیستی و کالبدی فضایی و از طریق تخریب (Rebuilding) دوباره سازی، (Clearance) پاکسازی، (Demolition) صورت می پذیرد.

۷. مراحل تشخیص و تصویب بافتهای فرسوده

تهیه نقشه محدوده بافتهای فرسوده توسط مراجع ذیربط و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵، براساس دفترچه راهنمای شناسایی و مداخله در (بافتهای فرسوده) و در چارچوب مستندات قانونی اقدام می گردد. [۶].

ویژگیهای عمومی این بافتها به شرح زیر است:

- عمر ابنیه: بیش از ۸۰٪ از ساختمان ها در این گونه بافتها دارای قدمتی بیش از ۵۰ سال می باشند یا اگر در ۵۰ سال اخیر ساخته شده باشند فاقد رعایت استانداردهای فنی هستند به گونه ای که غیر استاندارد بودن آنها از ظاهرساختمان قابل تشخیص است. ابنیه این بافتها عمدتاً تاب مقاومت در مقابل زلزله ای با شدت متوسط را ندارند.
- س دانه بندی: ابنیه مسکونی واقع در این گونه بافتها عمدتاً ریزدانه بوده و مساحت عرصه آنها به طور متوسط کمتر از ۲۰۰ مترمربع می باشد.
- س نوع مصالح: مصالح به کار رفته در این گونه بافتها عمدتاً از انواع خشتی، خشت و آجر و چوب و یا آجر و آهن بدون رعایت اتصالات افقی و عمودی و فاقد سیستم سازه ای می باشند.
- س تعداد طبقات: اکثر ابنیه در بافت های فرسوده یک یا دو طبقه هستند.
- س وضعیت دسترسی ها: بافتهای فرسوده که عمدتاً بدون طرح قبلی ایجاد شده اند عمدتاً از ساختاری نامنظم برخوردارند و دسترسی های موجود در آنها عمدتاً پیاده می باشد به گونه ای که اکثر معابر آن بن بست یا با عرض کمتر از ۶ متر بوده و ضریب نفوذپذیری در آنها کم است.
- س وضعیت خدمات و زیرساختهای شهری: بافتهای فرسوده به لحاظ برخورداری از خدمات، زیرساختها و فضاهای باز، سبز و عمومی دچار کمبودهای جدی اند مداخله در این گونه بافتها از نوع تجمیع و نوسازی خواهد بود.

۸. مشخصات بافتهای قدیم و فرسوده

- ۱- امنیت (Security): به دلیل ساختار کالبدی^۰ فضایی بافت، ساکنان از حس امنیت بالاتری نسبت به بافت مدرن به خود دارند.
- ۲- محریمیت (Privacy): در بافتهای قدیم سلسله مراتبی از محریمیت وجود دارد. در حالیکه در بافتهای جدید، مسئله اشرافیت ابنیه محریمیت را از بین برده است.
- ۳- توجه به اقلیم (Climatology): ساختار بناها در فرم حیاط مرکزی شکل می گرفته است.
- ۴- مصالح بومی (Vernacular): آنچه به عنوان مصالح جهت ساخت و ساز در این بافت بکار گرفته می شد، مصالح بومی منطقه بود. استفاده از مصالح بومی موجب وحدت و هماهنگی سطوح خارجی بناها می شده است.
- ۵- ساختار ارگانیک (غیر هندسی و طبیعی)، (Organic): این بافتها به شکل ارگانیک بوده و تابع قوانین و مقررات خاصی نبوده است. راه های موجود در بافت، راه هایی هستند که بصورت تدریجی و خودبخود شکل می گرفتند و اغلب بصورت پیچ در پیچ و به شکل غیر مستقیم بوده اند (پور جعفر، ۱۳۸۸: ۴۰).
- ۶- حس جهت یابی (Sense of orientation): حضور نشانه های بومی شهری، نحوه ی طراحی بافت، توجه به اقلیم، مصالح بومی و فرهنگ ساکنین موجب حس شناسایی و جهت یابی در شهر گردیده است.
- ۷- هویت (Identity): هویت نیز از وجوه قابل ملاحظه در این بافتها محسوب می شود که از مجموع عوامل فوق حاصل می گردد.
- ۸- مقیاس (scale): اکثر ساختمان ها در بافت قدیم شهرها دارای مقیاسی انسانی می باشند. اندازه ی معابر نیز از طول و عرض و ارتفاع دارای مقیاسی انسانی هستند.

۹. روش های مداخله در بافت های فرسوده ی شهری

نوگرایانه : با هدف ارتقای بهداشت و زیبایی و افزایش کارایی بوجود آمد و با استفاده از روش هایی چون منطقه بندی کاربری ها و ایجاد شبکه های سواره ی منظم و شطرنجی برای مردم نور و هوا به ارمغان آورد.

فرهنگ گرایانه: بر وجود ارزش های فراوان در بافت کهن تاکید دارد. این انگاره بر وجود فرهنگ در شکل دهی به بافت های کهن تاکید دارد و لذا بر از بین نبردن آنها تاکید می کند.

فرا نوگرایانه: این نگاه معاصر سازی فضاهای کهن را لازمه ی زندگی امروز می داند و مراقب است تا کمترین آسیب ممکن را به بافت کهن برساند.

مردم گرایانه: این نگاه سعی دارد مردم را بعنوان مخاطبان اصلی هنر نوع مداخله ای، در فرایند طراحی بافتها شریک کند.

۱۰. هویت بافت های تاریخی

بافت های تاریخی دارای چنان کیفیت محیطی هستند که ما الان قادر به ایجاد آن نیستیم این کیفیت محیطی با ارزش های زیباشناختی همراه است. فضای کالبدی در این بافت ها خاطره انگیز است، ما را با سازمان فضایی زندگی نسل های گذشته آشنا می کند و نشان می دهد ما دارای مدنیت جدی و شایسته ای بوده ایم. این در واقع همان چیزی است که امروزه به عنوان هویت مطرح می شود.

۱۱. رویکردهای عمده در ساماندهی و طراحی بافت فرسوده

رویکرد اقتصادی:

زمین ارزان در بافت قدیم، وجود تأسیسات زیربنایی (کاهش هزینه آماده سازی)، جلوگیری از توسعه بی رويه شهر (کاهش هزینه خدمات شهری)، احداث حداکثر طبقات ممکن برای پایین آوردن هزینه ساخت؛ وجود مخروبه ها، و گودال ها به عنوان یکی از معضلات رویکرد فرهنگی:

هدف اصلی تجدید حیات بافت؛ وجود ساختار اجتماعی قدرتمند در محلات؛ استفاده از الگوهای معماری سنتی محل؛ پیروی از نظام معماری و شهرسازی بافت؛ وابستگی های محلی و اهمیت مالکیت و شبکه ارتباطی

۱۲. نتیجه گیری

هدف کلی طرح، ساخت مجتمع مسکونی با شناخت قاعده و قانون مندیهای حاکم بر فضای فرسوده و قدیمی می باشد و اراضی شرق میدان امام خمینی به عنوان مفصلی جهت پیوند گذشته و آینده شهر مطرح بوده و به پویایی و سرزندگی مرکز شهر کمک می کند. این همه در حالی است که تداوم سکونت، بر پایه تامین خدمات مطلوب محلی ممکن گشته، تبعیت از مورفولوژی بافت بومی و سنتی زمینه لازم جهت احترام به ارزش های هویتی بافت تاریخی و ضرورت های اقلیمی، امکان تحقق نیازهای روز در مقیاس مرکز شهر ارومیه را مطرح می کند.

- برای دستیابی به محلات قدیمی و فضاهای شهری باید خصوصیات زیر را مد نظر داشته باشیم:
- محلات جدید شهر باید با گذشته و حال شهر پیوند برقرار کرده و خصوصیات آن را در خود مجسم سازد
- محلات بافت فرسوده به عنوان عناصری نمادین برای ایجاد نقاط تاکید در شهر.
- شناخت فعالیت های مردم با توجه به فضا و کنش انسان و کالبد ساخته شده، وضوح شکل بصری و عملکرد فضا باعث ادراک صحیح از آن و در نتیجه ارتباط مناسب مردم با فضا می شود که در نهایت به اهمیت اجتماعی فضا می انجامد.
- این توسعه از اهداف اصلی نهضت نو شهرگرایی است. مجموعه این الگوهای جدید مقابله با پراکندگی و عدم انسجام شهرها، حفظ هویت و ارتقای کیفیت زندگی در بافتهای قدیمی و فرسوده شهری را به دنبال دارد.

مراجع

- [1] ادیبی سعدی نژاد، فاطمه. (۱۳۸۹). مفهوم بافت فرسوده و ویژگی های آن. ماهنامه آموزشی - پژوهشی. شماره ۵۴.
- [2] حبیبی، کیومرث. پوراحمد، احمد. مشکینی، ابوالفضل. (۱۳۸۶). بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری. انتشارات دانشگاه کردستان.
- [3] حبیبی، سید محسن. مقصودی، ملیحه. (۱۳۸۴). مرمت شهری (تعاریف، نظریه ها، تجارب. منشورها و قطعنامه های جهانی، روشها و اقدامات شهری). انتشارات دانشگاه تهران.
- [4] حناچی، پیروز و دیگران. (۱۳۸۶). بررسی تطبیقی تجارب مرمت شهری در ایران و جهان، با نگاه ویژه به بافت. یزد: انتشارات سبحان نور.
- [5] سازمان نوسازی تهران. (۱۳۸۵). مجموعه مقالات برنامه ریزی جامع نوسازی بافت های فرسوده ی شهر تهران.
- [6] مهندسین مشاور آرمانشهر، (۱۳۸۶). ضوابط و مقررات ملاک عمل جهت تسهیل ساماندهی بافت فرسوده شهر ارومیه. جلد یازدهم.
- [7] منصوری، نگار. (۱۳۸۸). تاثیر مجموعه ها و بناهای با ارزش در بازآفرینی بافت فرسوده. پایان نامه کارشناسی ارشد مرمت و احیای بناها و بافت های تاریخی. پردیس هنرهای زیبا دانشکده معماری، دانشگاه تهران.

