

بررسی اندیشه های جهانی در شیوه مداخله در بافت های مسکونی کم برخوردار داخل شهر (با مقایسه دو محله در ایران و اسپانیا)

تاریخ دریافت: ۹۸/۰۳/۱۰

تاریخ پذیرش: ۹۸/۰۴/۱۵

کد مقاله: ۴۶۶۴۰

حسن رضایی^۱، سحر مظلومی^{۲*}

چکیده

در گذشته شکل گیری بافت های شهری با توجه به نیازهای زمانی - مکانی و شاخصه های فرهنگی - هویتی دوره خود بوده و طبعاً این شکل گیری در زمان خود هویت مشخصی داشته است، ولی با گذشت زمان و به وجود آمدن تکنولوژی های نوین و پیشرفت انسان به سوی زندگی ماشینی، این بافت ها که زمانی خود زیستگاه های بافت شهری بوده اند میل به بافت های فرسوده گردیده اند، بافت های فرسوده به قسمتی از شهر اطلاق می گردد که ارزش های زندگی شهروندی آن کاهش یافته و ساکنین آن از شرایط زندگی در محل خود رضایت نداشته و نیازهای اساسی آنان (نیازهای خدماتی و فرهنگی) برآورده نمی گردد. این فرسودگی های طبیعی عناصر و اجزای شهری در صورت عدم بهسازی به موقع، در اوقات بحران اثرات مخرب شدیدی بر انسان و محیط در پی خواهد داشت و آنجا که تحقق عدالت اجتماعی، ایجاد و شکل گیری محیط زیست امن و مطلوب از اهداف کلان چشم انداز کشور است، می طلبد با نگاهی ویژه به بهسازی و نوسازی این بافت ها توجه نمائیم؛ اما پیشینه توجه به بافت های قدیمی شهرها در سطح جهانی طی دهه های اخیر اشکال مختلفی به خود گرفته است، ظهور و بروز نظریات توسعه کالبدی و احیاء بافت های فرسوده غالباً از سوی اندیشمندان به نامی مطرح گردیده است، شایسته است این نظریات ارزشمند در روند اجرایی این کار (بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده) منعکس گردد. پژوهش حاضر در نظر دارد که با بررسی آراء و نظریات مختلف محققین بنام در این عرصه، روند اجرایی این نظریات را در عمل نیز مورد بررسی قرار دهد و همچنین با تطبیق دو نمونه موردی از مداخله در بافت های فرسوده در تهران و مادرید، روشی مؤثر در انتخاب شیوه مداخله مناسب در بافت های مسکونی کم برخوردار داخل شهر ارائه شود.

واژگان کلیدی: بهسازی، نوسازی، بافت کم برخوردار

۱- استادیار گروه معماری، دانشکده هنر و معماری، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران

۲- دانشجو کارشناسی ارشد معماری، دانشکده هنر و معماری، واحد نیشابور، دانشگاه آزاد اسلامی، نیشابور، ایران (نویسنده مسئول)

mazloomi.sahar@yahoo.com

۱- مقدمه

از نیمه دوم قرن ۱۹ به بعد دخالت در بافت‌های قدیمی شهرها به انواع و انحاء مختلف در کشورهای اروپایی رواج یافت که سرمنشأ آن‌ها دو کشور فرانسه و انگلستان بود و تجارب این دو کشور سرمشق بسیاری از کشورهای جهان و به‌ویژه اروپایی‌ها در گزینش استراتژی‌های احیاء بافت‌های قدیم گردید حال آنکه در آن زمان مداخله در بافت‌های کهن شهری در ایران معنای چندانی نداشت هم‌زمان با شروع دوران معاصر و دگرگونی نظام و ساختار اقتصادی کشور و نیز روابط روزافزون با کشورهای خارجی و به‌تبع آن تأثیرپذیری از آن‌ها تغییر در سازمان کالبدی کشور کلید خورد، دولت قاجار به دنبال ایجاد نمادی از رشد و توسعه درصدد دگرگونی شهرها به‌خصوص پایتخت خود، تهران برآمده و در حقیقت از این دوران به بعد مداخله در بافت‌های کهن شهری در ایران معنی پیدا کرد، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری است که به سبب قدمت و یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن بافت به وجود آمده، از طرف دیگر با مطرح گشتن نظریات اندیشمندان حول سه محور عمده بهسازی، نوسازی و بازسازی به‌عنوان توسعه‌ای که سلامت انسان و نظام اکولوژیکی را در بلندمدت بهبود می‌بخشید و هدف اصلی آن تأمین نیازهای اساسی، بهبود و ارتقاء سطح زندگی برای همه، حفظ و اداره بهتر اکوسیستم‌ها و آینده‌ای امن و سعادت‌مندتر می‌باشد. (سلطانی، ۱۳۹۲) این پژوهش باجمع آوری دیدگاه‌ها، اندیشه‌ها و تجربیات جهانی از یکسو و نارسایی‌ها و مشکلات موجود درسیاست گذاری‌ها و برنامه ریزی بافت‌های کهن در کشور از سوی دیگر و بکارگیری روش مناسب برنامه ریزی، سعی در یافتن و تدوین روش مناسب جهت مداخله در بافت‌های کهن شهری دارد. نتایج مورد انتظار این پژوهش عبارت اند از: ۱- جمع بندی اندیشه‌ها و تجربیات جهانی در امر مداخله در بافت‌های فرسوده شهری و استخراج مهمترین اصول کاربردی آن‌ها ۲- جمع بندی سیاست‌ها و برنامه‌هایی که تا کنون در ایران جهان در مواجهه با بافت فرسوده اتخاذ شده اند و استخراج مهمترین مشکلات و تنگناها. این مقاله که حاصل مشاهدات عینی و تحقیقات کتابخانه‌ای است به صورت تحلیلی - توصیفی به تشریح موضوع پرداخته و قصد دارد با ارائه نتایج کاربردی راه حلی عملی در راستای نیل به اهداف پایداری و بهسازی و نوسازی بافت‌های کم برخوردار داخل شهر ارائه نماید.

۲- مبانی نظری

۲-۱- بافت‌های کم برخوردار

ریشه لغوی واژه کم برخوردار: برخوردار: فرهنگ فارسی عمیدبه معنای بهره مند، کامیاب، بهره ور، مستفیض
تعریف واژه بافت‌های کم برخوردار: بافت‌های کم برخوردار به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق میشود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تاسیسات و خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند؛ بافت‌های کم برخوردار به سبب فرسودگی در کلیت با یکدیگر ویژگی‌های مشترکی دارند(حسینی ۱۳۸۷- شقایب و مهندسین مشاور شان ۱۳۸۵ - جهانشاهی ۱۳۸۲- حبیبی ۱۳۸۶ و همکاران).
تعریف گونه‌های بافت‌های کم برخوردار: در یک تقسیم بندی کلان میتوان بافت‌های مختلف شهری را از نظر کیفی به چند دسته اصلی تقسیم بندی نمود:

- بافت‌های قدیم و واجد ارزش تاریخی که معمولاً عمری بیش از ۸۰ سال دارند.
 - بافت‌های کم برخوردار که فرسوده شده و فرسودگی آن‌ها یا از بابت کالبد است و یا از بابت فعالیت و بخشهای قابل توجهی از شهرها با عمری بیش از ۳۰ سال را شامل میشوند
 - بافت‌های حاشیه‌ای یا غیررسمی نوعی دیگری از بافت‌ها هستند که به صورت خودجوش ساخته شده اند و بخشی از شهرهای عمدتاً بزرگ و یا شهرهای میانی بسیار مهاجرپذیر را تشکیل میدهند. با گسترش شهرهای این نواحی درون مناطق شهری قرار میگیرند. به طور کلی این بافت‌ها از ارزش‌های تاریخی یا شهرسازی بی بهره اند.
 - بافت‌های جدید شهری که محصول دهه‌های اخیر (کمتر از ۳۰ سال) بوده و درآیندهای نه چندان دور به تدریج به جرگه بافت‌های فرسوده خواهند پیوست
- همچنین بافت‌های کم برخوردار (بافت‌های فرسوده) به سبب عوامل مؤثر در فرسوده بودن دارای ماهیت‌های متفاوت میباشند. این بافت‌ها را در چهار گروه زیر قرار میدهند:

- بافت‌های دارای میراث شهری
- بافت‌های شهری (فاقد میراث شهری)
- بافت‌های حاشیه‌ای (سکونتگاه غیررسمی)

- بافت‌های روستا شهری: این بافت‌ها در اثر گسترش شهرها و پیوستگی کالبدی روستاهای اطراف شهر به محدوده شهری ایجاد میشوند. (حسینی ۱۳۸۷- شفایی و مهندسین مشاور شاران ۱۳۸۵- حبیبی ۱۳۸۶ و همکاران)

۲-۲- انواع مداخله های شهری

تعریف بهسازی: در این نوع مداخله اصل بر وفاداری به گذشته و حفظ آثار هویت بخش در آن‌هاست، فعالیت بهسازی با هدف استفاده از امکانات بالقوه و بالفعل موجود و تقویت جنبه‌های مثبت و تضعیف جنبه‌های منفی از طریق حمایت، مراقبت، نگهداری، حفاظت، احیا، استحکام بخشی و تعمیر صورت می‌گیرد. دخالت در این بافت‌ها مستلزم رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی است، بهسازی شامل سلسله اقداماتی است که به منظور بهبود کالبد که در نتیجه فرسایش فعالیت تحقق یافته است، در کوتاه مدت صورت می‌پذیرد. در واقع بهسازی زمانی صورت می‌گیرد که فرسودگی نسبی فضا از لحاظ عملکردی حادث شده باشد و می‌تواند شامل این موارد باشد: حفاظت، جلوگیری و ضمانت، استحکام بخشی، بهبود و سازماندهی

تعریف نوسازی: در این نوع مداخله حد وفاداری به گذشته از انعطاف پذیری بیشتری برخوردار است و برحسب مورد از مداخله اندک تا تغییر را می‌تواند شامل گردد. فعالیت نوسازی باهدف افزایش کارایی و بهره‌وری، بازگرداندن حیات شهری به بافت می‌باشد و از طریق نوکردن، توان بخشی، تجدید حیات، انطباق، دگرگونی صورت می‌پذیرد. فعالیت نوسازی با هدف افزایش کارایی و بهره‌وری، بازگرداندن حیات شهری به بافت است و از طریق نو کردن، توان بخشی، تجدید حیات، انطباق و دگرگونی صورت می‌پذیرد. نوسازی زمانی انجام می‌شود که فضای شهری، مجموعه و یا بنا از کارکردی مناسب و معاصر برخوردار بوده ولی فرسودگی نسبی کالبدی فضایی سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده است. نوسازی اقداماتی را شامل می‌شود که عبارتند از تجدید حیات - انطباق، به روز کردن - تبدیل، دگرگونی - حفاظت - احیاء - تعمیر

تعریف بازسازی: در این نوع مداخله نه تنها هیچ الزامی برای حفظ گذشته وجود ندارد بلکه باهدف ایجاد شرایط جدید زیستی و کالبدی - فضایی و از طریق تخریب، پاکسازی، دوباره سازی صورت می‌پذیرد. بازسازی زمانی صورت می‌گیرد که در بنا، مجموعه و یا فضای شهری، فرسودگی به صورت کامل ایجاد شده باشد. فرسودگی کامل معمولاً بر اثر فرسودگی فعالیت و کالبد توامان صورت می‌پذیرد. این امر معمولاً برای ایجاد حیات جدید در سازمان فضایی فرسوده به کار می‌رود. فرآیند بازسازی معمولاً با اقدامات زیر تعریف می‌شود: تخریب، پاکسازی، آواربرداری، دوباره سازی. با توجه به موارد اشاره شده، بافت‌های شهری و عناصر انسان ساخت فضاهای شهری، به مرور زمان دچار فرسودگی و تخریب می‌گردند و به همین دلیل پایدار نگه داشتن کالبدهای شهری نیازمند مداخلاتی در راستای اصلاح و بهسازی وضع موجود هستند، بنابراین از سوی مدیران و برنامه ریزان شهری باید اقدامات منطقی در راستای مدیریت، بهبود و سازماندهی اساسی مشکلات و مسائل مربوط به بافت‌های فرسوده شهری صورت گیرد.

به گفته بسیاری از کارشناسان و صاحب نظران این بافت‌های فرسوده، قابلیت زیست پذیری و کیفیت زندگی در شهرها را تا حد زیادی پایین آورده‌اند و پدیده‌هایی چون ناکارآمدی نظام جابجایی، فقر شهری، بحران ایمنی و تاب آوری پایین در برابر بلایا، گسترش آسیب‌های اجتماعی، افت منزلت مکانی و بحران هویت و همچنین بحران‌های زیست محیطی شده است. لذا باید از طرح موجود استقبال و ورود دولت به این موضوع مهم را تقویت کرد و با بیان اشکالات و ارائه راهکارهای تقویت طرح، شرایط را برای بهبود وضعیت زندگی ساکنان این مناطق مهیا کرد. (شماعی، پورا احمد ۱۳۹۰)

پیشینه ضرورت نوسازی بافت های کم برخوردار داخل شهر:

- ارتقاء بهره وری شهر، به معنی استفاده از همه منابع و امکانات به نفع توسعه شهر.
- جلوگیری از توسعه افقی شهر با توجه به توسعه روزافزون شهرها هر روزه بیشتر با توسعه افقی شهر و طبعاً فرسودگی بیشتر بافت‌ها مواجهیم که دخالت در ساختار آن‌ها را گریزناپذیر میکند.
- مقاوم سازی در برابر زلزله های احتمالی
- پیشگیری از جابجایی بیرویه جمعیت، با توجه به فرسودگی بافت و جلوگیری از متروکه شدن آن‌ها
- ایجاد عدالت اجتماعی، مقابله با فقر، خدمت رسانی مطلوب شهری (حسینی ۱۳۸۷)

۳- پیشینه

۳-۱- پیشینه شیوه مداخله در بافت های کم برخوردار از دیدگاه نظریه پردازان

بررسی و تحلیل نظریه ها، اندیشه ها، شیوه ها، سبک ها و الگوهای متفاوت مداخله در بافت های فرسوده و قدیمی و سازماندهی شهری، امکان دستیابی به راهکارهای مناسب برای زمان برای برنامه ریزان شهری فراهم می آورد. طبق جدول شماره ۱ که نمایش داده میشود، دیدگاه های صاحب نام ترین اندیشمندان جهانی در زمینه مداخله در بافت های فرسوده کهن شهری گردآوری گردیده اند. این دیدگاه ها در حول سه محور عمده بهسازی، نوسازی و بازسازی قرار دارد.

جدول ۱- دیدگاه نظریه پردازان حول سه محور بهسازی، نوسازی و بازسازی در بافت های کم برخوردار داخل شهر (ماخذ حیبی، مقصودی ۱۳۹۵)

دوره	نظریه پرداز	کاربری پیشنهادی	شیوه و کلام	هدف مداخله
۱۸۱۸-۱۸۷۹	اوژن ویوله لودوک (فرانسوی)	گنجینه ای	بهسازی - نوسازی-بازسازی	احیا کالبد به دنبال آن بهبود کارکرد
۱۸۱۹-۱۹۰۰	جان راسکین (انگلیسی)	تداوم کاربری تاریخی- معاصر سازی	بهسازی	بهبود کالبد بدون دخالت مستقیم بارز
۱۸۳۶-۱۹۱۴	کامیلو بویی تو (ایتالیایی)	معاصر سازی	بهسازی - نوسازی	بهبود کارکرد
۱۸۴۳-۱۹۰۳	کامیلو سیت (اتریش)	تداوم حیات کالبدی - تاریخی	بهسازی - نوسازی	بهبود کارکرد با احترام به کالبد قدیم
۱۸۵۴-۱۹۳۳	لوکا بلترامی (ایتالیا)	تداوم کاربری تاریخی-	بهسازی - بازسازی	بهبود کالبد مو به مو
۱۸۵۴-۱۹۳۲	باتریس گدس (اسکاتلندی)	در درون برنامه ریزی شهری مطرح می شود	بهسازی - نوسازی	حفظ کالبد تاریخی -بهبود محیط شهری -بهبود شرایط زیست
۱۸۷۳-۱۹۴۷	گوستاو جیوانی (ایتالیا)	احیای بافت زنده	بهسازی -نوسازی	بهبود عملکرد با احترام به کالبد زنده و پویا
۱۸۸۷-۱۹۶۵	لوکوبوزیه (سویسی)	منطقه بندی بر اساس عملکرد اصلی شهر	بازسازی	بهبود کارکرد با تخریب کالبد
۱۸۹۵-۱۹۹۰	لوتیس مامفورد	بر اساس کاربری طرح آزمایشی	بهسازی - نوسازی	پاسخ به نیازهای معاصر
۱۹۱۱-۱۹۸۷	لودویکو کوارونی (ایتالیا)	معاصر سازی	بهسازی -نوسازی	بهبود عملکرد با احترام به کالبد زنده و پویا
۱۹۱۸-۱۹۸۴	کوبین لینچ (آمریکایی)	بر اساس طراحی منظر شهری	بهسازی - نوسازی	حس تداوم در کالبد بافت قدیم
۱۹۳۳	لئوناردو بندلو (ایتالیا)	معاصر سازی	بازسازی	بهبود کالبد و بهبود در شرایط زیست ساکنان
۱۹۳۳	ریچارد راجرز (ایتالیا)	مختلط و غیرعملکردی	نوسازی -بازسازی	خلق فضاهای خدمات رسان
۱۹۳۷	رنزو پیانو (ایتالیا)	مختلط و غیر عملکردی	بهسازی - نوسازی	تدوین طرح های انعطاف پذیر

در سیر تکاملی تفکر باز زنده سازی بافت های تاریخی، صاحب نظران بسیاری نقش موثر داشته اند. این نظریه ها مهمترین پشتوانه نظری اقدامات اجرایی مربوط و حتی سمینارهای مختلف هستند همانگونه که سیر مصوبات سمینارها از عملکرد گرایي به واقع گرایی و از مداخله در تک بنا ها به مداخله در کلیه شهر منجر گردید، نظریات نیز چنین بوده اند. برای مثال اوژن ویوله لودوک همراه با لزوم تخریب بازسازی، زیبا سازی به حفظ تک بنا هایی با ارزش به شیوه ای موزه ای معتقد بود. پس از وی جان راسکین مرمت محتاطانه تاریخی را با دیدی کاملا فرهنگ گرا مطرح می سازد. لوکابلترامی نیز با همین دیدگاه بازسازی مو به مو را پیشنهاد می نماید. امل کامیلوسیتته با اعتقاد به مرمت تاریخی تعلق و ارزش پذیری بنا را از محیط ارجح دانسته و مخالف حذف عناصر محیطی و تخریب بافت است پس از وی کامیلوبویی تو برای اولین بار نظریه معاصر سازی بافت ها را با تزریق محتوای جدید در اشکال قدیم مطرح نمود. (نوری ۱۳۸۵)

۲-۳- پیشینه شیوه مداخله در بافت های کم برخوردار در ایران

در ایران روند نوسازی مراکز شهری در ادوار مختلف تاریخی نمایانگر الگوهای مختلفی اعم از جراحیهای شهری مثلثه کردن بافت قدیمی شهر (مداخله ی اولیه در بافت های شهری و احداث خیابانهای عمود بر هم در دوره ی رضا شاه- تا نوسازی بزرگ مقیاس دوره محمد رضا شاه) و - الگوهای نوسازی - بهسازی در بعد از انقلاب اسلامی بوده است (رهنما) روند احیای بافتهای قدیم شهری در ایران پس از انقلاب چشمگیرتر از قبل از انقلاب بوده و در قالب طرحها، قوانین و برنامه های عمرانی دنبال شده است، که هر کدام از این تلاش ها متأثر از شیوه ی نگرش و شرایط حاکم بر آن دوره ی زمانی بوده است (نراقی) این تلاشها در ۶ محور اصلی به شرح جدول شماره ۲ خلاصه شده است (ایزدی)

جدول ۲- روند احیا بافت قدیمی شهرها بعد از انقلاب

اهداف	الگوی انتخابی	دوره	ردیف
- آغاز اولین طرح ها بعد از انقلاب به منظور مرمت بافت های تاریخی شهرها با طرح روان بخشی - یعنی باز پس دادن فرهنگ زندگی محله ای به یک محله یا قسمت از آن - ایجاد شبکه دسترسی	روان بخشی	۱۳۶۴- ۱۳۶۱	۱
- پذیرش مسئولیت توسعه بافت ها توسط وزارت مسکن شهرسازی - تهیه طرح های بهسازی با راه اندازی گروه ای امانی تحقیقاتی برای ۱۲ شهر	طرح بهسازی بافت های شهری	۱۳۶۹- ۱۳۶۴	۲
- بافت های کهن با پیکره ی شهر - جایگزینی برنامه ریزی جامع به جای برنامه های موضعی - اعلام بافت های شهری شهرهای اصفهان - شیراز همدان و کرمان به عنوان شهرهای فرهنگی - تاریخی اصلی کشور - توجه به الگو ساختاری بافت کهن و ارائه الگویی برای پیوند استخوان بندی قدیم به شالوده جدید شهر	محورهای فرهنگی - تاریخی	۱۳۷۱- ۱۳۶۹	۳
- گسترش اقدامات ساخت و ساز مسکن در محلات درون شهر - برنامه ریزی تملک این اراضی	نوسازی و بازسازی	۱۳۷۳- ۱۳۷۱	۴
- شروع برنامه دوم توسعه اقتصادی - توجه به توسعه درونی و تأمین مسکن و عمران شهری باعث توجه موضعی به بافت کهن گردید.	بافت های مسئله دار شهری	۱۳۷۶- ۱۳۷۳	۵
- تاسیس شرکت عمران و بهسازی شهری که فعالیت های خود را در حوزه های بافت های کهن که بخش اعظم محدوده مرکزی شهر را تشکیل می دهد و بافت های فرسوده، نابسامان، بی هویت (مساله دار)	عمران و بهسازی شهری	۱۳۸۵- ۱۳۷۶	۶
- پیش نگری و پیشگیری از گسترش محدوده ها و محله های نابسامان شهری - تحقق ارتقای فرهنگ شهروندی، مشارکت و همکاری نهادهای محلی - ارتقای کیفیت، ایمنی و پایداری ساخت و ساز و برخورداری ساکنان از زیرساخت ها و خدمات مطلوب - بهبود وضعیت اجتماعی ساکنان و ایجاد فرصت اشتغال - تحقق سبک زندگی پایدار در اقدامات احیا، بهسازی و نوسازی شهری	بازآفرینی پایدار محدوده و محلات هدف شهری	۱۳۸۵- ۱۳۹۷	۷

۳-۳- تاریخچه تجارب عملی مداخله در بناها و بافت های تاریخی در جهان

بعد از جنگ جهانی دوم، موضوع بازسازی و احیای مرکز شهرهای تاریخی که در اثر جنگ آسیب دیده بود، مطرح شد و مورد بحث قرار گرفت. از سوی دیگر احتیاج فوری به بازسازی و فقدان امکانات مالی لازم، بحث های نظری بهسازی و حفاظت بافت های تاریخی را به بعد از سال ها موقوف کرد (حبیبی و پورا احمد). مرمت شهری در آغاز نوسازی و بازسازی - در قرن بیستم تا به امروز شش دوره خاص را از سرگذرانیده است که هر دوره بنا به شرایط زمانی خود دارای معنا و مفهومی روشن بوده و سرشت زمانه خویش را بازگو میکند. این شش دوره عبارتند از (حبیبی و مقصودی):

- دوره اول: دهه ۱۹۵۰ میلادی، دهه‌های که عمدتاً با بازسازی و نوسازی پس از جنگ جهانی دوم رویارو می‌باشد. که هر سه معنای خود کاربست می‌یابد. بازسازی شهری است، در این دوره مفهوم اصلی بازسازی مو به مو؛ بازسازی نوگرایانه در قطع کامل با گذشته؛ بازسازی نوپردازانه با نگاه به گذشته و باتاکید بر آینده.
- دوره دوم: دهه ۱۹۶۰ میلادی، این دهه عمدتاً با بازخوانی اقدامات نوگرایانه و نوپردازانه دهه پیشین و نقد آن‌ها تشکیل می‌گیرد، نبود و یا کمبود حیات مدنی و اجتماعی در اقدامات بازسازی شهری متمرکز (باز زنده سازی یا تجدید حیات شهری) سبب می‌گردد که مفهوم مرمت شهری در دوره گرد و نگاه از بازسازی دقیقاً کالبدی به نوسازی اجتماعی، فرهنگی معطوف شود.
- دوره سوم: دهه ۱۹۷۰ میلادی، در این دهه با شناخت موقعیتها، امکانات و ارزشهای نهفته در بافتهای کهن شهری، تسخیر مجدد این بافتها از سوی شهرداریها و بخش خصوصی در دستور کار قرار گرفت؛ توانمند سازی این بافتها سبب می‌گردد تا اقشار کم توان اقتصادی مستقر در این بافتها مجبور به ترک آن‌ها شده و بافت های کهن مرمت شده در اختیار توانگران شهر قرار گیرد، مفهوم مرکزی مرمت شهری در این دوره است.
- دوره چهارم: دهه ۱۹۹۰ میلادی، در این دهه تسخیر مجدد بافت های کهن فراموش شده یا از توسعه شهری بازمانده و با فرسودگی کالبدی و کارکردی کامل در دستور کار قرار می‌گیرد، این امر با توسعه دوباره بخشیدن به این بافتها یا در دستور کار توسعه قرار دادن آن‌ها را آغاز می‌گردد.
- دوره پنجم: دهه ۱۹۹۰ میلادی، این دهه اصولاً با بازنگری در همه زمینه های علمی، فلسفی و هنری همراه است، به همین سبب نگاه به نوسازی و مرمت شهری نیز با بازنگری در مورد آنچه در دهه های پیشین رخ داده همراه می‌گردد. مداخله های ناشی از این نگاه، با در نظر داشتن گذشته و با ملحوظ داشتن هویتهای تاریخی دورههای متفاوت، تولید هویتی جدید متناسب با شرایط زندگی امروزی (معاصر سازی شهری ۲) را در دستور کار خود قرار داده اند. مفهوم مرکزی مرمت شهری در این دوره چارچوبی نو را در فرایند دگرگونی های شهری تدارک می‌کنند، که بر اساس مرمت شوهری مفهومی جامع پیدا می‌کند، مفهومی که بهبود و توان بخشی یافت های کهن را در همه ابعاد اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی مدنظر قرار می‌دهد.
- دوره ششم: آغاز قرن بیست و یکم میلادی، در این دوره اصولاً با مفهوم هم زیستی، هم نشینی و گفتگوی مسالمت آمیز سبک‌ها و فرهنگ ها آغاز میشود. با این حرکت مفهوم مرمت شهری نیز تعریفی جدید می‌یابد، تعریفی که در آن وجوه فرهنگی و هنری ایجاد محیط‌های سرزنده، پویا و جذاب شهری غلبه پیدا میکنند، در دهه پیشین مرمت شهری، احیای کالبد، اقتصاد و وضعیت اجتماعی ساکنان را مورد نظر قرار داده و زمینه را برای پرداخت فرهنگی و هنری بافتهای کهن در آغاز دهه اول قرن بیست و یکم میلادی در پی دگرگونی بنیادی «نوزایی شهری» آماده کرده بود.

۳-۴- تاریخچه اقدامات مداخله ای انجام شده در جهان

نحوه مداخله و برخورد با بافت قدیم در بین کشورهای مختلف با توجه به شرایط حاکم سیاسی، اقتصادی و اجتماعی آن‌ها بوده است؛ اما در عین حال، در بعضی اصول و روشها مشترک اند. هدف ازارائه و تبیین تجارب سایر کشورها و یافتن الگوها و شیوه های مناسب است که با شهرهای ایران انطباق بیشتری دارد و از طرف دیگر با بررسی تجارب گوناگون درباره مداخلات شهری به ویژه سازماندهی بافت های فرسوده و قدیمی، امکان دست یافتن به نگرش و دیدگاه جامع تر را فراهم می‌آورد. پس به اجمال، به ذکر تجربیات کشورهای منتخب با جمع بندی اقدامات آنان در شهرهای مختلف پرداخته می‌شود:

جدول ۳- تجربیات جهانی در زمینه مداخله در فضاهای کهن شهری (شماعی ۱۳۸۵، روشنعلی و حکیم ۱۳۸۷)

کشور	هدف اصلی	اهداف و ملاحظات			سیاست ها و راهبردها		نوع اقدام
		اقتصادی	اجتماعی	فرهنگی	کالبدی	حمل و نقل	
اندونزی	نقش چشمگیر مدیریت شهری موفقیت پروژه در جذب اقشار فقیر	بهبود شرایط اقتصادی ساکنان از طریق آموزش و توانمند سازی	بهبود شرایط اجتماعی ساکنان از طریق آموزش و توانمند سازی	-	بهبود کالبدی تأمین خدمات و زیرساختها	-	مشارکت گروه های مردمی در پروژه

شبهه اقدام	برنامه‌ریزی شبهه	سیاست‌ها و راهبردها		اهداف و ملاحظات			هدف اصلی	کشور
		حمل و نقل	کالبدی	فرهنگی	اجتماعی	اقتصادی		
بهسازی	مشارکت گروه‌های مردمی در پروژه، تقاضای محور بودن پروژه	-	تأمین زیرساخت‌ها	-	تأثیرات مثبت اجتماعی	-	افزایش فرصت‌های اقتصادی و همچنین بهبود موقعیت اقتصادی و اجتماعی زنان	پاکستان
بهسازی	توجه به حق مالکیت افراد با شرط مشارکت اجتماعی	-	آمین زیرساخت‌های شهری	-	-	-	ارتقا کیفیت زندگی، ارتقا مشارکت اجتماعی، کوشش برای تمرکز زدایی. موفقیت پروژه در جذب اقشار کم درآمد به عنوان گروه هدف	ونزوئلا
بهسازی - نوسازی	تبیین دقیق کاربری‌های بافت کهن	آرام سازی عبور و مرور احداث راه	نظارت بر طراحی و معماری، حفظ بدنه خارجی	حفظ ارزشهای فرهنگی و بومی	جابجایی جمعیت	افزایش در آمد شهر از طریق جذب گردشگری	حفاظت کامل از بافتهای کهن با اعطای نقش جهانگردی	انگلیند
بازسازی	تفکیک عملکردهای اصلی شهر	بالا بردن میزان دسترسی با تخریب بافت	دگرگونی وسیع، یکباره و قهرآمیز در بافت	کم رنگ کردن ارزشهای فرهنگی	ارتقای سطح زندگی	تقویت بنیه اقتصادی شهر	جلوگیری از شورش‌های اجتماعی ساختن شهر با شخصیت	فرانسه
بازسازی - نوسازی	برنامه ریزی در مقیاس شهر و منطقه	تأکید بر استفاده از حمل و نقل	انجام مداخلات محتاطانه در مجموعه‌های تاریخی	حفظ نقش و هویت فرهنگی شهر	حفظ ساکنان موجود	سرمایه گذاری تنها از طریق نهادهای دولتی	حفاظت از بافت تاریخی شهر	ایتالیا
بازسازی - نوسازی	برنامه ریزی براساس نیاز و مشارکت مردم	تأکید بر استفاده حمل و نقل عمومی	حفظ ابنیه موجود تا حد ممکن	حفظ ابنیه موجود تا حد ممکن	حفظ ارزشهای تاریخی بافت قدیم	حفظ ساکنان بافت قدیم	-حفاظت از بافت کهن -بالا بردن معیارهای زیستی	آلمان
بهسازی - نوسازی	فرآند برنامه ریزی شهری	اولویت حرکت برای عابر پیاده	افزایش فضای سبز در بافت قدیم	توجه به بعد تاریخی و فرهنگی	حفظ ساکنان در بافت	تقویت صنعت گردشگری	طراحی شهر بر اساس نیاز ساکنین	آرژنتین
بهسازی - نوسازی	تقسیم شهر به ۵ منطقه برنامه ریزی	کند کردن حرکت سواره و گسترش مسیرهای پیاده	تقویت فضاهای شهری و عمومی	شناخت محورهای هویتی و فرهنگی	حفظ ساکنان بافت قدیم	ساماندهی فعالیتهای تجاری و تفریحگاه‌ها	معاصر سازی و احیای حیات در فضاهای کهن	سوئد

کشور	هدف اصلی	اهداف و ملاحظات			سیاست‌ها و راهبردها		شیوه اقدام	برنامه‌ریزی شیوه
		اقتصادی	اجتماعی	فرهنگی	کالبدی	حمل و نقل		
هند	توسعه شهر از درون و برون	تملك ساختمانها، ی قدیمی، ساخت و فروش آنها از طرف دولت	بالا بردن کیفیت زندگی ساکنان شهر	توسعه هر چه بیشتر گردشگری	احیای خانه‌های مسکونی با ارزش	آرام سازی رفت و آمد	برنامه ریزی بر اساس منطقه بندی‌های انجام شده	بهسازی - نوسازی - بازسازی
آمریکا	احیای هویت و نقش فرهنگی	کسب درآمد و بازگشت سرمایه	جلوگیری از جابجایی ساکنان	توجه به بناهای تاریخی	بهسازی بناهای باارزش	جداکردن مسیرهای سواره از پیاده	برنامه‌ریزی موضعی	بهسازی - نوسازی - بازسازی
ترکیه	ایجاد چهره فرهنگی و احیای چهره شهر	تقویت اقتصاد شهر با گردشگری	خروج ن بافت قدیم از اقبال کم در آمد	نقش فرهنگی شهر قدیم	خروج مشاغل مزاحم از بافت قدیم	ایجاد توقفگاه در شهر درون شهر قدیم	برنامه‌ریزی برای شهر قدیم در ارتباط با شهر	بازسازی
سوریه	حفظ خصوصیات شهر کهن	تاکید بر جهانگردی و گردشگری	تثبیت جمعیت	تاکید بر نقش تاریخی	تخریب فضاهای بی ارزش	توسعه شبکه معابر پیاده	تعیین نقش شهر قدیم در کل شهر	بهسازی - نوسازی - بازسازی

در حال حاضر عوامل بسیاری در به نتیجه نرسیدن و نامناسب بودن مداخلات بافت‌های فرسوده نقش دارند. برای مثال میتوان به عوامل زیر اشاره نمود:

- از لحاظ کالبدی (وسعت حوزه مداخله طرح)
- از لحاظ مدیریتی (نارسایی قوانین جاری - عدم توزیع ارزش افزوده - نظام عامل ناآشنا - تحقق ناپذیری یا دوره زمانی بسیار طولانی)
- از لحاظ مالی (شرایط ناپایدار اقتصادی کشور)
- از لحاظ مشارکتی (غیبت شهروندان)

از لحاظ کالبدی: در اکثر قریب به اتفاق طرح‌های نوسازی در ایران محدوده‌ای بسیار وسیع به وسعت ده‌ها هکتار انتخاب شده و سرمایه‌ای عظیم به تملک قطعات زمین در بافت ریزدانه مراکز قدیمی اختصاص یافته است. این امر از یکسو توان مالی مجریان را در آغاز راه به شدت کاهش داده و از سوی دیگر تخریب و ویرانی گسترده‌ای را در بافت رو به زوال مراکز شهری موجب شده است. (عندلیب ۱۳۸۷)

از لحاظ مدیریتی: تحقق طرح‌های نوسازی که از یکسو با پیچیدگی‌های ناشی از حقوق مالکیت و از سوی دیگر با فعل و انفعالات گسترده مالی مواجه است، به قوانین ویژه‌ای نیاز دارد و این امر در حالی است که هنوز در کشور قوانین متناسب با پیچیدگی‌های موضوع تدوین و تصویب نشده است (عندلیب ۱۳۸۷)

برای مثال کشور پاکستان جهت برطرف نمودن این مشکل، در روند نوسازی بافت‌های فرسوده خود با مدیریتی مناسب، فرصت‌های اقتصادی جدیدی را برای ساکنین به وجود آورد که این امر مانع از تخلیه بافت و باعث سهیم شدن ساکنین در ارزش افزوده نوسازی گردیده است. همچنین کشور اندونزی در همین راستا مدیریت شهری در جذب اقبال فقیر به‌عنوان گروه هدف نقش چشمگیری داشته است. افزایش زمان اجرای طرح‌ها و عدم انعطاف‌پذیری آن‌ها، از عوامل اصلی کاهش بازدهی طرح است. بسیاری از طرح‌های شهری کشورمان بنا به دلایل مختلف در وره زمانی طولانی اجرا می‌شوند. طی این دوره نیاز مردم، مسائل اجرایی، ضمانت اجرایی طرح دستخوش تغییر می‌گردد و حتی پس از اجرای طرح نیز اهداف اولیه آن تأمین نمی‌شود.

از لحاظ مالی: در ایران شرایط بگونه‌ای است که بر اثر تملک اراضی به وسیله مجریان، قیمت زمین در محدوده مداخله به شدت افزایش می‌یابد و تورم نیز مزید بر علت شده و فشار مالی فوق‌العاده‌ای را بر طرح‌های بهسازی و نوسازی تحمیل می‌کند؛ اما همانطور که در تجارب فوق ذکر گردید در اکثر کشورهای یاد شده مدیریت شهری طوری برنامه‌ریزی شده بود که شرایط را

جهت سرمایه گذاری کم دولتی و شراکت مالی بخش خصوصی وساکنین فراهم آورده، لذا بازگشت اقتصادی طرح برای افشار کم درآمد و ساکنین، قابل توجیهی ساخت.

از لحاظ مشارکتی: در ایران، فرض بر اجرای طرح ها به صورت اقدامات اقتدارگرا و متمرکز بوده است. در بهترین حالت با فروش اوراق مشارکت، مردم در طرح ها مشارکت داده شده اند، در حالیکه روح ساکنان محله های قدیم، خاطره و احساس تعلق آن ها می تواند در فرآیند تحقق طرح های بهسازی و نوسازی نقش مؤثری را ایفا نماید. (عندلیب ۱۳۸۷) اما در اکثر پروژه های یادشده حفظ و تکیه بر حس تعلق ساکنین مانع از تخلیه بافت و تشویق آنها به حضور در مراحل اجرای طرح (مشارکت مردمی) شده است.

۳-۵- تاریخچه اقدامات مداخله ای انجام شده در ایران

بررسی سیر اقدامات انجام شده در بافتهای تاریخی و کهن شهری ایران، نشان دهنده فراز و نشیبهایی چه در زمینه سیاستگذاری و چه در نحوه و نوع اجرا است. تا پیش از دوره ۱۲۸۵-۱۲۶۷ ه. ش اقدامی به عنوان مداخله در بافت کهن وجود نداشته و در مجموع به دلیل دگرگونی های بسیار جزئی در شهرها، بافت تاریخی و کهن بی معنا بوده است. پس از این دوران کم کم مداخلاتی صورت می گیرد که بسیار ناچیز و کم اثر است. اولین نقطه عطف در اوج مداخلات انجام شده حکومت رضا شاه است. وی توانست انگاره های مورد نظر خود را، هر چند مورد انتقاد، به مدد اقتدار دولتی جامعه عمل ببوشاند. پس از این روزگار دیگر هرگز چنین سرعت و وسعتی در مداخلات مشاهده نگردیده است. نقطه عطف بعدی، دوران پس از پیروزی انقلاب اسلامی تا پایان جنگ ایران و عراق است که به دلیل شرایط ویژه اقتصادی، اجتماعی و سیاسی بافتهای کهن نه تنها به دست فراموشی سپرده شد بلکه به دلیل اسکان جمعیت جنگ زده و مهاجر، بیشتر به سوی زوال پیش رفت؛ اما با پایان جنگ و بروز مشکلات بافت مرکزی شهرها، بار دیگر نگاه دولتمردان و برنامه ریزان به این مناطق جلب گردید و بدین ترتیب در دوران تدوین و اجرای برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، نقطه عطف جدیدی به وجود آمد. در این دوران مشکلات بافتهای فرسوده به آنچنان معضلی تبدیل می شود که کلان ترین برنامه های کشور به آن می پردازند. البته به دلایل متعددی، انگاره های مورد نظر آنان به تحقق نمی پیوندند. در ادامه با توجه به بستر تاریخی مداخلات انجام شده در بافتهای شهری ایران، به صورت فشرده به بررسی برخی از تجربیات صورت گرفته در سطح شهرهای کشور خواهیم پرداخت.

جدول ۴- سابقه مداخله در بافت های فرسوده شهری ایران (شماعی، ۱۳۸۵)

شهر	طرح و سال تهیه	مشکلات	اهداف	برنامه های بهسازی و نوسازی شهری
تهران	طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده پیرامون حرم امام رضا- سال ۱۳۷۴	مشکلات ترافیکی؛ - آلودگی های زیست محیطی - نامناسب بودن کاربری اراضی - پایین بودن ارزش اقتصادی - زمین های بافت اطراف حرم	- توسعه حرم امام رضا - تجهیز هسته مرکزی شهر - ایجاد فضاهای گذار - احداث شبکه های جدید حلقوی	تجمیع بافت و نوسازی با تراکم بالا، تغییر کاربری اراضی به نفع کاربری اقامتی و تجاری، کاهش نسبت کاربری مسکونی، ایجاد زیرساخت های مناسب
تهران	طرح بزرگراه نواب- سال ۱۳۷۲	قدیمی بودن ساختمانها شبکه معابر ضعیف ناچیز بودن سرانه فضای سبز عدم کارایی فضاهای شهری	پالایش عملکردی فضاهای شهری، سازماندهی اراضی ناکارآمد، برقراری ارتباط جنوب و شمال، کاهش مشکلات ترافیکی	توسعه بناهای مسکونی، تجاری و اداری به صورت انبوه، اختصاص سهم ویژه به کاربری های مختلف
تهران	طرح راهبری برای بهسازی محله جویباره- سال ۱۳۷۴	فرسودگی تدریجی کالبدی مهاجرت ساکنان بومی نارسایی های خدماتی افزایش فقر و ناهنجاری های اجتماعی	تنوع فعالیت ها ایجاد محورهای مورد نیاز رونق خدمات مورد نظر	ایجاد محور فرهنگی و توسعه دو مرکز محله، مداخله گام به گام در شش قطعه بافت، بهسازی محیطی و تعریض معابر
تهران	احیای بافت قدیم کرمان سال ۱۳۷۶	ضعف شبکه های حمل و نقل، مشکلات ترافیکی، فرسودگی ساختمانها، آلودگی های زیست محیطی	تقویت مرکز شهر، ساماندهی خدماتی، بهسازی ارزشهای فرهنگی تاریخی	ایجاد تعاونی های ساخت و ساز، ایجاد سازمانهای بهسازی و نوسازی ناحیه تاریخی

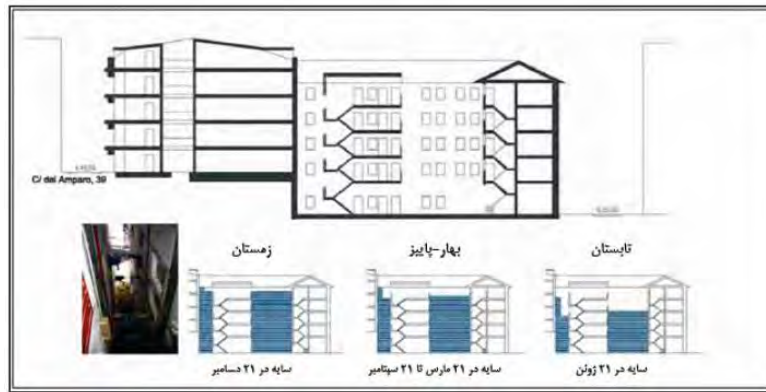
شهر	طرح و سال تهیه	مشکلات	اهداف	برنامه های بهسازی و نوسازی شهری
شیراز	۵	کاهش مطلوبیت سکونت، رواج بزهکاری اجتماعی، نابودی ارزشهای فرهنگی	بهسازی ناحیه تاریخی و توسعه تاسیسات شهری ساماندهی کاربری های شهری	احداث مراکز بهداشتی و حمام، بازسازی مراکز مذهبی و فرهنگی، اصلاح شبکه معابر
یزد	۶	طرح تفصیلی بافت قدیم شهر یزد سال ۱۳۷۱	وسعت زیاد فضاهای مخروبه، عدم ضوابط و مقررات ساماندهی، تعمیر فضاهای خدماتی و دسترسی	احداث گذرگاهها، ایجاد فضای سبز، تعریض معابر
کاشان	۷	عرض کم معابر، نارسایی خدمات، وسعت فضاهای مخروبه	رفع نارسایی خدماتی و طراحی معابر، بدنه سازی و کف سازی	ایجاد فضای سبز در سطح عرصه های ملکی، ایجاد فضای سبز
اصفهان	۸	عرض کم معابر، نارسایی خدماتی، فرسودگی بخش مرکزی	خرید، تملک و تخریب و نوسازی بافت، احداث واحدهای کوچک	تعریف معابر و توسعه دسترسی ها، احداث واحد تجاری و اداری
تهران	۹	فرسودگی زیاد و متروک شدن ناحیه تاریخی شهر فرسایش آثار و ابنیه تاریخی عرض کم معبر کاهش جمعیت و تخلیه فضاهای قدیم شهر	حفاظت و صیانت از بافت با ارزش و واحدهای با ارزش ساختمانی - توزیع متناسب کاربری ها بر اساس ساختار بنا و مجموعه های شهری	تعریف معابر اصلی، دسترسی مناسب به بناهای با ارزش، توسعه سیما سازی شهری، سرمایه گذاری توسط مالکان و بخش های دولتی

۴- تطبیق نمونه موردی در لاوپیز، مادرید، اسپانیا^۱

لاوپیز محله ای فقیر نشین بود که فعالیت های پرخطر و جرائم در آن گسترش یافته بود. قطعات، با ایجاد ساختارهای جدید بر روی آنچه در گذشته خانه باغ بودند و همچنین با استفاده از ایجاد ارتفاع در ساختمان ها متراکم شده بود تپولوژی ساختمان به صورت خانه های آپارتمانی با دسترسی عمومی منتهی به حیاط های داخلی مشخص می شود. آن ها کورالاس نامیده می شوند و از ابتدا پایین ترین سطح زندگی در اسپانیا بود آن ها شرایط بسیار بدی داشتند و برای سطوح پایین جامعه در نظر گرفته شده بودند طبقه همکف برای دادو ستد، میخانه ها و همچنین کارگاه صنایع دستی و خلق یک فضای تولیدی مورد استفاده قرار می گرفت باید توجه کرد که بعد از پیدایش آن، شکل فضای عمومی تغییر نکرده است خیابان ها مانند ابتدا برای رفت و آمد وسایل نقلیه و پارک کردن نامناسب باقی مانده اند علاوه بر آن، با اینکه خیابان ها تغییر نیافته اند، لکن ارتفاع ساختمان ها افزایش یافت و ورود نور خورشید و هوای تازه به خانه های داخلی تقریباً غیر ممکن بود بنابر این معمولاً شرایط زندگی برای سلامت مضر است.

۱- این نوشتار ترجمه مقاله Strategies for housing regeneration in city centres. An opportunity to incorporate bioclimatic

criteria in Lavapiés, Madrid (Spain) نوشته ماریان سیمون روجو است



شکل ۱- آفتاب تنها در تابستان به بعضی از خانه های درونی می رسد و حیاط های داخلی کوچک را بیش از حد گرم می کند

۴-۱- روش های مداخله

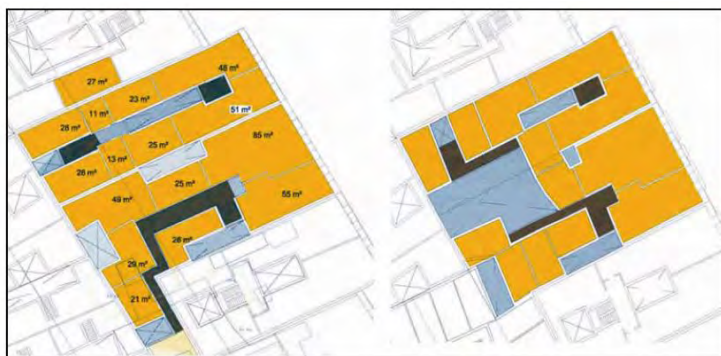
در دهه ۴۰، طرح جامع ۱۹۴۴ (بیگادور)، مسیر ها و حتی میدان هایی را مد نظر قرار داده، درون بلوک ها را حذف می کرد. این ایده عملی نشد ولی فراموش هم نشده بود. پیشنهادی توسط طرح جدیدی در سال ۱۹۹۰ داده شد که با عنوان (پادیابوهای آسمانی) (حیاط های داخلی آبی) شناخته می شد مسیر موازی با نمای ترسیم شده و اگر عملی می شد کورالاس و شکل سنتی را درون بلوک های منظم منتقل می کرد مانند آنهایی که در مناطق الحاقی و توسعه ای هستند. در اواخر دهه ۷۰، اوضاع تغییر کرد و طرح های حمایتی - نه فقط برای لاواییز، بلکه برای مرکز و ملحقات تاریخی - مورد توافق قرار گرفتند.

۴-۲- بهبود فضاهای عمومی و ساختمان های عمومی

پس از این، با در نظر گرفتن فرسودگی تدریجی مرکز تاریخی در سه حوزه (دولتی - منطقه ای و محلی) چندین موافقتنامه برای بهسازی املاک ساخته شده مسکونی و شهری امضا کردند. در سال ۱۹۹۷ لاواییز به عنوان منطقه ای در اولویت بهسازی، مورد طراحی قرار گرفت، منطقه ای یکدست فرسوده که قسمتی از یک محله تاریخی است پروژه بهبود محیط شهری مشترک با cohesion Funds مورد سرمایه گذاری قرار گرفته بودند. بعد از آن پروژه برای میدان ها یا خیابان ها - فضاهای مهم شهری - با استفاده از منابع عمومی توسعه یافته اند. به وسیله این طرح های معمارانه، عناصر بیرونی ساختمان های بهسازی و همچنین تاسیسات فرسوده، در موافقت با شرکت های تلفن - گاز - برق و غیره نوسازی شده اند.

هدف از کارهای بر روی فضای عمومی، معرفی طرح جدید شهری که نیازهای انسانی را بهتر تأمین کند از طریق بهبود دسترسی - بهبود ترافیک سواره - کاشت درختان کوچک با آبیاری قطره ای، ایجاد مکان هایی برای استراحت عابرین پیاده، انطباق زیست محیطی و کیفیت زیبایی شناسانه معابر در راستای جذاب ساختن آن ها برای عابرین پیاده غیر ساکن به منظور افزایش فعالیت های تجاری است. بسیاری از خیابان ها با اقدامات شهرسازی بهبود یافته و بخش هایی خیابان ها، برای عملکرد بهتر برای عابرین پیاده بهسازی شده اند. فرمول دیگر برای عمل، بهسازی معابر دو طرفه در پوشش پروژه های شهری بوده است، زیرا برخی از این خیابان ها که به مناطقی برای بهسازی منتهی می شود و نقاط کانونی برای افراد بی خانمان هستند را در بر میگیرند آنچه مورد انتقاد قرار گرفته، آن است که بیشترین مداخلات مذکور در فکر صنعت گردشگری بوده. نه در فکر اهل محل و همسایه ها، کسانی که قدر داشتن تسهیلات بیشتر و تجارب محلی را بهتر می دانند و آن ها هدایت کنندگان واقعی برای ایجاد مکانی زنده، نه مکانی شبیه موزه با منظره هستند

از سوی دیگر مالکان و مستاجران بلوک های مسکونی، ساختمان هایشان بهسازی کرده اند (اما در وسعت کم) با استفاده از کمک های مالی خصوصی که ۵۰ تا ۶۰ درصد بودجه برای کمک هزینه در نظر گرفته شده بود. اگر چه مشوق های مالیاتی و یارانه ها وجود داشت، اهداف محقق نشد و تعداد با اهمیتی از ساختمان های فرسوده مرمت نشده بودند. مالکیت بسیار ریز است و خیلی زیاد تغییر میکند. روند پروژه بهسازی را کند میکند. یافتن روش هایی برای بهبود شرایط بدون خروج ساکنان بومی اصلا آسان نیست. مداخلات یکپارچه می توانست را حل هایی بهینه ای را به وسیله توزیع مجدد زمین و تجدید اندازه تر ساختمان ها، هدایت کند. ابعاد واحد های مسکونی و حیاز های داخلی می تواند بهبود یابد و فضای مورد نیاز راهرو ها کاهش یابد. بدین روش آفتاب، روشنایی و شرایط تهویه، بدون کاهش مساحت کلی ساختمان بهبود خواهد یافت. عامل کلیدی برای تضمین بازدهی، بهسازی است.



شکل ۲- پیشنهاد برای 40 lavapies c/

به‌عنوان نتیجه ای از سازماندهی مجدد فضاها در منطقه مداخله مساحت حیاط‌ها داخلی به ۸۰ متر مربع افزایش یافته است همراه با یک حیاط مرکزی ۱۰۴ متر مربعی که بهبود شرایط واحد‌های مسکونی درون مناسب است. ۵۲ متر مربع از راهروها حذف شده و شرایط دسترسی ایمن بهبود یافته است. بعد از مداخله، هر واحد مسکونی پنجره‌هایی رو به حیاط مرکزی بزرگ و یک حیاط کوچک دیگر دارد. به طور که اتاق‌ها می‌توانند دارای بازشوهای ورودی و خروجی قرار گرفته در دو منطقه با فشارهای مخالف هم باشند.

۵- تطبیق نمونه موردی در محله عودجان، تهران، ایران

با توجه به اصول مطرح شده و تجربه نواب، پروژه محله عودلاجان به گونه ای متفاوت با نواب طراحی شد. هدف اصلی از طرح محله عودلاجان، حفظ ساکنان اصیل بافت و جلوگیری از مهاجرت آن‌ها و نیز جذب جمعیت جدید است. قبل از شروع طراحی ویژگی‌های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان و همچنین گونه‌های سنتی مسکن در این محله به دقت مطالعه شد. تأثیر این مطالعات در طراحی مسکن‌های جدید بدین صورت بود:

۱. ساخت مسکن‌های جدید با اندازه‌ها متنوع با توجه به سطح اقتصادی خانوارها
 ۲. استفاده از گونه‌های سنتی در طراحی مسکن‌های جدید
 ۳. توجه به حریمیت و در نظر گرفتن فضاهای مورد نیاز و مورد علاقه ساکنان از جمله حیاط، فضای سبز
 ۴. رعایت استانداردهای طراحی مسکن (می‌ریز، ۱۳۸۱)
- به طور کلی گونه‌های سنتی مسکن در این محله را می‌توان طبق جدول ۵ طبقه بندی نمود:

جدول ۵- الگوهای مختلف موجود در بافت تاریخی محله عودلاجان تهران (طرح منظر شهری محله عودلاجان ۱۳۸۷)

تعداد	گونه ۱	گونه ۲	گونه ۳	گونه ۴	گونه ۵	گونه ۶	گونه ۷
۲۱۵	۱۵۵	۱۰	۱۲۷	۲۳۸	۴۸	۲۵۵	
۴۸۲۵۸	۳۲۶۵۲	۳۷۱۶	۳۳۲۷۶	۶۲۰۲۰	۲۴۲۸۷	۴۵۲۹۹	
توده و فضا							

از آنجا که این گونه‌ها بر اساس ویژگی‌های فرهنگی و اجتماعی ساکنان، علایق آن‌ها و نیز ویژگی‌های اقلیمی محدوده شکل گرفته‌اند، بهره‌گیری از آن‌ها در طراحی الگوهای جدید مسکن لازم و ضروری می‌نماید. پیشنهاد الگوی شکل‌گیری توده و فضا در بناهای مسکونی محله عودلاجان، با توجه به الگوهای موجود در این بافت تاریخی، ضوابط و مقررات طرح‌های فرادست مرتبط، شرایط اقلیمی منطقه و محدودیت‌ها و امکانات اقتصادی، ویژگی‌های سکونت و روند آتی آن در این محله، صورت گرفته است.

الگوی شماره 1 در واقع همان گونه شماره (1) در نتایج ارزیابی وضع موجود محله می‌باشد و با الگوی امروزی مسکن مطابقت دارد. این الگو بیشتر مناسب قطعات شمالی جنوبی می‌باشد. در قطعاتی که تعداد طبقات بیش از 2 مدنظر باشد، استفاده از

این الگو بر دیگر الگوها مانند حیاط مرکزی ارجحیت دارد. الگوی شماره ۲ در واقع همان گونه شماره (۳) در نتایج ارزیابی وضع موجود شکل معرفی شده در بخش جریان تحولات الگوی مسکن، مطابقت دارد. L. محله میباشد و با الگوی این الگو در صورتی که از طریق بدنه جنوبی و شرقی نورگیری نماید، گزینه مناسبی است. الگوی شماره 3 در واقع همان گونه شماره (۳) ر نتایج ارزیابی وضع موجود محله می باشد که توده به شکل در سه جبهه قطعه، قرار گرفته است. استفاده از این الگو در قطعاتی با تناسبات U صورت مربع و مساحت بیش از ۲۰۰ مترمربع و تعداد طبقات حداکثر ۳ گزینه مناسبی می باشد. الگوی شماره ۴ در واقع همان گونه شماره (۵) در نتایج ارزیابی وضع موجود محله می باشد. استفاده از این الگو جایگزین الگوی حیاط مرکزی به منظور زندگی به شیوه سنتی و مناسب خانواده های گسترده می باشد) شایان ذکر است بر اساس مطالعات صورت گرفته در حال حاضر نیز تعداد فراوانی خانواده به صورت جمعی و خویشاوندی در یک خانه زندگی می کنند (الگوی شماره ۵ استفاده از الگوی حیاط مرکزی به منظور حفظ هویت بافت تاریخی محله عودلاجان پیشنهاد می گردد که بهتر است در قطعات متوسط و درشت دانه) حداقل مساحت ۳۰۰ مترمربع (و کوتاه مرتبه) حداکثر ۲ طبقه طراحی گردد (عزیزی ۱۳۸۲)

جدول ۶- الگوهای پیشنهادی در طرح منظر شهری محله عودلاجان تهران (معاونت طرح و توسعه نوسازی، ۱۳۸۶)

الگوی شماره ۱- مسکن امروزی	الگوی شماره ۲- L شکل	الگوی شماره ۳- U شکل	الگوی شماره ۴- دوپخش	الگوی شماره ۵- حیاط مرکزی



شکل ۳- محله عودجان، تهران

جدول ۷- تطبیق شیوه‌های مداخله در دو نمونه اسپانیا - ایران

محدوده	خصوصیات شهر	اهداف اصلی	اهداف و ملاحظات			شیوه اقدام
			اجتماعی	اقتصادی	فرهنگی	
اسپانیا مادرید-لا وینز	محلۀ ای فقیر نشین که فعالیت‌های پرخطر و جرائم در آن گسترش یافته بود	بهبود وضعیت مسکن	مقصدی برای مهاجرت و همچنین برای افراد جایگزین دیگر و دسته‌ای از روشنفکران	توجه به بعد تاریخی، فرهنگی و زیست بومی	بهبود شرایط قابلیت سکونت و رعایت شرایط قانونی	بهبود شرایط
ایران تهران-عودلاجان	تاریخ محله به ابتدای تاریخ تهران بازمی‌گردد؛ از زمانی که تهران یک قریه کوچک بیشتر بوده، محله عودلاجان وجود داشت.	تأمین رفاه و آسایش ساکنان و همچنین تأثیر گذاری بر منظر شهری	حفظ ساکنان اصیل بافت و جلوگیری از مهاجرت آن‌ها و نیز جذب جمعیت جدید	استفاده از گونه‌های سنتی در طراحی مسکن‌های جدید	بهره‌گیری از الگوها تاریخی موجود در بافت و الگوهای جدید مسکن	بهبود شرایط

۶- جمع‌بندی

با استناد به انگاره‌های نظری پژوهش و استنتاجات صورت گرفته از اندیشه‌های جهانی از یک سو و مشکلات و نارسایی‌های برنامه‌ها و طرح‌های مداخله در بافتهای کهن شهری ایران از سوی دیگر و به مدد مدل سیستماتیک برنامه‌ریزی روش مقتضی مداخله در بافت‌های کهن شهری ایران ارائه می‌گردد.

جدول ۸- مدل سیستماتیک برنامه‌ریزی (کلاتری، ۱۳۸۵)

گام	محتوی و تعریف	
شناخت	بررسی نقش شهر کهن در کل شهر و منطقه بررسی امکانات و محدودیت‌ها سایر اطلاعات مورد نیاز طرح	
تعیین هدف نهایی	امروزی سازی بافت و احیای زندگی مدنی با در نظر داشتن نقش بافت در شهر و منطقه فرهنگی	
اصول	اقتصادی	پویایی و خودکفایی اقتصادی بافت کهن
	اجتماعی	احیا و تقویت زندگی اجتماعی در بافت کهن
	فرهنگی	حفظ و احیای هویت فرهنگی در بافت
کالبدی	ایجاد محیط مطلوب شهری دارای 4 شاخص: زندگی مدنی، هویت مدنی، امروزی بودن، دسترسی مناسب	
استراتژی‌ها و سیاست‌ها	اقتصادی	ایجاد مراکز اشتغال محلی، رونق صنایع دستی، گسترش جهانگردی
	اجتماعی	توجه به نیازهای ساکنان: افزودن کاستیها، امروزی سازی خدمات شهری، رفع بزه کاری‌ها و مزاحمت‌ها
	فرهنگی	شناخت و ارزیابی عناصر هویتی و باز زنده سازی آن‌ها
	زندگی مدنی	تخریب ابنیه و فضاهای کاملاً بی ارزش و استفاده از اراضی آزاد شده حاصله در ایجاد فضای سبز و تاسیسات شهری، بهبود وضعیت محیط زیست شهری
	هویت مدنی	هماهنگی نماهای کهن و جدید، شناسایی اماکن و فضاهای با ارزش و بهسازی و نوسازی آنان
	امروزی بودن	اعطای کارکرد جدید در توافق با ماهیت بنا یا فضا، ایجاد فضاهای جدید شهری برای جلوگیری از فرسودگی کارکرد بافت، امروزی سازی و در صورت نیاز تغییر کامل درون ابنیه مسکونی، ایجاد تاسیسات زیرساختی امروزی، زدایش کاربریهای ناسازگار
دسترسی	انتقال کاربریهای ترافیک زا تا حد ممکن، طراحی شبکه پیاده با دسترسی هدایت شده به مسیر	

گام	محتوی و تعریف
مناسب	های سواره عمومی، محدود ساختن حجم، سرعت و زمان های تردد سواره، ایجاد تسهیلات توقفگاهی عمومی در خارج از بافت یا سازمان یافته در درون بافت کهن
ارائه طرح مداخله	به دلیل تفاوت ماهوی در مکان های گوناگون، در الگوی کلی قابل بحث نمی باشد
ارزیابی طرح	اصول و محورهای طرح نهایی، با فهرستی از هدف، سیاستها و استراتژی های اولیه طرح و در سطح کلان برنامه ریزی کنترل می گردد. هر گونه تمایزی نیازمند بازنگری است.
ارائه برنامه اجرایی	شامل: مجریان طرح و مشارکت هر کدام، بودجه مورد نیاز طرح و محل کسب آن، زمان بندی اجرایی و ضمانت اجرایی طرح (شفاف بودن سیاستهای مداخله، نقش جامعه تخصصی شهرسازی در تدوین قوانین، وضع قوانین تشویقی)
اجرا و ارزیابی اجرا	مطابق با شاخصهای ارزیابی طرحهای اجرایی مورد بررسی قرار می گیرد.

نتیجه گیری

با توجه به مطالب مطرح گردیده در پژوهش فوق می توان اینگونه عنوان داشت که طراحی مسکن در بافت های کم برخوردار داخل شهر، از آنجا که با اقشار سطح پایین جامعه روبرو هستیم، توجه ویژه ای را می طلبد. بحث مسکن تنها از دیدگاه کالبدی قابل بررسی نیست، بلکه عوامل بسیاری در تدوین گونه های مسکن مؤثر هستند. از جمله عوامل اقتصادی، مدیریتی، اجتماعی، معماری و شهرسازی که هر یک به نحوی بر تدوین گونه های مسکن تأثیر می گذارند. در این بین روند بهسازی و نوسازی بافت های کم برخوردار داخل شهر می تواند به عنوان عاملی مؤثر در این راه تلقی شود و طبعاً بهره گیری از تجربیات جوامع مختلف می تواند بسیار سودمند باشد، آگاهی از بینش ها و نظریات متخصصین امر و بهره گیری از تجارب کشورهای پیشرو در این مقوله می تواند در تدوین روش مناسب جهت مداخله در بافت های کم برخوردار مفید واقع گردد، بررسی تجربیات حاصله در این کشور و مدل‌های به وجود آمده با در نظر گرفتن فرهنگ و اقلیم ایران می تواند در فرآیند برنامه ریزی جهت احیا بافت و بناهای فرسوده کم برخوردار در ایران مورد استفاده قرار گیرد و به نوعی، با حفاظت از بناهای ارزشمند و حفظ هویت و فرهنگ ملی به راهکارهایی جهت ایجاد آرامش و آسایش و احقاق حقوق شهروندی ساکنین این محدوده های شهری دست یافت، در این بین لازم است دستگاههای اجرایی و متولیان خدمات شهری با دیدی تخصصی و کاربردی به این مقوله توجه نمایند تا با حفظ اصالت، هویت، فرهنگ و کرامت انسانی و بناهای تاریخی و بافت های فرسوده، پایداری و زندگی را در این محدوده شهری ایجاد نمایند. جدول فوق مدل برنامه ریزی مداخله در بافتهای کهن شهری ایران را تشکیل می دهد این مدل قابلیت اجرایی در پروژه های مختلف را داراست بازگشت پذیری و خطی نبودن آن احتمال خطاهای احتمالی را کاهش می دهد همه جانبه نگر بودن آن نیز امیدواری جهت توسعه همه جانبه بافتهای کهن، در تعامل با بافتهای جدید را به وجود می آورد.

منابع

- حسینی، سیدجواد، مشارکت پایدار مردمی در نوسازی و بازسازی بافت های فرسوده شهری، وزارت مسکن و شهرسازی، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق، انتشارات سخن گستر ۱۳۸۷
- شفایی، سپیده و مهندسین مشاور شاران، راهنمای شناسایی و مداخله در بافت های فرسوده، ناشر شرکت ایده پردازان فن و هنر ۱۳۸۵
- حبیبی، کیومرث، بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری، انتشارات دانشگاه کردستان، سنندج، ۱۳۸۶
- جهانشاهی، محمد حسین، بافت های فرسوده مشکل ساز شهری، جستارهای شهرسازی، شماره ۴، بهار ۱۳۸۲
- شماعی، علی و پوراحمد، احمد، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۹۰
- سید محسن حبیبی - مقصودی، کتاب مرمت شهری، موسسه انتشارات دانشگاه تهران، هشتم، ۱۳۹۵
- نوری، محمد، طرح ساماندهی بافت قدیم زنجان، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ۱۳۸۵
- مدیا حکیم، فاطمه روشنعلی، مقاله بررسی تجارب موفق بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده در جهان، اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت فرسوده، ۲۱ آذرماه ۱۳۸۷
- عندلیب، ع.، حاجی علی اکبری، ک. ۱۳۸۷. دفاتر نوسازی بافت های فرسوده، جلد هفتم
- عندلیب، ع. ۱۳۸۷. دفاتر نوسازی بافت های فرسوده، جلد سوم.

۱۱. رفیعی، م. ۱۳۸۳. حق مسکن در ایران: سیاستهای تأمین مسکن برای گروههای خاص. فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۳۵ و ۳۶
۱۲. سازمان نوسازی شهر تهران. ۱۳۸۵. برنامه جامع نوسازی بافت های فرسوده شهر تهران.
۱۳. سازمان نوسازی شهر تهران. ۱۳۸۷. طرح منظر شهری محله عودلاجان میانی
۱۴. می ریز، ع. ۱۳۸۱. قانون تملک آپارتمانها و مدیریت بهره برداری از مجموعه های مسکونی. نهمین همایش توسعه مسکن در ایران، جلد اول، وزارت مسکن و شهرسازی.
۱۵. عزیزی، م. م. ۱۳۸۲. تراکم در شهرسازی: اصول و معیارهای تعیین تراکم شهری. انتشارات دانشگاه تهران.
۱۶. مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن. ۱۳۸۵. آیین نامه طراحی ساختمانها در برابر زلزله استاندارد ۲۸۰۰ ویرایش سوم، تهران

