

## بررسی اثرات احیاء بافت فرسوده در توسعه پایدار شهری (نمونه موردی شهر سرخس)

مریم چشک<sup>۱</sup>، زهرا علی جو<sup>۲</sup>

تاریخ پذیرش مقاله: ۹۷/۱۲/۰۴

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۷/۱۰/۲۹

صفحات: ۳۹-۵۴

### چکیده:

بافت قدیمی اکثر شهرها به مرور زمان و در اثر تحولات جدید، عملکرد گذشته خود را از دست داده و رفته رفته رو به اضمحلال گذارده و امروزه نیز به عنوان بزرگ ترین معضل در شهرها مطرح هستند. در همین راستا، تحقیق حاضر به دنبال احیاء بافت فرسوده شهر سرخس برای رسیدن به شاخص های توسعه پایدار شهری می باشد. روش به کار گرفته در این پژوهش از نوع توصیفی - تحلیلی است و اطلاعات به دو طریق مطالعات کتابخانه ای و میدانی (مصاحبه و مشاهده) جمع آوری شده است. جامعه آماری این تحقیق، ساکنین بافت فرسوده با جمعیتی بالغ بر ۱۳۲۴۱ نفر هستند. در این تحقیق ویژگیهای اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست محیطی محدوده مورد مطالعه و همچنین مشکلات و معضلات کالبدی ساکنین بافت، مورد بررسی قرار گرفته که سهم عمده ای از مشکلات مشارالیه را نیز در بر دارد. البته سهم ۸۴ درصدی مالکین در این بافت نسبت به کل شهر که دارای سهم زیادی از اراضی موقوفه می باشد شرایط را برای احصاء بهتر فاکتورهای احیاء بافت فرسوده با ملاحظات توسعه پایدار فراهم آورده است. در انتها براساس تحلیل یک پارچه (SWOT) و سامانه اطلاعات جغرافیایی (GIS) برای تجزیه و تحلیل اطلاعات استفاده شده است. در این پژوهش سعی گردیده براساس یافته ها، پیشنهادات عمومی، قانونی و اجرایی بر پایه شاخصه های توسعه پایدار و با محوریت مشارکت هدفمند و مداخله سازمان یافته ساکنین بافت در اجرای پروژه های احیاء منطقه ارائه گردد که بدلیل عدم فعالیت زیاد پژوهشگران در این خصوص قابل استفاده و بهره برداری است.

کلمات کلیدی: بافت فرسوده، توسعه پایدار، کالبد، احیاء، سرخس

## مقدمه

بررسی مورفولوژی عمومی شهرها و آنالیز وضعیت کالبدی آنها حاکی از وضعیت های مختلف در بافتهای متفاوت شهری است که ساختار کالبدی بناها و موقعیت آنها بلحاظ عملکردی، سنی و کاربری را مشخص می نماید. یکی از این نماهای بصری مهم، فرسودگی نسبی و یا کامل کالبدی برخی از پهنه های شهری بوده که علی رغم موقعیت های مطلوب و متمرکز شهری، از نظر عملکردی و کاربری دچار خلل شده است که نه تنها عوارض این فرسودگی خود مجموعه محله را تحت الشعاع قرار میدهد، بلکه به نوعی بدلیل مهاجرت ساکنین اصیل آن، وضعیت فرهنگی سایر مناطق را نیز دستخوش تغییرات قرار خواهد داد که یکی از شروط حفظ این بافتها به صورت زنده و خودجوش، حضور ساکنان محلی اصیل و بومی است، اما متأسفانه به علت فقدان تسهیلات زندگی درچنین بافتی، خانوارهای اصیل و قدیمی مهاجرت کرده و افراد بیگانه با محل و بدون آگاهی، تنها به علل اقتصادی (ارزش پایین ملک و اجاره بها) در آن ساکن شده اند و مرمت کنندگان بافت، ناگزیرکل بافت را همچون جسم مرده ای می نگرند و با استفاده از شیوه های تقلیدی که هماهنگی با وضعیت اقتصادی و اجتماعی محله ندارد، تنها به کالبد می پردازند (مومنی، و همکاران، ۱۳۸۹: ۱۱). هر سرزمینی دارای استعداد های طبیعی ویژه خود است و زندگی، از جمله ساختارهای شهری در آن سرزمین، تحت تأثیر شرایط محیط جغرافیایی شکل می گیرد و تکامل می یابد. مسأله مهم در شهرها رسیدن به توسعه پایدار است و به منظور توسعه پایدار شهری در محیط جغرافیایی، طرح ها و اقدامات بهسازی و نوسازی شهر باید متناسب با ساختار اکولوژیک آن منطقه صورت گیرد (پورا احمد، ۱۳۸۴: ۹). بافت فرسوده شهر سرخس در مرکز شهر و هسته اولیه شهر قرار گرفته که زمینه

ساز پیدایش تنگناهای کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی شده است از این رو ساماندهی فضایی و توانمندسازی شهروندان ساکن بافت فرسوده در فرآیند احیاء و تجدید حیات به نگرشی سیستمی و رویکردی همه جانبه با برنامه ریزی کلان نیاز دارد. توجه به اینکه فرسودگی عمومی کالبدی ابنیه موجود در بافت فرسوده شهر سرخس ضرورت بهسازی، بازسازی و نوسازی رادر قالب احیاء نسبی و کلی، الزامی نموده است، این مسئله می تواند به عنوان یک فرصت جهت جبران اشتباهات گذشته در خصوص نادیده گرفتن اصول شهرسازی، زیست محیطی و توسعه پایدار محسوب گردد. دستیابی به این هدف مستلزم انجام مطالعات گسترده و تکامل شمول جهت نیل به شاخصهای بافت شهری پایدار و شیوه های شهرسازی تحقق توسعه پایدار می باشد که با در نظر گرفتن فرصتها و تهدیدهای موجود در این بافتها و ملزومات فنی و حقوقی آنها، ضوابط و معیارها و الگوهای بومی سازی شده جهت ساماندهی شهر می تواند بدست آمده و جهت اعمال در برنامه احیاء مجدد بافت های فرسوده و هدایت فعالیتهای عمرانی و ساخت وساز در آنها مورد استفاده متولیان، برنامه ریزان و مدیران اجرایی قرار بگیرد.

## داده ها و روش ها

## الف- روش شناسی:

رویکرد حاکم بر این پژوهش توصیفی- تحلیلی است. محدوده جغرافیایی مورد مطالعه این پژوهش، بافت فرسوده شهر سرخس از توابع استان خراسان رضوی با مساحت ۷۶٫۸ هکتار و جمعیت ۱۳۲۴۱ نفر است. گردآوری اطلاعات از طریق مراجعه به آمار سرشماری های نفوس و مسکن، برداشت های میدانی و مصاحبه با ساکنین محله و همچنین با کارشناسان مرتبط و

ریخت شناسی اغلب، حالتی اندام واره داشته واکثر اجزای آن به ویژه قطعات واقع درحوزه های مسکونی ریزدانه هستند. در اکثریافت های فرسوده به خصوص بافت های حاشیه ای، نظام ساخت و ساز با مصالح کم دوام صورت می گیرد. بافت های فرسوده معمولاً فاقد شبکه زیرساختی و یا دارای نارسایی هایی در شبکه زیرساختی و فضاهای خدماتی و شکل گیری کاربری های ناسازگار در جوار بافت های مسکونی هستند. این ویژگی معمولاً در بافت های فرسوده مرکزی به دلیل نوع فشردگی ساخت و ساز حادثر است (شریفی نسب، ۱۳۸۶: ۱۲).

مشاور طرح های جامع و تفصیلی جهت دریافت نقطه نظرات و دیدگاه های علمی و اجرایی درباره محدوده مورد مطالعه صورت گرفته است. نقشه های پایه ی مورد نیاز برای تحقیق، در محیط Arc Map آماده شده و تجزیه و تحلیل داده نقشه ها و تهیه ی نقشه های خروجی در محیط GIS صورت گرفته است و در نهایت از تحلیل یک پارچه SWOT برای تحلیل محدوده استفاده گردیده که نتایج آن در بخش انتهایی مقاله تدوین و ارائه شده است.

#### ب- مبانی نظری تحقیق:

##### بافت فرسوده

بافت های فرسوده و نا کارآمد شهری، بخش اعظمی از سطح شهرهای کشور را تشکیل می دهند. اگرچه این بافت ها به دلیل داشتن مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، عملکردی، ترافیکی و زیست محیطی از عمده چالشهای مدیریت شهری و نظام شهرسازی می باشند و برای کل گستره شهری یک تهدید جدی به شمار می آیند، با این حال مهمترین پتانسیل شهرها برای استفاده از زمین برای اسکان جمعیت، تأمین فضاهای باز خدماتی و نیز بهبود محیط زیست هستند. متأسفانه اتخاذ سیاست های نا کارآمد در عرصه برنامه ریزی و مدیریت شهری در زمینه احیاء و بهسازی بافت های فرسوده نه تنها امکان استفاده مجدد وحداکثری از این موقعیت را به مخاطره افکنده بلکه به تدریج موجب فرسودگی و نا کارآمدی بخش قابل توجهی از بافت های هسته مرکزی و میانی شهرها و ایجاد تضاد شدید بین بافت های شهری، به ویژه بافت های جدید که با تغییرات در نقش عملکردی خدماتی شهرها ایجاد شده اند، با بافت های فرسوده که توان تطابق با این تغییرات را نداشته اند، گردیده است (بوچانی، ۱۳۸۴: ۱۸). بافت های فرسوده از منظر

##### فرسودگی

به طور کلی کاهش کارایی هر پدیده و عدم رسیدگی، نگهداری و تجدید حیات، فرسودگی آن را در پی دارد. هنگامی که حیات شهری در محدوده ای از شهر، به هر علتی رو به رکود می گذارد و کوششی جهت رونق مجدد آن صورت نمی گیرد، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می گیرد. فرسودگی در بافت های شهری بر کالبد بافت و همچنین فعالیت های اجتماعی و اقتصادی آن تأثیر گذار است. فرسودگی کالبدی و فرسودگی حیات اجتماعی و اقتصادی بافت، در یک رابطه متقابل به تشدید یکدیگر کمک کرده و موجب رکود حیات شهری و تنزل شدید کیفیت زیست میگردد (عندلیب، ۱۳۸۷: ۲۱) کاربرد واژه فرسودگی در مورد وضعیت کالبدی است که عمری از آن گذشته و آثار طبیعی فرسایش بر آن حادث شده باشد. فرسودگی دارای درجات مختلفی است عبارتند از فرسودگی مطلق که مرگ شیء حادث شده و امکان بازسازی وجود ندارد و فرسودگی نسبی که امکان مرمت و تعمیر وجود دارد و نهایتاً فرسودگی کامل که امکان بازسازی وجود دارد (عربی، ۱۳۸۹: ۱۴).

### مداخله

مداخله بعنوان مفهومی دریافت های فرسوده بکار رفته و با این پیش فرض صورت می گیرد که لازم است میان توان های بلقوه و بالفعل یک بافت شهری تعادل به وجود آید و یا مجموعه ای از اقدامات لازم است تا شرایط نابسامان را به سامان کند (شفائی، ۱۳۸۵: ۱۷). در واقع این مفهوم تاثیر اقدامات مشارکت جویانه و مداخله هدفمند مدیریت شهری در بافتهای فرسوده را عنوان می نماید.

### مفهوم بهسازی

بهسازی شامل سلسله اقداماتی است که به منظور بهبود کالبد (که در نتیجه فرسایش فعالیت تحقق یافته است) در کوتاه مدت صورت می پذیرد. در واقع بهسازی زمانی صورت می گیرد که فرسودگی نسبی فضا از لحاظ عملکردی حادث شده باشد. بدین ترتیب می توان گفت بهسازی فرآیندی است که طی آن می توان به بهبود وضعیت فضا، مجموعه و بنایی نه چندان مطلوب موجود پرداخت و با تغییر عملکرد و معاصر سازی، سازمان فضایی مطلوب را ایجاد کرد (حبیبی، ۱۳۸۱: ۱۶).

### مفهوم نوسازی

اصطلاح نوسازی شهری ترکیب دو واژه نوسازی و شهری است که فعل و عمل نوسازی را نسبت به شهر مطرح نموده و از این رو، از سایر انواع نوسازی هایی که احتمالاً در حوزه دانش ها و علوم دیگر مطرح است، متمایز می گردد (Falamaki, ۱۳۸۴: ۲۹).

### مفهوم بازسازی

بازسازی به معنای از نوساختن است. بازسازی زمانی صورت می گیرد که در بنا، مجموعه و یا فضای شهری، فرسودگی به صورت کامل ایجاد شده باشد. فرسودگی کامل معمولاً بر اثر فرسودگی نسبی و کامل

فعالیت و کالبد توامان صورت پذیرد. این امر معمولاً برای ایجاد حیات جدید در سازمان فضایی فرسوده به کار می رود. امروزه آنچه از آن به عنوان بازسازی یاد می شود ایجاد فضای شهری معاصر یا سازمان فضایی جدید یا موزون است که بتواند گفت و گوی خلاق بین گذشته و آینده را نشان دهد (عرب احمدی، ۱۳۸۶: ۱۸)

### توسعه ی پایدار

در دهه ی پایانی قرن بیستم، در پی شکست مکاتب مختلف برنامه ریزی از جمله مدرنیسم و پسامدرنیسم، در عدم توانایی به احصاء شرایط مطلوب زندگی و آثار مخرب بر محیط زیست جهان، گفتمانی فراملی و بین المللی پا به عرصه ی وجود گذاشت (زیاری، ۱۳۸۰: ۳۳). از نظر مک لارن برخی مشخصات کلیدی پایداری شهری که غالباً در ادبیات و اسناد مربوط به این موضوع بیان می شوند عبارتند از:

برابری بین نسل ها، برابری در حفاظت از منابع طبیعی (و زندگی در چارچوب ظرفیت و تحمل آن) استفاده ی حداقلی از منابع تجدید نشدنی. بقای اقتصادی و تنوع، جامعه ی خوداتکا، رفاه فردی و رفع نیازهای اساسی جامعه (رهنما، ۱۳۸۷: ۱۹)

اصول مشخص در توسعه ی پایدار شهری را می توان در موارد زیر خلاصه کرد: صرفه جویی در مصرف انرژی، کاهش فاصله ی محل کار و زندگی، کاهش استفاده از ماشین برای سفرهای کاری، توسعه ی شبکه حمل و نقل عمومی و دسترسی پیاده، حفظ تنوع زیستی و فرهنگی شهر، بازیافت صد درصد زباله و فاضلاب و کاهش آلودگی های زیست محیطی (Rahnama, ۲۰۰۵: ۴۴). بنابراین می توان گفت که:

بهسازی و نوسازی با هدف های توسعه ی پایدار هماهنگی فراوانی دارد. به عبارت دیگر اقدامات نوسازی و بهسازی شهری به دنبال تحقق توسعه ی پایدار شهری است. بر این اساس بررسی و تبیین

(۱) توجه به فشردگی بافت که بایستی متناسب با وضعیت شیب زمین، پوشش گیاهی و اقلیم در نظر گرفته شود.

(۲) طراحی مناسب شریان ها و به حداقل رساندن سه راهی، چهارراه ها و تقاطع ها برای کاهش ترافیک و آمد و رفت ها، کاهش مصرف انرژی و آلودگی هوا.

(۳) افزایش کاربری های چند عملکردی و جلوگیری از قطبی شدن عملکردها و نزدیکی محل کار به محل زندگی.

- عوامل پایداری در مقیاس محله عبارتند از:

(۱) تطابق طراحی محله با طبیعت و همگام با محیط پیرامونش (اعم از توپوگرافی، اقلیم، پوشش گیاهی).

(۲) استفاده از زمینهای خالی و بناهای متروک.

(۳) طراحی کاربری زمین در محله و مرکز محله به گونه ای که افراد بتوانند بدون نیاز به خودرو و از راه پیاده روی نیازهای خود را تامین کنند (همان: ۵۶).

- عوامل پایداری در مقیاس واحد همسایگی عبارتند از:

(۱) افزایش کاربری های متنوع در واحد همسایگی.

(۲) زیباسازی خیابان ها و شریان ها.

(۳) ایمن سازی خیابان ها و مسیرها برای استفاده. - عوامل پایداری در مقیاس بنا عبارتند از:

(۱) طراحی بنا به گونه ای که تاثیر نامطلوب به محیط اطراف نگذارد.

(۲) قابلیت استفاده مجدد از ساختمان ها و قابلیت تغییر عملکرد آنها (انعطاف پذیری)

(۳) حداکثر استفاده مجدد از انرژی تجدید پذیر در بنا

(۴) طراحی سازگار با اقلیم در ساختمان

(۵) مشارکت در مدیریت انرژی توسط استفاده کنندگان

(۶) طراحی در جهت سلامت مردم

(۷) استفاده از مصالح بومی در طراحی بناها

نظریه ی شهر پایدار و توسعه ی پایدار شهری در فرآیند نوسازی و بهسازی شهری امری لازم و ضروری است (ترنر، ۱۳۷۶: ۲۸).

### شاخص های توسعه پایدار

پس از بررسی و مطالعه پژوهش های صورت گرفته در مباحث مرتبط با توسعه پایدار، ابعاد توسعه پایدار به چند دسته تقسیم می شوند که عبارتند از بعد اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی و کالبدی که با توجه به هدف کلی مقاله که تأکید بر بعد کالبدی دارد، از ذکر سایر شاخص ها ممانعت کرده و فقط به ذکر شاخص های تاثیر گذار در بافت فرسوده به جهت نیل به توسعه پایدار شهری می پردازیم که عبارت است از:

(۱) سازگاری

(۲) هویت

(۳) جذابیت و خوانایی

(۴) ترکیب و تنوع کاربری ها

(۵) بهره وری

(۶) ارتقا کیفیت زندگی

(۷) نفوذ پذیری

(۸) ارتقاء دسترسی

### ابعاد طراحی توسعه پایدار

از عوامل پایداری در توسعه شهرها پایداری کالبدی است که در صورت فراهم بودن سایر عوامل مذکور در حوزه پایداری، بستر مناسب برای تحقق آن فراهم می گردد، از این رو عواملی که باید در طراحی و توسعه پایدار شهری در زمینه کالبد آن لحاظ گردد، در چهار مقیاس: شهر، محله، واحد همسایگی و بنا، قابل تفکیک اند (مفیدی، ۱۳۸۲: ۶۲).

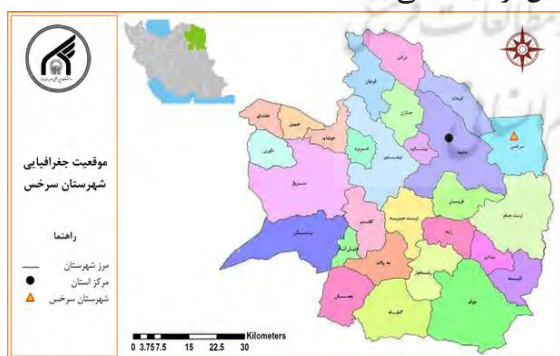
- عوامل پایداری در مقیاس شهر عبارتند از:

داده است. در ژوئن ۱۹۹۲ همزمان با بیستمین سالگرد کنفرانس استکهلم در شهر ریو برزیل "کنفرانس زمین" برگزار شد که در آن فعالیت های بیست ساله بین المللی و ملی را در زمینه های زیست محیطی را ارزیابی کرد. دستاورد این کنفرانس، ارائه نظریه "توسعه پایدار" است. در ایران اولین اقدام مطالعاتی در سال ۱۳۴۸ به سرپرستی مهندس توسلی در مورد بافت قدیم «شهر یزد» انجام گرفته، طرح بعدی «طرح بهسازی محله های فرسوده تهران، بازار عودلاجان» بود که در سال ۱۳۵۹ تهیه شد، حدود سال ۱۳۶۳ مجموعه طرح های «روانبخشی» در بافت های قدیم شهرهای ایران به واسطه وزارت مسکن و شهرسازی وقت در چند شهر به اجرا درآمد (رهنما و امیرفخریان، ۱۳۸۴: ۱۲)

### یافته‌های تحقیق:

#### موقعیت جغرافیایی محدوده مورد مطالعه

شهر سرخس یکی از شهرهای خراسان رضوی و از قدیمی ترین شهرهای کشور دارای سابقه ۵۰۰۰ سال قبل از میلاد می باشد.



شکل ۱: موقعیت جغرافیایی شهرستان سرخس

منبع: مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵، تهیه و تنظیم: نویسندگان، ۱۳۹۸

این شهر در گوشه شمال شرقی ایران، در مجاورت مرز ترکمنستان، تقریباً بین دو نصف النهار ۳۰ تا ۶۰ و ۱۵ تا ۶۱ درجه شرقی و بین دو مدار ۳۶ و ۳۶ تا ۴۰

(۸) توجه به حجم بنا و سایه اندازی با استفاده از خورشید و نوع اقلیم در مکان های مختلف (همان: ۵۸).

#### ج - پیشینه تحقیق

اولین سمینار بین المللی که آشکارا به مرمت، حفاظت و بهسازی بافت های فرسوده شهری توجه کرد، کنگره گوبینو ۱۹۶۰ بود. تدوین کنندگان منشور جهانی آمستردام ۱۹۷۵ نیز خواستار تغییرات وسیع در موازین قانونی و مقررات اجرایی مداخله در بافتهای فرسوده شهری شدند به نحوی که بتوانند در آشتی دادن فضاهایی کالبدی قدیمی با فضاهای زندگی مدرن توفیق یابند. به این ترتیب بحث مرمت و بهسازی و نوسازی بافت های قدیمی و فرسوده شهرها از اواسط قرن ۱۹ میلادی در اروپا از دیدگاه ها و پیشنهادات مرمتی پیشتاژان معماری و رشته های وابسته مجزا شد. لذا منشور آتن در ۱۹۳۱ تا قطعنامه آمستردام با روندی تکاملی به تدریج از انحصار جنبه های صرفاً هنری خارج شد و به همراه توجه به تک بناها به عنوان اثری منحصر به فرد به مجموعه مسایل اجتماعی و اقتصادی در بناها در بافتهای قدیمی شهری نیز تسری یافت.

در زمینه مباحث توسعه پایدار در سطح مجامع بین المللی بیش از چند دهه نمی گذرد، اما در طول تاریخ، همواره موضوع حفظ و نگهداری از جوامع برای نسل های آتی مطرح بوده است. کمیته محیط زیست در سال ۱۹۸۷ گزارش "آینده مشترک ما" را به سازمان ملل ارائه کرد. "برانت لند" واژه توسعه پایدار (Sustainability Development) را اولین بار به طور رسمی در این گزارش مطرح کرد. کمیسیون برونتلند، نخستین تلاش جهانی در زمینه توسعه پایدار بشمار می آید. این کمیسیون همچنین اولین سند تدوین خط مشی بین الملل در زمینه رابطه متقابل نظام اقتصادی و رفاه زیست محیطی را ارائه

موقعیت شهر سرخس در شمال شرق کشور و استان خراسان رضوی و در مجاورت صحرای قره قوم از کشور ترکمنستان از یک سو و ارتفاع کم از سطح دریا (۲۲۵ متر) و عواملی نظیر عرض و طول جغرافیایی و دوری از دریا و توپوگرافی از سویی دیگر موجب کاهش نزولات آسمانی و افزایش میانگین درجه حرارت سالیانه در این شهر گردیده است و موجب شده که این شهر در منطقه ای خشک و سرد با آب و هوایی بیابانی قرار گیرد.

### روند جمعیتی

شهر سرخس بدلیل شرایط خاص جغرافیایی و قرارگیری در مسیر جاده ابریشم و همچنین بهره مندی از تیره ها و طوایف مختلف اعم از شیعه و سنی (شهرتلفیقی) دارای ضریب رشد قابل توجهی بوده تا آنجائیکه در آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن بیشترین رشد جمعیت را در شهرهای استان خراسان رضوی به خود اختصاص داده است که در جدول ۱ روند رشد جمعیت طی ۴ دهه اخیر ارائه شده است.

جدول ۱: جمعیت شهر سرخس

سال	تعداد جمعیت
۱۳۶۵	۱۶۵۵۹
۱۳۷۵	۱۶۵۵۹
۱۳۸۵	۲۸۵۴۷
۱۳۹۰	۳۷۱۶۲
۱۳۹۵	۴۲۱۷۹

مآخذ: مرکز آمار ایران، سالنامه آماری ۱۳۹۵

### وضعیت کنونی بافت فرسوده سرخس

بررسی ها نشان می دهد که جمعیت این شهر در سطح حدود ۹۶۰ هکتار بصورت نامتقارن پراکنده بوده و غالب آن در بافت مرکزی شهر ساکن می باشند به تعبیری براساس شواهد موجود و ارزیابی سرانه ها بایستی اذعان نمود تقریباً بیش از دوبرابر

درجه شمالی قرار گرفته است. حد طبیعی منطقه را در جنوب، رودخانه کشف رود و حد شرقی را تجن (از پیوستن رودخانه هریرود و کشف رود) و حدود طبیعی غربی و جنوب غربی را آخرین امتدادهای ارتفاعات کپه داغ مشخص می نماید.



شکل ۲: موقعیت جغرافیایی شهر سرخس

منبع: مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵، تهیه و تنظیم: نویسندگان، ۱۳۹۸

به علت داشتن آب و هوای مناسب، زمین های مستعد کشاورزی و از همه مهم تر به عنوان منطقه عبوری استراتژیک در مسیر کهن ابریشم همواره مورد توجه بوده است. در این راستا در این بخش از پژوهش به شناخت منابع و پتانسیل های گردشگری شهر سرخس و حومه آن و تاثیر آن در ارتقا درآمد پایدار شهرداری پرداخته می شود. جاذبه های گردشگری شهر سرخس تاریخی، فرهنگی، انسان ساخت و طبیعی می باشند.

### آب و هوا

در تقسیم بندی اقلیمی و تجزیه و تحلیل داده های هواشناسی، وضعیت آب و هوایی شهر سرخس با استفاده از روش Koppen و دومارتن، در اقلیم سرد و خشک که دارای تابستانهای گرم و زمستان های سرد می باشد قرار میگیرد. بر این اساس، از خصوصیات اقلیمی این شهر می توان زمستان های نسبتاً سرد و تابستان های گرم و خشک را بر شمرد. با توجه به

امکانات و خدمات شهری، به دلایل مختلفی، میزان رغبت عمومی به سکونت در این بافت بسیار کاهش یافته و تیره اصیل آن از بافت کوچ کرده و بیشتر مهاجرین غیربومی در این بافت امرار معاش می کنند. در محدوده مورد نظر قطعات مسکونی با مساحت پایین وجود دارد و بعد خانوار بالا می باشد. مرز قرارگیری محدوده از لحاظ خیابان ها از شمال به بلوار امام رضا علیه السلام و از جنوب به خیابان ۱۷ شهریور و خیابان فلسطین و از غرب به خیابان معلم و از شرق به بلوار بعثت محدود می شود و البته خیابان های مهم و استراتژیک امام خمینی (ره) و بلوار طالقانی که از میان محدوده عبور می کنند شریان های اصلی شهر را تشکیل می دهند. براساس سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ محدوده مورد مطالعه دارای ۱۳۲۴۱ نفر جمعیت می باشد که از این تعداد ۶۸۳۱ نفر مرد و ۶۴۱۰ نفر زن و در کل ۳۰۷۹ خانوار ساکن هستند. لذا به طور میانگین هر خانوار ۴/۳۰ نفر جمعیت دارد. همچنین بعد خانوار در شهر سرخس ۳/۹۸ نفر بوده است. بنابر این بعد خانوار در محدوده بالا بوده و دو وضعیت نامطلوب و هشدار قرار دارد.

#### کاربری اراضی محدوده مورد مطالعه

باتوجه به اینکه محدوده مورد مطالعه ۷۶/۸ هکتار مساحت دارد، کاربری مسکونی بیش از ۵۷٪ از مساحت کل محدوده را به خود اختصاص داده است. بعد از آن بدون احتساب معابر کاربری آموزشی ۴٪ و کاربری بهداشتی درمانی ۳/۹۳ درصد بیشترین مساحت را دارند. کاربری های آموزشی که در این محدوده قرار دارند در سه سطح محله (دبستان و مهدکودک)، ناحیه (راهنمایی و دبیرستان) و در سطح شهر (آموزش عالی) خدمات رسانی می کنند و به صورت پراکنده در محدوده قرار گرفته اند. کاربری پارک و فضای سبز که بیش از ۱/۹۲ هکتار از مساحت

سهم وزنی (۸/۲۶)، جمعیت در بافت فرسوده شهر سرخس ساکن هستند.

شهر سرخس از لحاظ مورفولوژی داری دو بافت هندسی و ارگانیک می باشد قسمت ارگانیک شهر هسته اولیه شهر را تشکیل داده و مساحتی حدود ۷۷ هکتار را به خود اختصاص داده که حدود ۱۵ درصد از کل شهر می باشد. قسمت هایی از شهر که دارای بافت هندسی می باشند حدود ۶۴ درصد از کل شهر را به خود اختصاص داده اند. پهنه هایی از شهر نیز که دارای بافت ترکیبی می باشند بیش از ۱۵۰ هکتار را از آن خود کرده اند که ۲۱ درصد از بافت شهر را شامل می شود. محدوده مورد مطالعه به لحاظ منطقه ای در مرکز جغرافیایی شهر متمایل به سمت شرق قرار گرفته، که از لحاظ موقعیت ملکی در ردیف بهترین و متمایزترین املاک شهری است و از لحاظ بهره مندی از خدمات محیطی نظیر کاربری های تجاری، آموزشی و درمانی در بهترین منطقه موجود در شهر سرخس قرار دارد. این محدوده شامل بخش هایی از محله های ۱ و ۲ و ۹ و ۱۰ شهرداری است.



شکل ۳: بافت فرسوده شهرستان سرخس

منبع: شهرداری سرخس، ۱۳۹۴، تهیه و تنظیم: نویسندگان، ۱۳۹۸

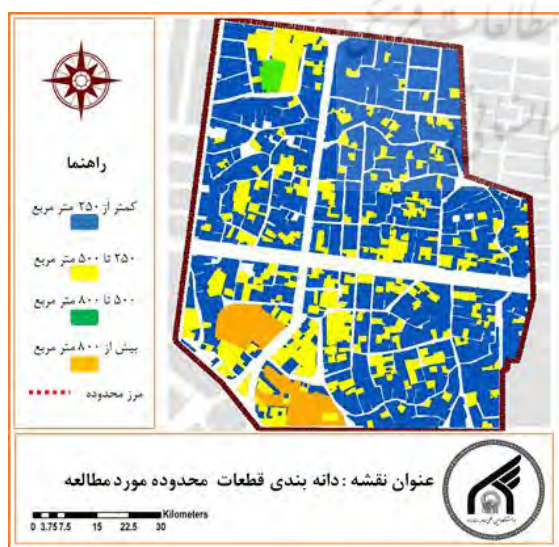
این محدوده علی رغم موقعیت مطلوب و دسترسی به



درمانی، انتظامی، پذیرایی جهانگردی، پارک و فضای سبز کاربری هایی هستند که در محدوده استقرار یافته و در مقیاس شهر فعالیت دارند و ۱۹/۹ درصد از مساحت کل محدوده را به خود اختصاص داده اند.

#### دانه بندی قطعات محدوده مورد مطالعه

در محدوده مورد مطالعه، ۵۸۹۴ قطعه وجود دارد که حدود ۷۰ درصد آنها مساحتی کمتر از ۲۵۰ مترمربع دارند که ریزدانه محسوب می شوند و بیشترین مساحت زمین را به خود اختصاص داده اند. بعد از آن حدود ۲۲ درصد از کل قطعات، متوسط دانه می باشند که مساحتی بین ۲۵۰ تا ۵۰۰ مترمربع دارند. در این محدوده فقط ۱ قطعه وجود دارد که مساحت آن بین ۵۰۰ تا ۸۰۰ مترمربع است که این قطعه درشت دانه کاربری آموزشی می باشد و حدود ۱/۰۷ درصد از کل قطعات را تشکیل می دهد و در این محدوده تنها ۳ قطعه وجود دارد که مساحت آن ها بیش از ۸۰۰ مترمربع است. این ۳ قطعه شامل یک پارک، اداره آگاهی و اداره زندان می باشد که هر سه این کاربری ها در مقیاس شهر فعالیت دارند.



شکل ۴: دانه بندی قطعات محدوده مورد مطالعه

منبع: شهرداری سرخس، ۱۳۹۴، تهیه و تنظیم: نویسندگان، ۱۳۹۸

کل محدوده را به خود اختصاص می دهد شامل یک فضای سبز عمومی و پارک می باشد که هر دوی این ها در سطح شهر خدمات رسانی می کنند. علاوه بر این کاربری مذهبی ۰/۵۵ درصد از مساحت کل محدوده را داراست که شامل مسجد جامع شهر می باشد که در سطح شهر خدمات رسانی می کند و ۴ باب مسجد که در سطح محله فعالیت دارند. کاربری اداری موجود در محدوده که ۰/۹۲ درصد از مساحت کل محدوده را به خود اختصاص داده شامل اداره زندان، اداره آگاهی و اداره تبلیغات اسلامی می باشد که هر دوی این کاربری ها در سطح شهر فعالیت دارند. یکی دیگر از کاربری های مستقر در محدوده کاربری پذیرایی و جهانگردی می باشد که ۰/۱۲ درصد از مساحت محدوده را شامل می شود که در مقیاس شهر فعالیت دارد. کاربری تجاری موجود در محدوده که ۰/۴۹ درصد از مساحت کل محدوده را تشکیل می دهد که بیشتر این کاربری ها در حاشیه معابر اصلی شهر واقع شده است و تقریباً تمامی کاربری تجاری موجود در محدوده در سطح شهر فعالیت دارد و تنها چند قطعه در سطح محله خدمات رسانی می کند. کاربری انتظامی مستقر در محدوده که ۰/۴۵ درصد از کل مساحت را شامل می شود در مقیاس شهر فعالیت دارد، کاربری فرهنگی ۰/۱۶ درصد از مساحت را به خود اختصاص داده است. لازم به ذکر است کاربری که با عنوان غیرقابل طبقه بندی ذکر شده مطابق با وضع موجود شامل اراضی بایر، ساختمان های در حال ساخت و مخروبه می باشد. در رابطه با مقیاس عملکرد کاربری ها این نکته لازم به ذکر است که با توجه به موقعیت قرارگیری بافت فرسوده در هسته اولیه شهر و مرکز اصلی خدمات شهری و با توجه به اینکه دو معبر اصلی شهر از وسط این محدوده عبور کرده، بیشتر کاربری های اصلی شهر در حاشیه دو عبور اصلی این محدوده استقرار یافته اند، کاربری های تجاری، آموزش عالی، بهداشتی

های ۲ طبقه با فراوانی ۳۷۹ قطعه نزدیک به ۷ درصد از کل قطعات را به خود اختصاص داده، همچنین ساختمان های ۳ طبقه که با فراوانی ۶۵ قطعه ۱/۱۲ درصد از کل محدوده را تشکیل می دهند و به طور کلی در تمام محدوده تنها ۵ ساختمان ۴ طبقه و ۳ ساختمان ۵ طبقه وجود دارد که جمعاً ۱/۳ درصد از کل محدوده را شامل شده است. بنابراین در این محدوده ساختمان ها ارتفاع کمی دارند و بیشتر ساختمان ها الگوی ویلایی داشته و بدلایلی که در بخش انتهایی مقاله بدان اشاره خواهد شد از توسعه ارتفاعی بناها و استفاده مطلوب از ارتفاع در سازه ها تاکنون بهره کافی گرفته نشده است.

#### شبکه معابر دسترسی در محدوده مورد مطالعه

فرم شبکه ارتباطی بافت فرسوده شهر سرخس تا حد زیادی شبیه فرم شطرنجی ولی بصورت نامنظم و دارای مسیرهای ارتباطی ارگانیک و غالباً بدون تعیین حق السهم سواره و پیاده رو می باشد که بدلیل قرارگیری این بافت در محوریت شریان های دسترسی نقش مهمی در انتقال سواره به سایر معابر شهری دارد که وضعیت موجود، به نظر می رسد پاسخگوی نیازهای ترافیکی منطقه نمی باشد به نوعی تمامی مسیرهای این بافت به چهار راه مرکزی شهر ختم می شود که این تقاطع تنها نقش سرویس دهی ندارد بلکه بیش از ۴۰ درصد تعاملات فرهنگی، اجتماعی، اداری و تجاری کل شهر در این تقاطع مهم و مرکزی رخ می دهد. در بافت فرسوده موجود عرض معابر بن باز داخلی بین ۴ الی ۶ متر و عرض کوچه های بن بست بین ۱/۵ تا ۴ متر است که در برخی موارد طول مستقیم کوچه های بن بست به بیش از ۶۰ متر هم رسیده و عملاً وضعیت قرمز در خدمات ایمنی را متصور می نماید. در بیش از ۹۰ درصد تقاطع های موجود پخی وجود ندارد و بدلیل عبور وسایط نقلیه غیرمحلی، ایمنی عابر پیاده بسیار کم و توامان

#### کیفیت ساختمان ها در محدوده مورد مطالعه

در محدوده مورد مطالعه تعداد قابل توجهی از بناها یعنی حدود ۲۸ درصد آن ها مرمتی هستند و ۲۳ درصد از کل قطعات نیز نوساز می باشند و ۷ درصد بناها هم تخریبی هستند، قابل ذکر است که اراضی غیرقابل طبقه بندی هم شامل اراضی بایر و رها شده و مخروبه های موجود در محدوده می باشد که ۴۲ درصد را شامل شده و سهم شایان توجهی دارد ولی چنانچه بخواهیم در یک سهم بندی کلی کیفیت ابنیه موجود در محدوده مورد مطالعه را بسنجیم باید اذعان نماییم که همانا بیشتر وضعیت کالبدی ابنیه موجود، بلحاظ کیفی در دسته مرمتی و نیازمند به توجه بوده که این مهم نه تنها اهمیت پرداختن به این مقاله را تشدید نموده بلکه سهم بصری در رسیدن به توسعه پایدار شهری در این محدوده به نسبت کل شهر را توجیح می نماید.



شکل ۵: کیفیت بنا در محدوده مورد مطالعه

منبع: شهرداری سرخس، ۱۳۹۴، تهیه و تنظیم: نویسندگان، ۱۳۹۸

#### تعداد طبقات محدوده مورد مطالعه

در محدوده مورد مطالعه ساختمان های ۱ طبقه با فراوانی ۲۹۵۳ قطعه بیش از ۵۰ درصد از کل قطعات را به خود اختصاص داده است. بعد از آنها ساختمان

### دستیابی به توسعه پایدار با رویکرد کالبدی

یکی از مهمترین موارد در رسیدن به توسعه پایدار در بافت فرسوده شهری ارتقاء سیستم دسترسی بخصوص در رابطه با کیفیت محیط و رعایت عدالت در برخورداری از فرصتهای برابر می باشد که در صورت توجه بدین موضوع از ظرفیت معابر استفاده حداکثری شده، حمل و نقل همگانی توسعه یافته و دسترسی ها برای عموم بخصوص ساکنین بافت فرسوده تسهیل می شود. از دیگر موارد مهم در این موضوع توجه به استقرار کاربری ها و استفاده از کاربری های مختلط می باشد که بر مبنای سه مولفه ی مهم و کاربردی همجواری، اختلاط و سازگاری بایستی برنامه ریزی گردد که نیازمند چندین اقدام است که عبارتست از:

- (۱) ممانعت از ایجاد فضاهای مرده شهری
  - (۲) جلوگیری از تراکم ترافیک در محدوده بافت
  - (۳) ارتقاء امنیت و انطباق اجتماعی
  - (۴) تقویت ارتباطات و سرزندگی
  - (۵) افزایش ظرفیت اقتصادی بافت
  - (۶) ارتقاء آرامش و امنیت روانی خانوارها
- به نظر می رسد فشرده سازی، تراکم کابری ها و افزایش میزان کارایی آنها در بافت فرسوده شهری نیز مسیر رسیدن به توسعه پایدار در این بافت را تسهیل می نماید. تراکم و فشردگی مستقیماً باعث مصرف سرانه انرژی کمتر و به تبع آن انتشار آلاینده های کمتری خواهد شد که این آلودگی کمتر هوا کاهش تقاضاهای مصارف سایر انرژیها را در پی خواهد داشت در واقع ارتباط بین فشردگی کاربری ها و تمرکز آنها با الگوی حمل و نقل در فرم پایداری هایی که از مولفه های توسعه پایدار بوده قابل درک است. در بافت فرسوده شهر سرخس نیز این فشردگی تا حدی وجود داشته که برابر بررسی ها تا ۷۰ درصد استفاده از وسیله نقلیه برای ساکنین بافت را کاهش داده و گامی مهم در جهت توسعه پایدار بحساب می آید (هاشمی فشارکی و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۶).

آلودگی صوتی فراوانی را دنبال دارد شاید امکان دسترسی از چندین مسیر و رعایت سلسله مراتب شبکه معابر و امکان تغییر مسیر در راهبندان ها از جمله فواید این فرم ارتباطی باشد اما معایب صدرا اشاره به همراه سرعت پایین سرویس دهی در حوادث و سوانح طبیعی و غیرطبیعی، مشکلات تردد در فصل بارش، ترافیک زیاد وسایل عبوری، وجود تقاطعهای زیاد و ... باعث نزول کیفی سرویس دهی در این بافت شده است.

### دستیابی به توسعه پایدار در بافت فرسوده

اهداف پایداری اغلب در قالب سه واژه محیط، اقتصاد و عدالت بیان می شوند و در یک جامعه پایدار تمام این ها به جای این که به مرور زمان تخریب شوند، قوت و گسترش می یابد. در تمامی تعاریف مرتبط با توسعه پایدار مبحث ارتقاء کیفیت زندگی ضمن در نظر گرفتن ظرفیت تحمل محیط زیست و پاسخگویی به نیازهای نسل حاضر بدون ایجاد محدودیت برای امکانات نسل های آینده در راستای تامین نیازهایشان مدنظر می باشد. علاوه براین می توان چنین عنوان کرد که ایده پایداری مفهومی است که چهار مولفه زیست محیطی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی را توأم مورد توجه قرار می دهد (مشارزاده و همکاران، ۱۳۸۸: ۱۵) با توجه به مباحث مطرح شده در مبنای نظری و بخش های گذشته باید اذعان نماییم که بی شک یکی از پیش شرط های نیل به توسعه پایدار در شهرها استفاده بهینه از فضاهای موجود با موقعیت مطلوب شهری و بهینه سازی کالبدهای موجود و ساختار سازی شایسته برای توسعه های آتی شهری می باشد. عمده شاخص های توسعه پایدار در بافت فرسوده شهری دارای بسترهای مطلوبی بوده که با نوعی برنامه ریزی صحیح و هدفمند میتوان گام موثری در این راستا برداشت (هاشمی فشارکی و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۴)

جدول ۲: تحلیل SWOT در بافت فرسوده سرخس

شاخص های کالبدی	قوت Strength	ضعف Weakness	فرصت Opportunity	محدودیت Threat
دسترسی	وجود شریانهای مهم و حیاتی شهر نظیر بلوار امام رضا علیه السلام و خیابان معلم در حدود اربعه این بافت	سلسله مراتب نامشخص دسترسی ها در داخل بافت و به تبع ایجاد نوعی سردرگمی ترافیکی	امکان احداث بارانداز به دلیل دسترسی موثر به شریانی های عبوری مهم و وجود مرکز شهری قوی در میان محدوده	ناکارآمدی معابر موجود در راستای خدمات دهی به جمعیت اسکان یافته در بافت
	قرار گرفتن دو شریان اصلی شهری شامل خیابان امام بلوار طالقانی در میان این بافت	سطح پایین سرویس دهی گذرگاههای محلی بعلت استاندارد و بالابودن حجم تردد	امکان جذب جریانهای عبوری بویژه از مرکزی شهر به سوی بافت از طریق تقویت زیرساختها	عدم توانایی مدیریت شهری در احصاء اراضی مورد نیاز تعریض معابر در این بافت
	امکان برقراری ارتباط سریع و آسان اوجود دسترسی های این بافت	اختلال در نظام آمد و شد به دلیل روانابهای جاری در سطح معابر	امکان تقسیم سهم ترافیک عبوری از مرکز شهر بداخل بافت بصورت هدفمند	وجود پیش آمدگی برخی از اعیانی ها و تداخل حرکتی با خودروهای عبوری
	پیش بینی دسترسی هایی با عرض بیشتر در طرح بالادستی شهری برای این بافت	کمبود پارکینگ عمومی و ضعف شدید بارانداز در این بافت	--	پارک بی رویه خودروهای ساکنین بافت در دسترسی های اصلی و ایجاد مزاحمت
	بالابودن سرانه فضاهای اختصاصی به معابر و دسترسی ها	فقدان روکش مطلوب آسفالت معابر بویژه در بخش مرکزی بافت فرسوده	--	--
فرم	مطلوبیت و کیفیت نسبتاً بالای فضای سبز پارک کودک بعنوان نقطه مکث	عدم توازن فعالیت مسیرهای حرکتی بافت به دلیل شرایط نامطلوب معابر	امکان ایجاد یک مرکز محله دربخش شرقی محدوده و استقرار خدمات و تجهیزات شهری در آن	عدم توجه به معماری بناها توسط مالکان به دلیل عدم تمکن مالی و اقتصادی مشارالیها
	--	عدم رضایت شهروندان از نظافت عمومی محدوده	وجود زمینهای بایر جهت ارائه الگوی بهینه کاربری های فرهنگی و تجاری و...	فقدان ضوابط ویژه معماری بنا
عملکرد	لبه های تجاری فعال در حاشیه دو معبر عبوری از میان بافت	شرایط نامساعد زیست محیطی بویژه در درون بافت	وجود فضای باز وبایر در درون بافت و امکان ارتقاء اعیانب های مورد نیاز	عدم انطباق سرانه های طرح تفصیلی پهنه مورد مطالعه باوضع موجود
	وجود کاربری فضای سبز پارک کودک باکارکرد شهری	وجود بناها و واحدهای مخروبه و رها شده وבלاتکلیف در بافت بخصوص فضاهای متروکه	دسترسی به محورهای ارتباطی مهم شهری نظیر بلوار طالقانی و خیابان امام خمینی	شکل گیری ارگانیک وبدون ضابطه کاربری ها و توسعه این امر بدون نظارت صحیح مدیریت شهری
	وجو مساجد فعال و کانونهای بسیج مستقر در آنها	فرسوده و مرمتی بودن غالب کاربری ها و نیاز به احیاء فوری	وجود پارک کودک ومجتمع اقامتی وتجاری ابریشم برای توسعه فعالیت های گردشگری و تفریحی	وجودپیش آمدگی بناها در سطح تراز کف معابر و ارتفاعی در مسیر گذر گاههای درون محله ای

## نتیجه گیری و پیشنهادات

تحلیلی که از بررسی های میدانی و تجزیه و تحلیل مقالات و کتب مختلف و فضای مجازی بدست آمده حاکی از آنست که همانا توجه جدی و کاربردی به بافت فرسوده شهری سرخس نقش مهم و کاراست و با اهداف رسیدن به توسعه پایدار شهری در این شهر سازگاری دارد البته بایستی اذعان نمود شاخص های دیگری نیز برای رسیدن به این هدف لازم است که در این مقاله فقط به شاخص های کالبدی بافت فرسوده اشاره شده است. در این بخش با توجه به گستردگی نتایج حاصل از واکاوی های صورت پذیرفته بدین نتیجه رهنمون می شویم که همانا توجه به مولفه های دستیابی به توسعه پایدار در بافت فرسوده بسیار تاثیرگذار بوده و عینی سازی پیشنهادات این مقاله میتواند نقش مهمی در رسیدن به شهری پایدار و توسعه یافته داشته باشد. البته به نقش مدیران شهری در این واکاوی بیشتر پی برده تا آنجایی که به نظر نویسندگان بی توجهی محض مدیریت جامع شهری اعم از مدیران اجرایی، حاکمتی و نظارتی از علل مهم عدم تحقق مولفه های مهم و کاربردی توسعه در بافت فرسوده شهر سرخس می باشد که امید است دستدرکاران امر با بهره گیری از فرصتها و ظرفیت های پژوهشی نظیر مقاله حاضر اهتمام جدی در جهت توسعه پایدار شهر سرخس با احیاء بافت فرسوده آن داشته باشند. با عنایت به محدوده وسیع مطالعات انجام شده و مباحث متعددی که می تواند در این بخش ارائه گردد و در جهت استفاده بهینه از زمان و فضا کلیه پیشنهادات نویسندگان اعم از پیشنهادات عمومی و اجرایی و حقوقی بصورت تیتروار و خلاصه بدون اولویت بندی ارائه میگردد که امید است مورد عنایت قرار گیرد.

-تهیه طرح تفصیلی ویژه بافت فرسوده شهر سرخس با رویکرد و ملاحظات توسعه پایدار شهری به استناد ماده ۱۱ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب

۱۳۴۷/۹/۷ و ماده ۲۲۳ همان قانون و برابر مصوبه شورای اسلامی شهر و تامین منابع مالی و برابر تبصره ۱ ماده ۲۳ مذکور تا تهیه این طرح از ارائه مجوزهای ساخت خودداری نماید.

-حفظ، حراست و ساماندهی بنای تاریخی موجود در خیابان ۱۷ شهریور(انبار غله).

-مطلوب سازی منظر شهری برای حفظ ساکنین بومی و اصیل بافت.

-جداسازی مسیر تردد عابرین پیاده از خودروها

-تعریض معابر اصلی بن باز برابر طرح تفصیلی ویژه (با فوریت برابر طرح تفصیلی موجود).

-ممنوعیت تردد خودروهای سنگین و نیمه سنگین و ارتقاء ایمنی عبور و مرور منطقه.

-تخریب بناهای متروکه و رها شده و ساماندهی آن بصورت موقت برای بارانداز تجاری های لبه های موجود.

-ترویج آموزش های فرهنگی و اجتماعی برای ساکنین بافت از طرق مختلف رسانه ای و ...

-به جهت پایداری کاربری اراضی شهر و ارتقاء سطح کمی و کیفی محیط زیست شهری، کند نمودن روند رشد و گسترش سنتی شهر و هدایت آن به گسترش ارتفاعی همراه با ایجاد تونل مشترک شهری و راهاندازی سیستم های فاضلاب و بازیافت در این الزامی می باشد.

-به استناد بند ۱۴ و تبصره آن، ذیل ماده ۱۵۵ قانون شهرداری ها، شهرداری سرخس میتواند مالکین بافت فرسوده را مجاب به بهسازی، نوسازی و بازسازی نماید که بلحاظ موقیعتهای خاص اجتماعی شهر سرخس پیشنهاد می شود اعمال قانون با سیاستهای تشویقی همراه باشد.

-شهرداری سرخس میتواند براساس بندهای ۶۲ و ۳۷ ضابطه ممانعت از افزایش محدوده شهرها مصوب ۱۳۷۸/۸/۱۰ و براساس ماده یک قانن حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها ۴ مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ از

روی خواهد آورد و زمینه برای توسعه پایدار شهری با رویکرد احیاء کالبدی بافت فرسوده فراهم خواهد شد. -تلفیق نقش زنان بعنوان محور اصلی خانواده برای تبیین سیاستهای تشویقی و فرهنگی برای احیاء بافت -افزایش زمینه مشارکت هدفمند مردم این بافت با طرح های تشویقی و استفاده از ظرفیت مساجد موجود و کانون های بسیج و ظرفیت روحانیون و معتمدین موجود

-پیشنهاد می شود شهرداری سرخس برابر ماده ۲۲۲ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ اراضی و املاکی را که طبق این قانون به ملکیت خود در می آورد ( به استثنا اراضی و املاک موضوع ماده ۳۲۴ این قانون ) به منظور نوسازی به موجب قرارداد و در قبال اخذ تضمینات کافی به شرکتهای و مؤسساتی که با سرمایه کافی و صلاحیت فنی تشکیل یافته اند واگذار کند. به تعبیری زمینه برای سرمایه گذاری بخش خصوصی فعال فراهم آمده که میتواند رویکرد توسعه پایدار را در برنامه های سرمایه گذاری خود دخیل نماید.

-نورپردازی معابر این بافت با مشارکت اداره برق شهر سرخس برای ارتقاء امنیت عمومی بافت. -افزایش سرانه فضای سبز منطقه با تملک برخی از اراضی بایر موجود توسط شهرداری و ساخت پارک محله.

-اعمال قانون و یا سیاستهای تشویقی برای ممانعت از دفع ناصحیح فاضلاب های خانگی ساکنین بمنظور تسریع در دستیابی به شاخصه ها و مؤلفه های بهداشتی توسعه پایدار شهری.

-تلاش برای کاهش آمار بیکاری ساکنین بافت با امضاء تفاهمنامه ای با اداره کار شهرستان و محوریت فرمانداری سرخس در جهت متعهد نمودن پیمانکاران بومی برای بهره گیری از نیروی کار این منطقه.

-همکاری نیروی انتظامی با مدیریت شهری در قالب تفاهمنامه ی مشترکی در راستای القاء آرامش و

تخریب باغها و اراضی کشاورزی به بهانه رشد نامتوازن و ناهمگون حاشیه شهرها و به استناد عدم توانایی در ارائه خدمات طولی در حریم شهر جلوگیری کرده و جبران این فضاها را منوط به تملک املاک واقع در بافت فرسوده نماید که در صورت مشتمل بر سیاستهای تشویقی شهرداری شوند.

-پیشنهاد می شود شهرداری سرخس با همکاری اداره کل راه و شهرسازی به استناد ماده ۲۳ ۵ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ و برابر بند ۳۶ ضابطه ممانعت از افزایش محدوده شهرها مصوب ۱۳۷۸/۸/۱۰ از تفکیک و آماده سازی اراضی جدید جلوگیری و نسبت به ارائه مجوزهایی برای بلند مرتبه سازی در بافت فرسوده اقدام نماید کما اینکه مطابق طرح تفصیلی بالغ بر ۹۵ درصد املاک مسکونی این بافت با تراکم زیاد لایه گذاری شده که این خود زمینه انجام این امر را مهیا می سازد.

-مرمت تدریجی بناهای دارای ارزش تاریخی پس از خروج ساکنین آن و تغییر کاربری آن بسمت اهداف توسعه پایدار شهری

-توسعه خطوط رفت و شد ناوگان حمل و نقل عمومی نیمه سنگین نظیر ناوگان مینی بوس رانی شهرداری در شریانهای این بافت.

-هویت یابی مشترک گروه ها و اقوام مختلف و ایجاد زمینه زندگی و همزیستی مسالمت آمیز در این بافت

-پیشنهاد می شود کمیسیون ماده ۱۲ ۱ قانون زمین شهری برابر مصوبه مورخ ۱۳۶۶/۷/۱۱ و قوانین مندرجه ادغام وزارت راه و شهرسازی مصوب مجلس شورای اسلامی و تایید شورای نگهبان به تاریخ ۱۳۹۰/۳/۳۱ نسبت به تنظیم لایحه ای مبنی بر عدم واگذاری زمین به بخش خصوصی و یا دولتی در محدوده خدماتی شهرداری و یا آماده سازی و تفکیک اراضی جدید، اقدام نماید که به تبع آن بخش خصوصی و حتی دولتی با سیاستهای تشویقی صدرالاشاره قطعاً بسوی این بافت مرکزی اما فرسوده

۷- عربی عباس و انتظاریزدی حسن رضا؛ (۱۳۸۹). "بررسی شیوه های مداخله در بافت های فرسوده شهری و ارائه مدل بهینه مداخله"، ماهنامه اطلاع رسانی شوراها، شماره ۵۴.

۸- شفائی سپیده؛ (۱۳۸۵). "راهنمایی شناسایی و مداخله در بافت های فرسوده"، وزارت مسکن و شهرسازی، شرکت ایده پردازان فن وهنر.

۹- حبیبی سید محسن و ملیحه مقصودی؛ (۳۸۱). "مرمت شهری"، چاپ اول، تهران، دانشگاه تهران.

۱۰- عرب احمدی مریم؛ (۱۳۸۶). "آشنایی با بافتهای فرسوده شهری و نحوه شکل گیری آنها"، ماهنامه شهرداریها، سال هشتم، شماره ۸۱.

۱۱- زیاری کرامت اله؛ (۱۳۸۰). "توسعه ی پایدار و مسئولیت برنامه ریزان شهری در قرن بیست و یکم"، مجله ی دانشکده ی ادبیات و علوم انسانی دانشگاه تهران، شماره ی ۱۶۰، صص ۳۷۱-۳۸۵.

۱۲- رهنما محمدرحیم و عباسزاده غلامرضا؛ (۱۳۸۷). "اصول، مبانی و مدل های سنجش فرم کالبدی شهر"، انتشارات جهاد دانشگاهی مشهد، چاپ اول.

۱۳- ترنر تام؛ (۱۳۷۶). "شهر همچون چشم انداز، نگرشی فراتر از فرانوگرایی (پست مدرن) به طراحی و برنامه ریزی شهری"، ترجمه ی فرشاد نوریان، تهران، شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری.

۱۴- مفیدی سید مجید؛ (۱۳۸۲). "درسنامه درس مبانی اکولوژیک"، دانشگاه علم و صنعت ایران.

۱۵- مشارزاده زهرا و صبری سینا، (۱۳۸۸). "مقایسه تطبیقی نظریات در مورد پارک های اداری و توسعه پایدار شهری"، نشریه هویت شهر، سال سوم، شماره ۵.

۱۶- هاشمی فشارکی سیدمحمد و سعیدی هاجر؛ (۱۳۹۰). "نقش احیای بافت فرسوده در توسعه پایدار شهری از دیدگاه فرهنگی"، اولین کنفرانس ملی عمران و توسعه، رشت، دانشگاه آزاد اسلامی واحد لشت نشا.

۱۷- Falamaki S; (۱۳۸۴). Urban renwal and repairmen. Tehran: SAMT publication

۱۸-Rahnama, et al; (۲۰۰۵). Accessibility and Sustainability in Sydney, International. Conferences of Health Risk. Blonya, Italy, P ۳۵۶-۳۷۰.

امنیت به مردم با گشت زنیهای مستمر و ایجاد زمینه برای سرمایه گذاری آسوده و قابل اطمینان.

-بزرگنمایی مداخلات دستگاه های دولتی در حوزه احیاء بافت فرسوده شهر سرخس برای تشویق و ترغیب مردم در قالب اطلاع رسانی در فضای مجازی، تبلیغات محیطی و محاطی و ظرفیت تنها رسانه نوشتاری شهر سرخس.

-اخطار به مالکین ملکهایی که در معرض خطر قرار دارند به استناد بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها بمنظور ایجاد بستر تحقق طرح های بالادستی و زمینه سازی برای اجرای مشارکتی طرح تفصیلی ویژه ای که می بایستی تدوین و در این بافت اجرایی گردد.

## منابع

۱- مومنی مهدی و دیگران؛ (۱۳۸۹). "تحلیلی بر طرح های احیاء و نوسازی بافت های فرسوده نمونه موردی محله جویباره اصفهان"، مطالعات و پژوهشهای شهری و منطقه ای، سال دوم، شماره ی ۷ صص ۳۱-۵۲.

۲- شماعتی علی و احمد پوراحمد؛ (۱۳۸۴). "بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا"، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول.

۳- رهنما محمدرحیم و مصطفی امیرفخریان؛ (۱۳۸۴). "بررسی روند احیاء مرکز شهر مشهد"، فصلنامه ی جغرافیا و توسعه ی ناحیه ای، شماره ی ۴، صص ۸۳-۱۰۳.

۴- بوچانی محمدحسین؛ (۱۳۸۴). نوسازی بافت کهن قزوین از مونی برای مدیریت شهری، مجله شهرداری ها، سال ششم، شماره ۷۰.

۵- شریفی نسب سیدرضا و کلابی فرانک؛ (۱۳۸۶). "بافت فرسوده و سیاست های بهبود کیفیت مسکن"، نشریه آبادی، شماره ۵۵، انتشارات مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری.

۶- عندلیب علیرضا؛ (۱۳۸۷). "فرایند نوسازی بافت های فرسوده شهر تهران"، جلد چهارم، انتشارات سازمان نوسازی شهر تهران.

## Investigating the effects of worn out tissue regeneration in urban sustainable development (Case Study of Sarakhs City)

### Abstract

The old texture of most cities over time and due to new developments has lost its past performance and gradually declining, and nowadays, as the largest ancient texture of most cities, over time and due to new developments, its past performance Lost and gradually disappeared and today they are considered as the biggest problem in the cities. In this regard, the present study seeks to revive the worn out urban landscape in order to achieve sustainable urban development indicators. The method used in this research is descriptive-analytical and information is collected in two ways through library and field studies (interview and observation). The statistical population of this study is the population of the worn out tissue with a population of ۱۳،۲۴۱ people In this research, the economic, social, physical and environmental characteristics of the study area as well as the physical problems and problems of residents of the tissue have been investigated, which also includes a major part of the problems of attendance. Of course, the ۸۴% share of owners in this context, as compared to the whole city, which has a large share of endowment lands, has provided the conditions for a better account of the factors of corroded tissue regeneration with sustainable development considerations. Finally, based on SWOT analysis and Geographic Information System (GIS), data analysis has been used. In this research, it has been tried based on the findings, general, legal and executive suggestions based on indicators of sustainable development focused on targeted participation and organized intervention of tissue residents in the implementation of regional rehabilitation projects due to the inability of researchers to do so in this regard. Use and exploitation.

**Key words:** Worn out texture, sustainable development, body, regeneration, Sarakhs