



## بررسی عوامل موثر بر تصویر ذهنی شهروندان از بافت فرسوده و راهکارهای بهبود آن (نمونه موردی بافت فرسوده اطراف مسجد جامع قم)

اشرف ماندنی<sup>۱</sup>

### چکیده

بافت های فرسوده شهری صرف نظر از گونه های متفاوت آنها محصول برخی کم توجهی های مدیریت شهری است که در طول زمان به صورت پهنه ای از شهر درآمد که فاقد پایداری و استحکام لازم کالبدی بوده، دسترسی مناسبی برای خانه های آنها بوجود نیامده و از کمبود شدید خدمات رنج می برند. به همین دلیل با توجه به کیفیت پایین زندگی در بخشهایی از آنها محل سکونت اقشار محروم و مهاجران روستایی و بعضاً غیر ایرانی شده و در نهایت به مکان های ناامن و با ناهنجاریهای فراوان اجتماعی در پایین ترین سطح کیفیت محیطی تبدیل شده اند. آنچه در کشور ما امر مداخله، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده را با مشکل روبرو کرده فقدان یک استراتژی مشخص متکی به شناسایی گونه های بافت فرسوده و عزم جدی مدیریت شهری برای نوسازی و بهسازی آنها بوده است. در بسیاری از عرصه ها بهسازی بافت و اقدام خرد و مشارکتی با مردم ساکن در آن، شیوه بسیار مطلوب و پایداری را ارائه می دهد که می تواند در طول دوره کوتاه مدت صورت پذیرد. شهر قم به واسطه داشتن حدود ۱۰۷۴ هکتار بافت تاریخی و فرسوده یکی از شهرهایی است که به وضوح با مساله فرسودگی روبروست و بافت مسکونی اطراف مسجد جامع قم، به واسطه موقعیت ویژه و همچنین واقع شدن در محدوده مرکزی و تاریخی شهر قم و فرسودگی این محدوده با مشکلات خاصی روبروست. یافته ها نشان داد بررسی میزان موافقت ساکنین نشان می دهد که ۳۲ درصد با تخریب و نوسازی بناها کاملاً موافقت ۲۳ درصد موافقتند، ۲۰ درصد تا حدودی موافقتند و کسانی هستند که به این محدوده علاقه دارند و قصد ادامه زندگی در محدوده را دارند. ۱۵ درصد از ساکنین محدوده با تعمیر و بازسازی محدوده موافق اما با تخریب و نوسازی مخالفند ۱۰ درصد نیز از هرگونه تغییری در اینبه و ساختمان های محدوده ناراضی هستند.

**واژگان کلیدی:** بافت فرسوده، توسعه شهری، نوسازی و بهسازی شهری، مشارکت مردم، شهر قم، محله بافت فرسوده اطراف مسجد جامع قم.

### ۱- مقدمه

رشد سریع شهرنشینی در کشورهای رو به رشد از یکسو و محدودیت ظرفیت های تولیدی از سوی دیگر، عامل بروز مشکلات عدیده ای در شهرهای بزرگ این کشورها محسوب می شود. ظهور بافت های خود روی شهری و به عبارتی گسترش حاشیه نشینی ها که یکی از مسایل مبتلا به شهرهای بزرگ می باشد، از جمله این مشکلات است. کمبود زمین مناسب ساخت و ساز با قیمت مناسب در مقابل رشد سریع جمعیت و در نتیجه روند افزایش تقاضا برای مسکن موجب می گردد تا عملاً دسترسی اقشار کم درآمد و حتی متوسط به بازار زمین و مسکن کاهش یافته و زمینه ساخت و سازهای نامناسب را در بخش غیررسمی گسترش بخشد. وجود برخی عوامل مکانی نظیر وضعیت طبیعی منطقه و یا وضعیت مالکیت و همچنین ضعف توان

<sup>۱</sup> دانشجوی کارشناسی ارشدروزانه، رشته جغرافیا گرایش برنامه ریزی شهری - برنامه ریزی مسکن و بازآفرینی شهری. دانشگاه کاشان

نظارتی سازمان‌ها و نهادهای دولتی در این نواحی که معمولاً یا به واسطه در حاشیه شهر قرار داشتن این نواحی است و یا به واسطه وجود بافت‌های اجتماعی و کالبدی آن‌هاست، از جمله عواملی می‌باشند که باعث می‌شوند تا نقاط خاصی از شهر در معرض ساخت و سازهای خود رو قرار گرفته و به مرور کنترل‌های رسمی را تحت‌الشعاع قرار دهد. وجود ضوابط و مقررات مبتنی بر استانداردهای بالای شهرسازی نیز معمولاً به صورت یک مانع جدی جلوی عملکرد روان بازار رسمی را گرفته، زمینه گسترش بازار غیررسمی را فراهم ساخته و حاشیه‌نشینی را تشدید می‌سازد. بافت فرسوده اطراف مسجد جامع قم از جمله مناطقی از شهر قم است که در معرض ساخت و سازهای بی‌ضابطه قرار دارد و از بافت اجتماعی- کالبدی بسیار نامناسبی برخوردار است. ساخت و سازهای غیراصولی، تراکم بالا، بافت اجتماعی روستایی، محیط شهری نامطلوب، و کمبود خدمات شهری از جمله مسایل این شهرک می‌باشند. متأسفانه باتوجه به موقعیت این شهرک و وجود محدوده‌های قابل توسعه، انتظار می‌رود که این روند همچنان ادامه یابد که در صورت عدم مداخله مؤثر شهرداری و سازمان‌های ذی‌ربط، این منطقه از شهر که به واسطه مجاورت آن با آرامگاه سعدی که یکی از جاذبه‌های توریستی شهر می‌باشد و از حساسیت زیادی برخوردار است، به مرکز تجمع انواع بزهکاری‌های اجتماعی مبدل گردد. کارشناسان امور شهری با اذعان به گسترش حاشیه‌نشینی‌ها در شهرهای بزرگ طی سال‌های آینده، معتقدند که به منظور کاهش وضعیت نامطلوب این مناطق و ساماندهی آن‌ها بایستی از مشارکت ساکنین در جهت بهبود محیط کالبدی و اجتماعی بهره‌گیری نمود. برای جلب مشارکت ساکنین شایسته است تا اولاً با مکانیزم عملکرد بازار غیررسمی که عامل شکل‌گیری بافت‌های خودرو محسوب می‌شود آشنا شد و ثانیاً سیاست‌هایی جهت توانبخشی ساکنین که زمینه مشارکت آن‌ها را فراهم می‌آورد را مشخص و اجرا نمود. شناخت مکانیزم عملکرد بازار غیررسمی به برنامه‌ریزان کمک می‌کند تا با برداشتن موانع قانونی و عملکردی دامنه شمول بازار رسمی را افزایش دهند. در آن صورت می‌توان بر روند ساخت و سازها نظارت نمود و آن‌را هدایت کرد. این مهم اگر با توانمند نمودن ساکنین همراه باشد زمینه اصلاح محیط و بهبود شرایط زیست‌محیطی را با کمترین هزینه اقتصادی و اجتماعی فراهم خواهد نمود. در این بررسی بر پایه دیدگاه فوق، ابتدا به مطالعه روند توسعه شهرک سعدی اشاره خواهیم نمود و نقش بازار رسمی و غیررسمی را در این فرآیند مشخص می‌سازیم. سپس با بررسی ویژگی‌های اقتصادی اجتماعی ساکنین اصولی را برای ساماندهی شهرک پیشنهاد خواهیم نمود.

بافت‌های قدیم و ناکارآمد شهری بخش قابل توجهی از سطح شهرهای کشور را تشکیل می‌دهد. این بافت‌ها از یک سو از طیف گسترده مشکلات کالبدی، عملکردی، ترافیکی و زیست محیطی رنج می‌برند و از سوی دیگر مهمترین پتانسیل شهرها برای استفاده از زمین جهت اسکان جمعیت تأمین فضاهای باز خدماتی و نیز بهبود زیست محیطی محسوب می‌شوند. ضمناً مشکلات کالبدی که بافت‌های قدیمی با آن روبرو هستند فرسودگی شدید بناها مشکلات مربوط به شبکه نامنظم و ناکافی در بافت تراکم و پیوستگی اجزاء بافت، مسائل و مشکلات مربوط به تپ و نوع بناهای مسکونی مسائل ناشی از مصالح به کار رفته و نحوه مرمت بناها و کمبود خدمات و تأسیسات و تسهیلات شهری و زیر بنایی و... هستند که بافت قدیمی شهرها را در پاسخگویی به نیازهای امروزی زندگی دچار نارسایی‌هایی کرده است. (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۱۲۳). در اینکه شهر پدیده‌ای تاریخی است تردیدی وجود ندارد. چنین پدیده‌ای نمی‌تواند از پیشینه خود بگسلد از این رو در رشد و توسعه فضایی، کالبدی توجه به ویژگی‌های بومی ضروری است. بخش چشمگیری از تاریخ و فرهنگ شهر در کالبد آن تجلی می‌یابد که نشان‌دهنده ارزش‌ها، باورها، اعتقادات، هنرها توان فنی و ساختار اجتماعی- اقتصادی و سیاسی و... نسل‌های گذشته است (همان منبع: ۳۷). بافت‌های تاریخی علاوه بر اینکه واجد ارزش‌های زیبا شناختی و هویت بخشی شهرهای ما هستند هنوز در بسیاری از شهرها محل سکونت و معیشت میلیون‌ها نفر از شهروندان به شمار می‌روند (کالانتزی و حاتمی‌نژاد، ۱۳۸۵: ۱۳۹). از این رو چنانچه در جهت بهبود مشکلات در بافت قدیمی شهرها برنامه‌ریزی اصولی و صحیحی صورت نگیرد روند فرسودگی و تخریب بافت‌های قدیمی تسریع گشته تا جایی که حتی حیات شهری به خطر خواهد افتاد. بافت‌های قدیمی و تاریخی غالباً دچار فرسودگی‌های طبیعی هستند که حاصل گذران سالها آمد و شد انسانها و آنچه مرتبط بدان هاست می‌باشد. این بافت‌ها بتدریج نخ نما می‌شوند و نظیر بسیاری دیگر از آثار هنری و میراث فرهنگی کشورمان هر چه بیشتر پا می‌خورند بر ارزششان افزوده می‌گردد و بتدریج از زیر پا به رفوگری و سپس به داخل قاب رفته به دیوار آویخته شده و به موزه‌ها راه می‌یابند. شهرها نیز بسته به قدمت و فرسایش بافتشان بتدریج به موزه بدل می‌شوند. این بافت‌ها واجد کیفیات مشخص کننده نحوه شکل‌گیری، زمان ساخت از نظر تاریخ، نوع معماری رایج و غالب، مصالح و نحوه اجرا و نوع زندگی و معیشت اجتماعی ساکنان و نهایتاً عملکرد کل مجموعه از نظر ارتباطی است. توجه به ساختارهای کهن شهرهای قدیمی، حفظ، احیاء و ساماندهی شالوده‌های بنیادین آن می‌تواند به تدوام حیات یک شهر کمک نماید (حمیدی، ۱۳۷۰: ۱۸۶).

بافت قدیمی شهر قم دارای ارزش و اعتبار تاریخی می‌باشد. اقداماتی که جهت بهبود مشکلات و بافت قدیم قم صورت می‌گیرد نباید تنها در قالب اقدامات کالبدی اصطلاحاً بازسازی از نوع تخریب و دوباره ساختن باشد زیرا بسیاری از هسته‌های قدیمی، آنچه دارای ارزش است نه تنها کالبد موجود و بناها و ساخت شهرهای آن، بلکه گذرها، مراکز محله‌ای، روابط اجتماعی بین ساکنین، یادمان‌ها و نشان‌های بافت است که دارای ارزش اجتماعی فرهنگی است لذا در بسیاری از عرصه‌ها بهسازی بافت و مشارکت با مردم ساکن در شیوه بسیار مطلوب و پایداری را ارائه می‌دهد که می‌

تواند در طول دوره کوتاه مدت صورت پذیرد و رفاه شهروندی را در بافت فراهم سازد. از آنجا که بافت قدیم شهر قم به مانند بافت قدیمی بسیاری از شهرها دارای ارزشهای تاریخی، فرهنگی و اجتماعی می باشد و از سوی دیگر این بافت نیز به مانند بافت قدیمی سایر شهرها از مشکلات کالبدی، عملکردی، زیست محیطی و اجتماعی رنج می برد لذا جهت جلوگیری از روند فرسودگی و تخریب بافت برنامه ریزی جهت بهسازی بافت قدیم لازم و ضروری است.

- ۱- مردم بافت فرسوده اطراف مسجد جامع قم تمایل زیادی به نوسازی و بهسازی بناهای این محله زیادی دارد.
- ۲- در شرایط فعلی تعداد عناصر خدماتی در بافت فرسوده اطراف مسجد جامع قم برای جمعیت ساکن در آن کافی نمی باشد.
- ۳- سکونت گاههای قدیمی و فشرده موجود در بافت فرسوده اطراف مسجد جامع قم در محدودیت های فیزیکی - کالبدی نقش دارد.

## ۲- اهمیت و ضرورت تحقیق

اهمیت و ضرورت حفظ آثار کهن نه به عنوان پدیده هایی نمادین، بلکه به دلیل شناخت سیر تحول و تکامل تاریخ شهرسازی و تمدن شهرنشینی، حفظ هویت و اصالت شهری و تبیین حیات شهری بر اساس شواهد و مدارک علمی همواره مورد توجه بوده است. به طور کلی عناصر و فضاهای بافت شهری عمری محدود دارند و با گذشت زمان دچار تغییر و فرسودگی می شوند و به عبارت دیگر هیچ فضای و بنایی بدون بهسازی و مرمت و نوسازی نمی تواند دوام و بقای طولانی داشته باشد. بافت قدیمی شهرها در ایران که حامل ارزش های فرهنگی - تاریخی هستند در حال حاضر با مسائل و مشکلات فیزیکی - کالبدی نظیر عرض کم معابر، شبکه های ارتباطی ضعیف و ضعف و نارسایی در شبکه دسترسی ها، وجود سکونتگاههای قدیمی، کم دوام و به هم فشرده، عدم کیفیت مصالح ساختمانی به کار رفته در بناها و کمبود تأسیسات و تجهیزات خدماتی مورد نیاز شهروندان روبرو هستند که بافت فرسوده اطراف مسجد جامع قم نیز از این قاعده مستثنی نیست و از این مشکلات رنج می برد. وجود این مسائل و مشکلات فیزیکی - کالبدی روند فرسودگی و تخریب بافت قدیم شهرها را تسریع می بخشد و باعث رکود و بی رونقی آن و در پی آن باعث مهاجرت ساکنان بومی و قدیمی از این گونه بافت ها و جایگزینی مهاجران روستایی و اقشار کم درآمد جامعه در آن می شود. از سوی دیگر رکود و فرسودگی بیش از حد بافت های قدیمی باعث پیدایش محله های مخروبه و خانه های در حال تخریب در این بافت ها می شود که مناسب ترین مکان را برای ناهنجاری های اجتماعی و بزهکاری فراهم می آورد که همه این عوامل باعث می شود که ارزش های غنی فرهنگی - تاریخی موجود در این بافتها رفته رفته به فراموشی سپرده شده و احساس تعلق به خانه، محله و شهر کمرنگ شود. لذا وجود این مسائل و مشکلات ضرورت و اهمیت حفظ و احیا و بهسازی بافت قدیمی شهرها را مطرح می کند که در برنامه ریزی جهت بهسازی بافت قدیمی شهرها توجه و حفظ اصالت و ارزش های فرهنگی و تاریخی حاکم بر بافت لازم و ضروری است به طوریکه امروزه در سطح جهان و بویژه در کشورهای توسعه یافته ارزشها و مفاهیم فرهنگی در فضاهای ساخته شده شهری یکی از دلایل اصلی بهسازی و نوسازی بافت قدیمی شهرهاست. تحقیق پیرامون چنین موضوعی از جنبه های مختلف علمی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و کالبدی و... حائز اهمیت است. از بعد نظری؛ این تحقیق به تجزیه و تحلیل و تبیین نظریه های ساماندهی و احیا بافت های قدیمی شهر به منظور برطرف نمودن کمبودها و نارسایی هایی که در بعضی از روشها و الگوها بویژه در رابطه با محله های اطراف مسجد جامع قم وجود دارد کمک می کند و به غنای مبانی نظری در این راستا می انجامد. اهمیت کالبدی؛ یکی از برجسته ترین ویژگی های هسته تاریخی شهرها، حضور عناصر و بافت های کالبدی و فضاهای شهری غنی و با ارزش است. آن ویژگی در شرایط کنونی که بخش جدید و نوظهور شهرهای معاصر از فقر فضاهای شهری رنج می برد اهمیتی دوچندان پیدا می کند. چرا که تکوین، گسترش و تغییر اینگونه عناصر فضاها تا قبل از مداخلات بی هویت شهرسازی معاصر، ریشه در فرهنگ و هویت تاریخی ما داشته و همگام با سایر تحولات اجتماعی فرهنگی بوده است. به عبارت دیگر اینگونه فضاها از آنجا که تبلور کالبدی جهان بینی، ایدئولوژی، روابط اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی جامعه ما هستند، از امتیاز سنخیت با فرهنگ و سنن بومی برخوردار می باشند و دارای غنایی هستند که با ارزش گذاری های دقیق بر جنبه های گوناگون فضایی و کارکردهای شهری به نتایج درخشانی در زمینه زیبایی و وحدت ساختار فضایی دست یافته اند و از این رو حتی هنوز هم قرارگیری در اینگونه فضاها و مکانها ما را از تجربه خوشایند احساس آشنایی و انس با فضا بهره مند می کند. در این راستا ساماندهی کالبدی بافت های قدیمی، هم از آن جهت ضرورت دارد که با تقویت ارزش های کالبدی - فضایی، فرصت ارزشمند فراگیری و ادراک فضاها و عناصر شهری با ارزش، همچنان حفظ می شود و می تواند ما را در ایجاد فضایی برای امروز و بخشیدن چهره ای انسانی تر به شهر یاری دهد و هم از این نظر که با حفظ و تقویت اینگونه عناصر و فضاها و زدودن آنها از انواع آلودگی های بصری و فعالیتی امکان تقویت پیوستگی و اتصال به خط مستمر تاریخ شهرسازی سنتی به وجد آید که در رویارویی با مشکلات و نابسامانی های متعدد ناشی از قهر و قطع تاریخی شهرسازی معاصر با پیشینه سنتی آن اهمیت فوق العاده ای دارد. (توسلی ۱۳۷۱، ۱۰۶).

بر این اساس لزوم ساماندهی کالبدی بافت های کهن شهری نیز روشن می شود. اهمیت اجتماعی؛ فرآیندهای سیاسی، اجتماعی و جمعیت

شهرهای تاریخی ایران از ابتدای قرن معاصر، پی‌آمدهای اجتماعی، اقتصادی، کالبدی گسترده ای را برای بافت تاریخی و کل منطقه شهری به دنبال داشته است. در نتیجه این فرآیند، هم اکنون بافت های کهن ما عموماً میزبان جمعیتی با ویژگی های اجتماعی-جمعیتی ویژه و کاملاً متمایز از سایر قسمت های شهر هستند. این قشر بندی جدید اجتماعی که به پیدایش لایه های پیوسته متغیر جمعیتی در بافت تاریخی منجر شده، در طی فرآیند جایگزینی افشار تهی دست و آسیب پذیر اجتماعی به جای جمعیت بومی باعث تنزل و افت اجتماعی شده و متعاقب آن روابط اجتماعی نوینی را برای بافت تاریخی تعریف کرده است. عدم ثبات اجتماعی بافت در نتیجه تحولات شدید جمعیت شناور آن، به شکلی نگران کننده هنجارها و ارزش های اجتماعی حاکم بر بافت را تضعیف کرده و زمینه ظهور و گسترش انواع کج رویها و هنجارهای اجتماعی را فراهم آورده است. علاوه بر این در نتیجه تفکیک شدید طبقات درآمدی در شهر و اختصاص بافت به طبقات پایین، ظرفیت مشارکت مردمی در سطح ناحیه کاهش یافته و در نتیجه، افزایش گسیختگی انسجام اجتماعی را به دنبال داشته است. و این در حالی است که ساختار اجتماعی شهرهای قدیم پیش از تحولات معاصر، از انسجام درونی برخوردار بود و ساخت سلسله مراتبی قدرت، استمرار این انسجام در طول تاریخ حیات بشر را تضمین می کرد. ساخت اجتماعی شهر از طریق شبکه ای از روابط درون محله ای در تمام شهر گسترده بود و تمامی رفتارهای شهروندان بر اساس سیستم هنجارهای جامعه شهری مورد ارزیابی قرار می گرفت. ارتباط متقابل و درهم تنیده روابط اجتماعی با سایر ابعاد اقتصادی، کالبدی و فرهنگی جامعه شهری، به شکلی منسجم و یکپارچه، در تعریف شهر، شرکتی هماهنگ داشتند. حاکمیت روابط اجتماعی بر زندگی شهری تا آنجا بود که سرویس دهی خدمات شهری، از طریق شبکه روابط درون محله ای و با مشارکت اعیان و اشراف هر محله و سرپرستی کدخدا و ریش سفیدان آن محله، انجام می گرفت. از این رو می توان گفت بافت قدیم به پشتوانه سرمایه اجتماعی پیشین دارای پتانسیل تقویت روابط اجتماعی و افزایش انسجام اجتماعی است و الگو و مفهوم محله و مرکز محله آن، فرصت مناسبی برای تجربه مشارکت مردمی و تحکیم همبستگی و وفاق جمعی در بین شهروندان است. بافت تاریخی از این نظر، دارای اثرات ارزشمندی از اندیشه، فرهنگ و روابط اجتماعی پیشینیان است و به قول سامونا در محیط زیست صنعتی و ماشینی زمانه ما، نقش عامل موازنه بخش را ایفا می کند و باید شرایط حضور آن ها در زندگی نسل حاضر را فراهم کرد. (صالحی، ۲۴، ۱۳۷۶-۳۱). از طرف دیگر احیاء و بازسازی و سوق دادن حرکات فیزیکی جمعیت به داخل بافت قدیم شهرها و جلوگیری از رکود و نابودی آنها اهمیت زیادی در برنامه ریزی شهرهای کهن دارد.

### ۳- اهداف تحقیق

بررسی و شناخت مقدماتی بافت فرسوده اطراف مسجد جامع قم و محدودیت هایی که از جنبه فیزیک کالبدی در حال حاضر در آن دیده می شود. مطالعه وضعیت فیزیکی و ساختاری سکونت گاههای واقع در بافت فرسوده اطراف مسجد جامع قم و رسیدن به این موضوع که آیا ساکنان این محله تمایل به نوسازی و بهسازی بناهای این مناطق دارند یا نه و چگونه می توان آن را تشویق به بهسازی کرد. جهت بهسازی بافت قدیم اطراف مسجد جامع قم چه نوع برنامه ریزی شهری باید در نظر گرفته شود و آیا برنامه ریزی مطابق با فرهنگ گرایمی می تواند کارساز باشد و در کنار آن چه برنامه های دیگری لازم است.

### ۴- فرضیه های تحقیق

- ۱- مردم بافت فرسوده اطراف مسجد جامع قم تمایل زیادی به نوسازی و بهسازی بناهای این محله زیادی دارد.
- ۲- در شرایط فعلی تعداد عناصر خدماتی در بافت فرسوده اطراف مسجد جامع قم برای جمعیت ساکن در آن کافی نمی باشد.
- ۳- سکونت گاههای قدیمی و فشرده موجود در بافت فرسوده اطراف مسجد جامع قم در محدودیت های فیزیکی - کالبدی نقش دارد.

### ۵- سابقه و پیشینه تحقیق

بررسی و تحلیل نظریه ها، اندیشه ها، سبک ها و الگوهای متفاوت بهسازی و نوسازی و ساماندهی شهری امکان دستیابی به راهکارهای مناسب برای زمان حال و مکان و موقع جغرافیایی مورد نظر را برای هر محقق و برنامه ریز شهری فراهم می آورد و در این جا به بررسی و تبیین تعدادی از نظریه ها و دیدگاههای مطرح شده درباره بهسازی و نوسازی در یک شهر اعم از بافت قدیم آن می پردازیم:

- شکویی رابطه تکنولوژی و بافت شهری را به این صورت بیان می دارد: تأثیرپذیری اشکال متنوع وانسانی با وسایل ارتباطی در داخل شهرها در سه دوره مجزا به شرح ذیل است:

- ۱- شهرهایی که بافت آنها تحت تأثیر قدم های انسانی است و رفت و آمدهای روزانه مردم بدون وسایل ارتباطی عملی می شود.
- ۲- شهرهایی که پس از ورود ماشین بخار در صنعت حمل و نقل و ایجاد وسایل ارتباطی تغییر بافت داده اند.
- ۳- شهرهایی که بافت آنها تحت تأثیر تکنولوژی در عصر ما با استفاده از تکنولوژی بسیار پیشرفته تغییر شکل می دهند. (شکویی، ۱۳۵۵: ۱۲۰).

- فلامکی معتقد است یکی از راههای مهم و احیاء و سامان دهی بافت های قدیمی در روند توسعه فیزیکی شهر انطباق کاربردهای خانه ها، بازارها، مدرسه ها و گرمابه های قدیمی با شرایط امروزی است. (فلامکی، ۱۳۶۹: ۱۱۱).
- فراری در مورد بهسازی و نوسازی شهری و ایجاد شهر توسعه یافته معتقد به سعادت و خیر جهان هستی است. سعادت و خیر در مدینه فاضله ی او از طریق همفکری و همکاری شهروندان فراهم می شود بدون همفکری و همکاری عملی انسان قادر به رفع احتیاجات روزافزون خود نیست و در واقع، اقدامات بهسازی و نوسازی در هر فضایی منوط به همکاری عملی انسان است. (قلمی، ۱۳۷۴: ۲۳-۲۲)
- پوراحمد سال ۱۳۷۶ در کتاب خود تحت عنوان جغرافیا و کارکردهای بازار کرمان در رابطه با بخش مرکزی شهرها به ویژه عنصر بازار بافت قدیم شهری به کارکردهای بازار و عناصر وابسته به آن در گذشته و حال پرداخته است. وی راههای ساماندهی و احیاء قلب بافت قدیم یعنی بازار و بطور کلی عناصر بافت قدیم را با توجه به مکتب کارکردگرایی و تحول در کارکردهای بازار دانسته است. (پوراحمد، ۱۳۷۶: ۷۷)
- شیعه اسماعیل در روند توسعه فیزیکی شهرهای امروزی معتقد است که از الگوهای شهرهای سنتی در جهت بهسازی و بازسازی بافت قدیم و بویژه توسعه فیزیکی باید استفاده شود و در ضمن هماهنگ سازی بخش های مختلف شهری و ایجاد رابطه و همبستگی بین بخش های مختلف شهری از مشکلات شهری کاسته شود. (شماعی، ۱۳۸۰: ۲۲)
- راسکین نویسنده بزرگ انگلیسی معتقد است که در روند رشد و توسعه شهرها فضای کالبدی قدیمی شهرها را نباید مورد بازسازی و تجدید بنا و حتی مرمت قرار داد. وی سازماندهی یک بافت قدیمی را بی احترامی به ارزش های گذشته می دانست و معتقد بود در روند توسعه فیزیکی شهر، بافت های قدیمی به عنوان سند بدون هیچ گونه دخل و تصرف و حتی تعمیر نگهداری می شوند. (همان منبع: ۱۸-۱۶).
- هوسمان در دهه ۱۸۷۰ برای اولین بار تجربه احیا و ساماندهی نواحی تاریخی را که در اثر رشد و گسترش شهر پاریس اتفاق افتاده بود مطرح نمود. وی به الگوی مرمت، به ویژه مرمت بزرگ مقیاس یا ساماندهی شهری به جای مرمت کوچک مقیاس اهمیت بیشتری می داد. از طرفی تحولات پاریس از زمانی که هوسمان به سمت فرماندار شهر انتخاب شد به اوج خود رسید. کارهای آغازین هوسمان با ساخت بناهایی در محله های جدید حومه شهر پاریس و کشیدن خیابان های تازه در محلات قدیمی و تجدید بنای عمارات آغاز شد که در اطراف خیابان های جدید قرار می گرفتند. او در بازسازی خیابان ها از قوانین جدید پیروی می کرد برای مثال ارتفاع خانه های کنار خیابان باید با عرض خیابان متناسب بود با شیب بام ۴۵ درجه می بود و محل های تازه باید دارای ساختمان های عمومی می بودند که احداث آنها بر عهده فرمانداری بود. از اقدامات دیگر هوسمان احداث باغ ها و پارک های عمومی بود. هوسمان برای انجام این امور از وجود همکار بسیار ماهر خود به نام آفان استفا ده می کرد. بخشی از اصلاحات هوسمان، نوسازی تاسیسات قدیمی شهر پاریس بود که این کار با احداث شبکه جدیدی برای فاضلاب امکان پذیر شد. (امیریانی، ۱۳۸۵: ۵۰)
- ویوله لودو (۱۸۹۶-۱۸۱۴) معتقد است شهرها در روند توسعه فیزیکی خود موجب بی رونقی رکود بافت های قدیمی می شوند. برای حفظ هویت فرهنگی، بخش هایی که بعد از تاریخ اصلی ساخت بناهای بافت قدیم افزوده شده اند باید حذف شوند و اگر قسمت هایی از بنا تخریب شده آن را بازسازی و تکمیل نمود ضمن اینکه کمیت فضای کالبدی حاکم بر بنا حفظ شود. (فلامکی، ۱۳۶۵: ۱۶-۱۳)
- کامیلوبویی تو (۱۹۱۴-۱۸۳۶) این معمار و نویسنده ایتالیایی در تحقیقات خود معتقد است با روند توسعه فیزیکی شهرها بناهای مرکزی شهر و بافتهای تاریخی قدیمی رو به تخریب و ویرانی می روند. ایشان مفاهیم معماری در امر باز زنده سازی را جایگزین تبعیت از ویژگی های شکلی و سبکی بناهای تاریخی نمود. وی معتقد بود با جریان توسعه فیزیکی شهر باید روح و اجتماعی و اقتصادی به بناهای تاریخی داده شود و بناهای تاریخی مرزهای زمان را پشت سر گذارد و همیشه نقش و کارکرد فعالی در زندگی مردم به عهده داشته باشد. (شماعی، ۱۳۸۰: ۴۵).
- لوکلابلترامی (۱۹۳۳-۱۸۵۴) معتقد بود شهرها در طول زمان رشد و توسعه می یابند و بخش های هسته اولیه آنها به عنوان بافت های قدیمی مورد بی توجهی و بی مهری قرار می گیرد. لذا باید در روند توسعه فیزیکی شهر جهت ساماندهی و احیاء بافت های قدیمی به تاریخ نگاری بنا پرداخته شود و متناسب با تاریخ و با استناد به مدارک موجود فرم قسمت های از دست رفته موجود را بازسازی کنیم. (فلامکی، ۱۳۶۵: ۱۶-۱۳).
- فلمن و دويس معتقد هستند با توجه به روند توسعه فیزیکی شهر هرگاه بافت قدیم مورد بی توجهی به ویژه نارسایی های شبکه حمل و نقل و امکانات خدماتی شهری قرار گیرد رکود و سیر نزولی جمعیت رواج خواهد یافت و به دنبال آن پویایی در آن تنزل خواهد یافت.
- ریمنوند مورفی در رابطه با توسعه شهری توجه خاصی به بخش مرکزی شهر نموده است و معتقد است که در بخش مرکزی شهرها معمولاً دو منطقه در حال توسعه دیده می شود که عبارت است از: منطقه جذب و منطقه دفع
- ۱- منطقه جذب: در روند توسعه بخش مرکزی شهرها بخشی محسوب می شود که به سمت واحدهای مسکونی سالم تر و مناسب تر پیش می رود و با جذب هتل ها، ادارات ها و مغازه های لوکس ارزش و اعتبار خاصی پیدا می کند.
- ۲- منطقه دفع: این بخش در مقابل منطقه جذب که در آن فعالیت های چشمگیری انجام می شود قرار دارد. در این منطقه شهری از بخش مرکزی، رستوران های ارزان قیمت، بنگاههای رهنی، سینماهای ارزان قیمت و... دیده می شود، یعنی منطقه دفع از توسعه برخی از فعالیت های شهری

که وضع مناسب تری دارند جلوگیری می کند البته امروز بسیاری از سازمان ها، اداره ها و فعالیت های خدماتی مثل هتل ها در بخش زیبا و روشن شهر و فضاهای باز ایجاد می شوند. همچنین بخش های تجاری در تقاطع راهها و دور از بخش مرکزی شهرها تاسیس می گردند تا هم فضای کافی در اختیار داشته باشند و هم بتوانند کالاهای لازم را به سهولت از مسیرهای بیرون از شهر دریافت کنند. خلاصه اینکه عدم دسترسی های کافی و ارتباط ضعیف در بخش های مرکزی از نظر مورفی موجب دفع جمعیت می شود. (شماعی، ۱۳۸۰: ۲۵)

سازمان ملل متحد در سال ۱۹۷۴ در رهنمودهای برنامه ریزی مسکن در کشورهای در حال توسعه اعلام کرد در روند توسعه فیزیکی شهری و تصرف و اشغال زمین های اطراف شهرها، دولت ها باید به جای تخریب و نوسازی بافتهای فرسوده شهر، به بازسازی آنها بپردازند و گروههای کم درآمدی که به ناچار در این بافت ها سکنی گزیده اند با کمک دولت شرایط زیستی بهتری پیدا کند چرا که در غیر این صورت، دولت مجبور است تا زمین های پیرامون شهر را به آنها واگذار نماید (سازمان ملل متحد، ۱۹۷۴: ۵۴ و ۴۱)

کامیلوسیت (۱۸۴۳-۱۹۰۳) نخستین شخصی است که از کاربرد هنر برای زیبایی شهر و اقدامات بهسازی و نوسازی شهری سخن گفته است. او معتقد بود بنای تاریخی به تنهایی ارزش زیادی ندارد بلکه با هماهنگی و ارتباط فضایی با سایر بناها ارزش و هویت خود را باز می یابد. او بخش هایی را که بعداً به ساختمان اضافه شده است را موجب کاهش انعکاس هویت بنا می دانست. وی همچنین بر این باور بود که احیای محیط قدیمی باید با توجه به نیازهای امروزی جامعه صورت گیرد.

لوکوربوزیه تخریب بناهای قدیمی و ساخت بناهای جدید بر روی بنای قدیمی و ورود وسایل نقلیه به داخل بافت های قدیمی را ضروری می دانست وی در سال ۱۹۸۲ یکی از اعضای اصلی چهارمین کنگره سیام بود. یکی از اصول مهم این کنگره منطقه بندی بود. از نظر آنان منطقه بندی چه در بخش های قدیم و چه در بخش های میانی و جدید شهر لازم و ضروری بود. اعضای سیام هیچ توجهی به ساختمان های موجود در شهر نداشتند و تمایلی به اصلاح بافت قدیم از خود نشان نمی دادند بنابراین قرار دادن بافت قدیم از خصوصیات بارز آنها بود. (اعتضادی، ۱۳۷۱: ۷۵). همچنین شهر توسع یافته و آرمانی از نظر لوکوربوزیه، شهر نوسازی و بازسازی شده به سبک آپارتمانی و جایی سرسبز با بناهای مرتفع است. (بحرینی، ۱۳۷۸: ۱۵).

اندیشه کولن لینچ به نظره ادراک بصری و سیای شهر معروف است. لینچ کلیه ادراک شهر را به خوانایی آن و برقراری ارتباط منطقی و اصولی بین شهر و شهروند میدانند. خوانایی شهر تنها بر عناصر یا عملکردهای تکیه ندارد بلکه شامل محتوا و شکل نیز می شود. به اعتقاد لینچ باید در فرآیند بهسازی و نوسازی شهری برنامه ریزی با مشارکت مردم و مشاوره با متخصصان و هماهنگی با مسئولان و مردم شهر صورت گیرد. به نمایش گذاشتن ارزش های تاریخی - فرهنگی از هر دوره تاریخی در فضاها و مجموعه های شهری و حمایت از موزه های فضای باز باید مورد توجه باشد. نظریه بیکن معروف به نظریه ساماندهی استخوان بندی اصلی شهر است. او بهسازی و نوسازی شهر را در ساختار کالبدی شهر با برخورداری از انگاره ای روشن از استخوان بندی شهر می داند. او معتقد است شبکه های حمل و نقل هر بخش از شهر قادر است در پیوند با استخوان بندی اصلی، در سطح وسیعی گسترش و تداوم و قابلیت تغییر و اصلاح داشته باشد. بیکن تطابق و هماهنگی سیستم حرکت و تاسیسات شهر را با مختصات جغرافیایی به ویژه توپوگرافی و اقلیم منطقه ضروری و این اقدام را ابزاری مناسب برای تاکید و افزایش جلوه بصری و مفهومی جدید به ساختمانهای عمومی و یادمان های تاریخی شهر می داند.

## ۶- ویژگیهای جغرافیایی شهر قم

قم کلانشهری است که در ۱۴۰ کیلومتری جنوب تهران پایتخت ایران واقع شده است. این شهر در کنار رودخانه قمرود و در دشت قم قرار دارد. شهر قم مرکز شهرستان قم می باشد. طبق سرشماری سال ۱۳۹۵ مرکز آمار ایران شهر قم تعداد ۱۵۸ ۲۰۱ نفر جمعیت بوده است و همچنین دارای مهاجرانی از استان های دیگر ایران مثل اراک است. با این جمعیت، قم در رتبه هفتمین شهر پرجمعیت ایران قرار می گیرد. بیشتر ساکنان شهر قم شیعه دوازده امامی هستند و تعدادی از اقلیت های دینی زرتشتی و مسیحی در شهر ساکنند به شهر قم لقب های فراوانی نسبت داده می شود اما لقب رسمی و مورد استفاده در رسانه ها و همین طور شهرداری قم «پایتخت مذهبی ایران و قطب فرهنگی» است. از قم با عناوینی چون: حرم اهل بیت، شهر علم، استراحتگاه مؤمنین، دارالموحدین و شهر کریمه اهل بیت و عش آل محمد (آشیانه آل محمد) یاد می کنند. قم به عنوان پایتخت مذهبی پایتخت فرهنگی جهان شیعه و پایتخت دوم ادبیات کودک و نوجوان ایران، قطب تولید معارف دینی در ایران، قطب تولید علوم اسلامی، یکی از قطب های تولید مسائل دینی در ایران، یکی از قطب های انتشار کتاب پس از تهران و بزرگ ترین قطب انتشار کتاب های دینی در خاورمیانه نیز شناخته می شود. قم یکی از شهرهای مهاجرپذیر ایران است تعداد زیادی از اتباع افغانستانی و پاکستانی و عرب در قم مهاجر هستند. از نظر زمین شناسی ناحیه ای که امروزه شهر قم در آن قرار دارد متعلق به دو دوره ترشیری و کواترنر است این شهر در کنار رودخانه قمرود و دشت قم قرار

دارد. دشت قم مهم‌ترین دشت استان قم بوده و محل استقرار شهر قم و قطب کشاورزی و صنعتی استان محسوب می‌گردد. خاک شهر قم از نوع ماسه ای است که بیشتر حاصل رسوبات قمرود است. قم آب و هوای گرم و نیمه خشک دارد. میانگین دما در این نوع آب و هوا ۱۴ تا ۱۹ درجه سلسیوس است. قم به‌طور میانگین ۹۳۶ متر از سطح دریا ارتفاع دارد، با شیب ملایمی از طرف جنوب به طرف شمال شهر. میانگین دمای جنوب شهر قم ۵ درجه سلسیوس از مناطق شمالی شهر خنک تر است تابستان‌های قم بسیار گرم و زمستان‌هایش بسیار سرد است. از نظر دمایی بهترین زمان برای سفر به این شهر ماه‌های اسفند، فروردین، اردیبهشت، شهریور، مهر و آبان است. میانگین بارش سالانه در این نوع آب و هوا ۱۲۵ تا ۲۱۵ میلی‌متر است.



شکل ۱: شهر قم

### ۷- روش تحقیق

نوع تحقیق کاربردی- توسعه ای و روش اصلی تحقیق توصیفی- تحلیلی می باشد. جهت گردآوری اطلاعات از پرسشنامه استفاده شده است.

**۸- بافت تاریخی:** مناطقی واقع در بخش های قدیمی شهرها هستند که تا قبل از آغاز قرن حاضر، یعنی شروع شهرنشینی جدی در ایران، سطح را تشکیل می دادند این گونه بافت ها که در زمان حاضر در مرکز شهرها واقع اند جایگاه وموقعیت ویژه ای در شهر دارند سطح نسبتاً گسترده و عملکرد نیرومند (عملکرد فراشهریو در مقیاس منطقه ای و ملی) بر اهمیت آنها افزوده است. بازارهای سنتی شهری به عنوان مراکز داد و ستد و بناهای با اهمیت دیگر مانند مراکز مذهبی در این بافت ها واقع شده اند (میر میران، مجله معماری و شهر سازی: ۸۳:۸۱).



شکل ۲: محدوده مورد مطالعه (بافت فرسودخ اطراف مسجد جامع قم)

**۹- بافت قدیمی :** این گونه بافت در اطراف هسته ی اولیه شهرها یعنی بافت تاریخی و پیوسته به آن شروع به شکل گیری کرد این بخش از شهر که در حد فاصل گذرا از شهر نشینی آرام به شهر نشینی سریع شکل گرفت، نه چندان تاریخی است و نه چندان جدید. حتی سازمان فضایی

یابی فضایی آن چیزی در حد فاصل فضای بافت تاریخی و جدید است می توان تصور کرد که کالبد شهرهای ایران در سه دهه ی اول قرن ۱۴ از بافت تاریخی و قدیمی تشکیل شده بود (فلامکی، ۱۰۸: ۱۳۸۰-۱۰۵).

**۱۰- بافت جدید:** در اوایل دهه چهل شهرهای ایران سریع تر از دهه های پیشین و در اطراف بافت قدیمی آغاز شد و در ابتدا این رشد معمولاً در اطراف خیابان هایی که عناصر جدید را به شهر متصل می کرد صورت می گرفت و اگر در اطراف شهرها عناصر جاذب طبیعی، تاریخی و مذهبی وجود می داشت شهر به طرف آنها گسترش می یافت. (جوادی ۱۳۸۳: ۵۹).

**۱۱- بافت فرسوده:** بافت فرسوده ی شهری به عرصه هایی از محدوده ی قانونی شهرها اطلاق می شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداري مناسب از دسترسی سواره، تاسیسات، خدمات و زیر ساخت های شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافتها به دلیلی فقر ساکنان و مالکان آنها امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و سرمایه گذران نیز انگیزه ای جهت سرمایه گذاری در آن ندارند. (شورای عالی شهر سازی و معماری ایران ۱۳۸۳: ۴)

## ۱۲- مکاتب بهسازی و نوسازی بافت قدیم

**۱۲-۱- فرهنگ گرایی :** فرهنگ گرایان مداخله و مواجه با مسائل و مشکلات شهری را از راه تداوم فرهنگ بومی میسر می دانند و اعتقاد دارند که شهرها و بافت های شهری دارای محدوده مشخص اند. آنها ارزش های فرهنگی را موجب شکل دهی فضا می دانند و بر این باورند که فضاهای شهری باید غیرقابل پیش بینی و متنوع باشد. جان راسکین، کامپلوسیت، ریموند آنوین، ابنزهاوارد، اوژن ویوله از بزرگان مکتب فرهنگ گرایی هستند (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴، ص: ۱۳۱-۱۲۹).

**۱۲-۲- دیدگاه سازمندگرایان (۱۹۴۰-۱۹۶۰):** اصول پیشنهادی این گروه در رابطه با بافت قدیم بطور کلی عبارتست از: توجه به کلیت شهر، پیوند منسجم واحدهای شهری با یکدیگر، طرح های منسجم و وحدت یافته، شناخت سازمند شهرها و محلات، توجه به هماهنگی، تناسب، تقارن و ریتم فیزیکی کالبدی شهر. از نظریه پردازان و بزرگان این مکتب می توان به پاتریک گدس، مامفورد، کوین لینچ، ابرکرومبی و هیلایر اشاره کرد (حبیبی، ۱۳۷۵، ص: ۸۴).

**۱۲-۳- دیدگاه توسعه پایدار شهری از دوره زمانی ۱۹۹۰ به بعد :** در این دیدگاه، توسعه پایدار در ارتباط با شاخص های زیر مورد توجه می باشد، توسعه فشرده و متنوع، حفظ سنت های شهری، سازگاری با طبیعت، تعادل بهینه بین جمعیت و منابع، حداکثر تنوع از نظر کاربری زمین و فعالیت ها، حداقل دخالت در محیط طبیعی، آینده نگری در تصمیمات، جلوگیری از آلودگی های زیست محیطی و اطمینان از اینکه توسعه، سلامتی محیط زیست را ارتقاء می بخشد و بطور خلاصه ایجاد مظاهر پویا، فعال و پایدار در تمام بخشهای شهری از جمله بافت قدیم مدنظر می باشد. از نظریه پردازان و بزرگان این مکتب می توان به برانت لند، حسین بحرینی، سلمن، دونلانا دور اشاره کرد (بحرینی، ۱۳۷۶: ص ۲۸ و صرافی ۱۳۷۵، ص: ۳۹).

**۱۲-۴- دیدگاه سنت گرایان:** این دیدگاه بر این باور است که معماری و شهر سازی در هر عصری، هم عناصر و نمادهای گذشته را در خود دارد و هم از خلاقیت هنرمندانه زمانه بهره می گیرد و بدین اعتبار بر سنت های گذشته و موجود، ارزش های نویی می افزاید و خود به سنت جاری تبدیل می شود. (حبیبی ۱۳۸۵، صص ۵۶-۵۵).

**۱۲-۵- دیدگاه ساختار گرایان :** به گمان این دیدگاه عدم توجه به ساختار اصلی شهر و نگاه جزم گرایانه به عملکردهای شهری در دهه های اخیر سبب شده است که استخوان بندی شهر از هم گسسته و مراکز شهری به ناچار مورد بی توجهی واقع شود. امری که به تهی شدن مراکز شهری منجر شده و بافت های درون شهری را با مسائل اجتماعی - اقتصادی و فضایی - کالبدی بی شماری مواجه کرده است تعریف مجدد استخوان بندی شهری، تعیین عناصر اصلی و پایدار آن، تدوین عناصر تبعی و دگرگون شونده آن و به یک معنا تدوین ساختار اصلی شهر، چه کهن و چه جدید در دستور کار این دیدگاه قرار دارد. (حبیبی، ۱۳۸۵، ص: ۵۸). قاسم گرانتطیع، بهروز پاکدامن و سهراب مشهودی و امیل دورکیم، رابرت مورتون، تاکنوت پارسونز، آلفرد رادکلیف براون نمایندگان این دیدگاه هستند (شکویی ۱۳۸۲، ص ۱۵۴).

**۱۲-۶- مکتب مدرنیسم:** این مکتب بر به کارگیری هنرهای تجسمی و معماری یا هنر و فن استوار است. این مکتب به شهر حول محور مدرنیسم و قطع با گذشته و تاریخ و زمان نگاه می کند و فقط و فقط به مسائل معماری می پردازد (زیاری، ۱۳۷۸ صص ۱۳-۱۲).

**۱۲-۷- دیدگاه خردگرایان:** چون بافت قدیمی شهرها بوسیله اتومبیل و ساختمان های بزرگ در طول قرن بیستم فرسوده شده است یکی از کارهای اولیه خردگرایان این بود که ساختمانهای موجود در مرکز شهرها را مرمت کنند. خردگرایان متجددین را به خاطر تخریب بافت منسجم



شهرهای صنعتی توسط منطقه بندی، آسمان خراش‌ها و اتوبانها مورد سرزنش قرار می‌دهند. راب کرایر و آلدو راسی از نمایندگان این دیدگاه به شمار می‌آیند (بحرینی، ۱۳۷۸، صص: ۲۲۵-۲۲۴).

**۱۲-۸- مکتب تجزیه گرایی یا نگرش سلولی:** در مکتب تجزیه گرایی خواص موجودیت‌ها از روی خواص عناصر تشکیل دهنده شان تعیین می‌شود و خود موجودیت نیز بر اساس تعاریف و مشخصات مربوط به اجزایش تعریف می‌گردد. نگرش اتمیستی در عصر رنسانس با مفاهیمی چون تقلیل پذیری و جبرگرایی آغاز گردید و با تصورات مکانیکی و انقلاب صنعتی به اوج خود رسید (خانی، ۱۳۸۳، صص: ۳۶-۳۵)

### ۱۳- دیدگاههای نظری پیرامون بهسازی و نوسازی بافت قدیم

#### ۱۳-۱- ارتباط بناهای یادواره‌ای با محیط اطراف (نظریه کامیلوسیت)

در این نظریه شهر کلبیتی از اجزاست و برای نیازهای فرهنگی، اعتباری ویژه وجود دارد. میدان‌ها و خیابان‌های شهر به عنوان عناصر اصلی حیات شهر است و خیابانها و میدان‌ها باید در ارتباط با گذشته و به شکلی طراحی شوند که حس کنجکاوی شهروند را برانگیزند. افزون بر این، فضا باید غیرقابل پیش بینی و متنوع باشد و بدین منظور است که هر گونه وابستگی به این یا آن اصل تقارن مردود شمرده می‌شود. (شوی، ۱۳۷۵، ص ۳۹). این فضا باید از چم و خم‌های طبیعی و جهات خورشید تبعیت کرده و خود را در معرض بادهای غالب قرار دهد. شهر چنان به زندگی بشر پیوسته است که نمی‌توان آن را همین که قدیمی شد مانند قطعات کهنه ماشین به دور انداخت. امروز آثار تعرضی که به زندگی در شهر صورت گرفته آشکار است و باید هر چه زودتر این دستگاه ناپایدار و کسالت زده را به سوی سلامت هدایت نمود و چاره‌ی کار بازگشت به شیوه‌های هنری قرون وسطی است. تنها با بررسی آثار پیشینیان است که قادر خواهیم بود نظم مبتذل شهرهای بزرگ را اصلاح کنیم (مزینی، ۱۳۵۰، ص: ۱۶۲).

**۱۳-۲- اصل مرمت دائم (نظریه جان راسکین):** بر اساس این دیدگاه هنر و آثار هنری به مقدار قابل توجهی از عوامل اقتصادی و اجتماعی تأثیر می‌پذیرد علت انحطاط هنر زمان روابط و مناسبات تولید صنعتی است. بر اساس این نظریه انسان زوال پذیر است و بناهای ساخت انسان نیز همانند سایر مصنوعات فناپذیرند و نباید جلوی مرگ تدریجی این بناها را گرفت زیرا انسان و ساخته وی محکوم به مرگ هستند و حذف و اضافه کردن، هویت تاریخی بنا را سلب می‌کند. بنابراین طبق این نظریه باید کمترین دخالت و حداقل تغییر در موجودیت کالبدی بناهای تاریخی اعمال شود.

**۱۳-۳- دادن روح و حیات به بنای تاریخی (نظریه کامیلو بویی تو):** این نظریه معتقد است که باید به جای مرمت کالبدی، روح ۱ حیات و فعالیت را به بناهای تاریخی بازگرداند. به عبارتی این نظریه می‌گوید بنای تاریخی باید نقش فعالی در زندگی شهری داشته باشد و باید به مجموعه‌های تاریخی روح و حیات بخشید و برای آنها نقش قائل شد و در زندگی جدید دخالت داده شوند (مقصودی، ۱۳۷۶، ص ۲۷).

**۱۳-۴- تعلق بنا به محیط شهری (نظریه لوکابلترامی):** در این نظریه اصل تعلق بنا به محیط شهری مطرح و بیان می‌شود که باید با مطالعه و سیر تحول تاریخی به مرمت بناها پرداخت اعتقاد به روش مرمت تاریخی شهر و مرمت به استناد مدارک و شواهد تاریخی به منظور دست یافتن به شکل اولیه بنا پایه این نظریه است. با وجود اختلاف در روش مرمتی بین این نظریه و نظریه پیشین و با وجود دقت بیش از حد نسبت به مدارک و شواهد تاریخی در این نظریه برخی از طرح‌های مرمتی که به اجرا درآمده در عمل منجر به تخریب بعضی از نقاط حساس شهری شده است (کلاتری و پورا احمد، ۱۳۸۴، ص ۱۰۱).

**۱۳-۵- پویایی مراکز شهری (نظریه جین جاکوبز):** بر اساس این نظریه پویایی و احساس زنده بودن یک شهر در گرو مراکز شهری پیچیده، متراکم و پر ازدحام است. تراکم و اختلافی از کاربردها و ساختمان‌های گوناگون به اضافه شلوغی و جنب و جوش مردم، تصویر یک مرکز شهری ایده آل را فراهم می‌آورد. با ایجاد نظم و سازمان دهی باید از آثار مثبت پیچیدگی‌ها و تراکم‌ها بهره گرفت. مراکز شهری از یک سو همواره فعال بوده از سوی دیگر توسط مردمی که در آنها کار و زندگی می‌کنند تحت نظارت و کنترل دائمی باشد (اکرمی، ۱۳۸۰، ص ۲۷).

**۱۳-۶- نگرش موزه‌ای به بافت شهر:** این دیدگاه بر شالوده حفاظت از میراث فرهنگی استوار است و مداخله در بافت‌های تاریخی یا قدیمی شهر را جز به منظور حفاظت از آنها نمی‌پذیرد نگرش موزه‌ای معتقد است بافت قدیم را همانند اشیای موجود در موزه حفاظت و نگهداری کنیم این دیدگاه تأکید صرف بر این دارد که با کمترین دخل و تصرف در بناها و عناصر شهری صرفاً بناها و عناصر شهری حفاظت شود. در این نگرش حفظ هویت و میراث نیاکان بر مقتضیات زندگی معاصر ترجیح داده می‌شود در نتیجه ساکنان این گونه بافت‌ها به دلیل عدم اعمال تغییرات مقتضی زندگی روزمره معاصر و نیز کاستی‌ها و نارسایی‌های زیر ساخت‌های شهری که ریشه در چنین بینشی دارد ناگزیر به ترک بافت می‌شوند به دنبال فروپاشی بافت اجتماعی، بافت کالبدی نیز تخریب می‌شود (شماعی و پورا احمد، ۱۳۸۴، ص ۲۲۷).

**۱۳-۷- نظریه اصالت بخشی:** یکی از عمده ترین نظریه‌ها در خصوص احیای مراکز شهری نظریه اصالت بخشی است این نظریه را اولین بار در سال ۱۹۶۴ گلس مطرح کرده است. محلات مسکونی زیر سیستم‌هایی از سیستم شهری متشکل از عناصر کالبدی، موقعیتی، اجتماعی، اقتصادی و محیطی با کارکردهای مشخص هستند که از تعامل بین آنها هویت محله‌ای شکل می‌گیرد این محلات به رغم مجاورت با بخش مرکزی شهر (CBD) کمتر از آن بهره برده و دچار تحول می‌شوند بنابراین شناخت علل رکود و عقب ماندگی این محلات توجه بسیاری از متخصصان را جلب کرده است (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴، ص ۲۳۵).

اصالت بخشی مجموعه فعالیت‌هایی است که به منظور اصلاح و بهبود مسکن و محیط مسکونی و تغییر در ترکیب واحدهای همسایگی و جایگزینی گروه‌های کم درآمد بوسیله ساکنان با درآمد متوسط و بالا در بخش مرکزی شهرها انجام می‌گیرد (پاپلی یزدی و رجیب سانجردی، ۱۳۸۲، ص ۱۰۱).

**۱۳-۸- بهبود عمل کرد با کالبد پویا (نظریه لودویکو کوارونی):** کوارونی معمار و نظریه پرداز ایتالیایی است. نظریه‌های وی در خصوص مرمت شهری در دو نظریه زیر دسته‌بندی می‌شود:

الف- چند وجهی بودن مرمت شهری: مرمت شهری امری چند وجهی است که تمام وجوه اقتصادی، کالبدی و .. را در بر می‌گیرد.

ب- احیای بافت‌های تاریخی از وجوه مختلف (کلانتری خلیل آباد، ۱۳۷۸، ص: ۳۹).

**۱۳-۹- تفکیک میان بناها (نظریه گوستاو جیوانی):** هدف جیوانی از مداخله در بافت کهن، بهبود عملکرد و کارکرد شهر با احترام به کالبدهای زنده و پویاست. کاربری پیشنهادی وی در خصوص بناها و مجموعه‌های تاریخی بر اساس تفکیک میان بناها به دو دسته مرده و زنده صورت پذیرفته است. به نحوی که کاربری مورد نظر بافت‌های مرده، کاربری موزه‌ای و کاربری مورد نظر بافت‌های زنده، احیا و مرمت بافت شهری است. شیوه اقدام وی بصورت بهسازی و نوسازی است و روش مداخله او، روش بازسازی شهری و روش جامع مرمت شهری است (حیبی و مقصودی، ۱۳۸۱، ص ۴۲).

**۱۳-۱۰- حفظ سنت با پاسخ به نیازهای نو (نظریه کنزو تانگه):** کنزو تانگه معمار ژاپنی است که کتاب‌های متعددی در زمینه روشن ساختن ارتباط میان سنت و زمان کنونی به رشته تحریر درآورده است. وی در ارتباط با بافت‌های کهن به حفظ بناهای تاریخی می‌اندیشد و سعی دارد آنها را با شکوه و عظمت بیشتری جلوه گر نماید. وی معتقد است که در هم پیچیدگی عابران پیاده و وسایل نقلیه مانع از تأمل و اندیشه در بافت‌های کهن می‌گردد و در ادامه می‌گوید: «شهر باید در آزادی، تنوع، تعادل انگاره‌ها، تحرک و گزینش نامحدود زندگی کند» بر پایه نظریات تانگه می‌توان به این نتیجه رسید که هدف وی از مداخله در بافت‌های کهن، حفظ سنت با پاسخ به نیازهای نو است. بر این اساس، کاربری پیشنهادی وی معاصر سازی است. زیرا به حفظ کالبدی کهن در جهت پاسخ به نیازهای نو می‌اندیشد و شیوه اقدام، بهسازی و نوسازی است. روش مداخله وی عمدتاً به صورت روش مداخله موضعی - موضوعی است. (تانگه، کنزو، هنر و معماری، ترجمه واحد هنر و معماری، انتشارات هنر و معماری، ۱۳۷۹، ص ۲۰۴).

#### ۱۴- شناسایی و تحلیل اجزاء با عملکرد ناهمخوان و معضل ساز و لزوم حذف یا انتقال کاربری

- یکی از کاربری‌هایی که با عملکرد ناهمخوان در محدوده موجود می‌باشد وجود مرکز باز توانی موجود در بافت فرسوده مورد مطالعه است که می‌توان این کاربری را به کاربری، بهداشتی درمانی تغییر داد.

- تثبیت کاربری حریم فضای سبز به عنوان یک کاربری عمومی و رفع تصرف از حریم خطوط فشار قوی.

- در جداره‌ها به سبب شریانی بودن محور مورد مطالعه بایستی پالایش عملکردی انجام شود بنحویکه تجاری‌های موجود در بدنه نیز تبدیل به کاربری پیشنهادی طرح گردیده و به مرور کاربری‌های تجاری حذف شوند و منتقل به بدنه خیابان شهید قانع شوند.

#### ۱۵- شناسایی و تحلیل عوامل تهدید کننده و منفی در ارتباط با عملکرد بافت

تجاوز به محور منابع طبیعی و ارتفاعات عامل تهدید کننده و منفی در ارتباط با عملکرد بافت محسوب می‌شود که بایستی با ترغیب ساکنان به ایجاد حریم سبز در محدوده ارتفاعات مرز ارتفاعات با بافت مسکونی از گسترش این امر جلوگیری شود که می‌توان با ایجاد حریمی به عمق ۲۰ متر این موضوع را تحقق بخشید.

#### ۱۶- تحلیل امکان تقویت سیمای شهری با توجه به عوامل طبیعی و انسان ساخت

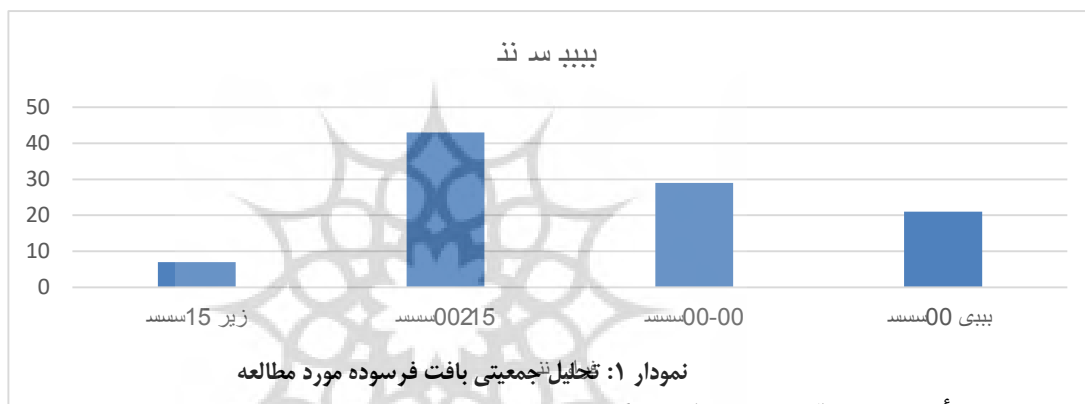
امکان تقویت سیمای شهری در بافت فرسوده اطراف مسجد جامع قم را در ارتفاعات با ایجاد حریم سبزی به عمق ۱۵ متر وجود دارد. همچنین با ایجاد دسترسی‌های مناسب به ارتفاعات می‌توان فضاهای اوقات فراغت را از طریق ایجاد دسترسی‌هایی که از درون محله می‌گذرد ایجاد کرد. با ایجاد این دسترسی در محدوده خدمات محله ای نیز می‌تواند شکل بگیرد و موجب تقویت بدنه‌ها می‌شود و کاربری‌های مکمل گردشگری به مرور شکل خواهد گرفت.

## ۱۷- تحلیل ویژگی های اجتماعی - اقتصادی

### ۱۷-۱- تأثیر عوامل اجتماعی - فرهنگی در فرسودگی کالبدی و عملکردی محدوده بافت

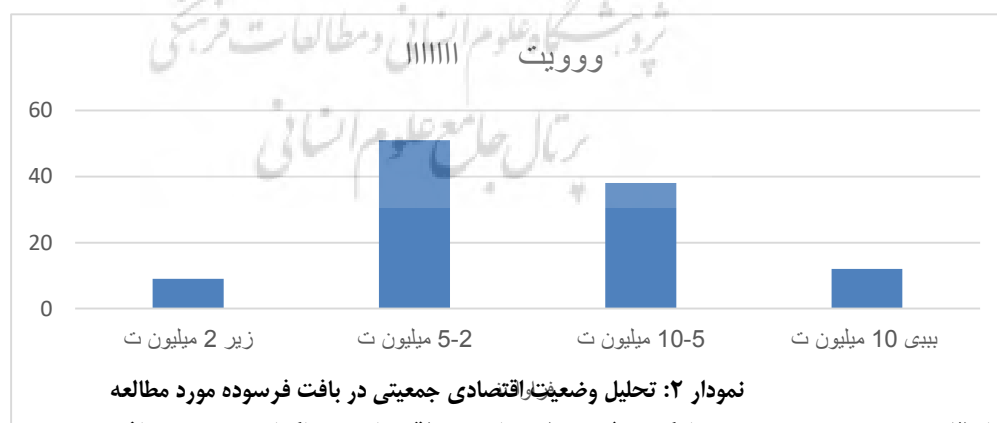
با توجه به اینکه ۴۳ درصد از جمعیت ساکنین محدوده را جمعیت بین ۱۵ تا ۴۰ سال تشکیل می دهند می توان گفت محدوده دارای ساختار سنی نسبتاً جوانی است که توجه به نیازهای اجتماعی این از ساکنین همانند تأمین فضاهای تفریحی و گردشگری جهت گذران اوقات فراغت در محدوده دیده می شود. با توجه به اینکه اکثر ساکنین محدوده را افراد کارمند و بازنشسته تشکیل می دهند بخصوص در محدوده بافت فرسوده اطراف مسجد جامع قم ناهنجاری های اجتماعی مرسوم در بافت های فرسوده در این قسمت از محدوده دیده نمی شود و فرهنگ غالب موجود در این قسمت، و با توجه به اینکه این گروه از ساکنین بیشتر افراد بومی محدوده را تشکیل می دهند حس تعلق خاصی در بین ساکنین این قسمت از محدوده به جهت ماندگاری در محله و توجه به نوسازی و بازسازی محدوده دیده می شود، همانگونه که در حال حاضر نیز در بعضی از قسمتهای محدوده عده ای از ساکنین به طور خود جوش نوسازی هایی را انجام داده اند.

در محدوده شمالی بافت فرسوده اطراف مسجد جامع قم نسبت به محدوده جنوبی حس تعلق کمتری در محدوده دیده می شود اما ساکنین این قسمت از محدوده نیز با توجه به موقعیت قرارگیری این قسمت در شهر قم و دسترسی های موجود نیز نسبت به ماندگاری در محدوده و توجه به نوسازی و بازسازی در این گروه از ساکنین نیز دیده می شود.



### ۱۷-۲- تأثیر عوامل اقتصادی در فرسودگی کالبدی و عملکردی

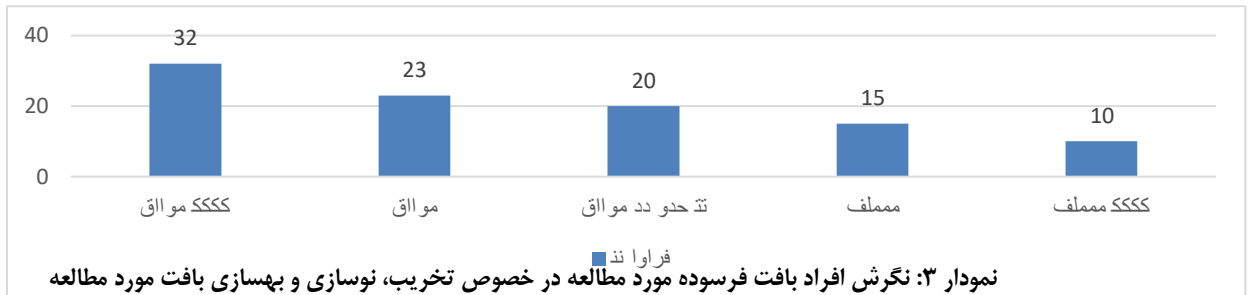
با پرسشگری های انجام از پرسشنامه های موجود در محدوده میانگین درآمدی ساکنین ۵۱ در محدوده بین ۲/۰۰۰/۰۰۰ تا ۵/۰۰۰/۰۰۰ تومان می باشد و با توجه به نماهای موجود در محدوده می توان گفت که سطح درآمدی پایین ساکنین عاملی است که در فرسودگی کالبدی محدوده نقش داشته است.



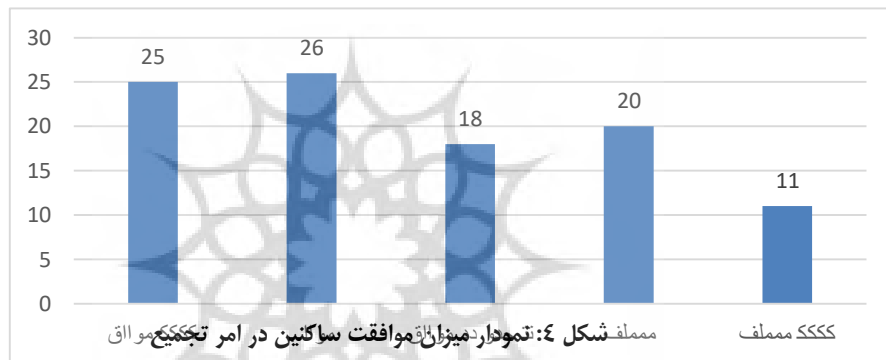
### ۱۷-۳- بررسی و جم بندی مشارکت پذیری اجتماعی - اقتصادی ساکنان محدوده بافت

با توجه به پرسشگری های انجام در محدوده ۵۹ درصد از ساکنین نسبت به سرمایه گذاری مالی اعلام آمادگی نموده اند و نسبت به این امر نظر مثبت دارند. بررسی میزان موافقت ساکنین نشان می دهد که ۳۲ درصد با تخریب و نوسازی بناها کاملاً موافقت ۲۳ درصد موافقتند، ۲۰ درصد تا

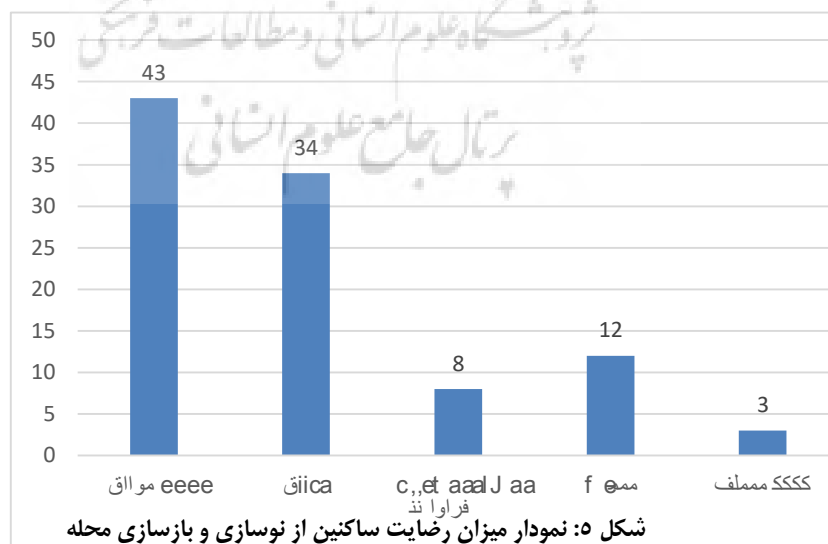
حدودی موافقت و کسانی هستند که به این محدوده علاقه دارند و قصد ادامه زندگی در محدوده را دارند. ۱۵ درصد از ساکنین محدوده با تعمیر و بازسازی محدوده موافق اما با تخریب و نوسازی مخالفند ۱۰ درصد نیز از هرگونه تغییری در ابنیه و ساختمان های محدوده ناراضی هستند.



بررسی میزان رضایتمندی تجمیع با همسایگان نشان می دهد که ۵۱ درصد از ساکنین تمایل دارند که در امر تجمیع شرکت کنند (موافق و کاملاً موافق) در مقابل ۳۱ مخالف و کاملاً مخالف این موضوع می باشند. کسانی که راضی به تجمیع هستند غالباً قدیمی های این محله می باشند و از همسایگان خود شناخت کافی دارند و به شکلی مسالمت آمیز در کوچه و محله زندگی می کنند و از طرفی به عدم استحکام بنا و قدیمی بودن ساختمان خود واقف می باشند.



براساس نظرات اعلام شده از سوی ساکنین محدوده ۷۷ درصد موافق و کاملاً موافق نوسازی و بازسازی محدوده می باشند و تنها ۱۵ درصد از ساکنین با این امر اعلام مخالفت کرده اند. درصد بالای موافقین می تواند نوید بخش اجرائی شدن یک طرح خوب و متناسب با شخصیت محله است.



۱۷-۴- تحلیل مسائل، مشکلات، توان ها و نقاط ضعف و قوت محدوده طرح براساس مطالعات و نتایج حاصل  
جدول ۱: تحلیل مسائل، مشکلات، توان ها و نقاط ضعف و قوت محدوده طرح براساس مطالعات و نتایج حاصل

شرح	نقاط قوت (Strengthens)	نقاط ضعف (Weakness)	فرصت ها (Opportunities)	تهدیدها (Threats)
اجتماعی - اقتصادی	برخورداری از سابقه سکونت و حس تعلق . تمایل و انگیزه بالای غالب ساکنین جهت ساماندهی محله . تمایل به تجمیع ساکنین . موافقت ساکنین با نوسازی توسط سرمایه گذار خصوصی	عدم آگاهی و پیگیری مردم در احقاق حقوق شهروندی وجود قابل توجه جمعیت بالای ۶۰ سال سطح درآمدی پایین ساکنین نزاع و درگیری و آلودگی صوتی	فعال شدن سازمان احیا و نوسازی بافت های فرسوده و تاریخی و فرهنگی امکان اجرای طرح های نوسازی و بهسازی با آزادی عمل بیشتر	عدم اعتماد مردم به وعده ها و برنامه ها و طرح های ارائه شده فقدان مدیریت یکپارچه و ضعف مدیریت در خصوص بافت های فرسوده
مسکن	موقعیت مکانی مناسب از نظر جغرافیای شهری ضابطه تراکمی M2 و M3 در محدوده مورد مطالعه . درصد بالای مالکیت رسمی ساکنین . شکل گیری شهرک مسکونی جدید الاحداث در جنوب محدوده . برخوردای بافت از درشت دانگی مناسب نسب به سایر بافت های فرسوده .	درصد بالای تعداد ساختمان های دو طبقه . کیفیت ابنیه موجود به نحوی است که بیش از ۸۱/۱ درصد از ساختمان ها نیاز به تعمیر و بازسازی دارند . فرارگیری واحدهای مسکونی در شیب	سرمایه گذاری مالی . ایجاد زندگی تک خانواری .	خطر وقوع زلزله و آسیب پذیری جدی بافت . خطر آسیب دیدگی در اثر حادثه هایی از قبیل آتش سوزی ، سیل و ....
تأسیسات و تجهیزات شهری	وجود حریم فشار قوی بعنوان یکی از نقاط قوت جهت کاربری فضای سبز و پارک وجود تأسیسات زیر بنایی همچون آب ، برق ، گاز و تلفن. اتصال فاضلاب شهری در بافت فرسوده اطراف مسجد جامع قم	پائین بودن سطوح خدماتی: زمین ورزشی ، پارک محله ای عدم وجود فاضلاب و جاری شدن آبهای سطحی در معابر در محدوده مورد مطالعه. ریزش گل و لای به دلیل شیب موجود در محدوده	امکان توسعه و توجه مسئولان جهت سرمایه گذاری	عدم وجود مدیریت واحد شهری
دسترسی	امکان ارتباط و بازگشایی معابر و مرتبط کردن آنها با معابر اصلی و ایجاد یکپارچگی در کل محدوده با حذف چند واحد مسکونی .	شبکه معابر و عدم رعایت سلسله مراتب و تعدد بین نسبت ها و همچنین عدم ارتباط منطقی بین محدوده های مختلف محله عبور محور ترانزیتی اصلی وسائل حمل و نقل سنگین از میان محدوده .	امکان نفوذ پذیری در داخل بافت با تعریض معابر و رونق بخشیدن به آن افزایش قیمت زمین	عدم الگوی مناسب طرح بهسازی و نوسازی

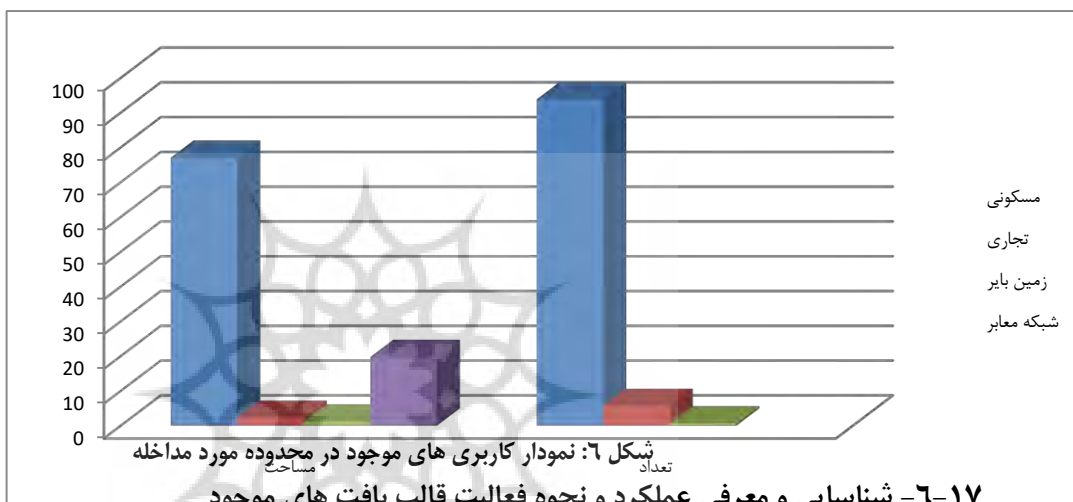
#### ۱۷-۵- تعیین کاربری زمین و برآورد خدمات و تراکم های محدوده

به منظور دستیابی به سطوحی جهت بازسازی و نوسازی محدوده و ارتقاء کیفیت زندگی ساکنین و تأمین نیازها و کمبود هایی که در کاربری های مختلف در وضع موجود مشاهده می گردد و همچنین رسیدن به سطوح ویژگی هایی که بتوان برآوردهای اقتصادی طرح را انجام داد .

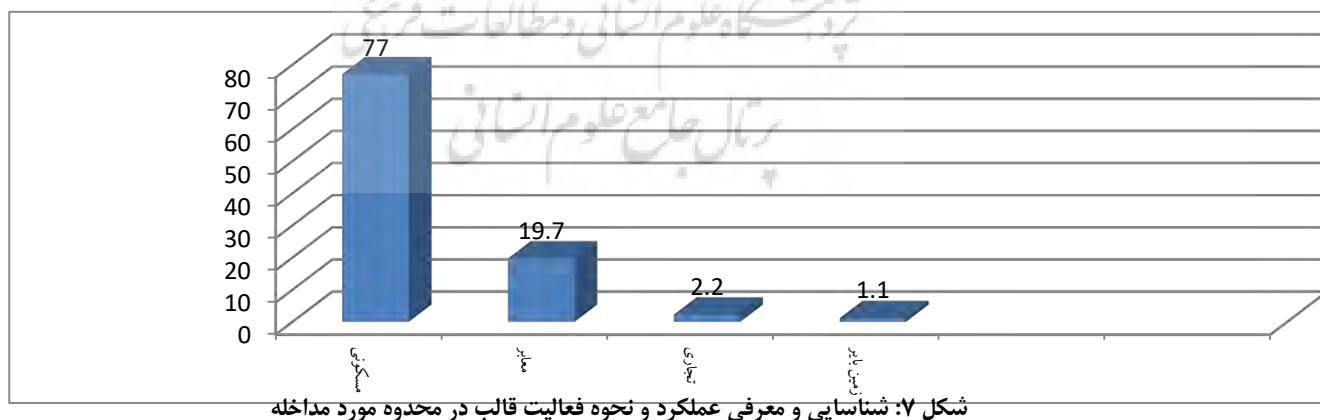
جدول ۲: کاربری های موجود در محدوده مورد مداخله

کاربری	درصد	تعداد	درصد
مسکونی	۷۷	۲۸۵	۹۳/۸
تجاری	۲/۲	۱۷	۵/۶
زمین بایر	۱/۱	۲	۰/۶
شبکه معابر	۱۹/۷	---	---
جمع کل	۱۰۰	۳۰۴	۱۰۰

مأخذ: سازمان احیا و نوسازی بافت های فرسوده قم



با توجه به نمودار کاربری مسکونی فعالیت قالب بافت محدوده مورد مداخله را تشکیل می دهد ( ۷۷ درصد ) بعد از این کاربری معابر بیشترین سطح محدوده مورد مداخله را دارا می باشند ( ۱۹/۷ درصد ) .



**۱۷-۷- شناسایی و نحوه عمل، سطح و حوزه عملکرد فعالیت‌های موجود در محدوده**

سطوح عمده این بافت تحت پوشش کاربری مسکونی و پس از آن شبکه معابر است خدمات انتفاعی ۲/۲ درصد از سطح محدوده را به خود اختصاص داده اند. جدول زیر سطح و حوزه عملکرد تجاری های موجود در محدوده را نشان می دهد:

**جدول ۳: تجاری های موجود در محدوده مورد مداخله**

عملکرد	تعداد	نوع تجاری
محلہ ای	۱	خدمات خودرو
محلہ ای	۶	فروش مواد خوراکی
محلہ ای	۱	تعمیرگاه
محلہ ای	۱	خدمات غذایی

مأخذ: سازمان احیا و نوسازی بافت های فرسوده قم

**۱۸- راهکارهای پیشنهادی**

**۱۸-۱- اهداف و معیارهای طراحی:** هدف از مداخله در محدوده: ارتقای شرایط زیستی و کیفیت محیطی و بالا بردن کیفیت اسکان در محدوده می باشد.

**۱۸-۲- معیارهای بالا بردن کیفیت اسکان در محدوده:** تأمین دسترسی مناسب سواره و نفوذپذیرتر کردن بافت، تأمین دسترسی و بالا بردن کیفیت معابر همراه با افزایش کمی آن بازگشایی های جدید و احداث معابر خدماتی و تأمین فضاهای پیاده.

**۱۸-۳- معیارهای تأمین دسترسی:** ساکنین در محدوده نیاز به چند نوع ایمنی خواهند داشت، شاید مهمترین آنها ایمنی فردی و حفظ حرائم خانوادگی و عدم تعرض به آنهاست. ارتقای کیفیت محیطی بدون تحول در شرایط اجتماعی و فرهنگی میسر نخواهد بود. ضمن آنکه اقدام به ارتقای محیط خود باعث پالایش ساکنین و نامناسب شدن شرایط برای افراد نامتجانس و قانون گریز خواهد شد.

ایمنی بافت شهری در برابر سوانحی چون حریق، زلزله نیز با ارتقای کیفیت اسکان و تدابیر مقاوم سازی بافت تأمین خواهد گردید. نوسازی ابنیه در رعایت ضوابط حریق و آئین نامه های ساختمانی و شهرسازی ایمنی بافت کالبدی را تأمین خواهد نمود.

**۱۸-۴- تأمین مسکن مناسب:** اعطای مسکن مناسب از اهداف دیگر ارتقای کیفیت اسکان می باشد بدیهی است که با ارائه مسکن مناسب می توان انتظار استقبال اقشار اجتماعی بشر جهت اسکان در این محدوده و ارتقای کیفی ساکنین داشت.

**۱۸-۵- معیارهای تأمین مسکن مناسب:** رعایت استانداردهای حداقل مسکن و مقررات ملی ساختمان در این رابطه لازم به نظر می رسد. معیارهای تأمین مسکن مناسب علاوه بر مقررات ملی ساختمان با عرف محل نیز قابل انطباق است. به لحاظ نقش الگویی این پروژه در ارتقای شرایط زمینی در بافت فرسوده، مسکن پیشنهادی باید دارای کیفیت بهینه و مناسبی در حد بناهای مسکونی معمول طبقه متوسط در شهر قم باشد.

**۱۸-۶- تأمین تأسیسات شهری:** تأسیسات شهری چون شبکه آب و برق، تلفن و گاز و بهینه سازی آنها از ضروریات اسکان در این محدوده است. ایجاد شبکه فاضلاب و دفع آب های سطحی می تواند در بهبود کیفیت اسکان کمک کند.

**۱۸-۷- معیارهای تأمین تأسیسات شهری:** شبکه های تأسیساتی چون برق و آب و گاز و تلفن، هم اکنون در محدوده احداث گردیده و مورد استفاده است. اما چنانچه قبلاً اشاره شد، از شرایط مطلوبی برخوردار نیست. برخی چون شبکه آبرسانی بسیار فرسوده و بعضاً دچار نشت آب به زمین است. شبکه گاز به علت عدم پیش بینی محل لوله ها و فشار شکن های موضعی بر روی دیوارها در کوچه های باریک محدوده قرار گرفته است و وضعیت مخاطره آمیزی ایجاد می کند. دفع فاضلابی منازل و آب سطحی از طریق چاه های جذبی و مسیرهای زیرزمینی است که هنوز شبکه کاملی از فاضلاب شهری را تشکیل نداده است و بعضاً در زمان بارندگی نیاز به تخلیه چاه های جذبی وجود دارد.

**۱۸-۸- تأمین کاربری ها و خدمات لازم:** تأمین خدمات لازم در محدوده به صورتی که ضمن ارتقای کیفیت زیست ساکنین، از نظر اقتصادی این پروژه نیز توجیه پذیر باشد، جزو اقدامات طراحی خواهد بود. بازسازی تجاری های محلی موجود و فرسوده و در صورت نیاز تکمیل آنها ایجاد فضاهای آموزشی، فرهنگی و بهداشتی در مطالعات برنامه ریزی شهری مورد توجه قرار می گیرد.

**۱۸-۹- معیارهای تأمین کاربری و خدمات لازم:** سرانه های طرح های توسعه شهری ، معیارهای تأمین کاربری و خدمات حداقل لازم در محدوده را تشکیل می دهند.

**۱۸-۱۰- استفاده بهینه از اراضی:** جمعیت و تفکیک مجدد و افزایش تراکم در حد مجاز در محدوده و بهینه کردن نحوه استقرار خانوارهای موجود در محدوده می تواند به ایجاد فضاهای مشکونی کوچکتر و بیشتر و استفاده بهینه از اراضی محدوده بیانجامد . این حرکت تا حدی که لطمه ای به کیفیت اسکان در محله وارد نسازد مجاز خواهد بود .

**۱۸-۱۱- معیارهای مؤثر بر استفاده بهینه از زمین:** تراکم ساختمانی فعلی در محدوده در حال حاضر ۱۱۰/۵ درصد می باشد . با افزایش تعداد طبقات این تراکم افزایش خواهد یافت ، و جمعیت بیشتری در این محدوده مستقر و همچنین فضای ساخته شده بیشتری در اختیار ساکنین قرار خواهد گرفت و کیفیت زیست آنان بهبود خواهد یافت.

**۱۸-۱۲- بهبود معیشتی ساکنین:** بالا رفتن ارزش زمین و مسکن بر اثر نوسازی ابنیه استحصال زمین و سهمین شدن ساکنین در سود حاصله و جابجایی اقشار نامتجانس و دارای تضاد فرهنگی باعث خواهد شد که گام هایی در جهت بهبود معیشتی ساکنین برداشته شود.

**۱۸-۱۳- معیارهای مؤثر بر بهبود معیشتی ساکنین:** افزایش ارزش زمین و ساختمان در محدوده باعث بهبود معیشتی ساکنین خواهد شد . امکان اشتغال برخی در محله و امور عمرانی آن نیز می تواند کمک مؤثری به معیشت ساکنین باشد . جابه جایی برخی از ساکنین و روی آوردن اقشار متوسط اجتماعی نیز موجب ارتقاء و بهبود معیشتی ساکنین خواهد بود.

**۱۸-۱۴- ساختار فضایی:** اگرچه تأمین نیازهای امروز مستلزم دخالت های گسترده در بافت های فرسوده می باشد . ولی حد منطقی مداخله با حفظ حداقل تأمین جزء مبانی پایداری در برخورد با محدوده مورد مطالعه است . براین اساس ساختار پیشنهادی شامل ایجاد نقش جدید به عناصر بافت و ارتباط آنها با یکدیگر در یک ساختار کلی است. تأمین نیازهای آموزشی ، خدماتی ، رفاهی به شکل ایجاد یک مرکز محله و توجه به گستردگی مداخله از حد جمعیت تک پلاک تا مداخلات و سیع تر می باشد.

### ۱۸=۱۵- دسترسی

الف: تأمین دسترسی به تمام پلاک ها شکل مطلوب در ساماندهی بافت های فرسوده شهری است ولی این امر علاوه بر بالا بردن بیش از اندازه سرانه ها باعث تعریض قابل توجهی از شبکه موجود شده که این تغییرات اقتصاد پروژه ها را تحت تأثیر قرار خواهد داد . لذا با توجه به ملاحظات طرح این گزینه از سوی مشاور مورد تأیید نمی باشد .

### ۱۹- نتیجه گیری

بلوک های شهری این محدوده سطوحی در حدود ۴۰۰۰ متر مربع دارند . تجمیع قطعات در این وسعت بسیار دشوار خواهد بود و سرمایه گذاری کلانی را نیازمند خواهد بود . ایده های طراحی در این مقیاس باید بسیار هوشمندانه انتخاب گردد، زیرا در این نوع مداخله منظر طرح پیشنهادی بر سیمای کلی محله حاکم خواهد بود، و در صورت ناهماهنگی می تواند لطمه زنده باشد . اما طراحی صحیح و بجای آن نیز می تواند در تغییر و به روز آوری سیمای بافت بسیار مؤثر باشد . چنین روشی به لحاظ اقتصادی و بازده مالی و نیز مقاوم سازی امکانات بیشتری را در اختیار مسئولین اجرایی قرار می دهد . مهمترین پیش نیاز عملیات بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری ایجاد سازوکار و ساختار اجرایی مناسب در سطح محلات می باشد . که این موضوع ما را به اصل « محله محوری » در نهادسازی برای عملیات بهسازی و نوسازی رهنمون می شود . مهمترین رکن تحقق عملیات بهسازی ونوسازی ، مالکان واحدهای فرسوده شهری می باشند ، آنها ضمن اینکه باید برای مشارکت در عملیات نوسازی متقاعد شوند باید از انگیزه و توان لازم نیز برخوردار شوند و این به مفهوم توجه به دومین اصل یعنی « مالک محوری در اجرا » برای نوسازی است. مالکان واحدهای فرسوده در بافت ها و محلات فرسوده ، عمدتاً از سطح درآمدی متوسط و رو به پائینی برخوردار هستند و با فرض اینکه در قالب اقدامات فرهنگی ، ترویجی و اطلاع رسانی از سوی هسته های اجرایی ، رسانه های جمعی و گروهی و نظایر آن نسبت به ضرورت موضوع توجیه شده اند باید توان مالی آنها را ارتقا بخشید و در این جهت مساعدت های لازم در جهت توانمندسازی آنان برای جلب مشارکت آنها به عمل آورد . قبل از ارائه طرح مجموعه مساعدت ها و حمایت ها ، لازم است به نکات ذیل توجه کنیم : حاصل تلاش ها و طراحی های قبلی که در قالب تعریف حلقه های مختلف چرخه نوسازی شهری که در مفاد تبصره های قانون بودجه سال ۱۳۸۴ و به بعد گنجانده شده است در جای خود ، بسیار نیکو و نشان دهنده شکل گیری یک عزم ملی در امور نوسازی بافت های فرسوده شهری است . اما چرخه مزبور باید با حلقه هایی نظیر « کمک به نوسازی زیر ساختها و اجرای شبکه های معابر » و « اسکان موقت مالکین و ساکنین » و « اسکان مالکین واحد های بسیار کوچک موجود » تکمیل گردد . لذا هدف اصلی به حرکت در آوردن چرخه مزبور ، روان نمودن و تکمیل حلقه های آن به عنوان وظیفه اصلی سازمان بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده می باشد.



- راه حل اساسی تسریع در نوسازی بافت های فرسوده شهری ، ایجاد انگیزه مؤثر برای مشارکت ساکنین ، مالکین و صاحبان املاک و حقوق در بافت های مزبور ، آن هم با همدیگر ( نه با دولت ) می باشد و دولت و شهر داری باید این بستر را فراهم نماید. در واقع ایجاد انگیزه مزبور به مثابه روان نمودن حرکت چرخه نوسازی خواهد بود .
- تجمیع املاک خرد موجود ، باید به عنوان یک هدف اساسی و فنی مورد توجه قرار گرفته و پر رنگ دیده شود . اولین و واقعی ترین نتیجه مشارکت همسایگان با هم ، همین موضوع است.
- سازوکارهای تشویقی ، باید بسیار ساده گردد و در ابتدای راه ، برای اینکه عملیات نوسازی بر پا شود لازم است این موضوع را به مسائل دیگر گره نزنیم.
- یارانه ها ، معافیت ها ، تخفیف ها و ... باید صرفاً به مالکین واحد های فرسوده تعلق گیرد. یعنی باید تغییر جهت اساسی صورت گیرد و به جای تشویق سازندگان و خریداران واحد های مسکونی در بافت های فرسوده ، مالکین به عنوان موتور محرکه اصلی نوسازی مورد توجه قرار گرفته تا هم توانمند شده و هم نسبت به مشارکت با همدیگر ترغیب شوند. در این خصوص خود ایشان سازنده مناسب را هم پیدا خواهند نمود.

## ۲۰- منابع:

- اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری استان قم.
- اطلاعات آب و هوای قم (دربیس) (انگلیسی). وب گاه weatherbase. بازدید در تاریخ ۲۰ شهریور ۱۳۹۰.
- اطلاعات کلی قم (فارسی). سازمان میراث فرهنگی و گردشگری. بازدید در تاریخ ۲۰ شهریور ۱۳۹۰.
- امیربانی، مسعود، تاریخ معماری غرب از عهد باستان تا مکتب شیکاگو، تهران، نشر خاک، پاییز ۱۳۸۵.
- بحرینی، حسین، تجدد، فرا تجدد و پس از آن در شهرسازی، تهران، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۷۸.
- بوچانی، محمدحسین، «نوسازی و احیای نواحی فرسوده شهری تجربه‌ی شهرکرد» مجله‌ی شهرداری‌ها، شماره‌ی ۶۴ شهریور ۱۳۸۳.
- پاپلی یزدی، حسین و حسین رجبی سناجردی، نظریه‌های شهر و پیرامون، تهران، انتشارات سمت، ۱۳۸۲.
- تاریخچه قم (فارسی). وب گاه رسمی شهرداری قم. بازدید در تاریخ ۱۲ مرداد ۱۳۹۰.
- توسلی، محمود و دیگران، طراحی شهری در بافت قدیم شهر یزد، مرکز تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، تهران، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۶۸.
- جاذبه‌های تاریخی قم؛ (فارسی). وب گاه شهرداری قم. بازدید در تاریخ ۱۱ مرداد ۱۳۹۰.
- جاذبه‌های طبیعی استان فارس (فارسی). اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری استان فارس. بازدید در تاریخ ۱۴ مرداد ۱۳۹۰.
- جمعیت شهر قم (فارسی). وب گاه رسمی شهرداری قم. بازدید در تاریخ ۹ شهریور ۱۳۹۰.
- جمعیت شهرهای موجود کشور و متوسط رشد سالانه آن‌ها به ترتیب حروف الفبا، نشریات مرکز آمار ایران.
- حبیبی، محسن، بازسازی بافت‌های تاریخی (جزوه‌ی درسی)، دانشکده هنرهای زیبای دانشگاه تهران.
- حمدالله مستوفی، زهت‌القلوب به کوشش محمد دبیرسیاقی، قزوین انتشارات حدیث امروز ۱۳۸۱.
- خواهر خوانده‌های قم (فارسی). وب گاه رسمی شهرداری قم. بازدید در تاریخ شهریور ۱۳۹۰.
- دانشگاه آزاد اسلامی قم (فارسی). وب گاه رسمی دانشگاه آزاد اسلامی قم. بازدید در تاریخ شهریور ۱۳۹۰.
- دانشگاه صنعتی قم (فارسی). وب گاه رسمی دانشگاه صنعتی قم. بازدید در تاریخ شهریور ۱۳۹۰.
- درباره قم (فارسی). دانشگاه علوم پزشکی قم. بازدید در تاریخ ۲۱ شهریور ۱۳۹۰.
- رسولی، محمد، طرح ساماندهی ساخت فضایی - کالبدی بافت قدیم سندج، رساله‌ی کارشناسی ارشد، تهران، دانشگاه تهران، سال ۱۳۷۲.
- رهنما، محمدرحیم، «معرفی و ارزیابی تئوری اصالت بخشی در فرآیند احیای بافت‌های قدیم شهری محله‌ی سرشور مشهد» فصلنامه‌ی تحقیقات جغرافیایی، شماره‌ی پیاپی ۴۲، ۱۳۷۸.
- زیاری، کرامت‌الله، اصول و روش‌های برنامه‌ریزی منطقه‌ای، یزد، انتشارات دانشگاه یزد، ۱۳۸۳.
- سازمان پارک ها و فضای سبز شهر تهران ، ۱۳۷۱.
- سازمان پایانه‌های مسافربری شهرداری قم (فارسی). وب گاه سازمان پایانه‌های مسافربری شهرداری قم. بازدید در تاریخ ۱۲ مرداد ۱۳۹۰.
- سازمان حفاظت محیط زیست ، همایش شهر سبز تهران ، ۱۳۷۸ .
- سازمان زمین شناسی بوشهر، ۱۳۸۵
- سازمان مسکن و شهرسازی بوشهر، ۱۳۸۹

- شبکه خبر (فارسی). وبگاه شبکه خبر. بازدید در تاریخ ۱۲ مرداد ۱۳۹۰.
- شکویی، حسین، ۱۳۷۳، دیدگاه های نو در جغرافیای شهری، جلد اول، سمت.
- شمارش معکوس برای تخریب ۵۷۰ هزار متر مربع از بافت تاریخی قم (فارسی). وبگاه خبرگزاری میراث فرهنگی، در تاریخ ۱۲ مرداد ۱۳۹۰.
- شماعی، علی، اثرات توسعه فیزیکی شهر یزد بر بافت قدیم و راهکارهای ساماندهی و احیای آن، رساله دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تهران، ۱۳۸۰.
- شیعه، اسماعیل، مقدمه ای بر برنامه ریزی شهری، تهران، دانشگاه علم و صنعت، ۱۳۷۹.
- فلامکی، محمدمنصور، باززنده سازی بناها و شهرهای تاریخی، تهران، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۸۳.
- فهرست پارکهای محله ای قم (فارسی). وبگاه رسمی سازمان پارکها و فضای سبز شهرداری قم. بازدید در تاریخ ۱۴ مرداد ۱۳۹۰.
- گیرشمن، ر، ایران از آغاز تا اسلام، ترجمه محمد معین، نشر کتاب، تهران، ۱۳۵۵.
- لغتنامه دهخدا (فارسی). وبگاه لغتنامه دات کام. بازدید در تاریخ ۱۳۹۰.
- لینچ، کوین، سیمای شهری، ترجمه منوچهر، مزینی، تهران، دانشگاه تهران، ۱۳۵۷.
- مجموعه مباحث و روش های شهرسازی، مرکز مطالعات و تحقیقات معماری و شهرسازی.
- مرکز آمار ایران، سالنامه آماری کشور، ۱۳۸۵.
- مهرمند، شهرزاد، چکیده مقالات همایش توسعه ی محله ای، تهران، ۱۳۸۳.
- مهمان پذیرها و مهمان سراهای قم (فارسی). شهرداری قم. بازدید در تاریخ ۲۱ شهریور ۱۳۹۰.
- نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۸۵ به تفکیک سن (فارسی). وبگاه ملی آمار ایران. بازدید در تاریخ ۱۲ مرداد ۱۳۹۰.
- نریمانی، مسعود، بهسازی بافت تاریخی «مدل سازی راهبردها و بنیان های ساختاری» انتشارات مؤلف، پاییز ۱۳۷۹.
- نظریان، اصغر، جغرافیای شهری ایران، تهران، دانشگاه پیام نور، ۱۳۸۳.
- نورجهان راستی عمادآبادی، بررسی واژه ها و اصطلاحات لهجه قمی از دیدگاه زبانشناسی اجتماعی و تطبیقی، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه اصفهان، ۱۳۷۵.