

شناخت و سنجش مولفه‌های دخیل در فرسودگی بافت قدیم شهر گرگان

محمد رضا عابدی: دکترای معماری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد ساری، ایران

mabedi2293@gmail.c. m

محمد کریمی: کارشناسی ارشد معماری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد آزادشهر، ایران

karimi.m7663@gmail.com

واحد ابراهیمی: کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه مراغه، ایران

Ebrahimi.Vahed93@gmail.com

رحمان میرزاعلی: کارشناسی معماری، موسسه آموزش عالی گلستان، ایران

Shabab_1372@yahoo.com

چکیده

طی سال‌های اخیر، شهرها بخاطر ماهیت سرزندگی و پویایی از یک‌سو و مواجهه با ابعاد گوناگون کالبدی، اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی و مدیریتی از سوی دیگر، همواره در راه تحول و توسعه خود با چالش‌ها و معضلات متعدد و نوظهوری از جمله بافت فرسوده شهری روبرو می‌شوند. به طوری که، بافت قدیمی و تاریخی شهرها بیش از دیگر نقاط شهری در معرض تاثیرات نامطلوب توسعه شهری قرار گرفته‌اند. تا آنجا که لزوم احیای بافت‌های قدیم و تاریخی شهری، امری ناگزیر می‌باشد. این در حالی است که به دنبال دگرگونی‌های جوامع شهری ایران و همچنین توسعه فیزیکی و ناموزون شهرها به دلیل رشد جمعیت و معضلات تأمین مسکن و ارائه خدمات شهری، باعث شکل‌گیری و تقابل دو بخش قدیمی و جدید شهر شده است. در این بین، در شهر گرگان به دلایل مختلف و تحت تاثیر مولفه‌های تاثیرگذار تحول شهری، فاصله رشد و کیفیت زندگی در این دو بافت شدت یافته و عدم تطابق این بافت‌ها با نیازهای نوظهور، اغلب بافت قدیمی و تاریخی این شهر تبدیل به بافت فرسوده شهری شده است. لذا این پژوهش به دنبال بررسی، شناخت عمقی و تحلیل مولفه‌های موثر در شکل‌گیری و تشدید فرسودگی بافت‌های قدیم و تاریخی شهر گرگان می‌باشد. این مقاله کاربردی با روش توصیفی- تحلیلی انجام پذیرفته که مبتنی بر مطالعات اسنادی و پیمایشی است. جامعه آماری مشتمل بر حدود ۱۵۰۰۰ نفر از ساکنین بافت‌های قدیمی و تاریخی شهر گرگان بوده که تعداد ۳۰۰ نفر بعنوان حجم نمونه ابتدا به روش نمونه‌گیری خوشه‌ای- مکانی و سپس با روش نمونه‌گیری تصادفی ساده انتخاب گردید. روایی پرسشنامه‌های توزیعی با روش خرد جمعی دلفی تحت نظر گروهی از کارشناسان و متخصصین مطالعات شهری تایید شده و پایایی آن بر اساس ضریب کلی آلفای کرونباخ برابر با ۰/۸۶ می‌باشد. یافته‌های این پژوهش نشان می‌دهد که مولفه‌های چالشی از قبیل نبود فضای لازم و مناسب برای پارکینگ خودروها، وجود انواع آلودگی‌های محیطی، کمبود و کم‌توجهی به سازه‌ها و مصالح ساختمانی مناسب و گرانی روزافزون آنها با توجه به درآمد ساکنین بافت‌های قدیمی، کمبود امکانات و خدمات رفاهی و کم‌توجهی به معضلات روزافزون آن و همچنین عدم توجه کافی مسئولین شهری به احیا، مرمت و نوسازی اینگونه بافت‌ها، اغلب باعث تخریب فضاها و بناهای موجود و تشدید فرسودگی بافت قدیم و تاریخی شهر گرگان شده است.

کلمات کلیدی: بافت قدیم، فرسودگی، نوسازی، بازسازی، گرگان.

پروژه‌گاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

از اواسط دوران قاجار با سفرهای شاهان ایران به اروپا، ایران دستخوش تفکرات غرب گردید. عدم وجود زمینه لازم برای پذیرفتن این تحول، پیدایش تناقضات و تضادهایی به دنبال داشت. در این دوران واحدهای سکونتی دچار دگرگونی گردید و با عوض شدن شیوه زندگی خانه و سکونت جای خود را به واحد مسکونی داد. در واقع آنچه در شهرهای ما اتفاق افتاد، تعویض به جای ترمیم بود. از طرفی، توسعه پایدار شهری، تنها به معنای حفظ محیط‌زیست شهری نیست، بلکه مفهومی جدید در توسعه اقتصادی است و تساوای بین حقوق شهروندان بدون آسیب رساندن به منابع طبیعی و جلوگیری از کاهش ظرفیت انتقالی جهان را به همراه دارد. اولین و مهم‌ترین امر در خصوص شهرهای پایدار آن است که قابل زیستن بوده و کیفیت مناسب زندگی و فرصت‌های عادلانه به تمام شهروندان، حتی فقیرترین افراد ارائه دهند. در عین حال، این شهرها باید قابل رقابت با شهرهای دیگر بوده و به درستی اداره و مدیریت شوند و از نظر مالی پایدار باشند.

امروزه با توجه به افزایش جمعیت در شهرها و کمبود کاربری‌ها یا به نوعی بی‌عدالتی در توزیع کاربری‌های مورد نیاز مردم به‌ویژه در برخی از بافت‌ها و محلات شهری، با نداشتن توازن از نظر اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست محیطی در شهرها مواجه شد که خود به نوعی خلاء در طراحی و برنامه‌ریزی شهری به حساب می‌آید (روستا و شهاب‌زاده، ۱۴۰۰). طی سال‌های اخیر، شهرها بخاطر ماهیت سرزندگی و پویایی از یک‌سو و مواجهه با ابعاد گوناگون کالبدی، اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی و مدیریتی از سوی دیگر، همواره در راه تحول و توسعه خود با چالش‌ها و معضلات متعدد و نوظهوری روبرو می‌شوند. یکی از مواردی که دیر زمانی است توجه بسیاری از صاحب نظران و مدیران شهری ایران را به خود معطوف کرده، وجود معضلی به نام بافت فرسوده شهری است (میرزا علی و همکاران، ۱۳۹۵). در دوره تحولات جدید شهرنشینی و مشکلات ناشی از آن، مراکز و بافت‌های تاریخی شهرها بیش از سایر نقاط شهری در معرض تأثیرات نامطلوب توسعه شهری قرار گرفته‌اند. تا آنجا که لزوم احیای بافت‌های شهری در سیر تحولات جدید، ناگزیر می‌نماید (سیف‌الدینی، ۱۳۸۷).

به مرور زمان و به دنبال دگرگونی اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و سیاسی ایران و نیز گسترش فیزیکی ناموزون شهرها به دلیل رشد سریع جمعیت شهری و مشکلات تامین مسکن و ارائه خدمات مورد نیاز برای شهروندان گونه‌ای دیگر از شهرها را به وجود آورد که امروزه به دو بخش قدیمی و جدید تبدیل شده‌اند (نریمانی، ۱۳۸۹). به دلایل مختلف فاصله میان این دو بافت شدت یافته است و عدم تطابق بافت با نیازهای نوین اغلب بافت‌های قدیمی در شهر تبدیل به بافت‌های فرسوده شهری شده‌اند. بافت‌های فرسوده بیشتر در مراکز شهرها و روستاهای قدیمی واقع‌اند و همان هسته‌های اولیه و تاریخی شهرها هستند. تجربه نشان داده است که مدیریت بافت فرسوده تنها در نوسازی فیزیکی آن خلاصه نمی‌شود و اگر جنبه‌های اجتماعی-اقتصادی ساکنین این گونه بافت‌ها نادیده گرفته شود، قطعاً نتایج ناگواری به دست خواهد آمد (Robert, 1982).

از جمله مواردی که باعث ضرورت توجه به مسائل بافت‌های قدیمی و فرسوده می‌شود، عدم استفاده از سازه‌های پایدار و بهره‌گیری از مصالح ارزان و قدیمی در اغلب ابنیه این بافت‌هاست که تهدیدی جدی برای تاب‌آوری شهری و ایمنی ساکنان به‌نگام بروز بلایای طبیعی است. وقوع سه زلزله مهم در بوئین زهرا، رودبار و بم در چهار دهه اخیر و تلفاتی بالغ بر ۲۵۰۰۰ نفر لزوم بهسازی و نوسازی و تجهیز سکونتگاه‌های قدیمی و فرسوده را دو چندان می‌کند (حبیبی پور و مشکینی، ۱۳۸۶). بررسی علل و عوامل بوجود آورنده فرسودگی بافت‌های شهری و ارائه راه‌حل‌های کارشناسی جهت کاهش سرعت روند فرسودگی از نارسائی‌های موجود در ساختار کالبدی و عملکردی آنهاست. همچنین با توجه به این که مهم‌ترین دشواری‌های بافت فرسوده شهری، نارسایی دسترسی‌هاست. گذرهای کم عرض، راه را برای اهالی محلّه دشوار کرده است.

بنابراین اگر جهت‌گیری و سمت و سوی بافت قدیمی و فرسوده به همین منوال صورت پذیرد، این بافت‌ها روز به روز بر معضلات و مشکلاتشان افزوده شده و به مکان‌هایی آشفته و گاه غیرقابل سکونت تبدیل می‌شوند. بنابراین برنامه‌ریزی در بافت‌های فرسوده شهری به دلیل محیط شکل یافته آنها در طول تاریخ با برنامه‌ریزی بر اراضی خالی از انسان متفاوت بوده و توجه به همین نکته برنامه‌ریزی در بافت‌های فرسوده شهری را مشکل می‌نماید (زبیری، ۱۳۸۶). مطالعه مراکز تاریخی شهرها که نیاز جدی و ملموس به آن، امروزه آن را بعنوان امری محتوم، مورد توجه علاقه‌مندان و مسئولان شهری قرار داده است، معلول برداشت‌های متفاوت در حدود سه و چهار قرن اخیر در خصوص بینش، فرهنگ، سنت، معماری و در یک کلام شیوه معیشت می‌باشد (دستمال‌جیان، ۱۳۸۷). این در حالی است که اینگونه بافت‌ها در صورت عدم اتخاذ سیاست‌ها و تدابیر مدیریتی در بهسازی آن تحقق توسعه پایدار شهری را غیرممکن خواهند ساخت. اگرچه این بافت در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکردهای منطقی و سلسله‌مراتبی بوده ولی امروزه از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی شده است (حبیبی، ۱۳۸۵).

بافت قدیمی و تاریخی شهر گرگان بعنوان مرکز استان گلستان، همانند سایر شهرهای ایران دستخوش تغییرات متعدد شهری شده و تداخل سبک‌ها و الگوهای معماری در آن باعث عدم همسختی و ناهماهنگی در سیما و منظر شهری و فرسوده شدن این بافت شده است. محدوده تحقیق در واقع هسته اولیه شهر گرگان بوده که در طبقه‌بندی انواع بافت‌های فرسوده جزو گروه بافت‌های قدیمی قرار دارد و با دارا بودن معضلاتی مانند قدمت و عمر بالای بناها، فرسودگی بافت و بناهای موجود، عرض کم شبکه معابر و دسترسی‌ها، کمبود امکانات زیرساختی و رفاهی در کنار کمبود فضای لازم برای رشد و توسعه شهری و همچنین مهاجرت ساکنین آن، دارای چالش‌های عدیده‌ای است که حل مسئله را به تخریب و نوسازی مجدد آن قرار داده است. این در حالی است که بافت قدیم گرگان بعنوان هسته شهر گرگان، زمانی بهترین مکان سکونت شهر محسوب می‌شده که در حال حاضر به دلیل معضلات اقتصادی و اجتماعی شهری، جاذبه خود را از دست داده و محل استقرار گروه‌های مختلف گردیده است. لذا در این پژوهش سعی شده است تا با شناخت وضعیت اجتماعی و اقتصادی ساکنان و وضع موجود کالبدی و معماری بافت بتوان از فرسودگی و تخریب بافت قدیمی و تاریخی شهر گرگان جلوگیری شود. از این‌رو هدف کلی تحقیق، تلاش برای شناخت دقیق، بررسی و ارزیابی عوامل و مولفه‌های مهم و موثر در ایجاد و تشدید فرسودگی بافت قدیمی و تاریخی شهر گرگان است. آنچه مهم است یافتن تعادل بین دو گزینه نوگرایی و سنت‌گرایی است. پس جهت یافتن تعادل باید نارسایی‌ها را در زمینه‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی بررسی نموده و برای آنها برنامه‌ریزی نمود. بنابراین فرضیه اصلی تحقیق عبارت است از: «به نظر می‌رسد عوامل مختلف اجتماعی-فرهنگی و محیطی-کالبدی در تشدید فرسودگی بافت قدیم و تاریخی شهر گرگان موثر می‌باشد». از این‌رو به نظر می‌رسد که مهم‌ترین عوامل و مولفه‌های دخیل در فرسودگی بافت قدیم شهر گرگان عبارتند از:

- ۱- تأثیر خودرو و عوامل مرتبط آن در فرسودگی بافت تاریخی شهر گرگان؛
- ۲- تأثیر مواد اولیه ساختمانی موجود و عوامل مرتبط با آن در فرسودگی بافت تاریخی شهر گرگان؛

۳- تأثیر عدم وجود خدمات شهری و رفاهی در فرسودگی بافت تاریخی شهر گرگان؛

۴- تأثیر بافت‌های مخروبه و رهاشدگی محیط توسط مالکین در فرسودگی بافت تاریخی شهر گرگان.

پیشینه تحقیق:

بافت قدیمی و فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی (سواره و پیاده)، تاسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنان و مالکان آنها، امکان نوسازی خودبه‌خودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای برای سرمایه‌گذاری در آنها ندارند. این در حالی است که به لحاظ تاریخی، دخالت در بافت قدیم و تاریخی شهرهای ایران با روی کار آمدن رضاخان به طور جدی آغاز شد، اغلب طرح‌های اجرا شده، دارای آثار مخربی بر بافت و ساکنین آن داشته که این امر توجه بیشتر برنامه ریزان در این مورد را می‌طلبد.

در ایران تجارب مدیریت شهری و برنامه‌ریزی احیاء بافت قدیمی و تاریخی شهرها به فاصله زمانی ۱۳۰۰ تا کنون بر می‌گردد که طی این سال‌ها دارای فراز و نشیب‌هایی است. در دهه ۱۳۵۰ با برگزاری سمینارها و ارائه کتب و مقالات علمی نقش و اهمیت ناحیه تاریخی شهرها بیشتر شد تا این که از سال ۱۳۶۴ به بعد با اجرای طرح‌های تحقیقاتی، چاپ کتب و مقالات علمی، برگزاری سمینارها و غیره فعالیت‌ها در این زمینه سرعت گرفت (حائری، ۱۳۸۶). دفتر بهسازی و بازسازی بافت فرسوده شهری در وزارت مسکن و شهرسازی تأسیس گردید و در برنامه سوم توسعه اقتصادی-اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی در بخش عمران شهری فصلی با عنوان "تهیه و اجرای طرح‌های نوسازی برای ۴۰۰ هکتار بافت مسئله‌دار شهری" اختصاص یافت (سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، ۱۳۵۷) و تشکیلات جدیدی در وزارت مسکن و شهرسازی با عنوان شرکت مسکن سازان ایجاد شد (کلانتری خلیل‌آباد و حاتمی‌نژاد، ۱۳۸۵). طرح‌های روان‌بخشی با هدف اصلاح آلوده‌شدن و سایش نقلیه با تأکید بر حفظ کالبد و روحیه حاکم بر محلات، از جمله این طرح‌ها می‌توان به طرح‌های روان‌بخشی و نوسازی محورهای فرهنگی شهرهای شیراز و اصفهان اشاره نمود و یا طرح‌های مرمت که با ایجاد مدیریت جداگانه در وزارت مسکن و شهرسازی برای باز زنده سازی بافت‌های قدیم با حفظ ویژگی‌های زندگی مطلوب به اجرا در آمد. در کنار سوابق تاریخی بیان شده، از دیگر مطالعات و تحقیقات صورت گرفته در این زمینه می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

روستا و شهاب‌زاده (۱۴۰۰): در پژوهشی به دنبال تدوین نمودن برنامه راهبردی برای توسعه پایدار اقتصادی محلات فرسوده شهری هستند. این پژوهش با استفاده از مدل‌سازی SWOT به تدوین راهبردهایی برای توسعه محلات فرسوده شهری قصد داشت شیراز با رویکرد توسعه پایداری اقتصادی است. این برنامه شامل راهبردهایی بر اساس مدل‌سازی سوات با روش کمی است که نتایج کلی آن، نشان می‌دهد که میانگین کل امتیازات تهدیدها و ضعف‌ها بیشتر از میانگین کل امتیازات فرصت‌ها و قوت‌ها است. لذا استراتژی پیشنهادی تدافعی خواهد بود و پیشنهادهایی بر این پایه ارائه کرده‌اند.

صفایی پور و دامن‌باغ (۱۳۹۸): در تحقیقی به تحلیل مولفه‌های بازآفرینی شهری در بافت فرسوده مرکزی شهر اهواز پرداخته‌اند. یافته‌های تحقیق ایشان حاکی از آن است که بافت فرسوده مرکزی شهر اهواز بعنوان نخستین هسته شهر، با مشکلاتی چون افول کیفیت کالبدی، مشکلات دسترسی و ترافیکی، تراکم و تمرکز بیش از حد جمعیت به علت ماهیت تجاری آن و سایر عوامل، روبروست. از اینرو، در این پژوهش سعی شده تا از رویکرد بازآفرینی در جهت شناسایی اولویت برنامه‌ریزی بافت‌های فرسوده مرکزی شهر اهواز بهره گرفته شود که مشخص شد در وزن‌گذاری فازی نسبی، مولفه بازآفرینی اقتصادی بافت فرسوده مرکزی شهر اهواز حائز بیشترین وزن نسبی شده است.

کیانی و حیدری (۱۳۹۵): در مقاله خود بر این نکته تأکید دارند که فرسودگی بافت شهر و عوامل موثر در ایجاد فرسودگی محیط‌های شهری، موجب ناسازگاری در بافت، افزایش فضاهای مخروبه و رهاشده شهری برای بافت قدیم شهرها به وجود آورده است. ایشان در این پژوهش به دنبال ارزیابی عوامل تأثیرگذار در توسعه فرسودگی بافت‌های قدیم شهری در راستای نوسازی و بهسازی شهر داراب می‌باشند. نتایج حاصل از یافته‌های تحقیق با توجه به نمودار گراف نشان می‌دهد که عوامل اقتصادی دارای بیشترین تأثیرگذاری و عامل زیست‌محیطی دارای کمترین تأثیرگذاری در بین عوامل فرسودگی بافت شهری هستند. عبارتی، عوامل اقتصادی یک نفوذ کننده قوی و عوامل زیست‌محیطی یک نفوذپذیر قوی می‌باشد.

داوری نژاد مقدم و باجلال (۱۳۹۳): در پژوهشی به دنبال معرفی شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده و عوامل تشدیدکننده آن و نیز معرفی اشکال مداخله در این بافت‌ها به منظور بهسازی و نوسازی هستند. ایشان بر این نکته تأکید دارند که بافت‌های فرسوده به دلیل عدم توجه و از بین رفتن حس تعلق، زمینه لازم برای آسیب‌های اجتماعی را فراهم آورده است؛ طوری که بافت‌های فرسوده نوعی بیماری در ساختار مناطق شهری محسوب می‌شوند. نتایج یافته‌های ایشان نشان می‌دهد که عواملی مانند عدم پیروی از یک برنامه منسجم، عوامل کالبدی، عملکردی، زیست‌محیطی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در تشدید تخریب بافت‌های فرسوده دخیل‌اند. تأثیر مخرب هر یک از این عوامل سبب کاهش ارزش‌های کمی و کیفی محیط‌زیست در محدوده‌هایی از شهر شده و با نزول ارزش‌های سکونت-عملکردی در این قبیل محدوده‌ها، امر بهسازی و نوسازی متوقف می‌گردد و باعث فرسودگی و ناکارآمدی بافت‌ها می‌شود.

کوچکی (۱۳۸۶): در مطالعه‌ای تحت عنوان تحلیل ساختار کالبدی بافت قدیم شهر خرم‌آباد، به شناسایی ساختار فضایی و شناخت عوامل تخریب‌کننده و محدود کننده بافت قدیم خرم‌آباد پرداخته است. ایشان در مطالعه خود به این نتیجه رسیده است که آنچه سبب فرسوده شدن بافت قدیم شهر خرم‌آباد شده است، مجموعه‌ای از عوامل محیطی و توسعه شهر است.

مفاهیم و مبانی نظری تحقیق:

یکی از مهم‌ترین معضلات شهرها، بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری است که از چالش‌های اساسی گریبان‌گیر بافت‌های شهری، بلاخص در اغلب بافت‌های کالبدی شهرهای ایرانی بوده که در مناطق تاریخی و قدیمی اینگونه شهرها محسوس‌تر است. فرسودگی شهری یکی از مشکلات جدی و پدیده‌ای غیرقابل اجتناب است که بخش قابل توجهی از بافت‌های قدیمی شهرها در بر گرفته و به بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری تبدیل شده‌اند. عوامل موثر در ایجاد فرسودگی محیط‌های شهری، موجب ناسازگاری در بافت، افزایش فضاهای مخروبه و رهاشده شهری برای بافت قدیم شهرها به وجود آورده است. از این‌رو، قبل از پرداختن به ادبیات تحقیق، لازم است که به بررسی مفاهیم کلیدی و مرتبط با موضوع تحقیق پرداخته شود.

بافت فرسوده: مفهوم فرسودگی شهری را می‌توان تنزل شرایط اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بافت شهری دانست. به‌طور کلی کاهش کارایی هر پدیده‌ای، فرسودگی آنرا در پی دارد. هنگامی که در محدوده‌ای از شهر، حیات آن به هر علتی رو به رکود می‌رود، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می‌گیرد (Rosemary et al., 2005) و با نزول ارزش‌های سکونتی، نوسازی در بافت متوقف می‌شود و میل مهاجرت در جمعیت ساکن فزونی می‌یابد (جهانشاهی، ۱۳۸۲). بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقر مالکین آنها امکان نوسازی خودبه‌خودی را نداشته و تشخیص اینگونه بافت‌ها در ادامه ارائه می‌گردد.

نوسازی: نوسازی به معنای بازگرداندن حیات به بنا یا فضا و احیا، با تأکید بر تغییر شکل فضا یا مجموعه شهری است، انجام می‌شود که فضای شهری، مجموعه و یا بنا از نظر عملکردی فعال هستند (سیف‌الدینی، ۱۳۸۱). فعالیت نوسازی با هدف افزایش کارایی و بهره‌وری، بازگرداندن حیات شهری به بافت است و از طریق نو کردن، توان‌بخشی، تجدید حیات، انطباق و دگرگونی صورت می‌پذیرد. نوسازی زمانی انجام می‌شود که فضای شهری، مجموعه و یا بنا از کارکردی مناسب و معاصر برخوردار بوده ولی فرسودگی نسبی کالبدی فضایی سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده است. نوسازی اقداماتی را شامل می‌شود که عبارتند از: تجدید حیات، انطباق، به روز کردن، تبدیل، دگرگونی، حفاظت، احیاء و تعمیر (ارجمند، ۱۳۹۶).

بهبودی: بهبود بخشیدن به وضعیت بافت و عناصر درونی آن است و مجموعه اقداماتی را شامل می‌شود که در زمینه کالبدی همناخت با الگوی اولیه به حفاظت و نگهداری از بافت و عناصر آن می‌پردازد (سختی و مهندسین مشاور شاران، ۱۳۸۵). به عبارتی، بهسازی مجموعه اقداماتی است که با اندک تغییرات، موجبات افزایش عمر اثر را فراهم می‌کند (شهیدی، ۱۳۸۷، ص ۱۵). فعالیت بهسازی با هدف استفاده از امکانات بالقوه و بالفعل موجود و تقویت جنبه‌های مثبت و تضعیف جنبه‌های منفی صورت می‌پذیرد. دخالت در این بافت‌ها مستلزم رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری است. بهسازی شامل سلسله اقداماتی است که به منظور بهبود کالبد که در نتیجه فرسایش فعالیت تحقق یافته است، در کوتاه مدت صورت می‌پذیرد. در واقع بهسازی زمانی صورت می‌گیرد که فرسودگی نسبی فضا از لحاظ عملکردی حادث شده باشد و می‌تواند شامل این موارد باشد: حفاظت، جلوگیری و ضمانت، استحکام بخشی، بهبود و سازماندهی.

بازسازی: به معنای نو ساختن است. بازسازی زمانی صورت می‌گیرد که در بنا، مجموعه و یا فضای شهری، فرسودگی به صورت کامل ایجاد شده باشد (شعاعی و پوراحمد، ۱۳۸۴). فرسودگی کامل معمولاً بر اثر فرسودگی فعالیت و کالبد توامان صورت می‌پذیرد. این امر معمولاً برای ایجاد حیات جدید در سازمان فضایی فرسوده به کار می‌رود. فرآیند بازسازی غالباً با اقداماتی تعریف می‌شود، از جمله: تخریب، پاکسازی، آوار برداری و دوباره‌سازی.

بافت تاریخی و قدیم: ابنیه و فضایی که قبل از سال ۱۳۰۰ هجری شمسی شکل گرفته و به ثبت آثار ملی رسیده یا قابلیت ثبت شدن را دارا می‌باشند تماماً واجد ارزش فرهنگی تاریخی هستند. در مورد بافت‌های تاریخی، ضوابط سازمان میراث فرهنگی ملاک عمل خواهد بود. همچنین بافت قدیم، آن بخش از بافت‌های شهری را شامل می‌شود که از سال ۱۳۰۰ هجری شمسی شکل گرفته و لیکن به دلیل فرسودگی کالبدی و عدم برخورداری از ارزش‌های هویتی از منزلت مکانی پایین برخوردارند. مداخله در اینگونه بافت‌ها در قالب طرح‌های ویژه به اجرا درخواهند آمد (ارجمند، ۱۳۹۶).

انواع گونه‌شناسی بافت فرسوده شهری: بافت کهنه، بافت تاریخی، بافت قدیم، بافت فرسوده، بافت پیرامونی یا بافت‌های با اسکان غیررسمی می‌باشد. مداخله در بافت فرسوده شهری، بهسازی، بازسازی می‌باشد. فرسودگی یکی از مهم‌ترین مسائل مربوط به فضای شهری است که باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل آن می‌شود. فرسودگی به دو دسته تقسیم کلی شود؛ ۱- فرسودگی نسبی: فرسودگی است که در یکی از عناصر مهم فضای شهری دچار اختلال می‌شود. ۲- فرسودگی کامل: فرسودگی است که در آن هر دو عنصر فضای شهری و فعالیت دچار اختلال می‌شوند (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶).

ابعاد و فرآیند فرسودگی بافت‌های شهری: منظور از فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری می‌باشد. فرسودگی بافت و عناصر درونی آن و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن بافت به وجود می‌آید (Loosim, 1996). هر بافت تاریخی در شهر را می‌توان بافت فرسوده دانست، ولی هر بافت فرسوده، بافت تاریخی نمی‌باشد. لذا دامنه شمول بافت تاریخی بیشتر از بافت فرسوده است (شعاعی و پوراحمد، ۱۳۸۴). پس بر همین اساس، بافت‌های کهن شهری و روستایی کشور نماد فرهنگ و تمدن ایران زمین، اسنادی از تاریخ، نمودهای محسوس هویت و تجربه نیاکان ما محسوب می‌شوند. این بافت‌ها دربرگیرنده ارزش‌های معماری، نمایانگر خاطرات و آثاری متعلق به تمامی نسل‌های حاضر کشور است که در عین حال جایگزین‌ناپذیر هستند (سرتیپی‌پور، ۱۳۸۵).

آسیب‌شناسی بافت‌های فرسوده: اجرای برنامه‌های مطلوب و انجام مداخلات مناسب جهت نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری لزوم شناخت آسیب‌های ایجاد شده است. مطالعات آسیب‌شناسی بناها و فضاهای شهری از مراحل مهم برنامه‌ریزی بهسازی شهری است. مطالعات آسیب‌شناسی جامع و سیستمی، تحلیل آسیب‌های کالبدی یا فیزیکی، آسیب‌های اجتماعی، اقتصادی، حقوقی جهت یافتن الگوها به منظور انطباق فضاهای قدیمی با نیاز زندگی امروزی امری بدیهی است (شعاعی و پوراحمد، ۱۳۸۴). بر اساس همین نیاز و ضرورت به صورت فشرده آسیب‌های قابل طرح در این حوزه ارائه می‌گردد؛

- شناخت‌پذیری مسئولان در برخورد با پدیده فرسودگی بافت، می‌تواند باعث ایجاد فضاهای ناهمگون و دوگانه (ابنیه نوساز و فرسوده) شده و باعث ایجاد تضادهای فضاهای کالبدی و مشکلات اجرایی در مواجهه با این گونه بافت‌ها گردد.

- شبکه معابر موجود به دلیل پایین بودن ضریب نفوذپذیری و شکل اندام واره آنها و عدم برخورداری از سلسله مراتب دسترسی، کارایی لازم را ندارد.

- به دلیل کم عرض بودن معابر اصلی متصل به این بافت‌ها تردد وسایط نقلیه با مشکلات عدیده‌ای مواجه بوده و معضل ترافیک ناشی از آن در نتیجه اثرات نامطلوب بر کالبد این بافت‌ها می‌گردد.

- وجود فضاهای متروکه، ارزش‌های محیطی این بافت‌ها را تحت‌الشعاع قرار داده و وجود آنها دارای پتانسیل‌های تبدیل به فضاهای مثبت محسوب می‌شوند.

- در محدوده بافت‌های فرسوده شهری به دلیل شدت فرسودگی فضاهای شهری، ارزش‌های کالبدی، در زیر غباری از بی‌مهری مدیران شهری مدفون شده است.

- اکثر بناهای موجود در بافت‌های فرسوده ریزدانه و کوتاه مرتبه می‌باشد.

- عوامل محیط طبیعی شامل وضعیت آب‌وهوایی، دما، اختلاف درجه حرارت، میزان بارش، درصد رطوبت هوا، یخبندان، میزان نور و تابش اشعه خورشید، سرعت باد و جهت وزش آن، سطح آب‌های زیرزمینی و ترکیب نمک‌های محلول در آن، بافت و ساختمان خاک، پوشش گیاهی، به‌ویژه وجود گسل‌ها در ایجاد تغییرات

کالبدی بافت‌های فرسوده مؤثر بوده و مجریان و برنامه‌ریزان شهری بایستی ضمن انجام مطالعات کارشناسی، راهکارهای جلوگیری از تأثیر این عوامل یا تعدیل اثرات آنها را به کار بندند.

مهم‌ترین دیدگاه‌ها و نظریه‌ها در رابطه با بافت‌های قدیمی: مهم‌ترین دیدگاه‌ها و نظریه‌های که در رابطه با بافت‌های قدیمی مطرح شده‌اند عبارتند از: فرهنگ‌گرایی، آرمان‌گرایی، انسان‌گرایی، طبیعت‌گرایی، کارکردگرایی، پست مدرنیسم، کل‌گرایی، نظریه توسعه پایدار (Nemati & Mirzaali, 2017).

مکتب فرهنگ‌گرایی: این مکتب توجه به ارزش‌های فرهنگی کهن را مبنا قرار می‌دهد و مواجه با مسائل و مشکلات شهری را از طریق تداوم فرهنگی میسر می‌داند و اصل قلمرو فضایی را مایه عدم سرگشتگی می‌داند. تکیه بر رشد شهر بر اساس اشکال کهن، توجه به ارزش‌های زیبایی شناختی شهرهای کهن، به حداقل رسیدن دخل و تصرف در بافت‌های با ارزش، ارزش دادن به کل از محورهای مورد تأکید این مکتب می‌باشد (شوی، ۱۳۷۵).

مکتب اصلاح‌گرایی: پیروان این نظریه معتقد به این مسأله هستند که بهسازی محیط شهری باید از درون این جوامع صورت پذیرد، بنابراین بر اصلاح تنگناها و عوارض نظام اجتماعی موجود بدون نفی کلیت آن تأکید می‌کنند (زیاری، ۱۳۸۲).

مکتب پست مدرنیسم: این مکتب برای نوسازی شهری، حفظ تاروپود بافت کهن در کنار دگرگونی‌های کالبدی فضایی شهر را مد نظر قرار می‌دهد. پست مدرنیسم برای بازگشت به مقیاس انسانی، احیای تلاش می‌کند و برخلاف پست مدرنیسم به سنت‌های بومی توجه خاص دارد (حیدری، ۱۳۸۷).

نظریه توسعه پایدار شهری: استراتژی توسعه شرایط جغرافیای بومی، فرهنگ‌ها و توان‌های محیطی را در اولویت قرار می‌دهد. بر اساس این استراتژی ضمن توجه به نیازهای کنونی و آیندگان مد نظر قرار می‌گیرد و موضوع نگهداری از منابع برای حال و آینده از طریق استفاده بهینه از زمین مطرح می‌شود (Blowers, 1994). همچنین این الگو با حفظ محیط‌زیست کل شهر شرایط زیستی مطلوب را در تمام بخش‌های شهری برای همه شهروندان فراهم می‌آورد. برای تحقق این استراتژی لازم است به چند مسأله توجه کنیم (شمعی و پوراحمد، ۱۳۸۴)؛ الف) مشارکت مردم در تصمیم‌گیری برای توسعه شهری و توجه به نیازهای اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی نواحی مختلف شهر؛ ب) ایجاد شوراهایی در داخل محلات شهری توجه بیشتر به گروه‌های کم بضاعت مخروبه‌های بخش قدیمی شهر به منظور شکوفایی شرایط رشد (شفقی، ۱۳۷۶). گفتنی است ابلاغ لایحه ساماندهی با تأکید بر لزوم اجرای برنامه‌های توسعه (برنامه توسعه دوم) دولت را موظف می‌نماید که ۶۰ درصد بافت فرسوده را نوسازی نماید. انجام تعهدات دولتی در حوزه نوسازی روند آنرا تسریع نموده و به عنوان تکالیف قانونی رسیدگی می‌شود. در سرمایه‌گذاری دولتی دستگاه‌های مختلف سهیم هستند که هم در هم‌افزایی و همراهی آنها بسیار مهم هستند. دستگاه‌های وزارت شهرسازی، اقتصاد، میراث فرهنگی، شهرداری و غیره، از مجموعه سرمایه‌گذاران محسوب می‌گردند.

با توجه به موارد اشاره شده، بافت‌های شهری و عناصر انسان‌ساخت فضاهای شهری، به مرور زمان دچار فرسودگی و تخریب می‌گردند و به همین دلیل پایدار نگه داشتن کالبدی‌های شهری نیازمند مداخلاتی در جهت اصلاح و بهسازی وضع موجود هستند. بنابراین از سوی مدیران و برنامه‌ریزان شهری باید اقدامات منطقی در راستای مدیریت، بهبود و سازماندهی اساسی مشکلات و مسائل مربوط به بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری صورت گیرد.

روش تحقیق:

این تحقیق با عنایت به موضوع کلی و ماهیت آن، از نوع مطالعات کاربردی بوده و به روش توصیفی-تحلیلی انجام گرفته است. کلیه داده‌های تحقیق به دو روش گردآوری کتابخانه‌ای-اسنادی (مقالات، پایان‌نامه‌ها، کتب، طرح‌های پژوهشی مانند طرح جامع و تفصیلی شهر گرگان) و میدانی-پیمایشی (تهیه پرسشنامه محقق ساخته و مصاحبه با ساکنین محلات بافت قدیم و تاریخی شهر گرگان) می‌باشد. جامعه آماری شامل حدود ۱۵۰۰۰ نفر از ساکنین محلات واقع در بافت قدیمی و تاریخی شهر گرگان است. با توجه به گستردگی حجم جامعه آماری ابتدا به خوشه‌بندی مکانی محلات بافت قدیم شهر گرگان پرداخته و سپس با استفاده از فرمول کوکران تعداد ۳۰۰ نفر از آنها بعنوان حجم نمونه به روش نمونه‌گیری تصادفی ساده انتخاب گردید. روابی پرسشنامه‌های توزیعی با روش خرد جمعی دلفی تحت نظر گروهی از کارشناسان و متخصصین مطالعات شهری تأیید شده و پایایی آن بر اساس ضریب کلی آلفای کرونباخ برابر با ۰/۸۶ می‌باشد. در پایان برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از نرم‌افزارهای آماری SPSS و Excel استفاده شد.

قلمرو مکانی تحقیق: بافت قدیم گرگان خاستگاه اولیه شهر گرگان می‌باشد. در زمانی مناسب‌ترین مکان سکونت در شهر بوده و امروزه به دلیل معضلات مختلف جاذبه خود را از دست داده است. از طرف دیگر جایجایی جمعیتی بافت، هم در فرسودگی و هم در تخریب آن مؤثر بوده است. بافت تاریخی گرگان که در سال ۱۳۱۰ به عنوان اولین بافت کشور به شماره ۴۱ ثبت شده است، ابنیه تاریخی فراوانی مانند خانه‌های قدیمی، مدارس تاریخی و امامزاده را در دل خود جای داده است (طرح بهسازی و بازسازی بافت قدیم گرگان، ۱۳۷۶). محدوده آن بیش از ۱۵۰ هکتار وسعت داشت که تنها ۴۳ هکتار به عنوان بافت واجد ارزش تاریخی باقی مانده است. محدوده بافت قدیم گرگان در طرح جامع و تفصیلی مصوب، از سمت شمال غرب و شمال به خیابان ۳۰ متری رسالت، از شرق به خیابان گرگان جدید، میدان وحدت و خیابان پاسداران، از جنوب به خیابان فرد جهان محدود می‌شود. به‌طورکلی آن قسمت از بافت کالبدی شهر گرگان که رشد آن تا اوایل قرن حاضر بوده و در واقع تا حدودی منطبق بر محدوده و باروی شهر قدیم استرآباد است را می‌توان بعنوان بافت قدیم در نظر گرفت (همانجا). متأسفانه بعد از احداث خیابان امام خمینی که از مرکز بافت می‌گذشت، کالبد فضایی شهر استرآباد قدیم در همان سال یعنی سال ۱۳۱۰ به دو بخش شمالی و جنوبی تقسیم شد که همین امر باعث تخریب و گسستگی بافت تاریخی گرگان شد. بعد از تأسیس خیابان سرخواجه در سال ۱۳۱۸ نقشه حریم بافت تهیه شد و پیشنهاد حریم مصوب، تدوین ضوابط و مقررات بازدارنده به دستگاه‌های اجرایی ذیربط برای فاز مرکزی بافت به مساحت ۵۰ هکتار در سال ۱۳۵۰ توسط اداره کل حفاظت آثار باستانی آن زمان انجام شد. در سال ۱۳۷۶ خانه شیرنگی بعنوان یکی از آثار تاریخی این بافت توسط میراث فرهنگی وقت، جهت بازسازی خرید و تملک شد. بعد از آن در سال ۱۳۷۷ و پس از شکل‌گیری استان گلستان میراث فرهنگی استان شکل گرفت و شروع به کار کرد. پس از اقداماتی مانند مستندسازی بیش از ۲۵ بنای تاریخی بافت، تهیه نقشه و تعیین حریم برای ساخت‌وسازها، تشکیل میراث گرگان، شناسایی استادکاران سنتی، بازنگری در محدوده بافت و همچنین تشکیل شورای بافت تاریخی و انتخاب شهردار این بافت انجام شد.

بافت قدیم شهر گرگان از شمال به خیابان رسالت از جنوب به خیابان کوچه سرخواجه چهارم، شهید بیگی و خیابان ملل از سمت شرق تا نزدیکی خیابان گرگان جدید محدود می‌شود. خیابان امام خمینی با عرضی در حدود ۳۰ متر می‌باشد که دارای بدنه‌های تجاری فعالی بوده و در مسیر خود از شرق به غرب دارای میدان‌ها

در سطح شهر می‌باشد. این محور در امتداد شرقی خود به ترمینال و راه آهن شهر می‌رسد و از سمت غرب به سمت دریا امتداد می‌یابد. خیابان سرخواجه در ضلع غربی محدوده طراحی قرار داشته که امتدادی شمالی جنوبی داشته که از سمت شمال به سمت جاده کمربندی شهر متصل می‌گردد و از سمت جنوب نیز به درون بافت جنوبی شهر نفوذ می‌کند. شیب ملایم و حدود ۴ درصد است. شیب عمومی شهر که از جنوب به طرف شمال حدود ۳/۵ درصد و از مرکز به طرف شرق حدود ۱/۵ درصد و به طرف غرب حدود ۲ درصد است. شیب خیابان بهشتی و امام خمینی شرقی غربی می‌باشد، شیب خیابان شهدا جنوب-شمال است، شیب خیابان سرخواجه و شهید رجایی جنوبی-شمالی می‌باشد، شیب خیابان میرزا کریم شمال-جنوب می‌باشد.

یافته‌های تحقیق:

در این بخش، ابتدا داده‌های اسنادی و میدانی از بافت قدیمی و تاریخی شهر گرگان و عوامل تشدید کننده در فرسودگی این بافت بررسی گردیده و سپس به تحلیل و تفسیر آنها در قالب آزمون‌های آماری پرداخته شده است.

بافت قدیمی و تاریخی شهر گرگان و علل فرسودگی آن:

در بافت تاریخی شهر گرگان علاوه بر خانه‌های تاریخی، مدرسه‌های قدیمی، امامزاده، مسجد و مغازه‌های قدیمی نیز وجود دارد. جمعیت این بافت بیش از ۱۵۰۰۰ نفر است و از سه محله اصلی محله تشکیل شده است که هر کدام از این محلات دارای ویژگی‌های خاص خود است که در ادامه به ویژگی‌های هر کدام اشاره خواهد شد. این محله از حیث برخورداری از کاربری‌های شهری تنوع چندانی در آنها دیده نمی‌شود و در واقع فاقد کاربری‌هایی از قبیل فضای سبز و تفریحی می‌باشد که این امر با بحث عدالت اجتماعی در سطح شهر منافات دارد. از جمله علل و فرایندهای فرسودگی بافت قدیم گرگان می‌توان به این عوامل اشاره نمود:

- ۱- انتقال سکنه تاریخی به مناطق شهری نوساز،
- ۲- عدم سرمایه‌گذاری،
- ۳- ترک املاک (توسعه تاریخی)،
- ۴- ورود گروه‌های غیربومی و جایگزین (ایجاد تدریجی مشکلات اجتماعی و زیست‌محیطی بافت)،
- ۵- نقطه چرخش از عدم سرمایه‌گذاری به سرمایه‌گذاری مجدد از طریق پروژه‌های مداخله،
- ۶- شروع سرمایه‌گذاری توسط بخش خصوصی (دولت‌ها و ارگان‌های محلی بعنوان فضای پشتیبان سرمایه‌گذاری)،
- ۷- احداث مراکز اقتصادی با مشارکت بخش خصوصی.

موارد بالا معرف سه واقعیت است: ۱- شروع فرسودگی بافت از عوامل اجتماعی یعنی خروج ساکنان تاریخی از بافت و ورود مهاجران بدان آغاز گردیده و به دنبال آن، با پایین آمدن و به کف رسیدن قیمت‌ها در بافت، فضای سرمایه‌گذاری در ساخت‌وسازها متوقف شده و همراه با ایجاد تنش‌ها و معضلات اجتماعی و زیست‌محیطی، فرسودگی کالبدی بافت آغاز شده است؛ ۲- مساله اساسی در نوسازی بافت ساکنان کنونی بافت، توان پرداخت هزینه‌های نوسازی را نداشته‌اند؛ ۳- از طریق کمک‌های مالی دولت و حکومت‌های محلی نظیر تسهیلات و یارانه‌های بانکی و مشوق‌های غیرپولی مانند بخشودگی عوارض نوسازی و یا اعطای تراکم تشویقی اضافی و غیره و همچنین صرف اعتبارات در زمینه اصلاح گذرگاه‌ها و شبکه معابر، فضای پشتیبان به منظور جلب سرمایه‌گذاری‌ها و ایجاد اعتماد در اهالی برای مشارکت در نوسازی بافت فراهم گردد. لازم به توضیح است که برخی از پروژه‌های خدماتی را می‌توان در قالب پروژه‌های خودگردان تعریف کرد.

ویژگی محلات بافت قدیم گرگان:

این بافت با قرارگیری در مرکز شهر، وسعتی معادل ۱۰۵۰ هکتار دارد. از سه محله اصلی تشکیل شده است. شهر گرگان کنونی (استرآباد سابق) دارای پیشینه چند هزار ساله می‌باشد که در دوره‌های گوناگون دگرگونی‌های زیادی در آن پدید آمده است. شهر استرآباد تا پایان فرمانروایی قاجارها به سه محله اصلی و بزرگ: نعلبندان، میدان و سبزه مشهد تقسیم می‌شد و سایر محلات، گذرگاه‌ها با محلات فرعی آنها بودند.

این سه محله، محلات اصلی شهر بوده و هر کدام دارای سه یا چهار محله کوچکتر و فرعی بودند که آنها هنوز هم با نام‌های قدیمی خوانده می‌شوند. به طور کلی این محله‌ها از حیث فرسودگی، پایین بودن سطح درآمد، حضور اقشار سنتی در کنار مهاجران تازه وارد، کمبود خدمات شهری و کهن‌سالی جمعیت با یکدیگر وجه اشتراک دارند، اما در عین حال هر کدام دارای ویژگی‌هایی هستند که در زیر به آنها اشاره شده است؛

جدول ۱- محله‌بندی شهر گرگان و ویژگی‌های آن مأخذ: مطالعات میدانی، ۱۴۰۰

ویژگی‌های مهم و اصلی	محلات
- محله اصلی نعلبندان به مرکزیت نعلبندان، شامل محله‌های پاسرو، میخچه گران، شیرکُش، باغشاه و گذرهای علاقه بندان، چهل‌ستون و سرپیر بود.	نعلبندان
- مسجد جامع شهر نیز در جوار بازار نعلبندان قرار داشته است. یکی از بازارهای اصلی و بسیار مهم شهر در این محله قرار داشته است که به دلیل رواج پیشه نعل‌بندی در آن به بازار نعل‌بندان مشهور شده است.	
- محله میدان شامل زیر محلاتی چون: شازده قاسم، دربنو، دوشنبه ای، میدان عباسعلی. این محله غربی‌ترین محله شهر استرآباد بوده و در مجاورت دروازه غربی شهر یعنی دروازه مازندران که در برخی متون دروازه میدان هم نامیده می‌شده، بوده است. دارای پلاتی مستطیل است.	میدان
- مسجد حاج آقا کوچک، تکیه و صاف خانه (وصافی) در شمال، قدمگاه حضرت ابوالفضل (ع) و سقاخانه در غرب، بناهای دو طبقه با کاربری تجاری و مذهبی در جنوب قرار دارد.	
- در محله میدان بناهای شاخصی چون حمام کاسه‌گران، کاروانسرای میدان که در واقع تنها کاروانسرای باقی مانده از بازار قدیم استرآباد است.	
- محله اصلی سبزه مشهد با مرکزیت سبزه مشهد، شامل محله‌های سرچشمه، سرپیر، دباغان، تقارچیان و گذرهای چهارشنبه‌ای، قاپی و... بود.	سبزه مشهد
- مسجد قاجارها به تاریخ ۱۲۱۱ هجری قمری، مسجد قاضی از دوره قاجار، حمام کفشدوزان که امروزه اثری از آن نیست، خانه‌های تاریخی دائمی، اسدی‌پور و وزیر از دوره‌های قاجار و پهلوی و تکیه سبزه مشهد می‌باشد.	

با توجه به هدف و فرضیه تحقیق، بررسی عوامل مختلف اجتماعی و محیطی - کالبدی در تشدید فرسودگی بافت‌های سنتی و قدیمی شهر گرگان با هدف تغییرات کاربری برای تایید فرضیه‌ها از آزمون T-test استفاده شده است.

- ۱- تاثیر فقدان پارکینگ و آلودگی در تشدید فرسودگی بافت تاریخی شهر گرگان؛
- ۲- تاثیر گرانی مصالح در تشدید فرسودگی بافت تاریخی شهر گرگان؛
- ۳- تاثیر کمبود یا فقدان امکانات و خدمات شهری و رفاهی در تشدید فرسودگی بافت تاریخی شهر گرگان؛
- ۴- تاثیر رهاشدگی و کم توجهی به محیط و کالبد در تشدید فرسودگی بافت تاریخی شهر گرگان.

جدول ۲- آزمون توصیفی- تحلیلی از عوامل تشدیدکننده فرسودگی بافت قدیم شهر گرگان

مولفه‌های دخیل و تشدید کننده فرسودگی	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean
X1= تاثیر فقدان پارکینگ خودرو	3.67	0.878	0.046
X2= گرانی مصالح و تعمیرات برای بهسازی و نوسازی	4.01	1.127	1.043
X3= کمبود یا فقدان امکانات و خدمات شهری و رفاهی	4.33	1.812	0.037
X4= فقدان توجه به بافت‌های قدیمی و مخروبه	3.59	0.839	0.042

جدول ۳- تحلیل مولفه‌های تشدیدکننده فرسودگی بافت قدیم شهر گرگان (One-Sample Test)

عوامل و مولفه‌ها	Test Value = 3		
	N	T	Sig.
X1= تاثیر فقدان پارکینگ خودرو	000	10.415	0.0. 0
X2= گرانی مصالح و تعمیرات برای بهسازی و نوسازی	000	12.614	. 021
X3= کمبود یا فقدان امکانات و خدمات شهری و رفاهی	000	9.151	0.003
X4= فقدان توجه به بافت‌های قدیمی و مخروبه	000	7.568	0.000

همان‌طور که در جدول مشاهده می‌کنید میزان معناداری برای تمام فرضیه‌ها در سطح ۵ درصد تایید می‌شود. به عبارتی برای هر چهار فرضیه فوق، آزمون T-test معنی‌دار می‌باشد. همچنین با توجه به پاسخ‌های داده شده به سوالات و آزمون‌های انجام شده مرتبط با آن می‌توان این‌طور بیان کرد تاثیر فقدان پارکینگ خودرو، تاثیر گرانی مصالح، تاثیر کمبود یا فقدان خدمات شهری و رفاهی، تاثیر فقدان رهاشدگی محیط و کالبد و عدم توجه به بافت‌های مخروبه در فرسودگی بافت سنتی و قدیمی در حد متوسط به بالا می‌باشد.

جدول ۴- دیدگاه پاسخگویان پیرامون متغیرهای تاثیرگذار در فرسودگی بافت قدیمی شهر گرگان

اولویت	میانگین	ضریب تغییرات	مولفه‌های دخیل و موثر
۱	۳/۸۲	۰/۲۱۷	گرانی مصالح و تعمیرات وابسته
۲	۳/۶۴	۰/۱۷۹	عدم توجه به بافت‌های مخروبه
۳	۳/۹۱	۱/۱۶۱	تاثیر فقدان پارکینگ خودرو
۴	۳/۵۱	۰/۲۱۱	کمبود خدمات شهری و رفاهی

جدول ۵- آزمون فرضیه اصلی: تشدید فرسودگی بافت سنتی و قدیمی شهر گرگان

فرضیه ۴	فرضیه ۳	فرضیه ۲	فرضیه ۱	گروه‌ها / مولفه‌ها
162.3	258.7	191..	142	Chi-Square
..	22	33	11	df
0.000	0.017	0.000	0.010	Asymp. Sig.

با توجه به آزمون کای اسکور از آنجایی که مقادیر آماری، بزرگ می‌باشند و معنی‌داری نیز در سطح ۹۵ درصد مورد تأیید قرار گرفته است. نتایج آزمون حاکی از آن است که تأثیر خودرو و عوامل مرتبط آن در فرسودگی بافت سنتی و قدیمی و اثرات گرانی مواد اولیه موجود و مصالح ساختمانی و تأثیر بافت‌های مخروبه و رهاشدگی محیط و کالبد محلات بافت قدیم توسط مالکین در فرسودگی بافت سنتی و قدیمی شهر گرگان در سطح ۹۹ درصد اثرگذار بوده است.

نتیجه‌گیری:

مشکلات و معضلات بافت‌های فرسوده در شهرها همواره یکی از دغدغه‌های مردم و مدیران شهری بوده است. محلات فرسوده در فضای شهری، از یک‌سو دارای ریشه‌های سکونت‌آرزشمند با غنای فرهنگی، اجتماعی و معماری است و از سوی دیگر، به جهت فرسودگی شدید، نبود دسترسی مناسب به خدمات شهری، وجود مشکلات اجتماعی و امنیتی و آسیب‌پذیری و کاهش تاب‌آوری در برابر زلزله، سیل و آتش‌سوزی و نیز عدم تطابق با زندگی امروز شهری و شهرسازی مدرن دارای مشکلات رونمایی و زیرساختی هستند. به‌کارگیری الگوها و طرح‌های متنوع جلب مشارکت مستقیم و غیرمستقیم مردم در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری مستلزم شناخت دقیق و درستی از مفاهیم بنیادین برنامه‌ریزی و مدیریت شهری است. علاوه بر این، باید به صورت جدی به فراهم نمودن پیش‌نیازها همت گماشت تا به منافع و آثار مثبت و متعدد در این عرصه دست یافت. بافت قدیمی گرگان بعنوان هویت و تاریخ شهر گرگان در این نمونه موردی پژوهش مورد بررسی قرار گرفت و به بررسی و ارزیابی عوامل و مولفه‌های دخیل در فرسودگی بافت قدیم این شهر پرداخته شد. با توجه به تاثیرگذاری عوامل مختلف در تسریع تخریب بافت فرسوده سنتی تاریخی گرگان و تأیید تکمیل‌کنندگان پرسشنامه بر عوامل مورد اشاره همچنین استنباط از نمودارهای ترسیمی بر می‌آید که عوامل فوق به اتفاق دست به دست هم داده و تاثیر منفی تخریبی را در محیط تشدید می‌نمایند.

در یک جمع‌بندی کلی می‌توان بیان نمود که مولفه‌های چالشی از قبیل نبود فضای لازم و مناسب برای پارکینگ خودروها، وجود انواع آلودگی‌های محیطی، کمبود و کم‌توجهی به سازه‌ها و مصالح ساختمانی مناسب و گرانی روزافزون آنها با توجه به درآمد ساکنین بافت‌های قدیمی، کمبود امکانات و خدمات رفاهی و کم‌توجهی به معضلات روزافزون آن و همچنین عدم توجه کافی مسئولین شهری به احیا، مرمت و نوسازی اینگونه بافت‌ها، اغلب باعث تخریب فضاها و بناهای موجود و تشدید فرسودگی بافت قدیمی و تاریخی شهر گرگان شده است. در همین راستا جهت حل معضلات و چالش‌های بیان شده در تحقیق حاضر، پیشنهادات ذیل ارائه می‌گردد:

- احداث پارکینگ (عمومی و خصوصی) در بافت قدیم شهر و محدود نمودن تردد در این بافت با توجه به امکان تخریبی محیط و ایجاد آلودگی؛
- ایجاد و گسترش امکانات و خدمات زیرساختی و رفاهی (از جمله: تأسیس مراکز خدمات بهداشتی- درمانی، آموزشی- فرهنگی، تجاری، مسکونی در بافت قدیمی؛
- تخصیص فضاهای رهاشده به محیط‌های مناسب و مورد نیاز محلات و تکمیل خدمات مشابه در بافت؛
- توجه به امکان دسترسی خاص ترددی جهت ساکنین و شاغلین و برون رفت مسیرهای میان‌بر و معبر از داخل؛
- حمایت و ایجاد انگیزه از مالکین و سرمایه‌گذاران جهت ورود به طرح احیاء و نوسازی بافت قدیمی شهر؛
- تسهیلات حمایتی جهت تهیه مصالح و سازه‌های با کیفیت؛
- تلاش و الزام جدی در ایجاد زمینه‌های قانونی جهت نوسازی و رفع موانع احتمالی جهت بهبود و توسعه بافت قدیمی و تاریخی شهر گرگان.

منابع:

۱. ارجمند، ا. (۱۳۹۶)، بازسازی، نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری، زنجان: اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان زنجان.
۲. جهانشاهی، م. (۱۳۸۲)، بافت‌های فرسوده و مشکل سازی شهری، مجله جستارهای شهرسازی، شماره ۴.
۳. حائری، م. (۱۳۸۶)، طراحی از کالبد شهر ایرانی، بررسی گونه شناسانه بافت شهری در قرن چهاردهم هجری، خلاصه مقالات تداوم حیات در بافت قدیمی شهرهای ایران، تهران.
۴. حبیبی، ک.، پوراحمد، ا. مشکینی، ا. (۱۳۸۶)، بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، نشر انتخاب، ۲۳۶ صفحه.
۵. حیدری تفرشی، غ. (۱۳۸۷)، نگرش به سازمان مدیریت در جهان امروز، انتشارات فراشناختی اندیشه، تهران.
۶. داوری‌نژاد مقدم، م. و باجلال، ر. (۱۳۹۳)، عوامل مؤثر در ایجاد فرسودگی و تخریب بافت‌های شهری، مجموعه مقالات کنفرانس ملی معماری و منظر شهری پایدار.
۷. دستمالچیان، م. ج. (۱۳۸۷)، بافت تاریخی، مجموعه مقالات کنگره تاریخ معماری و شهرسازی ایران، سازمان میراث فرهنگی.
۸. روستا، م. و شهاب‌زاده، م. (۱۴۰۰)، تدوین برنامه راهبردی توسعه پایدار اقتصادی محلات فرسوده شهری (نمونه موردی محله قصرالدشت شیراز)، هشتمین کنفرانس ملی پژوهش‌های کاربردی در مهندسی عمران، معماری و مدیریت شهری، تهران: دانشگاه صنعتی خواجه نصیرالدین طوسی، موسسه تحقیقات آب.
۹. زیاری، ک. (۱۳۸۶)، برنامه‌ریزی اراضی شهری، انتشارات دانشگاه یزد، چاپ دوم، یزد.
۱۰. سرتیپی پور، م. (۱۳۸۵)، فن مناسب برای کاهش آسیب‌پذیری بافت، اولین همایش ملی مدیریت بحران زلزله، ۹ تا ۱۱ خرداد، دانشگاه یزد.
۱۱. سیف‌الدینی، ف. (۱۳۸۷)، برنامه‌ریزی شهری، انتشارات آییژ، تهران.
۱۲. شفق، س. (۱۳۷۶)، شناخت بافت‌های قدیمی شهر، مجموعه مقالات همایش تخصصی بافت‌های شهری، سمینار توسعه پایدار شهری در تبریز.
۱۳. شمعی، ع. و پوراحمد، ا. (۱۳۸۴)، بهسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران.
۱۴. شوی، ف. (۱۳۷۵)، شهرسازی و واقعیات، ترجمه محمد حبیبی، تهران: دانشگاه تهران.
۱۵. صفایی پور، م. و دامن‌باغ، ص. (۱۳۹۸)، تحلیل مولفه‌های بازآفرینی شهری در بافت فرسوده مرکزی شهر اهواز، نشریه برنامه‌ریزی و توسعه کالبدی، دوره ۴، شماره ۳، پیاپی ۱۵.
۱۶. طرح بهسازی و بازسازی بافت قدیم گرگان (۱۳۷۶)، مهندسین مشاور خودآوند، گزارش سوم و چهارم.
۱۷. طرح بهسازی و بازسازی بافت قدیم گرگان (۱۳۸۴)، ارزیابی ویژگی‌های عمومی بافت قدیم گرگان، مهندسین مشاور خودآوند، گزارش پنجم.
۱۸. کیانی، ا. و حیدری، ف. (۱۳۹۵)، ارزیابی عوامل تاثیرگذار در روند فرسودگی بافت‌های قدیم شهری در راستای نوسازی و بهسازی (مطالعه موردی: شهر داراب)، نشریه آمایش محیط، دوره ۹، شماره ۳۴.
۱۹. کلاتری خلیل‌آباد، ح. و حاتمی‌نژاد، ح. (۱۳۸۵)، برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهر یزد، انتشارات فراگستر، تهران.
۲۰. کوچکی، غ. (۱۳۹۲)، تحلیل ساختار کالبدی بافت قدیم شهر خرم‌آباد، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی منطقه‌ای، دانشگاه تهران.
۲۱. مهندسین مشاور شاران (۱۳۸۵)، راهنمایی شناسایی در بافت‌های فرسوده، ناشر: شرکت ایده و هنر، تهران.
۲۲. میرزاعلی، م. جعفری، س. و کمالی، ر. (۱۳۹۵)، پویاسازی بافت فرسوده شهری با رویکرد اصالت‌بخشی (مطالعه موردی: محله سرشور مشهد)، فصلنامه تحقیقات جدید در علوم انسانی، شماره ۱۶، زمستان ۱۳۹۵.
۲۳. وفایی، ا. (۱۳۸۹)، تحلیل شکل کالبدی بافت قدیم شهر کاشان، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه اصفهان.
- ... Loosim, H. (1996). Urban conservation policy and the preservation of historical and cultural heritage cities, Vol.13. No 6.
- ... Nemati, B. and Mirzaali, M. (2017). A survey of the causes of corrosion of city's historical textures and evaluation pattern of investment methods in its restoration, Journal of Fundamental and Applied Sciences, Vol.9, No.2.
- ... Robert, K. (1982). Omelnnercity Regeneration, London: Spon Ltd.
- ... Rosemary D. F. Bromley, Andrew R. Tallon and Colin j. Thomas (2005). City center regeneration through residential development: Contributing to sustainability, Urban Studies, Vol.43, No.13.