

بررسی انواع، معیارها و ویژگی های بافت های فرسوده شهری

سجاد رحیمی

کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور بروجن

چکیده

این پژوهش با هدف بررسی انواع، معیارها و ویژگی های بافت های فرسوده شهری انجام شد. روش تحقیق کتابخانه ای با استفاده از کتب، مقالات و پایان نامه ها ... بوده است. نتایج گردآوری اطلاعات نشان داد بافت های شهری و فرسودگی بافت ها در چهار دسته بافت های دارای میراث شهری، بافت های شهری فاقد میراث شهری، بافت های غیر رسمی و حاشیه ای و بافت های روستا - شهری قرار می گیرند. و ویژگی های عمومی بافت فرسوده شهری در بخش های عمرانی، دانه بندی و تعداد طبقه ها، نوع مصالح، وضعیت دسترسی ها، شاخص های کیفی و وضعیت خدمات و زیر ساخت های شهری قابل بررسی هستند.

واژه های کلیدی: بافت، بافت فرسوده، شهر

مقدمه

بافت‌های فرسوده شهری یکی از چالش‌های جدی در مدیریت و توسعه شهری به شمار می‌روند. این بافت‌ها به مناطقی اطلاق می‌شود که به دلیل عوامل مختلفی از جمله عدم نگهداری مناسب، کمبود خدمات زیرساختی، و تغییرات اجتماعی و اقتصادی، دچار افت کیفیت زندگی و کاهش کارایی شده‌اند. بافت‌های فرسوده نه تنها بر زیبایی و هویت شهری تأثیر منفی می‌گذارند، بلکه می‌توانند به مشکلاتی همچون افزایش جرم و جنایت، کاهش ارزش املاک، و نابرابری‌های اجتماعی منجر شوند. بررسی انواع بافت‌های فرسوده شهری، معیارها و ویژگی‌های آن‌ها از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. بافت‌های فرسوده می‌توانند به انواع مختلفی تقسیم شوند، از جمله بافت‌های تاریخی، بافت‌های مسکونی، و بافت‌های صنعتی. هر یک از این انواع، ویژگی‌ها و چالش‌های خاص خود را دارند که نیازمند توجه و برنامه‌ریزی دقیق هستند. به عنوان مثال، بافت‌های تاریخی ممکن است از نظر فرهنگی و تاریخی ارزشمند باشند، اما به دلیل عدم نگهداری مناسب، دچار فرسودگی و تخریب شده‌اند. معیارهای شناسایی بافت‌های فرسوده نیز شامل عواملی همچون سن ساختمان‌ها، وضعیت زیرساخت‌ها، و سطح خدمات عمومی می‌شود. این معیارها به تصمیم‌گیرندگان کمک می‌کند تا مناطق نیازمند بازسازی و نوسازی را شناسایی کنند و برنامه‌های مناسبی برای بهبود وضعیت آن‌ها تدوین نمایند. ویژگی‌های بافت‌های فرسوده شامل عدم دسترسی به خدمات عمومی، کمبود فضاهای سبز، و وجود ساختمان‌های ناامن و غیرقابل سکونت است. این ویژگی‌ها می‌توانند به کاهش کیفیت زندگی ساکنان و افزایش نارضایتی اجتماعی منجر شوند. در این مقاله، به بررسی جامع انواع بافت‌های فرسوده شهری، معیارها و ویژگی‌های آن‌ها پرداخته خواهد شد.

بافت شهری

بافت شهری عبارت است از دانه بندی و درهم تنیدگی فضاها و عناصر شهری که به تبع ویژگی‌های محیط طبیعی به ویژه توپوگرافی و اقلیم در محدوده شهر یعنی بلوک‌ها و محله‌های شهری به طور فشرده یا گسسته و با نظم خاصی جایگزین شده اند (ویسی و همکاران، ۱۳۹۳: ۷). همچنین بافت هر شهر تنیده ای است از خانه‌ها که به تبع شرایط طبیعی و به ویژه توپوگرافی شهری در محدوده کوچکترین واحد تقسیمی شهر یعنی محلات شهری جایگزین شده است. محلات سکونتگاهی یکی از عوامل اساسی تأثیر گذاری بر روی بافت شهر است (فرید، ۱۳۹۸: ۹۷). بافت شهری از سه عنصر مرتبط به هم تشکیل شده است:

الف: طراحی کاربردی که کاربردهای زمین و فضا را نشان می‌دهد.

ب: الگوهای کاربردی که کاربریهای زمین و فضا را نشان می‌دهد.

ج: طراحی فضاها با ساختارهای کالبدی بر روی زمین که در مجموع بافت شهری را تشکیل می‌دهد (شماعی و پور احمد، ۱۳۹۴: ۸۲).

انواع بافت شهری

به طور کلی روند رشد و توسعه شهری در ایران در هفت شکل یا مرحله قابل مطالعه و بررسی است. (مشهدی زاده دهقانی، ۱۳۹۰: ۴۲۴ - ۴۳۸).

۱- بافت تاریخی؛ ایجاد و گسترش هسته اولیه شهرها

بافت تاریخی را می‌توان هسته اولیه هر شهر دانست قلعه یا ارگ و آنچه که به عنوان پایه گذاری یک شهر جدید در زمان های پیش ساخته شده می‌تواند نام بافت تاریخی به خود بگیرد. در بافت تاریخی شهرها معمولاً ساختمان‌های قدیمی و بناهای بسیار با ارزش و هسته اولیه بازارها قرار دارند. تاریخ ایجاد و شکل گیری بافت تاریخی شهرهای ایرانی از دوره باستان به بعد است.

۲- بافت قدیمی؛ شکل گیری شهر ایرانی - اسلامی

بافت قدیمی بافتی است که به دور هسته اولیه شهرها یا بافت تاریخی تنیده شد همزمان یا همراه با رشد بافت قدیمی تجهیزات و تأسیسات اولیه مورد نیاز شهروندان نیز در آن به وجود آمد محلات نیز به تدریج شکل ویژه خود را یافتند که انتهای مرحله زمانی شکل گیری این بافت به اواخر دوره قاجاریه می‌رسد.

۳- بافت میانی؛ رشد آرام شهرها و شروع تغییرات کالبدی در آنها

با شروع شهرسازی های دوره جدید بافت تازه ای گردا گرد بافت قدیم تشکیل شد. این بافت که بافت میانی نامیده می‌شود با آرامی هسته تاریخی و بافت قدیمی شهر را در بر گرفت مرحله زمانی این بافت را می‌توان از ۱۳۰۰ تا اوایل دهه ۴۰ دانست.

۴- بافت جدید؛ رشد شتابان شهرسازی و گسترش بی رویه شهرها

با شروع دهه ۴۰ و با شدیدتر شدن تغییر و تحولات در اوضاع اجتماعی و اقتصادی کشور، بافت جدیدی به دور بافت قبلی شهرها شکل گرفت اقدامات عمرانی در شهرها مانند خیابان کشی و آسفالت کوچه ها و معابر لوله کشی شهرها ایجاد ساختمان ها و ادارات جدید ایجاد پارک ها و .. به تشدید فعالیت های ساختمان سازی توسط بخش خصوصی منجر شد توقف و رکود در اجرای قوانین نوسازی و بهسازی شهرها طی سال های ۱۳۴۵-۱۳۲۰ خود تشدید کننده گسترش بی رویه شهرها بود.

۵- بافت پیرامونی؛ گسترش شهرک سازی

با افزایش جمعیت شهرها و مهاجرت شدید روستاییان به شهرها نیاز به مسکن و خدمات شهری افزایش یافته و قیمت زمین به شدت بالا رفت. مهاجرین فقیر که به دنبال سرپناهی برای سکونت بودند، به نقاط پست داخل و یا خارج شهر روی آوردند به همین سبب شهرک سازی ها و ایجاد مجتمع های مسکونی اداری و کارگری و محلات جدا از شهر ولی وابسته به آن شدت گرفت این مناطق از دهه ۵۰ به بعد شکل گرفتند.

۶- بافت اقماری؛ گسترش ناپیوسته شهر

این بافت از دهه ۶۰ تا اوایل دهه ۷۰ شکل گرفت که شامل ایجاد شهرکهای گوناگون در اطراف شهرهای بزرگ بود.

۷- گسترش متروپلی شهر به همراه ایجاد شهرهای جدید

رشد سریع و وسیع شهرهای بزرگی چون تهران پیدایش شهرک های خودرو و متراکم شدن شهرهای کوچک و متوسط اندام اطراف این شهرها منجر به پیدایش شبکه شهری گسترده ای شد. این شکل از گسترش بی شباهت به رشد متروپلی نیست. به دنبال روبرو شدن شهرهای بزرگ با چنین مشکلاتی از اوایل دهه ۷۰ تصمیم به ایجاد شهرهای جدید گرفته شد (مشهدی زاده دهقانی، ۱۳۹۰: ۴۲۱).

مفهوم فرسودگی

ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت های شهری است که به سبب قدمت و یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل گیری آن بافت به وجود می آید وقوع فرسودگی موجب بی سازمانی عدم تعادل عدم تناسب فضاهای شهری گردیده و به زدودن خاطرات جمعی و اموال میان شهری گذشته کمک می کند این عامل با کاهش عمر نسبتاً کم و بیش سریع باعث حرکت به سوی نقطه پایانی اثر می گردد (شفیعی نسب و کلایی، ۱۳۸۶: ۱۱۴). فرسودگی بر دو نوع است: فرسودگی کالبدی و فرسودگی عملکردی هر گاه فعالیت ها و کاربری ها پاسخگوی نیازها باشند ولی کالبد آسیب دیده باشد و یا نظام فعالیت ها به هم ریخته و کاربری ها مختل گردد ولی کالبد حفظ شده باشد، بافت دچار فرسودگی نسبی شده است و اگر هر دو نوع فرسودگی حادث شود بافت دچار فرسودگی کامل شده است (خادمی، ۱۳۸۹: ۱۰). مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران پژوهشی را درباره نظام مداخله در بافت های فرسوده در سال ۱۳۸۵ آغاز کرد توصیه این پژوهش بر بیش بعدی بودن شناخت بافت های فرسوده متمرکز است. مجری پژوهش فرسودگی را در هفت عامل اصلی شناسایی و به شرح زیر طبقه بندی کرده است:

- ۱- عوامل اقتصادی ۲- عوامل اجتماعی ۳- عوامل کالبدی ۴- قوانین و مقررات ۵- عوامل مدیریتی ۶- عوامل فرهنگی ۷- عوامل ذهنی و روانی (حائری، ۱۳۶۸: ۱۲)

بافت فرسوده شهری

به عرصه هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره تأسیسات خدمات و زیر ساخت های شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت ها به دلیل فقر ساکنین و مالکان آنها امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و نیز سرمایه گذاران انگیزه ای جهت سرمایه گذاری در آن ندارند (محمودی و همکاران، ۱۳۹۰: ۸۲). بخش های از بافت های شهری که کیفیت های کالبدی و کارکردی آنها کاهش یافته و مختل گردیده است. مراد از فرسودگی یک بافت ناکارآمد و کاهش کارایی آن نسبت به میانگین بافت های شهری مکان مورد بررسی است. فرسودگی در یافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت و یا به سبب فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل گیری بافت به وجود می آید کاهش یا فقدان پیامد فرسودگی بافت که در نهایت به از بین رفتن منزلت اولیه آن در میان شهروندان منجر می شود در اشکال گوناگون از جمله کاهش و یا فقدان شرایط زیست پذیری و ایمنی ناسامانی، کالبدی اقتصادی و تاسیساتی قابل دریافت و شناسایی است (مهندسین مشاور مشاوران، ۱۳۸۴: ۱). به طور کلی هر بافت شهری متشکل از دو بخش عمده می باشد؛ کالبد (فرم) و کارکرد (نقش) ترکیب کالبد و کارکرد به لحاظ میزان فرسودگی الگوهایی را نشان می دهد. بخش هایی از بافت های شهری که کیفیت های کالبدی و کارکردی آنها کاهش یافته و مختل گردیده است. بافت فرسوده نامیده می شود (رهنما، ۱۳۹۸: ۶۷). در ایران با مرور آنچه که در گذشته در نوسازی بافت های

فرسوده مورد توجه قرار گرفته است مشاهده می‌شود اصول تمایزی میان بافت فرسوده و بافت معمولی توسط دست اندرکاران اعمال نشده و اگر شده جزئی تک بعدی و مقطعی بوده است. تمایزهای بافت فرسوده با بافت‌های عادی در جدول شماره جدول زیر بیان شده است.

جدول (۱): تمایز بافت های فرسوده با بافت‌های عادی معمولی

بافت معمولی (عادی)	بافت فرسوده
هر یک از مالکین به خواست خود اقدام به نوسازی ملک خود می‌کند	نوسازی به صورت متمرکز، برنامه ریزی و مدیریت می‌شود
ساخت و ساز امری جاری و تدریجی است و مهلت تعیین ندارد	نوسازی، در مهلت معین (کوتاه یا میان مدت) باید اتمام یابد.
ساخت و ساز جدید در پلاک‌ها و به صورت جزئی انجام می‌شود.	نوسازی بافت فرسوده، کلیت ناحیه را مد نظر قرار می‌دهد.
دگرگونی کل بافت مد نظر نیست	دگرگونی بافت مد نظر است
اجرای طرح در بافت معمولی نیاز به توجیه اقتصادی دارد	اجرای طرح در بافت فرسوده بسته به توجیه اقتصادی آن است

بافت فرسوده شهری به عنوان یک مسئله

شاید بتوان سابقه به وجود آوردن بافت‌های فرسوده شهری را به عنوان یک مسئله از هنگامه انقلاب صنعتی دانست. در این دوران و پس از آن فشارهایی شدید بر پیکر به عنوان یک کلیت و زیر سیستم های شهری چون زیر سیستم قضایی - فعالیتی زیر سیستم انسانی فرهنگی - ارزشی زیر سیستم محیطی - طبیعی و بالاخره زیر سیستم هدایت - کنترلی - برنامه ریزی وارد شد. این فشارها سبب ساز ایجاد تغییراتی گسترده در شهر گردید؛ تغییراتی که شهر به عنوان یک کلیت توان پذیرفتن یکباره آن را نداشت در نتیجه بی تعادلی بین زیر سیستم‌های شهری به عنوان اجزا و شهر به عنوان کلیت حاکم شد. نشانه این فقدان تعادل بر بافت‌های شهری را که در نتیجه فقدان کار آبی صحیح زیر سیستم های شهری به وجود آمده است، می‌توان در کمبود مازاد سلطه انحراف ناآرامی نبود از دیار و نارضایتی استفاده کنندگان از این بافت خلاصه کرد. بدین ترتیب در طی رشد سریع شهرها و پذیرفتن تغییرات فرمی و عملکردی ناشی از صنعتی شدن را ندارند و ناگزیر معنای خود را در ذهن شهروندان از دست میدهند و به سوی فرسودگی پیش می‌روند (انصاری و همکاران، ۱۳۸۸: ۷۷).

ویژگی های بافت فرسوده

یافت های فرسوده دارای شرایط و ویژگی‌های مشترکی هستند که با توجه به نوع بافت، زمان تشکیل و ... در مکانهای مختلف صورتهای متفاوتی می‌یابند. لیکن شناسه هایی وجود دارد که به صورت کلی در جهت شناسایی بافت‌های فرسوده به کار می‌روند که در زیر به آنها اشاره می‌گردد.

۱- بعد کالبدی

از منظر ریخت شناسی اغلب این بافت‌ها حالتی اندام وارده داشته و اکثر اجزای آن به ویژه قطعات واقع در حوزه های مسکونی ریزدانه هستند در اکثر بافت‌های فرسوده به خصوص بافت‌های حاشیه ای نظام ساخت و ساز با مصالح کم دوام صورت می‌گیرد. بافت‌های فرسوده معمولاً فاقد شبکه زیر ساختی و یا دارای نارسایی هایی در شبکه زیر ساختی و فضاهای خدماتی و شکل گیری کاربریهای ناسازگار در جوار بافت‌های مسکونی هستند. این ویژگی معمولاً در بافت‌های فرسوده مرکزی به دلیل نوع فشرده ساخت و ساز حادث است (حسینی، ۱۳۹۷: ۳۲). اما به طور دقیق تر سه ویژگی بافت‌های فرسوده عبارتند از: ۱- حداقل ۵۰ درصد از معابر آن دارای عرض کمتر از ۶ متر است. ۲ حداقل ۵۰ درصد از خانه ها در بافت‌های فرسوده حاشیه نشین مساحتی کمتر از ۲۰۰ متر دارند. ۳ حداقل ۵۰ درصد خانه ها مقاومتی در برابر زلزله ندارند (نوری، ۱۳۹۲: ۴۶).

۲- بعد محیطی - زیست محیطی

یافت های فرسوده معمولاً از کیفیت محیطی و زیست محیطی نازل و فضایی غیر بهداشتی برخوردارند و گاهی آلودگی های ناشی از فقدان سیستم فاضلاب آبهای سطحی و جمع آوری زباله در آنها دیده می شود (حسینی، ۱۳۹۷: ۳۲).

۳- بعد اجتماعی

غالباً در بافت های فرسوده شمار ساکنان غیر بومی و مهاجر از ساکنان اصیل بیشتر است. سکونت غیر مجاز نسبت بالای استیجاری ترکیب غیر متعارف شیوع اعتیاد و انواع ناهنجاری های رفتاری و بزه کاری و ناامنی به ویژه برای کودکان و بانوان از ویژگی های اجتماعی بافت های فرسوده می باشد (همان: ۳۲).

۴- بعد اقتصادی

ارزش زمین و مسکن در بافت‌های فرسوده عموماً در نسبت با سایر نقاط شهر پایین است و منابع درآمدی بیشتر ساکنان نا معلوم است. بسیاری از ساکنان این بافت‌ها در مشاغل غیر رسمی و گاه غیر مجاز فعالیت کرده و اکثر آنها در دهک های درآمدی پایین طبقه بندی می گردند. اجاره مسکن این بافت ها بسیار پایین است. همچنین بیکاری از مهمترین مشکلات این بافت‌ها است (شفیعی نسب و کلایی، ۱۳۸۶: ۱۱۳).

به طور کلی بافت فرسوده شهری دارای محدوده جغرافیایی واحد و مشخص نیست. در ادبیات انگلیسی اصطلاح (Inner city) عمدتاً معادل با آنچه که ما از آن به بافت فرسوده و قدیمی نام می بریم اطلاق می شود. اگر چه خود این کلمه نیز دارای تعریف کاملاً مشخصی نیست ولی بیشتر به منطقه ای نزدیک C.B.D اطلاق می‌گردد که با مساکن فقیر و فرسوده و با محرومیت اقتصادی و اجتماعی همراه است در مدل منطقه بندی شهری که توسط جامعه شناسان مکتب شیکاگو در دهه ۱۹۲۰ انجام گرفت بخش داخلی با ویژگی های زیر مشخص شده است:

الف- منطقه پذیرای مهاجرین جدید: به شهر که از آنجا آنها تلاش خود را برای بهبود موقعیت اقتصادی و اجتماعی خود آغاز کرده و سپس از آنجا به طرف حومه ها حرکت می کنند.

ب- منطقه تحول: منطقه ای که ساکنان آن یا در آنجا زود گذرند و یا اعضای پایین ترین گروه های اجتماعی و اقتصادی راكد و غیر قابل حرکت می‌باشند.

اخیراً این اصطلاح برای قسمت‌هایی از نواحی شهر که به مقدار قابل ملاحظه‌ای از مشکلات اقتصادی و اجتماعی رنج برده و نیاز به برنامه‌های نوسازی و احیا دارند اطلاق می‌گردد. به لحاظ اجتماعی و فرهنگی نیز در بافت‌های فرسوده افراد اصیل و بومی به علت نامرغوب بودن این گونه محدوده‌ها از بافت خارج شده و افرادی با توان اقتصادی پایین‌تر، مهاجرین و قشرهای آسیب‌پذیر جامعه مثل معتادان در آن جایگزین شده‌اند و این مقاله فقر محرومیت ناهنجاری و افزایش جرم و جنایت را به این گونه بافت‌ها تحمیل کرده است (نریمانی، ۱۴۰۰: ۴۵).

دیوید لی (۱۹۹۱) در تحقیقات خود در شهرهای آمریکای شمالی ضمن پرهیز از مشخص نمودن محدوده جغرافیایی بخش داخلی را منطقه در حال تنزلی می‌داند که با افت فیزیکی مسکن، کاهش جمعیت و مشکلات اجتماعی در بین مردم مطرح است

لری بورن (۱۹۸۲) به متعدد بودن تعریف بخش داخلی اعتقاد داشته و آن را اصطلاحی کاملاً نسبی می‌داند وی معتقد است که تعریف بخش داخلی بایستی از نقطه نظر خاص و با توجه به شرایط اجتماعی و سیاسی مخصوص مشخص گردد. او می‌گوید در بعضی موارد مثل شهرهای جدید و شهرهای با مرکزیت بناهای مذهبی و یا تاریخی استفاده از اصطلاح بخش داخلی معنی و مفهومی به آن صورت نخواهد داشت. با این وجود به نظر وی بخش داخلی قسمت قدیمی شهر که بلافاصله بخش تجاری مرکزی (C.B.D) را احاطه می‌کند معنی می‌یابد. از نظر جغرافیایی بخش داخلی ممکن است فقط تا یک فاصله کوتاهی از CBD به بیرون گسترش یابد و ممکن است محدوده سیاسی شهر اصلی را نیز در برگیرد.

بررسی زمینه‌های فرسودگی و فرایند ایجاد بافت‌های فرسوده شهری

زمینه‌های مؤثر در ایجاد فرسودگی محیط‌های شهری ابعاد اقتصادی، اجتماعی کالبدی، زیست محیطی حقوقی و مدیریت شهری را شامل می‌شود این موارد که از آنها به عوامل بستر ساز فرسودگی نام برده می‌شود. موجب نامناسب شدن محیط زندگی شده و نمودهای منفی و کارکردی مخربی را برای این مناطق به همراه می‌آورد. عوامل بستر ساز فرسودگی با نمودها و نشانه‌های مختلف ملازم آنها موارد زیر را شامل می‌شود:

- عوامل اقتصادی که رکود فعالیت‌ها و سکونت اقشار کم درآمد را به همراه داشته و موجب افت قیمت زمین و مسکن و توقف ساخت و ساز در این مناطق می‌گردد.

- عوامل اجتماعی فرهنگی که مشکلات و ناهنجاری‌های اجتماعی فرهنگی از علائم آن است.

- عوامل کالبدی که ناپایداری ابنیه و ناکارآمدی زیر ساخت‌ها از نشانه‌های آن به شمار می‌رود.

- عوامل زیست محیطی که انواع آلودگی هوا، آب و آلودگیهای صوتی و بصری و نیز کمبود پوشش گیاهی و عناصر طبیعی را شامل می‌شود.

- عوامل حقوقی و مدیریتی که عمدتاً به دلیل ناکارآمدی مدیریتی و سازمانی، ناکارآمدی طرح‌ها، برنامه‌ها، شیوه‌ها روش‌های اجرایی ضعف و نارسایی قوانین ضوابط و مقررات مورد توجه قرار می‌گیرد (عندلیب، ۱۳۸۹: ۱۹).

مسائل و مشکلات بافت‌های فرسوده

۱- **طول عمر بالای بناها:** توهین ویژگی بافت‌های فرسوده قدمت بالای ابنیه این بافت‌ها است. بنایی پس از ساخت ناگزیر در معرض انواع آسیب‌های طبیعی و غیر طبیعی و فیزیکی و شیمیایی قرار می‌گیرد که پس از گذشت سالیان به مرور موجب کاهش کیفیت اولیه و استحکام و مقاومت ساختمان می‌شود و با افزایش عمر بنا بر شدت آن افزوده می‌گردد.

۲- عدم برخورداری از مصالح مقاوم و شیوه های ساخت مناسب صرف نظر از طول عمر بالای بناهای موجود در بافت های فرسوده؛ این بناها به اقتضای زمان و شرایط ساخت خود در گذشته از مصالح مقاوم و روش های فنی و اصولی ساخت بی بهره هستند.

۳- عدم نگهداری و استفاده صحیح: بناهای فرسوده به ویژه در سالهای اخیر کاملاً رها شده اند و به طور صحیح و اصولی توسط ساکنین فعلی مورد نگهداری و مراقبت قرار نگرفته اند. زمانی که یک بنا به طور مرتب مورد تعمیرات جزئی و لازم قرار نگیرد تخریب و فرسودگی در آن با گذشت زمان شدت می گیرد و پس از مدتی وضعیت بنا به مرحله غیر قابل برگشت و جبران ناپذیری میرسد و عملاً مخروبه محسوب می شود.

۴- توان اقتصادی اندک ساکنین: اکثر ساکنین فعلی بافت های فرسوده را به علل مختلف، اقشار کم درآمد و مستأجران تشکیل می دهند این ساکنین توان اقتصادی لازم برای تعمیرات جزئی و دوره ای لازم برای هر ساختمانی و یا تعمیرات اساسی مربوط به مقاوم سازی و استحکام بخشی بناهای قدیمی را ندارند. از سوی دیگر به دلیل آنکه غالباً به صورت اجاره ای در این ساختمان ها سکونت دارند احساس مسئولیت و انگیزه لازم در قبال نگهداری از بنا را ندارند.

۵- کیفیت نازل تأسیسات و تجهیزات شهری: تأسیسات و توجیهات شهری در مناطق قدیمی و فرسوده نیز مشمول گذر زمان و فرسودگی می باشند. این تأسیسات عموماً با استفاده از تکنولوژی قدیمی ساخته شده اند و امروزه علاوه بر فرسودگی کارایی تأسیسات و تجهیزات مدرن را ندارند و حتی اگر به تازگی هم ساخته شده باشند، به دلیل آنکه پس از شکل گیری بافت به آن اضافه و تزریق شده اند به خوبی با کلیت یکپارچه بافت هماهنگ نبوده و در مواقع بروز حادثه به شدت آسیب پذیر هستند و کارایی خود را به سرعت از دست می دهند. (احمدی و شهابی، ۱۳۸۵: ۲۹۰)

معیارهای تعیین بافت های فرسوده

- ۱- بلوک هایی که بیش از ۵۰ درصد ابنیه آن ناپایدار و فرسوده باشد.
 - ۲- بلوک هایی که بیش از ۵۰ درصد معابر آن کمتر از ۶ متر باشد.
 - ۳- بلوک هایی که بیش از ۵۰ درصد ابنیه آن کمتر از ۲۰۰ متر مربع باشد (عرب احمدی، ۱۳۸۶: ۱۷).
- به عبارت دیگر بافت فرسوده به دلایل متفاوت فرسوده شده اند. از این رو با اشکال گوناگون و وجود متفاوت مشاهده می شود. اختلال در موارد زیر فراگیرترین وجود برای تعیین و تعریف شناسه و شناخت محدوده ی بافت فرسوده است:
- ۱- شکل کالبدی ۲- انسجام بافت و استحکام و مصالح ساختمانی عناصر درون بافت ۳- ساختار زیر ساخت ها ۴- کارایی نظام شبکه ۵- ابعاد کارکردی ۶- وضعیت محیط زیست ۷- ابعاد اجتماعی ۸- ابعاد اقتصادی ۹- عملکرد مدیریت شهری ۱۰- نوع مالکیت (مصیب زاده و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۵۰).

انواع بافت های شهری و فرسودگی بافت

یافت های فرسوده به سبب آسیب ها در کلیت با یکدیگر وجوه مشترکی دارند اما به سبب عوامل مؤثر در فرسوده بودن دارای ماهیت های متفاوت می باشند. این تفاوت ها بافت ها را در چهار گروه زیر قرار می دهد:

الف: یافت های دارای میراث شهری

ب: بافت های شهری فاقد میراث شهری

ج: بافت های غیر رسمی و حاشیه ای

د: بافت‌های روستا - شهری (شفائی، ۱۳۸۰: ۸).

الف) بافت‌های دارای میراث شهری

مراد از بافت‌های دارای میراث شهری بافت‌های فرسوده ای است که علیرغم فرسودگی در گستره آنها، بناها مجموعه فضاها، تأسیسات و تجهیزات شهری با ارزش و یا ترکیبی از آنها وجود دارد شناسایی وجود این عناصر موجب می گردد تا بهره گیری از میراثها و نقش هویت بخش آنها در بستر مداخله مورد توجه قرار گیرد و بارز گردد. نکته مهم در این است که جدا کردن بافت‌های دارای میراث از سایر بافت ها که به سبب اهمیت آنها صورت گرفته به هیچ عنوان به مفهوم حذف این گونه بافت‌ها از دستور کار مداخله در بافت‌های فرسوده نمیباشد بلکه این امر تنها تأکیدی بر ضرورت همکاری و نظارت سازمان میراث فرهنگی بر اقدامات نهادهای مسئول در حفظ منطقی و تخصصی میراث های با ارزش در این بافت ها است (همان، ۸)

ب) بافت‌های شهری فاقد میراث شهری

بافت‌هایی هستند که در محدوده قانونی شهر قرار دارند دارای مالکیت رسمی و قانونی هستند، اما از نظر برخورداری از ایمنی و استحکام و خدمات شهری دچار کمبود می‌باشند (رهنما، ۱۳۹۸: ۶۸).

ج) بافت‌های حاشیه ای سکونتگاه های غیر رسمی

این دسته از بافت‌ها عمدتاً در حاشیه اکثر شهرهای بزرگ کشور و مراکز استانها شکل گرفته اند و جمعیت مهاجر روستایی و اقشار تهیدست را در خود جای داده اند این بافت‌های حاشیه ای شهر توسط مالکان خرد یا بزرگ تفکیک شده اند و اقشار کم درآمد شهری و یا مهاجران بی بضاعت از طریق تملک در آن ساکن شده اند. این قبیل بافت ها هم اکنون به شکل پراکنده در شهرهای بزرگ موجود هستند. اصطلاح حاشیه نشینی ابر فرآیند تاریخی دلالت درد که شکلهایی از تأمین مسکن و اسکان گروه های کم درآمد را همچون زاغه یا آلونک نشینی به شکلهای پراکنده یا متمرکز تصرف عدوانی و سازمان یافته اراضی در قالب جنبش های اجتماعی خود جوش تا جنبه سوداگری به خود گرفتن این روند به شکل خانه سازی و تفکیک غیر رسمی زمین به ویژه در مناطق روستایی را در بر می گیرد (همان، ۶۹)

د) بافت های روستا - شهری

این دسته از بافت ها به دلیل توسعه نامناسب شهرها در درون بافت‌های شهری واقع شده و از نظر کارکردی و کاربری با بافت مجاور خود در تقابل قرار گرفته اند و بخشی از بافت همجوار را نیز تحت تأثیر منفی قرار داده اند (نوری، ۱۳۹۲: ۵۵). در کل بر اساس اینکه فرسودگی در کالبد فعالیت و یا همزمان در هر دو مطرح باشد، به دو دسته نسبی و کامل تقسیم می‌شود زمانی که فعالیت فرسوده و کالبد سالم باشد فرسودگی نسبی از نوع اول است که در این حالت عمل ابقا در قالب بهسازی باید صورت پذیرد در حالت دوم کالبد فرسوده و فعالیت سالم است. که نیازمند عمل احیا در قالب اقدامات نوسازی است و در نهایت هرگاه کالبد و فعالیت توأمان فرسوده باشد باید به تخریب و ساخت مجدد در قالب اقدامات بازسازی مبادرت نمود (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۴۵).

ویژگی‌های عمومی بافت فرسوده شهری

۱- **عمر ابنیه:** ساختمان‌های موجود در این گونه بافت‌ها بیشتر قدیمی هستند یا استانداردهای فنی در آن رعایت نشده است به گونه ای که استاندارد نبوده آنها از نمای ساختمان تشخیص داده می شود. ابنیه ی این بافت ها به طور معمول تاب مقاومت در مقابل زلزله ای با شدت متوسط را ندارند و تعمیر نکردن و نگهداری نادرست از آنها در طی سالهای طولانی آنها را فرسوده تر ساخته و مقاومتشان را در برابر خطرهایی چون زلزله کاهش داده است.

۲- **دانه بندی و تعداد طبقه ها:** ابنیه واقع در این بافت بیشتر ریزدانه بوده و در یک یا دو طبقه هستند.

۳- **نوع مصالح:** مصالح بکار رفته در این گونه بافت‌ها بیشتر از انواع خشتی خشت و آجر و چوب یا آجر و آهن بدون رعایت اتصالات افقی و عمودی بوده و زیر سازی مناسب ندارد. از سوی دیگر به دلیل پایین بودن میزان مقاومت واحدهای فرسوده در برابر رخدادهای طبیعی حتی برخی واحدها با بارش ناچیز فرو می ریزد که به میزان چشمگیری سطح امنیت روانی ساکنان را کاهش داده است.

۴- **وضعیت دسترسی ها:** بافت‌های فرسوده که بیشتر بدون طرح قبلی ایجاد شده اند، معمولاً ساختار نامنظم دارند و دسترسیهای موجود در آنها بیشتر پیاده بوده و اکثراً بن بست یا با عرض کمتر از ۶ متر هستند. ضریب نفوذ پذیری در آنها کمتر از ۳۰ درصد است. متوسط مساحت پهنه ی ابنیه واقع شده در این یافتها کمتر از ۲۰۰ متر مربع است (زنگی آبادی و همکاران ۱۳۹۰: ۱۲۲)

۵- **شاخص های کیفی:** ویژگی‌های کالبدی سیما و نمای شهری میزان بهره مندی از خدمات ویژگی مالی و سرمایه گذاری از جمله شاخص هایی است که در این بافت‌ها به شدت دچار افول شده اند. بیشتر واحدهای ساختمانی در بافت‌های فرسوده ی شهری سیستم سازنده ای ندارند و هر گونه محاسبات فنی برای مقاومت در برابر رخدادهای طبیعی در مورد آنها انجام نشده است واحدهای اشاره نشده به لحاظ زیبایی بصری ناهنجاری های متعددی دارند و روح جست و جو گر زیبایی شهروندان را متناسب با سلیقه های امروزی سیراب نمی کند و باعث روی گردانی آنها می شود مسئله ی جمعیت پذیری بافت‌هایی که در حریم گسلها مسیر قنات و رودخانه هستند و نیز بافت‌های روستایی درون شهری و ... از دیگر مسائلی هستند که در تعیین بافت‌های فرسوده موثر هستند.

۶- **وضعیت خدمات و زیر ساخت‌های شهری:** بافت‌های فرسوده به لحاظ برخورداری از خدمات زیر ساخت ها و فضاهای باز سبز و عمومی دچار کمبودهای جدی اند مداخله در این گونه بافت ها از نوع تجمیع و نوسازی خواهد بود (جمال، ۱۳۸۶: ۲۲).

منابع و مآخذ

۱. احمدی، حسن، شهابی، منیر السادات (۱۳۸۵)، ایمن سازی یافت تاریخی شهرها در برابر زلزله، اولین همایش ملی مدیریت بحران زلزله در شهرهای دارای بافت تاریخی، دانشگاه یزد.
۲. انصاری، مجتبی پور، جعفر صادقی، علی رضا، مهدی، حقیق بین (۱۳۸۸) بازشناسی انگارهای نظام بصری در محلات بافت فرسوده شهری نمونه موردی محله عباسی، تهران فصلنامه دانشگاه هنر، شماره دو.
۳. جمال، محمد جعفر (۱۳۸۶) برنامه ریزی و طراحی برای بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با تمرکز بر مشارکت مردم، نشریه شهرداری، دور ۸، شماره ۸۱.
۴. حائزی، محمد رضا (۱۳۶۸) طراحی از کالبد شهر ایران: بررسی گونه شناسانه بافت های شهری ایران، مجله ایران نامه، شماره ۴۰، ص ۷۰۷-۷۲۲.
۵. حسینی، سید جواد (۱۳۹۷) مشارکت پایدار مردمی در نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهری، انتشارات سخن گستر، مشهد.
۶. خادمی، حسین (۱۳۷۹) محله تاریخی شهری، فصلنامه هفت شهر، شماره اول، تهران .
۷. رهنما، محمد رحیم (۱۳۹۸) برنامه ریزی مناطق مرکزی شهرها، مشهد، انتشارات دانشگاه فردوسی مشهد.
۸. زیاری، کرامت الله (۱۳۹۳)، مکتبها نظریه ها و مدل‌های برنامه ریزی فلسفه ای، دانشگاه یزد.
۹. شفائی، سپیده (۱۳۸۰) راهنمایی شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده، وزارت مسکن و شهرسازی شرکت ایده پردازان فن و هنر.
۱۰. شفیعی نسب سید رضا کلابی فرانک (۱۳۸۶) بافت فرسوده و سیاستهای بهبود کیفیت مسکن، نشریه آبادی، شماره ۵۵.
۱۱. شماعی، علی، پور احمد، احمد (۱۳۹۴) بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران.
۱۲. عرب احمدی، مریم (۱۳۸۶) آشنایی با بافت‌های فرسوده شهری و نحوه شکل گیری آنها، ماهنامه شهرداری ها، سال هشتم شماره ۸۱.
۱۳. فرید، یدالله (۱۳۹۸) جغرافیا و شهرشناسی، دانشگاه تبریز.
۱۴. محمودی، جمال، سیروس شفقی و محمد نوری (۱۳۹۳) تحلیل ساختار فضایی - کالبدی بافت فرسوده شهری با رویکرد نوسازی و بهسازی مطالعه موردی بافت فرسوده شهر دو گنبدان، مجله علمی پژوهشی برنامه ریزی فضایی، سال چهارم، شماره دوم، صص ۱۲۸-۱۰۵.
۱۵. مشهدی زاده دهقانی، ناصر (۱۳۹۰)، تحلیلی از ویژگیهای برنامه ریزی شهری در ایران، دانشگاه علم و صنعت، چاپ اول.
۱۶. مصیب زاده، علی، موسوی، میر نجف، باقری کشکولی، علی (۱۳۹۱) مدیریت بافت فرسوده شهرهای کویری ایران در جهت انتخاب استراتژی مناسب مطالعه موردی شهر میبد، فصلنامه علمی پژوهشی فضای جغرافیایی، سال دوم، شماره ۳۸.
۱۷. مهندسین مشاور مشاوران (۱۳۸۴) دفترچه راهنمای شناسایی و مداخله در بافت های فرسوده، تهران.
۱۸. نریمانی، مسعود (۱۴۰۰) بهسازی بافت تاریخی مدل سازی راهبردها و بنیانهای ساختاری، ناشر مولف، تهران.
۱۹. نوری، ادريس (۱۳۹۲) بررسی چگونگی تحقق پذیری طرح تفصیلی در بافت‌های فرسوده شهری مورد شناسی بافت فرسوده محله شیر آباد، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه سیستان و بلوچستان .
۲۰. ویسی، هادی، قایمی نژاد، شیما (۱۳۹۳) تبیین ضرورت‌های احیا و ساماندهی بافت فرسوده سیرجان و ارائه راهبردهای نوسازی با استفاده از روش SWot، ششمین کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری، مشهد.