

## نوسازی بافتهای فرسوده شهری

رضا صادقی آذر

لیسانس کشاورزی با گرایش مهندسی علوم دامی

---

### چکیده

دلایل زیادی وجود دارد که مردم ترجیح می دهند منازل خود را در این بافت ها نوسازی نکنند، نوسازی و بهسازی این نوع بافت ها، توجه و اهتمام ویژه دولت و شهرداری ها و همکاری مردم رامی طلبد. بافت های فرسوده شهری، محلات فرسوده ای در فضای شهری است که مسائل و پیچیدگی های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی و شیوه خود را دارد. این محلات و بافت ها از یک سو دارای ریشه های سکونتی ارزشمند با غنای فرهنگی، اجتماعی و معماری است و از طرف دیگر به جهت فرسودگی شدید، نبود دسترسی مناسب به خدمات شهری و بهداشتی، وجود مشکلات اجتماعی و امنیتی و آسیب پذیری در برابر زلزله، سیل و آتش سوزی و نیز عدم تطابق با زندگی امروز شهری و شهرسازی مدرن دارای مشکلات روبنایی و زیرساختی هستند.

**واژه های کلیدی:** نوسازی، بافتهای فرسوده، شهر

---

## مقدمه

جاذبه‌های شهرها با افزایش جمعیت آنها گسترش یافته و مردم را از اقصی نقاط به سوی شهر جذب می‌کند، البته در کلان‌شهرها به سبب توزیع نامتعادل امکانات، ثروت، قدرت و... توان جذب افزایش یافته است. بافت‌های فرسوده شهری تصویری از بافت قدیمی شهر که به دلایلی احیا و باز زنده‌سازی نشده را در ذهن ایجاد می‌کند و این ذهنیت از بافت‌های فرسوده که بیشتر کهنگی بافت را نمایان می‌کند، مانعی برای تعریف جامعی از بافت‌های شهری مشکل‌دار که نوسازی در آنها کاسته شده و در نهایت رو به فرسودگی نهاده‌اند می‌شود. بافت‌هایی از شهر که دچار فرسودگی شده، سبب آسیب رساندن به کل سیستم شهر می‌شود و برعکس مسائلی که سرچشمه بیماری شهر است باعث ایجاد بافت فرسوده در شهر می‌شود. آسیب‌شناسی شهری و شناسایی بافت‌های فرسوده از یک سو و شناسایی ریشه‌های ایجاد بافت‌های فرسوده از سوی دیگر سبب یافتن راه‌حلی برای کاهش این بافت در شهر می‌شود.

## بافت فرسوده شهری چیست؟

شکل‌گیری برخی از محلات و مناطق شهرهای بزرگ بنا به دلایل متعدد به گونه‌ای است که با ضوابط و معیارهای شهرسازی و معماری امروزه ویژه در کلان‌شهرها مغایرت دارد. این بافت به مرور زمان فرسوده تر شده و علاوه بر فرسودگی ابنیه، شبکه تاسیسات شهری آنها نیز فرسوده شده و کارکردهای شهری خود را از دست می‌دهند. نظام تحقیق در سلسله مراحل تدوین برنامه‌های راهبردی بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، بر سه سوال اساسی بنیان گذارده شده و آن اینکه بافت‌های فرسوده شهری اساساً چه نوع بافت‌هایی است و چه عواملی مسبب ایجاد آن می‌شود؟، مشکلات اصلی سکونت در بافت‌های فرسوده شهری چیست؟ و سیاست‌های راهبردی نظام دهی سکونت در بافت‌های فرسوده و گونه‌های مداخله در این بافت‌ها چیست؟

سوالات اول و دوم در واقع ابعاد شناختی مسئله را آشکار ساخته و بر طرح مسئله از منظر مشکل تأکید دارد و سوال سوم بر انجام برنامه ریزی و مداخله در بافت و مراتب حاکم بر آن استوار بوده و در چارچوب طرح مسئله از منظر سوال مؤکد است. هدف اصلی این تحقیق ارتقا ارزش و کیفیت زیست و سکونت در بافت‌های فرسوده شهری از طریق تزریق الزامات سکونتی در آنها در حوزه عناصر عمومی و زیرساختی و بهبود کیفیت‌های شهری بافت‌های فرسوده در راستای احترام به کرامت انسانی شهروندان و جلب مشارکت فعالانه آنها در جهت بهسازی و نوسازی محل‌های سکونت و زیست خودشان و گسترش عدالت اجتماعی در سطح شهر و جامعه است.

این امر با توجه به ضرورت‌هایی همچون همراهی نکردن اکثر منازل موجود در بافت‌های فرسوده با الزامات زمانی حال و آینده، سیطره فرسودگی بر کالبد مسکن موجود، توانایی نداشتن ساکنان در بهبود وضع مسکن به صورت فردی، برخوردار نبودن از خدمات و تأسیسات مطلوب و مناسب شهری، کیفیت نامطلوب منظر شهری، تنزل ارزش زیست و سکونت در مسکن موجود، شیوع ناهنجاری‌ها و بزهکاری‌های اجتماعی و وجود ریشه‌های ناسازگاری و فرسودگی از همان ابتدا در بسیاری بافت‌های نوساز کنونی حاصل شده است.

## بافت فرسوده شهری و معضلات فرآوری آن چیست؟

بافت‌های مسئله دار شهری آن دسته از بافت‌های شهری است که وجود عوامل مختلف در آن، سبب کاهش ارزش کیفی و کمی زندگی انسان می‌شود و با پایین آمدن ارزش‌های سکونت‌ی، نوسازی و احیا بافت انجام نشده و ساکنان کم کم مهاجرت می‌کنند.

کاهش ارزش‌های کیفی زندگی از چند زندگی شهری مشخص می‌شود که اصلی‌ترین نمودهای آن عناصر کالبدی، عملکردی، اقتصادی و اجتماعی و زیست محیطی است.

. بافت فرسوده به بلوک‌هایی اطلاق می‌شود که هر سه شرط ذیل را دارا باشند

۱. ناپایداری: ۵۰ درصد از بناهای موجود در بلوک ناپایدار بوده و از استحکام لازم برخوردار نباشند.

۲. نفوذناپذیری: حداقل ۵۰ درصد معابر بلوک دارای عرض کمتر از ۶ متر باشد.

۳. ریزدانی: حداقل ۵۰ درصد عرصه ساختمان‌ها در آن بلوک شهری مساحتی کمتر از ۲۰۰ مترمربع داشته باشد.

بافت‌های فرسوده به سه دسته زیر تقسیم می‌شود:

الف. بافت‌های دارای میراث فرهنگی

ب. بافت‌های شهری (فاقد میراث فرهنگی)

ج. بافت‌های حاشیه‌ای (سکونت‌گاه‌های غیررسمی)

با مطالعه و مشاهده عناصر درون بافت‌های فرسوده و مشکل‌دار، عوامل مشترک در میان آنها در زمینه عناصر کالبدی یافت می‌شود، پیوند با شهر و شکل آن، نفوذپذیری، شبکه دسترسی و خدمات‌رسانی عمومی به هر مجموعه شهری یا بلوک مسکونی و همینطور فضاهای سبز و باز عمومی از اجزای مؤثر در ارزش کیفی بافت است.

تراکم بافت، دانه‌بندی یا میانگین تفکیک اراضی به خصوص بلوک‌های مسکونی همچنین نسبت توده به فضا در بافت شهر ایفای نقش می‌کند.

میانگین نسبت‌های توزیعی فضا و دانه‌بندی کاربری‌های مختلف و همجوار، نحوه تأثیر پذیری بافت از مرفولوژی (تحقیق در شکل و ساختمان موجودات زنده) و عوارض زمین (کوه‌ها، تپه‌ها، دره‌ها، رودها و شیب) عناصری مؤثر در پهنه شهری است. جمع‌آوری نامناسب زباله و پخش شدن فاضلاب در زمین، موجب ازدیاد انواع آلودگی‌ها شده و شیوع بیماری‌های مختلف را به همراه خواهد آورد.

آلودگی صوتی نیز بهداشت و سلامتی روح و جسم ساکنان را تحت تأثیر قرار داده و سبب کاهش ارزش کیفی و کمی زندگی در آن بافت می‌شود، اگر مسائل و مشکلات بافت با راهکارهای جمعی حل نشود، ساکنان به فکر حل مشکل خود به صورت شخصی افتاده و در غیر این صورت ترجیح به ترک آن ناحیه می‌دهند.

هر یک از موارد ذکر شده در شرایط اقتصادی و اجتماعی بافت اثر می‌گذارد و از آن تأثیر می‌پذیرد؛ ترکیب اجتماعی، اشکال خانوار، تراکم جمعیت، درآمد و شغل، انواع فعالیت‌های تولیدی و خدماتی از جمله عواملی هستند که بر شکل‌گیری و محتوای بافت شهری تأثیرگذار است.

ایجاد میانگین ارزشی متوسط زندگی برای ساکنان در شهر، تقسیم عادلانه فضاهای سبز و باز عمومی میان طبقات مختلف اجتماعی شهر، ساماندهی بافت‌هایی با فعالیت‌های تولیدی و صنعتی کم ارزش تر در شهر، توزیع مناسب خدمات شهری و امکان دسترسی و استفاده از آن در تمام شهر، سبب جاری شدن زندگی در پهنه شهری، نوسازی و رونق آن می‌شود.

جداسازی و تفکیک بافت‌های شهری با توجه به سطح درآمد سبب توقف ساخت و ساز در یک منطقه و افزایش تراکم بیش از حد در منطقه‌ای دیگر شده و این هر دو موجبات مشکل دار شدن بافت‌های شهری را فراهم خواهد آورد.

بافت‌های شهری با توجه به موارد یاد شده تعدد بسیاری از بعد ناکارآمدی و مشکل ساز بودن دارند. تشخیص و تعیین شاخص‌هایی که باعث فرسودگی یک بافت می‌شود نیز خود راهنمایی است برای شناخت و تعیین شرایطی که موجب آسیب دیدگی بافت‌های شهری می‌شود.

با تقسیم بندی انواع بافت‌های مسئله دار که فرسوده شده یا از ابتدا فرسوده بوده است و یا خطر فرسودگی آنها را تهدید می‌کند به کمک عناصر و مشخصه‌های تعیین شده، راهبردهای مواجهه با بافت‌های ناکارآمد و آسیب پذیر و همینطور راهبردهای پیشگیری از بروز شرایطی که چنین بافت‌هایی در طول زمان ایجاد شوند، پیش روی قرار می‌گیرد. می‌توان این بافت‌ها و عوامل فرسودگی آنها را به انواع زیر دسته‌بندی کرد:

#### بافت‌های ارزشمند تاریخی

بافت‌های تاریخی شهرهای ایران عموماً از یک ساختار هماهنگ با هندسه‌ای نشأت گرفته از ارگانیک زندگی شکل می‌یابند. محور خطی بازار با فضاهای باز و همچنین قرار گیری مراکز مهم مذهبی و دولتی در کنار آن، همراه با محلات کوچک و بزرگ مسکونی ساختار شهر قدیمی ایوان را تشکیل داده و شکل خطی و پیوسته کالبد شهر، امکانی برای رشد و توسعه متناسب و همگن آن ایجاد می‌کند.

در اکثر شهرها با ورود ماشین و توسعه راه‌ها، ساختار قدیمی شهرها دستخوش تغییرات اساسی شده و شالوده شهرها تغییر شکل یافته است.

همچنین با گسستن ساختار قدیمی شهر دسترسی به محلات و راسته‌های بازار از هم گسیخته و هیچ تدبیر و اقدام ویژه‌ای به عمل نیامده است.

بدین سبب نخستین ویژگی که سبب فرسودگی بافت تاریخی می‌شود، نبود نفوذ و دسترسی مناسب شهری به درون بافت بوده و دومین ویژگی که سبب آسیب دیدگی بافت می‌شود، از بین رفتن تناسب کاربری‌های است.

رشد فضاهای صنعتی و کارخانجات در بافت شهر، سبب از بین رفتن کیفیت مسکونی خانه‌های مجاور و کم کم استفاده از اراضی آنها جهت توسعه کاربری صنعتی می‌شود.

همین طول رشد و افزایش خدمات تجاری در اطراف بازار سبب نفوذ کاربری تجاری در بافت مسکونی اطراف بازار و همچنین استفاده از کاربری‌های مسکونی برای انبارها و کارگاه‌ها در جهت خدمات‌رسانی به کاربری تجاری می‌شود.

با توجه به این شرایط معمولاً کیفیت ارزشی بافت مسکونی کاهش یافته، در نتیجه ساکنان قدیمی و بومی، منطقه را رها کرده و جایگزین آنها طیف متنوعی از مهاجران از شهرها و روستاهای اطراف با درآمد پایین و کم درآمد می‌شود.

یکی از راهکارهای حفظ بافت‌های ارزشمند تاریخی، توسعه فضاهای گردشگری و فرهنگی و تفریحی در مجاورت آنها است. با در نظر گرفتن این تدبیر ارزش سکونتی منطقه حفظ شده و همینطور اجتماع به طور کلی اشتیاق بیشتری برای زندگی در این بافت خواهد داشت و مردم برای سکونت در مرکز شهر بهای بیشتری می‌پردازند که نمونه این راهکار در شهرهای اروپایی نظیر پاریس، فلورانس، رم، ونیز... بسیار دیده می‌شود.

عامل مؤثر دیگر در فرسودگی بافت تاریخی، آلودگی است؛ به دلیل متمرکز شدن فضاهای تجاری و کارگاهی و در نتیجه احداث انواع پایانه‌ها و انبارها و تردد بیش از حد اتومبیل‌ها در بافت، آلودگی هوا و آلودگی صورتی بسیار ایجاد می‌شود.

برای احیا و باز زنده‌سازی بافت‌های تاریخی و ارزشمند، پیشنهاد می‌شود که تردد اتومبیل‌های شخصی و سواری محدود شود و حمل و نقل عمومی با بکارگیری استانداردهای زیست محیطی افزایش یابد.

راه‌های دسترسی درون بافت برای خدمات‌رسانی مناسب شهری تصحیح شود و ساماندهی کاربری درون بافت شهری با در نظر داشتن اینکه صدمه‌ای به بافت مسکونی وارد نشود، همچنین افزایش ارزش‌های سکونتی و ایجاد نکات مثبت در بافت جهت بالا بردن حس ماندگاری در محل توسعه فضاهای گردشگری، تفریحی و فرهنگی به همراه باز زنده‌سازی یادمان‌ها و عناصر شاخص تاریخی و همچنین ساماندهی نظام سبز محلی و منطقه‌ای انجام پذیرد.

بافت‌های تحت تأثیر نقصان زیر ساخت‌های شهری

کمبود زیرساخت‌های شهری نظیر آب، برق، گاز، تلفن، فاضلاب دفع آب‌های سطحی، راه و غیره سبب ایجاد بافت‌های فرسوده شهری می‌شود. همین‌طور عبور نامناسب این خدمات از میان بافت‌های شهری سبب ناکارآمدی محیط زندگی می‌شود. عبور بزرگراه‌ها، اتوبان‌ها، دکل برق فشار قوی، کابل‌های هوایی و کانال‌ها، آب‌روهای نامناسب و مسیل‌های رو باز از درون بافت شهر سبب ایجاد آلودگی‌ها اعم از آلودگی صوتی، هوا، زمین، آب و سبب کاهش شاخص‌های بهداشت و سلامت جسم و روح ساکنان شده و تأثیر بسزایی در کاهش نوسازی در بافت و فرسودگی آن، همچنین نزول سطح کیفی پهنه شهری خواهد داشت. علت اصلی آلودگی صوتی در بافت‌های شهری، تردد خودروهای سواری اعم از خصوصی و مسافرخش‌ها در شهر و فقدان سیستم حمل و نقل عمومی است.

### احیای بافت‌های فرسوده شهری

سکونت در بافت‌های فرسوده شهری را باید از دیدگاهی جامع نسبت به محیط مورد بررسی قرار داد، زیرا رابطه فقر و توسعه، اجبارها یا الزام‌ها، گذشته تاریخی و قدمت آن، خطرات ناشی از شیوه‌های معمول و جاری مداخله‌گرانه در این گونه مراکز و بالاتر از همه نیازهای مربوط به فضای زندگی و در نهایت خواست مردمی که با تنگ‌دستی و محرومیت در فضاهای کم و بیش نامطلوب زندگی می‌کنند، همه باید در یک نظام هماهنگ برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری برای رشد و توسعه مراکز شهری و بافت کهن پیش بینی شود.

بحران ناشی از سردرگمی دست اندرکاران امور شهری در اصلاح و بهبود وضعیت بافت‌های فرسوده تاکنون هرگونه برنامه ریزی و طراحی را در این مقوله به شکست کشانیده و مراکز شهری به ویژه در شهرهای بزرگ، بیش از پیش از داخل گسسته شده است.

پرداختن به بافت قدیمی و برنامه‌ریزی در آن، جدا از پرداختن به واقعیات اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی نبوده و سلايق شخصی در حل معضلات شهری جایی ندارد.

اگر در معماری امروز تقلید کورکورانه از سبک‌های نامانوس و برپایی نمادهای آن در میانه بافت شهری با فرهنگی متضاد فقط می‌تواند تأسف برانگیز باشد، دخالت در مجموعه‌های زیست محیطی و بافت مراکز شهری بدون در نظر گرفتن پارامترهای اشاره شده به طور قطع به صدمات جبران ناپذیری در ابعاد انسانی منجر خواهد شد.

همچنین خلاء ناشی از تشکیلات آگاه به مسائل زیست محیطی، بویژه در امر مراکز شهری و بافت‌های قدیمی در چند دهه اخیر، این مراکز را به اضمحلال کشانیده و تجدید حیات آن را موکول به سرمایه‌گذاری‌های سنگین و تحمیل بار فوق العاده بر بودجه عمومی کرده است.

در سال‌های اخیر توجه بیشتری به چگونگی تغییرات و لزوم کارایی طرح‌های جامع شهری در حفظ بافت مراکز شهری شده است، اما زمانی که پای عمل به میان می‌آید نقص قوانین شهرسازی و مالکیت و نبود مکانیزم اجرایی یکپارچه از یک طرف و نادیده گرفتن نقش ساکنان و صاحبان اصلی این مراکز از طرف دیگر، چنان کلاف سردرگمی به دست می‌دهد که بسیاری از طرفداران رشد و توسعه بافت کهن را از ادامه کار منصرف می‌کند.

داشتن طرح جامع پویا برای رشد مراکز شهری حیاتی است و از طرفی طرح‌ها و سیاست‌گذاری‌ها وقتی می‌تواند مثمر ثمر باشند که از مردم حمایت کند؛ اگر انگیزه‌های لازم برای حفظ بافت و تداوم زندگی در بافت فرسوده شهری پدید آید، ساکنان فعلی بهترین سرمایه گذاران و حافظان این بافت‌ها خواهند بود.

بافت‌های فرسوده شهری بر روی هفت موضوع مسائل جمعیتی و اجتماعی، مسائل کارکردی، مسائل اقتصادی، مسائل ارتباطی و دسترسی، مسائل زیرساختی، مسائل زیست محیطی و مسائل کالبدی تأثیر بسزایی می‌گذارد که هر کدام از این موارد طرح‌های خاص خود را در نظر گرفتن مشارکت گروهی مسئولان شهری و سازمان‌های خصوصی و دولتی می‌طلبد.

### راهکارهای اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده چیست؟

فرسودگی بافت شهری از درون خود بافت پدید می‌آید و هر بافت نوسازی نیز می‌تواند ریشه‌های فرسودگی و ناسازگاری را از همان ابتدا در درون داشته باشد؛ بنابراین شناخت مطالعه و بررسی علل مسائل و مشکلاتی که سبب ایجاد ناسازگاری و فرسودگی در بافت می‌شود، منجر به ذکر راهکارهایی برای اصلاح و بهسازی بافت‌های موجود و پیشگیری از بافت‌های مسئله‌دار می‌شود که در ادامه به آنها اشاره شده است.

ایجاد تنوع در کاربری بافت و ساماندهی انواع فعالیت‌ها در یک پهنه به نحوی که سراسر یک معبر را اشغال کند و در نظر داشتن حریم عملکردی کاربری‌ها با توجه به حفظ آرامش و آسایش در محلات مسکونی و جلوگیری از اختلاط سایر کاربری‌های ناسازگار به درون ریز محلات یکی از این موارد است.

توسعه و ایجاد کاربری‌های گردشگری و تفریحی و فرهنگی به شکل متناسب با دانه بندی بافت و درون محلات همراه با در نظر داشتن پیاده راه‌ها به عنوان رکن اساسی تأثیر در زندگی انسان در بافت و ایجاد فضای سبز در بافت باید مورد توجه قرار گیرد. کاهش ترافیک شهری، محدودیت تردد سواری و توسعه حمل و نقل عمومی، ساماندهی صنایع و خدمات فنی در پهنه شهری و تصحیح بافت‌های شهری، جلوگیری از گسسته شهر توسط بزرگراه‌ها، راه آهن، کاربری‌های بزرگ، ساماندهی بافت شهری با توجه به مرفولژی (ریخت‌شناسی) زمین و نظام بخشی زیر ساخت‌ها و تأسیسات زیربنایی و روبنایی شهری از دیگر راهکارهای اصلاح و بهسازی بافت‌های موجود و پیشگیری از بافت‌های مسئله‌دار است.

شناخت مسائل و مشکلات یافتن راه حل‌ها، استفاده بهینه از امکانات و افزایش توانمندی‌ها نیازمند یک سیستم مدیریتی پویا و امتیاز به همراه مشارکت مردم است، چه بسا بسیاری از مشکلات و ناسازگاری‌های شهر از یک بافت شهری آغاز شده، سپس دامنگیر تمام شهر شده باشد.

به نظر می‌رسد مدیران شهری و متخصصان با مطالعه و تعمق بیشتر در شناخت مشکلات و یافتن راه حل‌ها و استفاده از مشارکت مردم، توانایی بهسازی شهرهای کشور را خواهند داشت.

درسال‌های اخیر با توجه به تحولات سریع علمی و فنی و به تبع آن دگرگونی در ساختارهای اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شهرها و مطرح شدن نظریه توسعه پایدار شهری، اهمیت بهسازی و نوسازی شهری دوچندان شده است. به طوری که در سده

بیست و یکم، بهسازی و نوسازی شهری، از مباحث بسیار مهم و مورد توجه محققان و صاحب نظران رشته های علمی گوناگون است. بافت فرسوده شهری به عرصه هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تاسیسات، خدمات و زیرساختهای شهری آسیب پذیر بوده و ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آنها امکان نوسازی خودبخودی را نداشته و نیز سرمایه گذاران انگیزه ای جهت سرمایه گذاری در آن را ندارند. بافت های فرسوده به دلیل قدمت و فرسودگی کالبدی و کارکردی، دچار نارسایی هایی در پاسخگویی به نیازهای امروز زندگی شده اند. به همین دلیل جمعیت بومی ساکنان ایت بافتها به حاشیه شهر مهاجرت می کنند و مهاجران روستایی و اقشار کم درآمد جایگزین آنها می شوند.

همه این معضلات بر ضرورت اجرای بهسازی و نوسازی در این بافت ها می افزاید. بهسازی و نوسازی شهری دارای ابعاد گوناگونی است. از جمله بهسازی و نوسازی کالبدی، اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی، سیاسی-اداری به عبارتی دیگر حفظ هویت و حیات شهری در نوسازی و بهسازی باید همه جانبه و با توجه به سیاست توسعه درونی باشد. به عبارت دیگر بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری از برنامه های اصلی و عمده ترین راهکار اجرایی تحقق سیاست توسعه شهری از درون است، لیکن پدیده ای چندوجهی، پیچیده و دارای ابعاد مختلف کالبدی و غیر کالبدی است. باین حال به رغم گسترده و قوی بودن ابعاد غیر کالبدی و جایگاه اصیل و واقعی آن در اجرای سیاست های توسعه شهری و طرح های بهسازی و نوسازی، کمتر به آن پرداخته شده است. از دیدگاه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران نفوذناپذیری، ریزدانی و ناپایداری به عنوان سه سنجش شناسایی بافت های فرسوده شهری مطرح شده است. اگر این سه مشخصه در بلوک شهری وجود داشته باشد، حتی در مقیاس پنجاه درصد، آن منطقه بافت فرسوده قلمداد می شود. در واقع بخشی از شهر که بیش از ۵۰ درصد آن ناپایدار و عرض معابر آن کمتر از ۶ متر و املاک آن عرصه ای کمتر از ۲۰۰ متر داشته باشد، آن قسمت از شهر بافت فرسوده محسوب می شود.

در این سه شاخص شورا فقط ویژگیهای فنی و فیزیکی بافت مورد توجه بوده و عمل انسانی از مبانی این دیدگاه حذف شده است. متأسفانه همین نگاه صرف کالبدی به بافت های فرسوده شهری که خود با مسائل چند بعدی و بسیار پیچیده اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی نیز روبرو هستند، زمینه ساز برخوردهای اجرایی و عملی ناموفق بعدی در چارچوب طرحهای بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده نیز شده و این مسئله به عنوان یکی از موانع تحقق پذیری مطلوب طرح های یاد شده می باشد. تحقق بهسازی و نوسازی مطلوب و پایدار شهری تنها بهسازی و نوسازی کالبدی شهر نیست، بلکه بهسازی و نوسازی اقتصادی-اجتماعی و سیاسی-اداری شهری را هم شامل می شود. در میان سیاست های توسعه شهری، سیاست توسعه درونی زا، از مزیت نسبی لازم در توجه به این به ابعاد غیر کالبدی برخوردار است. بر این اساس بسیار ضروری است که در زمینه بهسازی و نوسازی فضای کنونی شهرها سیاست توسعه درون زا در نظر گرفته شود تا اهداف اساسی بهسازی و نوسازی بافت های قدیمی و فرسوده شهرها که توسعه محیط زندگی برای انسان هاست، تحقق یابد.

انواع مداخله در این بافتها بر اساس میزان وفاداری به گذشته درسه گروه بهسازی، و بازسازی قرار می گیرند که هر یک تعاریف خاص خود را دارند و اقدامات ویژه ای را می طلبند.

## الف: بهسازی

در این نوع مداخله اصل بروفاداری به گذشته و حفظ آثار هویت بخش در آنهاست. فعالیت بهسازی باهدف استفاده از امکانات بالقوه و بالفعل موجود و تقویت جنبه های مثبت و تضعیف جنبه های منفی از طریق حمایت، مراقبت، نگهداری، حفاظت، احیا، استحکام بخشی و تعمیر صورت می پذیرد. در این بافت ها مستلزم رعایت ضوابط ومقررات سازمان میراث فرهنگی است.

## ب: نوسازی

در این نوع مداخله حد وفاداری به گذشته از انعطاف پذیری بیشتری برخورداراست و بر حسب مورد از مداخله اندک تا تغییر را می تواند شامل شود. فعالیت نوسازی با هدف افزایش کارایی و بهره وری، بازگرداندن حیات شهری به بافت است و از طریق نوکردن، توان بخشی، تجدید حیات، انطباق و دگرگونی صورت می پذیرد.

## ج: بازسازی:

در این نوع مداخله نه تنها هیچ الزامی برای حفظ گذشته وجود ندارد بلکه باهدف ایجاد شرایط جدید زیستی وکالبدی فضایی وازطریق تخریت، پاکسازی ودوباره سازی صورت می پذیرد.

## علل وشکل گیری بافت های فرسوده و ناکارآمد

همانگونه که اشاره شد عوامل چندی به تنهایی و یا در هماهنگی با یکدیگر باعث شکل گیری و به وجودآمدن بافت های فرسوده و ناکارآمد می شوند. این عوامل می توانند در شروع ایجاد بافت و یا بر اثر مداخلات ناسنجیده بعدی در هر یک از عوامل ساختاری بافت وارد عمل شده و پهنه ای را انتفاع خارج و کیفیت محیط انسانی را کاهش دهند.

پارامترهای تاثیر گذار و نقش آنها به عنوان عوامل مخرب محیطی در علل شکل گیری بافت فرسوده را می توان به شرح ذیل مورد تحلیل قرارداد:

## الف) عدم پیروی از یک برنامه منسجم

دراختیار نبودن برنامه های مدون وهمه جانبه نگر در مسائل توسعه ی شهری، می تواند مناطق شهری ویا محدوده هایی از آنها را دربدو شکل گیری به یکی از دوعارضه ناکارآمدی ویا بی هویتی مبتلا کند. نمود بارز این دو پدیده را در بافت های شهری تهران، میتوان به صورت عینی وملموس در بخش های شمالی وجنوبی آن مورد شناسایی قرارداد. علاوه براین، مداخلات بدون برنامه ازپیش تعیین شده نیز قادر است بافت کارآمدی را به پهنه ای فاقد کارایی لازم مبدل نماید.

## ب) عوامل کالبدی

شکل پیوند وارتباط یک پهنه با کل منطقه، نفوذ پذیری، شبکه دسترسی درونی و بیرونی ونیز نحوه ی پیوند یا انطباق بافت مرفولوژی وعوارض زمین قادر است بافتی را از حالت کارایی مطلوب خارج ودرزمره ی بافت های ناکارآمد قراردادهد. علاوه براین عدم تعادل بین تراکم بافت، نسبت توده وفضا، تفکیک اراضی ودانه بندی آنها دریک پهنه، درجه آسیب پذیری آن را در مواجهه با سوانح طبیعی غیرمترقبه بالا برده وکاهش ارزش کمی وکیفی آن را نسبت به سایر نقاط پیرامونی آن پدید آورد.

## ج) معضلات عملکردی

به طور کلی درهرپهنه های که تعادل لازم بین نسبت فضایی کاربافضای مسکونی وگذران اوقات برقرارنباشد مسائل ومشکلات متعدد اجتماعی بافت را دستخوش ناکارآمدی می سازند. پهنه های صرفا کارگاهی، صنعتی، خدماتی، مسکونی، خوابگاهی ومراکز گسترده ی تجاری هنگی شواهدی دال بر ناکارآمدی را درخود نهفته دارند که به محض مهیا شدن شرایط مناسب به صورت معضل عملکردی بروز کرده وبافت را فاقد ارزش وکارایی مطلوب می نمایند.



**د) عوامل آلاینده زیست محیطی**

تولید و توزیع انواع آلاینده های زیست محیطی چه به صورت بالفعل و یا بالقوه باعث کاهش ارزش کمی و کیفی بافت شده و توقف نوسازی را برای آن به ارمغان می آورد. انتشار زباله و فاضلات و مشکلات ناشی از دفع آبهای سطحی و نیز معضلات ناشی از انواع آلودگی در هوا و همچنین بروز انواع آلودگی های صوتی در فضا، بهداشت، سلامتی و آسایش ساکنان یک پهنه را مورد تهدید قرار می دهند. بروز پدیده های فوق، بافت شهری را دچار حالت فرسودگی و میرندگی می کند.

**ه) عوامل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی**

ترکیب اجتماعی و قومی اشکال خانوار و خانواده، تراکم های ناخالص و خالص جمعیتی، درآمد و اشتغال و نیز انواع فعالیت های تولیدی و خدماتی از جمله عواملی هستند که بر شکل گیری و محتوای بافت شهری، اثر بایسته و تعیین کننده می گذارند و آن را تبدیل به بافتی کارآمد و یا غیر کارآمد می کنند.

**و) تاثی ناشی از کمبود زیرساخت های شهری**

کمبود و یا نارسایی وزیر ساخت های شهری نظیر راه ارتباطی مناسب، کانال دفع فاضلاب و آبهای سطحی، برق، گاز، تلفن و... سبب ایجاد معضل و درعین حال فرسودگی بافت شهری می شوند. علاوه بر این عبور عناصر نامطلوب از میان بافت شهری برای ارائه خدماتی به کل مناطق شهری و یا نقاط پیرامونی آن سبب فرسودگی و یا ناکارآمدی بافت شهری می گردند. عبور اتوبانها و بزرگراهها، راه آهن، شبکه برق فشار قوی، عبور کانال های روباز و مسیل های شهری به ویژه اگر بازباله، فاضلاب و زائدات شهری همراه باشند سبب افت قیمت زمین در بافت و ناکارآمدی آن می گردند

**شناسایی انواع بافت های آسیب پذیر**

انواع بافت های آسیب پذیر نظیر بافت تاریخی، بافت قدیم، بافت فرسوده و بافت پیرامونی یا بافت های باسکان غیر رسمی که در هسته مرکزی یا لایه های میانی شهرها واقع اند و نیازمند دخالت و ساماندهی هستند به لحاظ ویژگیهای فضایی، کالبدی و ارزشی، همسان نبوده و تعاریف زیر آنها را متمایز می کند:

**بافت های تاریخی**

ابنیه و فضایی که قبل از ۱۳۰۰ هجری شمسی شکل گرفته و به ثبت آثار ملی رسیده یا قابلیت ثبت شدن را دارا می باشند (مانند مجموعه میدان نقش جهان و پیرامون آن) تماما واجد ارزش فرهنگی - تاریخی هستند. در مورد اینکه اینگونه بافت ها، ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری ملاک عمل خواهد بود.

**بافت قدیم**

آن بخش از بافت های شهری را شامل می شود که قبل از ۱۳۰۰ شکل گرفته ولیکن به دلیل فرسودگی کالبدی، فقدان استانداردهای ایمنی، استحکام، خدمات و زیرساخت های شهری علیرغم برخورداری از ارزشهای هویتی از منزلت مکانی و سکونتی پایین برخوردارند. مداخله در این گونه بافت ها یا سایر بافت های شهری متفاوت بوده و اقدامات از نوع بهسازی، روان بخشی و نوسازی خواهد بود که در قالب طرح های ویژه به اجرا در خواهند آمد.

## بافت فرسوده

بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده‌ی قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تاسیسات، خدمات و زیرساختهای شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافتها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آنها امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و نیز سرمایه گذاران انگیزه جهت سرمایه گذاری در آن را ندارند، معیارهای اساسی شناسایی و تشخیص اینگونه بافتها در ادامه ارائه می‌گردد.

## بافت پیرامونی یا بافتهای با اسکان غیررسمی

بافت‌هایی هستند که عمدتاً مهاجرین روستایی و تهیدستان شهری را در خود جای داده و بدون مجوز و خارج از برنامه ریزی رسمی و قانونی توسعه شهری (طرحهای جامع - تفصیلی) در درون یا خارج از محدوده‌ی قانونی شهرها به وجود آمده است. عمدتاً فاقد سند مالکیت بوده و از نظر ویژگیهای کالبدی و برخورداری از خدمات و زیرساخت های شهری - مشابه بافتهای فرسوده - شدیداً دچار کمبود هستند.

## اهم ویژگی های بافت های فرسوده شهری به شرح زیر قابل ذکر است:

۱. ویژگی های کالبدی، سیما و منظر شهری، اغلب واحدهای ساختمانی در بافت های فرسوده شهری فاقد سیستم سازه ای می باشند و فاقد هرگونه محاسبات فنی برای مقاومت در برابر سوانح طبیعی از جمله زلزله می باشند و واحدهای فرسوده مزبور، به لحاظ زیبایی بصری، دچار ناهنجاری های متعدد بوده و روح جست و جو گر زیبایی شهروندان را متناسب با سلیقه های امروزی سیراب نمی کند و باعث رویگردانی می شود.
۲. میزان برخورداری از شبکه های دسترسی، زیرساخت ها و تاسیسات شهری: بافت های فرسوده شهری از کمبود و ناکافی بودن سطح شبکه ها و معایر دسترسی به خدمات شهری رنج می برد و اغلب معابر آن دارای عرض کمتر از شش متری باشند که به هیچ وجه متناسب با زندگی شهری امروزی نیست. تاسیسات و زیرساخت های شهری به دلیل گذشت زمان فرسوده شده و پاسخگون نیست.
۳. میزان بهره مندی از خدمات شهری: بافت های فرسوده شهری از فقدان برخی خدمات فرهنگی، آموزشی و شهری به لحاظ کمی و کیفی رنج می برد و در برخی خدمات نیز دچار نقص است. در محدوده بافت های فرسوده، به ندرت شاهد وجود مراکز فرهنگی و عمومی نظیر کتابخانه های عمومی، فرهنگسراها و مراکز بهداشتی، درمانی، امداد و نجات، فضاهای سبز و عمومی لازم و کافی، مهدکودک ها و امثال آن هستیم.
۴. ویژگی مالی، اقتصادی و سرمایه گذاری: عمده محدوده بافتهای فرسوده شهری به ویژه در لایه های مرکزی شهرها از چرخه و حیات اقتصادی شهر خارج شده اند و به عبارت ساده تر، سرمایه و سرمایه گذاری از این محدوده ها به دلیل از بین رفتن توجیه اقتصادی و مالی فرار کرده است.
۵. ویژگی اجتماعی و فرهنگی: توسعه فرسودگی و از بین رفتن مرغوبیت محدود بافت های شهری و به عبارت ساده تر، تنزل رتبه اجتماعی محدوده های مزبور در نگاه شهروندان باعث افزایش سیر خارج شدن افراد اصیل و بومی با توان اقتصادی مطلوب و جایگزین شده با افراد با توان اقتصادی پایین تر، مهاجرین و اقشار مبتلا به آسیب اجتماعی نظیر معتادین و مهاجرین بیگانه شده

است و در نتیجه و در واقع، هنجارهای اجتماعی و فرهنگی محدوده های بافت فرسوده به ناهنجاری بدل گردید و ملاحظه برخی آمارها نشان می دهد سهم مستاجرین به مالکین ساکن در محدوده های مذکور به شدت بیشتر شده است.

### شاخص های شناسایی بافتهای فرسوده و آسیب پذیر

بافت های آسیب پذیر براساس بلوک آسیب پذیر تعریف شده اند و بلوک آسیب پذیر بلوکی است که حداقل یکی از شرایط سه گانه زیر را داشته باشد.

الف) بلوکی که دارای حداقل ۵۰ درصد بناهای فرسوده نامناسب به لحاظ زیستی و سکونتی یا آسیب پذیر باشد، بناهای فرسوده یا آسیب پذیر حداقل یکی از شرایط دو گانه زیر را باید داشته باشد:

۱. بنایی که فاقد سیستم سازه ای باشد (سازه بتونی، فولادی یا شوناژهای تحتانی، قائم و فوقانی) به تشخیص کارشناس رسمی ساختمان

۲. بنایی که در اجرای آن مفاد آیین نامه ۲۸۰۰ رعایت نشده باشد یا قابلیت انطباق با آیین نامه مذکور را نداشته باشد.

ب) بلوکی که حداقل ۵۰ درصد املاک آن مساحتی کمتر از دویست متر مربع را داشته باشد.

ج) بلوکی که حداقل ۵۰ درصد عرض معابر آن (قبل از اصلاحی) بن بست، یا با عرض کمتر ۶ متر باشد و متر از شش متر باشد و یا ضریب نفوذ ناپذیری آن کمتر از ۰.۳۰ باشد.

### نتیجه گیری

باتوجه به مراتب فوق، به منظور جلوگیری از گسترش روز افزون بافت های فرسوده شهری به رویکرد نوینی در تهیه اجرای طرحهای توسعه شهری نیاز می باشد و طرح های بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری بایستی در چارچوب اهداف، سیاست ها و راهبردهای این طرح تهیه شوند. به عنوان مثال در طرح های توسعه شهری، مطالعاتی که در زمینه مسکن انجام می شود، فقط منجر به تعیین میزان زمین مورد نیاز برای مسکن و تخصیص کاربری های مسکونی با تراکم های مختلف در شهری گردد و مشکل اصلی فقدان برنامه ریزی مسکن و در نظر گرفتن ابعاد اقتصادی و اجتماعی آن در این گونه طرح ها است که به تولید بافت های فرسوده برای آینده ای نزدیک و نه چندان دور می انجامد، در نتیجه این طرح ها بایستی از نظر ماهوی تغییر اساسی یافته و طرح های جدید جایگزین آنها شوند.

### منابع

۱. نوسازی بافتهای فرسوده شهری، تابستان ۸۷، علیرضا خواجه شکوهی
۲. تحلیل اجتماعی فضایی درباقت فرسوده، زمستان ۹۸، ژیللا سجادی
۳. توانمند سازی حاشیه نشیان، تابستان ۹۷، یداله صادقی
۴. بهسازی بافت فرسوده، بهار ۹۹، زهره داود پور
۵. سایت پرشین سازه دات کام