

## ارزیابی شاخص‌های کالبدی بافت‌های فرسوده شهری و مسائل آن،

## مورد مطالعه: شهر اشنویه

رحیم سرور<sup>۱</sup>، روح‌ا... میرزازاده<sup>۲</sup>، اکبر سلطان‌زاده<sup>۳</sup>، \*نوبخت سبحانی<sup>۴</sup>

۱. استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم تحقیقات تهران

۲. کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی

۳. کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی

۴. دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم تحقیقات تهران

دریافت: ۹۴/۰۲/۳۰ پذیرش: ۹۵/۰۷/۱۵

Assess the physical characteristics and problems of Urban Distressed Areas,  
Case Study: City OshnaviehRahim Sarvar<sup>1</sup>, Rrouhollah Mirzazadeh<sup>2</sup>, Akbar Soltanzadeh<sup>3</sup>, \*Nobakht Sobhani<sup>4</sup>

1. Professor of Geography Department, Islamic Azad University, Science and Research Branch, Tehran.

2. Master of Geography and Urban Planning of Shahid Beheshti University, Tehran.

3. Master of Geography and Urban Planning of Shahid Beheshti University, Tehran.

4. PhD Student, Geography and Urban Planning, Islamic Azad University, Science and Research Branch, Tehran

Received: (2016/10/06)

Accepted: (2015/05/20)

## Abstract

Urban old areas, which were once the important parts of the towns and are now considered the identity of these areas, are not reclaimable and renewable due to the poor condition and disassociation of its residents. This study aims to evaluate the physical parameters of the urban old areas and their problems in the city of Oshnavieh. The research design is analytical-descriptive method. The research population is the residents of the case study town and, according to Cochran Formula, 317 questionnaires were distributed among residents. The sampling was done based on the homogeneity of statistics population using systematic sampling. To analyze physical parameters of the area, Arc GIS software and to detect the effect of aging areas on residents, the SPSS software were used respectively. The results show that from the total 16 parts of old areas, four areas (25% of the areas), contain all three factors of microlithic parts, poor quality of buildings, and accessibility to below 6 meters and six areas (37.5% of the area), has two Factors. Therefore, the deterioration in these 10 areas has been more tangible. It was also found that about 54.5% of the residents has been already living in their neighborhood so that about 47.6% has been resident in their regions more than 10 years.

## Keywords

Old texture, Physical problems, Physical indicators Oshnavieh.

## چکیده

مناطق فرسوده که روزگاری بخش مهمی از شهرها را تشکیل می‌دادند و هویت شهرها به حساب می‌آیند، اکنون به دلیل توان پایین و عدم وابستگی ساکنان، امکان حفظ حیات و بازسازی ساختمان‌ها وجود ندارد. این مقاله با هدف ارزیابی شاخص‌های کالبدی بافت‌های فرسوده شهری و مسائل آن صورت گرفته و روش تحقیق تحلیلی-توصیفی می‌باشد. جامعه آماری ساکنان محدوده مورد مطالعه می‌باشد و بنابر فرمول کوکران ۳۱۷ عدد پرسشنامه در بین ساکنین تکمیل شده است. انتخاب نمونه با توجه به متجانس بودن افراد جامعه آمار با استفاده از روش نمونه‌گیری منظم یا سیستماتیک صورت گرفته است. برای تجزیه و تحلیل شاخص‌های کالبدی در محدوده از نرم افزار Arc GIS و برای آشکارسازی میزان تاثیر فرسودگی بافت بر ساکنین از نرم افزار SPSS استفاده شده است. نتایج نشان می‌دهد که از مجموع ۱۶ حوزه محدوده بافت فرسوده، ۴ حوزه (۲۵٪ حوزه‌ها)، هر سه فاکتور ریزدانگی قطعات، کیفیت پایین ابنیه و دسترسی‌های زیر ۶ متر را دارند و ۶ حوزه یعنی ۳۷/۵٪ از کل حوزه‌ها دارای ۲ فاکتور می‌باشند. بنابراین میزان فرسودگی در این ۱۰ حوزه ملموس‌تر بوده است. همچنین مشخص شد که حدود ۵۴/۵٪ از ساکنین از مدت‌ها قبل ساکن محله خود بوده‌اند، به‌طوری‌که حدود ۴۷/۶٪ آن‌ها بیش از ۱۰ سال سابقه سکونت در محله را داشته‌اند.

## واژه‌های کلیدی

بافت فرسوده، مشکلات فیزیکی، شاخص‌های کالبدی اشنویه.

## مقدمه

امروزه پهنه‌های فرسوده بخش قابل توجهی از شهرهای کشور را تشکیل می‌دهند. این پهنه‌ها از یک سو از طیف گسترده مشکلات کالبدی، عملکردی، ترافیکی و زیست‌محیطی رنج می‌برند و از سوی دیگر مهم‌ترین پتانسیل شهرها برای استفاده از زمین جهت اسکان جمعیت، تأمین فضاهای باز خدماتی و بهبود محیط زیست نیز محسوب می‌شوند. عدم توجه به این پهنه‌ها، شهرها را به توده‌ای میان تهی تبدیل می‌نماید که ناهنجاری‌های اجتماعی و کالبدی تخریب‌کننده‌ای را برای شهر به دنبال دارد (Center for Studies and Planning of Tehran, 2011: 11).

بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی و برخوردار نبودن از خدمات شهری آسیب‌پذیر شده‌اند و ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی دارند (Ahmadi, 2005: 69).

به طور کلی بافت فرسوده و قدیمی، بافتی است که در فرآیند زمان طولانی شکل گرفته و تکوین یافته و امروزه در محاصره تکنولوژی عصر حاضر گرفتار گردیده است. اگر چه این بافت در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکردهای منطقی و سلسله مراتبی بوده ولی امروز از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی می‌باشد و آن گونه که می‌بایست جوابگوی نیاز ساکنین خود نمی‌باشد (Habibi & et. al, 2007: 16). از این رو بناهای درون این بافت‌ها به دلیل مشکلات ساختاری از حداقل کیفیت برای سکونت برخوردار نبوده و به دلیل مسائل کالبدی و دسترسی به راحتی نیز امکان اصلاح و نوسازی به شکل موردی و به تنهایی را ندارند (Consulting Engineers of Naghshyad, 2005: 2-3).

بنابراین بسیاری از مسائل کالبدی باعث گردیده این بافت‌های قدیمی و با ارزش جمعیت خود را به نفع مناطق حاشیه‌ای و شهرک‌های در حال ساخت از دست بدهند و نتیجه این امر بی‌رونقی و متروک شدن بخش مرکزی و بافت قدیمی شهر و سیر نزولی آن می‌باشد. حال آن که مراکز شهرها بنا به دلایلی نظیر مرکزیت جغرافیایی و ارائه خدمات بهتر، استقرار بازار و فعالیت‌های تجاری و هویت تاریخی و فرهنگی از توان‌ها بالقوه نسبتاً بالایی برای تولید درآمد برخوردارند. تداوم این امر از نظر فرسودگی فضاهای کالبدی و آلودگی‌های زیست‌محیطی در مرکز شهر منجر به حرکت گروه‌های توانمند از این محلات به سایر بخش‌های حاشیه شهر و جایگزین شدن گروه‌های اجتماعی غیربومی و ناهماهنگ گردیده و در نتیجه فرایند رکود و تنزل، مشکلات شهری دوچندان می‌شود (Shamaei, 2001: 4). این مشکلات کاملاً در محدوده بافت فرسوده شهر اشنویه صدق نموده به طوری که این

محدوده نقطه پیدایش شهر اشنویه می‌باشد که به مرور زمان و با رشد جمعیت آن بخش‌های حاشیه‌ای نیز به زیر ساخت و ساز رفته و به محدوده کل شهر اضافه گشته است. در این میان هسته قدیمی شهر به دلایلی از جمله فرسودگی و عدم پاسخگویی به نیازهای ساکنین نتوانسته همگام با سایر مناطق شهر به رشد خود ادامه دهد و به نظر می‌رسد این عامل منجر به از دست دادن ساکنین قدیمی و جایگزینی آن‌ها با مهاجرین در این محلات گشته زیرا با فرسودگی بافت مشکلاتی نظیر کیفیت پایین واحدهای مسکونی، مشکلات دسترسی، فرسودگی سیستم فاضلاب و غیره در آن بروز نموده و علاوه بر آن ضعف مدیریت شهری در ارائه خدمات اولیه و نوسازی سیستم فاضلاب که اکثراً به صورت کانال‌های قدیمی روبسته می‌باشند، نیز مسبب برخی مشکلات موجود بوده است. لذا تأکید اصلی اهداف این تحقیق نیز بر این موضوعات بوده است و از طرفی با توجه به اینکه با زنده سازی بافت‌های درون شهری خود از اصول توسعه پایدار است و نتایج آن نیز تحقق اصول توسعه پایدار را موجب می‌شود، توجه به مشارکت شهروندان از طریق دخالت دادن نظرات آن‌ها در فرایند اقدامات نوسازی و بهسازی امری اجتناب ناپذیر است. بنابراین این مقاله با هدف شناخت و تحلیل شاخص‌های کالبدی در کل بافت و بررسی سایر مسائل حاصل از آن برای ساکنین، سعی در شناخت میزان فرسودگی و هم‌چنین بررسی مشکلات ساکنین از دیدگاه خود آن‌ها با استفاده از روش تکمیل پرسشنامه بوده و در نهایت با توجه به مشکلات موجود راهکارهایی در جهت به حداقل رسانیدن مشکلات موجود ارائه خواهد گردید.

## مبانی نظری

یکی از دغدغه‌های شهرسازان و برنامه ریزان شهری وجود بافت‌های فرسوده است. مناطق فرسوده که روزگاری بخش مهمی از شهرها را تشکیل می‌دادند، هویت شهرها به حساب می‌آیند. اکنون این مناطق به دلیل توان پایین و عدم وابستگی ساکنان امکان حفظ حیات و بازسازی ساختمان‌ها وجود ندارد و میزان مقاومت این بناها به دلیل فرسودگی بسیار پایین است و در زمان بروز زلزله عملیات امداد و نجات با وجود تراکم زیاد ساختمانی و معابر تنگ و باریک به سختی صورت می‌گیرد (Teymouri & et. al, 2010: 3). لذا توجه هر چه بیش‌تر به این بافت‌ها و تأمین امکانات بهداشتی-درمانی، بهبود تاسیسات و تجهیزات شهری، ایجاد فضاهای عمومی و گذران اوقات فراغت، بهبود سیستم حمل‌ونقل، مرمت خانه‌های مسکونی و... ضروری می‌باشد (Afroukhteh, 2009: 58).

علاوه بر این معیارهای مربوطه به ساختار اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی نظیر شرایط نامطلوب زندگی، فقر، بیکاری و اشتغال

متر مربع می‌باشند.

نوع مصالح: مصالح به کار رفته در این گونه بافت‌ها عمدتاً از انواع خشتی، خشت و آجر و چوب و یا آجر و آهن بدون رعایت اتصالات افقی و عمودی و فاقد سیستم سازه‌ای می‌باشند. تعداد طبقات: اکثر این‌ها در بافت‌های فرسوده یک یا دو طبقه هستند.

وضعیت دسترسی‌ها: بافت‌های فرسوده که عمدتاً بدون طرح قبلی ایجاد شده‌اند، عمدتاً از ساختاری نامنظم برخوردارند و دسترسی‌های موجود در آن‌ها عمدتاً پیاده می‌باشند به گونه‌ای که اکثر معابر آن بن بست یا با عرض کم‌تر از ۶ متر بوده و ضریب نفوذپذیری در آن‌ها کم است.

وضعیت خدمات و زیرساخت‌های شهری: بافت‌های فرسوده به لحاظ برخورداری از خدمات، زیرساخت‌ها و فضاهای باز، سبز و عمومی دچار کمبودهای جدی هستند. مداخله در این بافت‌ها از نوع تجمیع و نوسازی خواهد بود (Mahmoudi, 2001: 83).

طبق شاخص‌های که به آن‌ها اشاره گردید این نتیجه حاصل می‌شود که در شناسایی بافت‌های فرسوده شهری در درجه نخست باید روی شاخص‌های کالبدی متمرکز شد و سپس به تجزیه و تحلیل این شاخص‌ها در بافت پرداخت. بنابراین با این روش می‌توان حوزه‌ها و محلاتی که نیاز شدید به رسیدگی دارند از سایر محلات تفکیک و در اولویت قرار داد.

### نگاهی اجمالی به سابقه مداخله نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده در جهان و ایران

مداخله در بافت فرسوده و تاریخی شهرها به مفهوم امروزی آن به اواخر قرن نوزدهم، به ویژه پس از جنگ جهانی دوم بر می‌گردد. فرایند صنعتی شدن، رشد سریع شهرنشینی و ازدحام جمعیت در کنار ظهور اتومبیل، سبب شد که به تدریج گروه‌های مرفح و متوسط اجتماعی از سکونت در محله‌های شلوغ داخلی شهر به حومه‌های خلوت و خوش آب‌وهوا روی آورند و در مقابل، گروه‌های اجتماعی کم درآمد جایگزین آن‌ها شوند. این امر نیز زمینه مداخله مدیریت و برنامه‌ریزی احیای ناحیه فرسوده و تاریخی شهرها را فراهم ساخت (Fanni, 2009: 63). در این زمینه کشورهای توسعه‌یافته تجربه زیادی در برخورد با بافت‌های فرسوده شهری دارند و طرح‌های ساماندهی بافت فرسوده و بافت قدیمی و تاریخی شهرها از مدت‌ها پیش در این کشورها تهیه می‌شده است (Faraji Mollaei, 2010: 10).

مسئله شهرهای کهن در کشورهای در حال توسعه با شدت بیش‌تری مطرح است. زیرا در این کشورها موج نوسازی نه در قرن ۱۹ بلکه در سال‌های ۱۹۶۰-۱۹۵۰ میلادی روی داده است. امروزه در این کشورها توجه به این امر از اهمیت خاصی

نامناسب و یا ارزش‌های فرهنگی و هویت شهری، کم رنگ بودن مشارکت مردم ساکن این بافت‌ها و استفاده از طرح‌های نامناسب برای این محلات باعث شده تا با از بین رفتن حس تعلق در این بافت‌ها، زمینه‌های لازم برای آسیب‌های اجتماعی فراهم شود (Hoseini & et al, 2013: 80). به همین خاطر فرسودگی از ابعاد متعددی برخوردار است که با یک‌دیگر ارتباط و پیوند متقابل دارند (Rosenthal, 2008). از جمله این ابعاد می‌توان به فرسودگی کالبدی-سازه‌ای، فرسودگی کارکردی، فرسودگی در تصویر ذهنی، فرسودگی قانونی و رسمی، فرسودگی مکانی و فرسودگی نسبی یا اقتصادی ذکر کرد (Adibi Sadinejad, 2010: 54) و در نهایت در شکل‌گیری این بافت‌ها می‌توان به عواملی مانند نداشتن برنامه‌ریزی منسجم، عوامل کالبدی، معضلات عملکردی، آلاینده‌های زیست‌محیطی، عوامل اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و در نهایت کمبود زیرساخت‌های شهری اشاره کرد (Matouf, 2009: 133).

در همین راستا در متون نوسازی شهری، تعاریف مختلفی از بافت فرسوده شهر ارائه شده است که برخی از این تعاریف عبارتند از: به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تاسیسات، خدمات و زیرساخت‌ها، آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردار است (Kalantari, 2006: 228). یا پهنه‌هایی از شهر که دچار افت شهری و تمرکز فضایی مشکلات شامل ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و ذهنی هستند (Glaeser, 2005). به عبارتی دیگر بافت فرسوده شهری را می‌توان کل و یا آن بخش از فضای شهری دانست که نظام زیستی آن، هم از حیث ساخت و هم کارکرد اجزای حیاتی خود دچار اختلال و ناکارآمدی شده است (Kamanroudi, 2007: 26). بنابراین، ساماندهی این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آن‌ها امکان نوسازی خود بخودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای جهت سرمایه گذاری در آن را ندارند (Daviran, et al, 2010: 77).

معیارهای اساسی شناسایی و تشخیص این گونه بافت‌ها به شرح ذیل می‌باشند:

عمر ابنیه: بیش از ۸۰٪ از ساختمان‌ها در این گونه بافت‌ها دارای قدمتی بیش از ۵۰ سال می‌باشند و یا اگر در ۵۰ سال اخیر ساخته شده باشند، فاقد رعایت استانداردهای فنی هستند به گونه‌ای که غیراستاندارد بودن آن‌ها از ظاهر ساختمان قابل تشخیص است. ابنیه این بافت‌ها عمدتاً تاب مقاومت در برابر زلزله‌ای با شدت متوسط را ندارند (Habibi, et al, 2007: 66).  
دانه‌بندی: ابنیه مسکونی واقع در این گونه بافت‌ها عمدتاً ریزدانه بوده و مساحت عرصه آن‌ها به طور متوسط کم‌تر از ۲۰۰

۴۲\* نوبخت سبحانی و همکاران: ارزیابی شاخص‌های کالبدی بافت‌های فرسوده شهری و مسائل و مشکلات آن، مورد مطالعه: شهر اشنویه

کشورها در نحوه مداخله و برخورد با بافت‌های فرسوده در بین کشورهای مختلف با توجه به شرایط حاکم سیاسی، اقتصادی و اجتماعی آن‌ها بوده است که در جدول شماره ۱، به آن‌ها اشاره شده است.

به دلیل این که: ۱- این کشورها از سابقه تمدن شهری زیادی برخوردارند. ۲- غالباً دیرتر از کشورهای توسعه یافته اروپایی متوجه خطر و بحران تخریب میراث فرهنگی شهرها شده‌اند، برخوردارند (Taherkhani, 2010: 27). بنابراین تجربیات

جدول ۱. تجربیات جهانی در زمینه مداخله در فضاهای کهن شهری

کشورها	هدف اصلی	اهداف و ملاحظات			سیاست‌ها و راهبردها		شیوه برنامه ریزی	شیوه اقدام
		اقتصادی	اجتماعی	فرهنگی	کالبدی	حمل و نقل		
انگلیس (شهر باث)	حفاظت کامل از بافت‌های کهن با اعطای نقش جهانگردی	افزایش درآمد شهری از طریق جذب گردشگری	جابجایی جمعیت	حفظ ارزشهای فرهنگی و بومی بافت	نظارت بر طراحی معماری، حفظ بدنه خارجی	آرام سازی عبور و مرور احداث راههای سریع السیر	تعیین دقیق کاربری‌های بافت کهن	بهبودی و نوسازی
فرانسه (قرن ۱۹)	-جلوگیری از شورش‌های اجتماعی -ساختن شهر با شخصیت	تقویت بنیه اقتصادی شهر	ارتقای سطح زندگی	کم رنگ کردن ارزشهای فرهنگی	دگرگونی وسیع، یکباره و قهرآمیز در بافت	بالا بردن میزان دسترسی با تخریب بافت	تفکیک عملکردهای اصلی شهر	بازسازی
ایتالیا	حفاظت از بافت تاریخی شهر	سرمایه‌گذاری تنها از طریق نهادهای دولتی	حفظ ساکنان موجود	حفظ نقش و هویت فرهنگی شهر	انجام مداخلات محتاطانه در مجموعه‌های تاریخی	تاکید بر استفاده از حمل و نقل	برنامه‌ریزی در مقیاس شهر و منطقه	بازسازی
آلمان	-حفاظت از بافت کهن -بالا بردن معیارهای زیستی	تقویت بنیه اقتصادی ساکنین بافت قدیم	حفظ ساکنان بافت قدیم	حفظ ارزشهای تاریخی بافت قدیم	حفظ ابنیه موجود تا حد ممکن	تاکید بر استفاده از حمل و نقل عمومی	برنامه‌ریزی بر اساس نیاز و مشارکت مردم	بازسازی
اتریش	طراحی شهر بر اساس نیاز ساکنین	تقویت صنعت گردشگری	حفظ ساکنان در بافت	توجه به بعد تاریخی و فرهنگی	افزایش فضای سبز در بافت قدیم	اولویت حرکت برای عابر پیاده	فرایند برنامه‌ریزی شهری	بهبودی و نوسازی
سوئد	معاصر سازی و احیای حیات در فضاهای کهن	ساماندهی فعالیت‌های تجاری و تفریحگاه‌ها	حفظ ساکنان بافت قدیم	شناخت محورهای هویتی و فرهنگی	تقویت فضاهای شهری و عمومی	کند کردن حرکت سواره و گسترش مسیرهای پیاده	تقسیم شهر به ۵ منطقه برنامه‌ریزی	بهبودی و نوسازی
هلند	توسعه شهر از درون و بیرون	تملک ساختمان‌ها قدیمی، ساخت و فروش آن‌ها از طرف دولت	بالا بردن کیفیت زندگی ساکنان شهر	توسعه هر چه بیش‌تر گردشگری	احیای خانه‌های مسکونی با ارزش	آرام سازی رفقت و آمد	برنامه‌ریزی بر اساس منطقه‌بندی‌های انجام شده	بهبودی و نوسازی
امریکا	احیای هویت و نقش فرهنگی	کسب درآمد و بازگشت سرمایه	جابجایی ساکنان بافت قدیم	توجه به بناهای تاریخی	بهبودی بناهای با ارزش	جدا کردن مسیرهای سواره از پیاده	برنامه‌ریزی موضعی	بهبودی و نوسازی
ترکیه	ایجاد چهره فرهنگی و احیای چهره شهر	تقویت بنیه اقتصادی شهر از طریق جذب گردشگری	خارج کردن بافت قدیم از اقشار کم درآمد	توجه به نقش فرهنگی شهر قدیم	خروج مشاغل مزاحم از بافت قدیم	ایجاد توقفگاههای متعدد در شهر درون شهر قدیم	برنامه‌ریزی برای شهر قدیم در ارتباط با کد شهر	بازسازی
سوریه	حفظ خصوصیات شهر کهن	تاکید بر جهانگردی و گردشگری	تثبیت جمعیت	تاکید بر نقش تاریخی	تخریب فضاهای بی ارزش	توسعه شبکه معابر پیاده	تعیین نقش شهر قدیم در کل شهر	بهبودی و نوسازی

Reference: Arabi and Entezari Yazdi, 2008: 5

۲۰ شهر تهیه و به شهرداری‌های آنان جهت اجرا ابلاغ شد که نوسازی محلات قدیمی جزئی از این طرح‌ها بوده است. در برنامه پنجم (۵۱-۱۳۵۶) هر چند که به لزوم حفظ بافت تاریخی و توجه به اصالت آن‌ها اشاره شد. لذا اقدام قابل توجهی در سطح کشور به

در ایران نیز سابقه مداخله در بافت‌های شهری به سال‌های ۱۳۱۲ و ۱۳۲۰ یعنی زمان تهیه نقشه گذر بندی، توسعه و اصلاح معابر باز می‌گردد. در سال ۱۳۴۷ نیز با تصویب قانون شهرداری‌ها و هم‌چنین تهیه و تصویب برنامه چهارم عمرانی کشور (۱۳۴۷-۵۱) طرح جامع

کلیدی نامن، در اولویت ایمن سازی قرار گرفته‌اند و پهنه فردیس به عنوان جامعه ایمن انتخاب شده است. اسدیان و سیاحی در مقاله‌ای تحت عنوان «نقش الگوی مشارکت مردمی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی مطالعه موردی: محله عامری اهواز» پرداخته و نتایج پژوهش‌ها نشان داد که در بافت موجود پایین بودن کیفیت ابنیه، مصالح ساختمانی، کم عرض بودن معابر، ناهنجاری‌های اجتماعی، پایین بودن در آمد ساکنین و عدم توانایی در نوسازی و بهسازی بافت باعث شده که این بافت‌ها روز به روز بر مشکلاتشان افزوده گشته و به مکان‌ها آشفته و تخریبی تبدیل شوند. لذا چاره اندیشی برای رفع این مشکلات ضروری است (Ziyari & et al, 2011). آقاصفری و دیگران (۱۳۸۹)، در پژوهشی به ارزیابی نوسازی و بهسازی بافت فرسوده محله شهید خوب بخت تهران با استفاده از مدل سوات پرداخته‌اند و نتایج آن‌ها نشان می‌دهد که نقش عوامل بیرونی در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده این محله، بیش تر و شدیدتر از نقش عوامل موجود در درون محله مذکور است (Aghasafari & et al, 2010).

#### محدوده مورد مطالعه

اشنویه یکی از شهرهای استان آذربایجان غربی و مرکز شهرستان اشنویه است که در قسمت غربی این استان جای گرفته است (نقشه شماره ۱). جمعیت این شهر بر پایه سرشماری سال ۱۳۹۰، برابر با ۳۵۶۶۱ نفر بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰). این شهر همانند بسیاری از شهرهای کشور دارای یک هسته قدیمی و روستایی بوده که محدوده بافت فرسوده آن را تشکیل داده و در حال حاضر وسعت آن به بیش از ۸۰ هکتار رسیده و حدود ۱۶ حوزه مطالعاتی را شامل می‌گردد (نقشه شماره ۲) و علت اطلاق واژه فرسوده به این محدوده نیز وجود هر سه شاخص اصلی بافت‌های فرسوده شامل ریزدانی، عرض کم معابر و ناپایداری بناها در آن می‌باشد. این محدوده نقطه پیدایش شهر اشنویه می‌باشد که به مرور زمان و با رشد جمعیت آن بخش‌های حاشیه‌ای نیز به زیر ساخت و ساز رفته و به محدوده کل شهر اضافه گشته است. در این میان هسته قدیمی شهر به دلایلی از جمله فرسودگی و عدم پاسخگویی به نیازهای ساکنین نتوانسته همگام با سایر مناطق شهر به رشد خود ادامه دهد و به نظر

صورت عملی صورت نگرفت (Farshidi, 2010: 36).

پس از انقلاب اسلامی، در سال ۱۳۶۲ وزارت کشور، دستورالعمل تهیه طرح‌های توانبخشی را به استانداری‌های کشور ابلاغ کرد که در حکم نخستین مداخلات جدی دولت در بافت‌های قدیم شهرها به شمار می‌رود. در سال ۱۳۸۵، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده را اعلام نمود که این شاخص‌ها عبارتند از: ریزدانی، ناپایداری و نفوذناپذیری. بر این اساس بافت‌هایی مورد بررسی و تصویب قرار می‌گیرند که هر سه شاخص را دارا باشند. در ادامه قانون ساماندهی در حمایت از تولید و عرضه مسکن که در سال ۱۳۸۷ به تصویب رسید، حمایت از نوسازی بافت‌های فرسوده از طریق اعطای تسهیلات و تخفیفات را در دستور کار خود قرار داد.

بنابراین محدود و ناکافی بودن درآمد شهرداری‌ها برای ارائه خدمات شهری در بافت‌های فرسوده شهری به دلیل نازل بودن توان اقتصادی ساکنان و بالا بودن هزینه‌های تعمیر و نگهداری در این بافت‌ها، موجب می‌شود که به نوسازی و مقاوم‌سازی ساختمان در این مناطق چندان عنایتی نشود و این بافت‌ها رفته رفته به منطقه‌ای چشم آزار و ویرانه تبدیل شوند. هم‌چنین متأسفانه طرح و برنامه پیشنهادی، صرفاً با اهداف اقتصادی دنبال می‌شود. امروزه متولیان ساخت و ساز به منظور رسیدن به مناسب‌ترین توجیه اقتصادی برای سرمایه‌گذاری، با چشم‌پوشی از کلیه ارزش‌های تاریخی و فرهنگی سیاست‌پیکره‌های عظیم‌الجثه ساختمانی را با کاربری صرفاً تجاری به این سیاست تحمیل نموده‌اند (Moheb Yasreb, 2009: 19).

از این رهگذر مطالعات ارزشمندی در خصوص بافت‌های فرسوده صورت گرفته است که به چند مورد از آن‌ها اشاره می‌شود: موحد و دیگران (۱۳۹۲)، در پژوهشی به نقش سازمان‌ها مردم نهاد برای مشارکت در بازسازی بافت‌های فرسوده بخش مرکزی شهر اهواز پرداخته‌اند و نتایج آن‌ها منعکس این مطلب است که تقویت ارزش‌های فرهنگی و قومی منجر به تقویت مشارکت و فعال کردن سازمان‌ها مردم نهاد در نوسازی و بهسازی بخش مرکزی اهواز خواهد شد. هم‌چنین یافته‌های آن‌ها نشان می‌دهد که عدم شکل‌گیری نهادهای مردم همراه با تحولات اجتماعی و قومی مردم در سال‌های اخیر باعث شده است که جریان مشارکت در بهسازی و نوسازی محله روبه کاهش بگذارد (Movahhed & et. al, 2013).

زیاری و دیگران (۱۳۹۱)، در مقاله‌ای به اولویت بخشی به ایمن‌سازی بافت فرسوده کلان شهر کرج با استفاده از مدل ارزیابی چند معیاری، پرداخته‌اند. نتایج آن‌ها نشان می‌دهد که ابعاد اجتماعی موثر در ایمنی بافت‌های فرسوده کلان‌شهر کرج با ضریب بالای (۰/۵۵)٪، بیش‌ترین اثربخشی را در ناامنی زندگی بافت‌های فرسوده این شهر داشته است و در این میان پهنه حصارک و کرج کهن با بیش‌ترین اثربخشی از ابعاد اجتماعی و

۱. سازمان فضایی بافت فرسوده شهر اشنویه توسط مهندسين مشاور شهر و بنیان در سال ۱۳۸۹ که مطالعات طرح بهسازی و ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر اشنویه انجام داده که محدوده شهر در طرح فوق بر اساس قدمت و پیشینه و مراحل شکل‌گیری به ۱۶ حوزه مطالعاتی تقسیم شده است.

استفاده از روش نمونه‌گیری منظم یا سیستماتیک صورت گرفته است و در تعیین موقعیت اولین نمونه نیز از روش اتفاقی یا احتمالی ساده استفاده گردیده که در این میان عدد ۲ به عنوان اولین نمونه تعیین گردیده و با توجه به حجم جامعه (۱۷۸۲ واحد مسکونی) عدد ۶ به عنوان عدد ثابت فاصله در نظر گرفته شده است. برای تعیین پایانی پرسشنامه از روش آلفای کرونباخ استفاده شده که با بررسی داده به وسیله نرم افزار آماری SPSS ضریب پایایی پرسشنامه ۰/۷۹۲ حاصل گردید که نشان دهنده پایایی بالای ابزار بوده است. برای اعتبار محتوای پرسشنامه از نظر اساتید و صاحب نظران بهره برده شد، که اکثریت مناسب بودن گویه‌ها را تایید نمودند. برای تجزیه و تحلیل شاخص‌های کالبدی در محدوده از نرم افزار Arc GIS استفاده شده است به طوری که ابتدا نقشه پایه (نقشه خام و بدون اطلاعات) در قالب سیستم Auto Cad از مسئولین محترم شهرداری دریافت و در مرحله بعد کل محدوده بافت فرسوده شهر اشنویه به صورت پیمایشی و به‌طور کاملاً دقیق برداشت گردید و سپس در مرحله آخر که مهم‌ترین بخش این تحقیق را شامل می‌گردد کلیه برداشتها وارد محیط نرم افزار Arc GIS گشته و تحلیل‌های مورد نیاز انجام یافته است. علاوه بر آن در ادامه جهت آشکارسازی میزان تأثیر فرسودگی بافت بر ساکنین محدوده و مسائل ناشی از آن و همچنین جهت آزمون فرضیات، از نرم افزار آماری SPSS استفاده شده است.

### ارزیابی شاخص‌های کالبدی

در خصوص شناسایی و ارزیابی شاخص‌های کالبدی بافت فرسوده مورد مطالعه لازم به توضیح است، نقشه پایه و خام محدوده در قالب سیستم AUTO CAD از مسئولین محترم دریافت و سپس این نقشه وارد محیط نرم افزار Arc GIS گشته و پس از اتصال داده‌های برداشت میدانی به آن، کلیه تحلیل‌ها و ارزیابی‌های مورد نیاز این قسمت از تحقیق با استفاده از این نرم افزار صورت گرفته است که این کار به دلیل دقت بسیار بالای این نرم افزار در امر تحلیل روی نقشه می‌باشد.

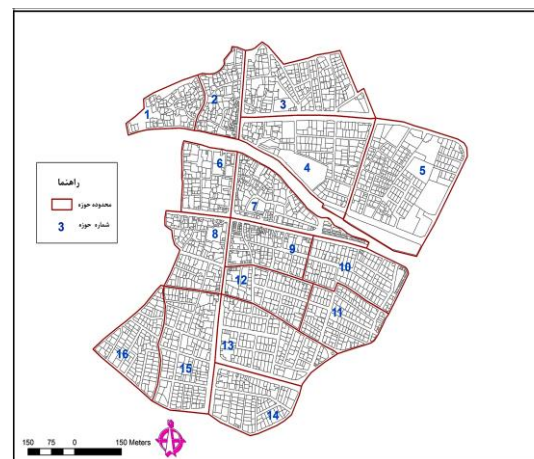
#### ۱. دانه بندی قطعات مسکونی

طبق بررسی‌های بعمل آمده تعداد ۱۷۸۲ واحد مسکونی در کل محدوده مورد مطالعه (حوزه‌های ۱۶ گانه) وجود دارد که از این تعداد ۹۸۸ قطعه مسکونی دارای سطحی کم‌تر از ۲۰۰ متر مربع می‌باشند. به‌طور واضح این که بیش از ۵۵٪ از قطعات مسکونی واقع در حوزه‌های مطالعاتی ۱۶ گانه زیر ۲۰۰ متر مربع مساحت دارند. در بین این حوزه‌ها حوزه ۵ با ۱۲۲ قطعه زیر ۲۰۰ متر مربع و حوزه ۶ با ۳۱ قطعه زیر ۲۰۰ متر مربع به ترتیب دارای بیش‌ترین و کم‌ترین تعداد قطعات مسکونی زیر ۲۰۰ متر

می‌رسد این عامل منجر به از دست دادن ساکنین قدیمی و جایگزینی آن‌ها با مهاجرین در این محلات گشته زیرا با فرسودگی بافت مشکلاتی نظیر کیفیت پایین واحدهای مسکونی، مشکلات دسترسی، فرسودگی سیستم فاضلاب و غیره در آن بروز نموده و علاوه بر آن ضعف مدیریت شهری در ارائه خدمات اولیه و نوسازی سیستم فاضلاب که بش‌تر به صورت کانال‌های قدیمی روبرسته می‌باشند نیز مسبب برخی مشکلات موجود بوده است.



نقشه ۱. موقعیت محدوده مورد مطالعه در کشور و استان



نقشه ۲. سازمان فضایی بافت فرسوده شهر اشنویه

Reference: Consulting Engineers of Shahr & Bonyan, 2010

### روش تحقیق

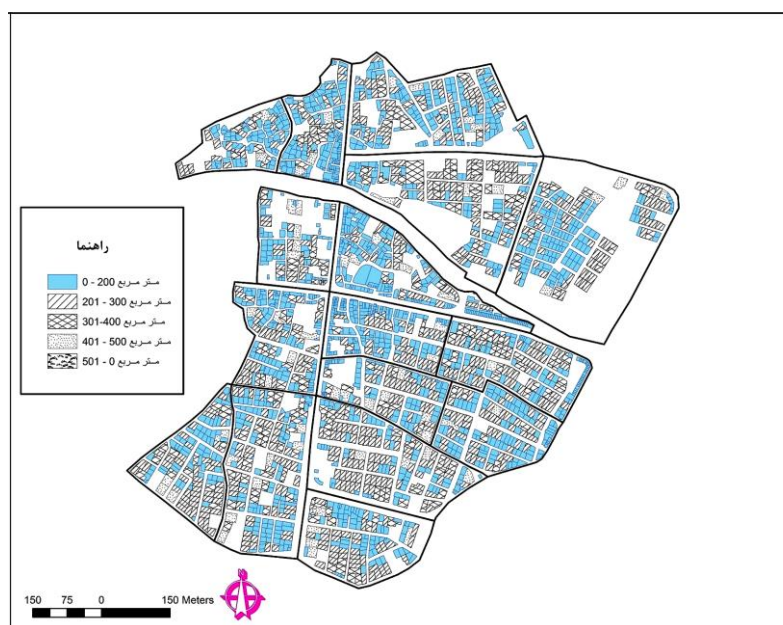
روش تحقیق در پژوهش حاضر با توجه به ماهیت کار از نوع توصیفی-تحلیلی است. روش جمع‌آوری اطلاعات به صورت اسنادی و پیمایشی است. از طریق پرسشنامه، مصاحبه و مشاهده، داده‌های مورد نیاز گردآوری شدند. جامعه آماری شامل ساکنین محدوده مورد مطالعه می‌باشد، و بنابر فرمول کوکران تعداد ۳۱۷ عدد پرسشنامه در بین ساکنین تکمیل شد. انتخاب نمونه‌ها با توجه به اینکه افراد جامعه آماری متجانس بودند با

مربع می‌باشند (نقشه ۳). به جز حوزه‌های ۴، ۱۰، ۱۲، ۱۳، ۱۴ و ۱۶ در سایر حوزه‌ها بیش از ۵۰٪ قطعات مسکونی واقع در

حوزه زیر ۲۰۰ متر مربع وسعت دارند (جدول ۱).

جدول ۱. قطعات در محدوده بافت فرسوده به تفکیک حوزه‌های مطالعاتی

حوزه	تعداد قطعات مسکونی	تعداد قطعات زیر ۲۰۰ متر مربع	% به کل قطعات مسکونی بلوک
۱	۸۳	۶۱	۷۳/۴۹
۲	۹۰	۶۹	۷۶/۶۷
۳	۱۷۰	۱۰۹	۶۴/۱۲
۴	۱۲۲	۴۵	۳۶/۸۹
۵	۱۸۴	۱۲۲	۶۶/۳۰
۶	۶۰	۳۱	۵۱/۶۷
۷	۷۲	۴۵	۶۲/۵
۸	۱۰۱	۵۹	۵۸/۴۲
۹	۷۲	۴۴	۶۱/۱۱
۱۰	۱۰۷	۴۲	۳۹/۲۵
۱۱	۱۳۶	۸۵	۶۲/۵
۱۲	۸۵	۳۸	۴۴/۷۱
۱۳	۱۲۸	۴۹	۳۸/۲۸
۱۴	۸۶	۴۲	۴۸/۸۴
۱۵	۱۶۹	۸۹	۵۲/۶۶
۱۶	۱۱۷	۵۸	۴۹/۵۷
جمع کل بافت فرسوده	۱۷۸۲	۹۸۸	۵۵/۴۴



نقشه ۳. دانه بندی قطعات مسکونی

بافت از معابر ۶ متر و کم‌تر، دسترسی دارند که این نسبت در سطح حوزه‌های ۱۶ گانه متغیر می‌باشد. نتایج این بررسی نشان می‌دهد که از کل حوزه‌های ۱۶ گانه واقع در بافت فرسوده، ۷ حوزه یعنی بیش از ۵۰٪ قطعات مسکونی آن‌ها از معابر ۶ متر و کم‌تر، دارای

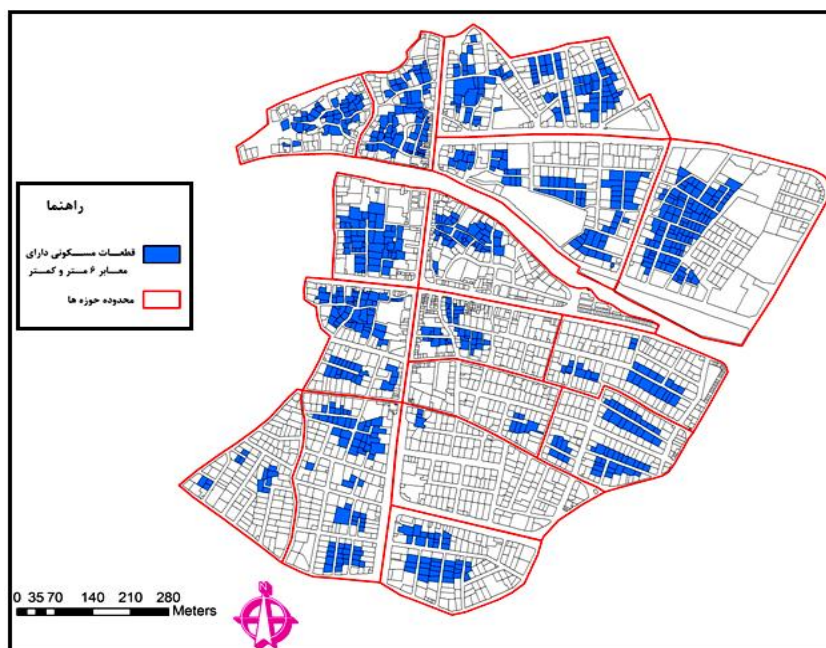
۲. وضعیت دسترسی‌های قطعات مسکونی از کل ۱۷۸۲ قطعه موجود در محدوده بافت فرسوده، تعداد ۷۲۲ قطعه از طریق معابر ۶ متر و کم‌تر، دارای دسترسی هستند. به عبارتی بیش از ۴۰٪ قطعات مسکونی موجود در

۴۶ \*نویخت سبحانی و همکاران: ارزیابی شاخص‌های کالبدی بافت‌های فرسوده شهری و مسائل و مشکلات آن، مورد مطالعه: شهر اشنویه

دسترسی هستند.

جدول ۲. تعداد قطعات مسکونی (به تفکیک حوزه‌ها) که از معابر ۶ متر و کم‌تر، دسترسی دارند

حوزه	قطعات مسکونی دارای معابر ۶ متر و کم‌تر		کل قطعات مسکونی هر حوزه
	تعداد	%	
۱	۳۹	۴۶/۹۹	۸۳
۲	۵۶	۶۲/۲۲	۹۰
۳	۸۴	۴۹/۴۱	۱۷۰
۴	۶۵	۵۳/۲۸	۱۲۲
۵	۱۰۵	۵۷/۰۷	۱۸۴
۶	۴۰	۶۶/۶۷	۶۰
۷	۳۹	۵۴/۱۷	۷۲
۸	۶۴	۶۳/۳۷	۱۰۱
۹	۳۷	۵۱/۳۹	۷۲
۱۰	۲۳	۲۱/۵	۱۰۷
۱۱	۴۵	۲۳/۰۹	۱۳۶
۱۲	۶	۷/۰۶	۸۵
۱۳	۳	۲/۳۴	۱۲۸
۱۴	۳۹	۴۵/۳۵	۸۶
۱۵	۶۵	۳۸/۴۶	۱۶۹
۱۶	۱۲	۱۰/۲۶	۱۱۷
جمع بافت فرسوده	۷۲۲	۴۰/۵۲	۱۷۸۲



نقشه ۴. قطعات مسکونی دارای معابر ۶ متر و کم‌تر

با بررسی‌های به عمل آمده از نوع بناهای مسکونی، نوع مصالح به کار رفته در آن‌ها به ۶ گروه تقسیم شد:

۳. قطعات مسکونی که بیش از ۵۰٪ بناهای ساخته شده

در آن بی‌دوام می‌باشند.

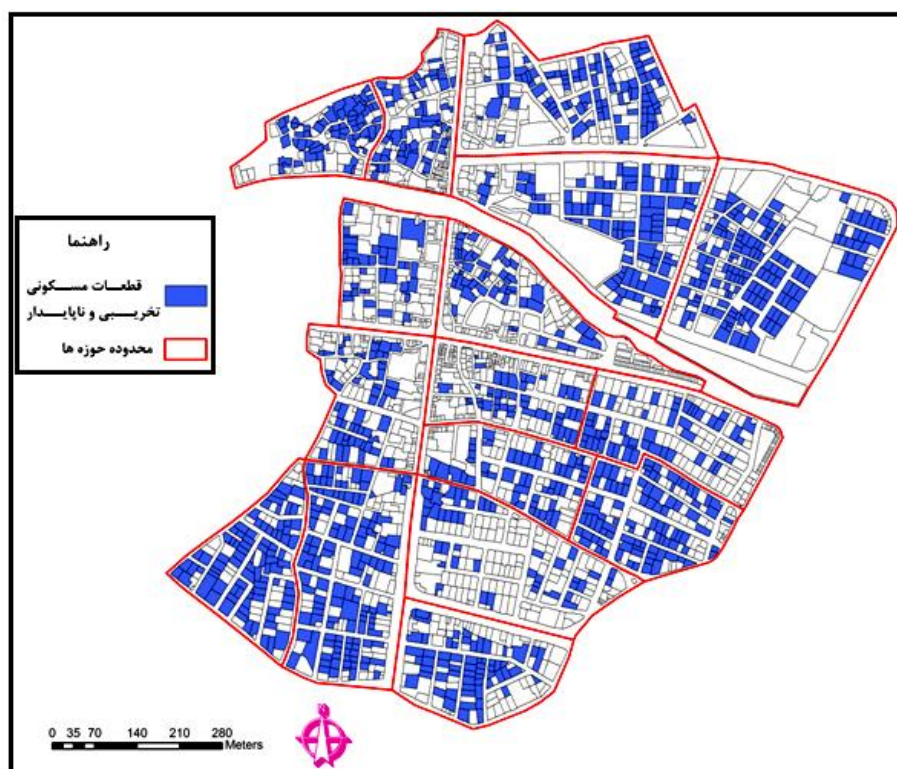


از ۶٪ از ساختمان‌ها مسکونی از مصالح مصرفی بادوام (اسکلت فلزی، اسکلت بتنی) ساخته شده است. با در نظر گرفتن نوع مصالح مصرفی در سازه بناهای مسکونی، عمر ساختمان، تعداد و ٪ ساختمان‌ها ساخته شده در داخل بافت فرسوده، می‌توان به این نتیجه رسید که از ۱۷۸۲ قطعه مسکونی واقع در محدوده بافت فرسوده تعداد ۸۹۲ قطعه یعنی ۵۰٪ دارای ساختمان‌هایی هستند که تخریبی بوده و کاملاً فرسوده می‌باشند. به عبارتی با در نظر گرفتن عمر و قدمت واحدهای مسکونی واقع در ۱۷۸۲ قطعه مسکونی، ۵۰/۰۶٪ قطعات مسکونی بین ۲۰ تا ۴۰ سال عمر دارند و مصالح مصرفی در این گروه از ابنیه عمدتاً خشت و چوب، آجر و چوب و بلوک سیمانی است.

گروه اول: ساختمان‌ها ساخته شده با اسکلت فلزی؛  
گروه دوم: ساختمان‌ها ساخته شده با اسکلت بتنی؛  
گروه سوم: ساختمان‌هایی که سقف آن‌ها به صورت طاق ضربی است؛  
گروه چهارم: ساختمان‌هایی که در ساخت آن‌ها از بلوک‌های سیمانی استفاده شده است؛  
گروه پنجم: ساختمان‌هایی که دیوارها از خشت و در سقف آن‌ها چوب به کار رفته است؛  
گروه ششم: ساختمان‌هایی که با دیوارهای آجری و سقف چوبی هستند.  
بررسی‌ها نشان می‌دهد که در سطح کل بافت فرسوده کم‌تر

### جدول ۳. تعداد و درصد قطعات تخریبی و ناپایدار به تفکیک حوزه‌های مطالعاتی

حوزه	کل قطعات مسکونی حوزه	تعداد قطعات تخریبی و ناپایدار	٪ به کل قطعات مسکونی بلوک
۱	۸۳	۵۸	۶۹/۸۸
۲	۹۰	۴۳	۴۷/۷۸
۳	۱۷۰	۶۱	۳۵/۸۸
۴	۱۲۲	۷۲	۵۹/۰۲
۵	۱۸۴	۹۸	۵۳/۲۶
۶	۶۰	۳۰	۵۰
۷	۷۲	۳۷	۵۱/۳۹
۸	۱۰۱	۴۹	۴۸/۵۱
۹	۷۲	۳۶	۵۰
۱۰	۱۰۷	۲۸	۲۶/۱۷
۱۱	۱۳۶	۶۹	۵۰/۷۴
۱۲	۸۵	۳۵	۴۱/۱۸
۱۳	۱۲۸	۳۷	۲۸/۹۱
۱۴	۸۶	۵۹	۶۸/۶۰
۱۵	۱۶۹	۱۰۸	۶۳/۹۱
۱۶	۱۱۷	۷۲	۶۱/۵۴
کل بافت فرسوده	۱۷۸۲	۸۹۲	۵۰/۰۶



نقشه ۵. قطعات مسکونی تخریبی و ناپایدار

#### شناخت حوزه‌های مسئله‌دار محدوده مورد مطالعه

از کل ۱۶ حوزه تشکیل دهنده بافت فرسوده تعداد ۴ حوزه (حوزه‌های ۵، ۶، ۷، ۹) یعنی ۲۵٪ حوزه‌ها هر سه فاکتور را دارا می‌باشند. به طوریکه ۵۰٪ واحدهای مسکونی آن‌ها تخریبی و

ناپایدار می‌باشند و دارای سطحی کم‌تر از ۲۰۰ متر مربع می‌باشند و نیز دسترسی آن‌ها از طریق معابر ۶ متر و کم‌تر، امکان پذیر است. در جدول زیر وضعیت حوزه‌ها از حیث دارا بودن فاکتورهای کالبدی بافت‌های فرسوده به تفکیک آورده شده است.

جدول ۴. وضعیت حوزه‌ها از حیث دارا بودن فاکتورهای کالبدی بافت فرسوده

حوزه شاخص	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶
۱. ریزدانی	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
۲. نفوذ ناپذیری	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
۳. ناپایداری	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

#### تجزیه و تحلیل داده‌ها

باز زنده‌سازی بافت‌های درون شهری خود از اصول توسعه پایدار است و نتایج آن نیز تحقق اصول توسعه پایدار را موجب می‌شود و در این راستا توجه به مشارکت شهروندان از طریق دخالت دادن نظرات آن‌ها در فرایند اقدامات نوسازی و بهسازی امری اجتناب ناپذیر است. لذا در این مرحله با طراحی پرسشنامه‌ای که حاوی سؤالات مرتبط با اهداف و سؤالات تحقیق بوده سعی گردید نظرات ساکنین محدوده به عنوان عنصر اصلی بافت مورد تجزیه و تحلیل دقیق قرار گیرد که جزئیات تکمیل آن به شرح ذیل می‌باشد:

با توجه به این که تعداد واحدهای مسکونی (حجم جامعه آماری) ۱۷۸۲ واحد می‌باشد. لذا برای برآورد حجم نمونه از فرمول کوکران استفاده گردید و حجم نمونه نیز ۳۱۷ خواهد بود.  
 - به دلیل اینکه افراد جامعه آماری متجانس بودند، از روش نمونه‌گیری منظم و در تعیین موقعیت اولین نمونه نیز از روش اتفاقی ساده استفاده گردیده که عدد ۲ به عنوان اولین نمونه تعیین گردیده و با توجه به حجم جامعه که ۱۷۸۲ واحد مسکونی بوده عدد ۶ به عنوان عدد ثابت فاصله در نظر گرفته شده است.  
 - پس از تکمیل پرسشنامه‌ها، اطلاعات با استفاده از نرم افزار SPSS تجزیه و تحلیل شده است.

**یافته‌ها**

محلات جدید شهر شده باشد که بر این اساس ارزیابی قیمت زمین در محلات قدیمی به عنوان عامل جاذبه برای مهاجرین و تازه واردین عمل نموده و به دلیل ناتوانی این قشر در نوسازی و بهسازی واحد مسکونی خود، این محلات همچنان به صورت فرسوده و غرق در مشکلات اقتصادی و اجتماعی به حیات خود ادامه دهند. بنابراین در جهت آزمون سوال اول و دستیابی به این که محدوده مطالعاتی تا چه حد توانسته ساکنین اولیه و قدیمی را در خود حفظ نماید از سؤالات پرسشنامه به شرح جدول‌های ۵، ۶ و ۷ زیر بهره‌گیری خواهیم نمود.

همان‌طور که قبلاً نیز اشاره گردید بافت فرسوده شهر اشنویه هسته قدیمی آن را تشکیل داده و ساکنانی نیز نسل به نسل در این بافت سکونت داشته و به تبع آن محل زندگی آن‌ها نیز دارای هویتی قوی بوده به طوری که آن‌ها با آن انس گرفته و در طول زمان حاضر به ترک محله خود نبوده و این احساس تعلق باعث ایجاد سرزندگی خاصی در محلات گردیده است. حال با گذشت زمان به علت فرسودگی بافت احتمال آن می‌رود که این فرسودگی موجب دفع ساکنین اولیه و قدیمی و مهاجرت آن‌ها به

**جدول ۵. محل اقامت قبلی ساکنین**

	فرآوانی	%	% قابل اطمینان	% تجمعی
اعتبار	همین محله	۱۷۲	۵۴/۳	۵۵/۵
	سایر محلات شهر	۹۶	۳۰/۳	۸۶/۵
	سایر شهرها	۱۳	۴/۱	۹۰/۶
	روستاهای اطراف	۲۹	۹/۱	۱۰۰/۰
	جمع	۳۱۰	۹۷/۸	۱۰۰/۰
بدون پاسخ	۷	۲/۲		
جمع کل	۳۱۷	۱۰۰/۰		

**جدول ۶. مدت اقامت در محله**

	فرآوانی	%	% قابل اطمینان	% تجمعی
اعتبار	کم‌تر از ۵ سال	۶۴	۲۰/۲	۲۴/۰
	۵-۱۰ سال	۵۲	۱۶/۴	۴۳/۴
	۱۰-۲۰ سال	۵۸	۱۸/۳	۶۵/۲
	۲۰ سال و بیش‌تر	۹۳	۲۹/۳	۱۰۰/۰
	جمع	۲۶۷	۸۴/۲	۱۰۰/۰
بدون پاسخ	۵۰	۱۵/۸		
جمع کل	۳۱۷	۱۰۰/۰		

۵۰\* نوبخت سبحانی و همکاران: ارزیابی شاخص‌های کالبدی بافت‌های فرسوده شهری و مسائل و مشکلات آن، مورد مطالعه: شهر اشنویه

جدول ۷. رضایت از سکونت در محله				
	فراوانی	%	% قابل اطمینان	% تجمعی
اعتبار	بلی	۲۲۵	۷۱/۰	۷۱/۷
	خیر	۸۹	۲۸/۱	۱۰۰/۰
	جمع	۳۱۴	۹۹/۱	۱۰۰/۰
بدون پاسخ	۳	۰/۹		
جمع کل	۳۱۷	۱۰۰/۰		

مطابق توضیحات، جدول‌های و نقشه‌های ارائه شده در بخش بررسی شاخص‌های کالبدی بافت‌های فرسوده در محدوده مورد مطالعه شامل دانه بندی قطعات، کیفیت ابنیه، عمر بنا و دسترسی‌ها مشخص گردید که این محدوده از این نظر دارای مشکلات اساسی می‌باشد علاوه بر آن برابر بازدیدهای میدانی به عمل آمده مشاهده گردید که این محدوده دارای مشکلات دیگری از جمله قدیمی بودن سیستم فاضلاب بوده به طوری که اکثر آن‌ها به صورت کانال‌های قدیمی روبسته بوده و این امر موجب نارضایتی اهالی گردیده و این امر در درجه اول به ضعف مدیریت شهری در ارائه خدمات مرتبط بوده و این عوامل در مجموع منجر به بروز مشکلات متعددی برای ساکنین گردیده‌اند. بنابراین در جهت آزمون این سوال نیز از نظرات و پاسخ‌های ساکنین به سئوالات پرسشنامه به شرح ذیل استفاده خواهیم نمود.

با توجه به نتایج فوق مشخص گردید که حدود ۵۴/۵٪ از ساکنین از مدت‌ها قبل ساکن محله خود بوده به طوری که حدود ۴۷/۶٪ آن‌ها بیش از ۱۰ سال سابقه سکونت در محله را داشته‌اند. بنابراین آشکار گردید که فرسودگی بافت فرسوده شهر اشنویه منجر به از دست دادن اکثریت ساکنین اولیه نگردیده و این امر به دلیل با هویت بودن محل برای ساکنین می‌باشد زیرا واضح است که چهره یک شهر نمی‌تواند گویای با هویت بودن شهر باشد همچنان که در پاسخ‌های ساکنین محدوده مورد مطالعه کاملاً آشکار است این محدوده با وجود چهره زشت و کاملاً فرسوده دارای هویتی قوی برای ساکنین بوده به طوری که حتی با وجود مشکلات فراوان حدود ۷۱٪ آن‌ها از محله خود رضایت داشته و طی سالیان دراز در آنجا زندگی کرده و حاضر به ترک محله خود نمی‌باشند. با این اوصاف این سوال قابل اثبات نمی‌باشد.

جدول ۸. مهمترین مسائل محله برای ساکنین

	فراوانی	درصد	درصد قابل اطمینان	درصد تجمعی
اعتبار	مشکل دسترسی	۳۶	۱۱/۴	۱۳/۶
	دفع فاضلاب و آبهای سطحی	۱۱۹	۳۷/۵	۴۴/۹
	نبود امنیت اجتماعی	۱۳	۴/۱	۴/۹
	کیفیت پایین واحدهای مسکونی	۸۶	۲۷/۱	۳۲/۵
	تمامی موارد	۱۱	۳/۵	۴/۲
	جمع	۲۶۵	۸۳/۶	۱۰۰/۰
بدون پاسخ	۵۲	۱۶/۴		
جمع کل	۳۱۷	۱۰۰/۰		

جدول ۹. رضایت از خدمات رسانی مسئولین (مدیریت شهری)

	فرآوانی	درصد	درصد قابل اطمینان	درصد تجمعی
اعتبار	بلی	۱۷۴	۵۴/۹	۵۶/۳
	خیر	۱۳۵	۴۲/۶	۱۰۰/۰
	جمع	۳۰۹	۹۷/۵	۱۰۰/۰
بدون پاسخ	۸	۲/۵		
جمع کل	۳۱۷	۱۰۰/۰		

نتیجه رسید که از ۱۷۸۲ قطعه مسکونی واقع در محدوده بافت فرسوده تعداد ۸۹۲ قطعه یعنی ۵۰٪ دارای ساختمان‌هایی هستند که تخریبی بوده و کاملاً فرسوده می‌باشند. به عبارتی با در نظر گرفتن عمر و قدمت واحدهای مسکونی واقع در ۱۷۸۲ قطعه مسکونی، ۵۰/۰۶٪ قطعات مسکونی بین ۲۰ تا ۴۰ سال عمر دارند و مصالح مصرفی در این گروه از ابنیه عمدتاً خشت و چوب، آجر و چوب و بلوک سیمانی است. این قسمت از بررسی هم‌چنین نشان داد که در سطح کل بافت فرسوده کم‌تر از ۶٪ از ساختمان‌ها مسکونی از مصالح مصرفی بادوام (اسکلت فلزی، اسکلت بتنی) ساخته شده است. در مجموع از ۱۶ حوزه محدوده بافت فرسوده، ۴ حوزه (۵، ۶ و ۷ و ۹) یعنی ۲۵٪ حوزه‌ها، هر سه فاکتور مذکور را دارا بوده و پس از آن ۶ حوزه شامل حوزه‌های ۱، ۲، ۴، ۸، ۱۱ و ۱۵، یعنی ۳۷/۵٪ از کل حوزه‌ها دارای ۲ فاکتور بودند. بنابراین میزان فرسودگی در این ۱۰ حوزه ملموس‌تر می‌باشد.

در این تحقیق هم‌چنین میزان جذب مهاجرین و دفع سکنه اولیه بافت در نتیجه فرسودگی بررسی شد که با استناد به نتایج تکمیل پرسشنامه از ساکنین و تحلیل آن با استفاده از نرم افزار SPSS آشکار گردید که حدود ۵۴/۵٪ از ساکنین از مدت‌ها قبل ساکن محله خود بوده به طوری که حدود ۴۷/۶٪ آن‌ها بیش از ۱۰ سال سابقه سکونت در محله را داشته‌اند. بنابراین آشکار گردید که محدوده بافت فرسوده شهر اشنویه همچنان اکثر سکنه اولیه را در خود حفظ نموده و این امر بازتابی از با هویت بودن محلات برای سکنه خود می‌باشد. به طوری که حتی با وجود مشکلات فراوان حدود ۷۱٪ آن‌ها از محله خود رضایت داشته‌اند. در بررسی سایر مسائل بافت در نتیجه فرسودگی برای ساکنین مطابق نتایج پرسشنامه نیز مشخص گردید که برخی موارد نظیر دفع فاضلاب و آب‌های سطحی با ۳۷/۵٪ (بیش‌ترین سهم) گریبان‌گیر ساکنین بافت بوده که در درجه اول مربوط به ضعف خدمات رسانی مدیریت شهری می‌باشد.

در نگاه اول به بافت فرسوده شهر اشنویه، سه شاخص اصلی بافت‌های فرسوده بیش‌تر خودنمایی نموده و بیش‌تر توجهات را معطوف به خود می‌نمود ولی با بررسی دقیق‌تر و تکمیل پرسشنامه و دخیل دادن نظرات ساکنین بافت به عنوان عنصر اصلی این محله‌ها، مطابق جدول ۸ مشخص گردید که جدا از سه شاخص اصلی، برخی مسائل نظیر دفع فاضلاب و آب‌های سطحی با ۳۷/۵٪ گریبان‌گیر ساکنین بافت بوده که در درجه اول مربوط به ضعف خدمات رسانی مدیریت شهری بوده و توجه بیش‌تر مسئولین امر را طلب می‌نماید. نکته جالب توجه این است که علیرغم این که این امر در مرحله نخست ناشی از ضعف خدمات رسانی می‌باشد، حدود ۶۰٪ از پاسخ‌دهندگان در اظهار نظر خود نسبت به رضایت از خدمات رسانی مسئولین (برابر جدول ۹) به این سؤال جواب مثبت داده که این امر نشانگر سطح پایین انتظارات آن‌ها می‌باشد.

### بحث و نتیجه‌گیری

بافت فرسوده شهر اشنویه همچون سایر بافت‌های فرسوده شهری موجود در کشور بر اساس دارا بودن سه فاکتور اصلی دانه بندی قطعات، عمر بنا و دسترسی‌ها تعیین و محدوده آن توسط شهرداری شهر مشخص گردیده است لذا در این مقاله در ابتدا شاخص‌های مذکور با استفاده از تحلیل‌های لازم در محیط نرم افزار Arc GIS بررسی و در نهایت میزان فرسودگی به تفصیل طی نقشه‌ها و جدول‌های لازم ارائه گردید. برابر این نتایج، از ۱۷۸۲ واحد مسکونی در کل محدوده مورد مطالعه تعداد ۹۸۸ قطعه یعنی حدود ۵۵٪ از کل قطعات مسکونی دارای سطحی کم‌تر از ۲۰۰ متر مربع می‌باشند. در بررسی معابر زیر ۶ متر نیز مشخص گردید که از کل ۱۷۸۲ قطعه موجود در محدوده بافت فرسوده، تعداد ۷۲۲ قطعه که حدود ۴۰٪ از مجموع قطعات مسکونی می‌باشند. از طریق معابر ۶ متر و کم‌تر، دارای دسترسی هستند. با در نظر گرفتن نوع مصالح مصرفی در سازه بناهای مسکونی و عمر ساختمان‌ها می‌توان به این

## راهکارها

در نهایت با در نظر گرفتن نتایج بررسی‌ها، راهکارهایی در جهت به حداقل رسانیدن مشکلات موجود به شرح ذیل پیشنهاد می‌گردد:

- با توجه به این که محدوده مورد نظر علیرغم فرسودگی بافت اکثر ساکنان قدیمی خود را حفظ نموده و دارای هویتی قوی برای آن‌ها می‌باشد. لذا در راستای حمایت و تشویق آن‌ها به ادامه اقامت، ارگان‌ها دولتی از جمله شهرداری می‌تواند مطابق با جایگزینی کاربری‌های موجود با کاربری‌هایی چون تجاری و هم‌چنین موارد تشویقی از جمله بحث تخفیفات صدور پروانه تجاری و مسکونی و مازاد تراکم (به خصوص در حوزه‌های شماره ۵-۶-۷ و ۹)، از مهاجرت اقبال مرفه و ساکنین قدیمی این محلات به سایر محلات جلوگیری نموده و موجب رشد اقتصادی آن گردد؛
- با توجه به فرسودگی سیستم فاضلاب محدوده که در اکثر موارد به صورت کانال‌های روبسته بوده و نوسازی آن‌ها به وسیله خود ساکنین میسر نمی‌باشد. لذا احداث کانال‌های فاضلاب جدید علاوه بر این که یکی از مشکلات اساسی بافت را حل خواهد نمود، مهم‌ترین گام در جهت برآورده نمودن انتظارات ساکنین بافت و در نهایت احساس رضایت و تعلق خاطر بیش‌تر آن‌ها خواهد بود؛
- فضا سازی حاشیه رودخانه موجود در محدوده مورد مطالعه که موجب تحرک اقتصادی و اجتماعی آن خواهد گردید؛
- مسیرگشایی و حل گره‌های ترافیکی مهم درون محله‌های

قدیمی که با تعریض معابر موجود و مسیرگشایی برخی از آن‌ها قابل حل خواهد بود؛

- تامین و جبران ضرر واحدهای مشمول عقب نشینی و تخریب که در غیر این صورت این امر به عنوان عامل دافعه عمل خواهد نمود.
- استفاده از روش‌های مشارکتی در جهت بهره‌گیری از نظرات شهروندان به صورت برگزاری جلسات ملاقات عمومی، بازدیدهای موردی از محلات و سایر روش‌ها؛
- در محدوده مورد مطالعه، سطح پایین درآمدی مردم، مانع توجه آنان به مسائل عمومی شده و فرهنگ خودمحوری بشدت در شهر تقویت شده است. با تقویت نهادهای اقتصادی شهر و ایجاد مشاغل مناسب می‌توان زمینه ارتقاء سطح زندگی ساکنان را فراهم ساخت و از این راه فرصت لازم برای ایجاد روحیه مشارکت را در میان ساکنان شهر فراهم نمود؛
- ارتقای کیفیت محیط سکونت در پهنه‌هایی فرسوده شهر با کاهش و حذف ریزدانه‌های بافت، بهبود روش‌های ساخت و استفاده از مصالح مرغوب و گسترش فن‌آوری‌های جدید در تولید فضای سکونت؛
- جلب مشارکت کلیه نیروهای ذینفع در محیط شهری برای اجرای برنامه‌های ساماندهی. این امر با پذیرش وجود این نیروها و به رسمیت شناختن منافع آن‌ها امکان‌پذیر است. برنامه‌های ساماندهی باید به برقراری تعادل بین منافع گوناگون در جهت منافع جمعی بپردازد.

## REFERENCES

1. Adibi Sadinejad, Fateme, (2010), *The concept of the old texture and its properties*, Monthly inform, educate and research, NO. 54.
2. Afroukhteh, H., Abdoli, A., (2009), *Spatial segregation and social abnormalities of old texture, Case Study: Babataher Neighbourhood of Khorramabad city*, Journal of Applied Researches in Geographical Sciences, NO. 13: 53-81.
3. Aghasafari, A., Hataminejad, S.H., Pourahmad, A., & (2010), *Reviews renovation and improvement of old texture of Khoubbakht martyr of Tehran*

- neighborhood*, Journal of Islamic Iranian city, NO.1: 59-71.
4. Ahmadi, Habib., (2005), *Sociology of deviations*, The Organization for Researching and Composing University Textbooks in the Humanities (samt), Third Edition, Tehran.
  5. Arabi, A., Entezari Yazdi, H.R., (2008), *Check intervention methods in urban old textures and provide optimal model of intervention*, The First Conference of renovation and improvement Urban old textures: 1-14, Mashhad.
  6. Center for Studies and Planning of Tehran, (2011), *Reviews the optimal intervention for rehabilitation and modernization of old areas of Tehran*, Tehran municipality.
  7. Consulting Engineers of Shahr & Bonyan, (2010), *Strategic Studies of Oshnavieh Old textures*.
  8. Consulting Engineers of Naghshyad, (2005), *Renovation of Hafte Tir street old texture of Zanjan city*.
  9. Daviran, E., Meshkini, A., Gholamreza, K., Aliabadi, Z., (2010), *Intervention in the arranging of exhausted fabrics with the combinatorial approach, Case study: Zeinabieh neighborhood of Zanjan*, Journal of research and Urban Planning, Second year, NO.7, 71-90.
  10. Farajimollaei, Amin., (2010), *Methods of Intervention in Urban renovation and improvement*, Monthly inform, Educate and research, NO.54: 10-16.
  11. Farshidi, Hasan., (2010), *Tracking forms of government intervention in Urban old textures*, Monthly inform, educate and research, NO.54: 36-39.
  12. Fanni, Z., Sadeghi, Y., (2009), *Empowering marginalized in the process of renovation and rehabilitation Urban old textures*. Geographical Journal of Amayesh, NO.7: 57-73.
  13. Glaeser, E., Gyourko, J., (2005), *Urban decline and durable housing*, Journal of Political Economy, Vole. 113, NO. 2: 345-375.
  14. Habibi, K., Pourahmad, A., Meshkini, A., (2007), *Mprovement and modernization of urban old textures*, Publishers of Kordestan University, Tehran.
  15. Hoseini, A., Pourahmad, A., Hataminejad, H., Rezaeinia, H., (2013), *Planning strategies Qeitarieh neighborhood of old texture by using Qspm*, Journal of Architectural art and urbanism Nazar, NO.24, Tenth year: 79-90.
  16. Kalantari KhalilAbad, H, Hataminejad, H., (2006), *Planning for repair the historic fabric of Yazd city*, Faragostar Publishers, Tehran.
  17. Kamanroudi, M., (2007), *The definition of exhaustion and intervention system*, Journal of Iranshahr, NO.9 , 10: 29-35.
  18. Mahmoudi, M.M, Eslami, L., (2001), *Reviews ways of enhancing and organizing integrated coastal old texture, Case study: Bandar Abbas*, Journal of Urban Management, NO.28: 81-92.
  19. Matouf, S.H., Khodaei, Z., (2009), *Juice up patterns, modernization and rehabilitation of urban old textures*, Journal of Studies of urban management, first year, Third Numbers: 127-148.
  20. Moheb yasreb, Nosrat., (2009), *Preparation Management of Urban old textures with an emphasis on rehabilitation the historic and cultural spaces*, Monthly inform, educate and research, NO.40: 17-20.
  21. Movahhed, A., Firouzi, M.A., Zareei, R., Zafari, M., (2013), *The role of NGOs organizations to participation in the reconstruction of Old textures, Case study: Old texture of the city center of Ahvaz*, Journal of Geography, new course, Eleventh year, NO. 36: 79-98.
  22. Rosenthal Stuart, (2008), *Old home, externalities, and poor neighborhoods, A model of urban decline and renewal*, Journal of Urban Economic, Vole. 63, No3: 816-840.
  23. Shamaei, Ali., (2001), *The effects of physical development of Yazd city to old texture and strategies for organizing and*

- reviving it*, Thesis for a PhD Geography and Urban Planning, Tehran University.
24. Statistical Center of Iran, (2011), *General Population and Housing Census*.
25. Taherkhani, H., (2010), *Experiences renovation and improvement Urban old textures and historical city in Iran and the world*, Monthly inform, educate and research, NO. 54: 25-30.
26. Teymouri, P., Rahmani, B., Araghi, S.H., (2010), *Malayer old texture and ways of organizing it*, Geographical Journal of Amayesh, NO. 8:1-18.
27. Ziyari, K, Mohammadi Dehcheshmeh, M., Pourahmad, A, Ghalibaf, M., (2011), *Priority to immunization Karaj metropolis old texture using multi-criteria evaluation model*, Human Geography Research, NO. 79: 1-14.