

برنامه ریزی استراتژیک جهت ساماندهی بافت های فرسوده شهری

(مطالعه موردی: بافت فرسوده اطراف مسجد جامع قم)

اکبر لرستانی

کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تهران، akbarlorestani@ut.ac.ir

محمد فعلی

کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تهران، Feali.mohammad@ut.ac.ir

سید جلال حسینی موحد

کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تهران، Ho.jalal@Gmail.com

مریم بیرانوندزاده

پژوهشگر جهاد دانشگاهی واحد لرستان، Beyranvand28@gmail.com

تاریخ پذیرش: ۱۳۸۹/۱۱/۶

تاریخ دریافت: ۱۳۸۹/۹/۱۲

چکیده

در بسیاری از عرصه‌ها بهسازی بافت و اقدام خرد و مشارکتی با مردم ساکن در آن، شیوه بسیار مطلوب و پایداری را ارائه می‌دهد که می‌تواند در طول دوره کوتاه مدت صورت پذیرد. شهر قم به واسطه داشتن حدود ۱۰۷۴ هکتار بافت تاریخی و فرسوده یکی از شهرهایست که به وضوح با مسئله فرسودگی روبروست و بافت مسکونی اطراف مسجد جامع قم، به واسطه موقعیت ویژه و همچنین واقع شدن در محدوده مرکزی و تاریخی شهر قم و فرسودگی این محدوده با مشکلات خاصی روبروست. تحقیق حاضر از نوع کاربردی و با روش توصیفی-تحلیلی می‌باشد. این تحقیق در دو مرحله مطالعات کتابخانه ای و میدانی به انجام رسیده است. در مرحله اول مبانی نظری تحقیق با استفاده از اطلاعات کتابخانه ای گردآوری گردید و سپس با استفاده از روش های میدانی و تکمیل پرسشنامه و انجام مصاحبه، داده های مورد نیاز گردآوری گردید که با استفاده از نرم افزار SPSS مورد تجزیه تحلیل قرار گرفت. در مرحله بعد با استفاده از نقشه های موجود اقدام به تولید نقشه های مورد نیاز گردید. با توجه به موقعیت و دسترسی به بازار، مرکز شهر، حرم حضرت معصومه، وجود امام زاده ها و... در زمینه بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده به لحاظ شهرسازی و اقتصادی از توجیه پذیری بالایی در جهت توسعه متوازن و پایدار شهری قم برخوردار می باشد، در این راستا جهت ساماندهی، این محله به دو بخش درجه یک یا حفاظتی و درجه دو تقسیم گردید که مطابق با هر کدام برنامه های لازم و نحوه ساماندهی مشخص گردیده است.

واژگان کلیدی: بافت فرسوده، برنامه ریزی استراتژیک، ساماندهی، مسجد جامع قم، شهر قم

مقدمه

با ورود نظام سرمایه داری به ایران دگرگونیهای شدیدی در کالبد شهرهای کشور به وقوع پیوست. تغییرات در شیوه های تولید، سیستم حمل و نقل شهری، ساخت و ابعاد خانوار و ... صورت گرفت که باعث ایجاد بحران در ساخت کالبدی شهرها شد. همراه با گسترش و توسعه کالبدی شهرها و تغییرات ساختاری در شهر ایرانی بر اثر ورود اتوموبیل و تکنولوژی جدید نظام کالبدی - عملکرد پیشین شهر ایرانی و از جمله تقسیمات شهری گذشته و نظام محله ای در مقابل مسایل زیر قرار گرفت:

- ایجاد نظمی جدید در تقسیمات عملکردی شهر
 - اضمحلال کامل نظام محله ای شکل گرفته و تکامل یافته در دوره های تاریخی (عالمی، ۸۳: ۲۵)
- بر اساس برآورد مسولان وزارت مسکن و شهرسازی در بیش از ۱۰۰ شهر ایران حدود ۵۰۰۰۰ هکتار بافت فرسوده شهری وجود دارد (Amine, 2007: 55). دولت تنها قادر به تامین حدود ۱۱/۲ درصد از اعتبار نوسازی این بافت های فرسوده است و بقیه بایستی از طریق مشارکت شهروندان تامین شود. همچنین یکی از اهداف عمده ی دولت از نوسازی بافت های فرسوده شهری، تامین مسکن است (Ghazvini, 2007: 60).

شهر قم به واسطه داشتن حدود ۱۰۷۴ هکتار بافت تاریخی و فرسوده یکی از شهرهایست که به وضوح با مسئله فرسودگی روبروست و محدوده مسجد جامع قم، به واسطه موقعیت ویژه و همچنین به دلیل واقع شدن در محدوده ی مرکزی و تاریخی شهر قم و فرسودگی به عنوان یکی از مناطقی است که با مشکلات فراوانی روبروست.

مبانی نظری

جنبش احیای مراکز شهری بیش از ۱۵۰ سال سابقه دارد. این جنبش با فعالیت هوسمان برای نوسازی مرکز پاریس در دهه ۱۸۵۰ شروع شد (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۱: ۷۶) و با طرح لوکوربوزیه با عنوان شهر درخشان در دهه ی ۱۹۲۰ که خواهان فداکردن بخش قدیمی پاریس از طریق جایگزین کردن بناهای عظیم بود وارد مرحله ی جدیدی شد (رهنما، ۱۳۷۵: ۷۰). بعد از جنگ جهانی دوم اصول لوکوربوزیه مورد تایید دولت های جهانی قرار گرفت که از آن بعنوان پاسخی آسان و سریع به تقاضاهای نوسازی یاد کرده و وی

را بعنوان مبلغ حقیقی شهرسازی مدرن انتخاب کردند (Legates, et al,2002:134). در بسیاری از طرح هایی که در بافت های فرسوده اجرا می شود چهار عرصه را در نظر می گیرند که عبارتند از: ۱- دسترسی ۲- جذابیت ۳- تسهیلات و مقررات ۴- اقدامات عملی (Balsas, 2000:25). اصولاً فرسودگی به کالبد منحصر نمی شود بلکه معرف وجود شرایطی است که زندگی را در ابعاد مختلف تهدید می کند. به گونه ای که به نظر می رسد تداوم این روند در بافت های فرسوده خود به منزله ی زلزله ای فاجعه آمیز است که نسل های آینده را نشانه گرفته است. این شرایط مواردی همچون میزان بالای جرایم؛ وجود معضلات اجتماعی، وجود فقر اقتصادی؛ نبود زیرساختهای مناسب کالبدی و آسیب پذیری در برابر زلزله، عدم امکان امداد رسانی مناسب در مواقع بحران و بسیاری موارد دیگر را شامل میشود (عندلیب، ۱۳۸۵: ۱۵).

جدول شماره ۱- میزان فرسودگی فضای شهری و نوع داخله

میزان فرسودگی	نوع فرسودگی	نوع فعالیت	مدت زمان اقدام	مقیاس
فرسودگی نسبی	فعالیت	بهسازی	کوتاه مدت (۵-۰ سال)	زیر محله و کوی
فرسودگی نسبی	کالبد	نوسازی	میان مدت (۱۵-۰)	محله و برزن
فرسودگی کامل	فعالیت و کالبد	بازسازی	بلند مدت (۲۵-۰)	شهر یا بخشی از شهر

منبع: حبیبی، ۱۳۸۱: ۱۷

پهنه هایی از شهر که دچار افت شهری و تمرکز فضایی مشکلات شامل ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی محیطی و ذهنی هستند را بافت های رو به زوال، فرسوده و یا نواحی محنت زده ی شهری می گویند. اینگونه بافت ها دچار کاهش و یا اختلال در کیفیتهای کالبدی و کارکردی خود گردیده اند (توپچی، ۱۳۸۹: ۳۲-۳۳).

ساماندهی

واژه ساماندهی را می توان استفاده مطلوب از امکانات موجود، ضمن حفظ و نگهداری بافت شهری معنا کرد. در ساماندهی شهری در مقیاس محله یا منطقه تلاش می شود تا با کمترین هزینه و تخریب، موارد ناموزون و مشکل ساز بافت موجود را از پیش روی برداشت. در ساماندهی به کنترل و هدایت ورشد و توسعه می پردازیم، در ابتدا با شناخت مسائل، مشکلات و امکانات، متناسب با نیازهای زمان طرح مناسب ارائه می شود. ساماندهی فضایی برای بافت های فرسوده و ناکارآمد یعنی آراستن و منظم کردن این بافت

ها به منظور تامین محیطی مناسب و قابل زیست برای افراد ساکن در بافت به نحوی که این سکونتگاهها و فضاهای شهری نیازها و فعالیت های امروزی جامعه را برآورده سازند و در تامین معیشت و زندگی افراد مشکلی به وجود نیاورند. مفهوم ساماندهی کلی و جامع است که شامل همه اقدامات و مضامین بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت می شود (پوراحمد و شماعی، ۱۳۸۵: ۷۷).

نوسازی

نوسازی یعنی تجدید بناها و فضاهای شهری که از طریق اقدامات یا فرایندی، نشانه های فرسودگی، ویرانی، بی رونقی و رکود از بین برود. نوسازی با نو شدن و تجدید بنا و فضایی نو مترادف است. پس می توان گفت نوسازی بازگرداندن حیات مجدد به بنا یا فضا با تاکید بر تغییر شکل فضا یا مجموعه شهری است (پوراحمد و شماعی، ۱۳۸۵: ۵۲). نوسازی تجدید بنای محله های موجود بر اساس یک طرح هماهنگ و کنترل شده و همراه با پاکسازی زاغه ها و ساختمانهای نامناسب و ناهماهنگ (هاشمی، ۱۳۷۱، ۷۶). نوسازی زمانی انجام می شود که فضای شهری، مجموعه و یا بنا از کارکردی مناسب و معاصر برخوردار بوده، ولی فرسودگی نسبی کالبدی- فضایی سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده است. نوسازی مجموعه اقداماتی را شامل می شود که در عین حفاظت بنا، مجموعه و یا فضای شهری کهن، سازمان فضایی مربوط را معاصر سازی نموده و امکان بازدهی بهینه آن را فراهم آورد (توسلی، ۱۳۷۹، ص ۸۵). در نوسازی شهری، هدف نه دوباره سازی کالبدی- ساختمانی بناهای شهر، بلکه نوسازی جو اجتماعی- فرهنگی آن است که بر مبنای ارتباطاتی نو و برای تنفسی تازه برای حاضران و شاغلان و ساکنان شهرهای تاریخی می باشد (فلامکی، ۱۳۸۴، ۷۶).

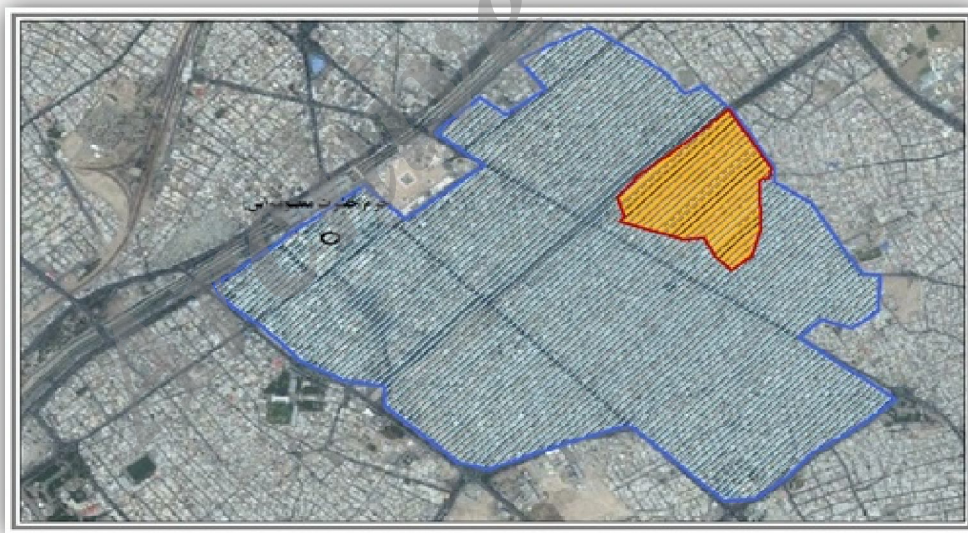
روش تحقیق

تحقیق حاضر از نوع کاربردی و با روش توصیفی-تحلیلی می باشد. این تحقیق در دو مرحله مطالعات کتابخانه ای و میدانی به انجام رسیده است. در مرحله اول مبانی نظری تحقیق با استفاده از اطلاعات کتابخانه ای گردآوری گردید و سپس با استفاده از روش های میدانی و تکمیل پرسشنامه و انجام مصاحبه، داده های مورد نیاز گردآوری گردید که با استفاده از نرم افزار SPSS مورد تجزیه تحلیل قرار گرفت.

حجم نمونه نیز با استفاده از مدل کوکران معادل ۱۵۰ پرسشنامه گردیده که توسط سرپرستان خانوار تکمیل گردید. در مرحله بعد با استفاده از نقشه های موجود اقدام به تولید نقشه های مورد نیاز گردید.

محدوده مورد مطالعه

محدوده مورد مطالعه با مساحت ۱۶۰۲۱۱ متر مربع در بخش شمالی بازار کهنه قرار دارد. این محدوده در واقع بخشی از محله بزرگ منیجان که هسته شکل گیری شهر بوده است می باشد. این منطقه در مسیر کهن عراق - ری قرار داشته و همین موضوع بر اهمیت منطقه حتی قبل از اسلام صحنه می گذارد. به سبب وجود مراکز فرهنگی - مذهبی در محدوده از جمله مدرسه جهانگیرخان، بقعه اباصلت و از همه مهم تر مسجد جامع قم، این محدوده صاحب موقعیت ویژه و متمایزی در بافت قدیم قم بوده و به تبع آن وجود همین ابنیه بر غنای فرهنگی و احساس تعلق ساکنان افزوده است. با توجه به کارکرد فرهنگی - مذهبی مدرسه جهانگیرخان و برگزاری مراسم نماز جماعت و ایام سوگواری، مسجد جامع محله از این نظر هنوز هم موقعیت خود را در حدود زیادی حفظ کرده است.



شکل شماره ۱- نقشه موقعیت محدوده مورد مطالعه در بافت تاریخی شهر قم

دو گذر مهم محدوده (گذر دروازه ری، که از میدان ۱۵ خرداد شروع می شود و کوچه مسجد جامع ، که از انتهای بازار کهنه شروع شده و به مرکز محله می رسد) که به علت عدم تغییر در نحوه ارتباط با دیگر معابر ، همچنان اهمیت خود را حفظ کرده اند. گذر واقع در شمال مجموعه با جهت شرق-غرب از دروازه ری قدیم شروع (۱۵ خرداد فعلی) و به تکیه مسجد جامع ختم می شده و در ادامه به سمت غرب امتداد

می یافته است. اهمیت تجاری این گذر امروز هم از تراکم مغازه ها و فروشندگان دوره گرد در دو طرف آن مشهود است. ضمن اینکه گشودگی (میدان) اطراف مسجد نقطه پایانی این گذر محسوب می شود.

یافته های تحقیق

بررسی تعداد اعضا و بعد خانوار

آمارهای بدست آمده نشان می دهد که در این محدوده ۲۲/۷ درصد خانه ها ۱ یا ۲ نفر ساکن دارند، ۳۶ درصد ۳ یا ۴ و ۲۵/۳ درصد ۵ یا ۶ نفر و ۱۶ درصد بیش از ۶ نفر جمعیت دارند. بعد خانوار در این محدوده برابر ۲/۲۴ است.

تعداد خانوار در واحد مسکونی

بر اساس مطالعات، در ۵۷ درصد واحدهای مسکونی یک خانوار، در ۱۹ درصد واحدهای مسکونی ۲ خانوار، در ۱۳ درصد واحدهای مسکونی ۳ خانوار و ۱۱ درصد بیش از سه خانوار سکونت دارند. بطور میانگین در هر واحد مسکونی ۱/۳۳ خانوار زندگی می کنند.

جدول شماره ۲- تعداد خانوار در واحد مسکونی

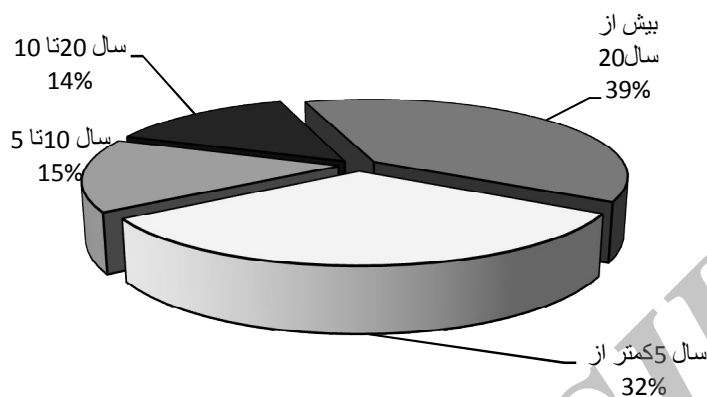
درصد	فراوانی	تعداد خانوار در واحد مسکونی
۵۷	۸۵	یک خانوار
۱۹	۲۹	دو خانوار
۱۳	۲۰	سه خانوار
۱۱	۱۶	بیشتر از ۳ خانوار
۱۰۰	۱۵۰	کل

(ماخذ: استخراج از پرسشنامه)

سابقه سکونت

یکی دیگر از شاخص هایی که وضعیت اجتماعی را از لحاظ دگرگونی قومی و فرهنگی نشان می دهد سابقه سکونت است. سابقه سکونت بیشتر نمایانگر ترکیب اجتماعی همگن تر ساکنان و بیانگر وابستگی و علاقه بیشتر آنها به سکونت در محل می باشد. محلاتی که سابقه سکونت کمتر است، نمایانگر دگرگونی بافت اجتماعی، تنوع قومی و علاقه ناچیز و دلبستگی کمتر به محیط محله ای است. همانطور که در

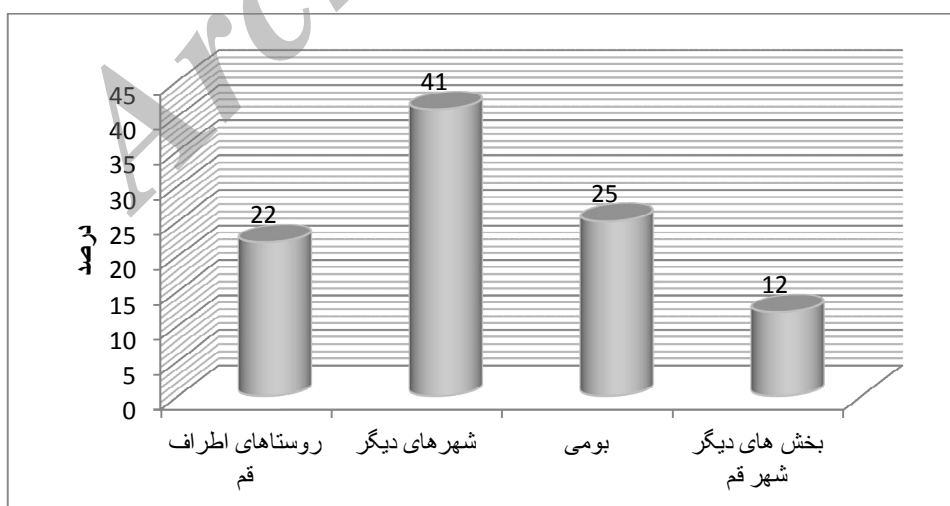
نمودار شماره ۲ پیداست ۳۹٪ خانوارها بیش از ۲۰ سال سابقه سکونت در محل را دارند. که رقم نسبتاً بالایی بوده و همگنی نسبی بافت اجتماعی آن را بیان می کند. از طرفی ۳۲٪ خانوارها دارای سابقه سکونتی کمتر از ۵ سال هستند که رقم قابل توجهی است.



شکل شماره ۲- سابقه سکونت ساکنین محدوده (ماخذ: استخراج از پرسشنامه)

محل تولد سرپرستان خانوار

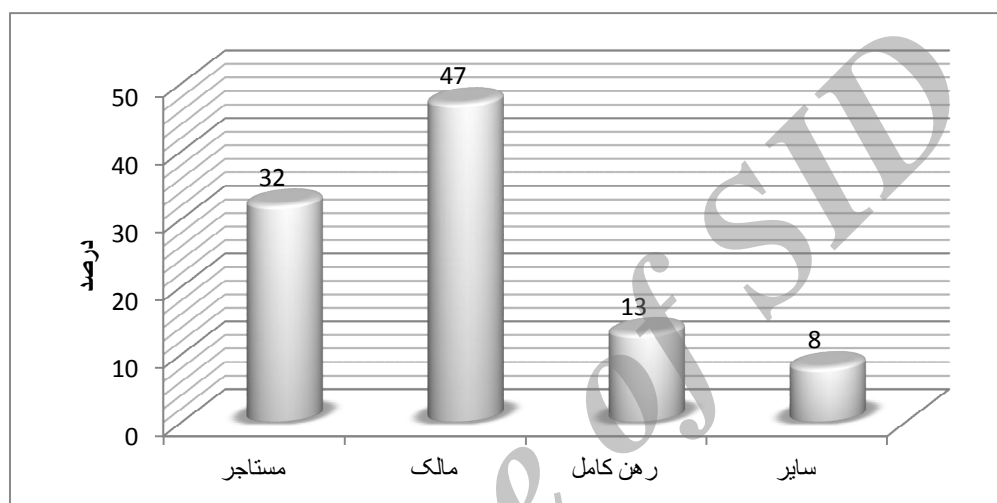
یکی از ویژگیهای محلات مرکز شهر وجود افراد غیر بومی و مهاجر در این محلات است. هدف از این مطالعه پی بردن به این سوال است که آیا چنین شرایطی در محله مورد مطالعه صدق می کند! بررسی های به عمل آمده نشان داد که ۴۱٪ از سرپرستان خانوار از شهرهای دیگر کشور، ۲۲٪ از روستاهای اطراف قم و ۱۲٪ از بخش های دیگر قم به این محل مهاجرت کرده اند و تنها ۲۵ درصد ساکن بومی هستند.



شکل شماره ۳- نمودار محل تولد سرپرستان خانوار (ماخذ: استخراج از پرسشنامه)

مالکیت

نحوه مالکیت مسکن ترکیب اجتماعی محله را از لحاظ گروههای اقتصادی، قومی و نهایتاً طبقه اجتماعی (طبقه کارگر، طبقه متوسط و طبقه بالا) نشان می دهد. با آگاهی از نوع مالکیت زمین می توان به نوع و نحوه مشارکت در نوسازی و یا بهسازی واحدها توسط خانوار توجه کرد. نحوه مالکیت در محدوده بصورتی است که ۴۷ درصد مالک و ۵۳ درصد غیر مالک هستند. در نمودار شماره ۴-۹ نحوه تصرف مسکن نشان داده شده است.



شکل شماره ۴- نمودار نحوه مالکیت ساکنین (ماخذ: استخراج از پرسشنامه)

مطالعات کالبدی

سطح مورد بررسی در این پژوهش در حدود ۱۶ هکتار است بررسی سطح کاربری های مختلف در این محدوده نشانگر پایین بودن بسیاری از کاربری ها مانند فضای سبز، گذران اوقات فراغت و تفریحی و تاسیسات شهری است از طرفی دیگر به دلیل وجود بناهای قدیمی و در این منطقه کاربری های مذهبی و فرهنگی در وضعیت بهتری به سر می برند. مطالعه کاربری محله نشان می دهد کاربری مسکونی با ۱۴۷۰ قطعه، ۱۰۵۷۶۲ مترمربع از کل مساحت محله را به خود اختصاص داده است..

کاربری تجاری محله نیز ۶۶ قطعه واحد به مساحت ۳۲۶۰ حدود ۲ درصد مساحت کل محدوده را به خود اختصاص داده است. کاربری مختلط با تجاری در این محدوده ۱۳ واحد است که کنار بزرگراه عمار یاسر قرار دارند. قطعات کنار بزرگراه به حدود ۳۳ قطعه می رسد که بدلیل ۴۵ متری بودن این بزرگراه و عرض

زیاد آن توان ارتباطی کمتری با طرف دیگر بزرگراه وجود دارد به همین دلیل کابری تجاری کمتری وجود دارد. فضای باز عمومی به جز تقاطع کوچه دروازه ری و مسجد جامع تقریباً در سراسر محله دیده نمی شود و میزان تراکم و درهم تنیدگی بافت بسیار زیاد است و جز معابر عمومی و کوچه های تنگ و طولانی فضای عمومی دیگری در محله به چشم نمی خورد. کاربری عمده قابل ذکر در این محدوده کاربری فرهنگی است که با ۵ قطعه حدود ۳/۲۶ درصد مساحت محدوده را در بر گرفته، قطعاتی چون مسجد جامع در کوچه مسجد جامع ساخته شده در دوره سلجوقی، مدرسه جهانگیر خان روبروی مسجد جامع در کوچه مسجد جامع که قدمت آن به دوران صفوی باز می گردد. بقعه بابامسافر در کوچه شهید لشگری، بقعه اباصلت و سردر آب انبار الوجو (قدمت دوره قاجار).

جدول شماره ۳- توزیع کاربری اراضی در محدوده مورد مطالعه

نام کاربری	تعداد قطعات	مساحت (متر مربع)	درصد(مساحت)
مسکونی	۱۴۷۰	۱۰۵۷۶۲	۶۲/۹
تجاری	۶۶	۳۲۶۰	۲/۰۳
فرهنگی	۵	۵۲۳۵	۳/۲۶
درمانی	۲	۱۶۳۳	۱/۰۱
بایر	۱۰	۴۰۵۶	۲/۵۳
مخروبه	۲۷	۴۷۹۶	۲/۹۹
آموزشی	۴	۵۰۲۸	۳/۱۳
مذهبی	۱۳	۵۶۹۹	۳/۵۵
فضای سبز	۱	۲۰۹۶	۱/۳۰
بهداشتی	۱	۱۷۲	۰/۱۰
اداری	۴	۱۶۹۱	۱/۰۵
شبکه معابر	-	۲۰۷۸۳	۱۲/۹۷
جمع	۱۵۸۱	۱۶۰۲۱۱	۱۰۰

ماخذ: مطالعات میدانی نگارندگان

شبکه دسترسی

بافت های فرسوده که عمدتاً بدون طرح قبلی ایجاد شده اند، عمدتاً از ساختاری نامنظم برخوردارند و دسترسی های موجود در آنها عمدتاً پیاده می باشد به گونه ای که اکثر معابر آن بن بست یا با عرض کمتر از ۶ متر بوده و ضریب نفوذ پذیری در آن ها کم است (حبیبی و پوراحمد، ۱۳۸۶، ص ۶۶). اصلی ترین معابر پخش کننده در محدوده، گذر دروازه ری و مسجد جامع است، لذا از بیشترین حوزه عملکردی در میان سایر معابر که نقش دسترسی را دارند، برخوردار می باشد. لازم به ذکر است که این گذرها علاوه بر این

نقش بعضا دارای ترافیک عبوری نیز هست. متوسط دسترسی معابر در این محدوده مورد مطالعه ۳/۵ متر است که عریض ترین معبر ۶ متر و کم عرض ترین آن ۱ متر است.

جدول ۴- نوع و متراژ معابر در محدوده مورد مطالعه

متراژ معبر	تعداد معبر	مساحت	کمترین (از نظر طول معبر)	بیشترین (از نظر طول معبر)
سرپوشیده	۲	۵۹	۲	۱۱
۱-۲ متر	۶۴	۲۲۴۵	۴	۷۴
۲-۴ متر	۳۵	۶۷۹۸	۶	۲۲۰
۴-۶ متر	۱۳	۱۲۳۹۵	۲۹	۵۲۲
کل	۱۱۲	۲۱۱۴۱		

ماخذ: مطالعات میدانی نگارندگان

از مجموع ۱۵۸۱ قطعه مسکونی و غیرمسکونی در این محدوده ۶۹۳ قطعه با مساحت ۷۹۶۵۴ در معابر ۵-۶ متری قرار دارند و امکان دسترسی سواره برای آن وجود دارد. ۳۵۳ قطعه با مساحت ۳۸۴۲۶ در معابر ۱-۲ متری و ۳۸۲ قطعه با مساحت ۴۳۷۹۸ در معابر ۳-۴ متری قرار دارند و امکان دسترسی سواره برای آن وجود ندارد. از نظر استانداردهای شهری معابر بالاتر از ۶ متر در این محدوده وجود ندارد. در مجموع ۴۶/۶ درصد قطعات در معابر کمتر از ۴ متر و ۵۳/۴ درصد در معابر ۵ و ۶ متری قرار دارند.

ویژگی های کالبدی

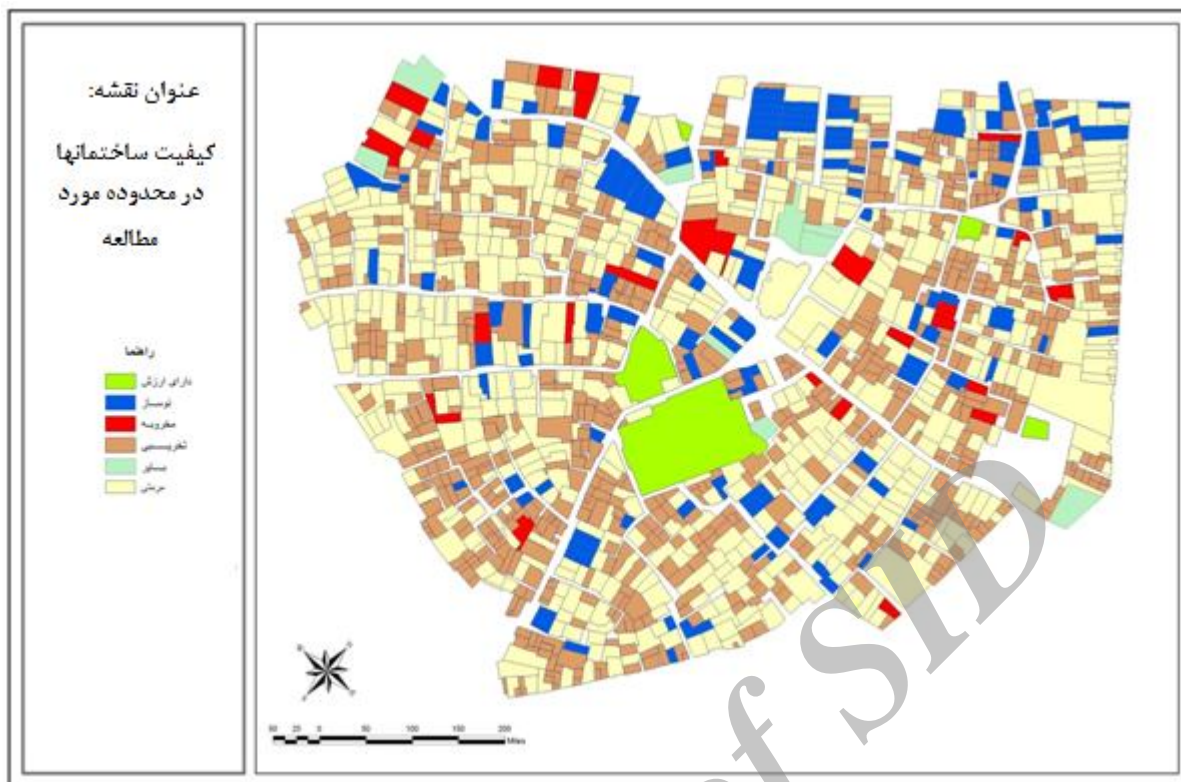
کیفیت ابنیه

در حالت کلی ابنیه از نظر کیفیت به سه دسته نوسازی، مرمتی و تخریبی تقسیم می شود. مطالعه کیفیت بناهای موجود در محله بر این اساس نشان می دهد ۲۷ درصد ابنیه در محدوده ارزش مرمتی دارند و نیاز به تعمیر دارند که در صورت تعمیر قابل استفاده خواهد بود. همچنین ۶۱ درصد بناها قابلیت استفاده نداشته و باید تخریب و از نو ساخته شوند. قریب به ۸ درصد ابنیه نوساز و ۲ درصد مخروبه هستند.

جدول شماره ۵- کیفیت ساختمان های محدوده مورد مطالعه

کیفیت بنا	قطعه	درصد
نوساز	۱۳۵	۸/۵
مخروبه	۳۰	۱/۸۹
تخریبی	۹۷۸	۶۱/۸
مرمتی	۴۲۹	۲۷/۱۳
بایر	۹	۰/۵۶

ماخذ: برداشت میدانی نگارنده



شکل شماره ۵- نقشه کیفیت ساختمانها در محدوده مورد مطالعه (منبع: نگارندگان)

دانه بندی

میانگین مساحت قطعات مسکونی در این محدود ۱۰۱/۳۳ متر است که حداکثر ۳۶۳ متر و حداقل ۴۱ متر مربع می باشند. از نظر دانه بندی حدود ۶۲ درصد واحدها دارای مترژی کمتر از ۱۰۰ متر هستند و ۳۰ درصد قطعات مساحتی بین ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر دارند.

جدول شماره ۶- دانه بندی بافت مسکونی محدوده

اندازه قطعات	تعداد قطعات	مساحت (مترمربع)	درصد (تعداد به کل)	درصد (مساحت به کل)
کمتر از ۱۰۰ مترمربع	۹۸۷	۵۷۱۷۹	۶۲/۴	۳۵/۶
۱۰۰ تا ۲۰۰ مترمربع	۴۹۰	۶۴۷۳۵	۳۰/۹	۴۰/۴
۲۰۰ تا ۴۰۰ مترمربع	۸۸	۲۲۴۹۳	۵/۵	۱۴
بیش از ۴۰۰ مترمربع	۱۶	۱۵۸۰۴	۱/۰۱	۹/۸
کل قطعات	۱۵۸۱	۱۶۰۲۱۱	۱۰۰	۱۰۰

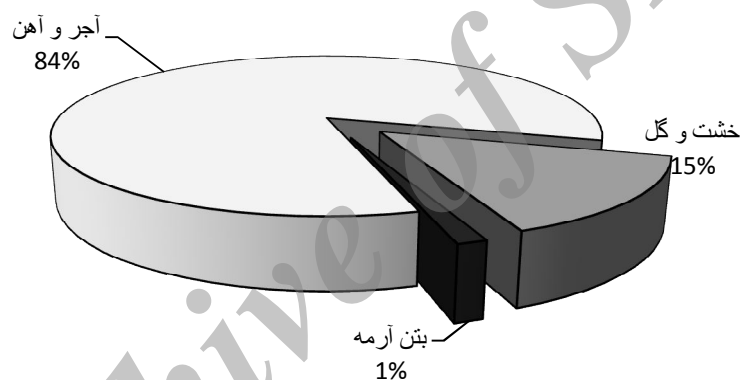
ماخذ: برداشت میدانی نگارنده

بررسی واحدهای مسکونی در این محدوده حاکی از ریزدانه بودن قطعات مسکونی دارد. در مقام مقایسه با شهر قم نیز طی بررسی که شرکت مهندسین مشاور امکو از مساحت ۲۳۷۹۱۱ واحد مسکونی در سال ۱۳۸۵ از شهر قم انجام داده مشخص شده است که ۳۶ درصد قطعات مساحتی کمتر از ۱۰۰ متر دارند و

۵۵ درصد قطعات بین ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر مساحت دارند و کمتر از ۹۰ درصد قطعات مساحتی بیش از ۲۰۰ متر دارند (امکو، ۱۳۸۵).

نوع مصالح

بررسی در این محدوده نشان می دهد ۲۳۵ قطعه از مجموع ۱۵۸۱ قطعه از خشت و گل و ۲۲ قطعه از بتن آرمه و مصالح مابقی قطعات آجر و آهن است (نقشه شماره ۴-۶). آسیب پذیری در مقابل زلزله و فرسودگی و سنتی بودن محدوده بوسیله نوع مصالح مشخص گردیده است. در مصاحبه با ساکنین اکثر آنها معتقدند آهنی که در اسکلت ساختمان آنها بکار رفته آهن قرازه و کم دوام است و نمی توان بر روی مقاومت آن حساب کرد.



شکل شماره ۶- نمودار نوع مصالح بکار رفته در ساخت ساختمان (منبع: استخراج از پرسشنامه)

عمر ساختمان ها

مساحت واحد های کمتر از ۲۵ سال حدود ۱۴/۲ درصد مساحت محدوده را به خود اختصاص داده است. واحدهای بین ۲۵ تا ۵۰ سال ۴۸/۵ درصد واحدها و ساختمان های بیش از ۵۰ سال ۳۷/۳ درصد قطعات را به خود اختصاص داده اند

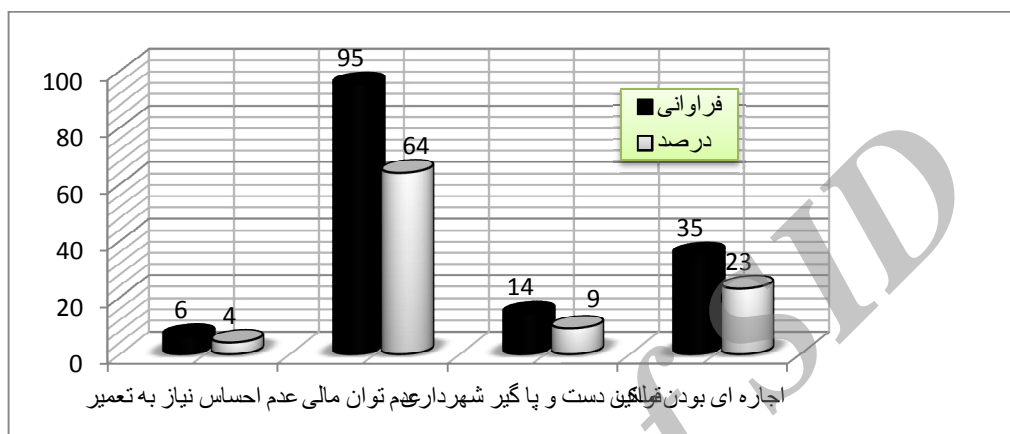
جدول شماره ۷- عمر ساختمان ها

عمر به سال	کمتر از ۲۵ سال	۲۵ تا ۵۰ سال	۵۰ سال به بالا
تعداد	۱۸۳	۹۳۲	۴۶۶
مساحت	۲۲۷۹۳	۷۷۸۴۴	۵۹۵۷۴
درصد (مساحت کل)	۱۴/۲	۴۸/۵	۳۷/۳
درصد (تعداد کل)	۱۱/۵	۵۸/۹	۲۹/۴

منبع: استخراج از پرسشنامه

دلیل عدم فعالیت بهسازی و نوسازی

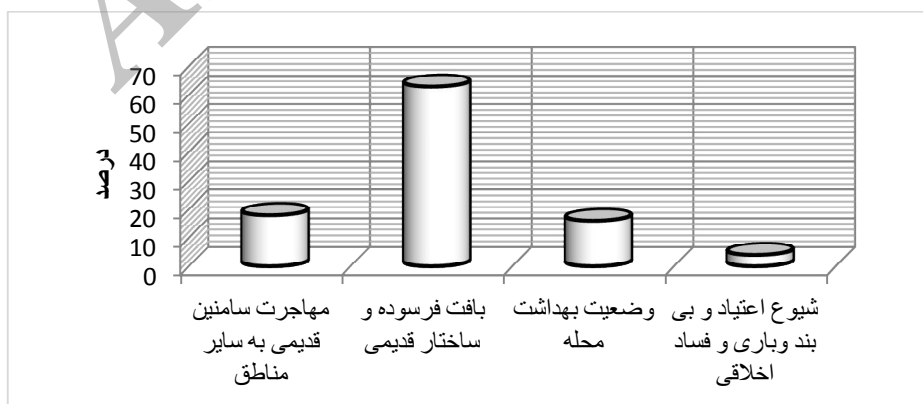
در زمینه علل عدم بهسازی و نوسازی ۶۴ درصد ساکنین عدم توان مالی، ۲۳ درصد اجاره ای بودن ملک، ۹ درصد قوانین دست و پاگیر شهرداری و ۴ درصد عدم احساس نیاز به تعمیر را مهم ترین علت عدم نوسازی و بهسازی دانسته اند



شکل شماره ۷ - نمودار دلیل هرگونه عدم بهسازی و نوسازی از دید ساکنین محدوده (ماخذ: استخراج از پرسشنامه)

معایب زندگی در محدوده از دید ساکنین

از میان پاسخ دهندگان ۶۳ درصد معتقدند "بافت فرسوده و ساختار قدیمی محله" مهم ترین نقص و عیب این محله است در حالیکه حدود ۱۸ درصد معتقدند "مهاجرت ساکنین قدیم به سایر مناطق" و ۱۶ درصد "وضعیت بهداشت محله" را بزرگترین عیب محله میدانند ۴ درصد باقیمانده نیز معتقدند عیب بزرگ این محله "شیوع اعتیاد و بی بند وباری و فساد اخلاقی" است.



شکل شماره ۸ - نمودار معایب زندگی در محدوده از دید ساکنین (منبع: استخراج از پرسشنامه)

کمبود های عمومی محله از دید ساکنین

طی بررسی انجام شده ۳۹ درصد سرپرستان خانوارها کمبود فضای سبز و ۳۲ درصد کمبود فضای ورزشی را مهم ترین کمبود های این محدوده دانسته اند. از نظر فضای آموزشی بدلیل وجود مدارس مختلف و مدرسه علمیه جهانگیر خان حدود ۸ درصد معتقد به کمبود فضای آموزشی هستند. در مورد واحدهای تجاری نیز طی مصاحبه ای که انجام شد شهروندان معتقدند بدلیل قرار گرفتن بازار کهنه در جنوب و میدان میوه و تره بار در جنوب شرقی محدوده نیاز زیادی به فضای تجاری در محدوده برای ساکنین نیست و تنها ۱۴ درصد معتقد به کمبود واحدهای تجاری در منطقه هستند.

جدول شماره ۸- کمبود ها از نظر شهروندان

شرح	تعداد	درصد از کل
فضای سبز	۵۹	۳۹/۳
فضای آموزشی	۱۲	۸
فضای بهداشتی درمانی	۱۹	۱۲/۶
فضای ورزشی	۴۹	۳۲/۶
واحدهای تجاری	۲۱	۱۴
جمع کل	۱۵۰	۱۰۰

منبع: نگارندگان

فقدان ، کمبود و نارسایی کارکردی بعضی از کاربری ها مثل فضای سبز و فضای ورزشی محله را دچار مشکل می نماید و رکود و سکون را بدنبال دارد. ایجاد محیط مطلوب سکونتی نیازمند تامین و رفع کمبودهای عمومی محله ای فوق الذکر است. عدم تامین عناصر فوق ترک ساکنان را از محله منجر می شود.

بررسی تمایل ساکنین برای ادامه سکونت

یافته های تحقیق نشان می دهد علاوه بر وجود مشکلات فراوان در بافت های فرسوده ۹۳ درصد ساکنین به جواب سوال جواب بلی دادند و معتقداند در صورت نوسازی این محله تمایل به زندگی دوباره در این محل دارند و ۷ درصد تمایلی بعد از نوسازی برای زندگی در این محل ندارند.

تمایل و خواسته خانوارها

از آنجائیه هرگونه اقدام برای ساماندهی و برنامه ریزی در مسائل اجتماعی، اقتصادی و کالبدی در هر مکان، بایستی به نیازها و خواسته های آن توجه شود، ابزار موثر و راهبردی در اجرای برنامه تحقق اهداف، مشارکت مردم و ساکنان اصلی در امر ساماندهی و برنامه ریزی می باشد. از این رو ارائه راهکار و روشهایی که اولاً مبتنی بر نیازها تمایلات واقعی مردم باشد و ثانياً انگیزه مشارکت در آنان را تسهیل کند، ضروری می نماید. در این مورد خانوارهایی مورد مطالعه پرسشها را این گونه جواب دادند.

جدول شماره ۹- تمایل و خواسته خانوارها

خواسته ها	تعداد	درصد
تمایل به خروج از محل	۷	۴/۷
تمایل به سکونت در وضع موجود	۴۳	۲۸/۷
تمایل به دریافت زمین معوض	۱۶	۱۰/۶
تمایل به سکونت در صورت بهبودی شرایط	۸۴	۵۶
جمع	۱۵۰	۱۰۰

ماخذ: استخراج از پرسشنامه

چنانکه از جدول مشخص است ۲۸/۷ درصد شهروندان این محدوده وضع موجود را بر هر گونه تغییری ترجیح می دهند. ۵۶ درصد پاسخ دهندگان تمایل به سکونت در صورت بهبودی شرایط و تنها ۴/۷ درصد تمایل به خروج دارند.

مشکلات وضع موجود محدوده

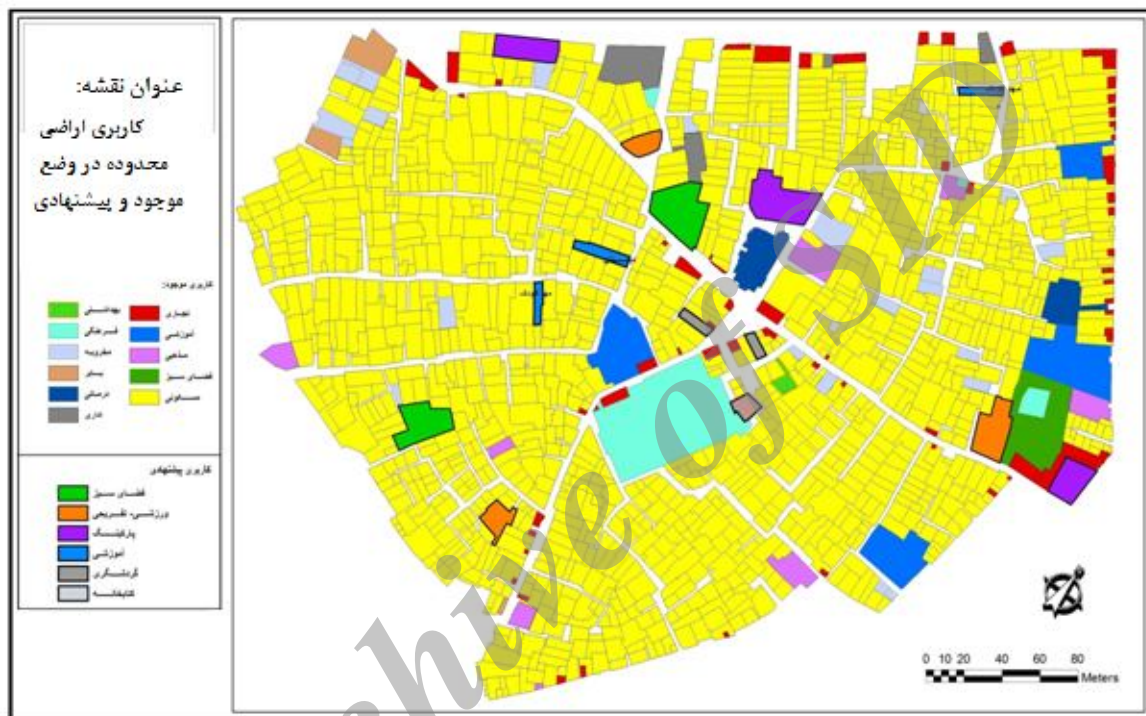
کمبود کاربری

از جمله مواردی که کمبود آن در محدوده بوضوح قابل مشاهده است عدم وجود فضاهای سبز عمومی است که با توجه به کاربردهای چندگانه آن برای تمام اقشار سنی محدوده جای خالی آن بشدت احساس می شود. احداث فضاهای سبز و تفریحی موجب افزایش میزان نظارت و حضور ساکنان در جمع یکدیگر و افزایش آرامش و امنیت می شود. مقایسه سرانه کاربری ها در محدوده، شهر قم و استانداردهای شهرسازی نشان دهنده کمبود کاربری در محدوده است.

جدول شماره ۱۰- وضعیت کاربریهای محدوده مورد مطالعه

نام کاربری	محدوده	شهرقم (۱۳۸۴)	استاندارد
تجاری	۰/۴۱	۱/۴۵	۵
بهداشتی درمانی	۰/۲۲	۰/۴۰	۱/۷
آموزشی	۰/۶۴	۲/۱۳	۴/۴
مذهبی	۰/۷۲	۰/۴۱	۰/۷
فضای سبز	۰/۲۶	۲/۳	۳
اداری	۰/۲۱	۰/۸۲	۱/۵

منبع: استخراج از پرسشنامه



شکل شماره ۹- نقشه کاربری اراضی پیشنهادی برای محدوده (منبع: نگارندگان)

معايير

کوچه های باریک و پرپیچ و خم که باعث عدم دسترسی بسیاری از ساکنان به وسایل نقلیه شخصی و حتی در مواردی عدم استفاده از این امکانات به دلیل محدودیت های محل زندگی می باشد که خود سبب عدم رضایت افراد می گردد. علاوه بر این میتوان به موضوعاتی چون عدم وجود کف سازی و معابر نامناسب مشکل ساز برای عابرين، عدم وجود سیستم فاضلاب شهری، عدم وجود نورپردازی مناسب در شب در این محدوده اشاره کرد که سبب شده با اندک بارش باران سطح معابر محله تبدیل به محل تجمع آبهای سطحی شود و با تاریک شدن هوا فضای عمومی خوف آور شود.

وجود زمینهای بایر و مخروبه

از جمله مواردی که سبب افت کیفیت محله های قدیمی می شود زمین های بایر و مخروبه های بلا تکلیف است بطوری که جدا از مساله مخدوش کردن منظر شهر، باعث تبدیل آن به اماکنی برای تجمع خلافکاران است. علاوه بر این به محض ایجاد برخی اختلالات در سیستم خدمات رسانی شهری این اماکن تبدیل به محل دفع زباله می شود.

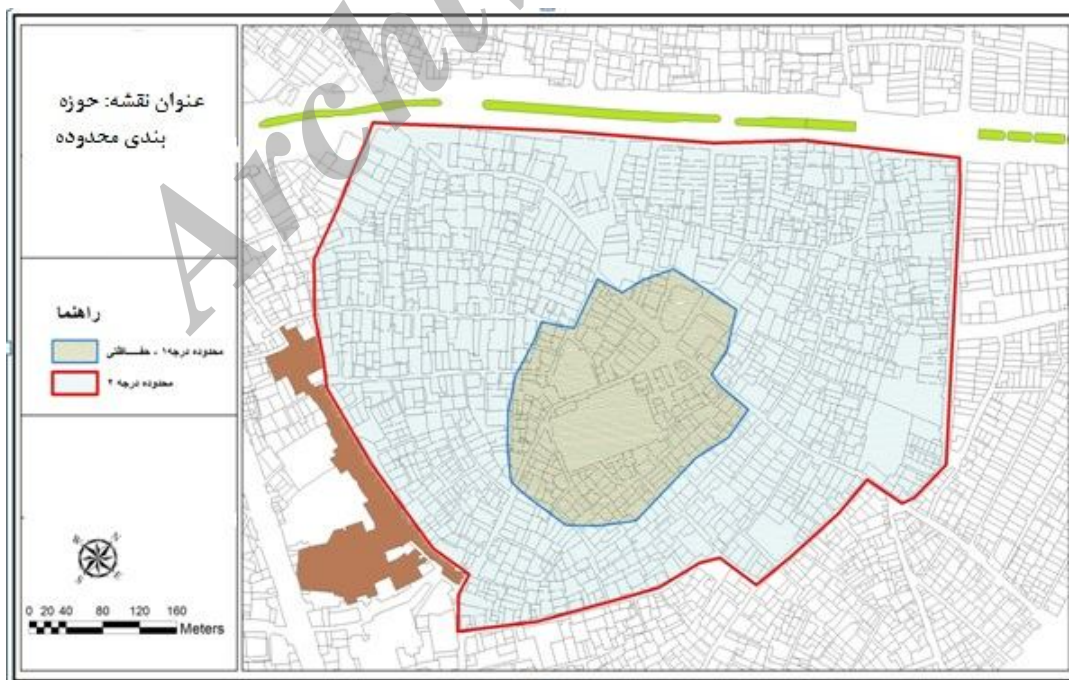
عدم توان اقتصادی ساکنین

با توجه به جابجایی های طبقاتی صورت گرفته در بافت، عمده ساکنان محدوده افراد فقیر و پایین جامعه هستند که با توجه به مشکلات اقتصادی موجود توجه به مسائل اقتصادی جز اولویت ها نمی باشد و حتی اگر مورد توجه قرار گیرد در بسیاری از موارد توان اجرایی آن از عهده مردم محله و ساکنان خارج است.

دشوار بودن احداث تاسیسات شهری

- تعریض نابجا در محدوده بدلیل تناقض برخی مقررات با روحیه بافت
- ساخت وسازه های جدید در بافت و جداره ها از کیفیت نامطلوب برخوردار است.

حوزه بندی محدوده بر اساس نوع مداخله



شکل شماره ۱۰- نقشه حوزه بندی محدوده مورد مطالعه (منبع: نگارندگان)

محدوده درجه ۱ (حفاظتی)

این ناحیه شامل شریان های مراکز اصلی فعالیتی و در بر گیرنده بیشترین عناصر تاریخی و شاخص می گردد. اقدامات ساماندهی در این ناحیه شامل راهبردهای مرمتی ، حفاظتی و بهسازی در این محدوده با توجه به ویژگیهای خاص بافت محدوده مورد مطالعه است و از لحاظ عناصر سازنده هویت تاریخی، دیدگاه حفاظتی و احیاء و حفظ شکل موجود مد نظر است. هر گونه ساخت و ساز و مداخله در این بخش باید با توجه جدی به ضوابط و شرایط خاص محدوده صورت گیرد. محدودیت های طراحی در این بخش از مابقی محله بیشتر است و ضوابط به طور عام باید در راستای حفظ شکل و سیمای کلی و تداوم هویت موجود باشند.

محدوده درجه ۱ بخاطر وجود عناصر شاخصی چون مسجد جامع و مدرسه جهانگیرخان که بعد ملی دارند نیازمند توجه ویژه هستند. در برخورد و مداخله با این گونه آثار ضوابطی وجود دارد که باید در بهسازی و نوسازی مورد توجه قرار گیرد. راهکارهای ساماندهی در محدوده حفاظتی:

- ۱- فراهم آوردن زمینه توسعه صنعت توریسم و گردشگری در محدوده درجه یک (محدوده حفاظتی) با ایجاد محیطی برای قدم زدن، نشستن و ...
- ۲- نظارت دقیق دولتی در هرگونه مداخله در محدوده درجه یک
- ۳- افزایش قیمت زمین در محدوده حفاظتی
- ۴- پیشنهاد می گردد در گذرهای مسجد جامع ، جامه دار (خصوصاً گذرهای موجود در محدوده حفاظت شده) از ورود وسایل نقلیه جلوگیری نموده و این گذر ها مخصوص عبور پیاده باشد(نقشه شماره). ممنوع شدن تردد خودروی سواری از معابر مذکور، ضمن فراهم آوردن شرایطی مناسب برای تردد پیاده ، فضای ایده الی را برای گردشگران و توریستها ایجاد می نماید.



شکل شماره ۱۱- نقشه محور پیاده در اطراف محدوده های تاریخی (منبع: نگارندگان)

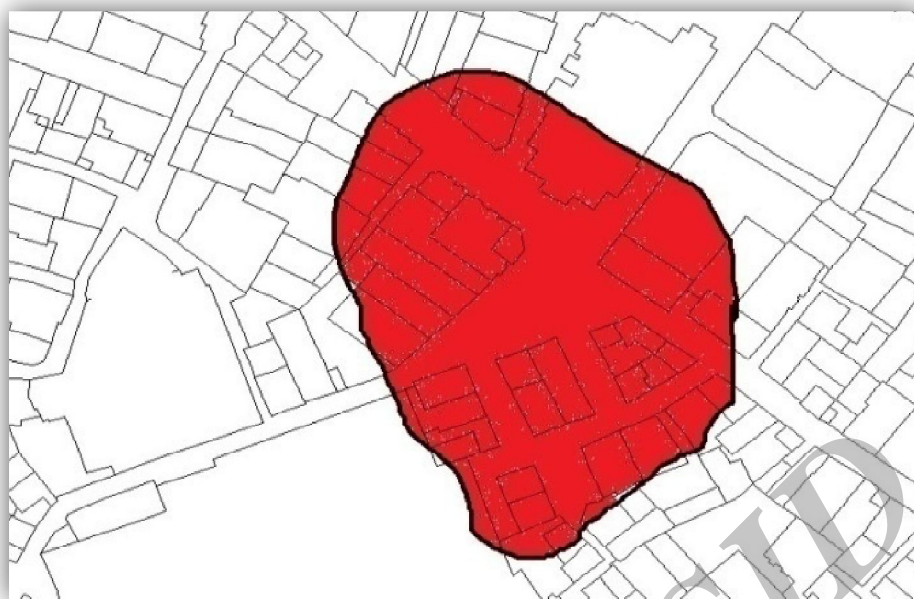
۵- تعبیه کاربری های با ساعات طولانی فعالیت در طی شبانه روز نظیر سفره خانه سنتی، رستوران و ... در محدوده درجه ۱. در این محدوده ۲ قطعه زمین بابر به مساحت ۲۶۹ متر مربع به این کار اختصاص یافته است.

۶- اعطای وام به ساکنین این محدوده برای بهسازی واحد مسکونی. بهسازی باید از نظر مصالح و معماری سنتی در این ناحیه صورت گیرد تا همخوانی و هارمونی بصری با مسجد جامع و مدرسه داشته باشد.

۷- سرمایه گذاری تبلیغاتی مناسب برای احیای محدوده درجه یک.

۸- تعبیه کاربری های مورد نیاز در محدوده: بدلیل اهمیت مسجد جامع و مدرسه جهانگیر خان و عملکرد فرامنطقه ای این بناها ، روزانه انواع وسایل نقلیه بخصوص موتور سیکلت در جلوی این آثار تاریخی و با ارزش پارک می شود که منظر خوبی برای گردشگران و عابران ایجاد نکرده است لذا برای حل این مشکل پیشنهاد می شود ضمن جلوگیری از تردد وسایل نقلیه در این محدوده، زمین خالی پشت درمانگاه به پارکینگ اختصاص یابد.

۹- تعریف مرکز محله. این مرکز علاوه بر تامین نیازهای مادی و معنوی بعنوان فضای برای گذراندن اوقات فراغت اهالی بشمار می رود.



شکل شماره ۱۲- نقشه تعیین محدوده مرکز محله (منبع: نگارندگان)

محدوده درجه ۲

اقدامات ساماندهی در این ناحیه شامل راهبردهای نوسازی و تغییر و تعریف کاربری است. بیشتر ساختمان های موجود در این محدوده فاقد ارزش مثبتی برای حفظ و مرمت هستند و لازمه برخورد با اینگونه بافت، نوسازی است.

ضرورت های نوسازی در محدوده

- در این محدوده فقط ۱۵ درصد از واحدهای مسکونی کمتر از ۳۰ سال عمر دارند.
- نبود ساختمان های شاخص و با ارزش که معماری منحصر به فردی داشته باشد.
- ریزدانی شدید بافت مسکونی در محدوده بطوری که ۶۳ درصد قطعات زیر ۱۰۰ متر هستند.
- ضعف دسترسی، ۵۸ درصد از معابر این محدوده ۲ متری هستند.
- پایین بودن کاربری های مورد نیاز ساکنین از جمله کاربری فضای سبز، تفریحی و ورزشی.
- تخریبی بودن اکثر واحدهای مسکونی، کیفیت ۶۱ درصد از واحدهای مسکونی تخریبی است.
- از نظر تعداد طبقات ۹۸ درصد قطعات ۱ یا ۲ طبقه هستند.
- ۶۳ درصد ساکنین مهم ترین نقص و عیب محله را بافت فرسوده و ساختار قدیمی می دانند.

- تمایل ساکنین به نوسازی، ۸۴ درصد ساکنین تمایل به نوسازی دارند.
- تمایل ۹۳ درصد ساکنین به ادامه سکونت در صورت نوسازی بافت.
- و...

ساماندهی در محدوده درجه ۲

معايير



شکل شماره ۱۳- نقشه وضعیت راههای ارتباطی محدوده (منبع: نگارندگان)

راهکارها

- معابر در وضع موجود فاقد جوی آب و کف سازی مناسب می باشد که لزوم شیب بندی ، احداث جوی آب و کف سازی مناسب با امکان تردد پیاده بنظر می رسد.
- ساماندهی روشنایی معابر متناسب با کالبد محدوده. به غیر از گذرهای اصلی محدوده ، سایر معابر روشنایی لازم ندارند.
- پیاده محور شدن گذرهای مسجد جامع و جامه دار

• پرهیز از تعریض معابر. از نظر تعریض گذرها، هیچ پیشنهادی در این زمینه نمی شود چون بررسی سابقه این کار در سایر طرح ها نشان می دهد تعریض گذرها و دسترسی به خیابان های اصلی مشکلات خاصی را برای ساکنین بوجود می آورد. تردد وسایط نقلیه در طول شبانه روز جهت استفاده از خیابان های تعریض شده بعنوان راه های فرعی و اتصال به خیابان اصلی، عدم امنیت تردد ساکنان بویژه کودکان در گذرها، تردد افراد ناشناس در گذرها از جمله مشکلات بوجود آمده در پی تعریض است (خدابخشی، ۱۳۸۰، ص ۳۴).

- ارتقاء سطح زیرساخت های مربوط به شبکه دسترسی از جمله پارکینگ
- استفاده از موانع فیزیکی برای کاهش سرعت سواره

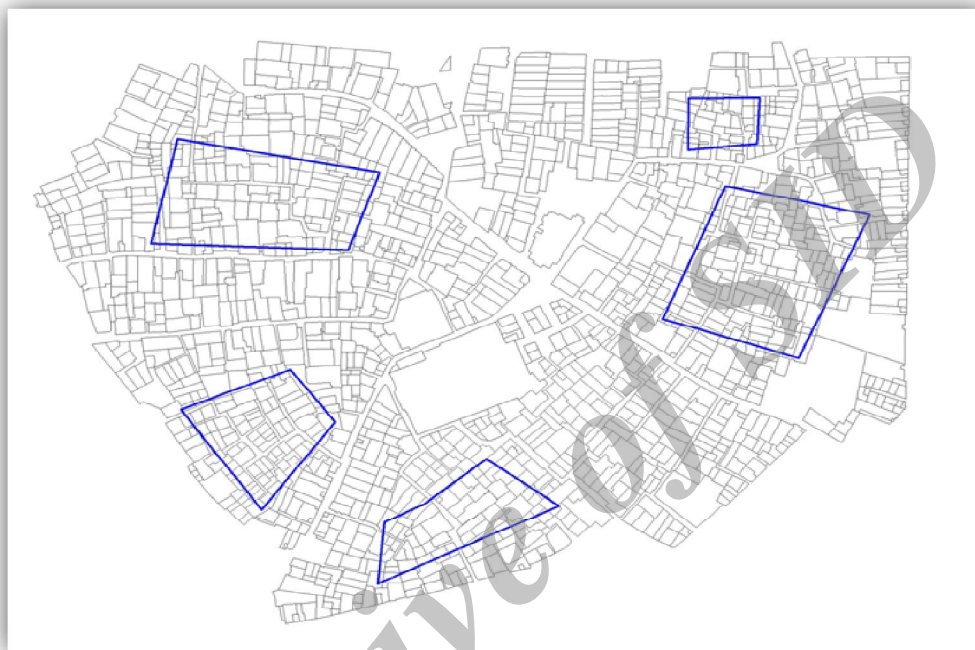
کاربری اراضی

راهکارها

- تعریف کاربری های مورد نیاز ساکنین در فضاهای مخروبه و متروک. استفاده از زمین مخروبه تقاطع گذر دروازه ری و کوچه لشگری بعنوان فضای سبز و پارک، بدلیل مرکز بودن این مکان امکان دسترسی برابر ساکنین به این فضا میسر است. در مجموع ۱۸۴۸ متر مربع فضای سبز برای این محدوده پیشنهاد شده است.
- تبدیل فضاهای بایر به فضاهای مورد نیاز ساکنین. ۳ قطعه زمین برای کاربری ورزشی - تفریحی در این محدوده با مساحت ۱۳۷۳ متر مربع پیشنهاد شده است.
- جانمایی و احداث پارکینگ جهت سواره (در کاربری پیشنهادی ۳ قطعه زمین به مساحت ۲۲۱۰ متر مربع پیشنهاد شده است).

سیاست تجمیع - نوسازی در محدوده

در نقشه شماره ۱۴محدوده مورد مطالعه بلوک های واجد شرایط برای سیاست تجمیع مشخص شده است . اکثر این بلوک ها دارای معبر ۲ متری بن بست هستند و از لحاظ کیفیت ابنیه، قدمت و... در شرایط بدی بسر می برند.



شکل شماره ۱۴- نقشه بلوک های واجد شرایط برای تجمیع (منبع: نگارندگان)

ساماندهی اقتصادی - اجتماعی

راهکارها:

- ایجاد بسته های حمایتی دولت برای کسانی که اقدام به نوسازی می کنند از قبیل پرداخت یارانه های دولتی
- اعمال سیاست های تشویقی توسط شهرداری ها اعم از تخفیف عوارض و افزایش تراکم
- ایجاد سازو کارهای برای افزایش مشارکت ساکنین: از موضوعات قابل طرح در حوزه زیر ساخت های اجتماعی بحث تعاملات اجتماعی مردم در بافت و بررسی فضایی است که فرصت برقراری این

ارتباط را فراهم می سازد همچنین دخالت دادن ساکنین در تصمیماتی است که در راستای رفع نیازهای موجود و متناسب با شرایط ساکنین از جانب نهادی زیر ربط اتخاذ می گردد. در واقع توجه بسیار به مشارکت مردم در برنامه ریزی و تهیه طرح های بهسازی بافت می تواند تضمین کننده درستی طرح و اجرای آن باشد (حناچی، ۱۳۸۴، ص ۱۰۷)

- ایجاد فضای تجاری مناسب . محور بازار کهنه که در قسمت جنوب و جنوب غربی قرار دارد. این بازار هیچ نقشی در تامین مایحتاج روزانه ساکنین ندارد. این محور بدلیل متروک شدن و جدا شدن از بازار نو بجز وجود تعدادی مغازه چوب بری هیچ عملکرد دیگری ندارد. لذا با ساماندهی این بازار طوری که بتواند نیاز ساکنین این محدوده را بر طرف کند از خیلی از سفرهای درون شهری غیرضروری جلوگیری می شود.

Archive of SID

منابع

- ۱- خدابخشی، شهره، ارزیابی طرح جماله، مجله شهرداری ها، شماره ۲۵، سال سوم
- ۲- حناچی، پیروز و ... دیگران ، بررسی تطبیقی مرمت شهری در ایران و جهان ، نشر سبحان نور، تهران ۱۳۸۶
- ۳- عالمی، رضا، بافت شناسی جغرافیای محلات قدیمی بیرجند جهت احیا پیشگیری از فرسودگی، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، ۱۳۸۳
- ۴- عندلیب ، علیرضا ، راهبردها و سیاست های نوسازی بافت های فرسوده شهر تهران، دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت، دانشگاه تهران ۱۳۸۵.
- ۵- حبیبی، سید محسن و ملیحه مقصودی، مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران، زمستان ۱۳۸۱
- ۶- توپچی ثانی، علی ، بازآفرینی شهری پایدار، رهیافت نوین مداخله در بافت های فرسوده شهر . محمود محمدی، دانشگاه هنر اصفهان، گروه شهرسازی. 1389
- ۷- احمد پوراحمد و علی شمایی. بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران چاپ دوم ۱۳۸۵
- ۸- هاشمی، فضل ا... حقوق و قوانین شهری، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، وزارت مسکن و شهرسازی ، چاپ سوم تهران ۱۳۷۱
- ۹- فلامکی، محمد منصور، نوسازی و بهسازی شهری، سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی (سمت) ۱۳۸۴
- ۱۰- توسلی، محمود، اصطلاح شناسی نوسازی شهری، فصلنامه عمران و بهسازی شهر (هفت شهر) شماره ۲، ۱۳۷۹
- ۱۱- رهنما، محمد رحیم (۱۳۷۵). معرفی و ارزیابی تئوری اصالت بخشی در فرایند احیای بافت های قدیم شهری (نمونه: محله سرشور مشهد)، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره پیاپی ۴۲، مشهد.
- 12- Amine, Mohammad (2006) Urban and Effects of Elements on them. www.udro.org.ir
- 13- Balas, Carlos J Lopes (2000) City center revitalization in Portugal, Cities, vol17, No1.
- 14- Ghazvini, mohammad (2007) 6billion Commercial partners for renovation of inner city dilapidated textures of Iran
- 15- Legates, Richard T and Fredric stout (2002) modernism and early Urban Planning, the City Reader, New York, 2 edition.