

بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری راهبردی به سوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده کوی سجادیه)

تاریخ پذیرش مقاله: ۹۰/۰۴/۳۱

تاریخ دریافت مقاله: ۹۰/۰۳/۱۲

دکتر زهره داوودپور* (استادیار دانشگاه آزاد اسلامی قزوین)
ملیحه نیک‌نیا^۱ (مدرس دانشگاه غیرانتفاعی خاوران مشهد)

چکیده

در حال حاضر بسیاری از شهرهای کشور با مسأله ای به نام بافت های فرسوده مواجه هستند. این بافت ها یا هسته های قدیمی شهرها بوده و به مرور زمان دچار فرسودگی و عدم کارایی شده اند و یا در دوران معاصر بدون رعایت ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی شکل گرفته و از این رو اکنون با مسائل و مشکلات بسیاری روبرو بوده و این مشکلات را به کل شهر نیز تسری می دهند.

به نظر می رسد در بافت های فرسوده با توجه به وسعت دامنه و شدت مسائل گریبان گیر این بافت ها کارآمدترین رویکرد که بتوان برای مواجهه با کاستی ها و نارسائی ها اتخاذ نمود، نیل به اهداف توسعه پایدار در عرصه بهسازی این بافت ها می باشد.

روش به کار گرفته در این پژوهش از نوع توصیفی است و اطلاعات به دو طریق مطالعات اسنادی و میدانی (پرسش نامه، مصاحبه و مشاهده) جمع آوری شده است. جامعه آماری این تحقیق، ساکنین کوی سجادیه با جمعیتی بالغ بر ۵۳۴۷ نفر هستند. با بررسی ویژگی های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست محیطی محدوده مورد مطالعه و مصاحبه با ساکنین محله مورد نظر، مشکلات و معضلات کالبدی با ۳۶ درصد، بیش ترین اسباب نارضایتی ساکنین را فراهم ساخته است. پس از مشکلات کالبدی، به ترتیب معضلات اقتصادی با ۲۶ درصد و معضلات اجتماعی با ۲۵ درصد و مشکلات زیست محیطی با ۱۳ درصد بیش ترین درصد معضلات را به خود اختصاص داده است. برای تجزیه و تحلیل اطلاعات از نرم افزارهای GIS، Excel و Spss استفاده شده است.

بنابراین در این تحقیق سعی گردیده بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری را از چشم اندازی دیگر و با نگرش به مقوله توسعه پایدار مورد تحلیل قرار دهد.

واژه های کلیدی:

توسعه پایدار، نوسازی و بهسازی، بافت فرسوده، کوی سجادیه.

* نویسنده رابط: Zdavoudpour@yahoo.com

^۱ nikhian_159@yahoo.mco

طرح مسأله و ضرورت تحقیق

هم اکنون شهرهای ایران با مسأله ای به نام بافت های فرسوده و تاریخی شهر درگیر شده اند که با زندگی جدید شهری و مشخصات یک شهر مدرن ناسازگار و ناهماهنگ است. کالبدشناسی ساختاری و عملکردی این بافتها نشان دهنده تجلی مشکلاتی نظیر تعارض با ساختار کلی شهر، تراکم و تمرکز جمعیت و فعالیت ها، افول اقتصادی، افول کیفیت کالبدی، کاهش ارزش های محله ای و سکونت، افول کیفیت های اجتماعی، شرایط نامطلوب زیست محیطی، دشواری های دسترسی و مشکلات ترافیکی و انحطاط کیفیت های فرهنگی و بصری بوده است.

از طرفی تحقق عدالت اجتماعی و ایجاد و شکل گیری محیط زیستی امن، ایمن و مطلوب برای زندگی و فعالیت شهروندان در راستای برخورداری از فرصت های برابر زندگی، از اهداف کلان سند چشم انداز کشور است که برخی بافت های فرسوده شهری، با داشتن مسائل و معضلات کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و ... محیط هایی مطلوب برای زندگی و فعالیت نیستند.

هرچند این امر ناشی از آن است که برخی محله ها و بافت های شهر از امکانات و عوامل رشد مساوی در طول زمان برخوردار نبوده و نیستند و همین امر سبب به وجود آمدن تفاوت های آشکار در سیمای شهرها و کیفیت محیطی بافت ها شده است و این در حالی است که شهر پایدار و توسعه یافته شهری است که در حین رشد، توسعه و ایجاد فضاهای جدید، ارتباط منطقی و منسجم بین فضاهای جدید و قدیم برقرار نموده و یک پارچگی و هویت شهر را حفظ و تقویت نماید.

بافت فرسوده کوی سجادیه در مرکز کلان شهر مقدس مشهد و در مجاورت ناپیوسته مجموعه ی حرم مطهر زمینه ساز پیدایش تنگناهای کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی فوق الذکر شده است. از این رو ساماندهی فضایی و توانمندسازی شهروندان ساکن در کوی سجادیه در پروسه ی احیاء و تجدید حیات به نگرشی سیستمی و رویکردی همه جانبه با برنامه ریزی کلان نیاز دارد.

توجه به اینکه فرسودگی عمومی کالبدی ابنیه موجود در بافت کوی سجادیه ضرورت تخریب و نوسازی را الزامی نموده است این مسأله می تواند به عنوان یک فرصت جهت جبران اشتباهات گذشته در خصوص نادیده گرفتن اصول شهرسازی، زیست محیطی و توسعه ی پایدار محسوب شود.

دستیابی به این هدف مستلزم انجام مطالعات گسترده جهت نیل به شاخص های بافت شهری پایدار و شیوه های شهرسازانه تحقق توسعه پایدار می باشد که با در نظر گرفتن فرصت ها و تهدیدهای موجود در این بافت ها و ملزومات فنی حقوقی آن ها، ضوابط و معیارها و الگوهای سازمان دهی شهر می تواند بدست آید و جهت اعمال در برنامه های بهسازی و سازماندهی مجدد بافت های فرسوده و هدایت فعالیت های عمرانی و ساخت و ساز در آن ها مورد استفاده متولیان، برنامه ریزان و مدیران اجرایی قرار بگیرد.

محدوده‌ی مورد مطالعه

شهر مشهد دومین کلان شهر و بزرگ ترین شهر مذهبی ایران، به برکت وجود مرقد شریف هشتمین امام شیعیان جهان، پیشینه‌ای ۱۲۰۰ ساله دارد. وسعت این شهر حدود ۳۰۰ کیلومتر مربع و جمعیت آن در سال ۱۳۸۵ حدود ۲ میلیون و ۴۲۷ هزار نفر بوده است (رهنما و برادران قاسمی، ۱۳۸۸: ۲۹). محدوده‌ی مطالعاتی مورد نظر «کوی سجادیه» با احتساب عرصه‌ی دو گود شهید احمدی و فخار واقع در جنوب غرب منطقه‌ی پنج شهرداری مشهد و در مجاورت حرم مطهر رضوی در ضلع شمال شرق آن واقع شده است. این محدوده دارای ۵۳۴۷ نفر جمعیت است (خاکپور و دیگران، ۱۳۸۸: ۵۹).

روش تحقیق

رویکرد حاکم بر این پژوهش توصیفی است. محدوده جغرافیایی مورد مطالعه این پژوهش، کوی سجادیه با مساحت ۳۸/۳ هکتار و جمعیت ۵۳۴۷ نفر است. گردآوری اطلاعات از طریق مراجعه به آمار سرشماری‌های نفوس و مسکن، سازمان بهسازی و نوسازی، برداشت‌های میدانی و مصاحبه با ساکنین محله و همچنین با کارشناسان مرتبط و مشاوران طرح‌های تفصیلی جهت دریافت نظرات و دیدگاه‌های علمی و اجرایی درباره محدوده‌ی مورد مطالعه صورت گرفت. نقشه‌های پایه‌ی مورد نیاز برای تحقیق، در محیط Autodesk Map آماده شده و تجزیه و تحلیل داده نقشه‌ها و تهیه‌ی نقشه‌های خروجی در محیط GIS صورت گرفته است. برای تعیین حجم نمونه از فرمول کوکران استفاده شده است. برطبق این فرمول، تعداد ۱۹۶ نفر برای پرسشگری مورد نیاز بود که با احتمال ریزش برخی پرسش نامه‌ها، ۲۰۰ نفر از رؤسای خانوارهای ساکن کل محله انتخاب گردیدند. در تجزیه و تحلیل اطلاعات از نرم افزارهایی همچون Excel و Spss استفاده شده است.

پیشینه تحقیق

بهسازی و مرمت بافت های فرسوده شهری به طور مجزا و مستقل از بناهای تاریخی به عنوان عنصر شهری زنده و پویا تا قبل از جنگ جهانی دوم هیچ گاه مورد توجه کنگره های مرمت قرار نگرفته بود. اولین سمینار بین المللی که آشکارا به مرمت، حفاظت و بهسازی بافت های فرسوده شهری توجه کرد؛ کنگره گوبینو (۱۹۶۰) بود. تدوین کنندگان منشور جهانی آمستردام (۱۹۷۵) نیز خواستار تغییرات وسیع در موازین قانونی و مقررات اجرایی مداخله در بافتهای فرسوده شهری شدند به نحوی که بتوانند در آشتی دادن فضاهایی کالبدی قدیمی با فضاهای زندگی مدرن توفیق یابند.

به این ترتیب بحث مرمت و بهسازی و نوسازی بافت های قدیمی و فرسوده شهرها از اواسط قرن ۱۹ میلادی در اروپا از دیدگاه ها و پیشنهادهای مرمتی پیشتازان معماری و رشته های وابسته مجزا شد. لذا منشور آن در ۱۹۳۱ تا قطعنامه آمستردام با روندی تکاملی به تدریج از انحصار جنبه های صرف هنری خارج شد و به همراه توجه به تک بناها به عنوان اثری منحصر به فرد به مجموعه مسایل اجتماعی- اقتصادی در بناها در بافت های تاریخی و قدیمی شهری نیز تسری یافت در زمینه مباحث توسعه‌ی پایدار در سطح مجامع بین المللی بیش از چند دهه نمی گذرد، اما در طول تاریخ، همواره موضوع حفظ و نگهداری از جوامع برای نسل های آتی مطرح بوده است. آنچه با گذشت زمان و انباشت تجارب تغییر کرده، نوع نگاه به جهان و نیز نگرش به تاثیر متقابل رشد و فناوری در توسعه‌ی پایدار است. زمانی متصور می شد، دستیابی هرچه بیش تر به رشد اقتصادی و کاربرد فناوری متضمن توسعه پایدار است، اما امروزه محدودیت های رشد و فناوری در دستیابی به توسعه‌ی پایدار، مورد توجه و تاکید روز افزون قرار دارد.

پس از تشدید فعالیت های آلوده کننده در دهه ۱۹۵۰ و ۱۹۶۰ توجه به مسائل زیست محیطی در سطح جهان آغاز شد. در سال ۱۹۶۸ مجمع عمومی سازمان ملل متحد تصمیم به برگزاری کنفرانس بین المللی محیط زیست گرفت. بدنبال آن، اولین کنفرانس جهانی در ژوئن ۱۹۷۲ در استکهلم برگزار شد. حاصل کار کنفرانس، صدور بیانیه محیط زیست انسانی بود که در آن وابستگی انسان به محیط زیست و چگونگی شکل دهی به آن بیان شده است.

در نتیجه این کنفرانس در دسامبر ۱۹۸۳، دبیرکل سازمان ملل متحد ضرورت تاسیس کمیسیون ویژه و مستقلی به نام کمیسیون جهانی محیط زیست و توسعه، با هدف تدوین

دستورالعمل جهانی برای تغییر را مطرح کرد. تغییرات مورد نظر این کمیسیون ((ارائه راهبردهای دراز مدت زیست محیطی، به منظور دستیابی به توسعه پایدار از ۲۰۰۰م به بعد)) بود.

کمیته‌ی محیط زیست در سال ۱۹۸۷ گزارش "آینده مشترک ما" را به سازمان ملل ارائه کرد. "برانت لند" واژه توسعه پایدار (Sustainability Development) را اولین بار به طور رسمی در این گزارش "آینده مشترک ما" مطرح کرد. کمیسیون برون‌تلند، نخستین تلاش جهانی در زمینه‌ی توسعه‌ی پایدار به شمار می‌آید. این کمیسیون همچنین اولین سند تدوین خط مشی بین المللی در زمینه رابطه متقابل نظام اقتصادی و رفاه زیست محیطی را ارائه داده است.

در ژوئن ۱۹۹۲ همزمان با بیستمین سالگرد کنفرانس استکهلم در شهر ریو برزیل "کنفرانس زمین" برگزار شد که در آن فعالیت‌های بیست ساله بین المللی و ملی را در زمینه‌های زیست محیطی را ارزیابی کرد. دستاورد این کنفرانس، ارائه نظریه "توسعه پایدار" است.

در ایران نیز همچون سایر کشورهای جهان، به توسعه پایدار با تاکید بر حفظ محیط زیست توجه شده و به تدریج در عرصه سیاست گذاری، برنامه ریزی و اجرای فعالیت‌های مختلف و سایر مولفه‌های توسعه پایدار به عنوان مفهومی فراگیر و چند بعدی مورد عنایت بوده است. کمیته ملی توسعه پایدار در راستای دستیابی به اهداف حفاظت از محیط زیست و دستاوردهای اجلاس زمین در تاریخ ۱۳۷۲/۶/۱۷ تشکیل شد.

امروزه نیز مقولاتی چون توسعه‌ی پایدار شهری، پایداری شهر، شهرنشینی پایدار، شهر اکولوژیک، شهر سالم و شهر سبز هر چه بیش تر جای خود را در محافل علمی و تصمیم گیری باز می‌کند.

مبانی نظری تحقیق

هر بافت شهری متشکل از دو بخش عمده می‌باشد. ۱- کالبد (فرم) ۲- کارکرد (نقش). بخش‌هایی از بافت‌های شهری که کیفیت‌های کالبدی و کارکردی آن‌ها کاهش یافته و مختل گردیده است، بافت فرسوده نامیده می‌شود. فرسودگی بر دو نوع است ۱- فرسودگی کالبدی ۲- فرسودگی عملکردی. هرگاه فعالیت‌ها و کاربری‌ها پاسخگوی نیازها باشند ولی کالبد آسیب دیده باشد و یا نظام فعالیت‌ها به هم ریخته، کاربری‌ها مختل گردد ولی کالبد حفظ شده باشد، فرسودگی نسبی است و اگر هر دو نوع فرسودگی حادث شود، فرسودگی کامل است. همچنین هر یک از این زیر طبقات نیازمند به کارگیری الگوی خاصی از نوسازی (فرسودگی کامل) تا

بهسازی (فرسودگی نسبی) می‌باشد. یکی از مصادیق دگرگونی امروز شهرهای ایران، افت فیزیکی و اجتماعی بخش‌های قدیمی و بافت‌های مسأله‌دار شهری در درون شهرهاست که بر اثر عوامل بیرونی و درونی، با مشکلات عدیده ای مواجه‌اند و به مرور زمان، کهنه و دچار فرسودگی شده‌اند (عزیزی و آراسته، ۱۳۸۹: ۲). فرسوده شدن بافت‌های شهری در گذر زمان را می‌بایست در فرایند شهرنشینی و شهرسازی کشور مورد بازخوانی قرار داد. در چنین فرآیندی، رندهای شتابان نقش مؤثر و مداومی را در وسعت‌یابی شهرها از یک سو و در قدیم و جدید کردن فضاهای قبلی و مابعد آن از دیگر سو، داشته‌اند (باقریان، ۱۳۸۹: ۱۴۲). در دنیای اندیشه‌پردازی در مورد مداخله در بافت‌ها و فضاهای کهن شهری، دو گرایش و دیدگاه عمده وجود دارد: کارکردگرایی و فرهنگ‌گرایی. در دیدگاه کارکردگرایی اولویت با مقولات اقتصادی بوده و محتوای فرهنگی از جایگاه مناسبی برخوردار نیست. در دیدگاه فرهنگ‌گرایی برعکس، شرایط و ارزش‌های فرهنگی عامل غالب در شکل‌دهی فضا تلقی می‌شوند. ارزش‌گذاری بیش از حد به گذشته از مشخصات بارز این تفکر است. دیدگاه کارکردگرا فضاهای شهری کهن را از دید مصرفی نگریده، پس به دگرگونی آن اعتقاد دارد. در حالی که دیدگاه فرهنگ‌گرا به این فضاها به دید موزه می‌نگرد و از این رو امر به حفاظت می‌نماید (Trancik, 1981). موضوع توسعه‌ی شهری پایدار از جمله مباحث مهم در شهرسازی معاصر است که بخش وسیعی از ادبیات علمی توسعه‌ی شهری و نیز سیاست‌ها، برنامه‌ها و طرح‌ها را به خود معطوف ساخته است (روستا، ۱۳۸۹: ۵۲). در شهرها، مفاهیم پایداری و توسعه‌ی پایدار شهری بر پایه‌ی طرفداری از منطق و ابعاد اکولوژیکی، اقتصادی و سیاسی- اجتماعی، فرهنگی و فضایی و نیز تقابل این ابعاد است (زیاری و دیگران، ۱۳۸۸: ۴۲۵). اصول مشخص در توسعه‌ی پایدار شهری را می‌توان در موارد زیر خلاصه کرد: صرفه‌جویی در مصرف انرژی، کاهش فاصله‌ی محل کار و زندگی، کاهش استفاده از ماشین برای سفرهای کاری، توسعه‌ی شبکه‌ی حمل و نقل عمومی و دسترسی پیاده، حفظ تنوع زیستی و فرهنگی شهر، بازیافت صد درصد زباله و فاضلاب و کاهش آلودگی‌های زیست محیطی (Rahnama, 2005, 357).

بنابراین می‌توان گفت که: بهسازی و نوسازی با هدف‌های توسعه‌ی پایدار هماهنگی فراوانی دارد. به عبارت دیگر اقدامات نوسازی و بهسازی شهری به دنبال تحقق توسعه‌ی پایدار شهری است. بر این اساس بررسی و تبیین نظریه‌ی شهر پایدار و توسعه‌ی پایدار شهری در فرآیند نوسازی و بهسازی شهری لازم و ضروری است (ترنر، ۱۳۷۶: ۱۸۰). در شهرسازی و شهرنشینی پایدار به موازات توجه به مسایل زیست محیطی، به مسایل اجتماعی و انسانی، به ویژه عدالت

اجتماعی و اقتصادی، توسعه‌ی مسکن مناسب و زندگی سالم برای همه‌ی شهروندان نیز توجه می‌شود. به نظر می‌رسد شهر پایدار دارای دو خصلت مهم است: یکی این‌که، شهر پایدار حفاظت از منابع طبیعی و محیط زیست و تداوم و پایداری منابع برای نسل حاضر و نسل‌های آینده و جهانی فکر کردن و محلی عمل کردن می‌پردازد. دوم، حفاظت از ارزش‌های تاریخی- فرهنگی بومی شهر توسط اقدامات بهسازی و نوسازی ضمن حفظ هویت به تکامل بخشی و پویایی شهر و توسعه‌ی حیات مدنی شهر و شهرنشینی توجه دارد (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲۸۰).

تنزل و فرسودگی و پایان عمر بناها و واحدهای ساختمانی به لحاظ فیزیکی (استهلاک) پدیده‌ای طبیعی و غیر قابل اجتناب است. بنابراین تلاش برای انتخاب الگو یا استراتژی‌های که بتواند جریان زندگی را در این منطق دائمی کند، ضروری است. چنین الگو‌هایی باید دارای منشاء محلی و بومی و مبتنی بر مشارکت مردم باشند. یعنی درون‌زا و پایدار باشند. همچنین همگامی با گذر زمان را داشته و در عین حال "میراث باستانی" را حفاظت و مسائل اقتصادی اجتماعی ساکنان را مد نظر قرار دهد. بنا براین تجدید حیات مراکز شهری باید دارای "اقتصاد پایدارتر از نظر فرهنگی" بوده و از ایده‌ی "توسعه پایدار" و "برنامه ریزی میراثی" تغذیه کند (رهنما، محمد رحیم، ۱۳۸۸).

به طور کلی می‌توان گفت باز زنده سازی بافت‌های درون شهری خود از اصول توسعه پایدار است که نتایج آن نیز تحقق اصول توسعه‌ی پایدار را موجب می‌شود. وجود اهداف معین و اصول مشخص برای انتخاب الگوهای احیاء بافت‌های فرسوده پیش فرض ضروری است. این اهداف باید برای مردم و به ویژه ساکنان محلات باشد و موارد ذیل را بر اساس نگرش توسعه پایدار شامل گردد.

الف- نگهداشت پیکره‌های کالبدی بناها

ب- یکسان سازی شرایط شهر زیستی

ج- ادغام مجدد مراکز و بافت‌های قدیمی شهر در محیط

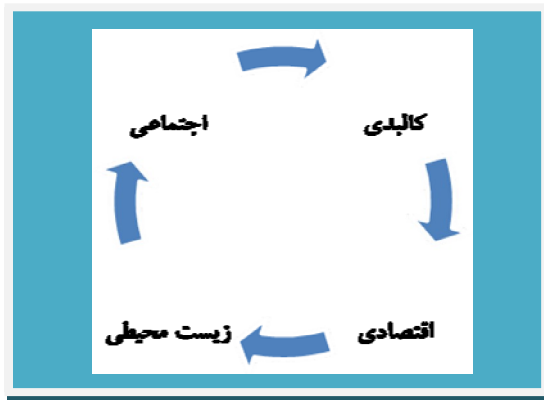
د- مشارکت دادن شهروندان در مرمت شهری

ابعاد توسعه‌ی پایدار

توسعه‌ی پایدار در یک رابطه‌ی سیستماتیک در یک نظام متعامل و پویا در مفاهیم زیر

قابل بحث می‌باشد (مشارزاده-صبری، ۱۳۸۸):

نمودار شماره ۱: ابعاد توسعه پایدار



ماخذ: مشارزاده، صبری، ۱۳۸۸

۱- ابعاد فیزیکی - بیولوژیکی (زیست محیطی)

۲- ابعاد اجتماعی

۳- ابعاد اقتصادی

۴- ابعاد کالبدی

در داخل هر کدام از ابعاد اصلی نیز امکان تقسیم ابعاد ریزتر وجود دارد که در مرحله عملیاتی کردن این ضرورت بیش از پیش احساس می گردد. در ذیل به برخی از آن ها اشاره شده است:

۱) ابعاد فیزیکی - بیولوژیکی (زیست محیطی)

- ۱- برآورده کردن نیازهای اساسی انسان برای هوا، آب و تغذیه سالم و غذای غیر آلوده
- ۲- حفظ و ارتقا اکوسیستم های محلی و منطقه ای و تنوع بیولوژیکی
- ۳- حفظ منابع آب، زمین، انرژی و منابع تجدید ناپذیر شامل حداکثر بازیافت ممکن و استفاده مجدد و چرخه دوباره مواد زاید
- ۴- بهره گیری از استراتژی های بازدارنده و تکنولوژی مناسب برای حداقل انتشار آلودگی
- ۵- استفاده از منابع تجدید پذیر به میزان تجدیدپذیری آن ها و نه بیش تر. (Pricopi, 2005).

۲) ابعاد اجتماعی - فرهنگی

- ۱- محور بودن انسان و نیازهای او
- ۲- خدمات بهداشتی کافی، مسکن امن و سالم و آموزش با کیفیت بالا برای تمام اعضای جامعه
- ۳- حفظ مکان عاری از جنایت و تجاوز
- ۴- رواج روح اجتماعی که حس تعلق، حس مکانی و حس خودارزشی ایجاد کند
- ۵- حفظ و ارتقای فضای عمومی و منابع تاریخی
- ۶- تامین محیط کار سالم
- ۷- سازگاری با تغییر اوضاع و شرایط

- ۸- فرصت های مساوی برای تمام افراد برای مشارکت و تصمیماتی که زندگی آن ها را تحت تاثیر قرار می دهد
- ۹- دسترسی کافی به اطلاعات عمومی
- ۱۰- فضای احترام و تحمل دیدگاه ها ، اعتقادات ، و ارزش های مختلف
- ۱۱- تشویق تمام افراد در تمام سنین و جنس ها، نژادها، مذاهب و توانایی فیزیکی برای مسئولیت پذیری بر اساس یک دیدگاه مشترک و استهکام سیاسی
- ۱۲- تجاوز نکردن به پایداری دیگر جوامع . (Pricopi, 2005) .

۳) ابعاد اقتصادی

- ۱- پایه‌ی اقتصادی مالی و متنوع
- ۲- سرمایه گذاری مجدد منابع در اقتصاد محلی
- ۳- حداکثر مالکیت محلی مشاغل
- ۴- فرصت های اقتصادی مهم برای همه شهروندان
- ۵- تامین آموزش شغلی و آموزش عمومی برای کمک به نیروی کار برای نیازهای آینده (Pricopi 2005) .

۴) ابعاد کالبدی

در مقابل مولفه های اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی توسعه‌ی پایدار شهری که جنبه‌ی کیفی دارند، مولفه های کالبدی می توانند کاملاً جنبه‌ی عینی داشته و به صورت فیزیکی، جایگاه و نقش خود را به نمایش گذارند. در مبحث مولفه های کالبدی توسعه‌ی پایدار شهری دسترسی ها، عملکردها، فرم و شکل ساخت وسازها مدنظر قرار گرفته اند. (مشارزاده، صبری، ۱۳۸۸).

دستیابی به توسعه‌ی پایدار در بافت های فرسوده

اهداف پایداری اغلب در قالب سه واژه‌ی محیط، اقتصاد و عدالت بیان می شوند و در یک جامعه‌ی پایدار تمام این ها به جای این که به مرور زمان تخریب شوند ، قوت و گسترش می یابد. در تمامی تعاریف مرتبط با توسعه‌ی پایدار مبحث ارتقاء کیفیت زندگی ضمن در نظر گرفتن ظرفیت تحمل محیط زیست و پاسخگویی به نیازهای نسل حاضر بدون ایجاد محدودیت برای امکانات نسل های آینده در راستای تامین نیازهای شان مد نظر می باشد. علاوه بر این می توان چنین عنوان کرد که ایده‌ی پایداری، مفهومی است که چهار مولفه‌ی زیست محیطی،

اجتماعی، اقتصادی و کالبدی را توأمآ مورد توجه قرار می دهد. بنابراین با تشریح این چهار مولفه و ملاحظات مرتبط با پایداری شهری در واقع تعریفی جامع و همه جانبه نگر در رابطه با پایداری شهری مطرح می گردد. بر این اساس جزئیات تفصیلی مرتبط با هر یک از موارد فوق در زیر عنوان گردیده است (مشارزاده- صیری، ۱۳۸۸).

- دستیابی به توسعه پایدار در بافت های فرسوده با ملاحظات زیست محیطی
- دستیابی به توسعه پایدار در بافت های فرسوده با ملاحظات اجتماعی
- دستیابی به توسعه پایدار در بافت های فرسوده با ملاحظات اقتصادی
- دستیابی به توسعه پایدار در بافت های فرسوده با ملاحظات کالبدی
- دستیابی به توسعه پایدار در بافت های فرسوده با ملاحظات کالبدی

توجه به مولفه های کالبدی شهری و استفاده بهینه و مناسب از این ویژگی ها، می تواند به عنوان ابزار مناسب و قابل درک در دستیابی به توسعه پایدار شهری مدنظر قرار گیرند. در مقابل بسیاری از مولفه های توسعه پایدار شهری که جنبه کیفی دارند. (مولفه های اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی)، مولفه های کالبدی می توانند کاملاً جنبه عینی داشته و به صورت فیزیکی، جایگاه و نقش خود را به نمایش گذارند. در مبحث مولفه های کالبدی توسعه پایدار شهری دسترسی ها، عملکردها، فرم و شکل ساخت وسازها مدنظر قرار گرفته اند که جزئیات موارد مطروحه به شرح زیر می باشند (مشارزاده، صیری، ۱۳۸۸).

ارتقاء سیستم دسترسی

بنابراین اصول زیر باید در رابطه با کیفیت محیط و برخورداری از فرصت های برابر رعایت شوند:

الف- همه مردم مستحق محیطی سالم، امن، مطبوع و برانگیزنده برای زندگی هستند.
ب- شهرها باید به نحوی طراحی شوند که همه مردم بتوانند به همه مکان ها دسترسی داشته باشند.

ج- استفاده بهینه از حداکثر ظرفیت معابر با :

- بهبود ایمنی معبر
- کاهش زمان سفر
- کاهش مصرف انرژی
- افزایش گنجایش شبکه راه ها

د- سفرها، ارتباطات و حمل و نقل همگانی باید برای همه مردم فراهم شود.

استقرار کاربری ها

برنامه ریزی پایدار برای استقرار کاربری ها و توجه به سه مولفه‌ی اصلی هم جواری ها، اختلاط و سازگاری کاربری ها نتایج زیر را در بر خواهد داشت:

- از ایجاد فضا های مرده پیشگیری می شود.
- تراکم ترافیک شهر کاهش می یابد.
- تقویت و تشویق به پیاده روی در فضاهای محلی که خود سبب ایجاد امنیت و نظارت اجتماعی می شود.
- تقویت ارتباطات همسایگی و سرزندگی .
- امکان برخورداری از تمامی خدمات برطرف کننده نیاز های روزمره شهری و محلی برای تمامی اقشار جامعه.
- امکان همکاری متقابل فعالیت های مختلف تجاری، اداری و اوقات فراغت و در نتیجه افزایش بازده اقتصادی .
- آسایش و امنیت روانی خانواده ها.
- استفاده بهینه از منابع طبیعی و مصنوعی.

استفاده از کاربری مختلط

توسعه‌ی مبتنی بر اختلاط کاربری ها، محیط شهری سرزنده ای را شکل می دهد که سازگاری کاربری ها و همچنین تسهیلات عمومی و خدمات را در مقیاس های مختلف به همراه دارد. این توسعه با هدف ایجاد محیطی مناسب برای عابران، تراکم بیش تر و تنوع فعالیت ها ایجاد می شود. بر این اساس مزیت های توسعه با کاربری مختلط به شرح زیر می باشد:

- سرزندگی
- مشارکت در توسعه
- اشتراک تسهیلات و خدمات رفاهی (انجمن شهرسازی امریکا، ۱۳۸۷)

فشرده سازی و تمرکز کاربری ها و افزایش میزان کارایی

تراکم و فشرده‌گی مستقیماً منجر به مصرف سرانه انرژی بسیار کم تر و انتشار کربن کم تر، آلودگی کم تر آب و هوا و کاهش تقاضای سایر منابع انرژی در قیاس با شهر های دارای تراکم پایین تر و فشرده‌گی کم تر می شود (تی بیتلی، ۱۳۸۴).

ارتباط بین فشردگی شهری و الگوی حمل و نقل، کانونی برای بحث فرم پایداری شهری است. این پذیرش عمومی وجود دارد که درجه ای از فشردگی، تقاضا را برای سفرهای ماشینی کاهش می دهد. شهر فشرده که نمونه ای از شهر پایدار است میزان استفاده از ماشین شخصی را به ۷۰٪ کاهش می دهد. همچنین سفرهای غیرکاری را به میزان ۷۵٪ کاهش می دهد. (Ambrose, Newton, Tucker)

بر این اساس تجمع کاربری ها در قالب مجموعه های متمرکز علاوه بر افزایش میزان کارایی عملکردی از لحاظ کالبدی منجر به ابنیه شکیل تر و مستعد جهت تعریف نشانه ای شهر گشته و در قبال این تجمع، فضایی وسیع تر و مناسب تری جهت تعریف فضای سبز و عمومی بوجود می آورد که متکی بر اصول پایداری می تواند باعث ارتقاء کیفی و کمی آن کاربری ها گردد (انجمن شهرسازی امریکا، ۱۳۸۷).

فرم و عملکرد بافت - بوم شناختی

در طراحی کالبدی پایدار عناصر شهری پیروی از نظام های طبیعت، استفاده از سامانه های طبیعی همچون باد، جریان باد، نور خورشید، بارش و خاصیت جذب پذیری زمین اصولی هستند که برای دستیابی به بیشترین بهره باید مد نظر قرار گیرند. استفاده از انرژی های تجدید پذیر همچون انرژی آفتاب و باد در طراحی و شکل دهی فضاهای شهری و ساختمان ها نیز از اصول و پایه های اصلی توسعه کالبدی پایدار می باشند که از طریق شناسایی و تحلیل دقیق وضعیت اقلیمی و بوم شناختی منطقه و استفاده از راهکارهای طراحی و معماری انطباق ساخت وسازها با اقلیم قابل حصول می باشد (بحرینی و مکتون، ۱۳۸۰).

خوانایی و ایجاد هویت

سهولت شناخت و برقراری پیوند بین اجزاء و عناصر شهری با سایر مکان ها در شهر از جمله مولفه های سازنده زمره هویت و خوانایی شهر می باشند. معنی شهر با شکل فضایی و کیفیت آن در ارتباط مستقیم است و در عین حال با فرهنگ ساکنین نیز وابستگی زیادی دارد. خوانایی شهر از جمله معیارهای پایداری به شمار می روند. برای تحقق این هدف، نشانه های شهری می توانند با هدف جهت یابی و هدایت افراد، عناصری بسیار مهم در خوانایی شهر محسوب شوند. این نشانه ها می توانند در قالب بناهای خاص و منحصر به فرد، مناظر ویژه و عناصر کالبدی خاص بروز داشته باشند. هرچند به کارگیری ارتفاع زیاد و طرح متمایز بر اهمیت برخی از ساختمان ها و کاربری های مهم دلالت می کند. زمینه و نوع کاربری نیز در این خصوص نقش

دارند. بنابراین برای طراحی و نمایش ساختمان نشانه ای هم باید از تکنیک های نشانه سازی استفاده نمود و هم زمینه رابه درستی شناخت و از پتانسیل های زمینه ای در جهت طراحی نشانه های شهری بهره گرفت (عزیزی، ۱۳۸۵).

تجارب جهانی مداخله در بافت فرسوده شهری با رویکرد توسعه پایدار

جدول شماره ۱: تجارب جهانی مداخله در بافت فرسوده شهری با رویکرد توسعه پایدار

بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهراسلو با رویکرد توسعه پایدار	
ویژگی های بافت فرسوده	<ul style="list-style-type: none"> - از محروم ترین نواحی نروژ - ساکنین جزء طبقه کارگر بوده و یک سوم جمعیت آن مهاجرین است - درآمد و سطح تحصیلات پایین - نرخ ۲ برابری بیکاری - وجود خانه های متروک فقدان فضای سبز و پارک ها - میزان مرگ و میر - اختصاص یک سوم فضای شهر به خطوط راه آهن، بندر و مسیرهای پرترافیک - آلودگی صوتی و هوا - بالاترین میزان تضادفات در اسلو
اقدامات	<ul style="list-style-type: none"> - همکاری با برنامه شهرهای سالم سازمان (WHO) - بهبود محیطی و ایجاد شرایط بهداشتی - خانه سازی - ایجاد اشتغال - توجه به دارایی های تاریخی و ساختمان ها و محیط زندگی شهری - تضمین مشارکت میان ساکنان و بخش عمومی بود - ایجاد سیستم حمل و نقلی سازگار با محیط زیست - ارتقاء پارک های قدیمی و فضاهای شهری - یکپارچگی بیشتر مردم مهاجر با جامعه نروژ - راه اندازی مراکز همسایگی و فعالیت های محلی - ایجاد پروژه های جذاب مثل پارک و موزه قرون وسطایی باعث شناخت بیش تر ساکنان و جذب توریست - ترتیب دادن فستیوال ها و جشن ها و مشارکت در پاکیزگی محیط زیست - ترافیک سبک تر همراه با آلودگی صدای کم تر - تشکیل جلسات با حضور مردم، مسؤولین و طراحان - ایجاد ارتباطی سازنده میان گروه های قومی مختلف - ایجاد ((خیابان زیست محیطی)) - تونلی جدید برای عبور ترافیک به صورتی جدا از نواحی مسکونی و تاریخی
بهسازی و نوسازی بافت فرسوده مراکش با رویکرد توسعه پایدار	
ویژگی های بافت فرسوده	<ul style="list-style-type: none"> - شهری فقیر اما برخوردار از فرهنگی غنی
اقدامات	<ul style="list-style-type: none"> - اجرای دستور کار ۲۱ - در نظر گرفتن نیازهای نسل های امروز و آینده در بهره برداری از منابع - حرکت به سوی تحولات مثبت زیست محیطی در جهت ارتقای کیفیت زندگی - توسعه شهری در جهت کاهش فقر و از بین بردن تفاوت های اجتماعی موجود - مبارزه با بیکاری - بهبود سیستم توزیع و حمل و نقل از طریق تقسیم صحیح مسؤولیت ها - مشارکت و آموزش مردم در بهسازی بافت به خصوص زنان و جوانان - تلفیق برنامه های توسعه شهری با افزایش سطح زندگی اقشار کم درآمد

<ul style="list-style-type: none"> - بهره برداری دوباره از زمین های متروک صنعتی - محافظت از مصب رودخانه مجاور شهر و زمین های نمناک و حاصلخیز کناره رود - همکاری با سازمان های غیردولتی برای اجرای برنامه های عمرانی - الزام حکومت های منتخب به نظرسنجی از محله ها برای بهبود زیست محیطی مناطق مسکونی - ایجاد سازوکارهای مشورتی (با بخش خصوصی، حکومت های محلی و شهرداری ها) در زمینه تحکیم نهادهای محلی، برنامه ریزی و بازسازی بناهای قدیمی، اهداف زیست محیطی و وضعیت زیرساخت ها - اجرای طرح های آموزشی بوسیله NGO ها - افزایش مشارکت مردم - ترغیب مردم به استفاده از حمل و نقل عمومی - اجرای طرح بهبود سیستم حمل و نقل عمومی، دوچرخه و ارتقاء پیاده روها برای کاهش ترافیک 	
بهسازی و نوسازی بافت فرسوده گوانگژو چین با رویکرد توسعه پایدار	
<ul style="list-style-type: none"> - قدمت ۲۲۰۰ ساله شهر - اسکان جمعیت زیاد - ناکارآمد بودن زیر ساخت ها - تراکم بالای ترافیک - از بین رفت محیط زیست تبدیل شدن به " شهر پر ازدحام " و " شهر کثیف " - عدم رضایت ۷۳٪ از ساکنان آن از محیط زندگی خود 	ویژگی های بافت فرسوده
<ul style="list-style-type: none"> - اقدام به بازسازی جامع شهری شامل بهبود فعالیت های بهداشتی و حفظ میراث فرهنگی - کاهش صنایع، وسیل نقلیه و فاضلاب خانگی برای بهبود کیفیت آب و هوا - سرسبزی سازی شهر از طریق پردیس ها ، باغ ها و حفظ منابع طبیعی شهر - رشد همزمان بخش تجاری و کیفی زندگی شهر - توجه به رفاه افراد و کیفیت زندگی مردم - روان سازی ترافیک از طریق نظام حمل و نقل شهری چند الگویی (ایجاد شبکه یکپارچه حمل و نقل) - بهبود اکولوژی شهری با حفظ فضای اطراف کوه ها، رودخانه ها و زمین های کشاورزی - افزایش سرانه فضای سبز به میزان دوبرابر - ساخت املاک جدید و بازسازی نواحی تاریخی به طور همزمان - استفاده مناسب از مجموعه های باقی مانده بافت فرسوده، بازیافت و استفاده از آن ها - ساماندهی خیابان ها و جاده ها بازسازی ساختمان های قدیمی - نورپردازی خیابان ها - افزایش عمرت مربع سرانه فضای سبز از طریق شکل گیری سیستم یکپارچه فضای سبز شهری - توزیع سوخت در حد استانداردهای ملی و ۱۰۰٪ تصفیه - بهبود کیفیت زندگی شهروندان به خصوص برای خانواده های آسیب پذیر و زنان از طریق خانه سازی بهتر و فراهم کردن فرصت های شغلی بیشتر - حفظ و بازسازی مناطق قدیمی از طریق برآوردن نیازهای تجاری در مناطق جدید ناشی از توسعه شهری - اعمال مقررات جدید زیست محیطی ترویج انرژی پاک و آموزش های عمومی نسبت به محافظت از محیط زیست - و طیفه ی اولیه ی شهرداری برآورده ساختن نیازمندی ها و تقاضاهای شهروندان طبق اصل "توجه به شهروند و اولویت دادن به افراد جامعه" 	اقدامات

ماخذ: نگارندگان

جمع بندی تجارب

بررسی ویژگی های بافت های فرسوده شهری

تحلیلی که از مجموعه تجارب بین المللی در خصوص ویژگی های بافت های فرسوده بر اساس کالبدی، اجتماعی- اقتصادی، عملکردی و محیطی که می توان گرفت به شرح ذیل می باشد:

✓ ویژگی های کالبدی

- ۱- بافت فرسوده شهر بافتی اغلب قدیمی و با هویت است.
- ۲- وجود عناصر و برجسته شهری همچون مرکز تئاتر شهر، ساختمان قدیمی شهرداری و.... به عنوان نشانه های شهری.
- ۳- امکان دسترسی به بافت مرکزی از تمام نقاط شهری و مناطق حومه ای اطراف.
- ۴- فرسودگی بعضی از ساختمان های واقع در بافت قدیم و وجود ساختمان های مخروبه.
- ۵- عدم رعایت منطقه بندی ارتفاعی در احداث تک بنا ها.
- ۶- فرسودگی بافتها و زوال مرکز شهر ناشی از تخلیهی شرکت ها و خدمات عمومی.
- ۷- عدم نوسازی واحدهای ساختمانی اداری و مهم شهری.
- ۸- عدم وجود پارکینگ به اندازه کافی.
- ۹- ناکارآمدی شبکه ارتباطی و ساخت و سازهای بهم پیوسته و متراکم امکان نفوذ پذیری سواره را به شدت کاهش داده است.
- ۱۰- تداخل حرکت پیاده و سواره (ناشی از سر ریز جمعیت پیاده رو به مسیرهای سواره).
- ۱۱- ازدحام و ترافیک شدید در بافت قدیم.
- ۱۲- گسست هسته‌ی تاریخی شهر با ایجاد مسیرهای ارتباطی.

✓ ویژگی های اجتماعی - اقتصادی

- ۱- مرکز تجمع افراد بی خانمان و نا بهنجار.
- ۲- بالا بودن نرخ بیکاری و گسترش بیش از حد فقر و بی سوادی.
- ۳- مهاجرت جمعیت از بافت قدیم.
- ۴- جایگزینی خانوارهای متراکم و پرجمعیت در محوطه های تاریخی متروک.
- ۵- وجود گروه های مختلف قدیمی با قشر بندی خاص اجتماعی.
- ۶- پایین بودن سطح بهداشت عمومی.

✓ ویژگی های عملکردی

- ۱- بافت قدیم شهری از عهده پاسخ به نیازهای مردم شهر بر نمی آید.
- ۲- کاهش حس تعلق به مکان ناشی از توسعه شدید فضای گردشگری.

✓ ویژگی های زیست محیطی

- ۱- وجود کارگاه های صنفی و تمرکز شدید بعضی از واحدهای خرید و فروش همچون میوه فروشی سبب بروز انواع آلودگی های صوتی و بصری است.
- ۲- وضعیت نامناسب زیر ساخت های شهری.
- ۳- ناکارآمدی شبکه تاسیسات شهری و عدم وجود سیستم فاضلاب شهری.

بررسی اهداف مداخله در بافت فرسوده شهری در تجربه های جهانی با مفاهیم توسعه‌ی پایدار

اهداف مداخله در بافت فرسوده	راهبردها	مولفه های قابل دستیابی توسعه پایدار
اهداف کالبدی	۱- سیاست توسعه و بقای بافت بومی محل از طریق مطلوب سازی محیط شهری ۲- نگهداری و حفاظت از آثار تاریخی و میراثی ۳- جداسازی مسیرهای سواره و پیاده ۴- تسهیل حرکت سواره به داخل بافت از طریق گشایش، تعریض و نیز احداث معابر ۵- بهبود وضع اماکن مسکونی ۶- محدودیت آمد و شد و حمل و نقل سریع ۷- برقراری توازن بین توسعه شهری و حفاظت محیط تاریخی و فرهنگی ۸- تخریب بناهای همجوار با بناهای با ارزش به منظور دسترسی بهتر ۹- حفظ منظر و سیمای شهر ۱۰- برقراری ارتباط میان شهر قدیمی و توسعه های جدید ۱۱- ممنوعیت بلند مرتبه سازی در بافت قدیمی و تعریف حریم منظری و ساخت وساز ۱۲- مرمت تدریجی واحدهای با ارزش ساختمانی پس از خروج افراد کم درآمد و تزریق کاربری های جدید ۱۳- استفاده از حمل و نقل عمومی در بافت کهن شهری ۱۴- ایجاد شبکه معابر پیاده در ارتباط با عناصر تاریخی	- حفاظت از منابع طبیعی و مصنوع - ایمنی - آسایش - عدالت - کارایی - زیبایی و منظر - بهداشت و سلامت محیط

اهداف مداخله در بافت فرسوده	راهبردها	مولفه های قابل دستیابی توسعه پایدار
اهداف اجتماعی - اقتصادی	۱- سیاست رشد و گسترش بافت قدیم همراه با عدالت اجتماعی ۲- توسعه‌ی صنعت گردشگری به عنوان یک فعالیت درآمد ساز ۳- هویت یابی مشترک گروه های قومی و همزیستی مسالمت آمیز ۴- جلب مشارکت بخش خصوصی و عمومی در طرح های توسعه و نظر خواهی از آنان ۵- ایجاد انگیزه و کشش های جدید اقتصادی همراه با حس مسؤولیت پذیری جوامع تجاری و سرمایه داران به سرنوشت و تجدید حیات شهر ۶- ارتقاء کیفی سطح زندگی ساکنین ۷- حفظ ساکنان موجود و بالا بردن مشارکت های مردمی در مرمت شهری ۸- حفظ روحیه اجتماعی و فرهنگی شهرو روابط شهروندان با محیط کالبدی شهر ۹- تقویت نهادهای عمومی برای سرمایه گذاری در بافت ۱۰- سعی در حذف نابرابریهای ناشی از دگرگونی ارزش های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی ۱۱- تثبیت جمعیت شهر قدیم و جلوگیری از دگرگونی های بافت جمعیتی	- عدالت - بهره وری - هویت و تعلق اجتماعی - مشارکت - احساس مسؤولیت - پذیری اجتماعی - رفاه

اهداف مداخله در بافت فرسوده	راهبردها	مولفه های قابل دستیابی توسعه پایدار
اهداف عملکردی	۱- معاصر سازی بافت جهت حفظ موقعیت شهر ۲- سازگار نمودن کاربری ها ۳- برنامه ریزی بر اساس نیاز و مشارکت مردم ۴- ایجاد فضاهای جدید در استخوان بندی شهر کهن برای جلوگیری از فرسودگی	- حفظ و استفاده از منابع موجود (توسعه درونزا) - آسایش و آرامش روانی - رفاه - کارایی
اهداف زیست محیطی	۱- ارتقاء کیفیت محیط زیست ۲- به روز کردن تاسیسات قدیمی و ارتقای وضعیت آن ها ۳- معاصر سازی تاسیسات و تجهیزات شهری ۴- بهبود وضع بهداشت شهر	- بهداشت و سلامت محیط - بهبود خدمات رسانی و رفاه - زیبایی

ماخذ: نگارندگان

توجه :

پس از مطالعات انجام شده در مبانی نظری و تجارب جهانی در خصوص بعد کالبدی توسعه پایدار جدول ذیل جهت جمع بندی ارائه می شود.

جدول ۳: مولفه های توسعه پایدار

ابعاد توسعه پایدار	مولفه های توسعه پایدار	زیر مولفه
بعد کالبدی	سازگاری	• سازگاری و همسازی اجزا و عناصر نسبت به یکدیگر و نیز ابعاد مختلف زندگی شهری با شرایط طبیعی
	هویت	• حفظ و ارتقای فضای عمومی و عدم انقطاع تاریخی و گسستن پیوندهای فرهنگی شهر • باززنده سازی و حفظ بناهای تاریخی
	جذابیت و خوانایی	• لذت بخش بودن نمودهای کالبدی و بصری برای مردم • افزایش جذابیت و خوانایی شهر • زیبا سازی خیابان ها و شریان ها • توجه و حفظ مناظر طبیعی در بافت شهری • توجه به مقیاس انسانی در طراحی فضاهای شهری

<ul style="list-style-type: none"> • مشارکت و اختلاط کاربری های مسکونی، تجاری و فرصت های شغلی با هم که باعث افزایش پتانسیل و فشردگی فعالیت ها می شود • اختلاط کاربری ها و استفاده چند منظوره از فضای شهری • ایجاد فرصت های شغلی در نزدیکی محل سکونت • افزایش کاربری های چند عملکردی و جلوگیری از قطبی شدن عملکردها • افزایش مراکز فعالیت در شهر و ایجاد تمرکز مورد نیاز در آن ها 	<p>ترکیب و تنوع کاربری ها</p>	<p>بعد کالبدی</p>
<ul style="list-style-type: none"> • استفاده از زمین های خالی و بناهای متروک • جلوگیری از تخریب بناها تا حد امکان • استفاده مجدد از ساختمان ها و تغییر عملکرد آن ها (انعطاف پذیری) • بازیافت فضایی و بهره گیری از فضاهای مخروبه شهری • ارتقاء کیفیت محیطی بافت قدیمی • بهبود روش های ساخت و ساز صنعتی که باعث کاهش هدر رفت مصالح می شود. 	<p>بهره وری</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • ایجاد سطوح خدماتی کافی • توجه به فشردگی بافت (که بایستی با وضعیت شیب زمین، پوشش گیاهی و اقلیم در نظر گرفته شود) • طراحی ساختمان ها با کیفیت و استحکام بالا و با طول عمر بالا • طراحی سازگار با اقلیم در ساختمان ها • ممنوعیت هرگونه توسعه ای که منجر به آلودگی یا تاثیرات مخرب بر روی کیفیت زندگی گردد، مانند سرو صدا یا آشفتنگی بصری یا کاهش فرصت های تفریحی و تفریحی. • بهره گیری از انرژی پاک و رعایت استانداردهای طراحی اقلیمی شهری • سامان دهی توزیع کاربری های شهری متناسب با ظرفیت بستر اکولوژیکی شهری • بهینه سازی ارتفاع ساختمان ها تا چهار طبقه به منظور کاهش اتلاف انرژی در طبقه های بالاتر • توجه به حجم بنا و سایه اندازی لا استفاده از خورشید و نوع اقلیم در مکان های مختلف • ایجاد تاسیسات و تجهیزات و خدمات لازم • لزوم تنظیم کاربری های مطابق با نیازهای همه اقشار اجتماعی 	<p>ارتقاء کیفیت زندگی</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • باز بودن آغوش فضاهای شهری بر روی همگان و تبدیل شدن به یک گذرگاه پر هیاهو • رعایت سلسله مراتب شهری در طراحی فضاهای شهری 	<p>نفوذ پذیری</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • افزایش حمل و نقل عمومی • سهولت جابه جایی با استفاده از وسایل حمل و نقل جدید • طراحی مناسب شریان ها در جهت کاهش ترافیک و آمد و رفت، کاهش مصرف انرژی و آلودگی هوا • طراحی مسیرهای دوچرخه • ایمن سازی خیابان ها و شریان ها • ایجاد ساختارهای مناسب و تشویق مردم به پیاده روی • توسعه کالبدی شهر به صورت متراکم و در مسیرهای خطوط سریع حمل و نقل همگانی 	<p>ارتقاء دسترسی</p>	

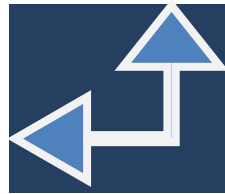
مأخذ: نگارندگان

محدوده‌ی مداخله (کوی سجادیه) در استخوان بندی شهر مشهد

از سال ۱۳۴۷ به بعد توسعه‌ی شهر عملاً توسط خطوط طرح جامع شهر مشهد تعیین و هدایت شده است. محور اصلی توسعه که در سال ۱۳۵۰ مراحل اول و دوم آن به تصویب رسید، جاده سنتو تعیین گردید که محدوده جنوبی و غربی شهر تا سال ۱۳۵۵ مشخص می‌نمود. ایجاد دانشگاه فردوسی و پارک ملت در محدوده‌ی غربی جاده‌ی سنتو از جمله عللی بود که توسعه به سمت غرب را تشدید کرد. توسعه در شمال و شرق شهر مشهد به صورت حاشیه‌ای و به تدریج انجام می‌گرفت و با رونق یافتن عملکرد راه‌آهن و فرودگاه در شمال و غرب این روند تشدید شد و روستاهای زیادی در بافت شهر ادغام گردید. شروع احداث کمربند ۱۰۰ متری مطابق طرح جامع نیز از ۱۳۵۵ به بعد در سمت شمال و شمال شرق شهر رشد توسعه‌های حاشیه‌ای را در اطراف خود تشدید نمود و بافت تازه مسکون شده کوی سجادیه و گودهای بازمانده از کوره‌های آجر پزی مأمّن طبقات روستایی و مهاجرین بی بضاعتی گردید که به دلیل بالا بودن قیمت زمین و مسکن به این منطقه پناه آورده بودند.



تعامل موثر و مستقیم فضایی کوی سجادیه
با مجموعه حرم مطهر

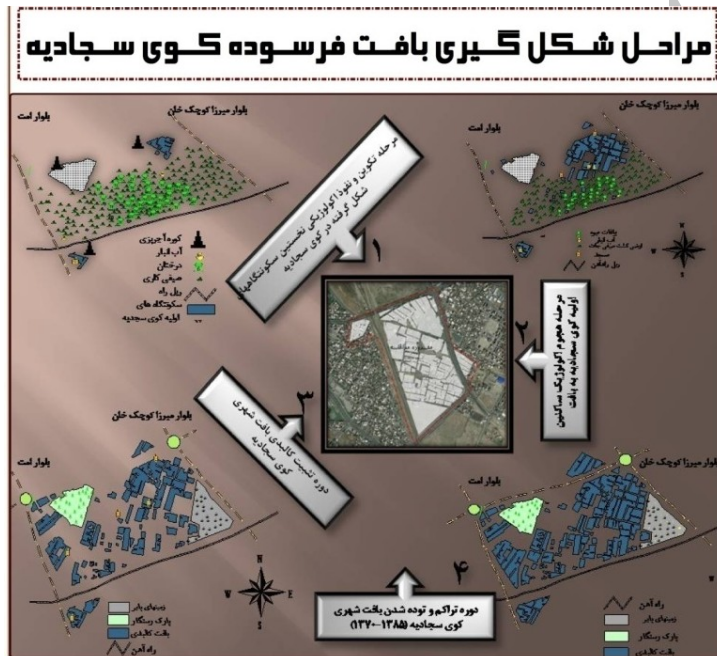


مراحل شکل گیری بافت فرسوده کوی سجاده

در بررسی علل و چگونگی شکل گیری کوی سجاده و توسعه و تکوین تا عصر حاضر آن از منظری اکولوژیکی می توان مراحل زیر را برشمرد :

- ۱- مرحله تکوین و نفوذ اکولوژیکی (اواخر دهه ۱۳۳۰)
- ۲- دوره هجوم اکولوژیک در کوی سجاده (۱۳۳۰-۱۳۵۵)
- ۳- دوره تثبیت کالبدی کوی سجاده (۱۳۷۵-۱۳۵۵)
- ۴- دوره تراکم و توده شدن بافت (۱۳۷۰-۱۳۸۵)

مراحل شکل گیری بافت فرسوده ی کوی سجاده



جمع بندی:

در امر بهسازی و نوسازی بافت فرسوده کوی سجاده شهر مشهد جهت دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری به نکات زیر می باید توجه شود.

دستیابی به الگوی مطلوب دسترسی ها

سیستم های کنونی حمل و نقل مجموعه ی پیچیده ای از مسائل شهری نظیر آلودگی هوا، ازدحام، فرسودگی، گسترش بی رویه، تخریب اکوسیستم ها و جداسازی اجتماعی به همراه داشته است. بنابراین حمل و نقل در شهرهای پایدار باید بر اصول زیر استوار باشد. (عزیزی، ۱۳۸۰)

- ۱- اولویت بخشیدن به استفاده از حمل و نقل عمومی از طریق فراهم نمودن دسترسی مناسب تر به آن
- ۲- استفاده‌ی بهینه از حداکثر ظرفیت معابر
- ۳- توجه و برنامه ریزی برای عبور دوچرخه سواران در جهت تشویق و ترغیب ساکنان محله به استفاده از این وسیله حمل و نقل باصرفه
- ۴- ایجاد انسجام و نظم بخشیدن به ساختار شبکه‌ی ارتباطی محله
- ۵- محدود کردن آمد و شد سواره عبوری
- ۶- حیات بخشی معابر پیاده
- ۷- رعایت تناسب معبر پیاده با رفتارهای عابرین
- ۸- رعایت تنوع محیطی در معبر پیاده

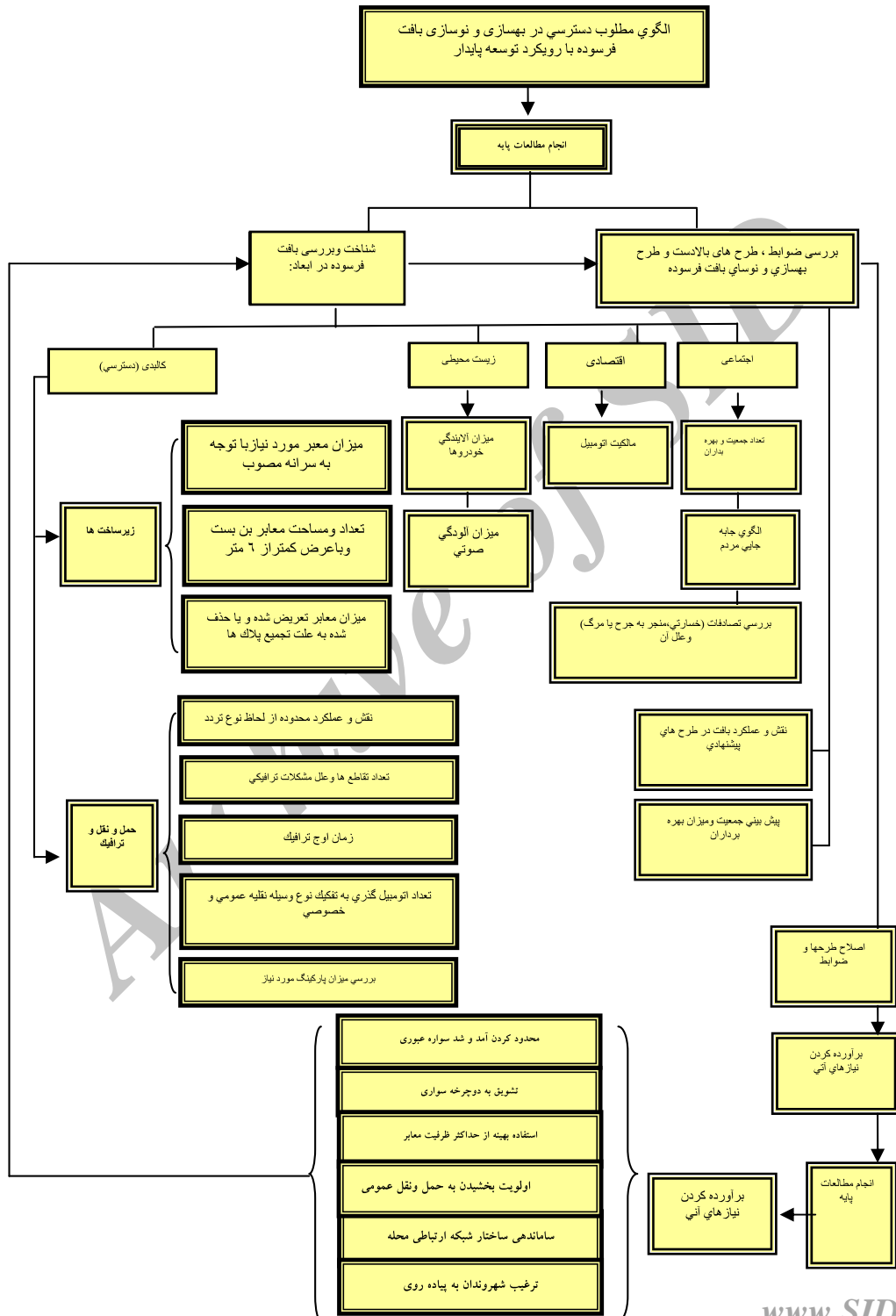


- مولفه های توسعه پایدار
- ارتقاء دسترسی
 - ایمنی و امنیت
 - جذابیت و خوانایی
 - بهره‌وری
 - ترکیب و تنوع کاربری‌ها
 - نفوذ پذیری
 - جذابیت و خوانایی
 - حفظ و اتقاء اکوسیستم‌های طبیعی
 - ارتقاء کیفیت زندگی
 - توجه به نیازهای بیولوژیکی انسان

راهنمای نقشه:



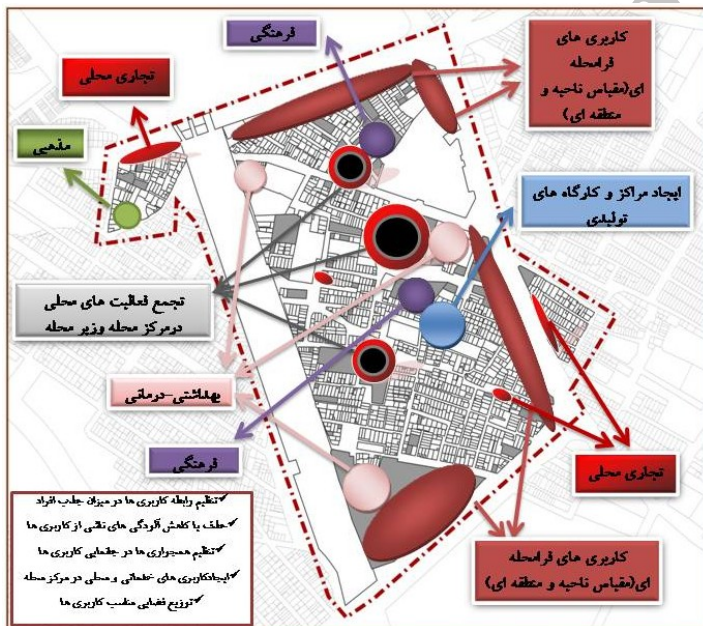
نمودار ۲: دستیابی به الگوی مطلوب دسترسی



دستیابی به الگوی مطلوب در نظام استقرار کاربری ها

برنامه ریزی پایدار برای استقرار کاربری ها و توجه به سه مولفه اصلی هم جواری ها، اختلاط و سازگاری کاربری ها باید بر اصول زیر استوار باشد.

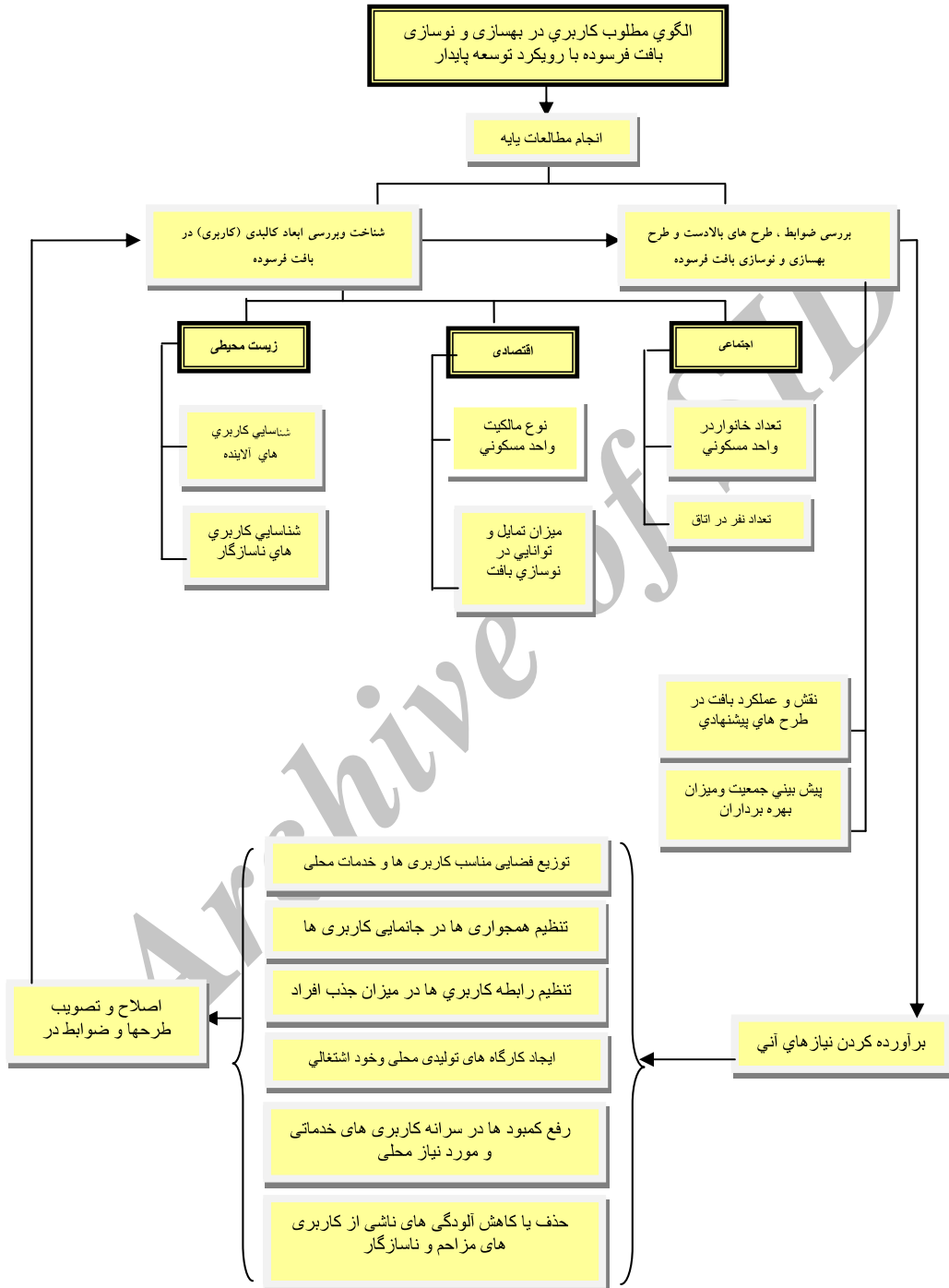
- ۱- توزیع فضایی مناسب کاربری ها و خدمات محلی
- ۲- تنظیم هم جواری ها در جانمایی کاربری ها
- ۳- رفع کمبودها در سرانهی کاربری های خدماتی و مورد نیاز محلی
- ۴- تجمع فعالیت ها و ایجاد مرکز محله
- ۵- تنظیم رابطه کاربری ها، میزان جذب افراد و شدت جریان حرکت پیاده
- ۶- حذف یا کاهش آلودگی های ناشی از کاربری های مزاحم و ناسازگار
- ۷- ایجاد مراکز و کارگاه های تولیدی محلی و خود اشتغالی
- ۸- جانمایی کاربری های فرامحله ای



مولفه های توسعه پایدار

- ارتقاء دسترسی
- ترکیب و تنوع کاربری ها
- بهداشت و سلامت
- آموزش و اطلاع رسانی
- ارتقاء کیفیت زندگی- بهره وری
- ایمنی و امنیت
- رفاه و آسایش اجتماعی
- جذابیت و خوانایی
- سازگاری
- حفظ و اتقاء اکوسیستم های طبیعی
- پایداری و پویایی اقتصادی

نمودار ۳: دستیابی به الگوی مطلوب کاربری



دستیابی به الگو و فرم مطلوب در فضای شهری

در طراحی کالبدی پایدار عناصر شهری پیروی از نظام های طبیعت، استفاده از سامانه های طبیعی همچون باد، جریان باد، جریان آب، نور خورشید، بارش و خاصیت جذب پذیری زمین اصولی هستند که برای دستیابی به بیشترین بهره باید مد نظر قرار گیرند.

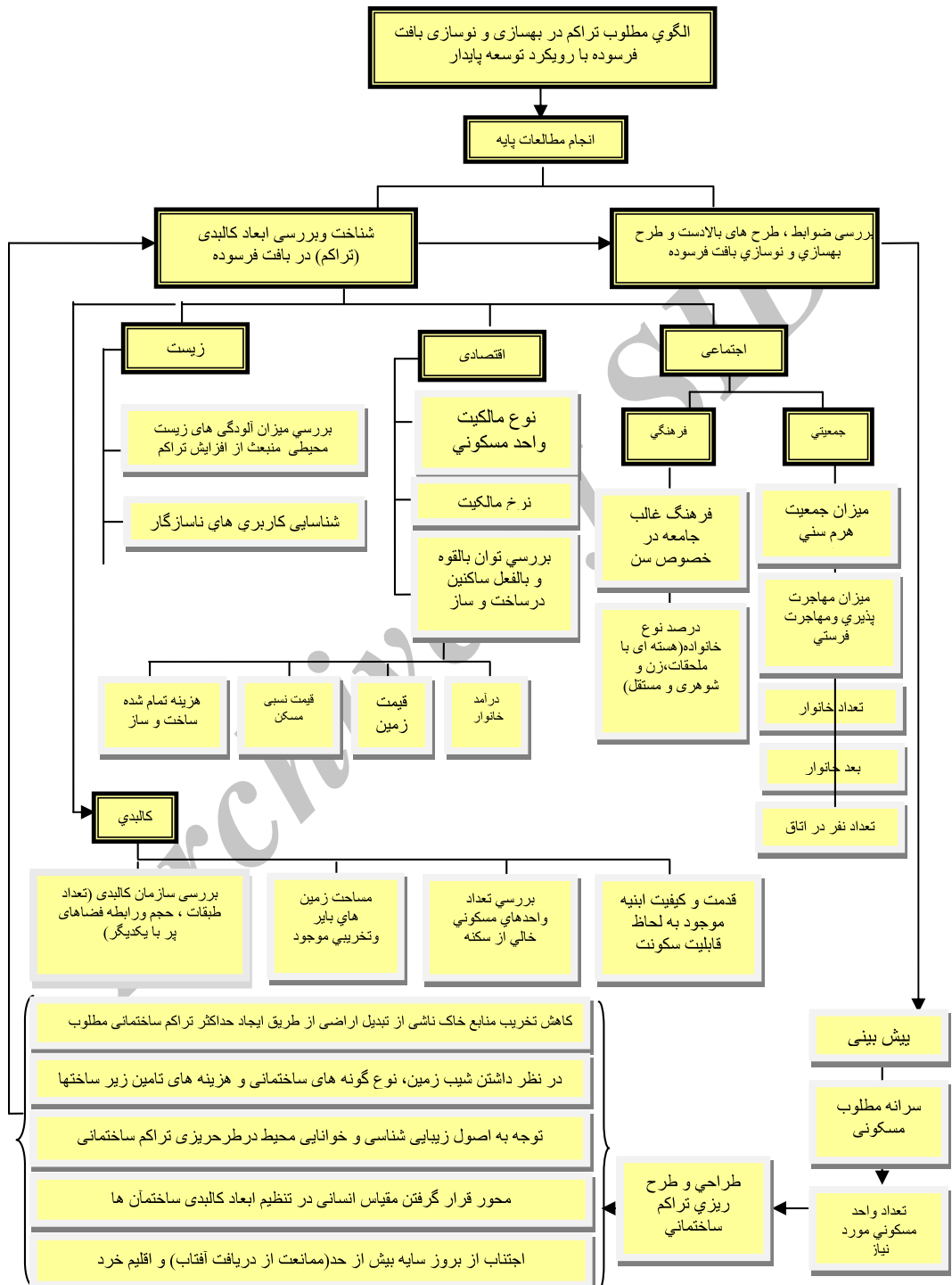
استفاده از انرژی های تجدید پذیر همچون انرژی آفتاب و باد در طراحی و شکل دهی فضاهای شهری و ساختمان ها نیز از اصول و پایه های اصلی توسعه کالبدی پایدار می باشند که از طریق شناسایی و تحلیل دقیق وضعیت اقلیمی و بوم شناختی منطقه و استفاده از راهکارهای طراحی و معماری انطباق ساخت و سازها با اقلیم قابل حصول می باشد بنابراین باید بر اصول زیر استوار باشد. (عزیزی، ۱۳۸۰)

- ۱- حفظ اصول زیبایی شناسی در بافت
- ۲- خوانایی و ایجاد هویت در بافت
- ۳- همسو کردن ساخت و سازها با اقلیم و بوم
- ۴- تعیین تراکم های ساختمانی مطلوب در ساخت بناها در نظر گرفتن نیازهای ساکنین و تاثیر آن بر بافت
- ۵- افزایش مقاومت و استحکام بناها
- ۶- افزایش واحد های سکونتی متناسب با ویژگی های اجتماعی ساکنان
- ۷- همسو کردن ساخت و سازها با ضوابط و مقررات شهرسازی



- مولفه های توسعه پایدار
- جذابیت و خوانایی
 - نفوذ پذیری
 - هویت
 - ارتقاء کیفیت زندگی
 - توجه به نیازهای بیولوژیکی انسان
 - رفاه و آسایش اجتماعی
 - احساس تعلق
 - بهره وری
 - آموزش و اطلاع رسانی
 - حفظ و انقاء اکوسیستم های طبیعی
 - مشاكت

نمودار ۴: دستیابی به الگوی مطلوب تراکم



منابع و مآخذ:

۱. امیدوار، ک.، بیرانوندزاده، م و بهروز، پ . ۱۳۸۸. امکان‌سنجی تجدید حیات و ساماندهی بافت‌های قدیم شهری با استفاده از تکنیک تحلیل عاملی: محله‌ی زید بن علی شهر خرم آباد، مجله‌ی صفا.
۲. انجمن شهرسازی آمریکا، ۱۳۸۷. "استاندارهای برنامه ریزی و طراحی شهری انجمن شهرسازی آمریکا"، جلد اول: هیه طرح و انواع طرح ها، ترجمه: گیتی اعتماد، مصطفی بهزادفر، مجتبی رفعیان، غلامرضا کاظمیان، قاسم ملکی، ماه فرید منصوریان، دفتر نشر معانی، تهران
۳. انجمن شهرسازی آمریکا، ۱۳۸۷. "استاندارهای برنامه ریزی و طراحی شهری انجمن شهرسازی آمریکا"، جلد چهارم: مکان و مکان سازی، ترجمه: گیتی اعتماد، مصطفی بهزادفر، ساسان صالحی، دفتر نشر معانی، تهران
۴. باقریان، م. ۱۳۸۹. بازشناسی قابلیت‌های نوسازی در بافت‌های فرسوده بخش میانی برپایه ویژگی‌های اجتماع و فضا، مطالعه موردی: محله ۱۹ از منطقه ۱۷ شهر تهران، فصلنامه‌ی پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۱۵۶: ۷۳-۱۴۱.
۵. ترنر، ت. ۱۳۷۶. شهر همچون چشم انداز، نگرشی فراتر از فرانوغرای (پست مدرن) به طراحی و برنامه‌ریزی شهری، ترجمه‌ی فرشاد نوریان، تهران، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری.
۶. خاکپور، ب و دیگران. ۱۳۸۸. نقش سرمایه اجتماعی در توسعه‌ی پایدار محله‌ای، نمونه: کوی سجادیه، مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، شماره‌ی ۱۲: ۸۱-۵۵.
۷. روستا، م. ۱۳۸۹. بررسی وضعیت حفظ و نگهداری فضای سبز (باغات) شهر جهرم در راستای توسعه‌ی پایدار، پایان‌نامه‌ی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه فردوسی مشهد.
۸. رهنما، م. ۱۳۷۵. احیاء بافت قدیم و توسعه شهری، نمونه بافت‌های مسکونی مرکزی مشهد، رساله دکتری دانشگاه تربیت مدرس.
۹. رهنما، م. ۱۳۸۸. برنامه‌ریزی مناطق مرکزی شهرها، انتشارات دانشگاه فردوسی مشهد، چاپ اول.
۱۰. رهنما، م ، عباس‌زاده، غ. ۱۳۸۷. اصول، مبانی و مدل‌های سنجش فرم کالبدی شهر، انتشارات جهاد دانشگاهی مشهد، چاپ اول.
۱۱. رهنما، م.، فخریان، م. ۱۳۸۴. بررسی روند احیاء مرکز شهر مشهد، فصلنامه‌ی جغرافیا و توسعه‌ی ناحیه‌ای، شماره‌ی ۴: ۱۰۳-۸۳.

۱۲. رهنما، م، برادران قاسمی، م. ۱۳۸۸. بررسی نقش نهادهای سیاسی درجهانی شدن شهر مشهد، مجله‌ی مشهدپژوهی، شماره‌ی ۳: ۴۲-۱۹.
۱۳. زیاری، ک. ۱۳۸۰. توسعه‌ی پایدار و مسؤولیت برنامه‌ریزان شهری در قرن بیست و یکم، مجله‌ی دانشکده‌ی ادبیات و علوم انسانی دانشگاه تهران، شماره‌ی ۱۶۰: ۳۸۵-۳۷۱.
۱۴. زیاری، ک، مهندسزاد، ح و پرهیز، ۱۳۸۸، مبانی و تکنیک‌های برنامه‌ریزی شهری، انتشارات دانشگاه بین‌المللی چابهار، چاپ اول.
۱۵. سرایی، م، زارعی‌فرشاد، ع. ۱۳۸۸. جای پای بوم‌شناختی (EF) به عنوان شاخص سنجش پایداری اجتماعات، مجله‌ی محیط‌شناسی، شماره‌ی ۵۰: ۲۶-۱۵.
۱۶. شماعی، ع، پورا احمد، ا. ۱۳۸۴. بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول.
۱۷. صرافی، م، ۱۳۷۵، "توسعه پایدار و مسؤولیت برنامه‌ریزان شهری"، مجله علمی معماری و شهرسازی، شماره ۴۵
۱۸. عزیزی، م، آراسته، م. ۱۳۸۹. ارزیابی موفقیت طرح‌های تجمیع در بافت تاریخی شهریزد، نمونه‌ی موردی: مجموعه‌های مسکونی نفت و خاتم، مجله‌ی مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، شماره‌ی ۵: ۲۸-۱.
۱۹. عزیزی، م، ۱۳۸۵. "محله مسکونی پایدار: مطالعه موردی نارمک"، مجله هنرهای زیبا، شماره ۲۷
۲۰. عزیزی، م، ۱۳۸۰، "توسعه شهری پایدار، برداشت تحلیلی از دیدگاه های جهانی"، نشریه علمی پژوهشی صفا، دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی، سال ۱۱، شماره ۳۳
۲۱. فلامکی، م. ۱۳۸۴. "باززنده سازی بناها و شهرهای تاریخی"، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ پنجم
۲۲. فلامکی، م، ۱۳۸۴، "نوسازی و بهسازی شهری"، سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها (سمت)، تهران
۲۳. مشارزاده، ز، صبری، س. ۱۳۸۸. "مقایسه تطبیقی نظریات در مورد پارک های اداری و توسعه پایدار شهری"، نشریه هویت شهر، سال سوم، شماره ۵
۲۴. مشهدی‌زاده، ن. ۱۳۷۸. تحلیلی از ویژگی‌های برنامه‌ریزی شهری در ایران، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران، چاپ سوم، تهران. ۸. بحرینی، ح، مکنون، ر. ۱۳۸۰. "توسعه شهری پایدار: از فکر تا عمل"، مجله محیط شناسی، دانشگاه تهران، شماره ۲۷، سال ۲۷

۲۵. مومنی، م و دیگران، ۱۳۸۹، تحلیلی بر طرح‌های احیاء و نوسازی بافت‌های فرسوده نمونه موردی: محله جویباره اصفهان، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، سال دوم، شماره‌ی ۷: ۵۲-۳۱.

- 26-Andali, A.1387. A collection of writings related to repairmen and renewal of decayed structures. Tehran urban renewal organization Tehran: SAMT publication.
- Chapin, S, 1979. Urban Land use Planning, New York. 27
- 27- Falamaki, S.1384. Urban renewal and repairmen. Tehran: SAMT publication.
- "Sustainable Development" WWW.ingham .org/ce/CED/sarticle/sustainable.
- 28- Pricopi,C.2005.
- 29- Geddes, P.1950. Civies:as Applied Sociology. Paris: Springer Ltd.
- 30-Rahnama, et al. 2005. Accessibility and Sustainability in Sydney, International. Conferences of Health Risk. Blonya, Italy, 356-370.
- 31- Trancik, Roger. 1981 . " Finding lost space- theories of urban design".
- 32- WWW.dpz.com/2008.

Archive of SID