



## الگوهای رونق‌بخشی، نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری

دکتر شریف مطوف

دکتری برنامه‌ریزی شهری، استادیار دانشگاه شهید بهشتی  
(نویسنده و مسئول مکاتبات) [sm\\_1332@yahoo.com](mailto:sm_1332@yahoo.com)

زهرا خدائی

کارشناس ارشد شهرسازی از دانشگاه تربیت مدرس  
[zahra1361@gmail.com](mailto:zahra1361@gmail.com)

### چکیده

این مقاله بر آن است، ضمن تبیین انواع بافت‌های آسیب‌پذیر و شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده به علل پیدایش آن پرداخته و پیشنهاداتی در زمینه‌ی راه‌های برون رفت از وضعیت موجود و رونق‌بخشی به نوسازی در این بافت‌ها ارائه نماید. بدین منظور با استفاده از تجربه‌ی موردی شهر کاشمر این راه‌کارها مورد ارزیابی تجربی قرار گرفت. در این مقاله ضمن گونه‌شناسی تعاریف، مفاهیم و راه‌کارهای بهسازی بافت‌های فرسوده، به تبیین وضع موجود بافت‌های فرسوده‌ی شهر کاشمر و طبقه‌بندی آن‌ها با استفاده از روش تحلیل سلسله مراتبی AHP و نیز نرم‌افزار GIS پرداخته و به نحوه‌ی مداخله‌ی ارکان مؤثر در این بافت‌ها اشاره شده است. در نهایت با تقسیم‌بندی بافت‌های فرسوده‌ی شهر کاشمر به چهار گونه‌ی "بافت فرسوده با ارزش تاریخی"، "بافت فرسوده میانی"، "بافت فرسوده روستایی - شهری (دارای هسته روستایی)" و "بافت فرسوده حاشیه‌ای" شیوه‌ی مداخله‌ی دولت و نحوه‌ی مشارکت مردم در بهسازی و نوسازی آن بیان شده است.

### واژگان کلیدی

بافت‌های فرسوده شهری، بهسازی، نوسازی، مداخله در بافت، شهر کاشمر

## (۱) مقدمه

بسیاری از شهرهای کشور ما با پدیده‌ی فرسایش محله‌های شهری مواجه‌اند. نمود عینی این فرسایش آفت زندگی اجتماعی در این بافت‌هاست. عوارض فرسایش به‌صورت نیمه متروک و متروک‌شدن بناها، مسکن‌های نامناسب و نابهنجار و نزول کیفیت‌های اقتصادی-اجتماعی پدیدار می‌شود. وسعت بالای بافت‌های فرسوده با معضلات فراوان و نبود استراتژی‌های روشن درخصوص برنامه‌ریزی و مدیریت طرح و اجرا در نوسازی این گونه بافت‌ها، سبب شده است تا زمینه‌های تحقق قوانین و مصوبات (هرچند اندک) موجود نیز فراهم نشود و بافت‌های فرسوده شهری با روندی افزایشی به یکی از مهم‌ترین چالش‌های شهرها تبدیل شوند.

قسمت عمده‌ی این فضاها که گذشته تاریخی زندگی اجتماعی گروه‌هایی را بر خود حمل می‌کنند، با گذشت زمان بالندگی خود را از دست داده و دستخوش فرسودگی شده‌اند، و این فرایند شهرها را از درون می‌پوساند. به هر صورت در پی تحول در شیوه‌ی زندگی و سکونتگاه-های کنونی، به خصوص در پی تغییر نیاز به خدمات گوناگون و نیازهای حاصل از تحولات در طی زمان- از جمله نیاز به زیرساخت‌های حمل و نقل، دسترسی به تأسیسات و تسهیلات و نظایر این‌ها برای زندگی- محله‌های کهن و قدیمی شهری به دلیل وفق نیافتن با شرایط جدید، دچار چنین روندی می‌شوند. انقطاع ارتباطی بین مهم‌ترین ویژگی‌های بافت قدیم و بافت‌های جدید و نوساز شهر، باعث زوال کالبد قدیمی شهر، از خود بیگانگی و از دست رفتن هویت شهر می‌شود. در چنین شرایطی لازم است با استفاده از سیاست‌های مناسب به احیاء این بافت‌ها پرداخته شود. احیاء، به مفهوم بازگرداندن زندگی در محلات قدیمی، بیش از هر چیز مستلزم رفع موانع قانونی فعلی از یک‌سو و توانمندسازی مردم محله به معنای واگذاری اختیارات لازم برای تصمیم‌گیری و ایجاد تشکلهای اجرایی، فراهم آوردن خدمات مشاوره‌ای برنامه‌ریزی و طراحی و نیز اقدام شهرداری منطقه در رفع معضلات کالبدی- اجتماعی محله و ایجاد تسهیلات لازم از سوی دیگر می‌باشد.

## (۲) شناسایی انواع بافت‌های آسیب‌پذیر

انواع بافت‌های آسیب‌پذیر نظیر بافت تاریخی، بافت قدیم، بافت فرسوده و بافت پیرامونی یا بافت‌های با اسکان غیر رسمی که در هسته‌ی مرکزی یا لایه‌های میانی شهرها واقعند و نیازمند دخالت و ساماندهی هستند به لحاظ ویژگی‌های فضایی، کالبدی و ارزشی، همسان نبوده و تعاریف زیر آنها را از هم متمایز می‌کند:

♦ **بافت‌های تاریخی:** ابنیه و فضایی که قبل از ۱۳۰۰ هجری شمسی شکل گرفته و به ثبت آثار ملی رسیده یا قابلیت ثبت شدن را دارا می‌باشند (مانند مجموعه میدان نقش جهان و پیرامون آن) تماماً واجد ارزش فرهنگی- تاریخی هستند. درمورد این گونه بافت‌ها، ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری ملاک عمل خواهد بود.

♦ *بافت قدیم:* آن بخش از بافت‌های شهری را شامل می‌شود که قبل از ۱۳۰۰ شکل گرفته و لکن به دلیل فرسودگی کالبدی، فقدان استانداردهای ایمنی، استحکام، خدمات و زیر ساخت‌های شهری علی‌رغم برخورداری از ارزش‌های هویتی از منزلت مکانی و سکونت‌ی پایین برخوردارند. مداخله در این‌گونه بافت‌ها یا سایر بافت‌های شهری متفاوت بوده و اقدامات از نوع بهسازی، روانبخشی و نوسازی خواهد بود که در قالب طرح‌های ویژه به اجرا درخواهند آمد!

♦ *بافت فرسوده:* بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده‌ی قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیر ساخت‌های شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آن‌ها امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای جهت سرمایه‌گذاری در آن را ندارند، معیارهای اساسی شناسایی و تشخیص این‌گونه بافت‌ها در ادامه ارائه می‌گردد.

♦ *بافت پیرامونی یا بافت‌های با اسکان غیررسمی:* بافت‌هایی هستند که عمدتاً مهاجرین روستایی و تهیدستان شهری را در خود جای داده‌اند و بدون مجوز و خارج از برنامه‌ریزی رسمی و قانونی توسعه شهری (طرح‌های جامع و تفصیلی) در درون یا خارج از محدوده‌ی قانونی شهرها به وجود آمده است. عمدتاً فاقد سند مالکیت بوده و از نظر ویژگی‌های کالبدی و برخورداری از خدمات و زیرساخت‌های شهری - مشابه بافت‌های فرسوده - شدیداً دچار کمبود هستند.

### ۳) ویژگی عمومی بافت‌های فرسوده

*الف) عمر ابنیه:*

ساختمان‌های موجود در این‌گونه بافت‌ها عمدتاً قدیمی می‌باشد و فقدان رعایت استانداردهای ایمنی از ظاهر ساختمان قابل تشخیص است. ابنیه این بافت‌ها عمدتاً تحمل مقاومت در مقابل زلزله‌ای با شدت متوسط را ندارد.

*ب) دانه بندی و تعداد طبقات:*

ابنیه مسکونی واقع در این‌گونه بافت‌ها عمدتاً ریز دانه بوده و اکثر آنها یک یا دو طبقه هستند.

*ج) نوع مصالح:*

مصالح به‌کار رفته در این‌گونه بافت‌ها عمدتاً از انواع خشتی، آجر و چوب و یا آجر و آهن بدون رعایت اتصالات افقی و عمودی می‌باشند.

*د) وضعیت دسترسی‌ها:*

بافت‌های فرسوده که عمدتاً بدون طرح قبلی ایجاد شده‌اند عمدتاً از ساختاری نامنظم برخوردارند و دسترسی‌های موجود در آنها عمدتاً پیاده می‌باشد به گونه‌ای که اکثر معابر آن

بن بست یا با عرض کمتر از ۶ متر بوده و ضریب نفوذ ناپذیری در آن‌ها کمتر از ۰/۳۰ است. مساحت عرصه ابنیه واقع شده در این بافت‌ها عمدتاً کمتر از ۲۰۰ متر مربع می باشد.

ه) وضعیت خدمات و زیر ساختهای شهری:

بافت‌های فرسوده به لحاظ برخورداری از خدمات، زیرساخت‌ها، فضاهای باز، سبز و عمومی دچار کمبودهای جدی هستند.

و) شاخص‌های کیفی:

مسأله جمعیت‌پذیری بافت‌ها، حریم غسل‌ها، مسیر قنات‌ها، رود دره‌ها، بافت‌های روستایی درون شهری و ... از دیگر مسائلی هستند که در تعیین بافت‌های فرسوده مؤثر می باشند.

#### ۴) شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده و آسیب پذیر

بافت‌های آسیب پذیر بر اساس بلوک آسیب‌پذیر تعریف شده‌اند و بلوک آسیب پذیر بلوکی است که حداقل یکی از شرایط سه‌گانه ذیل را داشته باشد:

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

۱- بنایی که فاقد سیستم سازه‌ای باشد (سازه بتونی، فولادی یا شناژهای تحتانی، قائم و فوقانی) به تشخیص کارشناس رسمی ساختمان

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

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

ج) بلوکی که حداقل ۵۰ درصد عرض معابر آن (قبل از اصلاحی) بن بست، یا با عرض کمتر از ۶ متر باشد و یا ضریب نفوذ ناپذیری آن کمتر از ۰/۳۰ باشد.

#### ۵) بافت فرسوده و علل پیدایش

##### ۵-۱- تعریف کلی بافت فرسوده:

بافت فرسوده تظاهر نوعی بیماری در ساختار مجموعه‌های زیستی و عموماً مناطق شهری محسوب می‌گردند و عوامل چندی در بروز و شکل‌گیری آن‌ها دخیل‌اند که از میان می‌توان به عوامل کالبدی، عملکردی، زیست‌محیطی، اقتصادی-اجتماعی، فرهنگی اشاره کرد. تأثیر مخرب هر یک از عوامل فوق سبب کاهش ارزش‌های کمی و کیفی محیط‌زیست، در محدوده‌هایی از شهر می‌شود و با نزول ارزش‌های سکونتی-عملکردی در این قبیل محدوده‌ها امر نوسازی، بازسازی و بهسازی در آن‌ها متوقف می‌گردد و میل به عدم تغییر و تحوّل در آن‌ها فزونی می‌یابد و حالت فرسودگی و ناکارآمدی در آن‌ها مستولی می‌شود و بدین ترتیب بافت فرسوده‌ی

شهری به عنوان بازتابی از تاثیر عوامل مخرب شکل می‌گیرد و به صورت فضایی که به تدریج متعلق به همه کس و غیر قابل سکونت برای هر کس باشد به حیات خود ادامه می‌دهد. ویژگی‌های بیان شده، مرز بین بافت فرسوده و قدیمی و اقدامات ضروری به منظور بازسازی و نوسازی آن‌ها را تبیین می‌کند. بنا به تعریف بافت فرسوده و ناکارآمد به بافتی اطلاق می‌گردد که در آن کاهش ارزش‌های کمی و کیفی محیط‌زیست انسانی بروز کرده باشد در حالی که در یک بافت قدیم ولی کارآمد، به دلیل ساختار آن، نه تنها هیچ یک از عوامل مخرب در آن نقشی ندارد، بلکه هماهنگی و هارمونی بین عناصر متشکله بافت، ارزش تاریخی را نیز به آن می‌بخشند. از این رو قدمت بافت نمی‌تواند ملاک فرسودگی و ناکارآمدی آن قلمداد گردد و چه بسیارند بافت‌هایی که در بدو شروع شکل‌گیری در زمره بافت‌های ناکارآمد شهری محسوب می‌گردند و از این رو می‌توان فرسودگی و ناکارآمدی را در آن‌ها معادل یکدیگر در نظر گرفت (مهندسین مشاور امکو، ۱۳۸۲، ص ۱).

بافت‌های فرسوده به دلیل معضلاتی هم‌چون پایین بودن کیفیت زندگی، کاهش امنیت، مشکلات ترافیکی، فضاهای بی‌دفاع، ترس، بالا بودن جرم و بزه نیازمند استراتژی‌های بنیادین جهت تغییرات اساسی در ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، محیطی و ... هستند. تغییراتی که اغلب در بلندمدت و با صرف هزینه‌های گزاف جهت رفع مشکلات فوق از سوی نهادهای عمومی با تاکید بر "سه e" شامل آموزش<sup>۳</sup>، اجرا<sup>۴</sup> و مهندسی<sup>۵</sup> و در نظر گرفتن نیازهای خاص ساکنان به منظور تعیین اهداف و ارزیابی تغییرات صورت می‌گیرد (Anderson. et al, 2007, p: 315)

بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده‌ی شهری از جنبه‌های متفاوت، موضوعی بسیار پیچیده می‌باشد. ساکنان آن عمدتاً از اقشار پایین جامعه بوده و از فرصت‌های شغلی اندکی برخوردارند و به ناچار تن به مشاغل دون پایه می‌سپارند؛ از طرفی خدمات شهری ناچیزی به آنان ارائه می‌شود. به دلیل فرسودگی بالا، تنوع کاربری‌ها (تجاری، تفریحی، فضای سبز، درمانی، آموزشی و...) به ندرت دیده می‌شود. فنشتاین و گری<sup>۶</sup> بر این باورند که دولت به عنوان نهاد مؤثر اصلی باید در این بافت‌ها مداخله نماید و نیازهای اولیه و اساسی هم‌چون مسکن مناسب، مراکز آموزشی، فرصت‌های اشتغال از طریق مشاغل خرد و تأمین نیازهای روزمره ساکنان را فراهم نماید. پرت<sup>۷</sup> (۱۹۹۷) نقش سازمان‌های اجتماعی را همراه با بخش خصوصی در بهسازی محلات فرسوده بسیار ضروری دانسته است. سازمان‌های اجتماعی براساس مشارکت توسعه‌ی اجتماع محور<sup>۸</sup> (CDCs) با هدف بهسازی محلات، فعالیت‌هایی هم‌چون حمایت‌های مالی از اقشار کم درآمد مانند مسکن قابل استطاعت، تأمین خدمات موردنیاز ساکنان را با مشارکت ساکنان، سازمان‌های محلی و دولت انجام می‌دهند (Vidal, 1996). در این راستا توجه صرف به ساختارهای اقتصادی و اقدامات پراکنده و جزئی از سوی متولیان درخصوص نوسازی بافت‌های فرسوده نمی‌تواند مثمرتر باشد (Jude and Parkinson, 1990). برنامه‌های برنامه‌های

بازسازی و نوسازیِ موفقیت‌آمیز، منوط به در نظر گرفتن سرمایه‌ها یا ظرفیت‌های انسانی می‌باشد که بندرت در ساختارهای موجود به آن توجه می‌شود. ظرفیت‌های انسانی می‌تواند منجر به شکوفایی اقتصادی محلی و نوسازی با در نظر گرفتن شرایط مردمی که در آن جا زیست می‌کنند، باشد (Robinson-Barnes 1997).

عموماً تصویری که از بافت فرسوده‌ی شهری می‌شود، بافت قدیمی شهر است که به دلایلی نوسازی نشده است و رفته رفته ساختمان‌ها کهنه و پوسیده شده‌اند. این تصور از بافت فرسوده (که بیشتر موضوع کهنگی را در ذهن تداعی می‌کند)، تصور جامعی از انواع بافت‌های شهری را به دلیل مسائل و مشکلاتی که گریبان‌گیر آن‌هاست و نوسازی در آن تهدید می‌شود و رو به فرسودگی یا میرندگی نهاده‌اند در بر نمی‌گیرد، از این رو اگر هدف، مسئله‌یابی و شناخت مشکل برای یافتن راه‌حل به منظور تغییر و ارتقاء کیفیت بافت شهری است، عنوان بافت‌های فرسوده را می‌توان به "بافت‌های مسئله‌دار شهری" تغییر و مورد بحث قرار داد (جهانشاهی، ۱۳۸۲).

#### ۵-۲- علل و شکل‌گیری بافت‌های فرسوده و ناکارآمد:

همان‌گونه که اشاره شد عوامل چندی به تنهایی و یا در هماهنگی با یکدیگر باعث شکل‌گیری و به وجود آمدن بافت‌های فرسوده و ناکارآمد می‌شوند. این عوامل می‌توانند در شروع ایجاد بافت و یا بر اثر مداخلات ناسنجیده‌ی بعدی در هر یک از عوامل ساختاری بافت وارد عمل شده و پهنه‌ای را از انتفاع خارج و کیفیت محیط انسانی را در آن کاهش دهند. پارامترهای تأثیرگذار و نقش آن‌ها به عنوان عوامل مخرب محیطی در علل شکل‌گیری بافت فرسوده را می‌توان به شرح ذیل مورد تحلیل قرار گرفت:

##### الف) عدم پیروی از یک برنامه‌ریزی منسجم

در اختیار نبودن برنامه‌ای مدوّن و همه‌جانبه‌نگر در مسائل توسعه‌ی شهری، می‌تواند مناطق شهری و یا محدوده‌هایی از آن‌ها را در بدو شکل‌گیری به یکی از دو عارضه‌ی ناکارآمدی و یا بی‌هویتی مبتلا کند. نمود بارز این دو پدیده را در بافت‌های شهری تهران، می‌توان به صورت عینی و ملموس در بخش‌های شمالی و جنوبی آن مورد شناسایی قرار داد. علاوه بر این، مداخلات بدون برنامه از پیش تعیین شده نیز، قادر است بافت کارآمدی را به پهنه‌ای فاقد کارایی لازم مبدل نماید.

##### ب) عوامل کالبدی

شکل پیوند و ارتباط یک پهنه با کل منطقه، نفوذپذیری، شبکه دسترسی درونی و بیرونی و نیز نحوه‌ی پیوند یا انطباق بافت با مورفولوژی و عوارض زمین قادر است بافتی را از حالت کارایی مطلوب خارج و در زمره‌ی بافت‌های ناکارآمد قرار دهد. علاوه بر این، عدم تعادل بین تراکم بافت، نسبت توده و فضا، تفکیک اراضی و دانه‌بندی آن‌ها در یک پهنه، درجه آسیب-

پذیری آن را در مواجهه با سوانح طبیعی غیرمترقبه بالا برده و کاهش ارزش کمی و کیفی آن را نسبت به سایر نقاط پیرامونی آن پدید می‌آورد.

### ج) معضلات عملکردی

به طور کلی در هر پهنه‌ای که تعادل لازم بین نسبت فضایی کار با فضای مسکونی و گذران اوقات فراغت برقرار نباشد، مسائل و مشکلات متعدد اجتماعی بافت را دستخوش ناکارآمدی می‌سازند. پهنه‌های صرفاً کارگاهی، صنعتی، خدماتی، مسکونی، خوابگاهی و مراکز گسترده‌ی تجاری همگی شواهدی دال بر ناکارآمدی را در خود نهفته دارند که به محض مهتبا شدن شرایط مناسب به صورت معضل عملکردی بروز کرده و بافت را فاقد ارزش و کارایی مطلوب می‌نمایند.

### د) عوامل آلاینده‌ی زیست محیطی

تولید و توزیع انواع آلاینده‌های زیست محیطی چه به صورت بالفعل و یا بالقوه باعث کاهش ارزش کمی و کیفی بافت شده و توقف نوسازی را برای آن به ارمغان می‌آورند. انتشار زباله و فاضلاب و مشکلات ناشی از دفع آب‌های سطحی و نیز معضلات ناشی از انواع آلودگی‌ها در هوا و هم‌چنین بروز انواع آلودگی‌های صوتی در فضا، بهداشت، سلامتی و آسایش ساکنان یک پهنه را مورد تهدید قرار می‌دهند. بروز پدیده‌های فوق، بافت شهری را دچار حالت فرسودگی و میرندگی می‌کند.

### ه) عوامل اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی

ترکیب اجتماعی و قومی اشکال خانواده و خانوار، تراکم‌های ناخالص و خالص جمعیتی، درآمد و اشتغال و نیز انواع فعالیت‌های تولیدی و خدماتی از جمله عواملی هستند که بر شکل‌گیری و محتوای بافت شهری، اثر بایسته و تعیین‌کننده‌ای را می‌گذارند و آن را تبدیل به بافتی کارآمد و یا غیرکارآمد می‌کنند.

### و) تأثیر ناشی از کمبود زیرساخت‌های شهری

کمبود و یا نارسایی تأسیسات و زیرساخت‌های شهری نظیر راه ارتباطی مناسب، کانال دفع فاضلاب و آب‌های سطحی، آب، برق، گاز، تلفن و ... سبب ایجاد معضل و در عین حال فرسودگی بافت شهری می‌شوند. علاوه بر این، عبور عناصر نامطلوب از میان بافت شهری برای ارائه خدماتی به کل مناطق شهری و یا نقاط پیرامونی آن سبب فرسودگی و یا ناکارآمدی بافت شهری می‌گردند. عبور اتوبان‌ها و بزرگراه‌ها، راه‌آهن، شبکه برق فشار قوی، عبور کانال‌های روباز و مسیل‌های شهری به ویژه اگر با زباله، فاضلاب، و زائدات شهری همراه باشند سبب افت قیمت زمین در بافت و ناکارآمدی آن می‌گردند (مهندسين مشاور امکو، ۱۳۸۲، صص ۳-۱).

### ۶) انواع فرسودگی در بافت‌های شهری

فرسودگی یکی از مهم‌ترین مسائل مربوط به فضای شهری است که باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی‌قوارگی آن می‌شود. فرسودگی عاملی است که به زدودن خاطرات جمعی، افول حیات شهری واقع‌های و شکل گرفتن حیات شهری روزمره-

ای کمک می‌کند حبیبی (۱۳۸۴) فرسودگی را به دو دسته‌ی کلی "کامل" و "نسبی" تقسیم می‌کند:

« فرسودگی کامل، فرسودگی است که فرسودگی در هر دو عنصر فضای شهر یعنی کالبد و فعالیت آن رخنه کرده باشد و به دنبال آن باعث فرسودگی کامل فضا شود». پس فرسودگی یا در "کالبد"، "فعالیت" و یا در "کالبد و فعالیت" به‌طور یک‌جا رسوخ می‌کند. بر این اساس می‌توان معادلاتی به شرح ذیل تشکیل داد که بیانگر انواع فرسودگی‌ها باشد:

معادله اول: شکل (کالبد سالم) + فعالیت (فرسودگی نسبی) = فرسودگی نسبی فضا  
 معادله دوم: شکل (کالبد نسبتاً فرسوده) + فعالیت (سالم) = فرسودگی نسبی فضا  
 معادله سوم: شکل (کالبد فرسوده) + فعالیت (فرسوده) = فرسودگی کامل فضا

جدول شماره یک میزان فرسودگی فضای شهری را براساس معادلات سه‌گانه‌ی فوق نشان می‌دهد.

جدول شماره ۱- میزان فرسودگی فضای شهری

مقیاس	نحوه استفاده از زمین و بنا	نوع طرح	مدت زمان اقدام	نوع اقدام	نوع مرمّت	فرسودگی فضای	فرسودگی فضای	معادله
در حد زیر محله و کوی	تعمیر، تدقیق کاربری و تأکید بر شکل بنا	اجرائی	کوتاه مدت (۰ تا ۵ سال)	إبقاء	بهبودی	فعالیت (عملکرد)	فرسودگی نسبی فضای شهری	اول
در حد زیر محله و برزن	تأکید بر کاربری و تعمیر در شکل بنا	طراحی	میان مدت (۰ تا ۱۵ سال)	احیاء	نوسازی	کالبد (شکل)	فرسودگی نسبی فضای شهری	دوم
در مقیاس شهر یا بخشی از آن	تنظیم کاربری و تعریف شکل بنا	برنامهریزی	بلند مدت (۰ تا ۲۵ سال)	تخریب و ساخت مجدد	بازسازی	فعالیت + کالبد	فرسودگی کامل فضای شهری	سوم

منبع: حبیبی و مقصدی، ۱۳۸۴



در یک تقسیم‌بندی دیگر، می‌توان فرسودگی را به چند دسته کلی تقسیم نمود که عبارتند از:

### الف) فرسودگی کالبدی

فرسودگی ممکن است ناشی از افت کیفیت کالبدی یا سازه‌ای بنا باشد. این وضع با قرار گرفتن بافت بنا در مسیر افت کیفیت ناشی از گذشت ایام، تأثیر آب و هوا، جابجایی زمین، ارتعاشات ناشی از رفت و آمد اتومبیل‌ها یا نگهداری نامناسب و نامطلوب به وجود می‌آید. چنین بنايي به تعریف و نگهداری، بیش از آنچه نگهداری منظم و جاری تأمین می‌کند، نیاز دارد. بدون چنین بازآرایی، شرایط کالبدی بنا در خلال تصرف و استفاده از بنا اختلال ایجاد می‌کند. ایجاد فرسودگی از این دست، احتمالاً - دست کم در آغاز - تدریجی است.

### ب) فرسودگی کارکردی

فرسودگی هم‌چنین می‌تواند از کیفیت‌های کارکردی بنا ناشی شود. ممکن است بافت بنا دیگر برای کارکردی که به خاطرش طراحی شده، برای استفاده‌ی جاری مناسب نباشد. بنا در این حالت با استانداردهای روز یا شرایط متصرف یا متصرفین بالقوه تطبیق نمی‌کند. ممکن است فرسودگی کارکردی یک بنا متأثر از یک نقطه‌ضعف فنی باشد. فرسودگی کارکرد هم‌چنین ممکن است از ویژگی‌های گستره ناشی شود. عدم کارآیی می‌تواند از عوامل خارجی ناشی شود که کارکرد بنا به آن‌ها متکی است. مثلاً ممکن است فضای کافی برای توقف اتومبیل در محل یا خیابان‌های پیرامون وجود نداشته باشد یا به‌خاطر وجود خیابان‌های باریک یا ازدحام ترافیک دسترسی به محل دشوار باشد.

### ج) فرسودگی در تصویر ذهنی

فرسودگی در تصویر ذهنی محصول تلقی و برداشت ذهن بنا یا گستره است. در گذر زمان با ایجاد تحول در محیط انسانی، اجتماعی، اقتصادی یا طبیعی، بافت بدون تغییر تاریخی در مردم امروز تناسب خود را با نیازهایی که در خدمت آن است از دست می‌دهد. این برداشت یک داوری ارزشی است و ممکن است در واقعیت فاقد جوهره‌ی واقعی باشد.

### د) فرسودگی قانونی و رسمی

این نوع فرسودگی به ابعاد کارکردی و کالبدی ربط پیدا می‌کند و مثلاً هنگامی روی می‌دهد که یک بنگاه عمومی استانداردهای حداقلی را برای کارکرد تعیین می‌کند. از این قرار است که رواج استانداردهای جدید بهداشتی و ایمنی، آتش‌سوزی یا مقررات ساختمانی، ممکن است یک بنا را محکوم به افسردگی کنند. به همین ترتیب یک بنا ممکن است از لحاظ قانونی " فرسوده" شده باشد. فرسودگی کالبدی، کارکردی و -گاه- در حوزه تصویر ذهنی ممکن است به یک فرسودگی "رسمی" منجر شوند و این امر مثلاً در شرایطی رخ می‌دهد که یک گستره رسماً "داخل در طرح" اعلام شود و قرار شود برای احداث جاده، تعریض راه و اجرای طرح بازسازی جامع از سوی دستگاه‌های شهرسازی دولت محلی تخریب شود.

ه) فرسودگی مکانی

فرسودگی مکانی متأثر از ویژگی‌های فعالیت‌های کارکردی در داخل گستره می‌باشد. ممکن است مکان انتخاب شده در طول زمان و در ارتباط با فعالیت‌هایی که بنا با توجه به آن‌ها ساخته شده است فرسوده شود. مثلاً فروشگاه‌هایی که در پیرامون یک بیمارستان یا ایستگاه راه‌آهن متروک قرار دارند. در واقع، این فرسودگی در نتیجه بلا تغییر ماندن یک مکان خاص نسبت به تغییراتی روی می‌دهد که در الگوی وسیع هزینه‌های دسترسی و نیروی کار پدید می‌آید (هدایت‌نیا، ۱۳۸۶، صص ۵۸-۵۶).

۷) راه‌های برون رفت از وضع موجود و رونق‌بخشی به نوسازی بافت‌های فرسوده

برای برون‌رفت از وضع موجود ضمن پرداختن به مباحث کلی و بنیادین نوسازی و تلقی آن به صورت فرایندی مستمر و بلندمدت و مبتنی بر مدیریت راهبردی، نیاز به راهکارهایی است که برای مردم قابل اندازه‌گیری باشد؛ یعنی راهکارهایی که سریعاً آن‌ها را به نیازهایشان برساند و یا آن‌ها را مطمئن کند که زودتر به نتایج مورد انتظارشان دست پیدا خواهند کرد. این راهکارها کوتاه‌مدت و زود بازده بوده و نتایج مقطعی آن‌ها می‌تواند با امید بخشی به مردم، جلب مشارکت آن‌ها در روند نوسازی را محقق سازد. در مسیر تحقق آنچه ذکر شد، اولین گام به شناخت کلی از مسائل در سطح مدیریت راهبردی می‌باشد. به عبارتی اهداف، مبنای، استراتژی‌ها و ضرورت‌ها در این بعد مطرح شده و یک تحلیل راهبردی و آسیب‌شناسی از گذشته به دست خواهد آمد.

نوسازی مفهومی صرفاً کالبدی نیست و جنبه‌های مختلف و متنوعی را شامل می‌شود. در بافتی ممکن است اقدام نوسازی یا هدف آن (رفع محرومیت و توانمندسازی) از حالت انفعالی خارج شده و به شرایط مستلزم نوسازی تبدیل شود که حاصل آن نوسازی فعالانه می‌باشد. در نوسازی فعال، محدوده بافت فرسوده با همه ابعاد فرسودگی آن مدنظر بوده و عناصر کالبدی فی‌نفسه موضوع اساسی بحث نیستند. بدین ترتیب ضرورت ایجاد تحول در روش‌ها و شیوه‌های اجرایی نمایان می‌شود. به نحوی که بهسازی و نوسازی شهری منوط به بکارگیری سرمایه‌ی انسانی و مالی است (Green Leigh and Ross, 2000, p:378).

سازمان نوسازی شهر تهران به عنوان متولی امر نوسازی در بافت‌های فرسوده تهران، الگوهای نوسازی و یا آنچه که به نام محصول نهایی و خروجی کار مقوله نوسازی بافت‌های فرسوده تولید خواهد شد را به چهار دسته، مدل یا الگو تقسیم می‌کند (عندلیب، ۱۳۸۵، صص ۴۱).

الف) الگوی تولید طرح؛ طرح ویژه نوسازی بافت فرسوده: این الگو در چهارچوب

سیاست‌های طرح جامع تهیه می‌شود. طرح مذکور، بسته‌ای از طرح‌ها و برنامه‌های ویژه نوسازی شامل سطوح تفصیلی، منظر شهری و معماری در بافت فرسوده است. در این طرح با بررسی

محلات و نواحی مختلف و رسیدن به نظم و مرزهای مشخص، نظام برنامه‌ریزی و مدیریت بر آن تعیین می‌گردد.

در طرح تفصیلی ویژه نوسازی پهنه‌بندی کاربری‌ها، دسترسی‌های اصلی، سقف جمعیتی، تراکم پایه، به همراه جداول و سرانه‌ها ارائه می‌گردد و در طرح منظر شهری که مقیاس محله‌ای دارد ضمن تدقیق کاربری‌ها و پیشنهاد ترکیب حجمی بافت مبتنی بر ایده‌های منظرین فضا، نحوه توزیع کیفی تراکم مشخص می‌شود. هم در طرح تفصیلی و هم در طرح منظر شهری، پیشنهاد پارامترهای اساسی کارکردی - کالبدی مبتنی بر ویژگی‌های سازمان فضایی موجود و پیشنهادی صورت می‌گیرد.

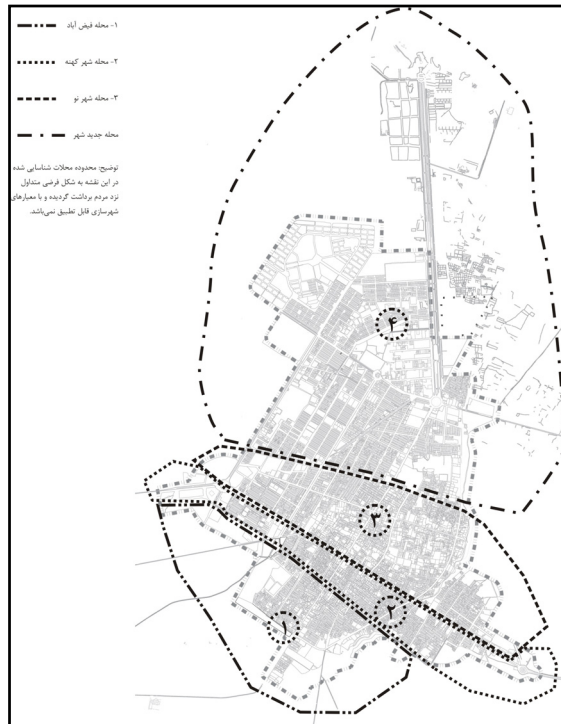
**ب) الگوی تولید زمین؛ پروژه‌های نوسازان:** الگوی تولید زمین یا تملک مهم‌ترین گام اجرایی در روند نوسازی بافت‌های فرسوده می‌باشد. اغلب طرح‌ها در همان مراحل آغازین و به دلیل فراهم نشدن زمینه‌های تملک به بن‌بست می‌رسند. در این خصوص، الگوهای قابل تعمق در جهان تجربه شده که هرکدام از آن‌ها می‌تواند در مواردی راه‌گشا باشد. غیر از مکانیزم‌های برنامه‌ای نحوه جلب مشارکت مردم در خصوص موضوع یاد شده و به فرض مهیا شدن زمین‌های واگذاری املاک جهت نوسازی بافت، بایستی در فرایند اجرایی تملک دامنه و اولویت‌های آن را نیز مشخص نمود. این اولویت‌ها عبارتند از:

- تملک مسیر شبکه پیشنهادی طرح تفصیلی ویژه‌ی نوسازی
- ملک محدوده واحدهای مسکونی جایگزین (پروژه‌های نوسازان)
- تملک محدوده پروژه‌های مختلط
- تملک محدوده نقاط تحریک توسعه بر مبنای منظر شهری

**ج) الگوی تولید سرمایه؛ کاربری‌های ارزش آفرین:** منابع نهفته‌ای در شهر وجود دارد که از آنها استفاده درستی به عمل نمی‌آید و اتکای سیاستمداران شهری اصولاً به منابع و پول نقد است، می‌توان به طرق گوناگون منابع یادشده و پراکنده شهری را احیاء کرد. در این خصوص طرح‌های جامع شهری می‌توانند با پیشنهاد کاربری‌های ارزش‌افزین نظیر بورس‌ها و مراکز مختلف تجاری - اداری در مناطق فقیر و فرسوده شهری، زمینه‌های لازم جهت نوسازی بافت‌های فرسوده را فراهم‌سازند. چنین نگاه‌های کل‌نگری با جذب سرمایه‌گذاران، صرفه‌های اقتصادی فرایند نوسازی و توسعه پایدار شهری را تضمین می‌کند.

**د) الگوی تولید ساختمان: ساز و کارهای صنعتی در ساخت:** تردیدی نیست که با مکانیزم‌های ساخت و ساز فعلی، امکان نوسازی عرصه‌های گسترده بافت‌های فرسوده شهری نه به لحاظ کمی و نه کیفی ممکن نیست (مهندسین مشاور پردازاز، ۱۳۸۷، صص ۸۵-۸۲).

نقشه شماره ۱- بافت شهر و محدوده محلات موجود



منبع: طرح جامع شهر کاشمر، مهندسين مشاور زیست کاوش

### ۸) بررسی سیمای کالبدی شهر کاشمر

شهر کاشمر<sup>۹</sup> یکی از کهن‌ترین شهرهای جنوب خراسان به شمار می‌رود. این منطقه دارای سابقه استقرار اقوام پارت بوده و پس از آنکه مردم کاشمر به ناحیه‌ای که امروزه به "محله سلطانیه" معروف است کوچ نمودند و در فاصله آن و قریه فیض آباد مستقر شدند، محل مذکور سلطان آباد نامیده شد و آن جا محلی است که امروزه به "شهر کهنه" معروف می باشد. در واقع شهر کهنه هسته اصلی شهر کاشمر می باشد و در زمان فتحعلی‌شاه ارگ حکومتی در شهر کهنه ساخته شد، پس از آن شهر نو با بافت مشخص و منظم تر در مجاورت شهر کهنه ایجاد شد.

به طور کلی از نظر خصوصیات مشترک می‌توان چهار نوع بافت شهری را در کاشمر

تشخیص داد:

- بخش قدیمی‌تر که شامل شهر کهنه و شهر نو است.
- توسعه‌های روستایی قدیم که شامل محلات سلطانیه و قریه فیض آباد است.

- بخش‌های توسعه هسته‌ی اصلی شهر که شامل محله‌ی نو و محله‌ی فیض‌آباد می‌باشد که در جنوب شهر و میان قلعه و فیض‌آباد تشکیل شده است.

- بخش جدید شهر و توسعه‌های بعد از طرح جامع مصوب ۱۳۶۱ است که بیشتر در سمت غرب و شمال غرب انجام گرفته‌اند و از نظر مصالح ساختمانی و شیوه‌ی ساختمان با سایر بافت‌های موجود شهر متفاوت می‌باشند.

بزرگ‌ترین و پرجنب و جوش‌ترین محله کاشمر، محله شهر کهنه است که بخش عمده‌ی آن در جنوب بازار قدیم و خیابان‌های اصلی کنونی شهر (خیابان قائم، میدان انقلاب، خیابان شهید مدرس) قرار دارد که در قدیم دور تا دور آن را قلعه، بارو و خندق فرا گرفته بود. در نقشه‌های قدیمی‌تر، چهار گوشه محدوده مذکور چهار برج قرار داشته است.

توسعه‌های اخیر شهر عموماً در شرق و شمال به ترتیب محلات فقیر و اعیان‌نشین شهر را ساخته‌اند که سکونتگاه‌های فاقد هویت بوده و نمی‌توان نام محله را بر آن نهاد.

بعد از تهیه طرح جامع شهر کاشمر توسط مهندسین مشاور اوربانیک در سال ۱۳۶۱، توسعه‌ی شهر عمدتاً در سمت غرب و شمال غربی بوده که از پیش‌اندیشیده و سازمان یافته و متکی بر شبکه شطرنجی می‌باشد.

#### ۹) تبیین وضع موجود بافت‌های فرسوده شهر کاشمر

##### ۹-۱- تصویری واقعی از بافت‌های فرسوده‌ی شهر کاشمر

فرسودگی بافت‌های فرسوده ناشی از نارسایی‌های متعدد و متنوعی است که بر شرایط کالبدی، کارکردی و کیفیت زندگی جمعی در این مناطق تأثیر جدی دارند. مطالعات پژوهشی، بررسی کارشناسی دستگاه‌های ذریع و مشاهده بافت‌های فرسوده شهر کاشمر نشان می‌دهد که این بخش شهر، از انواع فرسودگی‌ها، نارسائی‌ها و مسائل ذیل رنج می‌برد که آشفتگی‌های مختلف شهری و رشد و توسعه نامتوازن این مناطق را به همراه داشته‌است:

- فرسودگی کالبدی
- عدم دسترسی مناسب به درون بافت و عرض کم معابر
- مشکلات زیست‌محیطی و عدم رعایت حرایم مسیل و خطوط انتقال برق (در بافت حاشیه‌ای)
- کمبود امکانات گذارن اوقات فراغت به ویژه برای کودکان و نوجوانان
- فقر و محرومیت نسبی (به ویژه در بافت حاشیه‌ای)
- آسیب‌پذیری در برابر زلزله (عدم نظارت بر اجرای صحیح و استفاده از سازه‌های نامناسب و کم دوام)

- سرانه کم خدمات شهری (فضای سبز، مرکز آموزشی، فرهنگی و تفریحی)

- تراکم بالای جمعیت

- حجم بالای ساختمان‌های کم‌دوام و ریزدانه

- نامنی و معضلات اجتماعی و فرهنگی ( به ویژه در بافت حاشیهای)  
 - ارزش پایین زمین‌های فاقد سند در مجاورت بافت حاشیهای و تداوم مشکلات این نوع از بافت‌ها

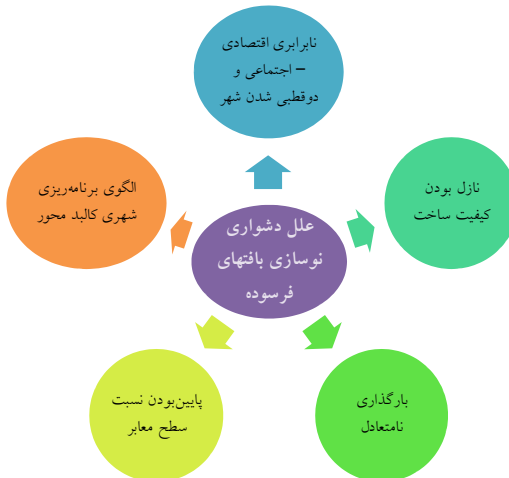
### ۹-۲- نتایج و پی‌آمدهای ادامه روند وضع موجود بافت‌های فرسوده

اصولاً فرسودگی به کالبد منحصر نمی‌شود بلکه معرف وجود شرایطی از جمله موارد زیر است که زندگی انسان را در ابعاد مختلف تهدید می‌کند، به گونه‌ای که به نظر می‌رسد تداوم این روند در بافت‌های فرسوده خود به منزله زلزله‌های فاجعه‌آمیز است که نسل‌های آینده را تهدید می‌کند و باید بیش از پیش نگران وقوع تدریجی آن بود:

- جرایم در بافت فرسوده بیشتر از نقاط دیگر است.
- آسیب‌پذیری خانه‌های بافت فرسوده در برابر زلزله کاملاً جدی است.
- امداد و خدمات‌رسانی در مواقع بحران با مشکلات جدی روبرو است.
- امکان حفظ حرمت انسان‌ها به حداقل می‌رسد.
- رشد و تربیت در بافت فرسوده با موانع جدی محیطی روبرو است.
- زیرساخت‌های بافت فرسوده از متوسط شهر بسیار کمتر است.
- فقر اقتصادی در بافت‌های فرسوده، توان مشارکت و نظارت مردم را سلب می‌کند.
- انگیزه‌های اقتصادی و سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده پایین است.

به طور کلی علل دشواری نوسازی بافت‌های فرسوده را که از تحلیل نتایج پیامدهای فرسودگی این مناطق قابل استنتاج است، می‌توان در نمودار شماره ۱ مشاهده نمود.

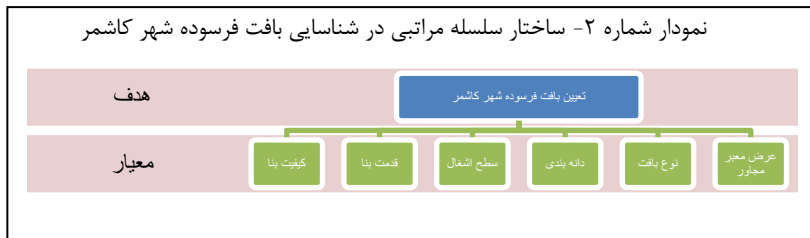
نمودار شماره ۱ - علل دشواری نوسازی بافت‌های فرسوده



### ۱۰) معرفی شاخص‌ها و تعیین محدوده انواع بافت با استفاده از روش AHP

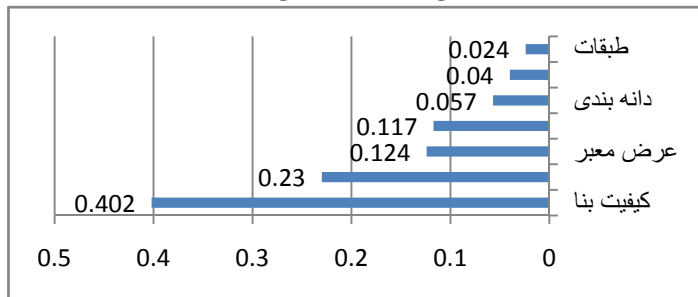
یکی از کارآمدترین تکنیک‌های تصمیم‌سازی فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی (AHP) است. این تکنیک بر اساس مقایسه‌های زوجی بنا نهاده شده و امکان بررسی سناریوهای مختلف را به مدیران می‌دهد. فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی یکی از جامع‌ترین سیستم‌های طراحی شده برای تصمیم‌گیری با معیارهای چندگانه است زیرا این تکنیک امکان فرموله کردن مسأله را به صورت سلسله‌مراتبی فراهم می‌کند و همچنین امکان تحلیل حساسیت روی معیارها و زیرمعیار را دارد.

نمودار شماره دو شش معیار کالبدی تعیین شده را به عنوان شاخص‌های فرسودگی کالبدی براساس ساختار سلسله‌مراتبی AHP به منظور تشخیص بافت فرسوده نشان می‌دهد:



پس از تعیین ساختار سلسله‌مراتبی شاخص‌های مؤثر در تعیین بافت فرسوده شهر کاشمر، مقایسه دودویی شاخص‌ها، میزان اهمیت هر یک را نشان می‌دهد. در فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی ابتدا عناصر به صورت زوجی مقایسه شد و ماتریس مقایسه زوجی تشکیل گردید، سپس

نمودار شماره ۳- وزن دهی معیارهای شناسایی بافت فرسوده شهر کاشمر



با استفاده از این ماتریس وزن نسبی عناصر محاسبه شد. پس از محاسبه‌ی میزان ناسازگاری، ماتریس این مقدار برابر ۰.۰۷ بدست آمد که با توجه به حداکثر قابل قبول برای میزان ناسازگاری ماتریس (عدد ۰.۱)، نتیجه بدست آمده قابل قبول می‌باشد. در نهایت و با





- بافت فرسوده روستایی - شهری (دارای هسته روستایی)
- بافت فرسوده حاشیه‌ای

### ۱۱) ارکان مؤثر بر مداخله در بافت‌های فرسوده

امروزه پروژه‌های نوسازی شهری عموماً با مشارکت بخش‌های دولتی و خصوصی به‌طور توأمان با استفاده از نیروی دولتی و سرمایه‌ی بخش خصوصی انجام می‌پذیرد (Feldman, 1992, p: 8).

هم‌چنین مشارکت نهادهای محلی در مدیریت و بهسازی بافت‌های فرسوده‌ی شهری از ارکان جدایی‌ناپذیر در ارتقاء کیفیت محیط و بهبود وضعیت کالبدی این نوع محلات می‌باشد. مطالعه‌ای توسط "سازمان اروپایی برای بهبود شرایط زندگی و کار" (EFILWC) به نقش مشارکت‌های محلی در بهسازی محلات فرسوده توجه می‌کند. اهم یافته‌های آنان به نقش رسانه‌ها در سنجش نظرات مردم در رابطه با مسائل نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، تمهیدات و سیاست‌هایی جهت جلوگیری از گسترش این نوع بافت‌ها و ایجاد ارتباط بین نوسازی، آموزش، اشتغال به ویژه آموزش مشاغل جدید تأکید می‌نماید (Conway & Konvitz, 2000, p: 749).

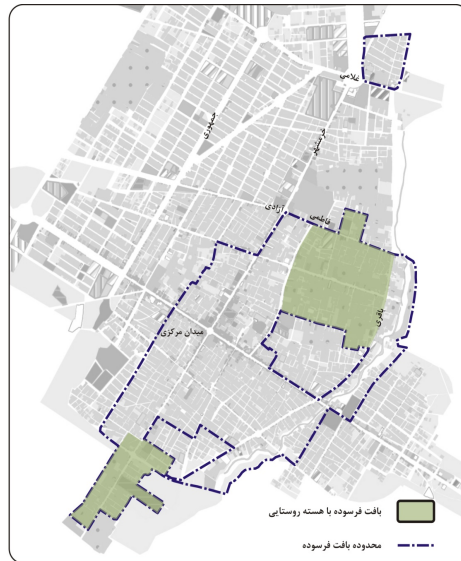
محققان متعددی درباره‌ی میزان مداخله‌ی دولت در بهسازی و نوسازی محلات فرسوده بحث کرده‌اند. پرتز (۱۹۹۷) حمایت دولت از این بافت‌ها را بسیار ضروری دانسته ولی معتقد است که نظارت مستقیم دولت نظیر سوبسید، مالیات، برنامه‌های فعالیتی مستقیم در این بافت‌ها بجای نتیجه مثبت، کاملاً نتیجه‌ی معکوسی خواهد داد. وی به نقش نهادهای محلی به همراه مشارکت مردم در موفقیت برنامه‌های نوسازی تأکید کرده است (Porter 1997, P. 12). هریسون و گلسمیر<sup>۱۲</sup> (۱۹۹۷) نظری متفاوت با آن‌چه پرتز بیان کرده بود دارند. آن‌ها معتقدند دولت نقش مهمی در پیشبرد توسعه‌ی سیاست‌های اقتصادی ایفا می‌نماید و نهادهای محلی نیز حلقه‌ی اتصال دولت و بخش خصوصی هستند. سایر محققین نیز سیاست‌های دولت را در بهسازی بافت‌های فرسوده ضروری دانسته‌اند (Harrison & Glasmeier, 1997).

به طور کلی در برخورد با بافت‌های فرسوده، چهار شیوه مطرح است: ساماندهی (بهسازی)، مرمت، بازسازی و نوسازی؛ که میزان مداخله در بافت در هر کدام از شیوه‌های مذکور متفاوت خواهد بود. انتخاب شیوه مناسب پس از بررسی ابعاد بحران در بافت فرسوده صورت می‌گیرد. این بررسی از جنبه‌های مختلف از جمله فرهنگی - هویتی و اقتصادی مد نظر کارشناسان می‌باشد (ابلقی، ۱۳۸۰، ص ۱۱۵).

یکی از موضوعات اساسی در طرح‌های بافت فرسوده، چگونگی مداخله در بافت می‌باشد. نحوه‌ی انجام مطالعات، ترسیم و تدوین ابعاد و اهداف طرح، شیوه‌های طراحی و برنامه‌ریزی، سازمان یا نهاد مداخله‌گر، روش‌های اجرایی، زمان بندی اجرا و ... هر کدام مسئله‌ای است که راه‌حل مناسب خود را می‌طلبد. بدیهی است که این راه حل‌ها باید با موضوع خاص هر طرح

متناسب و با بستر قانونی، اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی آن سنخیت داشته باشد تا بتواند تحقق یابد وگرنه به تحقیقی جهت نگهداری در آرشيو تبدیل می‌شود و آن چه بر جای می‌ماند همان "بافت مسأله‌داری است" که حیات شهر را تهدید می‌کند. بدین منظور جهت نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهر کاشمر از استراتژی مداخله‌ی دولت و مشارکت مردم به صورت توأمان استفاده شده است به نحوی که با توجه به نوع بافت برای دو رکن دولت و مردم راه‌کارهایی ارائه گردیده است که ما حاصل آن در جداول ذیل نشان داده شده است.

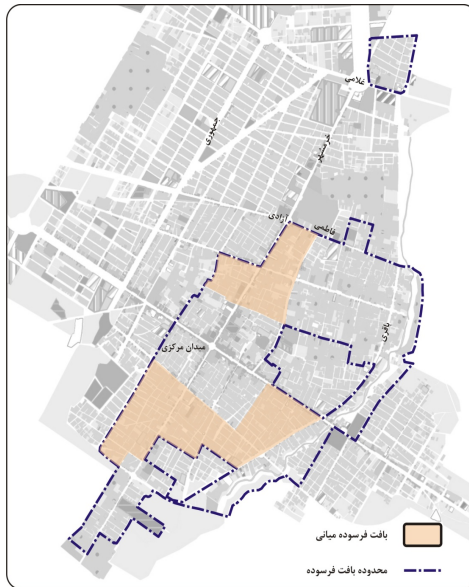
نقشه شماره ۴ - بافت فرسوده روستایی - شهری



جدول شماره ۳ - بافت فرسوده روستایی - شهری

نوع بافت	شیوه مداخله دولت	نحوه مشارکت مردم
بافت فرسوده روستایی - شهری	ورود دولت برای تهیه طرح تفصیلی با رعایت حال مردم و با نیت نگاه‌داشتن جمعیت ساکن و تسهیل تداوم سکونت و فعالیت در بافت از طریق بهسازی معبر و ایجاد فضاهای لازم و خدماتی	مشارکت مردم که می‌تواند با تشکیل گروه‌های همسایگی در سطح کوچه و یا گذر و ... باشد برای همکاری با دولت به منظور تسهیل فروش بخش‌هایی از بافت که صرفاً به امر ایجاد معبر و یا فضاهای عمومی تخصیص می‌یابد و جای دادن مالکان و ساکنان در داخل بافت از طریق ایجاد مکانیسم‌های تشویقی برای ساخت و ساز در داخل بافت‌ها از جمله اختصاص وام‌های مناسب بازسازی ارائه تراکم‌های اضافی تشویقی، بخشودگی واگذاری آب، برق، گاز و تلفن و در نتیجه ایجاد مجموعه‌های سکونتی مناسب با فرهنگ و خصوصیات اجتماعی ساکنان

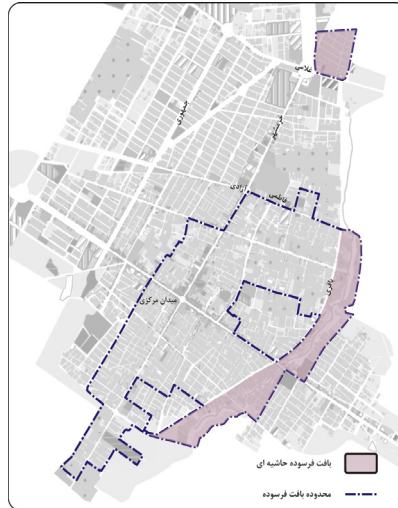
نقشه شماره ۵ - بافت فرسوده میانی



جدول شماره ۴ - بافت فرسوده میانی

نوع بافت	شیوه مداخله دولت	نحوه مشارکت مردم
بافت فرسوده میانی	دخالت دولت به منظور تهیه طرح تفصیلی مناسب و اصلاح معبر و ایجاد نهادها و مؤسسات رفاهی و خدماتی مورد نیاز، از طریق هدایت گروه‌های اجتماعی فاقد مسکن به این بافت‌ها و تغییر ماهیت اجتماعی و ایجاد محیطی مناسب برای زندگی گروه‌هایی از جامعه و ...	در چنین مناطقی با دو گروه از مردم مواجه هستیم: یکی مالکان واحدهای مسکونی و دیگری ساکنان؛ که با یکدیگر متفاوت هستند. گروه اول مشتاق فروش و دریافت وجه مربوط هستند زیرا مدت‌ها قبل محله را ترک کرده‌اند و منتظر خریدارند و گروه دوم که نه تنها علقه‌ای به محله ندارند بلکه مخالف بر هم خوردن شرایط موجود بوده و طبیعتاً با هر تغییری مقابله می‌کنند. این گروه شرایط بهسازی را نه مناسب شرایط اقتصادی خود می‌دانند و نه حاضر به همکاری خواهند بود. در چنین منطقه‌ای ورود دولت به عنوان اجرا کننده کل پروژه بازسازی به مصلحت نیست، ولی لازم است با تهیه پروژه‌هایی، زمینه‌های مشارکت بخش خصوصی و حضور آن‌ها را به میدان بازسازی بافت جلب کرده و با احداث معابر، ایجاد خدمات شهری مورد نیاز منطقه و احداث چند مجموعه مسکونی توسط شرکت‌های دولتی امکان حضور بخش خصوصی یا بخشی از مالکان منطقه را فراهم خواهد کرد.

نقشه شماره ۶ - بافت فرسوده حاشیه‌ای



جدول شماره ۵ - بافت فرسوده حاشیه‌ای

نوع بافت	شیوه مداخله دولت	نحوه مشارکت مردم
نوع بافت فرسوده حاشیه‌ای	دولت ملزم است مسئولیت این مناطق را به رسمیت بشناسد و نسبت به تهیه طرح‌های ساماندهی در آن‌ها اقدام نماید. طرح‌های ساماندهی شامل احداث معابر مناسب، خدمت رسانی به منطقه و ... خواهد بود. این عوامل هر یک به تنهایی برای تشویق ساکنان به همکاری و مشارکت در سامان دادن منطقه کفایت می‌کند.	در این مناطق با اینکه با یک هیأت شهری منسجم روبرو نیستیم ولی منطقه از گروه‌های قومی و طایفه‌ای تشکیل شده است که در داخل خود از انسجام لازم برخوردارند ولی در رابطه با یکدیگر ممکن است تضادها و تقابل‌های زیادی داشته باشند. مهم این است که در این‌گونه از مناطق رانتهای فراوانی برای مشارکت و حضور مردم در اجرای پروژه‌های مورد نظر دولت وجود دارد. و از آنجا که جابجایی و گستراندن آن‌ها در داخل شهر مورد توصیه هیچ جامعه‌شناسی قرار نمی‌گیرد، لذا سامان دادن آن‌ها در همان منطقه شهری می‌تواند مشارکت در اجرای طرح ساماندهی را میسر سازد. نکته‌ی مهم در این زمینه ایجاد نهاد مشارکت‌جوی دولتی است و دیگر تشکیل نهادهای مردمی با حضور و مشارکت خود ساکنان که این مشارکت می‌تواند در قالب انجمن‌ها و یا کمیته‌های گوناگونی صورت گیرد و از روحیه‌ی سبقت‌جویی و رقابت‌های اجتماعی که در ساکنین این مناطق قوی است به خوبی بهره گرفت.

## ۱۲) نتیجه‌گیری

در این پژوهش با معرفی انواع بافت‌های آسیب‌پذیر از قبیل بافت تاریخی، بافت قدیم، بافت فرسوده و بافت پیرامونی و بیان ویژگی عمومی بافت‌های فرسوده هم‌چون عمر ابنیه، دانه بندی و تعداد طبقات، نوع مصالح، وضعیت دسترسی‌ها، وضعیت خدمات و زیر ساخت‌های شهری و شاخص‌های کیفی، علل پیدایش این‌گونه بافت‌ها تشریح گردید. سپس "الگوی تولید طرح؛ طرح ویژه نوسازی بافت فرسوده"، "الگوی تولید زمین؛ پروژه‌های نوسازان"، "الگوی تولید سرمایه؛ کاربری‌های ارزش آفرین" و "الگوی تولید ساختمان؛ ساز و کارهای صنعتی در ساخت" به‌عنوان الگوهای برون رفت از وضع موجود و رونق‌بخشی به نوسازی بافت‌های فرسوده برشمرده شد. در پایان با استفاده از روش تحلیل سلسله مراتبی AHP و نیز نرم‌افزار GIS به طبقه‌بندی بافت‌های فرسوده‌ی شهر کاشمر پرداخته و از استراتژی مداخله‌ی دولت و مشارکت مردم به صورت توأمان جهت نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده‌ی شهر کاشمر استفاده شد. به نحوی که با توجه به نوع بافت برای دو رکن دولت و مردم راه‌کارهای مشخصی ارائه گردید.

## منابع و مأخذ

- ۱- ابلقی، علیرضا (۱۳۸۰)؛ "بافت تاریخی، حفاظت، مرمت، بهسازی یا نوسازی؟"، هفت شهر، فصلنامه عمران و بهسازی شهری، سال دوم، شماره چهارم.
- ۲- جهانشاهی، محمدحسن (۱۳۸۲)؛ "بافت‌های مسأله‌دار و فرسوده‌ی شهری"، تهران: سازمان فنی و مهندسی شهر تهران.
- ۳- حبیبی، محسن؛ مقصودی، ملیحه (۱۳۸۴)؛ "مرمت شهری، تعاریف، نظریه‌ها، تجارب، منشورها و قطعنامه‌های جهانی، روش‌ها و اقدامات شهری"، تهران: دانشگاه تهران، چاپ دوم.
- ۴- عندلیب، علیرضا (۱۳۸۵)؛ "نگاهی نو به: راهبردها و سیاست‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران"، تهران: سازمان نوسازی شهر تهران.
- ۵- مهندسین مشاور امکو (۱۳۸۲)؛ "مطالعات بافت‌های فرسوده"، ویرایش اول، تهران.
- ۶- مهندسین مشاور پردازاز (۱۳۸۷)؛ "ساماندهی، بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر کاشمر، سند شناسایی و نوع مداخله در بافت"، مرحله اول، تهران.
- ۷- هدایت‌نیا، محمدحسن (۱۳۸۶)؛ "برنامه‌ریزی ساماندهی کالبدی بافت‌های فرسوده‌ی شهری در برابر زلزله- نمونه موردی: محدوده تپه آبک منطقه یک شهر تهران"، پایان‌نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، تهران: دانشگاه تربیت مدرس.
- 8- Anderson, Craig; Day, Kristen; Powe, Michael; McMillan, Tracy; Winn, Diane (2007); "Remaking Minnie Street: The Impacts of Urban Revitalization on Crime and Pedestrian Safety", *Journal of Planning Education and Research*, Vol (26), No (3).

- 9- Conway, Maureen; Konvitz, Josef (2000); "Meeting the Challenge of Distressed Urban Areas", *Urban Studies*, Vol (37), No (4).
- 10-Feldman, Merge (1999); "*Urban regeneration in Eastern Europe: waterfront revitalization and local governance in Tallinn, Estonia*", Dissertation in doctor of philosophy in geography, Syracuse university.
- 11-Green Leigh, Nancey; L.Ross, Catherine (2000); "Planning, Urban Revitalization and the Inner City: An Exploration of Structural Racism", *Journal of Planning Literature*, Vol (14), No (3).
- 12-Jude, D., and M. Parkinson (1990); "*Leadership and Urban Regeneration: Cities in North America and Europe*". Beverly Hills, CA: Sage.
- 13-Harrison, Bennett; and Amy K. Glasmeier (1997); "Why business Alone won't redevelop the inner city: A friendly critique of Michael Porter's approach to urban revitalization". *Economic Development Quarterly* , Vol (11), No (1).
- 14-Porter, Michael (1997); "New strategies for inner-city economic development". *Economic Development Quarterly*, Vol (11), No (1).
- 15-Robinson. Barnes, Carla. J (1997); "*promoting economic development in the inner city: The importance of human resources*", eds. New Brunswick, NJ: Transaction Publishing.
- Vidal, Avis. 1996. "*CDCs as agents of neighborhood change: The state of the art. In revitalizing urban neighborhoods*", W. Dennis Keating, Norman Krumholz, and Philip Star, eds. Lawrence: University of Kansas Press.

## یاداشتها

<sup>1</sup> تعاریف مندرج در موارد عو ۷ اساس نامه شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری - مصوب هیأت وزیران

<sup>2</sup> تبصره: بلوک شهری عبارتست از محدوده‌ای محصور به معابر که حداقل ۸ متر داشته باشد

<sup>3</sup> education

<sup>4</sup> enforcement

<sup>5</sup> engineering

<sup>6</sup> Fainstein & Gray

<sup>7</sup> Porter

<sup>8</sup> Community Development Corporations

<sup>9</sup> در بررسی نمونه موردی این مقاله از پروژه "ساماندهی، بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر کاشمر - مهندسی مشاور پردازاز" بهره گرفته شده است.

<sup>10</sup> Analytical Hierarchy Process

<sup>11</sup> European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions

<sup>12</sup> Harrison and Glasmeier