

# بازآفرینی سکونت وزندگی در بافت‌های فرسوده شهری با نگرش اصالت بخشی (نمونه موردی محله علی‌قلی آقا اصفهان)

## عطیه السادات حجازی

کارشناس ارشد طراحی شهری، دانشگاه شیخ بهایی

[Atiyehejazi71@gmail.com](mailto:Atiyehejazi71@gmail.com)

## پریسا زهره وندی

کارشناس ارشد طراحی شهری، دانشگاه شیخ بهایی

[zohrehvandi.parisa@gmail.com](mailto:zohrehvandi.parisa@gmail.com)

## افروز سادات موسوی

کارشناس ارشد طراحی شهری، دانشگاه شیخ بهایی

[afroozmo@gmail.com](mailto:afroozmo@gmail.com)

## نگین میر محمدصادقی

کارشناس ارشد طراحی شهری، دانشگاه شیخ بهایی

[neginsadeghi92@gmail.com](mailto:neginsadeghi92@gmail.com)

## سحر یوسف زاده

کارشناس ارشد طراحی شهری، دانشگاه شیخ بهایی

[yousefzadeh.sahar@yahoo.com](mailto:yousefzadeh.sahar@yahoo.com)

## چکیده

در روند تحولات اخیر توسعه شهری، یکی از تئوری‌هایی که به ارزیابی روند احیا و غنی‌سازی مراکز شهری و بافت‌های فرسوده آن پرداخته، تئوری اصالت بخشی می‌باشد. همچنین با اولویت یافتن پارادایم (الگو) بازآفرینی محلات مسکونی فرسوده با رویکرد اصالت بخشی شهری، عرصه موضوعی جدیدی در ادبیات جهانی مطرح شده است. از این رو با توجه به تعاریف و پیشینه‌ی مطرح شده می‌توان گفت هدف اصلی، شناسایی مؤلفه‌های بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده متأثر از اصالت بخشی می‌باشد. بافت فرسوده‌ی انتخابی در پژوهش فوق محله علی‌قلی آقا است. از این رو روش تحقیق بر مبنای مطالعه اسنادی، کتابخانه‌ای و همچنین روش تحلیل محتوا و استدلال منطقی به روش تحلیل یکپارچه‌ی SWOT تهیه و تنظیم شده است. در بخش بعد به چشم‌انداز سازی و تدوین اهداف، راهبرد و سیاست‌هایی برای محدوده مطالعاتی پرداخته شد و در انتها با نگاهی همه‌جانبه، کاربرد مفهوم مشارکت در همکاری بخش‌های خصوصی و دولتی، اهمیت هویت محلی و حس مکان در شهرها به‌عنوان فضاهای رقابتی، فضاهایی که به لحاظ اجتماعی همه‌شمول هستند و به عنوان عرصه‌های عمومی سرزنده به حساب می‌آیند، در آن‌ها از اهم مؤلفه‌ها و معیارهای بازآفرینی شهری پایدار با اولویت اصالت بخشی عنوان شد.

**واژگان کلیدی:** بازآفرینی، بافت فرسوده، اصالت بخشی، محله علی‌قلی آقا، منطقه ۱ اصفهان.

## ۱- اهداف پژوهش

این پژوهش بر آن است که به واسطه الگوی بازآفرینی و اصالت بخشی، حس تعلق، امنیت و اقتصاد را به محله‌ی تاریخی و مسکونی که به‌نوعی بر اثر گذر زمان از کیفیت‌های آن کاسته شده با اهداف: ایجاد فضای عمومی باز (Open Space) در محله جهت سرزنده سازی/ افزودن عناصر شهری در جهت بازگردان هویت شهری/ بهینه‌سازی اماکن فرسوده یا قدیمی با حفظ هویت قبلی و کاربرد جدید، بازگرداند.

## ۲- پیشینه پژوهش

در سطح بین‌المللی اصالت بخشی تاکنون با مضامین مختلفی مورد بحث و بررسی قرار گرفته است و ادبیات وسیعی در ارتباط با اصالت بخشی وجود دارد. روت گلاس<sup>۱</sup> (۱۹۶۴) به‌عنوان ابداع‌کننده «اصطلاح اصالت بخشی»، در بحثی با عنوان «لندن: چشم‌اندازهایی از تغییر» به انتقاد از هجمه طبقات متوسط به محله‌های کارگرنشین لندن پرداخت و ارتقای سطح زندگی در منطقه را به معنی آوارگی ساکنان اصلی آن دانست همچنین کریستوفر هامنت<sup>۲</sup> و پیت آر ویلیامز<sup>۳</sup> (۱۹۸۰)، در مقاله‌ای با عنوان «تغییرات اجتماعی در لندن: بررسی اصالت بخشی»، معتقدند که هرچند اصالت بخشی می‌تواند، منجر به بهبود مسکن موجود شود، اما در عین حال به‌عنوان «عامل کاهش ذخیره مسکن استیجاری» عمل می‌کند و افرادی که برای زندگی به این منازل وابسته‌اند، در فشار قرار می‌گیرند (Smith, ۱۹۹۶). سی. نیل اوزون<sup>۴</sup> (۲۰۰۳) در مقاله‌ای با عنوان «اثر نوسازی و اصالت بخشی بر بافت شهری: سه نمونه موردی در ترکیه» اصالت بخشی را در محله‌های «سپهانگیر» و «کوز گونسوک» در استانبول و محله «دیکمن» در آنکارا بررسی و مورد تجزیه و تحلیل قرار داده است (Nil Uzun, ۲۰۰۳) و رولاند اتکینسن<sup>۵</sup> (۲۰۰۳) نیز در مقاله‌ی خود با عنوان «تاجی

توسعه‌ی سریع شهرنشینی، تأثیرات قابل توجهی بر بافت‌های قدیمی و تاریخی بر جای گذاشته است. هسته‌ی قدیمی و تاریخی شهرها، برای اسکان جمعیت زیادی که غالباً مهاجران سال‌های اخیر می‌باشند، پیوسته دچار تغییر شکل شده که با خود تخریب و فرسودگی بافت‌های مذکور را به همراه داشته است (گرمان، سنایی و نو زارع، ۱۳۹۶). بافت‌های قدیمی و فرسوده، بافت‌هایی هستند که در فرایند زمان طولانی شکل گرفته و تکوین یافته و امروزه در محاصره‌ی تکنولوژی عصر حاضر گرفتار شده‌اند. اگرچه این بافت‌ها در گذشته به‌مقتضای زمان دارای عملکرد منطقی و سلسله مراتبی بودند، ولی امروز از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی بوده و اغلب جواب‌گوی نیاز ساکنین خود نمی‌باشند. بافت قدیمی و کهن شهرها به‌واسطه‌ی قدمت تاریخی و وجود عناصر باارزش تاریخی، موقعیت مناسب ارتباطی، قرارگیری بازار اصلی شهر و قلب تپنده‌ی اقتصادی آن و غیره دارای ارزش و جایگاه منحصر به فردی در ساختار فضایی و کارکردی شهر می‌باشد. در حال حاضر، استفاده‌ی بهینه از اراضی شهری به‌منظور حداکثر بهره‌وری از منابع موجود از طریق بهسازی و بازآفرینی عرصه‌های فرسوده و نابسامان، جلوگیری از توسعه و گسترش شهرها در مناطق پیرامونی و استفاده مجدد از ساختارهای تاریخی، از محورهای اصلی و اولویت‌های برنامه ریزان و سیاست‌گذاران شهری در کشورهای توسعه‌یافته و حتی در برخی کشورهای در حال توسعه است. بازآفرینی شهری، توسعه‌ی شهری به مفهوم رشد کمی عناصر کالبدی شهر برای اسکان جمعیت و ارتقاء کیفیت زندگی، در قالب طرح‌های توسعه‌ی شهری رخ خواهد داد. توسعه‌ی درونی شهری در حقیقت به‌کارگیری توان‌های بالقوه و بالفعل موجود در برنامه‌ریزی‌های شهری، تلاش در جهت ایجاد تعادل در نحوه توزیع کیفی و کمی جمعیت، هماهنگی میان بنیان‌های زندگی شهری و استفاده از مشارکت و پویای اجتماعی مردم و غیره است (فرجی، میره‌ای و شارق، ۱۳۹۶).

۱- Roth glass

۲- Christopher Hamnett

۳- Peter R. Williams

۴- C. Nil Uzun

۵- Rowland Atkinson

مورد سوءظن یا ویرانگر کینه‌توز: معانی و مشکلات اصالت بخشی»، به توسعه روزافزون مقوله اصالت بخش اشاره کرد. بررسی همه‌جانبه تحقیقات تجربی از سال ۱۹۶۴ تا ۲۰۰۱ نشان داده است که اصالت بخشی عمدتاً تأثیرات منفی بر روی بسیاری از محلات داشته و برقراری آشتی در مشاجره‌های موجود بر سر مقیاس آوارگی سخت است (Atkinson, ۲۰۰۳). در مطالعات داخلی، قدیمی‌ترین کتابی که از نظر مفهومی مبانی از حالت بخشی در آن قابل‌رؤیت است کتاب زنده‌یاد حسین شکوهی به‌عنوان جغرافیای اجتماعی شهرها است که در سال ۱۳۶۵ برای اولین بار منتشر شده است. در این کتاب تمایلات، قوانین و هنجارهای اکولوژیک حاکم بر شهرها در مقوله‌های متنوعی مورد بررسی قرار گرفته و می‌توان یکی از مهم‌ترین پیش‌فرض‌های نظریه اصالت بخشی یعنی ارتباط انتخاب واحد مسکونی با توجه به میزان درآمد و جایگاه اجتماعی افراد را در مباحث مختلف کتاب مشاهده نمود (شکوهی، ۱۳۷۲). همچنین نعیمه رضایی (۱۳۸۸) در مقاله‌ای با عنوان «نوسازی شهری، فرایندی اجتماعی»، به بررسی Gentrification پرداخته و ابعاد مثبت و منفی آن را تشریح نموده است. وی در این مقاله این اصطلاح را «عیان سازی» و پروژه نواب و مورد بررسی قرار داده است. با توجه به مطالب ارائه‌شده در مقاله، پروژه نواب به‌عنوان بزرگ‌ترین پروژه نوسازی شهر تهران، به‌هیچ‌وجه نمی‌تواند به‌عنوان «عیان سازی» (اصالت بخشی) تلقی گردد، چراکه سه شرط اصلی این فرایند یعنی جابجایی ساکنان اصیل بافت، ارتقای کیفیت کالبدی محله به‌ویژه درزمینه‌ی مسکن و تغییر هویت محله را ندارد (رضایی، ۱۳۸۸).

### ۳- مبانی نظری

#### ۳-۱- تعریف بازآفرینی

در ادبیات اخیر دنیا واژه "بازآفرینی شهری" به‌عنوان یک واژه عام که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و روان‌بخشی را در برمی‌گیرد، به کار می‌رود. بازآفرینی شهری فرآیندی است که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی

(کالبدی و فعالیتی) منجر می‌گردد. در این اقدام فضای شهری جدیدی حادث می‌شود که ضمن شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت‌های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می‌گذارد (حیبی و مقصودی، ۱۳۸۶). از این‌رو بازآفرینی شهری عبارت است از دید جامع و یکپارچه‌ی مجموعه اقداماتی که به حل مسائل شهری منجر شود، به‌طوری‌که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی ناحیه، که دستخوش تغییر شده را فراهم می‌کند (بحرینی، ایزدی و مفیدی، ۱۳۹۳). در تعریف دیگر بازآفرینی شهری سیاستی جامع، دربرگیرنده برنامه‌های ارتقای کیفی بافت‌های شهری با اهداف یکپارچه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است (ایزدی و فیضی، ۱۳۸۹).

#### ۳-۱-۱- انواع طرح‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهری

الف - طرح‌های راهبردی ساختاری. ب - طرح‌های ویژه موضعی. ج - طرح‌های طراحی شهری. د - طرح‌های مرمت. ه - طرح‌های معماری (زنگی‌آبادی و مویدفر، ۱۳۹۰)

#### جدول (۱): انواع طرح‌های بازآفرینی شهری

طرح‌های راهبردی	در سطح کل بافت‌های فرسوده
طرح‌های ویژه موضعی	در سطح بخشی از بافت‌های فرسوده
طرح‌های طراحی شهری	در سطح یک فضای شهری و یا چند پلاک
طرح‌های مرمت	در سطح یک فضای شهری و یا چند پلاک
طرح‌های معماری	چند پلاک

مأخذ: زنگی‌آبادی و مویدفر، ۱۳۹۰

#### ۳-۱-۲- سیر تحول بازآفرینی

سیر تحول سیاست‌های بهسازی و نوسازی شهری به‌ویژه از قرن نوزدهم تا به امروز، دوره‌ها و مراحل مختلفی را پشت‌سر گذاشته‌اند و دست‌اندرکاران در زمان‌های مختلف با ضعف هر رویکرد سعی در اصلاح آن داشته و بدون رد کامل رویکرد قبلی، در راستای تکمیل آن تلاش کرده‌اند. سیر تحول بازآفرینی با توجه به جدول (۲)، به ترتیب زمانی عبارت‌اند از: بازسازی، باز زنده سازی، نوسازی، توسعه‌ی مجدد و بازآفرینی (پوراحمد، حیبی و کشاورز، ۱۳۸۹).

## جدول (۲): سیر تکامل بازآفرینی شهری

نوع سیاست	دهه ۱۹۵۰ بازسازی	دهه ۱۹۶۰ باز زنده سازی	دهه ۱۹۷۰ نوسازی	دهه ۱۹۸۰ توسعه مجدد	دهه ۱۹۹۰ بازآفرینی
راهبرد اصلی و جهت گیری	بازسازی مناطق قدیمی تر شهرها و شهرک ها اغلب بر اساس یک طرح جامع رشد حومه نشینی	تداوم راهبردهای دهه ۱۹۵۰، رشد حومه ای و برخی تلاش های اولیه در توانمندسازی	تمرکز بر روی نوسازی در جای اولیه خود و طرح های واحد همسایگی؛ کماکان توسعه در حاشیه شهر	طرح های متعدد بزرگ برای توسعه و توسعه مجدد پروژه های کلان مقیاس پرهزینه	حرکت به سوی شکل جامع تری از سیاست گذاری و اعمال تمرکز بر روی راه حل های یکپارچه
دست اندرکاران بانفوذ گروه های ذینفع	دولت ملی و محلی پیمان کاران توسعه دهندگان خصوصی زمین و املاک	حرکت به سوی توازن بیشتر میان بخش های عمومی و خصوصی	نقش رو به افزایش بخش خصوصی و تمرکززدایی با واگذاری قدرت بیشتر به دولت محلی	تأکید پرنقش بخش خصوصی و کارگزاران خاص افزایش شراکت	شراکت به عنوان رویکرد غالب
کانون اقتصادی	سرمایه گذاری عمومی با مداخله نسبی بخش خصوصی	ادامه روند دهه ۱۹۵۰ با افزایش اثر سرمایه گذاری بخش خصوصی	محدودیت منابع بخش عمومی و سرمایه گذاری بخش خصوصی	تسلط بخش خصوصی با تأمین گزینشی بودجه از سوی بخش عمومی	توازن بیشتر میان بودجه تأمین شده از سوی بخش عمومی، خصوصی و داوطلبانه
محتوای اجتماعی	بهبود معیارهای زندگی و ساخت مسکن	بهبود اجتماعی و رفاه	اقدام اجتماع محور و اختیار بیشتر	گروه های اجتماعی خودیاری با حمایت بسیار گزینشی دولت	تأکید بر نقش گروه های اجتماعی
تأکید فیزیکی	جایگزینی نواحی درونی و توسعه حاشیه ای	تداوم برخی رویکردهای دهه ۱۹۵۰ موازی با توانمندسازی نواحی	نوسازی های گسترده بیشتر در مناطق شهری قدیمی تر	طرح های بزرگ جایگزینی و توسعه جدید، طرح های کلان مقیاس پرهزینه	میان روتر از دهه ۱۹۵۰ توجه به میراث و نگاهداشت ابنیه
رویکرد محیطی	منظر سازی و تا حدودی گسترش فضای سبز	بهبود محیطی	بهبود محیطی همراه با برخی ابتکارات	افزایش توجه به محیط گسترده تر نسبت به محیط پایدار	معرفی ایده گسترده تری از پایداری محیط

مأخذ: رابرتز به نقل از صحنی زاده و ایزدی، ۲۰۰۰

### ۳-۱-۳- اصول و مبانی بازآفرینی شهری

بازآفرینی شهری که منعکس کننده چالش های تغییر و تحولات شهری و نتایج آن باشد را می توان اینگونه معرفی نمود: در جهت رسیدن به اصلاح هم زمان، از یک استراتژی جامع و کامل استفاده کند و با راه حل های دقیق و از پیش معلوم شده، قطعی و علمی با مشکلات روبه رو شود. اطمینان حاصل کند که استراتژی و برنامه های اجرایی طرح شده، در مسیر اهداف توسعه پایدار قرار دارند. دارای اهداف عملیاتی واضح و مشخص، قابل بسط به مکان مختلف و دارای کیفیت مطلوب باشد. بهترین استفاده می ممکن را از منابع طبیعی، اقتصادی، انسانی و غیره کرده باشد. در پی مشارکت حداکثری ممکن و همراهی تمامی ذی نفعان باشد. بر اهمیت سنجش میزان پیشرفت اجرایی استراتژی اجرا شده، از طریق رصد میزان اهداف محقق شده و دیده بانی تغییرات بنیادین حاصله و

تخمین تأثیرات نیروهای خارجی و داخلی تحمیلی بر منطقه شهری، تأکید داشته باشد. به ضرورت تجدیدنظر در برخی برنامه های تصویب شده اولیه، در مرحله اجرا و در پی برخی تغییرات و رخداد های پیش بینی نشده واقف باشد. متوجه این حقیقت باشد که بخش های مختلف یک استراتژی، با سرعت های مختلف به نتیجه خواهند رسید و ممکن است برای ایجاد توازن منطقی، میان مقاصد یک برنامه بازآفرینی شهری و دستیابی به تمام اهداف استراتژیکی آن، در نحوه مدیریت منابع و یا تدارک منابع اضافی به بازنگری نیاز داشته باشد (ایزدی و فیضی، ۱۳۸۹).

### ۳-۱-۴- ابعاد موضوعی بازآفرینی شهری

بازآفرینی شهری حرکتی سازمان یافته برای مدیریت تغییرات شهری است از جمله: درگیر کردن بخش های مختلف، از دولتی گرفته تا خصوصی و مردمی. توانایی اعمال تغییرات اساسی در ساختار سازمانی خود که در مقابل تغییرات اقتصادی، اجتماعی، محیطی و سیاسی

واکنش نشان دهد. / روشی برای بسیج تلاش‌های جمعی و زمینه‌سازی برای توافق بر روی راه‌حل‌های مناسب. / روشی برای تعیین سیاست‌ها و فعالیت‌های طراحی شده به قصد بهبود شرایط مناطق شهری و توسعه ساختارهای سازمانی لازم، برای پشتیبانی اهداف. / محورهای موضوعی شامل تأکید بر همکاری نیروهای محلی با بخش خصوصی و گروه‌های داوطلب و توجه بیشتر به حفاظت از محیط‌های تاریخی و نقش آن در بازآفرینی شهری / استفاده از هنر، فرهنگ و گذران اوقات فراغت به عنوان محرک‌های برنامه‌های تجدید حیات شهری / تأکید بر مشارکت گروه‌های اجتماعی در این فرآیند / ایجاد همبستگی و یکپارچگی میان سایر گروه‌های ذی‌نفع بر مبنای شراکت / تشویق ساخت پروژه‌ها با کاربری‌های متعدد و مختلط / توجه به اقدامات کیفی به موازات اقدامات کمی / تأکید بر افزایش اشتغال، کاهش فقر و افتراق اجتماعی، تأمین امکانات اجتماعی و آموزش به جای نوسازی‌های صرفاً فیزیکی / انتقاد از درگیری بیش‌ازاندازه و مستقیم دولت در امر توسعه / توجه به تنظیم مجدد طرح‌ها و برنامه‌ها بر اساس اصول توسعه پایدار (ایزدی و فیضی، ۱۳۸۹).

### جدول (۳): راهبردهای بازآفرینی شهری

فرهنگ ابزاری	استفاده از سرمایه‌های فرهنگی به عنوان گزینه‌ای موفق در عرصه مرمت و بهسازی شهری با استفاده از ارزش‌های تاریخی و فرهنگی به عنوان منابعی برای توسعه
مباحث	اجرای کار مداخله‌ای و هرگونه پروژه با اهداف زیست‌محیطی
زیست‌محیطی و کالبدی	زیست‌محیطی و کالبدی از قبیل حمل‌ونقل عمومی، کاهش و هدیرفتن انرژی، حفظ منابع آب و اراضی
صنعت زدایی	دگرگونی کالبدی مناطق ویران‌شده بخصوص در نواحی قبلاً صنعتی نیمه ویران از اواخر دهه ۱۹۷۰ و اوایل ۱۹۸۰ گرایش بین‌المللی یافت
خدماتی شدن	حمایت از توسعه صنعت و تجارب، خلق محیط‌زیست مناسب از جمله راهکارهای توسعه مستغلات تجاری در مناطق فرسوده در دستور کار قرار گرفت
توسعه از درون	به جهت احیاء اقتصادی بخش‌های درونی شهرها، ساختمان‌سازی روی زمین‌های درون شهرها به عنوان راه‌حلی برای مشکلات شهری رو به رشد معاصر اهمیت یافت
نگرش مشارکتی	تحقق عملی اختیار دادن به جامعه محلی از طریق فعالیت، سازمان‌دهی رهبری و ظرفیت‌سازی باهدف رشد جوامع و فعالیت‌های تجاری اقتصادی مبتنی بر جوامع محلی

مأخذ: آیینی و اردستانی، ۱۳۸۸

### ۳-۱-۵- جنبه‌های مختلف بازآفرینی

بازآفرینی شهری در بافت‌های شهری مسئله‌دار صورت می‌گیرد تا این بافت‌ها را به وضعیت تعادل پویا بین موجودیت کالبدی و مدنی‌شان سوق دهد. در سیر تکامل رویکردهای مرمت شهری به رویکرد بازآفرینی شهری، برخلاف گذشته دیگر تنها به کالبد بافت فرسوده توجه نمی‌شود و جنبه‌های مختلفی برای امر بازآفرینی شهری لحاظ می‌شود که عبارت‌اند از: احیاء اقتصادی، احیاء کالبدی، تجدید حیات محیطی، تجدید حیات اجتماعی (زنگی آبادی و مویدفر، ۱۳۹۰).

### ۳-۲- تعریف بافت

هر شهر کمیتی پویا و در حال تغییر است که وضع کالبدی شهر و چگونگی شکل آن را در طول زمان نمایان می‌سازد. بافت هر شهر دانه‌بندی فضای کالبدی شهر یعنی فضاهای پر و خالی و مقدار آن‌ها را نسبت به یکدیگر و چگونگی رابطه و حد نزدیکی بین آن‌ها را مشخص می‌کند و شبکه ارتباطات و نحوه دسترسی و خصوصیات کلی راه‌ها و کوچه‌ها را آشکار می‌نماید و توسط آن می‌توان راه‌های اصلی و فرعی را تشخیص داد؛ به عبارت دیگر بافت شهر به هم تنیده شدن و نحوه استقرار ساختمان‌ها و ترکیب آن‌ها با یکدیگر در ارتباط با شبکه راه‌ها بر اساس شرایط محیطی است (سلمانی مقدم و سمیعی، ۱۳۹۳).

### ۳-۲-۱- انواع بافت

#### ۳-۲-۱-۱- بافت 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. در مورد این گونه بافت‌ها، ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری ملاک عمل خواهد بود. گام نخست در شناخت بافت تاریخی، تدوین ارزشمندی‌های آن است. بافت تاریخی سیستمی یکپارچه است که مداخله‌ی ناآگاهانه و نابخردانه تهدیدی جدی برای آن به شمار می‌رود. بافت تاریخی مجموعه‌ای مجزا از تک بناهای

تاریخی است و در واقع حیثیتی جداگانه دارد. توجه به بافت‌های تاریخی از یک سو به عنوان بافت فرسوده و از دیگر سو به عنوان میراث نسل‌های گذشته و تبلور نماد، فرهنگ و سرمایه ملی بحثی است که در دهه‌های اخیر به ویژه در کشورهای توسعه یافته به شدت مورد توجه واقع شده است. به طوری که بسیاری از صاحب نظران این ممالک معتقدند که این گونه بافت‌ها واجد ارزش‌های معنوی هستند و می‌توانند پتانسیل مناسبی در جهت جذب سرمایه‌های مادی باشند (حبیبی، پور احم و مشکینی، ۱۳۸۹).

### ۳-۲-۱-۲-۳- بافت قدیم

قسمتی از بافت‌های شهری را شامل می‌شود که قبل از ۱۳۰۰ شکل گرفته ولیکن به دلیل فرسودگی کالبدی و فقدان استانداردهای ایمنی، استحکام، خدمات و زیرساخت‌های شهری علیرغم برخورداری از ارزش‌های هویتی از منزلت مکانی و سکونت پایین برخوردارند. مداخله در این گونه بافت‌ها یا سایر بافت‌های شهری متفاوت بوده و اقدامات از نوع بهسازی، روان بخشی و نوسازی خواهد بود که در قالب طرح‌های ویژه به اجرا درخواهند آمد. این بافت‌ها با توجه به مرکزیت در حفظ هویت و اصالت شهری، در فرهنگ شهرسازی معاصر، جایگاه خاصی دارد که با وجود این مرکزیت از این بافت‌ها می‌توان به عنوان عنصر وحدت بخش و یکی از بهترین نشانه‌های شهری استفاده کرد که آن موارد نیاز و ضرورت به تفکر به این بافت‌ها و تلاش برای زنده کردن این بافت‌ها را بیشتر و بیشتر می‌کند (سلطانزاده، ۱۳۸۵).

### ۳-۲-۱-۳- بافت فرسوده

بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آن‌ها امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و نیز سرمایه گذاران انگیزه‌ای جهت سرمایه گذاری در آن را ندارند، در کل می‌توان گفت یکی

از مهم ترین معضلات شهرهای امروزی ما، بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری است که معیارهای اساسی شناسایی و تشخیص این گونه بافت‌ها در ادامه ارائه می‌گردد (تیزدل، اک و هیث، ۱۳۸۸).

### ۳-۲-۱-۴- بافت‌های دارای میراث‌های شهری

بافت‌هایی هستند که دربرگیرنده آثار به جای مانده از گذشته و جایگزین ناپذیری هستند که می‌توانند در آگاهی جوامع از ارزش‌های فرهنگی و گذشته خود کمک کند.

### ۳-۲-۱-۵- بافت‌های شهری (فاقد میراث شهری)

بافت‌هایی که در محدوده‌ی قانونی شهرها قرار دارند، دارای مالکیت رسمی و قانونی‌اند؛ اما از نظر برخورداری از ایمنی، استحکام و خدمات شهری دچار کمبود هستند.

### ۳-۲-۱-۶- بافت پیرامونی یا بافت‌های با اسکان غیررسمی

این بافت‌ها عمدتاً فاقد سند مالکیت بوده و از نظر ویژگی‌های کالبدی، خدمات و زیرساخت‌های شهری مشابه بافت‌های فرسوده شدیداً دچار کمبود هستند. 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 محدوده قانونی شهرها به وجود آمده است.

### ۳-۲-۱-۷- بافت درونی

بافت درونی منطقه که فضای حدفاصل بین ستون فقرات و حلقه پیرامونی را در برمی‌گیرد، محله‌های مسکونی است که به وسیله راسته‌های اصلی به ستون فقرات منطقه متصل می‌شوند.

### ۳-۲-۱-۸- بافت میانی

بافت میانی در دوره‌ی زمانی بعد از بافت تاریخی و کهن و قبل از بافت نوساز ساخته شده است. به گفته‌ی حبیبی، آنچه به شهر در دوران تحولات و تغییرات دوران پهلوی اول و دوم اضافه می‌شود، بافت میانی نام دارد بخش میانی در حاشیه‌ی بافت قدیم نه به کندی بافت قدیم و نه با سرعت دوران بسازوفروش بعد، شکل گرفته است لذا بخش میانی هم مانند بخش درونی واجد ارزش است (حبیبی، پور احم و مشکینی، ۱۳۸۹).

### ۳-۲-۲- دیدگاه‌ها و نظریات مرتبط با بازآفرینی بافت‌های فرسوده

در رابطه با برنامه‌ریزی، ساماندهی و احیا بافت‌های قدیمی از دیرباز تاکنون نظریه‌های گوناگونی مطرح شده است. در

#### جدول (۴): نظرات اندیشمندان در مورد بافت فرسوده

نظریه‌ها و مکاتب	دوره زمانی	نظریه‌پردازان و بزرگان مکتب	چگونگی توسعه و اصول پیشنهادی در رابطه با بافت قدیم
فرهنگ‌گرایان	۱۹۴۷-	کامیلوسیت، ابنزرهاورد، ریمون آتون، اوژن ویوله، جان راسکین	توجه به میراث فرهنگی، جلوگیری از نابودی تاریخ گذشته، توجه به فرهنگ ملی و سنت‌های قدیمی در توسعه شهری به‌ویژه احیا و ساماندهی بافت‌های قدیمی، بازسازی موبه‌مو، تکمیل بناها به سبک گذشته
ترقی‌گرایان، طرفداران مکتب آرمان‌گرایی	۱۹۸۴- ۱۸۶۹	تونی گارنیه، زرزینه وا-لوی، والتر گرو پیوس، لوکوروبوزیه، شارل فوریه	توجه به تمایلات آرمانی، ایجاد شهرهای صنعتی، بلندمرتبه‌سازی، استفاده از مصالح جدید، حفظ تعداد محدودی از بناهای باارزش اصلی قدیمی
طبیعت‌گرایان	۱۹۵۹-	فرانک لوید رایت	توجه به شرایط محیط طبیعی و مسخ نشدن در محیط‌های مصنوعی و ماشینی، هماهنگی شهر با پدیده‌های طبیعی از جمله مزارع، جنگل‌ها
فن‌گرایان	۱۹۲۳-	اوژن هنار	توسعه حمل‌ونقل شهری، ایجاد آسمان‌خراش‌ها و پل‌های هوایی و کم‌توجهی به بافت قدیم و میراث
انسان‌گرایان	۱۹۲۳-	پارتریک گدس، کوین لینچ	مرمت شهر با توجه به حرکت انسان در فضاهای شهری، الهام از شالوده‌های پنهان و بارز کردن آن‌ها در مرمت شهری، بهبود محیط شهری و شرایط زیستی
اکولوژیست‌ها (مکتب شیکاگو)	۱۹۴۴-	ارنس برگس، رابرت ازراپارک	شهر به‌عنوان نظام اکولوژیک طبیعی و انسانی توسعه می‌نماید. شهر را همچون یک ارگانسیم زنده در نظر گرفتن
سازمندگرایان	۱۹۴۱-	پارتریک گدس، ممفورد، کوین لینچ، ابرکرومبی	توجه به کلیت شهر، پیوند منسجم واحدهای شهری با یکدیگر، طرح‌های منسجم و وحدت یافته، شهر را همانند موجود زنده و اثری هنری دیدن
کارکردگرایی	۱۹۵۱-	والتر کریستل هارتشون، کارل ساور	توجه به نقش و کارکرد فضاهای شهری در هر مقطع زمانی و متناسب کردن کارکردهای فضا با نیازهای روز

مأخذ: حاجی علیزاده و دنیافر، ۱۳۹۵

### ۳-۳- اصالت بخشی

#### ۳-۳-۱- پیشینه و ریشه‌یابی واژه اصالت بخشی

اصالت بخشی برگرفته از واژه gentry معادل واژگان فارسی اصالت، تربیت، ادب و مردمان محترم است که خود از واژه فرانسوی gentriese ریشه گرفته است که به فرد تولد یافته در خانواده اصیل اشاره دارد. در فرهنگ واژگان انگلیسی پیش از ظهور واژه gentrification واژه landed gentry به طبقه ملاکین انگلستان قرن ۱۶ به بعد اشاره داشت (Lowe et al, 2008). تعاریف اولیه دیگر محققان همچون نیل اسمیت نیز به تعریف روث گلاس در سال ۱۹۶۴، بسیار نزدیک است منظور او از اصالت بخشی فرایندی است که طی آن محلات مسکونی طبقه کارگر توسط خریداران طبقه متوسط، مالکان و سازندگان حرفه‌ای احیا می‌شود. او میان اصالت بخشی و توسعه مجدد تمایل نظری قائل می‌شود، توسعه مجدد شامل احیای

جدول (۴)، به مهم‌ترین نظریه‌ها و مکاتب مطرح شده در راستای توسعه فیزیکی شهر و چگونگی برخورد با بافت‌های قدیمی پرداخته شده است (حاجی علیزاده و دنیافر، ۱۳۹۵).

ساختمان‌های قدیمی نیست بلکه شامل ساخت ساختمان‌های جدید بر روی زمین‌های مورد استفاده قبلی است (smith, 1982). روث گلاس<sup>۶</sup> (۱۹۶۴) جامعه‌شناس انگلیسی، برای اولین بار واژه اصالت بخشی را به کار برد؛ وی این اصطلاح را برای تبیین فرایندهای جدید و متمایز تحول شهری در بخش‌های مرکزی لندن به کار گرفت. تغییراتی که امروزه به‌عنوان اصالت بخشی کلاسیک شناخته می‌شوند. اکثر بخش‌های کارگر نشین لندن، یکی پس از دیگری موردتهاجم طبقات متوسط قرار گرفته شدند. از این رو فرایند اصالت بخشی با آغاز در یک محدوده، به سرعت پیش می‌رود. تا جایی که تمام یا بخش اعظم طبقه کارگر ساکن در محل جابه‌جا می‌شوند و بدین ترتیب، شخصیت اجتماعی محله تغییر می‌یابد (2008). . (Lowe et al) گریس همنت اشاره می‌کند که استفاده

۶- Roth Glass

روث گلاس از واژه اصالت بخشی، توأم با طعنه و انتقاد است و این امر ریشه در پیچیدگی‌های ساختار طبقه روستایی انگلستان دارد؛ بنابراین، این واژه برای بیان ظهور یک اصالت جدید شهری در تقارن با اصالت روستایی قرون ۱۸ و ۱۹ میلادی انگلستان یک طبقه پایین طبقه اشراف و مالکان زمین و طبقه کشاورزان و دهقانان تعریف می‌کند. بنابراین از لحاظ لغوی واژه اصالت بخشی به معنی جایگزین نمودن جمعیت موجود با جمعیتی اصیل است (Hamnett, ۲۰۰۳).

### ۳-۲-۳- اصالت بخشی محلات مسکونی

در ادبیات شهرسازی "اصالت بخشی محلات مسکونی"، اغلب به بافت مرکزی شهر مربوط می‌شود و به وارد شدن و سکونت خانواده‌های طبقات متوسط در محلات طبقه اجتماعی پایین مرکز شهر در کشورهای آمریکای شمالی و استرالیا و اروپای غربی در دهه‌های ۷۰ و ۸۰، شباهت‌های فراوانی داشته است. تعدادی از افراد اعتقاد دارند اصالت بخشی در محلات مسکونی با قشر کم‌درآمد که قبلاً بر اثر عدم سرمایه‌گذاری در آن فرسوده شده، صورت می‌گیرد. از سویی نظریات و راهبردهای مختلفی برای احیای مراکز شهرها به‌ویژه محلات مسکونی ارائه شده است. برخی از این نظریه‌ها و الگوها به نوسازی، عده‌ای به بهسازی و تعدادی نیز به ترکیبی از نوسازی و بهسازی و حفاظت معتقدند. یکی از راهبردهای احیای محلات مسکونی، تئوری اصالت بخشی یا راهبرد اصلاح مسکن و به دنبال آن، بهبود شرایط سکونت در منطقه، به‌ویژه برای گروه‌های با درآمد بالا، جوان و کم‌اولاد است. از عوامل مؤثر در اصالت بخشی محلات مسکونی، هزینه‌های پایین خانه‌سازی با معماری جالب‌توجه و جزئیات ساختمان‌ها می‌باشد. از سوی دیگر نزدیکی به مراکز شهری یا شبکه‌های حمل‌ونقل نیز در این مورد بی‌تأثیر نیست (Taghavi & Gholami, ۲۰۰۸).

### ۳-۳-۳- مزایا و معایب اصالت بخشی

از مزایای اصالت بخشی می‌توان به افزایش ارزش خانه‌سازی برای صاحب‌خانه‌ها (که موجب احیای مجدد بافت‌های مرکزی می‌شود)، توسعه مجدد هسته شهر، توسعه

فرصت‌های شغلی، نوسازی و بهبود واحدهای مسکونی و سرمایه‌گذاری مجدد در کارهای زیربنایی، جاده‌ها، آب‌رسانی و مدارس محلی اشاره کرد.

معایب اصالت بخشی شامل: افزایش تراکم شهری و مشکلات ترافیکی در محلات مسکونی، مجبور کردن مردم به فاصله گرفتن از مؤسسه‌های اجتماعی ساخته‌شده به‌منظور رسیدن به نیازهایشان، قرار دادن بار مسئولیت اقتصادی تغییر مکان به دوش افرادی با کمترین توانایی مالی و جایگزینی سرمایه‌گذاران با درآمد بالا به‌جای ساکنین کم‌درآمد (تقوایی، غلامی، ۱۳۸۷).

### ۴- مواد و روش‌ها

روش تحقیق از نظر هدف کاربردی می‌باشد، از نظر روش، با توجه به ماهیت موضوع و هدف پژوهش رویکرد حاکم به فضای تحقیق توصیفی است و به‌این‌ترتیب به بررسی بازآفرینی سکونت‌و‌زندگی در بافت‌های فرسوده شهری با نگرش اصالت بخشی پرداخته و سپس با استفاده از روش تحلیلی به ارزیابی وضع موجود و تحلیل اطلاعات جمع‌آوری‌شده پرداخته می‌شود. در انتها راهکارهایی را برای آن مطرح می‌کنیم. روش یافته‌اندوزی (روش و ابزار گردآوری داده‌ها)، در این پژوهش برای گردآوری اطلاعات اولیه به روش اسنادی از طریق مجلات، مقالات، کتب مرتبط با موضوع و وبگاه‌های اینترنتی استفاده شده است و به روش میدانی و مشاهده و برداشت شناسایی نیازهای مردم برای بازآفرینی سکونت‌و‌زندگی و استفاده از فرصت‌های محدود و شناخت آن استفاده شده است. روش تجزیه‌وتحلیل مورد استفاده در این پژوهش SWOT، استفاده از جداول، نمودارها و گزارش‌ها است.

### ۴-۱- تجزیه‌وتحلیل (SWOT)

تحلیل فوق در جدول (۵) به روش SWOT می‌باشد.



## جدول (۵): تجزیه و تحلیل به روش SWOT

تهدید	فرصت	ضعف	قوت
پایین بودن قیمت زمین در مقایسه با دیگر مناطق شهر. / احتمال افزایش فرسودگی به دلیل عدم مرمت و نوسازی / وجود ساختمان‌های مخروبه، متروکه و زمین‌های بایر موجود در بافت که از لحاظ بهداشت عمومی بافت را دچار مشکل کرده است. / احتمال ایجاد دید و منظر نامطلوب در صورت تداوم فرسودگی بافت در محلات محدوده / ارتفاع گیری بی‌رویه و برنامه‌ریزی نشده بناها و ایجاد سایه دائمی در گذرهای کم‌عرض و سایر مشکلات / مخدوش شدن منظر قابل‌رؤیت شهری به دلیل نفوذ و حرکت سواره / عدم مناسب‌سازی منظر شهری نظیر مبلمان تهدیدی برای کاهش کیفیت عرصه همگانی	پایین بودن قیمت زمین در مقایسه با دیگر مناطق شهر به منظور تزریق کاربری‌های مورد نیاز / گذر خط مترو در حاشیه شرقی سایت / امکان اعمال تراکم مناسب با بافت در زمین‌های بایر و مخروبه / امکان ساماندهی ابنیه با ارزش برای جذب توریست / فرصت ایجاد میدان‌ها و فضاهای باز شهری و همچنین تأمین ساخت‌وسازهای جدید و مورد نیاز با وجود ساختارهای مخروبه، زمین‌های بایر / امکان مناسب‌سازی کاربری‌ها برای ایجاد قرارگاه‌های رفتاری / امکان افزایش خوانایی معابر اصلی به واسطه کنترل عرض معابر و دسترسی‌های متصل به آن	درصد بالای مسکونی در میانه‌ی بافت / عدم وجود فضاهای تفریحی و فرهنگی با کیفیت / کمبود فضای مورد نیاز برای کاربری‌های اساسی از جمله آموزشی، فضای سبز و... / عدم تحقق‌پذیری کاربری‌های پیشنهادی در سطح محدوده / عدم وجود سلسله‌مراتب حرکتی در شبکه‌ی ارتباطی / خشک شدن مادی‌ها / از بین رفتن تدریجی باقی‌مانده‌ی پهنه‌های سبز در کل محدوده / عدم وجود امنیت مناسب برای عابرین پیاده در برخی از معابر / ناهمگونی ارتفاع بناها و عدم تعادل در خط آسمان و سیمای شهری در سایت / کیفیت پایین بسیاری از بناهای موجود در بافت در محدوده فراگیر و مداخله	جود کاربری‌های شهری و فرا شهری منطبق بر نظام حرکت (موجود در لبه سایت) / عدم وجود کاربری‌های ناسازگار در میانه‌ی بافت / وجود مادی‌ها به عنوان محورهای پیاده و دوچرخه / وجود بناهای واجد ارزش تاریخی چون مجموعه علیقلی آقا به عنوان نشانه شهری / وجود فضای سبز عمومی پراکنده

مأخذ: نگارندگان

### ۵- چشم‌انداز سازی

سواره و فراموش کردن ارزش پیاده‌مداری نیز ارزش‌های این بافت را به‌عنوان بافتی با ارزش فرهنگی و تاریخی کمرنگ کرده است. با در نظر گرفتن موقعیت قرارگیری محدوده، دسترسی‌ها و ارزش‌های آشکار و نهان در آن پیش‌بینی می‌شود که محدوده بتواند محلی جهت وقوع برخوردهای اجتماعی شهروندان و تبلور ارزش‌های اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی باشد.

استقرار محلات با قدمت تاریخی نظیر جامی و علی‌قلی آقا در جوار گسترش‌های جدید شهری، نحوه انتظام فضایی حوزه مناطق شمالی زاینده‌رود را در شرایط ویژه‌ای قرار داده است. اگرچه به دلیل ساخت‌وسازهای جدید و قرارگیری کاربری‌های تجاری و مذهبی جاذب جمعیت محدوده در مقیاس شهر عملکرد یافته است اما همچنان به لحاظ فضاهای شهری بسیار فقیر است. احداث خیابان‌های

### جدول (۶): اهداف، راهبرد و سیاست

سیاست	راهبرد	اهداف
ایجاد دسترسی ایمنی و مناسب برای پیاده و کنترل تردد عابران از عرض خیابان. / جانمایی درست حمل‌ونقل عمومی و سازمان‌دهی آن. / ایجاد پیاده‌رو در مجاورت حمام. / افزایش عرض پیاده‌رو در میدان به منظور اختصاص مسیر پیاده و جدایی سواره و پیاده.	ایمنی پیاده در برابر سواره	ایمنی پیاده در محیط و امنیت
استفاده از پوشش گیاهی مناسب و ساماندهی آب‌های سطحی پیاده‌رو برای کاهش خطر پیاده. / عدم استفاده از کنج‌ها برای افزایش امنیت پیاده. / استفاده از نورپردازی مناسب در محدوده حمام و بازار به منظور افزایش امنیت. / استقرار واحدهای مسکونی در طبقه‌ی فوقانی کاربری‌ها به‌عنوان چشم‌ناظر.	ایمنی سواره	ایمنی سواره
نورپردازی مناسب در شب در تقاطع‌ها برای کنترل دید. / امکان رؤیت پیاده توسط سواره. / ایجاد رؤیت علائم راهنمایی در تقاطع. / پرهیز از پوشش گیاهی انبوه در جداره و قسمت میانی سواره‌روها.	طبیعی	طبیعی
حفظ و تقویت فضای سبز در مسیر مادی. / ایجاد محور سبز در اطراف خیابان و کوچه‌های محلی اصلی. / ایجاد فضای سبز عمومی در داخل بافت. / استفاده از پوشش گیاهی در جوار نشانه‌های شهری به منظور برقراری آسایش اقلیمی	مصنوعی و کالبدی	مصنوعی و کالبدی
ایجاد پیاده‌رو مسقف و فضای مسقف در بعضی مسیرها. / برقراری آسایش اقلیمی از طریق رواق در برخی کوچه‌های محور علی‌قلی آقا. / جانمایی مبلمان شهری مناسب در جوار نشانه‌های شهری.		

تنوع فعالیت	در	ایجاد گوناگونی در محله علی قلی آقا. ایجاد کاربری‌های جاذب جمعیت مانند اغذیه‌فروشی و رستوران. جلوگیری از تک عملکردی شدن فضای محله‌ی علی قلی آقا.	ارتفاع انعطاف‌پذیری
تنوع کالبد	در	ایجاد گوناگونی در جداره بافت. ایجاد فضاهای فرورفته جهت نشستن. به‌کارگیری طبقات فوقانی بلااستفاده. پرهیز از به‌کارگیری جوی‌های روباز. پرهیز از باغچه‌های نواری و استفاده از فلاور باکس. حفظ و ایجاد تنوع کیفیت کالبدی محله علی قلی آقا.	سازندگی
تنوع کالبد	در	در نظر گرفتن فضای مناسب جهت تعاملات اجتماعی و ایجاد پاتوق‌های محلی. استفاده از کوچه‌ای بن‌بست به‌منظور استقرار مشتریان با برقراری کاربری‌های جاذب جمعیت (تربا). ایجاد جداره متنوع و دیدهای پی‌درپی در خیابان.	سازندگی
تنوع فعالیت	در	ایجاد دکه‌های اغذیه‌فروشی در محور مادی و در جوار محله به‌منظور جذب جمعیت. ایجاد تنوع در کاربری و توجه به جانمایی آن‌ها.	سازندگی
احیاء بافت مسکونی	بافت مسکونی	شناسایی تک بناهای باارزش و نوسازی آن‌ها. نوسازی بافت با در نظر گرفتن مصالح بومی محله. رعایت اصول و معماری قدیم در احیاء بافت. ایجاد بافت مسکونی نوساز در داخل بافت ریزدانه‌ی سایت. بازسازی بافت قدیم در مجاور حمام. کف‌سازی و بدنه‌سازی جهت ارتباط فضایی عناصر مسیر. ایجاد کاربری‌های جدید در کالبدهای قدیم. تقویت و یا بازسازی کاربری‌ها و بناهای شاخص محله با همان نام‌های قبلی	ساماندهی بافت
معابر شهری	ایجاد گشودگی فضایی در اتصال معابر شهری به یکدیگر جهت خوانایی بیشتر و تعیین فضایی. استفاده از خیابان‌های شهری به‌عنوان فضاهای شهری سیال و پویا به‌جای کری دورهایی برای حرکت سواره.		ایجاد فضای شهری کاربرد

مأخذ: نگارندگان

## ۶- نتیجه‌گیری (پیشنهادها)

بهره‌گیری از فضا و دستیابی به الگوی زندگی اصیل مطابق با فرهنگ و آداب‌ورسوم از چشم‌اندازهای اصلی طرح به شمار می‌آید؛ که در این راستا به‌منظور افزایش استقبال شهروندان و بهبود بازآفرینی سکونت و زندگی در بافت‌های فرسوده شهری باید با توجه به راهکارهای زیر طراحی، مدیریت و تقویت شوند: جدایی سواره و پیاده در میدان و خیابان‌ها به‌صورت هم‌سطح و کنترل تردد ایمن و مناسب عابر پیاده از عرض محورها و نیز در مجاورت حمام علی‌قلی آقا. جانمایی درست حمل‌ونقل عمومی و سازمان‌دهی آن در خیابان‌های اصلی و به‌خصوص در جوار نشانه‌ها. افزایش عرض پیاده‌رو در میدان به‌منظور اختصاص مسیر پیاده و جدایی سواره و پیاده و جانمایی ایستگاه حمل و نقل عمومی. ساماندهی آب‌های سطحی پیاده‌رو از طریق کانویو برای کاهش خطر. پوشش گیاهی مناسب برای کنترل دید پیاده و نیز استفاده از آن به سبب ایجاد آسایش اقلیمی. استفاده از نورپردازی مناسب در محدوده حمام و بازار به‌منظور افزایش امنیت و نیز عدم استفاده از کنج‌ها برای افزایش امنیت پیاده. اختلاط کاربری‌ها و نیز برقراری امنیت از طریق ایجاد استقرار واحدهای مسکونی در طبقات فوقانی بلااستفاده. طراحی به‌گونه‌ای که امکان رؤیت پیاده و نیز علائم راهنمایی در تقاطع‌ها برای سواره میسر شود. پرهیز از

توسعه مجدد و بهبود محلات تاریخی و فرسوده بدون برون‌رانی ساکنین حاضر فرآیند اصالت بخشی را میسر می‌سازد. شایان‌ذکر است هرگونه مداخله در بافت‌های فرسوده‌ی شهری، اعم از بهسازی، نوسازی و بازسازی، اگر بدون کنترل و برنامه‌ریزی مناسب و بدون مطالعات اجتماعی-اقتصادی باشد، می‌تواند به برون‌راندن قشر فقیر ساکن منجر شود و از سوی دیگر تا زمانی که در ساختار اجتماعی-اقتصادی بافت تاریخی تحولی صورت نگرفته باشد، نمی‌توان انتظار احیای اجتماعی را در بافت داشت. البته با نگاهی دقیق‌تر به برخی بافت‌های درون‌شهری درمی‌یابیم که تنها جمعیت اندکی از ساکنین آن را بومیان تشکیل می‌دهند و اکثریت آن‌ها مهاجرینی هستند که تنها به دلیل پایین بودن قیمت مسکن و اجاره‌بهای آن در این‌گونه بافت‌ها ساکن می‌شوند، بدون آن‌که هیچ‌گونه تعلق خاطر به محل سکونت خود داشته باشند. در محله‌ی علی‌قلی آقا با توجه به جدول تحلیل یکپارچه، به نظر می‌رسد محدوده بتواند محلی جهت وقوع برخوردهای اجتماعی شهروندان و تبلور ارزش‌های اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی باشد. حفظ و ارتقاء هر چه بیشتر کیفیت فضاهای شهری، حفظ ارزش‌ها و ارتقاء شرایط اجتماعی و کاهش نابرابری‌های محیطی در

پوشش گیاهی انبوه در جداره و قسمت میانی میدان و نیز حفظ و تقویت فضای سبز در مسیر مادی. / ایجاد فضای سبز عمومی در داخل بافت و تقویت منابع سبز موجود. / ایجاد ایستگاه‌های مسقف مترو در میدان. / ایجاد گوناگونی در محور چهارباغ از طریق ایجاد محور سبز و فضای مسقف در بعضی مسیرها. / ایجاد کاربری‌های جاذب جمعیت مانند اغذیه‌فروشی و رستوران در محور چهارباغ پایین و خیابان فروغی. / جلوگیری از تک عملکردی شدن خیابان‌ها. / ایجاد گوناگونی در جداره میدان و استفاده از فضاهای فرورفته جهت نشستن. / پرهیز از به‌کارگیری جوی‌های روباز و نیز باغچه‌های نواری و استفاده از فلاور باکس. / ایجاد بافت مسکونی نوساز در داخل بافت ریزدانه‌ی سایت با رعایت اصول و معماری قدیم در احیاء بافت. / بازسازی بافت قدیم در مجاور حمام و نیز کف‌سازی و بدنه‌سازی جهت ارتباط فضایی عناصر مسیر. / ایجاد کاربری‌های جدید در کالدهای قدیم و ایجاد گشودگی فضایی در اتصال معابر شهری به یکدیگر جهت خوانایی بیشتر و تعیین فضایی. / استفاده از خیابان‌های شهری به‌عنوان فضاهای شهری سیال و پویا به‌جای کریدورهایی برای حرکت سواره.

## منابع

- [۱] آیینی، محمد. اردستانی، زهرا. (۱۳۸۸) هرم بازآفرینی و مشارکت مردم، معیار ارزیابی برنامه‌های توسعه درون‌زای شهری (مونه موردی: رویکرد قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری). نشریه هویت شهر، سال سوم، شماره ۵، ۴۷-۵۸.
- [۲] ایزدی، محمد. سعید. فیضی، رضا. (۱۳۸۹) بازآفرینی شهری کنش و بینشی جامع و یکپارچه در ساماندهی محدوده‌های هدف برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری، مجله هفت شهر، شماره ۳۳-۳۴، ص ۷۴-۸۰.
- [۳] پورا احمد، احمد. حبیبی، کیومرث. کشاورز، مهناز. (۱۳۸۹) سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری، فصلنامه علمی-پژوهشی شهر ایرانی اسلامی، شماره اول، پاییز، ص ۷۳-۹۲.
- [۴] بحرینی، حسین. ایزدی، محمد. مفیدی، سعید. مهرانوش. (۱۳۹۳) رویکردها سیاست‌های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار).

[۵] تیزدل، استیون. اک، تتر. هیث، تیم. (۱۳۸۸). چالش‌های اقتصادی محله‌های تاریخی شهری، ترجمه: محمد تقی زاده، فصلنامه هفت شهر (عمران و بهسازی شهری) سال اول، شماره دوم.

[۶] تقوایی، مسعود. غلامی، یونس. (۱۳۸۷) بررسی و تحلیل تئوری اصالت بخشی؛ تغییر کالبدی محلات مرکزی شهرها، ماهنامه شهرداری‌ها، ماهنامه برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، سال نهم، شماره ۸۹.

[۷] زنگی‌آبادی، علی. مویدفرو، سعیده. (۱۳۹۰). رویکرد بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده: برزن شش باگیری شهر یزد، مجله معماری و شهرسازی آرمان‌شهر، شماره ۹، ص ۲۹۷-۳۱۴.

[۸] حاجی‌علیزاده، جواد و نسرین دنیافر. (۱۳۹۵). طراحی و بهسازی بافت فرسوده و احیای بافت تاریخی (نمونه موردی سامان میدانی تبریز). دومین کنفرانس بین‌المللی انسان، معماری و عمران شهر. دانشگاه هنر اسلامی تبریز.

[۹] حبیبی، محسن و مقصودی، ملیحه. (۱۳۸۶). مرمت شهری: تعاریف، نظریه‌ها، تجارب، منشورها و قطع‌نامه‌های جهانی، روش‌ها و اقدامات شهری. تهران: دانشگاه تهران.

[۱۰] حبیبی، کیومرث، پوراحمد، احمد. مشکینی، ابوالفضل. (۱۳۸۹). بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، نشر انتخاب.

[۱۱] رضایی، نعیمه. (۱۳۸۸). «نوسازی شهری، فرآیندی اجتماعی»، مجموعه مقالات نشریه اینترنتی نوسازی، سال اول، شماره ۱-۵، ۳۳-۴۱.

[۱۲] سلمانی مقدم، محمود. سمیعی، داوود. (۱۳۹۳). شناسایی و تعیین انواع بافت‌های شهری در شهر سبزوار، ششمین کنفرانس ملی برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، آبان ماه ۱۳۹۳.

[۱۳] سلطان‌زاده، حسین. (۱۳۹۵). فضاهای شهری در بافت‌های تاریخی ایران، دفتر پژوهش‌های فرهنگی

[۱۴] شکوهی، حسین. (۱۳۷۲). جغرافیای اجتماعی شهرها، اکولوژی اجتماعی شهر، چاپ دوم، موسسه انتشارات جهاد دانشگاهی (ماجد)، تهران.

[۱۵] صحنی زاده، مهشید. ایزدی، محمد. سعید. (۱۳۸۳). حفاظت و توسعه شهری: دو رویکرد مکمل یا مغایر؟ فصلنامه شهرسازی و معماری آبادی، سال چهاردهم، شماره ۴۵.

[۱۶] فرجی، امین. میره‌ای، محمد. شارق، کاترین. (۱۳۹۶). بررسی سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده شهری (مورد مطالعه: شهر کرج)، پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، دوره ۵، شماره ۱، ص ۵۳-۷۰.

[۱۷] گرمان، فریده. سنایی، مجید. نوزارع، هادی. ۱۳۹۶. ارزیابی طرح بهسازی و نوسازی محلات شهری با رویکرد بازآفرینی پایدار شهری (نمونه موردی شهر نظرآباد)، دومین کنفرانس ملی یافته‌های نوین پژوهشی و آموزشی عمران معماری شهرسازی و محیط‌زیست ایران.

[۱۸] Atkinson, Rowland. ۲۰۰۳. Introduction: Misunderstood Saviour or Vengeful Wrecker? The Many Meanings and problems Of Gentrification, Urban Studies, Vol۴۰, No. ۱۲, ۲۳۴۳-۲۳۵۰.

[۱۹] Hamnett, Chris. ۲۰۰۳. Gentrification and Middle - class remaking of inner London, ۱۹۶۱-۲۰۰۱.

[۲۰] Lowe, et al. ۲۰۰۸. Gentrification, New York: Taylor and Francis Group.

[۲۱] Nil Uzun, C. ۲۰۰۳. The Impact OF Urban Renewal and Gentrification On Urban Fabric: Three Cases in Turkey, Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie, Vol. ۹۴, No. ۳, ۳۶۳-۳۷۵.

[۲۲] Smith, Neil. ۱۹۹۶. the new urban frontier: Gentrification and revanchist city, Routledge.

[۲۳] Hamnett, Christopher and Williams, Peter R (۱۹۸۰), Social Change in London: A Study of Gentrification, Urban Affairs Review, Vol. ۱۵, ۴۶۹-۴۸۷.

[۲۴] Smith, Neil. (۱۹۸۲) Gentrification and Uneven Development, Economic Geography, P.۱۳۹.

[۲۵] Taghvai, Maryam. Gholami, Younes. (۲۰۰۸) Study and Theoretical Analysis of the Structural Originality of the Central Areas of Cities, Municipalities Journal, No.۸۹, P. ۱۵.