

بررسی و طبقه‌بندی انواع بافت‌های فرسوده شهری کلانشهر تهران و راهکارهای مداخله در آن منوچهر جهانیان^۱

دانشجوی دکتری جغرافیای سیاسی دانشگاه تهران

موسی پژوهان (پناهنده خواه)

دانشجوی دکتری تخصصی برنامه ریزی شهری، دانشگاه تهران

چکیده

بافت‌های فرسوده شهری، محدوده آسیب‌پذیر شهر از نظر سوانح و مخاطرات محیطی بخصوص زلزله از یک طرف و نارسایی‌های عملکردی، کالبدی، زیست محیطی و اجتماعی-اقتصادی از طرف دیگر است که نیازمند شناسایی دقیق، جامع و مداخله آگاهانه و برنامه‌ریزی شده به منظور ساماندهی آن می‌باشد. امروزه قریب به ۵۰ درصد از واحدهای مسکونی بافت‌های قدیمی کلانشهر تهران به دلیل عدم رعایت مسائل فنی ساختمان‌سازی و کاربرد مصالح کم دوام و بی‌دوام، جدای از مشکلات کالبدی و عملکردی، در مقابل سوانح طبیعی و در راس آنها زلزله بسیار آسیب‌پذیر می‌باشند. این محدوده نزدیک به ۴۰ درصد از جمعیت عمدتاً کم درآمد شهری را در خود جای داده است. مطالعات و بررسی‌ها حاکی از آن است که محدوده بافت‌های فرسوده شهری تهران، شامل ۸۱۷ هزار قطعه یا پلاک را شامل می‌شود که رقم بسیار قابل توجهی است و ضرورتاً نیازمند بررسی راهکارها و راهبردهای حل مشکلات آن می‌باشد. هدف این مقاله، طبقه‌بندی انواع بافت‌های قدیمی و کهن شهر تهران به تفکیک مناطق ۲۲ گانه بر اساس معیارهای کالبدی تعیین شده می‌باشد. در پایان راهکارهای اجرایی جهت مداخله آگاهانه و هماهنگ در آن ارائه می‌گردد. نتایج نشان می‌دهد که بلوک‌های شهری واجد هر سه شاخص (ناپایداری، نفوذناپذیری و ریزدانی) که مشتمل بر ۵۰۳۵ بلوک با وسعت ۲۵۸۲ هکتار است، وسعت قابل توجهی را به خود اختصاص داده و فرایند انتخاب الگو و پلاتفرم مناسب مداخله در این پهنه عظیم از بافت‌های قدیمی که در بسیاری از موارد دارای ارزش‌های تاریخی و فرهنگی فراوانی است، علاوه بر رویکرد کالبدی به رویکردهای اجتماعی و اقتصادی نیز نیازمند است.

واژگان کلیدی: بافت فرسوده، طبقه‌بندی، معیارهای کالبدی، مداخله آگاهانه، تهران.

مقدمه

بازتاب زندگی ماشینی و گسترش بی‌وقفه و نابهنجار شهرها در مرحله نخست متوجه ابنیه و بافت تاریخی شهرها شد و آنها را مورد تهاجم قرار داد، لذا در ابتدا کشورهای پیشرفته به عنوان پیشگامان امر مرمت به جایگاه آثار و ابنیه تاریخی پی‌برده و شروع به گردآوری مبانی نظری و احیای این بافت‌ها کردند (کلانتری و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۱). امروزه در بسیاری از کشورها از جمله ایران به دلیل وجود شهرهای تاریخی و قدیمی این امر از اهمیت فراوانی برخوردار است و نیازمند توجه ویژه‌ای از سوی نهادها و متولیان برنامه ریزی و مدیریت شهری می‌باشد.

بافت شهر عبارت است از دانه‌بندی و در هم تنیدگی فضاها و عناصر شهر که به تبع ویژگی‌های محیط طبیعی به ویژه توپوگرافی و اقلیم در محدوده شهر یعنی بلوک‌ها و محله‌های شهری بطور فشرده یا گسترده و با نظمی خاص جایگزین شده است (توسلی، ۱۳۷۹: ۸۵). بافت شهر ممکن است دچار فرسودگی شود که این مساله باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی‌قوارگی آن می‌شود (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۶: ۴۳). برخی از صاحب‌نظران، بافت‌های شهری را از نظر فرسودگی به دو نوع تقسیم کرده اند: ۱: فرسودگی نسبی، که در یکی از عناصر مهم فضای شهری یعنی کالبد یا فعالین رخنه می‌کند. ۲: فرسودگی کامل: که در هر دو عنصر فضای شهری یعنی کالبد و فعالیت رسوخ می‌کند (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱: ۱۷). بافت‌های فرسوده شهری، محدوده آسیب‌پذیر شهر از نظر سوانح و مخاطرات محیطی بخصوص زلزله از یک طرف و نارسایی‌های عملکردی، کالبدی، زیست محیطی و اجتماعی-اقتصادی از طرف دیگر است که نیازمند شناسایی دقیق، جامع و مداخله آگاهانه و برنامه‌ریزی شده به منظور ساماندهی آن می‌باشد. از مهمترین ویژگی‌های این بافت‌ها بویژه بافت‌های درون شهری که آنها را به حوزه‌های مسئله‌دار تبدیل می‌کند، عدم توازن کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی بسیار زیاد با بافت‌های پیرامونی‌شان می‌باشد (عباس زادگان، ۱۳۸۴: ۵۸۹). بافت‌های فرسوده براساس ویژگی‌های کالبدی به انواع مختلفی تقسیم می‌گردند که عبارتند از: بافت‌های ناپایدار، بافت‌های نفوذ ناپذیر و بافت‌های ریز دانه. باتوجه به اینکه ویژگی‌های متفاوت هریک از این بافت‌ها، راهکارهای مداخله در آنها نیز باید متناسب با این ویژگی‌ها باشد. از آنجا که بخش قابل توجهی از بافت‌های فرسوده همان بافت قدیم شهرها هستند تجسم عینی تمدن و فرهنگ هر جامعه و بستری مناسب برای عرضه و شناسایی شاخص‌های فرهنگی و تاریخی هر جامعه محسوب می‌شوند (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۱۰۵).

کلان‌شهر تهران به عنوان اولین شهر و پایتخت کشور، دارای محدوده‌های وسیع و قابل توجهی بافت‌های فرسوده شهری است که بیش از یک چهارم جمعیت این شهر را در خود جای داده است. بنابراین مداخله آگاهانه و هماهنگ در آن ضروری به نظر می‌رسد. در این مقاله ابتدا به طبقه‌بندی بافت‌های فرسوده به تفکیک مناطق ۲۲ گانه شهر تهران بر اساس معیارهای کالبدی پرداخته شده سپس بر اساس ویژگی‌های هر طبقه به ارائه راهکارهایی جهت مداخله به منظور بهسازی، نوسازی و بازسازی آنها مبادرت گردیده است.

مبانی نظری

مروری مختصر بر ریشه‌های تاریخی حفاظت، نوسازی و بهسازی بافت‌های قدیمی، بسیاری از بحث‌های ادامه‌دار در مورد رویکردهای مدرن در این زمینه را آشکار می‌نماید. بر اساس تحقیقات جوکیلهتو^۲ مفهوم مرمت و باززنده سازی تاریخی ابتدا زمینه‌ای معمارانه داشته و دراصل از علاقه به نگهداری و احیای ساختمان‌های تاریخی اروپا آغاز گشت. در نیمه اول قرن هجدهم توجه قابل توجهی به تنوع فرهنگی و هویت ملی در شهرهای اروپایی مبذول گشت و نظریات افرادی چون وینکلمن و میلیزیا در مورد هنر و مافوق تاریخ بودن هنر سرلوحه رویکردهای مرمت معماری گشت (Nasser, 2009, 408) و فلامکی، (۱۲، ۱۳۸۰).

بنابراین اولین رویکرد نسبت به حفاظت و بهسازی، تعمیر و ترمیم بود که توسط روشنفکران آن دوره بنیان گذاری شد. تغییر سبک‌ها، رویکردها نسبت به احیا و باز زنده‌سازی بافت‌ها و ساختمان‌های تاریخی را تحت تاثیر قرار داد. کلاسیسم^۳ در اواخر قرن هجدهم ایده تقلید را تشویق نمود که در دوره رمانتیسزم مورد چالش واقع بود. این رویکرد جدید باب روز بر اساس احترام به سبک اصلی نه فقط به دلایل زیبایی‌شناسی بلکه به سبب اهمیت بنا به عنوان نمایش دهنده دستاوردهای تاریخی یک ملت مورد احترام و توجه بود (Jokilehto 1999, 150).

از سال ۱۹۶۰ (به‌ویژه از جنگ دوم جهانی به بعد) رویکردها به سمت توجه به مجموعه بافت و نواحی در مقابل رویکرد قبلی تغییر پیدا کرد و برکل بافت با تمامی ساختمان‌ها و آثار تاریخی درون آن تمرکز یافت. وجود یک کیفیت معماری کلی یا تاریخی هم پیوند که یک ناحیه را مشخص نماید، اغلب دال بر اهمیت تاریخی و ارتباط اجتماعی با باقی شهر دارد. تغییرات عمده و فشارهای مختلف بر شهرهای تاریخی (به‌ویژه در اروپا) در نیمه دوم قرن بیستم که بوسیله اجتماعات ثروتمندتر و نیز انقلاب در حمل و نقل وارد آمد، بطور افزایشی در نیاز به هم حفاظت معماری و کالبدی و هم حفاظت اجتماعی-اقتصادی بود.

بدین‌سان، حفاظت و احیای شهری سه عینیت (هدف) وابسته به هم دارد: فیزیکی، فضایی و اجتماعی (Orbasli 2000, 25). از نظر فیزیکی، نوسازی و بهسازی با حفاظت بنا و نوع توسعه‌های جدید ارتباط دارد برای تضمین اینکه گذشته، حال و آینده شهر برای خلق یک واحد قابل تشخیص و تشخیص‌پذیر به هم ملحق شوند چنان‌که رشد آن بتواند دیده شود و بتواند ادامه یابد. این مسائل مستلزم جستجو برای بهبود بافت‌های قدیمی و آوردن آنها به استفاده‌های مدرن بوسیله وفق دادن آنها با شرایط جدید می‌باشند.

دیدگاه میراثی به نواحی که مدرن‌ترین رویکرد در حفاظت، نوسازی و بهسازی شهری است، مفهومی است که پیوند میان حفاظت و احیای گذشته برای ارزش ذاتی را برقرار و به‌عنوان منبعی با ارزش برای جامعه مدرن می‌باشد (Ashworth and Tunbridge 1990, 24). درجدول شماره تغییر و تحولات دیدگاه نسبت به بافت‌های قدیمی و تاریخی آورده شده اند.

² Jokilehto

^۳ سبک باستانی (در ادبیات و هنر) به پیروی از سبک های یونان و روم

جدول ۱: سیر تحولات دیدگاهها و رویکردها نسبت به بافت های قدیمی و کهن شهری

از	به	
یادگارها، ساختمان ها و سایت ها	چشم اندازها، نواحی شهری و میراث های فرهنگی-محیطی تاریخی	تعریف میراث
وحدت ملی و کسب درآمد از بازدیدکنندگان	توجه به تنوع فرهنگی، فواید اقتصادی گسترده تر و فواید اجتماعی	نقش میراث در اجتماع
دولتی و متمرکز و استبدادی	منطقه ای/محلی، دموکراتیک و مشارکتی	تصمیمات
متخصصان، تک رشته ای ها (ساختمان، معماری و ..)	تسهیل کنندگان، حرفه های چند مهارتی و مهارت های مدیریتی	حرفه ها
قدیمی، زیبایی شناسی، اهمیت ملی، تک فرهنگی و حیطه باریکی از ارزش ها	میراث صنعتی، ساختمان های پس از جنگ، تمایزات مکانی، ارزش های فرهنگ های مختلف و طیف گسترده ای از ارزش ها	معناداری، مفهوم
متخصص محور و دولت محور	اجتماع محور و اجتماعات و نیز بخش بازار و خصوصی	مسولیت های تفسیر
حفاظت و احیای انفرادی و جداگانه، سایت پایه و تحقیق فنی گرایانه	احیاء و نوسازی و باز سازی یکپارچه، راهبردی تر و تحقیق فلسفه گرایانه	شیوه های مدیریت

Clark,2001

همان گونه که در جدول بالا آمده است، نگاهها و رویکردها به بافت های قدیمی در سطح جهانی و در طی دهه های متمادی (به لحاظ کالبدی) از نگاه به تک ساختمان ها و یادگارهای میراثی به نگاه به کل بافت معطوف شده و همزمان با این تغییر نگاه از لحاظ کالبدی، رویکردهای برنامه ریزی و مدیریتی برای نوسازی و بهسازی آنها نیز تغییر یافته و از رویکردهای اقتدارگرا و اقدامی یکسویه و از بالا به پایین به سمت اقدامی چندسویه، با مشارکت محلی، پذیرش تنوع فرهنگی به عنوان یک ارزش و تسهیل کنندگی بیشتر در بافت گرایش پیدا کرده است.

به طور کلی جنگ جهانی دوم را می توان سرآغاز دوره ای جدید در نوسازی و بهسازی و بازسازی بافت های قدیمی شهرها دانست؛ در دوره پس از جنگ در بسیاری از کشورهایی که درگیر در جنگ بودند شناخت علل رکود بافت های شهری و چگونگی مواجهه و ترمیم آنان در دستور کار قرار گرفت، مداخله در این گونه بافت ها در سطح دنیا بسیار متفاوت و برحسب شرایط متنوع بوده و نمی توان دسته بندی دقیقی ارائه داد. اما دو دوره کلی با توجه به منابع موجود قابل ذکر است که در جدول شماره ۲ آمده است.

جدول ۲: رویکردها و سیاست های مختلف در مداخله بافت های فرسوده بر اساس دوره های زمانی از ۱۹۵۰

دوره	دهه (میلادی)	رویکرد و سیاست مداخله
دوره اول	۱۹۵۰	بازسازی شهری ^۴
دوره دوم	۱۹۶۰	باززنده سازی و تجدید حیات شهری ^۵
	۱۹۷۰	نوسازی شهری ^۶
	۱۹۸۰	توسعه مجدد شهری ^۷
	۱۹۹۰	معاصر سازی شهری ^۸
	۲۰۰۰	رنسانس شهری ^۹

منبع: حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱

⁴ Urban Reconstruction

⁵ Urban Revitalization

⁶ Urban Renewal

⁷ Urban Redevelopment

⁸ Urban Regeneration

⁹ Urban Renaissance

روش تحقیق

براساس هدف مقاله، روش تحقیق در این پژوهش توصیفی- تحلیلی است. بدین ترتیب که ابتدا با بررسی ادبیات جهانی به تدوین مبانی نظری براساس آخرین یافته‌های پژوهشی اقدام شده است. در مرحله بعد براساس منابع اسنادی و کتابخانه‌ای از جمله طرح جامع تهران به بررسی و تحلیل موضوع بافت‌های فرسوده و میزان و گستره آن‌ها در مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران پرداخته شد و بر اساس داده‌های گردآوری شده تجزیه و تحلیل انجام گردیده است. در پایان بر اساس ادبیات موجود داخلی و جهانی به تدوین راه کارهای مداخله در بافت‌های قدیمی و فرسوده بر اساس ویژگی‌های کالبدی آنها پرداخته شده است.

یافته های تحقیق و تجزیه و تحلیل

در شرایط کنونی، قریب نیمی از واحدهای مسکونی شهر تهران به دلیل عدم رعایت ملاحظات فنی، به ویژه سازه نامناسب و استفاده از مصالح بی دوام و کم دوام، در برابر زلزله غیر مقاوم و ناپایدار است. این سکونتگاههای ناپایدار، گرچه در کمتر از ۲۰ درصد وسعت شهر، تمرکز یافته ولی بیش از ۴۰ درصد جمعیت عمدتاً کم درآمد شهر را با ویژگی‌های اجتماعی- اقتصادی متمایز در خود جای داده است. فزونی ابنیه و مسکن ناپایدار عموماً در بافت‌هایی است که به دلیل مسائل و نارسایی‌های کالبدی، عملکردی، حرکتی، اجتماعی- اقتصادی و زیست محیطی از وضعیتی نامطلوب بر خوردار بوده و در برابر مخاطرات طبیعی نایمن و آسیب پذیر است. آسیب پذیری بافت‌ها گرچه عمدتاً ناشی از ناپایداری ابنیه است، ولی نفوذ ناپذیری این بافت‌ها (به دلیل دسترسی نامناسب سواره) و فشردگی بافت که ناشی از ریزدانه‌گی و کثرت قطعات کوچک است، نایمنی این بافت‌ها را به ویژه با بروز سوانح، شدت بخشیده است. این قبیل بافت‌های شهری، گستره وسیعی از محدوده شهر تهران را به ویژه در نیمه جنوبی آن در بر می گیرد که به دلیل فرسودگی و نارسایی‌های کالبدی، کمبود خدمات و زیرساخت‌های شهری مناسب، شرایط نامطلوب زیست محیطی (انواع آلودگی) و مسایل اجتماعی و اقتصادی عدیده، به شدت نیازمند سامانیابی است (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۵: ۱۵۶).

طبقه بندی بافت های فرسوده

شناسایی و طبقه بندی بافت‌های فرسوده به تناسب نارسایی این بافت‌ها، مبتنی بر معیارهای متعدد و متفاوتی است. اما سه طبقه اصلی این بافت‌ها با توجه به معیارها و ویژگی‌های کالبدی هر کدام در جدول شماره ۱ آورده شده است:

جدول شماره ۱: طبقه بندی بافت های فرسوده بر اساس معیار های کالبدی سه گانه

طبقه	نوع بافت	معیار تشخیص	ویژگی های بافت
اول	بافت ناپایدار	میزان دوام	بلوک های شهری با بیش از ۶۰٪ ساختمان های کم دوام.
دوم	بافت نفوذناپذیر	میزان دسترسی	محدوده هایی که عرض معابر محلی آنها، کمتر از ۶ متر است.
سوم	بافت ریزدانه	اندازه قطعات یا دانه ها	محدوده هایی که بیش از ۶۰٪ قطعات تفکیکی مسکونی آنها کمتر از ۱۰۰ متر مربع است.

بنابراین چنان که در جدول ملاحظه می گردد بافتهای فرسوده به سه طبقه اصلی تقسیم گردیده اند:

- زمانی که میزان دوام ساختمان ها کم باشد یا به عبارتی بلوک هایی با بیش از ۶۰ درصد ساختمان های کم دوام (البته در بعضی منابع ۵۰ درصد ذکر گردیده است)، جزء بافت ناپایدار محسوب می گردد.

- اما زمانی که میزان دسترسی به بافت در حد پائینی بوده یعنی عرض معابر محلی بافت ها کمتر از ۶ متر باشد، جزء بافت های نفوذناپذیر محسوب می گردد.

- حالت سوم زمانی است که اندازه قطعات یا دانه های تفکیکی کوچک باشد یعنی محدوده هایی که بیش از ۶۰٪ قطعات تفکیکی مسکونی آنها کمتر از ۱۰۰ متر مربع است (در این طبقه نیز برخی از ۵۰ درصد به جای ۶۰ درصد نام برده اند)، که در طبقه بافت ریزدانه محسوب می گردند (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۵: ۱۵۷)

باتوجه به گستردگی بلوک های کم دوام در سطح شهر تهران، میزان دوام به عنوان اصلی ترین معیار فرسودگی بیشتر محسوب شده و معیار نفوذناپذیری که به تنهایی نشانه ای از فرسودگی بافت نیست، همراه با کم دوامی معرف فرسودگی بیشتر است. کوچکی قطعات نیز در صورتی که کم دوام تشخیص داده شود، فرسوده بوده و میزان فرسودگی آن نسبت به بافت کم دوام و نفوذناپذیر در سطح پائین تری است. بالاترین میزان فرسودگی مربوط به بلوک هایی است که از سه شرط کم دوامی، کوچکی قطعات و نفوذناپذیری، توامان برخوردار بوده اند.

با در نظر گرفتن معیار های سه گانه مذکور و ترکیب آنها با هم، می توان سه اولویت برای مداخله در بافت های فرسوده متمایز شد:

اولویت اول: بلوک ها، ساختمان ها و قطعاتی از شهر که از هر سه ویژگی ناپایداری، نفوذناپذیری و ریزدانی برخوردارند، اولویت اول برای مداخله می باشند. این بلوک ها از حداکثر فرسودگی برخوردار بوده و به این ترتیب مهمترین بخش شهر برای ساماندهی، بازسازی و نوسازی محسوب می گردند. در واقع قدمت و کیفیت نامناسب مصالح به کاررفته در بناهای موجود، ریزدانی قطعات و عرض کم گذر عاملی اصلی در افت کیفیت محیطی بافت های فرسوده به شمار می رود (اصلائی، ۱۳۸۴: ۵۴۲).

اولویت دوم: بلوک هایی که از دو معیار کم دوامی و نفوذناپذیری برخوردارند در اولویت دوم قرار می گیرند.

اولویت سوم: بلوک هایی که از دو معیار کم دوامی و کوچکی قطعات برخوردارند در اولویت سوم قرار می گیرند.
اولویت چهارم: بلوک هایی که تنها از یک معیار فرسودگی برخوردارند یعنی یکی از ویژگی های ناپایداری، نفوذناپذیری و ریزدانگی برخوردارند.

در جدول شماره ۲ وسعت بلوک ها، پهنه ها و جمعیت بافت های فرسوده شهر تهران به تفکیک مناطق ۲۲ گانه و بر اساس سه معیار ناپایداری، ریزدانگی و نفوذناپذیری آورده شده اند.

جدول شماره ۲: مشخصات بلوک ها، پهنه ها و جمعیت انواع بافت های فرسوده شهر تهران به تفکیک مناطق ۲۲ گانه

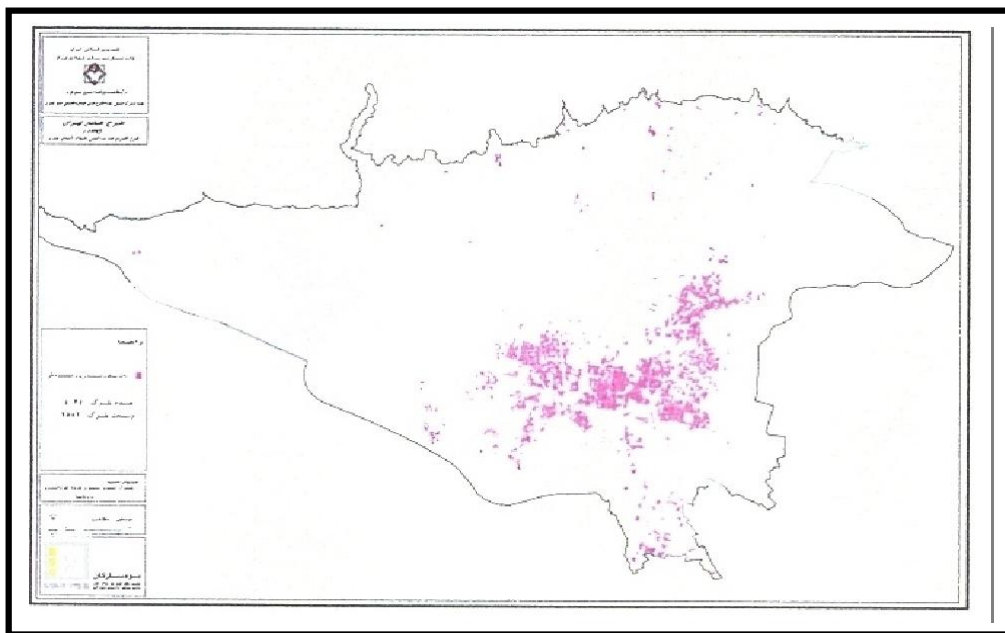
مناطق	وسعت بلوک (هکتار)			وسعت پهنه (هکتار)			جمعیت (هزار نفر)		
	ناپایدار	ریزدانه	نفوذناپذیر	ناپایدار	ریزدانه	نفوذناپذیر	ناپایدار	ریزدانه	نفوذناپذیر
۱	۵۸۵	۲۰۸	۷۲	۷۸۴	۳۱۳	۱۰۱	۶۴،۱	۴۳،۸	۱۶،۴
۲	۴۰۹	۴۱۸	۲۹	۶۳۱	۶۵۲	۳۷	۳۷،۶	۱۳۰،۶	۶،۱
۳	۲۳۴	۱۱۸	۳۷	۳۲۱	۱۸۲	۵۳	۲۶	۳۱،۳	۱۳
۴	۷۷۸	۲۳۱	۲۴	۱۱۴۰	۳۴۰	۳۴	۱۱۲	۵۸،۶	۱۴،۵
۵	۴۰۸	۳۱۳	۱۰۰	۵۰۵	۴۵۵	۱۱۲	۱۷،۹	۵۵	۸۳
۶	۲۸۶	۱۴۹	۸	۴۱۰	۲۲۲	۱۱	۴۹،۶	۳۷،۴	۲۲،۹
۷	۵۷۹	۴۶۴	۲۲۸	۶۶۴	۶۱۰	۲۹۰	۱۶۷،۳	۱۹۳،۲	۱۰۲،۸
۸	۵۲۴	۵۶۴	۱۱۵	۷۸۶	۸۴۵	۱۵۰	۲۳۵،۷	۲۶۴،۵	۷۱،۳
۹	۲۸۸	۳۲۱	۱۱۶	۳۸۸	۴۳۲	۱۵۲	۱۲۱،۵	۱۴۶،۸	۷۷،۴
۱۰	۵۲۸	۵۷۹	۳۵۶	۶۸۹	۷۵۳	۴۵۷	۲۵۴،۴	۳۷۲،۵	۱۸۹،۷
۱۱	۶۴۳	۵۳۶	۳۶۴	۸۴۳	۷۱۲	۴۹۹	۱۷۱،۵	۱۶۰،۶	۱۲۶،۲
۱۲	۹۴۳	۷۳۹	۶۵۳	۱۱۹۷	۹۲۳	۸۰۴	۷۱،۳	۶۶،۵	۵۵،۴
۱۳	۲۳۵	۳۱۴	۶۱	۳۳۲	۴۵۱	۸۱	۸۴،۸	۱۲۵،۷	۳۱،۸
۱۴	۶۲۴	۷۱۸	۲۱۹	۸۴۹	۱۰۰۴	۲۸۴	۲۴۹	۲۱۳،۲	۱۱۰،۷
۱۵	۵۶۰	۹۰۶	۲۰۱	۷۷۸	۱۲۷۲	۲۶۱	۲۲۷،۶	۴۹۰،۵	۱۴۲،۱
۱۶	۵۱۷	۴۹۸	۱۱۵	۷۴۳	۷۳۰	۱۶۱	۲۳۲،۲	۲۵۸،۶	۷۷،۳
۱۷	۴۳۵	۵۰۰	۱۸۵	۵۸۸	۶۷۶	۲۴۸	۲۲۶،۴	۲۶۴،۸	۱۲۹،۱
۱۸	۵۶۵	۷۲۶	۱۲۰	۷۷۲	۹۵۰	۱۵۴	۱۴۹	۲۵۸،۱	۶۹،۴
۱۹	۱۶۷	۴۵۲	۳۲	۲۳۲	۶۴۰	۴۱	۵۱،۵	۲۰۸،۲	۱۹،۸
۲۰	۷۴۳	۸۴۹	۱۲۵	۱۰۴۴	۱۲۰۱	۱۷۵	۱۹۴،۷	۳۷۴،۷	۶۰،۸
۲۱	۵۰۵	۳۶۶	۱۰	۶۸۷	۵۵۱	۱۳	۲۱،۸	۷۴،۵	۲،۵
۲۲	۲۰۷	۱۱۰	۲	۴۰۸	۱۷۲	۲	۶،۷	۲۱،۳	۸
جمع	۱۰۸۰۴	۱۰۰۶۸	۳۱۷۲	۱۴۷۹۲	۱۴۰۸۵	۴۰۸۷	۲۸۷۳،۸	۲۷۲۴،۴	۱۳۲۷،۸

منبع: طرح جامع تهران، ۱۳۸۵

همان گونه که در جدول بالا مشاهده می گردد، مناطق ۱۲ و ۲۰ هر کدام از لحاظ معیار ناپایداری و ریزدانگی به ترتیب با ۷۳۹ و ۸۴۹ هکتار وسعت بلوک دریافت بیشترین محدوده بافت های قدیمی را از این لحاظ به خود اختصاص داده اند. همچنین منطقه ۱۲ از نظر معیار نفوذناپذیری بافت (بر اساس بلوک) نیز با دارا بودن ۱۱۹۷ هکتار، بزرگ ترین محدوده را در میان مناطق ۲۲ گانه به خود اختصاص داده است.

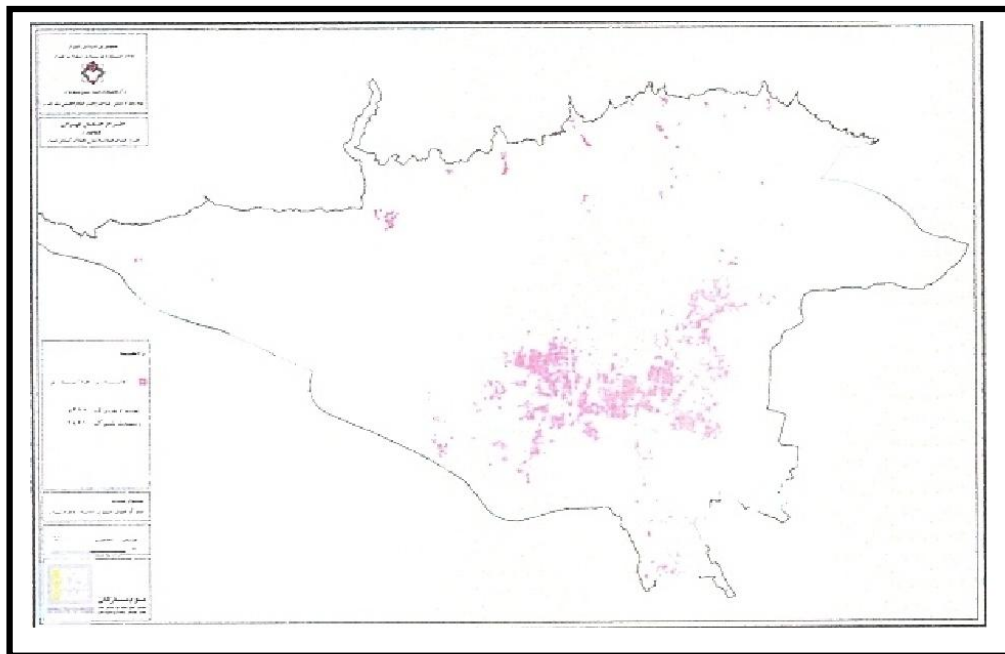
به لحاظ جمعیتی نیز منطقه ۱۰ با داشتن جمعیتی بیش از ۱۸۹ هزار نفر در محدوده بافت‌های قدیمی خود، رتبه اول را از این لحاظ در میان مناطق ۲۲ گانه به خود اختصاص داده است. نکته قابل توجه دیگر اینکه حدود ۱۳۲۸۰۰۰ (یک میلیون و سیصد و بیست و هشت هزار نفر) در کل شهر تهران در این می‌کنند که رقم بسیار قابل توجهی می‌باشد. همچنین نتایج حاصله از شناسایی محدوده بافت‌های فرسوده نشانگر وضعیت ۸۱۷ هزار قطعه یا پلاک در قریب ۳۰ هزار بلوک شهری تهران به قرار زیر است:

• بلوک‌های شهری واجد هر سه شاخص (ناپایداری، نفوذناپذیری و ریزدانگی) که مشتمل بر ۵۰۳۵ بلوک با وسعت ۲۵۸۲ هکتار است (نقشه شماره ۱).



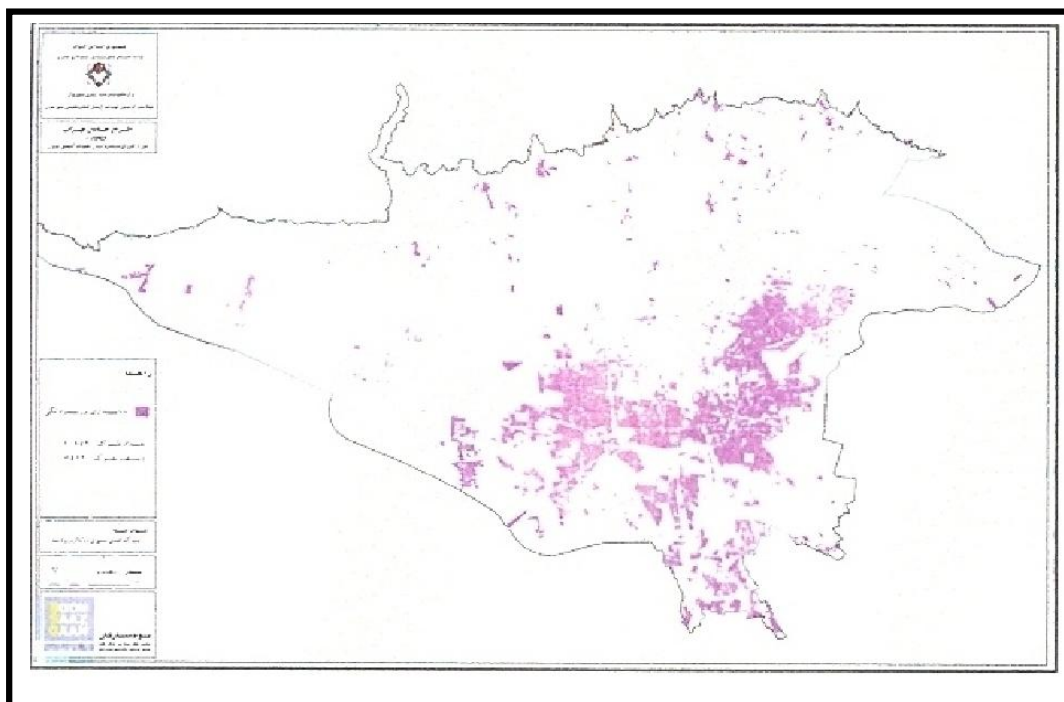
نقشه ۱: پراکندگی فضایی بلوک‌های شهری واجد هر سه معیار در سطح شهر

• بلوک‌های شهری ناپایدار و نفوذناپذیر (واجد دو معیار) که مشتمل بر ۵۳۴۶ بلوک با وسعت ۲۸۶۱ هکتار است (نقشه شماره ۲).



نقشه ۲: پراکندگی فضایی بلوک های شهری واجد دو معیار (ناپایداری و نفوذناپذیری) در سطح شهر

• بلوک های شهری ناپایدار و ریز دانه (واجد دو معیار) که مشتمل بر ۱۰۸۵۲ بلوک با وسعت ۶۵۱۲ هکتار است (نقشه شماره ۳).



نقشه ۳: پراکندگی فضایی بلوک های شهری واجد دو معیار (ناپایداری و ریز دانگی) در سطح شهر

منبع: مهندسین مشاور بوم سازگان

همان‌گونه که از نقشه های بالا، بویژه نقشه شماره ۱ پیداست، عمده بافت‌های قدیمی و فرسوده تهران در نواحی مرکزی و جنوبی شهر و در فرم پراکنده وجود دارند. وسعت بافت‌ها بر حسب هر یک از شاخص‌ها نیز عبارتند از:

- ✓ بلوک های شهری ناپایدار که مشتمل بر ۱۴۰۵۲ بلوک با وسعت ۱۱۰۹۲ هکتار است.
- ✓ بلوک های شهری نفوذناپذیر که مشتمل بر ۶۲۴۰ بلوک با وسعت ۳۲۱۸ هکتار است.
- ✓ بلوک های شهری ریز دانه که مشتمل بر ۱۶۶۸۱ بلوک با وسعت ۱۰۲۶۶ هکتار است.

انواع مداخله

مداخله در بافت‌های فرسوده بر اساس ویژگی‌های خاص نوع بافت و نیازهای مختلف آن انجام می‌گیرد اما برخی از اهداف مهم مداخله در بافت‌های فرسوده صرف نظر از نوع بافت عبارت است از:

- ایجاد جوی سالم برای تامین رفاه اقتصادی و اجتماعی جامعه
- تامین ابعاد زیبایی شناسی شهری
- تامین نظم و ترتیب کاربری اراضی شهری
- ارائه ابزار مناسب جهت کنترل رشد آینده شهر با روندی هماهنگ (هیراسکار، ۱۳۷۶:۱۹۲).

به‌طور کلی سه نوع مداخله در بافت فرسوده جهت مرمت شهری وجود دارد که در ادامه به بررسی هر یک

می‌پردازیم:

۱. بهسازی

بهسازی شامل سلسله اقداماتی است که به منظور بهبود کالبد که در نتیجه فرسایش فعالیت تحقق یافته است، در کوتاه مدت صورت می‌پذیرد و شامل اقداماتی نظیر بازیافت، مراقبت، حمایت، استحکام بخشی، توانبخشی و سازماندهی می‌باشد (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۶: ۴۹). در واقع اینگونه طرح‌ها به منظور احیاء بافت‌های قدیم شهری در اکثر شهرهای قدیم کاربرد دارد (مجتهد زاده، ۱۳۸۲: ۱۵۰). یکی از اهداف اصلی این نوع مداخله، ارتقای ارزش اجتماعی محله‌های قدیمی و احیای هویت و عملکرد مسکونی در آنها می‌باشد (رهنمایی و شاه حسینی، ۱۳۸۴: ۱۰۸). بازسازی در محدوده‌هایی از بافت فرسوده انجام می‌گیرد که دارای کمترین تراکم فرسودگی است. بهسازی بافت‌های فرسوده برای رفع مشکلات بافت در کوتاه مدت، ضمن حفظ و احیا ساختار فضایی بافت مورد نظر است. بهسازی در زمینه کالبدی، حفظ و نگهداری بافت را با توجه به الگوهای اولیه مدنظر داشته و در زمینه غیر کالبدی نیز، رونق فعالیت بافت مورد تاکید است (وزارت مسکن، ۱۳۸۵: ۱۶۶).

محدوده نیازمند بهسازی، شامل بلوک‌هایی است که عمدتاً با برخورداری از یک معیار فرسودگی (کم‌دوامی) نیازمند مداخله و مقاوم سازی می‌باشند. اقدامات مرتبط با بهسازی در این پهنه‌ها ضمن حمایت، حفاظت، نگهداری و مراقبت، شامل استحکام بخشی و تعمیر است.

۲. نوسازی

نوسازی زمانی انجام می‌شود که فضای شهری و یا بنا از کارکردی مناسب برخوردار بوده اما فرسودگی نسبی کالبدی-فضایی سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده است (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۶: ۵۰). این نوع از مداخله، شامل

محدوده‌هایی از شهر است که اکثر بلوک‌های آن، علاوه بر کم‌دوامی، دارای دانه‌بندی کوچک و یا نفوذناپذیر است. نوسازی پهنه‌های فرسوده اقدامی میان مدت و به منظور نو شدن بافت فرسوده است. در این نوع مداخله ماهیت‌های شکلی بافت حفظ شده و فعالیت‌ها و عناصر غیرکالبدی بازندگی نوین منطبق می‌شوند. اصلی‌ترین اقدامات در جهت نوسازی بافت عبارتند از توان بخشی، انطباق و تبدیل دگرگونی، گستردگی و دامنه مداخله در این محدوده‌ها به گونه‌ای است که علاوه بر مشارکت مردم، نیازمند دخالت و نظارت شهرداری است (وزارت مسکن، ۱۳۸۵:۱۶۶).

۳. بازسازی

این نوع مداخله به دلیل وضعیت نامناسب بافت، تخریب و ساخت مکان‌های جدید مانند بناهای مسکونی، پارک‌ها و غیره را شامل می‌شود (Button, 1985:152). مهمترین مراحل و اقدامات بازسازی شامل تخریب، آواربرداری، پاکسازی و دوباره سازی می‌باشد (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴:۵۴). بازسازی محدوده‌هایی از بافت‌های فرسوده شهر را در برمی‌گیرد که با سه معیار فرسودگی (اولویت اول مداخله) بالاترین میزان تراکم را دارند. در این نوع از مداخله، بافت دگرگون شده و شرایط جدیدی در آن ایجاد می‌شود. اقدامات بازسازی در بافت‌های فرسوده، به صورت تخریب، پاکسازی، و دوباره‌سازی است. طرح‌های بازسازی، با توجه به وسعت و مقیاس مداخله نیازمند طرح موضعی و موضوعی و سرمایه‌گذاری در مقیاس کلان است. پیش‌بینی میزان و نحوه سرمایه‌گذاری، عامل موثری در تدقیق این گونه طرح‌ها خواهد بود (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۵:۱۶۷).

برای ساماندهی و چگونگی مداخله در بافت‌های فرسوده و تحقق‌پذیری اقدامات لازمه، توجه به موارد و جنبه‌های زیر ضروری است:

• بافت های ارزشمند

برخی از محدوده‌ها علی‌رغم برخورداری از معیارهای فرسودگی به لحاظ ویژگی‌های فضایی خاص و دراکثر مواقع قدمت‌زیاد، جزء محدوده‌های ارزشمند شهر محسوب می‌شوند. این محدوده‌ها که عمدتاً بافت‌های روستایی و تاریخی شهر را در برمی‌گیرند، مشمول ضوابط مداخله در بافت‌های ارزشمند شهر بوده و نوع مداخله در آن‌ها براساس میزان فرسودگی تعیین نمی‌شود.

• ملاحظات زیست محیطی، اجتماعی، اقتصادی

هدف از مداخله در بافت‌های فرسوده، ایجاد بافت‌های پایدار است. بی‌توجهی به این امر با توجه به تجارب ملی و جهانی، همواره موجب شکست طرح‌ها شده است. منظور از پایداری بافت شهری، پایداری همه جانبه از جهات اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و غیره است. بدین منظور توجه به ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی، کارکردی، و زیست محیطی در امر بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده ضروری است و برنامه‌ریزی صرفاً کالبدی، تحقق‌پذیری طرح‌ها را دشوار می‌سازد.

• تامین خدمات و زیرساخت‌ها

کمبود زیرساخت‌ها و تسهیلات شهری، یکی از مشکلات اساسی بافت‌های فرسوده است. وضعیت خدمات شهری و میزان برخورداری جمعیت ساکن از خدمات ضروری، یکی از الزامات ساماندهی بافت‌های فرسوده است.

• سازگاری کاربری ها

فعالیت غالب در بافت فرسوده (مسکونی، خدماتی، تولیدی و غیره) مشخصه اصلی برای کارکرد آن است. اکثر محدوده‌های فرسوده شهر، مسکونی است. افزایش کاربری‌های ناسازگار، در بافت مسکونی در برخی از محدوده‌ها، سبب افزایش فرسودگی و دگرگونی در کارکرد و نقش محدوده‌های مسکونی شده است (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۵:۱۶۸).

اما ورای تمامی این ملاحظات که عمدتاً نگاهی کالبدی و فیزیکی به شناسایی بافت‌های قدیمی و فرسوده داشته و متعاقباً راه‌حل‌های کالبدی نیز برای آنها متصور است، این واقعیت مهم وجود دارد که طی چند دهه اخیر (بوئژه از ۱۹۸۰ به بعد) احیای بافت‌های فرسوده شهری از فرم ساده بازسازی، نوسازی و توانبخشی به بافت‌ها و زیرساخت‌های فرسوده شهری به مرمت اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی دگرگون شده است. یعنی در سیر تحولی و تکاملی خود از توجه به کالبد به توجه به معنا رسیده است (حاجی پور، ۱۳۸۵: ۱۹). رویکرد های اخیر در جست و جوی تعامل اجتماعی و مشارکت بازیگران محلی، نوسازی فرهنگی و اجتماعی، توجه و تاکید بر شخصیت محلی و ویژگی های فرهنگی و بومی می باشد. از سوی دیگر مرمت شهری در مفهوم جدید و در وجه اقتصادی آن، فعالیتی منفرد و متنوع از سایر بخش‌ها نیست که توسط یک سرمایه‌گذار یا یک مشوق صورت گیرد. مرمت شهری یک فعالیت استراتژیک، دراز مدت، بطئی، پیچیده و چند بخشی است که نیازمند سرمایه‌گذاری کلان، تعهد و التزام دراز مدت و مشارکت همه بازیگران اعم از بخش خصوصی، عمومی و مردم در این عرصه است (همان، ۲۲).

بنابراین علاوه بر توجهات کالبدی-فیزیکی صرف به این گونه بافت‌های حساس بایستی رویکردهای اجتماعی و اقتصادی نیز لحاظ گردد تا حیات اجتماعی و اقتصادی این بخش کهنه و عقب مانده از فرایند رشد و توسعه شهری به عنوان بخشی از پیکره شهر به آن بازگردانده شود. مروری بر تجربیات کشورهای مختلف دنیا به ویژه در کشورهای پیشرفته نشان می‌دهد که ورای نگاه‌ها و تعاریف صرفاً فیزیکی که تنها یکی از جنبه‌های تعیین و تعریف بافت‌های قدیمی و فرسوده است، نگاه‌های فرهنگی، اجتماعی و حتی اقتصادی نیز در این حوزه‌ها وجود دارد. این واقعیت در کلان‌شهری مانند تهران با دارا بودن این وسعت قابل توجه از بافت‌های قدیمی و فرسوده و در موارد بسیاری با ارزش های تاریخی و فرهنگی اهمیت دو چندان می یابد.

نتیجه گیری

بافت‌های فرسوده امروزه به دلیل تغییر و تحولاتی بسیار سریعی که در شهرها و روند توسعه آنها اتفاق افتاده است، دچار نارسایی‌های عملکردی، کالبدی، زیست محیطی و اجتماعی-اقتصادی شده اند که نیازمند برنامه‌ریزی جهت مداخله هماهنگ با توجه به ویژگی‌های خاص بافت‌ها می باشد.

براساس مطالعات و تحقیقات به عمل آمده قریب نیمی از واحدهای مسکونی شهر تهران به دلیل عدم رعایت ملاحظات فنی، به ویژه سازه نامناسب و استفاده از مصالح بی دوام و کم دوام، در برابر زلزله غیر مقاوم و ناپایدار است. در همین راستا نتایج حاصله از شناسایی محدوده بافت های فرسوده نشانگر حدود ۱۱۷ هزار قطعه یا پلاک در قریب ۳۰ هزار بلوک شهری در تهران می باشد. این سکونت گاه‌های ناپایدار، گرچه در کمتر از ۲۰ درصد وسعت شهر،

تمرکز یافته ولی بیش از ۴۰ درصد جمعیت عمدتاً کم درآمد شهر را با ویژگی های اجتماعی- اقتصادی متمایز در خود جای داده است. فزونی ابنیه و مسکن ناپایدار عموماً در بافت‌هایی است که به دلیل مسائل و نارسایی‌های کالبدی، عملکردی، حرکتی، اجتماعی- اقتصادی و زیست محیطی از وضعیتی نامطلوب بر خوردار بوده و در برابر مخاطرات طبیعی ناایمن و آسیب‌پذیر است. بنابراین با توجه به گستردگی و حساسیت این معضل در پایتخت کشور، شناسایی دقیق، جامع و مداخله‌آگاهانه و برنامه‌ریزی شده به منظور ساماندهی این محدوده وسیع ضروری به نظر می‌رسد. در پایان اینکه در شناسایی بافت های قدیمی و فرسوده شهری و تعیین و کاربست نظام مداخله در آنها علاوه بر معیارهای صرف فیزیکی بایستی به ویژگی های اجتماعی و اقتصادی بافت در راستای انجام مداخله ای هماهنگ و آگاهانه توجه لازم و کافی مبذول گردد.

منابع

- اصلانی، رضا (۱۳۸۳). روش های بهبود کیفیت بافت کالبدی در محله‌های فرسوده، همایش توسعه محله‌ای چشم‌انداز توسعه پایدار شهر تهران، مرکز مطالعات امور اجتماعی و فرهنگی شهرداری تهران.
- توسلی، محمود (۱۳۷۹). اصطلاح شناسی نوسازی و بهسازی شهری، مجله هفت شهر، شماره ۲، زمستان ۱۳۷۹.
- حاجی پور، خلیل (۱۳۸۵). مقدمه ای بر سیر تحول و تکوین رویکردهای مرمت شهری؛ دوره بعد از جنگ جهانی اول تا هزاره سوم، مجله اندیشه ایرانشهر، سال دوم، شماره ۹ و ۱۰، صص ۲۴-۱۴.
- حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۱). مرمت شهری. تهران: انتشارات دانشگاه تهران،
- حبیبی، کیومرث و پوراحمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۶). بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری. سنندج: انتشارات دانشگاه کردستان،
- رهنمایی، محمد تقی و شاه حسینی، پروانه (۱۳۸۴). فرایند برنامه ریزی شهری ایران. تهران: انتشارات سمت،
- شماعی، علی و پوراحمد، احمد (۱۳۸۴). بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا. تهران: انتشارات دانشگاه تهران،
- عباس زادگان، مصطفی (۱۳۸۳). بافت های فرسوده درون شهری-چالش‌ها و راهبردها، همایش توسعه محله ای چشم انداز توسعه پایدار شهر تهران، مرکز مطالعات و تحقیقات امور اجتماعی و فرهنگی شهرداری تهران.
- فلامکی، محمد منصور (۱۳۸۳). باززنده سازی بناها و شهرهای تاریخی. تهران: انتشارات دانشگاه تهران، چاپ پنجم.
- کلاتری، حسین و پوراحمد، احمد (۱۳۸۴). فنون و تجارب برنامه ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها، پژوهشگاه علوم انسانی، فرهنگ و مطالعات اجتماعی، تهران.
- مجتهد زاده، غلامحسین (۱۳۸۲). برنامه ریزی شهری در ایران. تهران: انتشارات دانشگاه پیام نور،
- وزارت مسکن و شهرسازی (۱۳۸۰). طرح جامع تهران، مهندسین مشاور بوم سازگان.
- هیراسکار، جی. کی (۱۳۷۶). در آمدی بر مبانی برنامه ریزی شهری، ترجمه محمد سلیمانی و احمد رضا یکانی فرد. تهران: انتشارات جهاد دانشگاهی واحد تربیت معلم،

Ashworth, Gregory J., and J. E. Tunbridge. 1990. The tourist-historic

Button, J(1985): urban economics, Macmillan Publisher.

Clark, J Lopes (2001): City center revitalization in Portugal, Journal of Cities, Vol. 17, No. 1, pp. 19-31.

Jokilehto, Jukka. 1999. A history of architectural conservation. Oxford, heritage management. London and New York: E & FN Spon.

- Noha Nasser(2003): Planning for Urban Heritage Places: Reconciling Conservation, Tourism, and Sustainable Development, Journal of Planning Literature, Vol. 17, No. 4,pp467-479.
- Orbasli, Aylin. (2000): Tourists in historic towns: Urban conservation and UK: Butterworth-Heinemann.