

* بررسی مفاهیم و مبانی نظری بافت فرسوده

مقدمه

تغییر و تحول در بافت‌های شهری امری اجتناب ناپذیر بوده که یکی از این تحولات فرسودگی بافت‌ها با گذشت زمان است. بنابراین در این فصل به تعریف فرسودگی و بافت فرسوده پرداخته و پس از آن گونه‌های بافت‌های فرسوده، ویژگی‌های عمومی و مهم‌ترین ویژگی‌های این بافت‌ها، مبانی حقوقی، مستندات و مراجع قانونی مداخله در بافت‌های فرسوده، ضرورت نوسازی این بافت‌ها و سازمان و تشکیلات اجرایی یا ارکان مداخله در بافت فرسوده بیان شده و در پایان نتیجه‌گیری این بخش آمده است.

تعریف فرسودگی

ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری است که به سبب قدمت و یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن بافت به وجود می‌آید. وقوع فرسودگی موجب بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب فضاهای شهری گردیده و به زدودن خاطرات جمعی و اموال میان شهری گذشته کمک می‌کند، این عامل با کاهش عمر نسبتاً کم و بیش سریع، باعث حرکت به سوی نقطه پایانی اثر می‌گردد (حسینی ۱۳۸۷).

تعریف بافت فرسوده^۱

بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تاسیسات و خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند؛ بافت‌های فرسوده به سبب فرسودگی در کلیت با یکدیگر ویژگی‌های مشترکی دارند (حسینی ۱۳۸۷). همچنین این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آنها امکان نوسازی خودبخودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای جهت سرمایه‌گذاری در آن را ندارند.

گونه‌های بافت‌های فرسوده

در یک تقسیم بندی کلان می‌توان بافت‌های مختلف شهری را از نظر کیفی به چند دسته اصلی تقسیم بندی نمود:

- بافت‌های قدیم و واجد ارزش تاریخی که معمولاً عمری بیش از ۸۰ سال دارند.
- بافت‌های فرسوده شهری که فرسودگی آنها یا از بابت کالبد است و یا از بابت فعالیت و بخش‌های قابل توجهی از شهرها با عمری بیش از ۳۰ سال را شامل می‌شوند.

^۱ - Dilapidated Fabrics

➤ بافت فرسوده

- بافت‌های حاشیه‌ای یا غیررسمی نوعی دیگری از بافت‌ها هستند که به صورت خودجوش ساخته شده اند و بخشی از شهرهای عمدتاً بزرگ و یا شهرهای میانی بسیار مهاجرپذیر را تشکیل می‌دهند. با گسترش شهرها این نواحی درون مناطق شهری قرار می‌گیرند. به طور کلی این بافت‌ها از ارزش‌های تاریخی یا شهرسازی بی بهره‌اند.

- بافت‌های جدید شهری که محصول دهه‌های اخیر (کمتر از ۳۰ سال) بوده و درآینده‌ای نه چندان دور به تدریج به جرگه بافت‌های فرسوده خواهند پیوست (دهقان و فهیمی زاده ۱۳۸۸).

همچنین بافت‌های فرسوده به سبب عوامل مؤثر در فرسوده بودن دارای ماهیت‌های متفاوت می‌باشند. این بافت‌ها را در چهار گروه زیر قرار می‌دهند:

- بافت‌های دارای میراث شهری

- بافت‌های شهری (فاقد میراث شهری

- بافت‌های حاشیه‌ای (سکونتگاه غیررسمی)

- بافت‌های روستا- شهری: این بافت‌ها در اثر گسترش شهرها و پیوستگی کالبدی روستاهای اطراف شهر به محدوده شهری ایجاد می‌شوند.

همچنین آقای مصطفی عباس‌زادگان در دومین نشست تخصصی شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری بافت‌های فرسوده را در هفت دسته بافت با: ۱- فرسودگی کالبدی ۲- فرسودگی کارکردی ۳- فرسودگی تصویر ذهنی ۴- فرسودگی قانون و رسمی ۵- فرسودگی مکانی ۶- فرسودگی مالی ۷- فرسودگی نسبی اقتصادی مورد بررسی قرار داده‌اند (حسینی ۱۳۸۷، ۳۲۶).

ویژگی‌های عمومی بافت‌های فرسوده

وزارت کشور جمهوری اسلامی ایران شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده و آسیب پذیر را براساس بلوک آسیب پذیر بیان می‌کند. طبق تعریف این وزارتخانه بلوک شهری عبارت از محدوده ای است که محصور به معابر حداقل ۸ متر می‌باشد و بلوک آسیب پذیر بلوکی است که حداقل یکی از شرایط سه‌گانه زیر را داشته باشد:

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

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

➤ بافت فرسوده

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

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

- بلوکی که حداقل ۵۰ درصد عرض معابر آن (قبل از اصلاحی) بن بست و یا با عرض کمتر از ۶ متر باشد یا ضریب

نفوذناپذیری آن کمتر از ۰/۳۰ باشد.

دکتر محمد آیینی هم در مقاله ای با عنوان «عوامل توسعه فرسودگی بافت‌های شهری» موارد زیر را به عنوان ویژگی های عمومی بافت‌های فرسوده بر می‌شمارد:

- عمر ابنیه: ساختمان‌های موجود در این گونه بافت‌ها عمدتاً قدیمی می باشد یا فاقد رعایت استاندارد بودن آنها از ظاهر ساختمان‌ها قابل تشخیص است. ابنیه این بافت‌ها عمدتاً توان مقاومت در مقابل زلزله ای با شدت متوسط را ندارد.

- دانه بندی و تعداد طبقات: ابنیه مسکونی واقع در اینگونه بافت‌ها عمدتاً ریز دانه بوده واکثر آنها یک یا دو طبقه هستند.

- نوع مصالح: مصالح بکار رفته در این بافت‌ها عمدتاً از انواع خشتی، آجر و چوب، یا آجر و آهن هستند.

- وضعیت دسترسی‌ها: بافت‌های فرسوده که عمدتاً بدون طرح قبلی ایجاد شده اند 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 نفوذناپذیری در آنها کمتر از ۳۰ درصد است. مساحت عرصه ابنیه واقع شده در این بافت‌ها عمدتاً کمتر از ۲۰۰ مترمربع می باشد.

- وضعیت خدمات و زیر ساخت‌های شهری: بافت‌های فرسوده به لحاظ برخورداری از خدمات، زیر ساخت‌ها و فضاهای باز، سبز و عمومی دچار کمبودهای جدی‌اند.

- شاخص‌های کیفی: مسأله جمعیت پذیری بافت‌ها، حریم گسل‌ها، مسیر قنات‌ها و رود دره‌ها و بافت‌های روستایی درون شهری و از دیگر مسائلی هستند که در تعیین بافت‌های فرسوده مؤثر می‌باشند.

مهم‌ترین ویژگی‌های بافت‌های فرسوده

۱- ویژگی‌های کالبدی، سیما و منظر شهری

اغلب واحدهای ساختمانی در بافت‌های فرسوده شهری فاقد سیستم سازه‌ای و فاقد هرگونه محاسبات فنی برای مقاومت در برابر سوانح طبیعی از جمله زلزله می‌باشند و واحدهای فرسوده مزبور، به لحاظ زیبایی بصری، دچار ناهنجاری‌های متعدد بوده و روح جستجوگر زیبایی شهروندان را متناسب با سلیقه‌های امروزی سیراب نمی‌کند و باعث رویگردانی آنها می‌شود.

عدم دسترسی مناسب به درون بافت و عرض کم معابر و نیز حجم بالای ساختمان‌ها کم دوام و ریزدانه از جمله آثار منفی بافت‌های فرسوده است.

از منظر ریخت‌شناسی اغلب این بافت‌ها، حالتی اندام‌واره داشته و اکثر اجزای آن به ویژه قطعات واقع در حوزة‌های مسکونی ریزدانه هستند. در اکثر بافت‌های فرسوده به خصوص بافت‌های فرسوده حاشیه‌ای، نظام ساخت و ساز با مصالح کم دوام صورت می‌گیرد (حسینی ۱۳۸۷).

۲- میزان برخورداری از شبکه‌های دسترسی، زیرساخت‌ها و تاسیسات شهری

بافت‌های فرسوده شهری از کمبود و ناکافی بودن سطح شبکه‌ها و معابر دسترسی به خدمات شهری رنج می‌برد و اغلب معابر آن دارای عرض کمتر از ۶ متر می‌باشند که به هیچ وجه متناسب با زندگی شهری امروز نیست. تاسیسات و زیرساخت‌های شهری به دلیل گذشت زمان، فرسوده شده و پاسخگو نیست (آیینی ۱۳۸۷).

بافت‌های فرسوده معمولاً فاقد شبکه زیرساختی و دارای نارسایی‌هایی در شبکه زیرساختی و فضاهای خدماتی و شکل‌گیری کاربری‌های ناسازگار در جوار بافت‌های مسکونی هستند.

۳- میزان بهره‌مندی از خدمات شهری

بافت‌های فرسوده شهری از فقدان برخی خدمات فرهنگی، آموزشی و شهری به لحاظ کمی و کیفی رنج می‌برد و در برخی خدمات نیز دچار نقص است. در محدوده بافت‌های فرسوده، بندرت شاهد وجود مراکز فرهنگی و عمومی نظیر کتابخانه‌های عمومی، فرهنگسراها و مراکز بهداشتی، درمانی، امداد و نجات، فضاهای سبز و عمومی لازم و کافی، مهدکودک‌ها و امثال آن هستیم.

سرانه کم خدمات شهری (فضای سبز، مراکز آموزشی، فرهنگی و تفریحی) و مشکل امداد رسانی در مواقع بحرانی از آثار منفی خدمات شهری در این بافت‌ها می‌باشند.

➤ بافت فرسوده

۴- ویژگی مالی، اقتصادی و سرمایه‌گذاری

عمده محدوده بافت‌های فرسوده شهری بویژه در لایه‌های مرکزی شهرها از چرخه و حیات اقتصادی شهر خارج شده‌اند و به عبارت ساده‌تر، از بین رفتن توجیه اقتصادی و مالی موجب فرار سرمایه‌ها از این مناطق و عدم سرمایه‌گذاری در آنها گردیده است.

انگیزه‌ها اقتصادی پایین برای سرمایه‌گذاری در آنها، فقر اقتصادی ساکنین و عدم علاقه آنها برای بازسازی و مرمت و ارزش پایین زمین از تبعات منفی این بافت‌ها در زمینه اقتصادی است.

ارزش زمین و مسکن در بافت‌های فرسوده، عموماً در نسبت با سایر نقاط شهر پایین است و منابع درآمدی بیشتر ساکنان نامعلوم است. بیشتر ساکنان این بافت‌ها در مشاغل غیررسمی و گاه غیرمجاز فعالیت کرده و اکثر آنها در دهک‌های درآمدی پایین طبقه‌بندی می‌گردند. اجاره مسکن این بافت‌ها بسیار پایین است. همچنین بیکاری از مهمترین مشکلات این بافت‌ها است.

۵- ویژگی اجتماعی و فرهنگی

توسعه فرسودگی و از بین رفتن مرغوبیت محدوده بافت‌های شهری و به عبارت دیگر، تنزل رتبه اجتماعی محدوده‌های مزبور در نگاه شهروندان، باعث افزایش میزان مهاجرت افراد اصیل و بومی با توان اقتصادی مطلوب و جایگزین شدن آنان با افراد با توان اقتصادی پایین‌تر، افسار مبتلابه آسیب اجتماعی نظیر معتادان و مهاجران بیگانه شده است. در واقع هنجارهای اجتماعی و فرهنگی محدوده‌های بافت فرسوده به ناهنجاری بدل گردیده و ملاحظه برخی آمارها نشان می‌دهد، سهم مستاجران به مالکان ساکن در محدوده‌های مذکور بشدت بیشتر شده است. از سوی دیگر، به دلیل پایین بودن میزان مقاومت واحدهای فرسوده در برابر سوانح طبیعی حتی برخی واحدها، با بارش یک باران فرو می‌ریزند به میزان قابل توجهی، سطح امنیت روانی ساکنان را کاهش داده است.

تراکم بالای جمعیت، گسترش فرسودگی و تبدیل آن به محل و مامن برای بزهکاران و افزایش آسیب‌های اجتماعی و تبدیل شدن به گونه‌های ناهنجار شهری و کمبود امکانات گذراندن اوقات فراغت به ویژه برای کودکان و نوجوانان، از جمله آثار منفی اجتماعی و فرهنگی بافت‌های فرسوده می‌باشند.

۶- ویژگی‌های محیطی - زیست محیطی

بافت‌های فرسوده معمولاً از کیفیت محیطی و زیست محیطی نازل و فضایی غیربهداشتی برخوردارند و گاهی آلودگی‌های ناشی از فقدان سیستم فاضلاب، آب‌های سطحی و جمع‌آوری زباله در آنها دیده می‌شود. بهم ریختن بهداشت محیط و آثار زیست محیطی ناشی از آن و افزایش آلودگی‌های صوتی و برهم ریختن بهداشت روانی، از آثار منفی زیست محیطی در بافت‌های فرسوده‌اند.

مجموعه عوامل ذکر شده زمینه ساز خارج شدن مالکان ریشه دار و توانمند بافت‌های فرسوده شهری را فراهم آورده‌اند. اگر مالکان توانمند مذکور به عنوان مهم‌ترین سرمایه مقابله با فرسودگی در نظر گرفته شوند، مهاجرت آنها از محدوده‌های بافت‌های فرسوده، مهم‌ترین عامل توسعه فرسودگی در این بافت‌ها خواهد بود.

مبانی حقوقی، مستندات و مراجع قانونی مداخله در بافت‌های فرسوده شهری

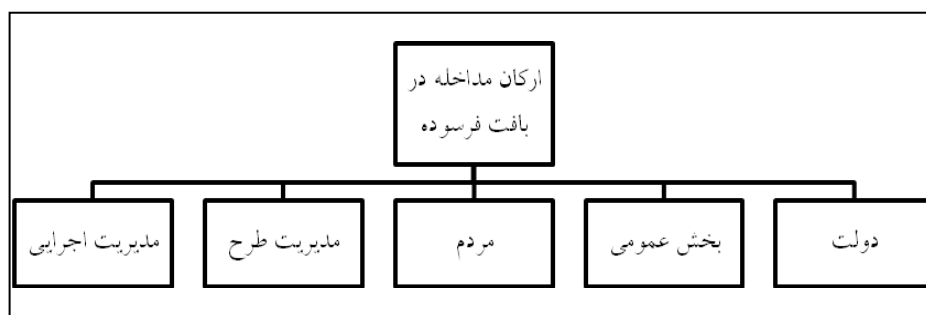
اگرچه هدف اصلی قانونگذار از تصویب قوانین بلدییه مصوب ۱۲۸۶ و ۱۳۰۹، لایحه مربوطه به شهرداری‌ها مصوب ۱۳۲۸، قانون تشکیل شهرداری‌ها و انجمن شهرها و قصابات مصوب ۱۳۲۸، لایحه قانونی شهرداری‌ها مصوب ۱۳۳۱ و دو لایحه متمم آن مصوب همان سال، قانون شهرداری‌ها مصوب ۱۳۳۴ و اصلاحات بعدی آن تا سال ۱۳۴۵ و اصلاح پاره‌ای از مواد قانون شهرداری، بر سر شاخه‌های گوناگون اداره امور شهرها متمرکز بود اما در سال ۱۳۴۵ با تصویب ماده ۱۱۱ قانون شهرداری، مقوله نوسازی بافت‌های فرسوده چنان جدی شد که خیلی زود متعاقب قانون نوسازی و عمران شهری در دو سال بعد یعنی سال ۱۳۴۷، به عنوان یکی از اصیل‌ترین و کارآمدترین مقررات وقت وارد عرصه قوانین و مقررات شهری شد. نوسازی، همگام با تکامل قوانین و مقررات شهرها، مورد نظر طراحان و برنامه‌ریزان قرار گرفت و این توجه در بافت‌ها و محله‌های قدیمی و فرسوده به بیشترین حد خود رسید (حسینی ۱۳۸۷، ۶۷).

ضرورت نوسازی بافت‌های فرسوده

- ارتقاء بهره‌وری شهر: به معنی استفاده از همه منابع و امکانات به نفع توسعه شهر.
- جلوگیری از توسعه افقی شهر: با توجه به توسعه روزافزون شهرها هر روزه بیشتر با توسعه افقی شهر و طبعاً فرسودگی بیشتر بافت‌ها مواجهیم که دخالت در ساختار آنها را گریزناپذیر می‌کند.
- مقاوم سازی در برابر زلزله‌های احتمالی.
- لزوم پاسخگویی مدیریت: مدیریت شهری با توجه به اینکه ارتباطی مستقیم با زندگی روزمره مردم دارد تأثیر زیادی بر نگرش مردم نسبت به مدیریت کلان کشور می‌گذارد.
- پیشگیری از جابجایی بی‌رویه جمعیت: با توجه به فرسودگی بافت و جلوگیری از متروکه شدن آنها و به طور کلی مدیریت مهاجرت مداخله در بافت‌های فرسوده ضروری به نظر می‌رسد.
- ایجاد عدالت اجتماعی، مقابله با فقر، خدمت‌رسانی مطلوب شهری و... (حسینی ۱۳۸۷).

سازمان و تشکیلات اجرایی، ارکان مداخله در بافت فرسوده

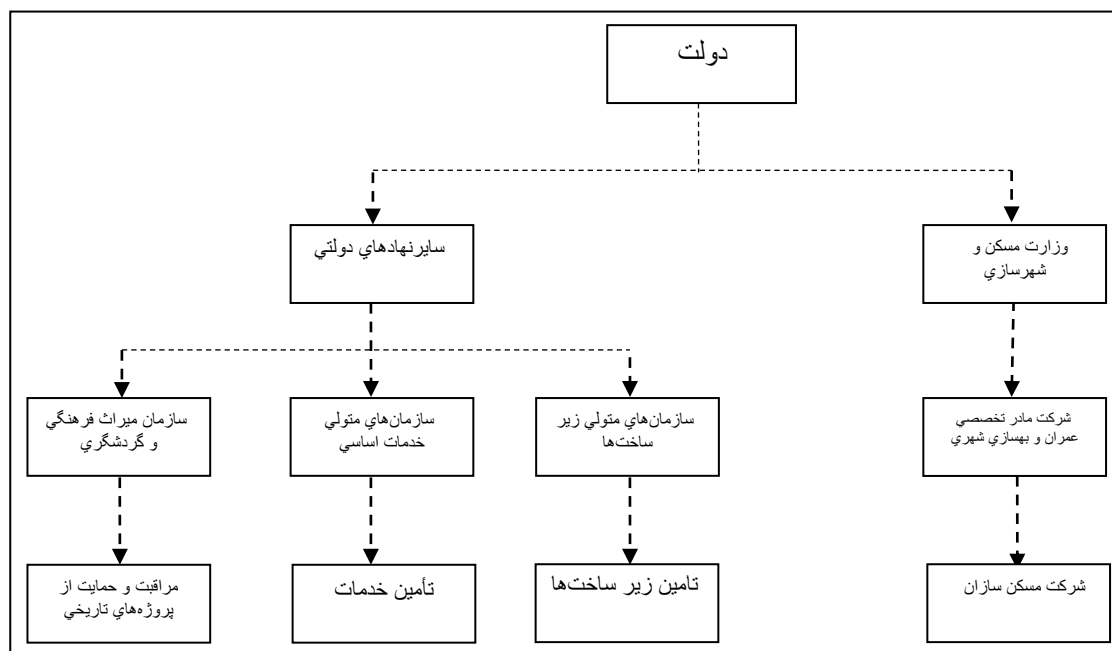
مداخله در بافت فرسوده تنها در صورتی امکان‌پذیر است که سازمان‌ها و نهادهای دولتی در کنار مردم قرار گرفته و با برنامه‌ریزی صحیح و اصولی جهت رفع معضلات و مشکلات موجود هم‌گام شده و با یک حرکت گروهی، منسجم و پویا به نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده اقدام نمایند. ارکان مداخله در بافت فرسوده شامل دولت، بخش عمومی، مردم، مدیریت طرح، مدیریت اجرایی می‌باشد.



نمایش سازمان و تشکیلات اجرایی، ارکان مداخله در بافت فرسوده.

۱- دولت

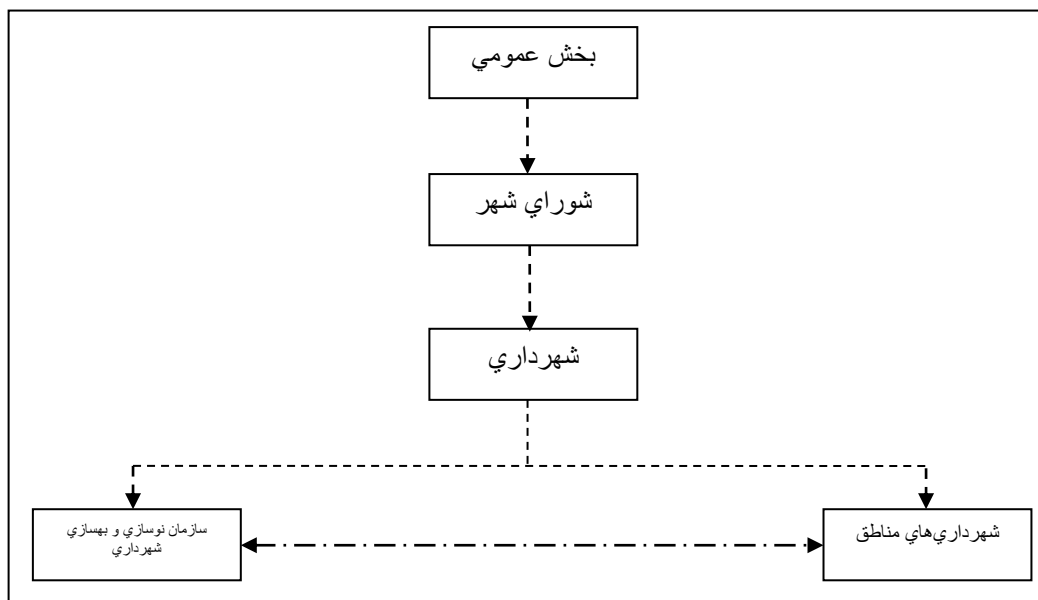
دولت به عنوان یکی از مهمترین نهادها و ارکان مداخله در بافت فرسوده، وظیفه حمایت، هدایت و نظارت بر تهیه‌ی طرح‌های نوسازی را به عهده دارد و از طریق وزارت مسکن و شهرسازی و سایر نهادهای دولتی نقش خود را ایفا خواهد نمود.



نمایش سازمان و نهادهای دولتی مداخله کننده در بافت فرسوده

۲- بخش عمومی

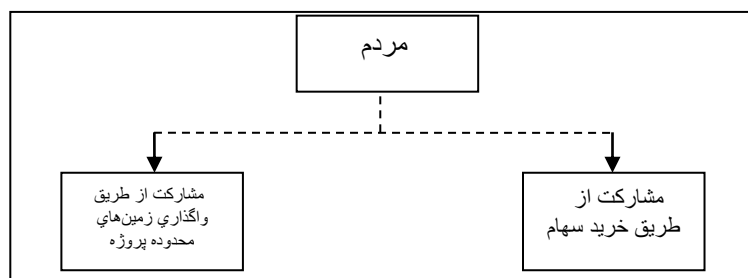
بخش عمومی با اختیارات قانونی خود به عنوان نهاد اجرا کننده طرح‌ها از دیگر ارکان مداخله می‌باشد.



نمایش سازمان‌های بخش عمومی مداخله کننده در بافت فرسوده

۳- مردم

مهم‌ترین رکن مداخله در بافت‌های فرسوده شهری، ساکنین این محدوده‌ها می‌باشند. این افراد علاوه بر آنکه به لحاظ حقوقی و قانونی محق‌ترین رکن مداخله هستند، بیشترین شناخت و آگاهی از معضلات محدوده را دارند. متأسفانه این افراد به دلیل بضاعت پایین مالی توانایی مداخله مستقیم نداشته و وام‌ها و تسهیلات ارائه شده نیز به تنهایی پاسخگوی نوسازی مقیاس خرد حتی نوسازی تک پلاک توسط آنها نمی‌باشد. بدین ترتیب تأمین دسترسی و خدمات مناسب و متشکل نمودن مردم جهت اجرای مستقیم پروژه نیز براحتی امکان‌پذیر نخواهد بود.

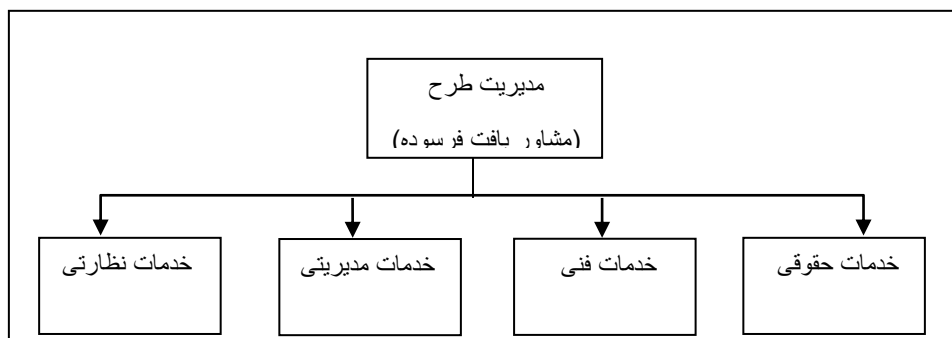


نمایش انواع مشارکت مردم در امر مداخله در بافت فرسوده

۴- مدیریت طرح

دیگر رکن مداخله مدیریت طرح است که توسط مشاور بافت فرسوده شهر انجام می‌گیرد.

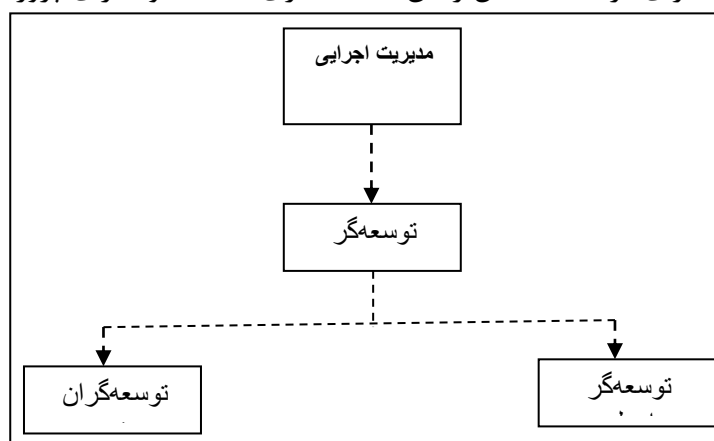
خدمات مدیریت طرح مشتمل بر چهار نوع فعالیت است: خدمات حقوقی، خدمات فنی، خدمات مدیریتی، و خدمات نظارتی.



نمایش چهار نوع فعالیت مدیریت طرح در امر مداخله در بافت فرسوده

۵- مدیریت اجرایی

توسعه‌گر اصلی^۱ که به عنوان آبادگر یا مدیریت اجرایی نوسازی محدوده عمل خواهد کرد. اقدامات تأمین سرمایه برای انجام پروژه، اجرای فرایند تحصیل زمین، آماده سازی، ساخت و اجرای پروژه را به عهده دارد.



نمایش زیر مجموعه‌های مدیریت اجرایی در امر مداخله در بافت فرسوده

مرجع: (مهندسین مشاور شامند ۱۳۸۷، ۴۹).

دلایل مشارکت غیر فعال مردم در اجرای پروژه‌های بافت‌های فرسوده

از بررسی مطالب مربوط به بافت‌های فرسوده این نتیجه حاصل می‌شود که، دلیل اینکه مردم در اجرای پروژه‌های بافت‌های فرسوده مشارکت فعال و پایدار ندارد بر ۳ موضوع اساسی تمرکز دارد:

¹-Master Developer

۱- کمبود سرمایه انسانی در اهالی محدوده بافت‌ها درخصوص بازسازی

سرمایه انسانی را افزایش اطلاعات و کسب مهارت‌ها و تخصص‌ها معنی می‌کنند در اکثر پژوهش‌ها و تجارب عملی نشان داده شد که مردم اطلاعات کافی و مهارت مناسب جهت درک و تبیین موضوع از یک سو و اجرای عملی مشارکت با دارا بودن توان لازم انسانی و مهارتی را دارا نیستند لذا تولید سرمایه انسانی برای محدوده بافت‌های یک اقدام راهبردی است و در این راستا تدوین و طراحی سامانه اطلاع رسانی با مردم ضرورتی انکارناپذیر است.

۲- کمبود سرمایه فرهنگی

سرمایه فرهنگی را به مجموعه آداب و رسوم، اعتقادات و خصوصاً نگرش‌های آدمیان معنی می‌کنند. در خصوص مردم ساکن در محدوده بافت‌ها، مشکل عمده نبود نگرش مناسب برای اجرای طرح‌های مربوطه به نوسازی می‌باشد نگرش معمولاً از سه عنصر شناختی، عاطفی و عملی تشکیل می‌شود. در بعد شناختی همان‌طور که اشاره شد اکثر مردم از اطلاعات کافی برخوردار نیستند در بعد عاطفی اکثراً اطمینان و اعتماد کافی ندارند و لذا در بعد عملی، مشارکت در اجرای طرح‌ها از سوی مردم عملی نمی‌گردد. از این حیث مردم را می‌توان به ۴ گروه تقسیم نمود:

۱- تندروان: کسانی که روحیه بالای مشارکتی دارند.

۲- دوندگان: کسانی که آمادگی ذهنی و عملی نسبتاً مناسبی برای مشارکت دارند.

۳- روندگان: کسانی که حیث ذهنی آمادگی مشارکت دارند ولی از حیث عاطفی (اعتماد) و از بعد عملی یعنی اقدام به مشارکت شدیداً تردید دارند.

۴- ایستادگان: مردمی که با اجرای این طرح‌ها مخالفند و به شدت مقاومت از خود نشان می‌دهند.

۳- کمبود سرمایه اجتماعی

سرمایه اجتماعی را به ارتباط انسان‌ها با یکدیگر که توأم با اعتماد باشد و نیز در قالب تشکیلات محقق شود تعریف کرده‌اند مردم محدوده بافت‌های فرسوده، ارتباط زیادی با مجریان و دست‌اندرکاران طرح ندارند، لذا نسبت به ایشان بی‌اعتمادند و در عمل سازمان تشکیلاتی برای این ارتباط نیز طراحی نشده است (حسینی ۱۳۸۷).

** طراحی شهری در بافت‌های فرسوده

در گذشته حل مسائل و مشکلات تمامی بافت‌ها در قالب طرح‌های جامع و تفصیلی صورت می‌پذیرفت. این طرح‌ها نگاهی تقریباً یکسان به تمامی این بافت‌ها داشته و علی‌رغم تفاوت‌های فاحش در ویژگی‌های ساختاری و کالبدی عملاً راهبردها و راهکارهای یکسانی را برای توسعه آنها پیشنهاد می‌نمودند اما در سال‌های اخیر با شروع رویکرد راهبردی - ساختاری و بعد از آن مشارکتی در میان اندیشمندان حوزه شهرسازی، حل مسائل مربوط به بافت‌های فرسوده به صورت خاص سرلوحه کار مسئولان قرار گرفته است. در این میان استفاده از تخصص طراحی شهری بجای طرح‌های کلان جامع و حتی ساختاری راهبردی در بسیاری از کشورها به عنوان روش مناسب جهت ارتقاء کیفی و توسعه پایدار این مناطق مورد استفاده واقع شده است که در کشور ما این مسئله تاکنون محقق نشده است و یا بسیار کم رنگ بوده است. لازم است با توجه به ویژگی‌های خاص و متمایز اینگونه بافت‌ها اولاً نگاه کمرنگ گذشته به مقوله طراحی شهری متناسب‌تر گردیده و ثانیاً، علاوه بر ویژگی‌های کیفی این رشته و متناسب با بافت‌های فرسوده ویژگی‌های دیگر آن تشریح گردند که در حال حاضر در جوامع حرفه‌ای ما این مشکل وجود دارد.

در حقیقت طراحی شهری حلقه مفقوده فی‌مابین برنامه‌ریزی شهری، معماری و اجراست که نه تنها می‌بایست بدان توجه بیشتری گردد که باید ویژگی‌های آن با موضوعات جدید پیش روی متناسب سازی گردد.

تخصص طراحی شهری عملی فراگیر و میان تخصصی است که در هنگام دخالت در هر نوع بافت شهری تلاش می‌نماید ارتباط منطقی و عملی کارآمدی را میان تمامی نیروها و عوامل دخیل و تاثیرگذار بر تحولات شهری در آن منطقه ایجاد نماید. موضوع مداخله در بافت‌های فرسوده شهری مقوله‌ای نسبتاً جدید در تمامی نقاط جهان است که در کشورهای در حال توسعه بنا به دلایل خاص از گستردگی و پیچیدگی بسیار بیشتری برخوردار می‌باشد.

در گذشته اندیشمندان طراحی شهری در راستای کیفیت بخشی به عملکرد این علم اقدام به معرفی پاره‌ای ویژگی‌های ماهیتی و عملکردی درخصوص نحوه دخالت و چگونگی تهیه طرح‌های شهری نموده‌اند که در قالب کتاب‌ها و مقالات متعدد علمی منتشر و در دسترس متخصصین قرار گرفته است. از آنجایی که موفقیت یک طرح شهری در بافت‌های فرسوده علاوه بر موارد ذکر شده قبلی نیازمند ویژگی‌های نوین و خاصی متناسب با ساختارهای کالبدی و اجتماعی بافت‌های فرسوده می‌باشد بنابراین، آنچه در ادامه می‌آید معرفی بخشی از ویژگی‌های طراحی شهری در امر دخالت در بافت‌های فرسوده می‌باشند.

معرفی بخشی از ویژگی‌های طراحی شهری در امر دخالت در بافت‌های فرسوده

۱- طراحی شهری فرایندی پایان ناپذیر^۱

با توجه به اینکه فرایند کهنه شدن فرایندی تدریجی است و هرچیز نو و جدیدی پس از طی چند سال کهنه می‌شود، فرایند فرسوده شدن بافت‌های مختلف شهری را به تدریج در مراحل رشد و تکوین شهرها در بر می‌گیرد. با شروع مداخله در اینگونه بافت‌ها و طراحی شهری آنها، از آنجا که فرایند طراحی شهری و اجرای آن عموماً طولانی مدت است با پایان مراحل اولیه طراحی شهری بافت‌های فرسوده موجود یک شهر، بافت‌های دیگری از شهر دچار فرسودگی کالبدی شده و نیازمند طراحی شهری خواهند بود و بدین سبب فرایند طراحی شهری را در ارتباط با بافت‌های فرسوده فرایندی پایان ناپذیر می‌سازد.

۲- طراحی شهری، اقدامی فرایندگرا^۲

این ویژگی بدین معنی است که به صورت ایستا و استاتیک نباید به طراحی شهری در بافت‌های فرسوده نگریت و انتظار ارائه محصولی خاص و ویژه را در یک مقطع زمانی خاص و به شکل نهایی و پایانی از آن داشت بلکه این ویژگی ما را برآن می‌دارد که در مراحل مختلف طراحی اقدام به ارائه پیشنهادات خود به صورت اسناد فرآیندگرا نموده تا براساس این دیدگاه‌های کلان و فرایند پیشنهادی، این ویژگی‌های کهن و ریشه دار محلی باشند که به تدریج اصول کلی فرایند را به ماهیت‌های پایدار و اشکال فیزیکی از قبیل راه‌ها و ساختمان تبدیل می‌نمایند.

۳- طراحی شهری، فرایندی چند سطحی و چندوجهی^۳

طراحی شهری نیز همچون برنامه‌ریزی شهری صرفاً به مباحث کالبدی نمی‌پردازد بلکه مسائل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و... را نیز سرلوحه کار خود دارد و بعلاوه مقیاس آن صرفاً کوچه و یا بلوک و یا واحد همسایگی نیست بلکه در مقیاس شهر، منطقه فرادست شهر، منطقه درون شهر و نواحی شهری مطرح بوده و می‌بایست در هر مقیاس خدمات خاص خود را ارائه کند. از آنجایی که ریشه اصلی بسیاری از مسائل و مباحث موجود در بافت‌های فرسوده در مناطق فرادست منطقه هدف نهفته‌اند فرایند طراحی شهری می‌بایست در همه حال برای حل تمامی مسائل نگاهی گسترده به موضوعات مختلف و آنهم نه تنها در محدوده هدف طراحی بلکه مناطق فرادست آن داشته باشد. و از اینروست که لازم است طراحی شهری در بافت فرسوده به صورت اقدامی چند سطحی و چند وجهی دیده شود.

1- Never Ending Process

2- U.D As A Process

3- Multi Level, Multi Scale

۴- طراحی شهری، پیشنهادهای مدیریتی و ساماندهی^۱

طراحی شهری در بافت‌های فرسوده صرفاً به مسائل مربوط به کیفیت‌های فضایی، زیباشناسانه و معمارانه محدود نبوده بلکه می‌بایست به مباحث مدیریتی و سازماندهی ارگان‌های اجرایی و عملکردی هم توجه داشته باشد. این ویژگی بدان معناست که اغلب طرح‌های شهری در گذشته به مسائل زیباشناختی و معمارانه پرداخته اند و بعضاً مدیران و کارشناسان مسائل شهری نیز بر این باورند که طراحی شهری موضوعی صرفاً کالبدی بوده و تنها مسائل مربوط به کیفیت‌های فضایی را مد نظر دارد. این در حالی است که ویژگی طراحی شهری در بافت‌های فرسوده ایجاب می‌نماید این طرح‌ها علاوه بر مسائل یاد شده فوق به مسائل مدیریتی و سازماندهی عوامل اجرایی پروژه‌ها نیز بپردازند. به عنوان مثال پس از تعریف پروژه‌های اجرایی در فرایند تهیه طرح، طراح می‌بایست با مطالعه وضعیت مشارکت‌پذیری مردم و مالکان، گزینه‌های اجرایی مشارکت‌پذیری را در طرح خود لحاظ و رابطه میان نهادهای مشارکتی، سرمایه‌گذاری و اجرایی را متناسب با ماهیت طرح خود تنظیم نماید و در نهایت سازمان اجرایی و فرایند اجرا و مدیریت طرح خود را نیز ارائه نماید.

۵- طراحی شهری در بافت‌های فرسوده تخصصی میان رشته‌ای^۲

بافت‌های فرسوده همچون سایر بافت‌های مختلف شهری در برگیرنده سیستم‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی، زیربنایی، زیست محیطی، فرهنگی و... می‌باشد که یک طرح موفق می‌بایست در آن واحد تمامی مسائل مربوط به این سیستم‌ها را به صورت توأمان مورد توجه و مداخله قرار دهد. از این رو طراحی شهری با بهره‌گیری از علوم مجاور همچون معماری، برنامه‌ریزی شهری، جامعه‌شناسی، اقتصادی، محیط زیست و... خواهد توانست نقش هماهنگ کننده‌ای در ارتباط با علوم مزبور و مباحث خود داشته باشد و لذا طراحی شهری را در بافت‌های فرسوده فرایندی میان رشته‌ای و نه تک رشته‌ای می‌دانیم و یک طرح شهری مناسب می‌بایست این کیفیت را دارا باشد.

۶- طراحی شهری، امکان حضور بخش‌های خصوصی و عمومی^۳

در گذشته اغلب در طرح‌های توسعه شهری تعریف و جایگاه مناسبی از بخش‌های اجرایی (دولتی - خصوصی) ارائه نمی‌گردید، حال اینکه در نهایت این طرح‌ها می‌بایست به منصفه اجرا گذاشته شوند و لذا طراح شهری می‌بایست در طرح خود جایگاه سرمایه‌گذاران خصوصی و دولتی را مشخص نموده و به گونه‌ای عمل نماید که به هر دو میدان و امکان حضور داده شود و بعد با ترکیب این ویژگی با ویژگی شماره ۴، سازمان اجرایی نیز تعریف گردد. از طرف دیگر از آنجایی که هزینه اجراء طرح‌های بافت‌های فرسوده عموماً سنگین و زیاد است عملاً اجرای این طرح‌ها بدون مشارکت و سرمایه‌گذاری بخش‌های خصوصی امکان‌پذیر نمی‌باشد و این

1- Organization And Management

2- U.D A Multi Disciplinary Approach

3- Public And Private Sector

وظیفه طراحی شهری است که در طرح‌های خود به نحوه مناسب زمینه حضور بخش‌های خصوصی را فراهم نماید.

۷- طراحی شهری، نگرشی سیستمی^۱

یکی دیگر از مهمترین ویژگی‌های طراحی شهری در بافت‌های فرسوده و یا به طور کلی بافت‌های مختلف شهری رویکرد سیستمی فرایند طراحی شهری است. بدین معنا که به هر حال بافت‌های فرسوده شهری و یا هرگونه دیگری از بافت‌های شهری جزئی جداناپذیر سیستم کلان شهری می‌باشند که در برخورد با چنین بافت‌هایی چنانچه به صورت انتزاعی به اینگونه بافت‌ها نگریده شود و جایگاه بافت در نظام بالادست به منصف فراموشی سپرده شود، قطعاً طرح مناسبی نخواهیم داشت. لذا می‌بایست برنامه‌ریزان و طراحان شهری نگرش سیستمی را در برخورد و مداخله با بافت‌های فرسوده شهری سرلوحه کار خود قرار دهند.

۸- طراحی شهری، علم و هنر توامان^۲

بسیاری براین باورند که طراحی شهری تخصصی هنری است که صرفاً تلاش در خلق فضاها و محیط‌های شهری زیبا و دلپذیر دارد حال آنکه در عمل تخصصی بسیار فراتر از این و در بگيرنده مسائل و مباحث متعدد و بسیار است. طراحی شهری در بافت‌های فرسوده علاوه بر ماهیت‌های عمومی خود می‌بایست با ایجاد ارتباط میان رشته‌ای با سایر علوم مجاور به صورت علمی فراگیر درآمده تا بتواند نقش پیوند دهنده خود را به خوبی ایفا نماید.

علاوه بر این موضوع از آنجایی که در فرایند نوسازی بافت‌های فرسوده نیازمند ارائه بسیاری شاخص‌های کمی و نه کیفی در جهت سنجش فرایند نوسازی هستیم، طراحی شهری می‌بایست به صورت علمی اقدام به تدوین این شاخص‌ها نموده و صرفاً به ارائه شاخص‌های کیفی نپردازد. بنابراین می‌توانیم در این حالت بگوییم طراحی شهری در بافت‌های فرسوده امری صرفاً هنری نبوده و تخصصی علمی- هنری است.

۹- طراحی شهری، ارائه سند و روش بازنگری^۳

یک طرح شهری خوب و مناسب طرحی است که دارای خصوصیت انعطاف پذیری بوده و قابل بازنگری باشد. با توجه به ضعف‌های مدیریتی، عدم شکل‌گیری ارگان‌های مسئول و عدم تعریف مسئولیت‌ها در جوامع در حال توسعه به ویژه در ارتباط با بافت‌های فرسوده شهری، در راستای تحقق هرچه بهتر این امر لازم است طرح‌های شهری در مرحله ارائه پیشنهادات خود به تعریف و ارائه جایگاه بازنگری در فرایند طراحی خود اشاره نمود تا پس از تصویب و حین عملیات اجرایی براساس روش و مکانیزم پیشنهادی این بازنگری صورت پذیرد.

1- System Approach

2- U.D Art And Arsenic

3- Revision Control Document

لازم به ذکر است که با توجه به ماهیت چند رشته ای و چند سطحی طراحی شهری که در مباحث قبل بدان اشاره شد این بازنگری نه تنها در یک موضوع و مقوله که در ارتباط با موضوعات سطوح مختلف می‌بایست صورت پذیرد. از جمله مهمترین مسائل دیگر در این موضوع ترکیب بدنه بازنگری کننده طرح می‌باشد که می‌بایست این مسائل همگی در سند جامع بازنگری و اصلاح همزمان با ارائه سایر پیشنهادات ارائه گردند.

۱۰- طراحی شهری، حفظ هویت و سیمای شهری^۱

از آنجایی که بافت‌های فرسوده عمری حداقل ۳۰ ساله و بعضاً بسیار بیشتر داشته و بسیاری از آنها اینک مناطق شاخص و مرکزی شهرها را اشغال می‌نمایند تاثیر بسزایی در ساختار هویتی و سیمایی شهر دارند. با بررسی ساده‌ای می‌توان مشاهده نمود که بسیاری از این بافت‌ها عملاً نخستین تجربه‌های شهرسازی مدرن در شهرهای جهان سوم بوده و اینک به محلی مناسب برای مطالعه سیر تحول بافت‌های شهری و تاریخ شهرسازی معاصر تبدیل شده‌اند.

گونه‌شناسی فضایی و معماری ابنیه و فضاهای شهری این مناطق حاصل عرف‌ها و معیارهای اجتماعی حاکم در زمان شکل‌گیری آنهاست که اینک تکرار آنها دیگر غیرممکن است و ایجاب می‌نماید تا در فرایند نوسازی هویت و ساختارهای مربوط به آن در این مناطق حفظ گردند. لذا فرآیند طراحی شهری در این مناطق می‌بایست دیدگاه و حساسیت ویژه‌ای را جهت حفظ ساختارهای هویتی و سیمای منطقه داشته باشد و این موضوع را به عنوان یکی از ویژگی‌های خود همواره مد نظر قرار دهد.

۱۱- طراحی شهری و مشارکت‌پذیری^۲

تجارب دخالت در بافت‌های فرسوده نقاط مختلف جهان (به ویژه کشورهای در حال توسعه) نشان می‌دهد که با توجه به حضور جامعه انسانی و فعالیتی پرسابقه در اینگونه بافت‌ها عملاً پیشبرد و اجرای هرگونه پیشنهادی بدون در نظر گرفتن نقش و مشارکت مردمی در این گونه مناطق غیرممکن و یا بسیار مشکل می‌باشد. لذا اصلح است که طراحی شهری در اینگونه بافت‌های به گونه‌ای صورت گیرد که شرایط مشارکت‌پذیری ساکنین و فعالان محلی و بومی به حداکثر رسیده تا مسائل و مشکلات احتمالی فراروی از قبیل مقاومت‌های اجتماعی، مشکلات تملک و اجراء، مهاجرت‌های آتی و... مرتفع و یا به حداقل برسند (دهقان و فهیمی زاده ۱۳۸۸).

1- Urban Image And Identity

2- Participatory Approach