

فرسایش کالبدی - کارکردی در بافت مرکزی شهرها اهداف و اصول راهبردی بهسازی، نوسازی و بازسازی مطالعه موردی: بافت مرکزی شهر زنجان

جمیله توکلی نیا^(۱)، علیرضا محمدی^۲

۱- استادیار گروه جغرافیای دانشگاه شهید بهشتی

۲- دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی

پذیرش مقاله: ۱۳۸۸/۳/۳۰

تأیید نهایی مقاله: ۱۳۸۸/۷/۲۴

چکیده

بافت مرکزی شهرهای سنتی - تاریخی ایران در پی تحولات همه جانبه سیاسی - اقتصادی چند دهه اخیر دچار تغییر و دگرگونی شده اند. این تغییرات در دهه‌های اخیر با فرسودگی کالبدی - کارکردی شهری همراه بوده است. تلاش در جهت بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده به ویژه در بخش مرکزی شهرها با نگرش راهبردی، یکپارچه و بر اساس فرآیند برنامه‌ریزی گام به گام و مدیریت جامع‌نگر مبتنی بر سرمایه‌های اجتماعی به نوبه خود موجب ساماندهی بافت و آمایش محله‌ای می‌گردد. این مقاله کوشیده است تا با کاربرد مدل SWOT مهمترین ویژگی فرسودگی بافت و راهکارهای مناسب برای بهسازی و نوسازی بافت مرکزی شهر زنجان را به بحث بگذارد.

واژه‌های کلیدی: بافت فرسوده مرکز شهر، بازسازی، فرسودگی کالبدی - کارکردی، بهسازی و نوسازی.

مقدمه

تداوم روند شهرنشینی در هزاره سوم با تغییر سازمان فضایی شهرها و با سرعتی بیشتر در کشورهای «جنوب» همراه بوده است. در این رهگذر، اقدامات مدرنیستی (نوگرایی) با اهداف تحقق توسعه و با ابزار رشد اقتصادی، ضمن تحول در مورفولوژی و جغرافیای شهری و منطقه‌ای این کشورها، فرصت‌ها و تهدیداتی را در جریان رشد و فرآیند توسعه شهری پیش روی شهرها گذاشته و بافت مرکزی شهرهای قدیمی و تاریخی را با تغییرات کالبدی - کارکردی اساسی مواجه ساخته است. شتاب و سرعت تغییرات درمقاطع زمانی معین و همراه با تغییر ساختار فضایی شهرها و ورود سریع وسایل حمل و نقل جدید، با توان و ظرفیت محدود کالبدی و زیرساختی توسعه در بافت مرکزی شهرها هماهنگ نبوده است. به نحوی که این بخش از شهرها را به فضایی ناپایدار از منظر توسعه شهری مبدل ساخته است. آنچه که امروزه استخوان‌بندی بافت مرکزی شهرهای قدیمی در ایران را شکل داده، تداوم نقش کارکردی گذشته در گذار به توسعه شهری نوین با گرایش به تغییر فضای شهری در پاسخ به نیازهای آتی است. به رغم پیشگامی مراکز شهری در توسعه شهر، فرسودگی در وجه غالب کالبدی - کارکردی بر سیمای بافت مرکزی شهرها مسلط شده و چشم‌انداز نگران‌کننده‌ای را پیش روی مدیران و برنامه‌ریزان شهری قرار داده است.

اگر شهرها در اقتصاد ملی نقش موتور توسعه را بر عهده داشته باشند، مرکز شهرها باید به عنوان محور و جزء اصلی آن تلقی شوند (کلودیو و آکیولی، ۱۹۹۹). امروزه چالش اساسی در توجه به بافت مرکزی شهرها، از تهدیداتی ناشی می‌شود که ضمن تشدید و گسترش مشکلات مربوط به فرسودگی ساختمانها، تنزل ایمنی، افت کیفیت

محیطی، هویت‌زدایی، ناامنی، آلودگی‌های صوتی و بصری و سایر مسائل، به‌هزینه‌های مدیریت و برنامه‌ریزی آتی شهر می‌افزاید. به نحوی که توسعه شهری را در مدار بسته‌ای که در آن مدیریت و برنامه‌ریزی شهر، به طور دائم درگیر بهسازی و نوسازی پراکنده و مقطعی است نگاه داشته؛ و از کارکرد فضایی شهر جهت پرداختن به نیازهای جدید ساکنان می‌کاهد. در این میان برخوردهای گزینشی متأثر از غفلت تاریخی از توجه به بافت‌های مرکزی، به تشدید ناپایداری و گسترش مسائل در این بخش از شهرها دامن زده است. بنابراین منطق برنامه‌ریزی و مدیریت شهری ایجاب می‌نماید تا در همسویی با تغییرات در مقیاس جهانی، شهرها را همانند سرمایه‌های ملی و در کانون آن مراکز شهری جهت پذیرش نقش‌های جدید و پاسخگویی به نیازهای امروز آماده نمود. این مهم از طریق ارتقای فضای شهرها از نظر زیست‌محیطی، اجتماعی و اقتصادی و کالبدی و کارکردی دست‌یافتنی است.

بیان مسئله و ضرورت بهسازی و نوسازی

بافت مرکزی شهر

تغییر و تحول روندی اجتناب‌ناپذیر در رشد و توسعه شهری است. مطابق با نظریات جغرافیای کاربردی ساخت‌های فضای زندگی (از جمله فضاهای شهری) دارای روندی آرام در طی زمان می‌باشند و مطابق قوانین آن روند تغییر می‌یابند (شکویی، ۱۳۷۷). گرچه شهرها برای سده‌های متمادی در یک مکان ثابت می‌مانند، لیکن ساخت کالبدی آنها با تغییر فرایندهای کارکردی دگرگون می‌گردد و فرسایش در ابعاد مختلف به ویژگی‌های غالب آنها تبدیل می‌شود. این روند در کشورهای «شمال» با انقلاب صنعتی در شکل تغییر ساختار اکولوژیک شهرها، امکان جابه‌جایی سریع‌تر

در پی تغییرات سریع شهری، ضمن تداوم ایفای نقش‌های گذشته با حجم زیادی از تقاضا برای ایفای کارکردهای ارتباطی، تجاری، خدماتی مواجه گردیده است. این روند با محدودیت توان و ظرفیت زیرساختی و کالبدی بافت مرکزی همراه شده است. در پی تضاد بین کارکردهای گذشته و نوین (به عنوان مثال کارکردهای سکونتی و تجاری) و عدم پاسخ به عملکردهای تجاری مورد نیاز (مانند مجتمع‌های تجاری، انباری و کارگاهی) روابط ناهمگونی بین محتوای کارکردی و ساخت کالبدی در آن ظاهر شده است. از این رو به رغم اهمیت بافت مرکزی در توسعه شهری، فرسایش در ابعاد کارکردی - کالبدی شهر، دورنمای ناپایداری را برای توسعه شهر مجسم ساخته است. ویژگی عمومی فرسودگی در بافت مرکزی شهر در وجه غالب کالبدی - کارکردی در جدول ۱ آمده است:

توجه به بهسازی و نوسازی بافت مرکزی شهر نتیجه تهدیدات برآمده از فرسودگی کالبدی و ناهمگونی محتوای کارکردی فضا در این بخش از شهرها (اقتصادی، کاربرد فضا، موقعیت مکانی، شبکه ارتباطی) و توان محدود مدیریت شهری در برخورد با بحران (زلزله، آتش‌سوزی و سایر سوانح) و در کنار آن توجه به فرصت‌های اقتصادی (مزیت مکانی، ارتباطی، تجاری) در بافت مرکزی شهر در پاسخ به نیازهای جدید شهری ضرورتی انکارناپذیر است.

همراه با گسترش فن‌آوری ارتباطات، نوگرایی و در شکل تخلیه و تنزل مراکز شهری^۱ و پیرامون کانون‌های صنعتی و شکل‌گیری فضاهای نامناسب برای استفاده در زمان مربوطه به وقوع پیوسته است. لیکن شهرهای «جنوب»، این مسئله را عمدتاً در جریان اقدامات نوگرایی با هدف رشد اقتصادی و همراه شدن آن با رشد شتابان شهرنشینی و رشد نامتوازن شهرها، تجربه نموده‌اند. مرکز شهرهای سنتی و قدیمی ایران تا قبل از دهه ۱۳۰۰ ه.ش و تحول اساسی در سازمان فضایی شهر (به تبع گسترش ارتباطات و شهرنشینی سریع و روند نوسازی شهری)، ضمن پذیرش کارکردهای ویژه و ایفای نقش در مقیاس انسانی، پیوندی منطقی مابین عناصر کالبدی در سازمان فضایی شهر برقرار می‌نمود. امروزه به دنبال سهولت دسترسی به عناصر شاخص شهری (مراکز تجاری، مذهبی، فرهنگی، سیاسی، بهداشتی)، ارتقای امنیت و تعاملات اجتماعی، تمرکز منابع و غیره، فرم به هم پیوسته‌ای از عناصر کالبدی - کارکردی در هسته مرکزی و اولیه شهر شکل گرفته و به تدریج رو به فرسودگی نهاده است. بافت مرکزی اکثر شهرهای قدیمی کشور با فرسایش همراه است. با توجه به نتایج بررسی صورت گرفته تنها در ۳۶ شهر کشور، بیش از ۱۷۰۰۰ هکتار بافت فرسوده وجود دارد (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۴). بخش عمده‌ای از بافت‌های فرسوده شهرها (به استثنای سکونتگاه‌های غیررسمی) بر بخش مرکزی شهرهای قدیمی همپوشانی دارد. بافت مرکزی شهر زنجان به عنوان یکی از شهرهای قدیمی (پیش از دوره ساسانیان) و میانی کشور با وسعت بیش از ۶۳۲۷ هکتار و جمعیتی در حدود ۳۸۶۲۹۵ نفر در سال ۱۳۸۳ (آرمانشهر، مهندسین مشاور، ۱۳۸۳)،

^۱ - Urban Decay

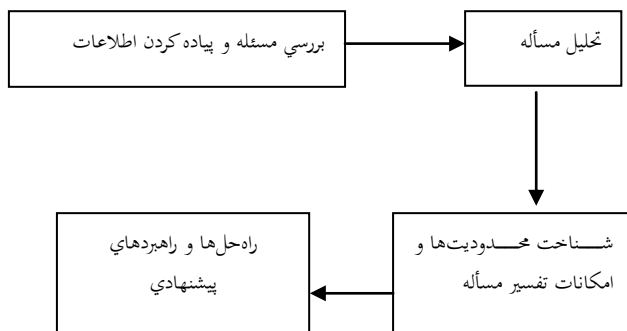
جدول ۱- ویژگی‌های عمومی فرسودگی بافت مرکزی شهر زنجان

کالبدی	کارکردی و اقتصادی	زیست محیطی	فرهنگی و اجتماعی	حقوقی و مدیریتی
<ul style="list-style-type: none"> • قدمت بالای ساختمانها • وجود مصالح کم دوام و بی دوام در استخوانبندی ساختمانها • نفوذ ناپذیری بافت به لحاظ دسترسی • کمبود و نقصان زیرساختهای خدمات عمومی • دسترسی محدود به خدمات شهری 	<ul style="list-style-type: none"> • کاهش کارکرد مسکونی و افزایش کارکردهای تجاری و خدماتی و ارتباطی، انباری و کارگاهی • کاهش سهم کلی بافت از منظر کارکردهای اقتصادی فضا (امکان استفاده بهتر از فضا) 	<ul style="list-style-type: none"> • آلودگی‌های صوتی و بصری • آلودگی ناشی از عدم وجود سیستم فاضلاب شهری • آلودگی ناشی از تجمع آبها در سطوح معابر • آلودگی ناشی از نبود سیستم مدیریت بازبافت پسماند 	<ul style="list-style-type: none"> • تغییر ساختار اجتماعی • کاهش حس تعلق مکانی • افزایش ضریب نا امنی • افزایش ضریب جرائم شهری 	<ul style="list-style-type: none"> • تعدد مالکیت پلاکها نبود سیستم مناسب ثبت پلاکها • عدم انعطاف در ضوابط و مقررات نوسازی • وجود محدودیت‌های قانونی برای اعمال تغییر در بافت و حرایم مربوط به میراث تاریخی • توجه کمتر به توسعه درونی شهر و بافت‌های فرسوده در کنار آفرینش فضاهای جدید شهری

مطابق ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، دولت موظف به استحکام بخشی ساخت و سازها و نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری در قالب راهبردهای توانمندسازی و مقاوم سازی به منظور کاهش خسارات ناشی از حوادث غیر مترقبه است (سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، ۱۳۸۴).

روش و الگوی پژوهش

از زمانی که در جغرافیای کاربردی، خط مثبت فکری دانشمندی چون مکیندر^۱، هربرتسون^۲ و دیگران مطرح گردید و نظریه‌های علمی با رویکردی با حل مسائل از طریق برنامه‌ریزی جغرافیایی و تحت تأثیر مکاتب کارکردگرا و پراگماتیسم مطرح و گسترش یافت، چارچوب‌های گوناگونی برای تبیین و تحلیل مسائل به ویژه در برنامه‌ریزی شهری ارائه گردید (شکویی، ۱۳۷۷). در برخورد با مسئله، شکل ۱ چهارچوب اصلی این تحقیق را تشکیل داده است:



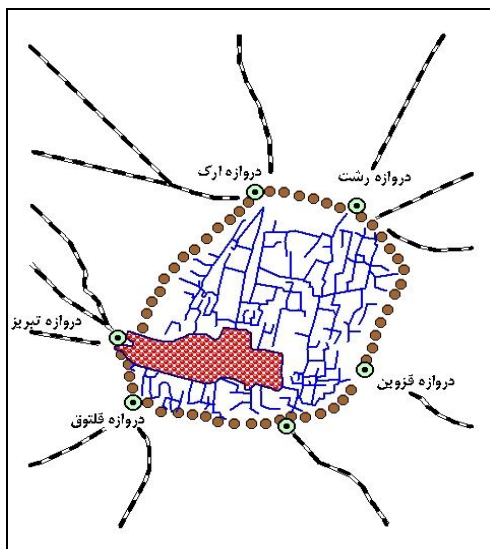
شکل ۱- الگوی ساده‌ای از روش مطالعه بافت

مرکزی شهری زنجان

^۱ - Mackinder

^۲ - Herbertson

مبادلات کالا، بازار و کاروانسراهای واقع در آن شکل گرفته است. وجود آبادی‌های متعدد در این منطقه و عبور جاده ابریشم از آن، از زمان‌های دور، این بخش از شهر را به صورت یک مرکز مهم منطقه‌ای در شهر برجسته نموده است. راه کاروان رو قزوین - تبریز که از زنجان عبور می‌نموده است، تا سال ۱۳۱۰ عمده‌ترین محور شهری در ایران به شمار می‌آمده و به تبع توسعه شهری و منطقه‌ای و گسترش ارتباطات بین منطقه‌ای جایگاه آن قوت یافته و اهمیت فضایی قابل توجهی پیدا کرده است. بازار زنجان به دلیل وجود این راه کاروان رو در امتداد همین مسیر شکل گرفته و تلفیق این دو عنصر بارز بر اهمیت آنها افزوده است. این محور استخوان بندی اولیه شهر را شکل می‌دهد و بر اساس همین محور، شهر رشد و گسترش یافته است (امکو، ۱۳۵۷)، به شکل ۲ رجوع شود.



شکل ۲- هسته مرکزی شهر (شهر در دوره ساسانیان) (امکو، ۱۳۵۷)

جغرافیای کاربردی امروز (به ویژه برنامه‌ریزی شهری در سطح محلی) در پی بررسی عمیق خاستگاه مسائل و مسیریابی آنها است تا ضمن تبیین علل پیدایش آنها به آینده‌نگری و تصمیم‌گیری بپردازد. در این نوشتار مسئله «فرسایش کارکردی - کالبدی بافت مرکزی شهر» به عنوان یک موضوع جغرافیای کاربردی در نظر گرفته شده است. با توجه به الگوی ارائه شده ابتدا داده‌ها و اطلاعات از طریق مشاهده، مصاحبه، بررسی میدانی و اسنادی جمع‌آوری گردیده و سپس در ارتباط با موضوع تحقیق، با استفاده از عکس، نقشه، جدول، نمودار مورد تفسیر و تحلیل قرار گرفته است. در مرحله بعدی ضمن جمع‌بندی نتایج، راهبردهای حل مسئله در چارچوب اصول برنامه‌ریزی شهری دسته‌بندی شده است. در نهایت راهبردهای اجرایی از میان گزینه‌های مناسب ارائه و پیشنهاد گردیده است.

مبانی نظری و دیدگاه‌ها

از جنبه مداخلات کالبدی در بافت‌های قدیمی و مرکزی با ویژگی‌هایی مانند بخش‌های فرسوده و بخش‌های تاریخی با کارکردهای فعال، ۳ نگرش تجربی به شرح موارد زیر مطرح می‌باشند (با استفاده از تجارب داخلی و خارجی) (جدول ۲):

- ۱- نگرش موزه‌ای
- ۲- نگرش نوسازی
- ۳- نگرش بینابین

بافت مرکزی شهر زنجان (وضعیت موجود و

چالش‌های پیش رو)

ویژگی‌های عمومی

مرکز شهر زنجان با هسته اولیه خود، پیوند شهر با منطقه پیرامونی (روستاها) را از زمان‌های گذشته برقرار ساخته است. به تدریج با گسترش این هسته و رونق

جدول ۲- مهمترین رویکردهای رایج در ارتباط با ساماندهی بافت های فرسوده و نابسامان درون شهرها

نگرش	اصول و پنداشت ها	نقاط ضعف	نقاط قوت
موزه ای (محافظة کار)	<p>- دیدگاه مذکور دخالت در بافت‌های قدیمی (مرکزی و تاریخی) شهر را جز حفاظت و مرمت، مردود می‌داند و اقدام‌هایی از قبیل «نوسازی» و «معاصرسازی» را نمی‌پذیرد و این‌گونه اقدامات را موجب تخریب بافت و ارزش‌های فرهنگی- تاریخی در آن می‌داند (ابلقی، ۱۳۸۰).</p>	<p>- با احیای عملکردی بناها (فرسوده کارکردی) جهت طراحی کاربردهای جدید متناسب با نیازهای روز مخالف است.</p> <p>- عدم توجه به نیازهای زندگی شهری کنونی</p> <p>- راکد شدن بافت و در نتیجه تداوم فرسودگی</p> <p>- خروج روز افزون ساکنین و جایگزین شدن اقشار کم درآمدتر (تبعات مثبت و منفی)</p> <p>- تشدید گسست کالبدی فضا</p> <p>- تهدید فرصت‌های اقتصادی و خواسته‌های جدیدکنشگران فعال در این فضاهای شهری</p> <p>- تعمیم میراثی بودن برای تمام عناصر پیرامون بافت</p>	<p>اهمیت به میراث فرهنگی و تاریخی.</p>
نوسازی (رادیکال)	<p>- این دیدگاه کلیت بافت تاریخی (قدیمی و مرکزی) را بافت فرسوده می‌نگرد و به ارزش‌های فرهنگی- تاریخی در وجه ساختاری معتقد نیست و صرفاً تعدادی از تک بناها را واجد ارزش نگهداری می‌داند (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴).</p>	<p>- به دیدگاه «بولدوزری» معروف است، بدون توجه به ارزش‌های فرهنگی و تاریخی که در ساختار بافت قدیمی تبلور یافته است، تمامی عرصه بافت قدیمی را میدان نوسازی و سرمایه‌گذاری می‌داند و در واقع هیچ‌گونه تفاوتی بین بافت قدیمی و زمین آماده‌سازی قائل نیست</p> <p>- عدم توجه به ارزش‌های اجتماعی و مردم‌شناختی (تعلق مردم به محیط زندگی خود، ارتباطات اجتماعی ساکنان که در ساختار «محله» تبلور یافته است).</p> <p>- عدم توجه به ارزش‌های فرهنگی - تاریخی که در طی زمان ایجاد شده و به شکل ساختاری هم پیوند تبلور یافته است.</p> <p>- بی‌توجهی به نقش مردم و مشارکت مردمی.</p> <p>- نیاز به سرمایه‌گذاری‌های کلان و مداخله یکجانبه دولت (نهادهای رسمی مسئول).</p> <p>- رواج برداشتی صرفاً کمی و کالبدی از مفهوم زمین و گرایشی افراطی نسبت به کاربرد استانداردهای سرانه کاربرد فضا (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴).</p>	<p>درک نیاز به تغییر و نوسازی متناسب با پویایی شهر.</p>
بینابین	<p>این نگرش معتقد است، کلیتی که از آن به عنوان بافت تاریخی (قدیمی) یاد می‌کنیم، هرگز یک مجموعه همگن و هم‌ارزش نیست، بلکه عملاً طیف وسیعی را از ارزشمندترین عرصه‌ها و مجموعه‌های تا بخش‌های بسیار فرسوده بافت‌شهری که در برخی موارد حتی فاقد ارزش نگهداری و بهسازی می‌باشند، دربرمی‌گیرد (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴).</p>	<p>- دامنه گسترده موضوعات در این نگرش و روشن نبودن راهبردها و اقدامات.</p>	<p>- درک و توجه به نیازهای اجتماعی در تغییر فضای شهری.</p>

*- برای اطلاع بیشتر در خصوص نگرش‌های ذکر شده به منابع معرفی شده در پایان این نوشتار مراجعه نمایید.

این واقعیت است که تغییرنیازها و شکل‌گیری عرصه‌ها و فضاهای جدید زیستی به تبع توسعه ارتباطات و کاهش زمان دسترسی به نواحی دور شهری به تغییر در ساختار و استخوان‌بندی در شهر انجامیده است. این تغییر عمدتاً بازتاب گسترش فن‌آوری در سده اخیر بوده و در تغییر ساختار اکولوژیک شهر هم مؤثر واقع شده است. در طی این دگرگونی، فرسودگی یکی از مهمترین مسائل مربوط به فضای شهری بوده و به ناهمگونی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی‌قوارگی آن انجامیده است. فرسودگی در بافت شهری به دلیل تشویق به سیاست شهرک‌سازی و ساخت محلات جدید شهری منجر به افزایش هزینه‌های مدیریت شهری و شهروندان ساکن در آن شده است. با این توضیح که عدم سرمایه‌گذاری در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و رو به زوال شهری منجر به افت محیطی در آن گشته و موجبات تخلیه بافت و به نوعی «هدر رفتن سرمایه‌های مادی و معنوی» را فراهم می‌سازد که پرداختن به نواحی ضعف و قوت این موضوع نیاز به تأمل و تفحص بیشتری دارد.

۱- فرسودگی کالبدی^۱ 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، جابه‌جایی زمین، ارتعاشات ناشی از رفت و آمد اتومبیل‌ها یا نگهداری نامناسب و نامطلوب به وجود می‌آید.

۲- فرسودگی کارکردی^۲ فرسودگی هم چنین می‌تواند از کیفیت‌های کارکردی بنا یا فضایی بزرگتر (بلوک، مجتمع، محله) ناشی شود. در این حالت بنا یا فضا دیگر برای کارکردی که به

از این محور گذرهایی منشعب می‌شده که دسترسی به واحدهای مسکونی و باغات را در داخل قلعه تأمین می‌نموده است. رشد و توسعه شهر در بافت قدیمی آن به خصوص در محدود بافت مرکزی شهر به شکل ارگانیک بوده است. پس از تخریب دیوارهای قلعه و احداث خیابان‌های جدید شهر (خیابان‌های امام‌خمینی و سعدی به صورت دو محور عمود برهم در شمال و شرق بازار و ایجاد خیابان‌های استانداری، فرهنگ و جاوید در محل تقریبی دیوارهای قلعه) مرکزیت بافت و عناصر موجود در آن افزایش یافت. از این به بعد شهر به صورت شعاعی رشد کرده است. گسترش شهر به صورت شعاعی (ستاره‌ای) مدل متمرکز و فشرده‌ای را با یک مرکز ارائه می‌دهد و حمل و نقل عمومی را به مرکز شهر هدایت می‌نماید. لازم به توضیح است که ساختار شبکه ارتباطی شهر زنجان در قسمت‌های دور از مرکز که به ایجاد محلات جدید مسکونی اختصاص یافته است (شهرک کارمندان، شهرک آزادگان، کوی قائم، کوی فرهنگ) به صورت شطرنجی می‌باشد. بافت مرکزی شهر از حومه‌های شهری جدید، سکونتگاه‌های غیررسمی و بافت‌های میانی شهر کاملاً متمایز و خوانا است (امکو، ۱۳۵۷). امروزه شهر زنجان به عنوان مرکز استان و برخوردار از نقش ترکیبی اقتصاد شهری (کارکرد خدماتی، آموزشی، صنعتی) و کانون اصلی توسعه منطقه‌ای است که بافت یا ناحیه مرکزی آن پذیرای نقش اصلی در توسعه محلی و منطقه‌ای (با برخورداری از کارکردهای اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و توریستی) است.

تحلیل فرسایش (کالبدی - کارکردی) بافت مرکزی شهر

شواهد میدانی، بررسی عکس‌های هوایی و نقشه‌های وضع موجود کاربرد زمین شهری، گویای

¹ - Physical deterioration

² - Functional deterioration

۱- **فرسودگی نسبی:** نوعی از فرسودگی است که در یک یا چند عنصر از عناصر فضا صورت می‌گیرد. یا فعالیت دارای فرسودگی است یعنی روبه زوال گذاشته است یا کالبد دچار فرسودگی است. به نحوی که بنا یا کارکرد بنا فضا را زنده و پویا نگه می‌دارد.

۲- **فرسودگی کامل** آن نوع از فرسودگی که در آن هم فعالیت (کارکرد) و هم کالبد رو به فرسایش گذاشته است. در واقع فرسودگی تمام فضا را شامل می‌شود. پس می‌توان ارتباط میان کاربرد زمین با فرسودگی را در معادلات زیر تشریح کرد:

معادله اول - شکل فضا (کالبد سالم) + فعالیت (دارای فرسودگی نسبی) ← فرسودگی نسبی فضا
معادله دوم - شکل فضا (کالبد نسبتاً فرسوده) + فعالیت (سالم) ← فرسودگی نسبی فضا
معادله سوم - شکل فضا (کالبد فرسوده) + فعالیت (فرسوده) ← فرسودگی کامل فضا (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱).

شواهد نشان می‌دهد که روند شهرنشینی برونزا و نوگرایی در برنامه‌ریزی شهری معاصر هنوز نتوانسته است کاملاً در تغییر استخوان‌بندی بافت مرکزی شهر زنجان مؤثر افتد. آنچه که مسلم است در اکثر شهرهای ایران و سایر کشورهای خاورمیانه هسته و مرکز شکل‌گیری شهرهای قدیمی، نقطه پیوند بین فعالیت‌های اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و فرهنگی بوده است. بافت مرکزی شهر زنجان کانون و هسته اولیه شکل‌گیری شهر زنجان بوده و امروزه مرکز اصلی فعالیت‌های سیاسی، مذهبی، ارتباطی، اقتصادی و در کل گرانیگاه و نقطه تلاقی ساختار فضایی شهر است. از مشخصات بارز مرکز شهر زنجان، به عنوان یک شهر ایرانی - اسلامی، قرارگیری مسجد جامع

خاطرش به وجودآمده مطلوبیت خود را از دست داده یا برای استفاده جاری مناسب نباشد. بنا در این حالت از استانداردهای روز تبعیت نمی‌کند. این عدم کارایی می‌تواند به خود بافت بنا مربوط باشد. به عنوان مثال ساخت بنا فاقد تسهیلات لازم و مدرن برای ارتباط راه دو رو یا فاقد سیستم گرمایش مرکزی، تهویه مطبوع و یا... است. در هر صورت هرچه ساختمان‌ها از کارایی کمتری در جهت ارائه کارکردهای متناسب با نیازهای جدید شهروندان برخوردار باشد به همان نسبت استحکام آن رو به انحطاط خواهد گذاشت (تقی‌زاده مطلق، ۱۳۷۹). هم‌چنین، فرسودگی کارکردی ممکن است از ویژگی‌های چون، عدم وجود فضای کافی برای توقف خودرو و دشواری ورود و خروج وسایل نقلیه باشد.

به طور کلی فرسودگی در ارتباط با فضا و کارکردهای موجود در آن که به عملکرد فضایی ناهمگون ناشی از این رابطه در بافت مرکزی مورد مطالعه منجر گردیده است (شکل ۳) را می‌توان در چارچوب دو دسته اصلی مورد مطالعه قرار داد:

۱- فرسودگی نسبی^۱ ۲- فرسودگی کامل^۲

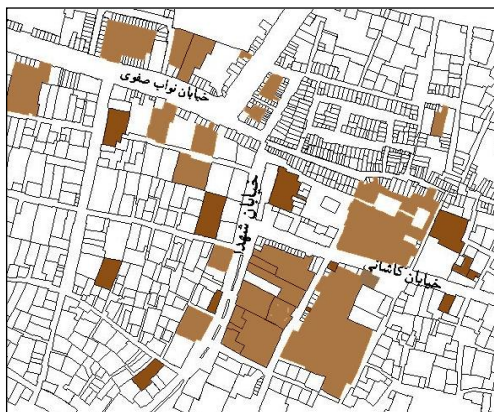


شکل ۳- عکس هوایی از بافت مرکزی شهر زنجان

^۱ - Relative deterioration

^۲ - Absolute-complete deterioration

تردد وسایل حمل و نقل باری به داخل بافت در کنار محدودیت امکانات گذران اوقات فراغت و فضاهای عمومی، کیفیت زیستی در بافت مرکزی را با مشکلات متعدد آسیب‌پذیر ساخته‌است.



شکل ۴- افزایش فضاهای بدون کاربرد

(مخروبه) و فضاهای با کاربرد انباری

عدم تعادل فضایی در کارکرد سکونتی و فرصت‌های اقتصادی ناشی از عملکرد متنوع فضاها و برخورداری از سوددهی عملکرد زمین و ساختمان در بافت مرکزی، علاوه بر سود اقتصادی برای قشری از مردم، در ارتباط با کل فضای شهری در عدم توازن اقتصادی و اجتماعی شهر مؤثر واقع شده است. به طور مشخص توجه به نقاط ضعف و قوت و فرصت‌ها و تهدیدهای (SOWT)^۱ بافت مرکزی شهر زنجان می‌تواند زمینه‌های روشن و شفاف را در تصمیم‌گیری و تصمیم‌پذیری مشارکت جویانه برای احیای آن فراهم سازد. از این رو موارد ذکر شده در جداول ۴، ۵، ۶ و ۷ به شرح زیر ارائه می‌گردد:

به عنوان مرکز عبادی و سیاسی در ارتباط با سایر عناصر مذهبی (امامزاده، حسینیه) در تعامل بین سایر کارکردهای شهری در این بخش از شهر است. با عبور از کوچه پس کوچه‌های قدیمی به ویژه مشاهده فعالیت‌هایی که در بازار سنتی شهر زنجان صورت می‌گیرد، شهری زنده با قدمتی طولانی را در ذهن تداعی می‌سازد. گذشت زمان، چهره و سیمای شهری در سایر بخش‌های شهری را دچار تغییر و دگرگونی ساخته است. فعالیت‌های جدیدی را در کالبد نه چندان قدیمی شهر جایگزین ساخته است. در روند تغییر و دگرگونی کارکردهای شهری بخش‌هایی از بافت توانسته است خود را با کارکردهای جدید منطبق ساخته و در مقابل، بخش‌هایی از بافت به دلایلی که به آن خواهیم پرداخت، دچار فرسودگی کارکردی و عمدتاً کالبدی گشته است. کالبد و فعالیت و در مجموع فضاهای شهر در محدوده بافت فرسوده شهر زنجان دچار نوعی دگرگونی، تغییر و فرسودگی شده‌اند. لذا می‌توان چنین بیان کرد که بافت مرکزی شهر زنجان در بخش‌هایی با فرسودگی کامل (ساخت‌های پراکنده در بافت) و در بخش‌هایی دیگر با فرسودگی نسبی مواجه است. با این ویژگی راهبردهای ساماندهی آن متفاوت خواهد بود. به طور شفاف عوامل مطرح و اثرگذار در فرسودگی بخش‌های داخلی بافت در جدول ۳ آمده است.

شکل ۴ نشان می‌دهد که بافت مرکزی شهر زنجان، از ساختار کالبدی و عملکردی مناسب برخوردار نمی‌باشد. فرسودگی شدید ساختمان‌ها، دسترسی‌های محلی نامناسب و نفوذناپذیری بافت، نقصان و کیفیت و کمیت پایین تأسیسات زیربنایی، مشکلات زیست‌محیطی و تولید آلودگی ناشی از تعدد کارگاه‌های کوچک صنعتی، تبعات ناشی از فقدان روش‌های مناسب دفع پسابها و پسماندها و

¹-Strength, Opportunity, Weak, Threat

جدول ۳- عوامل مؤثر در فرسایش کالبدی - کارکردی بافت مرکزی شهر (زنجان)

عناصر	ساختار
<ul style="list-style-type: none"> - نارسایی و نامناسب بودن شبکه دسترسی‌های درون محلی نسبت به نیازهای جدید و خدمات‌رسانی به ویژه در مدیریت بحران. - کاربرد غیر فنی و استفاده از مصالح بی‌دوام و ناپایدار در تعداد قابل توجهی از واحدهای ساختمانی بافت. - کمبود و نامناسب بودن شبکه جمع‌آوری فاضلاب و دفع روان‌آبهای سطحی. - کمبود و نقصان زیرساخت‌های شهری - نامناسب بودن سطوح (آسفالت) شبکه معابر و شکستگی کانیوها و نامناسب بودن جداول کناری و میانی در بخش‌های قابل توجهی از بافت. - قدمت بالای ساختمانهای بافت - کمبود و ضعف در اثنایه و تجهیزات شهری و جانمایی نامناسب آنها در برخورد با سایر عناصر شهری در بافت - درهم بافتگی و مترکم بودن اجزای ساختمانی در محدوده و فقدان فضاهای باز و تنفسی در میان توده‌های ساختمانی - کوچک بودن قطعات ملکی و تنوع در مالکیت‌ها - کمبود خدمات بخش عمومی و کاربردهای درمانی و بهداشتی و فرهنگی به نسبت عملکرد محدود در مقیاس شهر - فقدان فضاهای مناسب جهت توقف و پارک خودرو - کمبود شدید فضاهای سبز و فضاهای عمومی جهت تعاملات اجتماعی شهروندان و ایجاد شور و نشاط در فضاهای زیستی موجود در بافت - تفاوت شدید قیمت واحدهای تجاری-کنار شبکه اصلی معابر (جداره‌های خیابان‌های اصلی) با واحدهای مسکونی و غیرمسکونی در درون بافت - استقرار کاربردهایی نامناسب چون تعمیرگاه‌ها، گاراژها، انباری‌ها و... در مجاورت و تماس با کاربردهایی با سازگاری بیشتر سکونتی در محدوده مورد مطالعه به ویژه در بخش‌هایی که با خیابان‌های اصلی اطراف تماس پیدا می‌کند - عدم تحقق کاربردهای پیشنهادی طرح‌های تهیه شده (طرح تفصیلی) برای تغییر کاربرد فضا در بافت و عدم جایگزین شدن کاربرد جدید برای فضایی با کاربرد سنتی و قدیمی - بالا بودن آب‌های زیرزمینی و عامل خوردگی ناشی از اسیدها و نمک‌ها - شلوغی و ازدحام جمعیت در حال ورود و خروج به ویژه در اطراف محدوده تجاری بافت 	<p>الف - کاربردی</p>
<ul style="list-style-type: none"> - جایگزینی اجتماعی و کاهش تمایلات نوسازی - توان محدود ساکنان محدوده جهت نوسازی مطابق با معیارها و استانداردهای رایج ساخت و ساز - هزینه‌های بالای نوسازی در بافت‌های مرکزی به علت استخوان‌بندی ارگانیک و تمایل به جابه‌جایی به محلات جدید - توان محدود مدیریت شهری در تملیک قطعات ملکی و توان پایین گروه‌های ساکن موجود واحدهای قدیمی محله - پنداشت از واحدهای عملکردی به عنوان محل کسب سود و نه فضای شهری - بالا بودن هزینه‌های تعمیر و نگهداری واحدهای ساختمانی در بافت فرسوده. - عدم تمایل بخش خصوصی در سرمایه‌گذاری برای احیاء و نوسازی در بافت فرسوده - تغییر نیازهای کارکردی و به تبع آن کاهش فعالیت‌های سنتی و بومی از جمله صنایع خرد محلی و کارگاه 	<p>ب - اقتصادی - اجتماعی</p>
<ul style="list-style-type: none"> - تعدد مالکیت قطعات ملکی و وجود مالکیت‌های شخصی، وقفی و عمومی و مسائل ناشی از حل اختلافات حقوقی در محدوده مورد مطالعه - عدم تمایل به مشارکت در نوسازی مجتمع‌های مسکونی (نقش روانی - اجتماعی) - توان محدود مدیریت شهری در بهسازی و نوسازی کل بافت مرکزی - تعدد عوامل دخیل در بافت مرکزی شهر به دلیل عدم تعریف وظایف هر کدام از نهادها در مدیریت شهر - اقتصاد سیاسی فضا و توجه کمتر به بافت مرکزی شهر - ضوابط و مقررات مربوط به حریم میراث فرهنگی، و ضوابط و مقررات ویژه طرح تفصیلی است، که عملاً اقدامات نوسازی در محدوده بازار را محدود ساخته است - محدودیت در خدمات‌رسانی برای بافت از طریق مدیریت شهری 	<p>ج - اجتماعی</p>

جدول ۴- نقاط ضعف و قوت - فرصت ها و تهدیدها (SWOT) در ساختار کالبدی (زیر ساخت‌های

شهری) محدوده بافت فرسوده مرکزی شهر

سیاست‌ها و راهبردها Strategies and Policies	اهداف Targets	وضعیت موجود				تجزیه
		عوامل بیرونی		عوامل درونی		
		فرصت‌ها Opportunities	تهدیدها Treats	نقاط قوت Strengths	نقاط ضعف weaknesses	
<p>- گشایش و تعریض خیابان‌های منتهی به بخش‌های درونی بافت</p> <p>- اجرای الگوی خطی شبکه معابر و در کنار آن توسعه حمل و نقل عمومی در محورهای پیشنهادی طرح مصوب بالادست</p> <p>- بهسازی شبکه عابر پیاده از طریق برداشتن موانع و کف‌سازی مناسب شبکه ضمن توجه به مدیریت واحد در خدمات‌رسانی</p>	<p>- توسعه شبکه معابر محلی</p> <p>- توسعه حمل و نقل عمومی</p> <p>- افزایش فرصت برای نوسازی فضاهای فرسوده در بافت</p> <p>- بهبود روند خدمات‌رسانی در محدوده از طریق بهسازی شبکه معابر</p> <p>- ممانعت از کنار ماندن بخش‌های درونی بافت به دلیل عدم امکان ورود خودرو به درون بافت</p>	<p>- فرسودگی بخش‌های قابل توجه بافت امکان دخالت‌های کالبدی برای بهبود شبکه معابر را محدود ساخته است.</p>	<p>- تشدید بحران در زلزله به لحاظ عدم امکان امداد‌رسانی</p> <p>- شبکه نامناسب معابر به ویژه در هنگام فعالیت‌های ساختمانی جهت ورود ماشین‌آلات به داخل بافت.</p>	<p>- محدودیت در عبور و مرور خودروهای عبوری به درون بخش مسکونی بافت فرسوده مرکزی شهر</p> <p>- دسترسی‌های کوتاه و امکان پیاده‌روی و دسترسی به تسهیلات</p>	<p>- عدم سهولت در دسترسی خودرو به بخش‌های درونی بافت به ویژه در مدیریت بحران</p> <p>- کاهش روند نوسازی در بافت به علت محدودیت ناشی از هزینه‌های دسترسی</p> <p>- عدم امکان توسعه حمل و نقل عمومی (خطی) در بافت فرسوده مرکزی شهر</p>	ساختار کالبدی شبکه ارتباطی در بافت فرسوده مرکزی شهر
<p>- احداث مراکز کوچک امداد‌رسانی و آتش‌نشانی در بخش‌های مناسب بافت</p> <p>- افزایش تعداد سطوح‌های زباله، کیوسک‌های تلفن و نشیمنگاه برای گروه‌های مختلف سنی در بافت</p> <p>- بهسازی ورودی‌های درون بافت در جاهایی که دارای شیب بوده و پله می‌خورد. این اقدام از طریق کف‌سازی مناسب، ایجاد نرده‌های محافظ و شیب‌بندی صحیح امکان‌پذیر است.</p> <p>- ایجاد پل عابر پیاده در تقاطع خیابان‌های خیام و سعدی جنوبی و هم‌چنین خیام (بلوار شهید بهشتی) با فردوسی یا جاده بیجار</p> <p>- احداث شبکه فاضلاب شهری در بافت فرسوده مرکزی شهر</p> <p>- بهسازی شبکه جمع‌آوری آب‌های سطحی و هدایت آن به مکان مناسب (بدون آسیب به محیط زیست پیرامون رودخانه زنجانرود)</p>	<p>- تجهیز و توسعه شبکه تأسیسات و تجهیزات شهری از جمله تجهیزات ایمنی و امداد‌رسانی در بافت فرسوده مرکزی شهر</p> <p>- بهسازی شبکه تأسیسات و تجهیزات شهری در بافت فرسوده مرکزی شهر</p>	<p>- پیشرفت در فناوری‌های نوین توسعه زیرساخت‌های شهری</p> <p>- تقاضای بالا برای استفاده از زیرساخت‌های پیشرفته در بافت مرکزی به دلیل فرسودگی‌های قبلی و نیاز به ایمن‌سازی</p>	<p>- فرسودگی و کاهش کیفیت زیرساخت‌ها و تجهیزات شهری</p> <p>- کاهش ارزش فضا در محدوده بافت فرسوده مرکزی شهر</p> <p>- دامن خواهد زد.</p> <p>- تداوم در روند بی‌توجهی به بافت به افزایش هزینه در مدیریت بحران خواهد انجامید.</p>	<p>- تمرکز فعالیت‌های اقتصادی و قابلیت‌های ایجاد زیرساخت‌های شهری در مقیاسی کوچکتر با هزینه‌های کمتر در سطح</p>	<p>- کمبود کیوسک‌های تلفن، نرده‌های محافظ عابر، نامناسب بودن ورودی‌های درون محله در بخش‌های دارای با شیب تند</p> <p>- عدم وجود پل عابر پیاده در بخش جنوبی (محور خیام) بافت</p> <p>- کمبود تجهیزات جمع‌آوری پسماند برای تردد عبوری</p> <p>- قرارگیری نامناسب تجهیزات شهری در ارتباط با واحدهای ساختمانی</p> <p>- هزینه‌های احداث تأسیسات و تجهیزات شهری به علت عدم بستر مناسب در بافت فرسوده مرکزی شهر به افزایش هزینه‌ها دامن می‌زند</p>	ساختار کالبدی تأسیسات و تجهیزات شهری

جدول ۵- نقاط ضعف و قوت - فرصت ها و تهدیدها (SWOT) در ساختار کالبدی (وضعیت عمومی

قطعات ملکی و واحدهای ساختمانی) در محدوده بافت فرسوده مرکزی شهر

سیاست‌ها و راهبردها	اهداف	وضعیت موجود				ساختار
		عوامل بیرونی		عوامل درونی		
		فرصت‌ها	تهدیدها	نقاط قوت	نقاط ضعف	
<p>- نوسازی واحدهای فرسوده</p> <p>- تغییر کاربری متناسب با نیازهای جدید و ضرورت‌های بافت ضمن توجه به کاربردهای مجاور و آسایش شهروندان</p> <p>- ارائه وام‌های نوسازی و کنترل بر بهبود کیفی بناها</p> <p>- انعطاف بخشی به ضوابط و مقررات ساختمانی متناسب با توان مالی شهروندان ساکن در بافت‌ها</p> <p>- بهسازی شبکه معابر و تجهیزات شهری</p>	<p>- احیاء و توسعه فضایی (کالبدی - کارکردی) قطعات در حال فرسایش.</p> <p>- افزایش کیفیت کالبدی بافت جهت مواجهه با مدیریت بحران و جلوگیری از خسارات احتمالی.</p> <p>- ارتقای حیات شهری و افزایش تسهیلات سکونتی مناسب در بافت قدیمی شهر.</p> <p>- ممانعت از افزایش نابسامانی</p>	<p>- احیاء و باززنده‌سازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری مورد توجه مسئولان کشوری قرار گرفته است.</p>	<p>- افزایش روند فرسایش کالبدی - کارکردی واحدهای ساختمانی و فضاهای بافت به روند نزول شرایط محیطی و زیستی جهت اسکان و فعالیت دامن خواهد زد.</p> <p>- عدم توجه به ساماندهی بافت و توجه به محلات جدید هزینه‌های شهری را افزایش خواهد داد.</p>	<p>- تراکم ساختمانی پایین است.</p> <p>- مرکزیت و مزیت مکانی بافت، سرمایه‌گذاری اقتصادی در کنار بهسازی کالبدی قطعات و واحدها در بافت را توجیه می‌نماید.</p>	<p>- در استخوان بندی بیشتر واحدهای ساختمانی، مصالح ساختمانی به صورت غیر فنی به کار رفته است.</p> <p>- قدمت اکثریت واحدهای ساختمانی بیش از ۲۰ سال است.</p> <p>- بیشتر قطعات ملکی از مساحت کمتر از ۲۰۰ متر تشکیل شده و دارای مالکیت‌های متعدد می‌باشند.</p> <p>- بخش قابل توجهی از واحدهای ساختمانی نیاز به مرمت کامل و بازسازی دارند.</p> <p>- بیشتر قطعات ملکی در دسترسی به شبکه معابر با مشکل روبرو می‌باشند.</p> <p>- سطح اشغال در بیشتر قطعات بالا بوده و سطح فضاهای باز کم است.</p>	<p>ساختار کالبدی ویژگی‌های عمومی قطعات ملکی و واحدهای ساختمانی</p>

جدول ۶- نقاط ضعف و قوت - فرصت ها و تهدیدها (SWOT) در ساختار اجتماعی - اقتصادی در

محدوده بافت فرسوده مرکزی شهر

سیاست‌ها و راهبردها	اهداف	وضعیت موجود				نقاط قوت	نقاط ضعف
		عوامل بیرونی		عوامل درونی			
		فرصت‌ها	تهدیدها	نقاط قوت	نقاط ضعف		
<p>- بهسازی شبکه ارتباطی و بهبود شبکه دسترسی پیاده و سواره</p> <p>- تجهیز میلمان مناسب شهری</p> <p>- توانمندسازی ساکنان از طریق ایجاد شرایط برای فعالیت‌های اجتماعی و اقتصادی (اجازه برای فعالیت ساختمانی، فعالیت تجاری، کتابخانه و تفرجگاه محلی).</p> <p>- ممانعت مقرراتی و فیزیکی از تردد بیش از توان شبکه دسترسی محلی در بافت از طریق طرح‌های ویژه ترافیکی</p>	<p>- تداوم حیات اجتماعی در بافت از طریق نگهداری جمعیت موجود و جلوگیری از تخلیه بافت و به تبع آن فرسودگی کالبدی و کارکردی بافت</p>	<p>- توجه به اجرای طرح‌های توانمندسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری در کشور</p>	<p>- کاهش درخواست خدمات و زیرساخت‌ها در بافت به معنای افت بیشتر کیفیت زیرساخت‌ها و خدمات و فرسایش و در نتیجه افت محیط زندگی در بافت است.</p> <p>- کاهش جمعیت = فرسایش و عدم نوسازی شدت بافت</p>	<p>- بافت فرسوده مرکزی شهر مهمترین فضای تعاملات اجتماعی است.</p>	<p>- کاهش جمعیت بافت و تخلیه واحدهای مسکونی</p> <p>- جابه‌جایی گروه‌های مختلف اجتماعی و عدم تعلق به مکان</p> <p>- جمعیت بافت رو به کهنسالی است</p>	فرسودگی	
<p>- ایجاد شرایطی برای انعطاف در تغییر کاربری‌های متناسب با خواسته‌های شهروندان و ضروریات بافت فرسوده مرکزی شهر</p> <p>- اختصاص فضاهای ویژه برای فعالیت فروشندگان سیار در بافت</p>	<p>- توسعه اقتصادی بافت فرسوده مرکزی شهر و ممانعت از نابسامانی اقتصادی</p>	<p>- گره‌گامی بودن بافت فرسوده مرکزی شهر</p> <p>- وجود تک بناهای تاریخی، مذهبی و فرهنگی در بافت</p> <p>- بازار به عنوان محور تجاری - تاریخی شهر</p>	<p>- تداوم سرمایه‌گذاری در بافت‌های شهری و غفلت از بافت‌های فرسوده و مسأله‌دار شهری به تشدید فرسایش و بحران خواهد انجامید.</p>	<p>- مرکزیت شهری بافت و توان‌های اقتصادی قابل توجه</p> <p>- وجود مراکز تجاری و خرده‌فروشی قابل توجه در بافت</p> <p>- رفت و آمد مردم به بافت و به تبع آن خرید محصولات</p>	<p>- فرسودگی کارکردی و کالبدی بافت در بخش‌های درونی و حتی جداره‌های بیرونی</p> <p>- کمبود فضاهای فعالیتی به ویژه در بخش فعالیت‌های خرده‌فروشی</p>		اقتصادی

جدول ۷- نقاط ضعف و قوت - فرصت‌ها و تهدیدها (SWOT) در ساختار حقوقی - مدیریتی بافت

مرکزی شهر زنجان

سیاست‌ها و راهبردها	اهداف	وضعیت موجود				نقاط قوت	نقاط ضعف
		عوامل بیرونی		عوامل درونی			
		فرصت‌ها	تهدیدها	نقاط قوت	نقاط ضعف		
<p>درگیری و مشارکت واقعی ساکنان و گروه های ذینفع و استفاده از توانایی ها و قابلیت های آنان در نوسازی بافت. ارزیابی و به کارگیری نظرات و خواسته های مردمی در تصمیمات برای بهسازی و نوسازی تهیه و ارائه برنامه های آموزشی و توجیهی، اطلاع رسانی در ارتباط با ساکنان و گروه های ذینفع. شناسایی نهادهای کلیدی موثر در نوسازی محدوده</p>	<p>اجرای فرآیند نوسازی و بهسازی با مشارکت ساکنان محدوده و گروه های ذینفع متناسب با خواسته ها و اولویت های ساکنان و گروه های ذینفع.</p>	<p>توجه نهادهای ملی مسئول برنامه توسعه اقتصادی اجتماعی کشور به نوسازی و بهسازی و توانمندسازی بافت های فرسوده شهرها. مسئول برنامه توسعه اقتصادی اجتماعی کشور به نوسازی و بهسازی و توانمندسازی بافت های فرسوده شهرها. قوانین صریح و مشخصی برای مشارکت و مداخله بخش خصوصی و مردمی در روند نوسازی وجود ندارد.</p>	<p>نوسازی بافت های فرسوده متکی بر بودجه های دولتی و به صورت سیاستگذاری شهری و عمدتاً با نگرش بر برنامه ریزی کالبدی است.</p>	<p>- تمایل به مشارکت در بهسازی و نوسازی - اختلافات پایین در مالکیت زمین</p>	<p>فقدان ضوابط و چارچوب های قانونی و شفاف جهت نقش و جایگاه مشارکت مردمی و بخش خصوصی در بهسازی و نوسازی بافت عدم اطلاع و آگاهی ساکنان از برنامه های آتی و در نتیجه محصول طرح ها و لذا تمایل به همکاری در طرح - سابقه برنامه ریزی از بالا و توقعات فزاینده ساکنین نسبت به اقدامات شهرداری و به صورت یکسویه</p>		

راهنمایی برای اقدام در خصوص احیای فضاهای نابسامان شهری باشد.

نوسازی و بازسازی بافت مرکزی فرسوده، تابع اصولی است که دستیابی به روش های اجرایی را تسهیل می نماید. توجه به اصل پیوند بناها و فضاهای تاریخی در محدوده مورد بررسی و ایجاد ارتباط فرهنگی - اجتماعی و آمد و شد با توجه به اصل بازنگری در شالوده های قدیمی با تأکید بر تقویت هویت مکانی - فضایی از اهم این اصول است. شناخت کامل وضعیت اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و زیست محیطی بافت ها و استفاده از راهبردهایی که از نگرش به کل سازمان فضایی

اهداف و اصول راهبردی بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت مرکزی شهر

در مطالعاتی مشابه درباره موضوع، محققان «انجمن مطالعات مسکن و توسعه شهری» (HIS) در برزیل، مدیریت ضعیف در استفاده از منابع و زیرساخت های موجود و عدم توجه به راهکارهای مدیریتی به ویژه در فضاهای عمومی و بافت های مرکزی را از مهمترین عوامل فرسایش کالبدی - کارکردی در شهرهای کشورهای «جنوب» می دانند (کلودیو و آکیولی، ۱۹۹۹). از اینرو آگاهی بر تجارب و معیارهای تجربی می تواند

راهبردهای اجرایی

در یک رویکرد انعطاف پذیر و واقع گرا، روند سازماندهی و احیای بافت های شهری مسئله دار از جمله بافت مرکزی شهرها که از ساختار پیچیده‌ای از فضای شهری برخوردارند، نمی تواند محدود به یک نگرش و یا طرحی بلند مدت، و بدون وضعیت مشخص مالی و اجرایی باشد. در این بررسی، دیدگاه بینابین (واقع گرا) در ارتباط با احیاء و باز زنده سازی بافت مرکزی شهر زنجان به دلیل توجه به موارد زیر به عنوان چارچوب راهبردهای پیشنهادی در نظر گرفته شده است:

- توجه همزمان به واقعیات موجود، ارزش های گذشته و برنامه ریزی آتی بافت مرکزی.
- توجه به خواسته های کنشگران و بهره برداران از عملکرد های بافت مرکزی.
- توجه به رویکردهای توانمندسازی و برنامه ریزی اجتماع محور.
- توجه به پیوند عمیق عملکرد و شکل فضا به عنوان اصل حفاظت کننده از بافت مرکزی.
- توجه به فرآیند بهسازی و نوسازی مستمر و نه اقدام محصول نگر و اوزالیدی^۳.
- راهبردهای اجرایی برآمده از این نگرش می تواند از میان راهکارهای زیر انتخاب شود:

الف - بهسازی

شامل سلسله اقداماتی کوتاه مدت به منظور بهکرد کالبدی ناشی از فرسایش کارکردی (فعالیتی) است. در واقع بهسازی زمانی صورت می پذیرد که فرسودگی نسبی فضا از لحاظ کارکردی حادث شده باشد. بهسازی می تواند در چارچوب اقداماتی به شرح زیر انجام پذیرد:

برآمده باشد، از موارد اصولی در ساماندهی بافت مرکزی خواهد بود. لذا احیای کالبدی - کارکردی بافت مرکزی شهر در چارچوب طرح های بهسازی و نوسازی و بازسازی شهری با رویکردی راهبردی و مبتنی بر توسعه محله ای و اجتماع محور^۱ و مبتنی بر راهکارهای اجتماعی^۲ در کنار اقدامات کالبدی (بهسازی و نوسازی) می تواند قرین به موفقیت باشد. به کارگیری این رویکرد در بافت مرکزی با تعدد و پیچیدگی مسائل، همچون کیفیت نامناسب زیرساخت های شهری، تقاضا برای تراکم های بالای ساختمانی در کنار شبکه ارتباطی نامناسب، تخلیه جمعیتی، تغییر مداوم کاربری فضا، فرسایش کالبدی و افت زیست محیطی، بایستی از میان رهیافت های متناسب با خواسته های کنشگران عرصه مورد مطالعه، توان مدیریت شهری و شهروندان و منافع عمومی انتخاب گردد. اصول راهبردی بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت مرکزی شهر در چارچوب اهداف، راهبردها و سیاست های پیشنهادی زیر قابل ارائه است.

اهداف

هدف اصلی در بهسازی، نوسازی و بازسازی شهری در بافت مرکزی مواجه با فرسودگی کالبدی - کارکردی تجدید فضای شهری در مرکز شهر به عنوان محور اصلی توسعه شهر جهت ارتقای محیطی به نحوی پایدار و ایجاد شرایط زیست پذیر، برای شهروندان ساکن و فعالان در بافت است. به نحوی که ضمن استفاده حداکثر از فضای شهری موجود، روندهای آتی توسعه و گسترش شهری را با امنیت و ایمنی بخشی به بافت های مذکور همراه سازد (جدول ۸).

¹ - Community Based

² - Community-Led

³ - Blue Print

جدول ۸- اهداف بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت مرکزی شهر زنجان

موضوع	اهداف
الف - اهداف کلان	<p>۱) ارتقاء شرایط زیستی شهروندان ساکن در محدوده و ایجاد محیطی زیست پذیر.</p> <p>۲) احیای فرسودگی فضایی (کارکردی - عملکردی) بافت مرکزی در وضع موجود.</p> <p>۳) جلوگیری از رسوخ فرسودگی به کل بافت و نواحی پیرامون.</p> <p>۴) پیش نگرى به تغییرات احتمالی بافت مرکزی شهر و هدایت توسعه بافت در جهت شکل گیری فضای متناسب شهری.</p> <p>۵) تقویت نقاط قوت و بهره گیری از فرصت های موجود در جهت کاهش نقاط ضعف و از میان برداشتن تهدیدات در ساختار فضایی محدوده بافت مرکزی.</p> <p>۶) کاهش موانع بر سر راه احیاء و نوسازی کالبدی - اجتماعی - اقتصادی، جهت حفظ منافع شهروندان ساکن در محدوده. در این روند برداشت موانع ارائه شده از طرف نهادهای شهری در گیر با مسائل موجود در بافت مرکزی (سازمان میراث فرهنگی، شهرداری و ...) الزامی است.</p> <p>۷) کاهش محدودیت در احیای بافت مرکزی از طریق زدودن دیدگاه موزه‌ای به بافت مرکزی (به عنوان بخشی از بافت قدیم شهر) که فاقد ارزش های ویژه است، ضمن توجه به تک بناهای با ارزش فرهنگی، تاریخی، مذهبی و ... درون بافت.</p>
ب - اهداف خرد	<p>۱) استقرار کاربردهای جدید در فضاهای فاقد کاربری با کارکرد متناسب با بافت مرکزی.</p> <p>۲) تقویت و بهبود سیمای شهری ابتدا با راهبردهای توسعه اقتصادی و اجتماعی و سپس از طریق تعدیل کاربری ها، زیباسازی نماها و جداره های بیرونی.</p> <p>۳) تسهیل در عبور و مرور وسایل نقلیه با تأکید بر مدیریت بحران در بافت مرکزی.</p> <p>۴) کاهش خطرات ناشی از زلزله و آتش سوزی به دلیل فعالیت کارکردهای ویژه از جمله صنایع سنتی از طریق تأسیس مرکز خرد امداد رسانی و آتش نشانی (ضمن وابستگی و فعالیت در مقیاس شهری).</p>

۵ - توانبخشی^۵، (مجموعه اقداماتی که از طریق تعریف فعالیت جدید در فضا سبب تجدید حیات بافت کهن می گردد).

۶ - بهبود، ساماندهی، بازآبادانی^۶، (مجموعه اقداماتی که سبب تقویت جنبه های مثبت و تضعیف جنبه های منفی گردد).

بهسازی، فرآیندی است که طی آن می توان به بهبود وضعیت فضا، مجموعه و بنای نه چندان مطلوب موجود پرداخت و با تغییر عملکرد در معاصر سازی^۷، سازی^۷، سازمان فضایی مطلوبی را ایجاد کرد. (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱).

۱ - بازیافت^۱، (مجموعه اقداماتی که با حداقل هزینه و حداقل مداخله به ایجاد شرایط زیست بهینه در فضای شهری منجر گردد).

۲ - مراقبت، جلوگیری، ضمانت و صیانت^۲، (مجموعه اقداماتی برای حفظ، ممانعت و جلوگیری کردن از آسیب ها و خطرات وارده بر کالبد و عملکرد فضای شهری با اتخاذ تدابیر مناسب برای جلوگیری از خطرات احتمالی).

۳ - حمایت^۳، (کلیه اقداماتی که از فعالیت های حفاظتی، پشتیبانی نمایند).

۴ - استحکام بخشی^۴، (مجموعه اقداماتی که سبب افزایش امنیت، قدرت و استحکام بنا گردد).

¹ - Recuperation

² - Preservation

³ - Protection

⁴ - Consolidation

⁵ - Empowerment

⁶ - Improvement

⁷ - Modernization

۴ - حفاظت^۵، (مجموعه اقداماتی که حفاظت و نگهداری از فضا به شکل اولیه و طبیعی خود می گردد، به نحوی که بتواند به نیازهای معاصر پاسخ دهد و یا با تغییراتی چند در شکل طبیعی به حیات خود ادامه دهد).

۵ - نوکردن^۶، (شکل دادن و با ارزش نمودن مجدد یک فضای کهن شهری از طریق مداخلات کالبدی فضایی).

۶ - احیاء^۷، (اقداماتی که سبب یگانگی بخشیدن به همه بخش‌های از میان رفته شهر یا سازمان فضایی می گردد، به گونه ای که بتوان کلیت خدشه دار شده را مجدداً و از نو ایجاد کرد).

فرآیند نوسازی بافت مرکزی شهر با ساخت های کالبدی فرسوده امری ضروری است. نوسازی بافت مرکزی شهر سرمایه گذاری امروز برای ایمنی بخشی سرمایه های اجتماعی و اقتصادی حال حاضر و دارای سوددهی در دهه های آتی است. این رهیافت با توجه به خطر زلزله خیزی در اکثریت شهرهای ایران و از جمله شهر زنجان هر گونه رهیافت نوسازی را توجیه پذیر می نماید. استفاده از رهیافت نوسازی شهری بافت مرکزی شهر بایستی در چارچوب مطالعات طرح های تفصیلی ویژه و با رویکردی جدید بر مفهوم و نحوه کاربری زمین (زمین شهری سرمایه عمومی) و معاصر سازی فضا برای پاسخ به نیازهای جدید و از طریق تغییر کاربری فضا صورت پذیرد. در این میان تعدیل ضوابط و معیارهای ساخت و ساز شهری و برنامه ریزی نحوه استفاده از زمین نقش به سزایی دارد. در صورتی که

در بافت مرکزی شهر زنجان رهیافت بهسازی می تواند در عناصر شاخص و با ارزش تاریخی از جمله بازار، مساجد و تک بناهای تاریخی (کاروانسرای سنگی و ...) به کار گرفته شود. مرمت و بهسازی تک بناهای دارای ارزش ضمن کاهش حریم آنها جهت تسهیل در روند نوسازی و اصلاح و تعدیل کاربری های مجاور و حفظ هویت شهری در این زمینه گامی مهم به شمار می رود.

ب - نوسازی^۱

نوسازی زمانی انجام می گیرد که فضای شهری (بافت یا گستره)، مجموعه یا بنا از کارکردی مناسب و معاصر برخوردار بوده و لیکن فرسودگی نسبی کالبدی فضا سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده است. نوسازی مجموعه یا فضای شهری کهن، سازمان فضایی مربوطه را معاصر سازی نموده و امکان بازدهی بهینه آن را فراهم می آورد. نوسازی در قالب اقداماتی به شرح موارد زیر قابل اجرا است:

۱ - تجدید حیات^۲، (مجموعه اقداماتی متنوع و تکمیلی برای باز گرداندن حیات مجدد و یا زندگی مجدد به بنا، مجموعه و یا بافت شهری مسئله دار).

۲ - انطباق، به روز سازی^۳، (سلسله اقداماتی که سبب ایجاد سازش میان کالبد و فضای کهن با نیاز های معاصر گردد. این اقدامات منجر به ایجاد تغییر در فضا و اصلاح فضا، به منظور انطباق با کاربری های موجود و پیشنهادی می گردد).

۳ - تبدیل، دگرگونی^۴، (مجموعه اقداماتی که بتواند به تغییرات مورد نیاز فضا پاسخ گوید و اخلاص حادث شده در زندگی فضا را از میان بردارد).

⁵ - Conservation

⁶ - Renewal

⁷ - Restoration

¹ - Renovation

² - Revitalization

³ - Adoption

⁴ - Conversion

مقاوم سازی، بهبود کاربری فضا، تعریض و گشایش برخی معابر که به بافت درونی محدوده مورد مطالعه منتهی شده و به تسهیل دسترسی‌ها به ویژه در مدیریت بحران می‌انجامد. - انجام پروژه‌های بازسازی پلاک های فرسوده در مقیاس بلوک و مجموعه برخوردار از کاربری های متناسب با نیازها و خواسته‌های بافت و منطبق با شرایط اجتماعی و کالبدی محدوده از طریق عملیات تجمیع قطعات و آزادسازی (ضمن حل مسائل حقوقی). این راهبرد نیازمند حل مسائل حقوقی (مالکیت قطعات) قبل از اقدام است.

نتیجه‌گیری

بافت های مرکزی به عنوان بخشی از بافت قدیم شهرهای تاریخی کشور در پی تحولات رشد و گسترش شهری به ویژه در طی سده اخیر دچار دگرگونی و تغییرات عمیق گردیده اند. در این جریان بخش‌های قابل توجهی از فضای شهری در شهر زنجان به عنوان یکی از شهرهای میانی کشور با فرسودگی شدید کالبدی - کارکردی به عنوان یکی از مهمترین گونه‌های فرسودگی مواجه گردیده است. با وجود تلاش‌های در حال انجام در کشور برای بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده به ویژه در بافت مرکزی شهرها (در قالب طرح های تفصیلی ویژه و طرح های ساماندهی)، هنوز اقدامات جدی در بافت مرکزی شهر زنجان که از میزان تهدیدات موجود کاسته و ایمنی و امنیت سرمایه گذاری در این بافت را افزایش دهد، صورت نپذیرفته است. هر چند فرسودگی در مواردی در بافت های میانی و بافت های اسکان غیر رسمی شهر شدیدتر است، لیکن به لحاظ اهمیت اقتصادی، ارتباطی، هویتی، زیبایی شناختی و اهمیت کالبدی (نقطه همگرایی

فضا دارای کاربری متناسب با نیازها باشد، نوسازی کالبدی ساخت ها سریعتر انجام می پذیرد.

ج - بازسازی^۱

این مفهوم به معنای نوسازی است. زمانی صورت می گیرد که مجموعه (بافت یا گستره)، بنا یا فضای شهری دچار فرسودگی کامل شده باشد. این رهیافت عمدتاً^۲ برای ایجاد حیات جدید در گستره های فرسوده به کار گرفته می شود. روند بازسازی از طریق اقداماتی به شرح زیر قابل اجرا است:

- ۱ - تخریب^۳، (مجموعه اقداماتی که قبل از هر گونه عمل بازسازی برای آماده سازی صورت می گیرد).
 - ۲- پاکسازی و آوار برداری، (مجموعه اقداماتی که برای مهیا کردن زمین فضاهای مخروبه صورت پذیرد).
 - ۳ - دوباره سازی، (کلیه اقداماتی که سبب ساخت مجدد بر اساس آنچه که از قدیم بوده است، گردد) (همان).
- استفاده از این راهبرد در بافت مرکزی شهر جهت احیای فضاهای کاملاً^۳ فرسوده به ویژه در بخش های داخلی بافت در چارچوب سیاست های برنامه ریزی کاربری فضا، تراکم تشویقی، تغییر کاربری، توانبخشی و ارتقای محیطی، یارانه های نوسازی، نوسازی مشارکتی، سهام پروژه دست یافتنی است. در این زمینه تهیه و اجرای برنامه هایی به شرح زیر پیشنهاد می شود:

- حمایت از نیازهای اجتماعی و زیست محیطی از طریق رویکرد های ظرفیت سازی، نهاد سازی و توانمندسازی. - تأمین، تکمیل، بهبود و اصلاح زیرساخت های شهری در کنار نوسازی مهمترین اقدام در ارتقای محیطی (ارتقاءبخشی)^۳ بافت مرکزی مرکزی شهر است. - اجرای پروژه‌های مربوط به

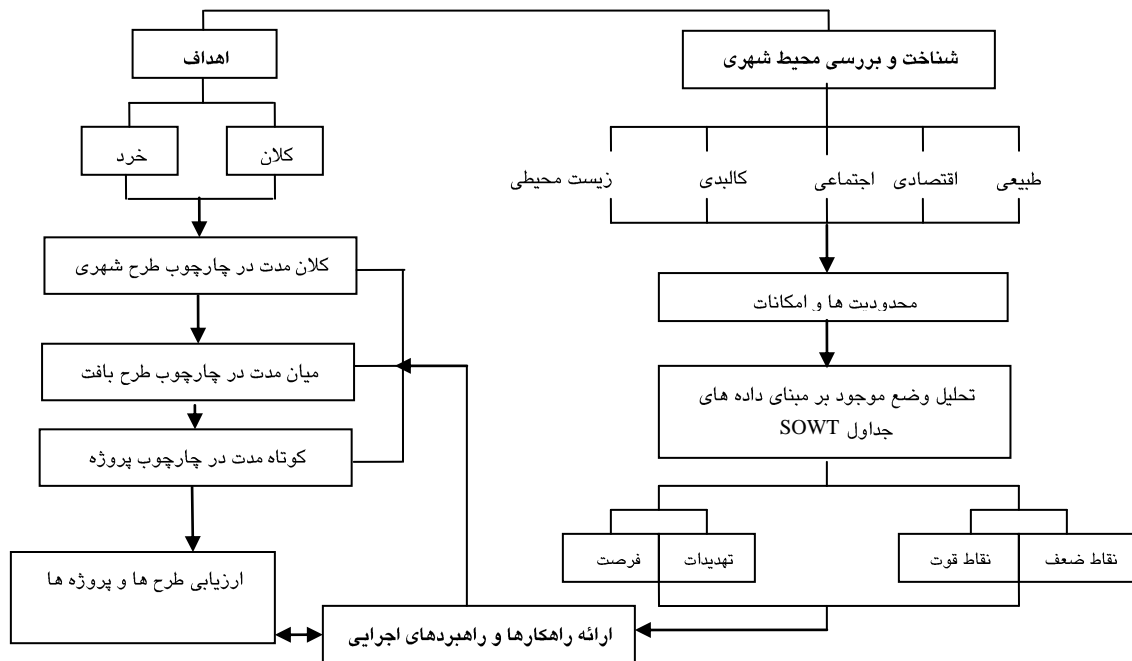
¹ - Reconstruction

² - Demolition

³ - Upgrading

تعهد سیاسی، مدیریت مداوم و رویکردی جامع نگر متناسب با منافع شهروندان و خواسته های جامعه شهری است. تحقق چنین روندی مستلزم بهسازی و نوسازی بافت مرکزی شهر از طریق سیاست های مدیریتی و برنامه ریزی واقع گرا و راهبردهای اجرایی با چارچوب های اقتصادی شهروند مدار است. در این میان دخالت های کالبدی سنجیده جهت ساماندهی وضعیت حاکم (به ویژه شبکه ارتباطی، زیرساخت ها و استخوانبندی بناها) بر بافت های مذکور ضرورتی انکار ناپذیر است. این دخالت تنها در چارچوب به کارگیری مستمر راهبردهای بهسازی، نوسازی و بازسازی (متناسب با نوع کاربری فضا، ارزش فضا، گونه فرسودگی و گستره فرسودگی که می تواند قطعه، بلوک، واحد همسایگی، محله و... باشد) رهگشا بوده و به کارگیری مجزای هر کدام از موارد مذکور برای ساماندهی بافت قرین به موفقیت نخواهد بود (شکل ۵).

شبکه ارتباطی، فعالیت ها) بافت مرکزی و محوریت آن در روند توسعه شهری توجه به بافت های مذکور از جایگاه ویژه ای برخوردار است. بافت مرکزی شهر زنجان به عنوان نمونه ای از شهرهای قدیمی با ساختار های کالبدی - کارکردی، در کنار تغییرات سریع شهری در دهه های اخیر و متأثر از دخالت های کالبدی از دوگانگی فضایی ناشی از عدم هماهنگی استخوانبندی قدیمی و نیازهای جدید با عدم انتظام مواجه گردیده و رو به فرسودگی کامل نهاده است. در جایی که از نظر موقعیت مکانی و اقتصادی فضا از عملکرد مناسب برخوردار بوده است (به ویژه در فضاهای با کارکرد تجاری)، دخالت های موردی در چارچوب نوسازی (از طرف بخش خصوصی و عمدتاً به صورت خودیار) بافت صورت پذیرفته است. چنین رویکردی نمی تواند به حل مسئله در ارتباط با کل بافت بیانجامد و نیازمند نگرشی راهبردی، یکپارچه و فرآیند برنامه ریزی گام به گام متناسب با نیازهای آتی، پشتوانه های مالی،



شکل ۵- الگوی پیشنهادی بهسازی و نوسازی و بازسازی بافت مرکزی شهر

منابع

- شکویی، ح.، ۱۳۷۷، جغرافیای کاربردی و مکتب-های جغرافیایی، چاپ چهارم، انتشارات آستان قدس رضوی.

- شماعی، ع.، و پور احمد، ا.، ۱۳۸۴، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران.

- وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۴، اصول و راهبردهای کلی بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و قدیمی شهری، سازمان عمران و بهسازی شهری.

-Claudio C., and Acioly Jr., 1999. Institute for housing and urban development studies-HIS. <http://www.Cadiocioly.com/functions/Pdf.Php>, p. 1-27.

- آرمانشهر، مهندسین مشاور، ۱۳۸۳. طرح بازنگری تفصیلی شهر زنجان، گزارش مرحله اول (مطالعات وضع موجود). جلد سوم و چهارم، مطالعات اقتصادی و اجتماعی و کالبدی.

- آرمانشهر، مهندسین مشاور، ۱۳۸۴، مطالعات بافت فرسوده شهر زنجان؛ بخشی از بافت قدیم شهر، گزارش جلد اول، مطالعه وضع موجود (مطالعات طبیعی، کالبدی، اقتصادی، اجتماعی).

- ابلقی، ع.، ۱۳۸۰، بافت تاریخی، حفاظت، مرمت، بهسازی یا نوسازی، نشریه هفت شهر، سال دوم، شماره های ۴ و ۵.

- امکو، مهندسین مشاور، ۱۳۶۷، طرح جامع شهر زنجان، مطالعات بخش تاریخی و کالبدی شهر.

- امکو، مهندسین مشاور، ۱۳۵۷، طرح جامع شهر زنجان، جلد اول بخش مطالعات کالبدی و تاریخی شهر.

- تقی زاده مطلق، م.، ۱۳۷۹، چالش های اقتصادی محله های تاریخی شهری، مترجم: ، در هفت شهر، شماره دوم.

- حبیبی، م.، مقصودی، م.، ۱۳۸۱، مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران.

- سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، ۱۳۸۴، برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۸۸-۱۳۸۴)، چاپ ششم.

