

بررسی عوامل موثر بر احیا بافت فرسوده شهری
(نمونه موردی: محله آبکوه مشهد)



جواد بابایی، بیتا مؤذن کاشانی، عاطفه سعیدی زاده

۱- دانشجوی دکتری برنامه ریزی شهری دانشگاه فردوسی مشهد

۲- دانشجوی کارشناسی شهرسازی موسسه آموزش عالی خاوران مشهد

۳- دانشجوی کارشناسی شهرسازی موسسه آموزش عالی خاوران مشهد

Javad.babaei۴۷@gmail.com

جواد بابایی

خلاصه

امروزه در بسیاری از شهرهای کشور به دلیل افزایش جمعیت، مهاجرت های بی رویه، عدم توجه به هسته های قدیمی شهر و تمرکز فعالیت های اقتصادی و اجتماعی باعث شده است بافت های قدیمی دچار مشکلات امنیتی، اجتماعی و اقتصادی شود و به مرور زمان دچار فرسودگی گردد که این اتفاق به تدریج بر روی شهر اثر گذاشته و شهر را از درون ناکارآمد می سازد. محله آبکوه از هسته های اولیه شهر مشهد بوده و دارای قدمتی تاریخی می باشد و از جمله محدوده هایی است که از مشکلات بافت فرسوده رنج می برد. این محله به رغم طرح های اجرا شده در جهت احیای آن، نتوانسته آن گونه که شایسته قدمت محله و توانهای موجود آن است، در مسیر توسعه پایدار فضا گامی موثر بردارد و همچنان شاهد گریز جمعیت از محله هستیم. هدف این مقاله تحلیلی بر طرح های احیاء و نوسازی در محله آبکوه و بیان نقاط ضعف و قوت آنها و ارائه راهکارهایی برای استفاده بهینه از این فضاها ضمن حفظ هویت بافت است. در این پژوهش، از روش تحقیق توصیفی ژرفانگر استفاده شده و به منظور سنجش و تجزیه و تحلیل اطلاعات از تمامی روشهای مصاحبه، مشاهده، پرسشنامه و مطالعه کتابخانه ای بهره مند شده است.

کلمات کلیدی: شهر مشهد، بافت فرسوده، احیاء، نوسازی

۱. مقدمه

به سبب رشد و توسعه شهرها، بافت های اولیه شهر به دلیل مشکلات مدیریتی، اقتصادی، اجتماعی، کالبدی تأسیسات و تجهیزات شهری و ... رفته رفته کم رنگ شدند و همه این عوامل دست به دست هم داد و زمینه مناسبی را برای فرسودگی این بافت های با ارزش و تاریخی فراهم نمود. اگر چه این بافت در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکردهای منطقی و سلسله مراتبی بوده ولی امروزه از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبود هایی شده و آنگونه که باید و شاید نمی توان جوابگوی نیاز ساکنین خود باشد (حیبی، ۱۳۸۵، ۳). بناهای درون این بافتها به دلیل مشکلات ساخت و ساز از حداقل کیفیت برای سکونت، برخوردار بوده و به دلیل مسائل و مشکلات کالبدی و دسترسی به راحتی نیز امکان اصلاح و نوسازی ندارند (حیبی و همکاران، ۱۳۸۶، ۱۸۱). عدم توجه به بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری، باعث پیدایش محلات نامتجانس با شهر شده و روز به روز از همگونی آن با شهر کاسته می شود.

بافت قلعه آبکوه مشهد با قدمتی حدود ۲۹۰ سال، از جمله بافت های فرسوده شهر مشهد می باشد. تمهیدات در نظر گرفته شده در طرح های جامع خازنی و مهران، موفقیتی در پی نداشت و اکنون طرح نوسازی بافت فرسوده آبکوه برای این محدوده تهیه شده و از ابتدای سال ۱۳۹۱ به طور رسمی عملیات اجرایی آن آغاز شده است. در این تحقیق سعی شده است تا به بررسی عوامل موثر بر احیا و نوسازی بافت های فرسوده شهری پرداخته شود.

اهداف تحقیق

ارتقاء محیط زندگی شهروندان با احیاء بافت‌های فرسوده محله آبکوه مشهد بررسی و شناخت عوامل و عناصر مؤثر در بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده آبکوه مشهد

روش تحقیق

روش تحقیق در این مطالعه توصیفی-تحلیلی است. برای جمع آوری اطلاعات و داده‌های مورد نیاز، بازدید میدانی صورت گرفته است، همچنین برای تجزیه و تحلیل اطلاعات و ارائه راهبردهای، بهبود بافت فرسوده از روش SWOT بهره گرفته شده است. که بدین منظور فهرستی از نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها مورد شناسایی و تحلیل قرار گرفت، سپس با تنظیم عوامل استراتژیک داخلی و خارجی راهبردها ارائه می‌شوند.

محدوده پژوهش

بافت قلعه آبکوه مشهد در منطقه یک شهرداری مشهد قرار گرفته است. هر چند این منطقه از جمله مناطق با ساکنین برخوردار از امکانات مالی خوب و از بهترین مناطق شهر مشهد محسوب می‌شود، اما بافت قلعه آبکوه نتوانسته است خود را با این وضعیت تطبیق دهد و به صورت یک محدوده با بافت ارگانیک و کاملاً متمایز با منطقه هم از نظر کالبدی و هم از نظر فرهنگی قابل مشاهده است. این در حالی است که بافت محدوده‌های فلسطین و سجاد که در همسایگی محدوده آبکوه قرار دارند، به صورت شطرنجی و منظم با سیمای کالبدی خوبی بوده و فضاهای خدماتی مطلوبی را نیز در اختیار دارند. خیابان‌های اطراف بافت قلعه آبکوه مشهد عبارتند از: خیابان آپادانا در شمال، خیابان شهید صادقی در شرق، خیابان شهید دستغیب در میانه آن و خیابان فرهاد در انتهای غربی آن.

۲. مفاهیم و مبانی نظری پژوهش

بافت فرسوده شهری

بافت فرسوده شهری، به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات 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 مشترک دارند (شفیعی نسب و کلابی ۱۳۸۶: ۱۱۴).

در مورد نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده دیدگاه‌های متفاوتی وجود دارد، اول اینکه بافت‌های فرسوده را ترک کنیم و نظاره گر مرگ آن باشیم که در این صورت شهری بی هویت خواهیم داشت که دارای هیچ گونه تاریخ و خاطره‌ای نخواهد بود و یا اینکه با نگاهی کالبد نگر، مهندس گرا و سیستماتیک به این بافت‌ها توجه کنیم و باعث باز زنده سازی و حیات بخشی به این بخش شویم (سجادی و همکاران ۱۳۸۶: ۱۷۴).

بافت‌های فرسوده، جزئی از پیکره و بدنه شهرهاست و دارای ارزش‌های کالبدی، عملکردی و اقتصادی است. این کالبد با قابلیت‌ها و توان‌های بالقوه خود یک سرمایه اقتصادی نیز محسوب می‌شود بافت‌های فرسوده محدوده‌های آسیب پذیر در برابر مخاطرات طبیعی به شمار می‌آیند که نیازمند برنامه ریزی و مداخله هماهنگ برای سامان یابی هستند. مشخصه این بافت‌ها ناپایداری و مجموعه‌ای از نارسایی‌های کالبدی، عملکردی، حرکتی، زیست - محیطی، اجتماعی- اقتصادی و مدیریتی است.

طی سالیان گذشته، دولت راهکارهای مختلفی را جهت احیاء و بازسازی بافت‌های فرسوده شهری تجربه کرده است، اما حجم عظیمی از بافت‌های فرسوده موجود و نیمه کار ماندن و طولانی شدن اجرای بسیاری از این پروژه‌ها نشان از ناکافی بودن این مدل‌ها دارد.

گونه‌های بافت‌های فرسوده

بافت‌های فرسوده به سبب آسیب‌ها در کلیت با یکدیگر وجود مشترکی دارند، اما به سبب عوامل مؤثر در فرسوده بودن دارای ماهیتهای متفاوت می‌باشند. این تفاوت، بافت‌ها را در چهار گروه زیر قرار می‌دهد:

الف) بافت‌های دارای میراث‌های شهری

ب) بافت‌های شهری (فاقد میراث شهری)

ج) بافت‌های حاشیه‌ای (سکونت‌گاه‌های غیر رسمی)

د) بافت‌های روستا - شهری (شفائی: ۱۳۸۵)

طرحهای بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده

بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری از جنبه های متفاوت، موضوعی بسیار پیچیده می باشد. ساکنان آن عمدتاً از اقشار پایین جامعه بوده و از فرصتهای شغلی اندکی برخوردارند و به ناچار تن به مشاغل دونپایه می سپارند؛ از طرفی خدمات شهری ناچیزی به آنان ارائه می شود. به دلیل فرسودگی بالا، تنوع کاربری ها (تجاری، تفریحی، فضای سبز، درمانی، آموزشی و...) به ندرت دیده می شود. امروزه سه دیدگاه درباره روابط بهسازی و نوسازی با توسعه اقتصادی و اجتماعی شهر از نظر تقدم و تأخر آن ها در روند توسعه شهری وجود دارد:

الف) تقدم توسعه اقتصادی - اجتماعی بر بهسازی و نوسازی کالبدی شهر: از دیدگاه این گروه در صورت تحقق توسعه اقتصادی - اجتماعی از جمله رشد و توسعه اشتغال و افزایش سطح درآمدهای شهروندان و کاهش افراد آسیب پذیر، قدرت بهسازی و نوسازی واحدهای مسکونی، تجاری و افزایش خواهد یافت.

ب) تقدم بهسازی و نوسازی کالبدی بر برنامه های توسعه اقتصادی - اجتماعی: پیروان این دیدگاه معتقدند بافت های فرسوده، ناکارآمد و تخریب شده شرایط نامناسبی برای زندگی پدید می آورند و به علت محدودیت زمانی و مواجه بودن وضعیت و شرایط غیر عادی پیش آمده باید هر چه سریع تر با برنامه های بهسازی و نوسازی به ویژه برنامه های بازسازی شرایط بازگشت به حالت عادی در سریع ترین زمان فراهم شود.

ج) دیدگاه همزمانی بهسازی، نوسازی شهر با توسعه اقتصادی - اجتماعی: بر اساس این دیدگاه بهسازی و نوسازی و بازسازی جامع زمانی اتفاق می افتد که ضمن ساماندهی اوضاع کالبدی، به ساختارهای اقتصادی و اجتماعی شهر توجه شود. طرفداران این دیدگاه معتقدند ساماندهی ساختار فیزیکی یا کالبدی شهر بخشی از برنامه ریزی های توسعه اقتصادی - اجتماعی شهری و منطقه ای است (شماعی و پوراحمد ۱۳۸۴: ۶۱-۵۷) نوسازی مجموعه اقداماتی را شامل می شود که در عین حفاظت بنا، مجموعه یا فضای شهری کهن و سازمان فضایی مربوط را معاصر سازی نموده، امکان بازدهی بهینه آن را فراهم می آورد (مقصودی و حبیبی، ۱۳۸۱: ۲۰).

از جمله مزایای بهسازی و نوسازی بافت های شهری، حفظ و صیانت از سرمایه و منابع انسانی و کاهش صدمات و تلفات ناشی از زلزله است که با هیچ معیاری قابل ارزش گذاری نیست. کاهش هزینه اسکان سر ریز جمعیت، کاهش هزینه های نگهداری شهرها، کاهش هزینه های امنیتی و انتظامی شهر، کاهش هزینه های رفت و آمد خانوارها و کاهش مصرف انرژی و آلودگی هوا از دیگر مزایای اجرای این سیاست است. نوسازی بافت های فرسوده به دلایلی، از جمله اجرا در محله هایی که از قبل مسکونی بوده و مردم در آن حضور و در نتیجه منافع دارند، ماهیتی پیچیده پیدا می کند. منافع اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی مردم و تعامل طولانی میان مردم و محیط زندگی و فعالیت خود این بافت ها مقوله نوسازی بافت های فرسوده را بسیار پیچیده تر از طرح های عمرانی نموده که نهایتاً حوزه چند بعدی و پیچیده ای برای مداخله به شمار می رود (عندلیب، ۱۳۸۷: ۱۰).

شاخصهای شناسایی بافت های فرسوده و آسیب پذیر

بافت های آسیب پذیر بر اساس بلوک آسیب پذیر تعریف شده و بلوک آسیب پذیر بلوکی است که حداقل یکی از شرایط زیر را داشته باشد:

الف) بلوکی که حداقل ۵۰ درصد بناهای فرسوده نامناسب به لحاظ زیستی و سکونتی یا آسیب پذیر باشد.

ب) بلوکی که حداقل ۵۰ درصد املاک آن مساحتی کمتر از ۲۰۰ متر مربع باشد.

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

از ۳۰ درصد باشد (ضمن آنکه در سه شرط فوق الذکر منظور از بلوک شهری محدودهای است که محصور به معابر حداقل ۸ متر باشد) (رئییسی ۱۳۸۸:

۱۲۶).

بازسازی

بازسازی به معنای از نو ساختن است. بازسازی زمانی صورت می گیرد که در بنا، مجموعه و یا فضای شهری، فرسودگی به صورت کامل ایجاد شده باشد. فرسودگی کامل معمو لا بر اثر فرسودگی (نسبی یا کامل) فعالیت و کالبد توأمان صورت می پذیرد. این امر معمو لا برای ایجاد حیات جدید در سازمان فضایی فرسوده (بنا، مجموعه، بافت) به کار می رود (حبیبی و همکاران ۱۳۸۶: ۵۲).

نوسازی

نوسازی یعنی تجدید بناها و فضاهای شهری که از طریق اقدامات یا فرایندی، نشانه‌های فرسودگی، ویرانی، بی رونقی و رکود از بین می‌رود. نوسازی با نو شدن و تجدید بنا و فضایی نو مترادف است. پس می‌توان گفت نوسازی بازگرداندن حیات مجدد به بنا یا فضا و احیا با تأکید بر تغییر شکل فضا یا مجموعه شهری است. نوسازی انطباق و به روز کردن سازمان کالبدی- فضایی با نیازهای امروزی است (شماعی، پوراحمد ۱۳۸۵: ۵۰).

عوامل مؤثر در بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری

کلیه هدف گذاری، برنامه‌ریزی‌ها، اقدامات و عملکردهای مدیریت نوسازی بافت‌های فرسوده بر پایه اصول ده‌گانه‌ای که در زیر اشاره می‌گردد، ارزیابی و مورد عمل قرار می‌گیرد این اصول در واقع می‌توانند باعث موفقیت برنامه‌ها و فرایند نوسازی بافت‌های فرسوده قلمداد شود: ۱- مردم محوری ۲- همه جانبه نگری ۳- جامع نگری ۴- فرایند محوری ۵- مشارکت برانگیزی ۶- نوآوری ۷- الگو سازی ۸- فرصت محوری ۹- اطمینان بخشی (اعتماد سازی) ۱۰- نهادینه سازی.

به طور عام عوامل موثر بر بروز مشکلات اجتماعی در این مکان‌ها را می‌توان بصورت ذیل ذکر کرد:

- ۱- عدم نظارت کافی اهالی و نیروی انتظامی بر این مکان‌ها؛
- ۲- عدم محصوریت موثر این فضاها که زمینه برای استفاده این فضاها برای گروه‌های مسئله دار اجتماعی فراهم آورده است؛
- ۳- وجود نقاط کور در این فضاها، محلی مطمئن را برای این اشخاص بوجود آورده است؛
- ۴- نبود متولی مشخص برای این زمین‌ها به علت کثرت مالکیت زمین‌های رها شده؛
- ۵- عدم روشنایی کافی در شب باعث بوجود آمدن محیطی نا امن برای اهالی گشته است؛
- ۶- نبودن پهنه موثر مسکونی در اطراف این زمین‌ها نظارت اجتماعی و نیز مسئولیت پذیری ساکنین در قبال اعمال انجام شده در این محل را کاهش داده است.

یافته‌های پژوهش

در این پژوهش با استفاده از روش SWOT، نقاط قوت و ضعف و فرصت‌ها و تهدیدهای محدوده‌ی مطالعاتی شناسایی شده که در جدول زیر بیان شده‌اند سپس با تنظیم عوامل استراتژیک داخلی و خارجی راهبردها ارائه می‌شوند، و در نهایت به تعیین مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار درونی و بیرونی بر کارکردها، بافت و ساخت محدوده فرسوده، اقدام شد.

جدول ۱- عوامل مؤثر داخلی و خارجی SWOT بافت فرسوده محله آبکوه شهر مشهد

عوامل داخلی		عوامل خارجی	
<p>نقاط قوت (S)</p> <p>←</p>	<p>۱. تنوع و عدم یکنواختی بافت</p> <p>۲. جوان بودن جمعیت موجود در بافت</p> <p>۳. وجود مسجد رضوی و حسینیه بنی هاشم به عنوان گره و پایگاه مذهبی</p> <p>۴. وجود حس مشارکت در درون محله</p> <p>۵. روابط اجتماعی محکم و ریشه دار در محله و انسجام قوی میان مردم.</p> <p>۶. تمایل بیش از نیمی از ساکنان به ادامه سکونت در محدوده</p> <p>۷. وجود مسیر پیاده و دوچرخه در پیرامون محدوده</p> <p>۸. عدم امکان پارک و سایل نقلیه در کوچه های محلی</p> <p>۹. تعدد ایستگاه های اتوبوس در داخل و اطراف محدوده</p> <p>۱۰. عرض مناسب پیاده رو ها</p> <p>۱۱. در محدوده به دلیل تنگی معابر سفر پیاده پراهمیت است</p> <p>۱۲. دسترسی آسان به سایر نقاط شهر</p> <p>۱۳. تمایل بالای ساکنان به نوسازی و بهسازی مسکن</p>	<p>فرصتها (O)</p> <p>←</p>	<p>۱. حس تعلق ساکنان بافت فرسوده به محل سکونتشان</p> <p>۲. وجود نهادها و هیاتهای مذهبی در محله و فعال بودن آنها</p> <p>۳. وجود پایگاههای مذهبی به عنوان عرصه های حضور همگانی (مسجد رضوی ، حسینیه بنی هاشم و ...)</p> <p>۴. ظرفیت مناسب شبکه در برخی از بخش های خیابان شریانی</p> <p>۵. دسترسی به خطوط مترو</p> <p>۶. مسیرهای پیاده و دوچرخه از کنار محدوده مداخله عبور می کنند.</p> <p>۷. نزدیکی به بازار و مراکز خرید</p> <p>۸. نزدیکی به مرکز شهر و سازمان ها و اداره ها</p> <p>۹. دسترسی آسان به خیابانهای اصلی شهر</p>
<p>نقاط ضعف (W)</p> <p>←</p>	<p>۱. عدم خوانایی بافت</p> <p>۲. عدم وجود نماسازی در بدنه ها</p> <p>۳. کمبود مبلمان شهری</p> <p>۴. تداخل سواره و پیاده</p> <p>۵. عدم وجود فضاهای فرهنگی، هنری و ورزشی برای استفاده عمومی در محله</p> <p>۶. بالا بودن میزان بیکاری</p> <p>۷. پایین بودن سطح حقوق و دستمزد ساکنان به دلیل سواد و</p>	<p>تهدیدها (T)</p> <p>←</p>	<p>۱. آشفته بودن سیمای شهری</p> <p>۲. عدم نظارت شهرداری بر ساخت و سازها</p> <p>۳. بی تفاوتی محیط خصوصا در میان مستاجران و مهاجران</p> <p>۴. وجود مهاجران خارجی (به ویژه افغانی)</p> <p>۵. عدم وجود نشانه شاخص شهری در محدوده</p> <p>۶. ورود مواد مخدر به درون بافت</p>

<p>۷. فقر ساکنان به دلیل تورم بالا و درآمد پایین</p> <p>۸. تردد زیاد وسایل نقلیه در بافت به دلیل همجواری با خیابان‌های اصلی</p>		<p>مهارت کمتر</p> <p>۸. بافت ارگانیک محدود</p> <p>۹. وجود اعتیاد به عنوان مهمترین عامل ناامنی و عدم رضایت ساکنان</p> <p>۱۰. ساکنین محله برای پارک اتومبیل در محله فضای کافی ندارند.</p> <p>۱۱. عدم دسترسی وسایل حمل و نقل اضطراری و وسایل جمع‌آوری زباله در قسمت‌هایی از محله به علت عرض کم معابر</p> <p>۱۲. عدم وجود پارکینگ در منازل</p> <p>۱۳. اشغال پیاده‌روها توسط وسایل نقلیه موتوری</p> <p>۱۴. روشنایی ناکافی در پیاده‌روها</p> <p>۱۵. عدم دید کافی به داخل بافت توسط کوچه‌های کم عرض و باریک</p> <p>۱۶. عدم وجود فضای سبز و پارک بازی کودکان</p> <p>۱۷. جمع‌آوری زباله به صورت نامناسب</p> <p>۱۸. انباشته شدن آبهای سطحی در کوچه‌ها و معابر</p> <p>۱۹. به کار رفتن مصالح غیر استاندارد به عنوان یک تهدید در صورت بروز حوادث یا بلایای طبیعی</p> <p>۲۰. کمبود فضاهای ورزشی، فرهنگی و درمانی</p> <p>۲۱. عدم وجود پارکینگ عمومی</p> <p>۲۲. وجود معابر تنگ و باریک</p> <p>۲۳. وجود برخی آسیب‌های اجتماعی همچون مصرف و خرید و فروش مواد مخدر، دزدی و غیره.</p>	
---	--	---	--

جدول ۲- ماتریس داخلی خارجی راهبرد بافت فرسوده محله آبکوه شهر مشهد

<p>۱. فراهم کردن شرایط مناسب برای کاهش آسیب‌های اجتماعی</p> <p>۲. مقاوم سازی و استاندارد سازی مصالح به کار رفته در بناهای فرسوده</p> <p>۳. بهبود روابط اجتماعی با ایجاد فضاهای همگانی</p> <p>۴. بهبود وضعیت مالی ساکنان برای نوسازی محل سکونتشان برای جلوگیری از فرسودگی بیشتر بافت</p> <p>۵. واگذاری حداکثر امور به مردم</p>	<p>استراتژی بازنگری (WO)</p> 	<p>۱. استفاده ی بهینه از مسجد به عنوان پایگاه اطلاع رسانی</p> <p>۲. تقویت حس تعلق به مکان در بین ساکنان با ایجاد المان ها، نشانه‌ها در نقاط مختلف محله به خصوص مرکز آن</p> <p>۳. استفاده از مبلمان شهری مناسب</p> <p>۴. افزایش تراکم ساختمانی در جهت رفع مشکل مسکن در آینده</p>	<p>استراتژی تهاجمی (SO)</p> 
<p>۱. جلوگیری از ورود مواد مخدر به محله و کاهش آسیب‌های اجتماعی ناشی از آن</p> <p>۲. جلوگیری از فقر اقتصادی اهالی</p> <p>۳. خدمات رسانی و تغییر کاربری ها در سطح بافت به ویژه در مرکز محله</p>	<p>استراتژی تدافعی (WT)</p> 	<p>۱. بهبود وضعیت بناهای فرسوده با استفاده از روش بهسازی و نوسازی</p> <p>۲. اصلاح و بهبود شبکه‌های داخلی بافت</p> <p>۳. تقویت نهادهای محلی</p> <p>۴. تقویت ارتباطات درون محله</p> <p>۵. تقویت سرزندگی و پویایی محله</p>	<p>استراتژی تنوع (ST)</p> 

۳. نتیجه‌گیری

توقف و رکود در اجرای قوانین نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهرها تا دهه‌های گذشته، خود تشدید کننده گسترش بی رویه شهرها بوده است. برخورد غیر مسؤولانه و غیر متخصصانه با بافتهای فرسوده باعث عدم امیدواری به زندگی در این بافت ها شده و در نتیجه بی تفاوت ماندن ساکنان نسبت به دخالت در بازسازی و احیای آن و در آخر ترک این محلات را در پی داشته است. بناهای موجود در بافت‌های فرسوده آبکوه، به دلایل گوناگون از جمله: قدمت، استفاده از مصالح بی دوام و کم دوام و عدم رعایت شیوه‌های صحیح ساخت و ساز، از استحکام و پایداری کافی برخوردار نیستند. مسأله‌ی دیگر عدم کارایی و ناتوانایی این بافت‌ها در پاسخ‌گویی به نیازهای شهروندان است. معابر باریک و پیاده محور علاوه بر اینکه عملیات امداد رسانی در مواقع خطر را با مشکل روبه رو می کند، سبب ایجاد ترافیک سواره و گاه عدم امکان دسترسی سواره‌ی ساکنان به این بافت می‌شود. همچنین این معابر به علت دارا بودن پیچ‌وخم بسیار، زمینه‌ی بروز مشکلات اجتماعی متعددی، از جمله خرید و فروش مواد مخدر، حضور معتادان، وقوع جرم ... را فراهم آورده است. هدف از این تحقیق بررسی عوامل موثر بر احیاء بافت فرسوده شهری می‌باشد که در زیر به چند مورد از آن به اختصار اشاره می‌شود:

- ایجاد المان‌ها و نشانه‌هایی در مرکز محله به منظور افزایش هویت محله
- استفاده از مصالح با کیفیت در ساخت و سازها
- افزایش امکانات رفاهی و خدمات و همچنین گسترش فضای سبز شهری در محله برای ساکنان و گردشگران
- ساماندهی و تأمین فضایی برای گذران اوقات فراغت ؛ با توجه به نیاز اهالی محدوده‌ی مورد مطالعه به فضایی برای گذران اوقات فراغت کودکان و نوجوانان، همچنین برای افزایش روابط اجتماعی نیاز دارد.
- مرمت و بهبود شبکه‌های داخلی بافت فرسوده ؛ اغلب معابر بافت فرسوده‌ی محله آبکوه دارای پیاده‌روی نامرتب، ناصاف و غیرمهندسی هستند.

- در نهایت ایجاد امنیت اجتماعی و آسایش بیشتر برای ساکنان در داخل بافت فرسوده به وسیله افزایش گشت انتظامی، نظارت مسئولین و

۴. مراجع

- [۱] حبیبی، کیومرث، بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری با استفاده از جی. آی. اس، رساله دکتری دانشگاه تهران، (۱۳۸۵).
- [۲] حبیبی، کیومرث، پوراحمد، احمد، مشکینی، ابوالفضل، بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری، چاپ اول، تهران، انتشارات انتخاب، (۱۳۸۶).
- [۳] شفیعی نسب، سید رضا، کلایی، فرانک، بافت فرسوده و سیاست بهبود کیفیت مسکن، نشریه آبادی، شماره ۵۵، انتشارات مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری، (۱۳۸۶).
- [۴] سجادی، ژیلا، مشکینی، ابوالفضل، حمیدی، حمیدرضا، تحلیل اجتماعی- فضایی بافتهای فرسوده شهری در راستای احیاء و پیشگیری از فرسودگی بیشتر (مطالعه موردی محله دباغ ها- زنجان)، نشریه علوم جغرافیایی، جلد ۷، شماره ۱۰، (۱۳۸۶).
- [۵] شفائی، سپیده، راهنمایی شناسایی و مداخله در بافت های فرسوده، وزارت مسکن و شهرسازی، شرکت ایده پردازان فن و هنر، (۱۳۸۵).
- [۶] شمعی، علی، پوراحمد، احمد، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، تهران: انتشارات دانشگاه تهران، (۱۳۸۴).
- [۷] Maghsoudi, M; Habibi, M; urban repairmen. Tehran: Tehran University Publication; (۱۳۸۱).
- [۸] عندلیب، علیرضا، نوسازی بافت های فرسوده حرکتی نو در شهر تهران، تهران، سازمان نوسازی شهر تهران، (۱۳۸۷).
- [۹] رئیسی، محمدمنان، الگویی برای توانمندسازی بافتهای فرسوده شهری با تأکید بر مشارکت بخش های غیر دولتی، مجله آبادی، شماره ۶۱ و ۶۲، (۱۳۸۸-۱۳۸۷).