



## بافت فرسوده شهری و ابعاد اجتماعی آن

علی یوسفی<sup>۱</sup>، الهام سادات نبوی<sup>۲\*</sup>

[yousofi@um.ac.ir](mailto:yousofi@um.ac.ir)

۱ دانشیار جامعه شناسی، دانشگاه فردوسی مشهد

۲ دانشجوی کارشناسی ارشد مدیریت امور شهری، دانشگاه فردوسی مشهد [esnabavi@gmail.com](mailto:esnabavi@gmail.com) ۰۹۱۵۵۰۱۲۶۵۲

### چکیده

بافت فرسوده از مهمترین چالش های پیش روی کلانشهر های ایران محسوب می شود. زندگی در این بافت ها چالش های فراوانی را برای ساکنان در پی دارد. برای رسیدن به راهکار و برون رفت از این نارسایی ها، نگاهی جامعه شناسانه به بافت فرسوده ضروری به نظر می رسد. در تحقیق مروری حاضر رابطه بین فرسودگی فیزیکی و فرسودگی اجتماعی، حس مکان و فرسودگی بافت، تاثیر بافت فرسوده بر کجروی ها و ناهنجاری های اجتماعی، الگوی های جلب مشارکت مالکین در بازسازی بافت های فرسوده و مقاومت مالکین در نوسازی و مرمت بافت ها، رابطه بافت فرسوده و آلودگی های زیست محیطی، مشکلات بصری بافت فرسوده و تاثیر این نوع بافت بر منظر شهر، و در نهایت مشکلات قانونی و حقوقی در بازسازی بافت فرسوده بررسی شده است.

در بررسی میدانی با ۷ نفر از ساکنان بافت فرسوده آبکوه مشهد مصاحبه عمقی بعمل آمد. نتایج حاکی از وجود معضلات زیست محیطی، آشفته گی بصری، و تشدید ناهنجاری ها و کجروی در مقایسه با قبل می باشد. میزان تعلق به مکان زندگی یا حس مکان در بین ساکنان این بافت ها بسیار بالاست. حس مکان بویژه در بین ساکنان مسن موجب نادیده گرفتن مشکلات این بافت گردیده است. بر اساس نتایج حاصل می توان گفت که عدم اعتماد بین ساکنان اینگونه بافت ها و شهرداری، از موانع اصلی مشارکت ساکنان در بازسازی اینگونه بافت ها بوده و ساکنان بافت، عملکرد شهرداری را در قیمت گذاری زمین های این بافت، غیر منصفانه ارزیابی می کنند.

**واژه های کلیدی:** بافت فرسوده، آلودگی زیست محیطی، ناهنجاری، آشفته گی بصری، مشارکت در بازسازی



## ۱- مقدمه

کشور ایران در سه دهه گذشته همراه با رشد جمعیت (۳۳.۵ میلیون نفر در سال ۱۳۵۵ به ۷۵.۷ میلیون نفر در سال ۱۳۹۰)، رشد شتابان شهرنشینی را هم تجربه کرده است، انچنان که از سال ۱۳۵۵ تا ۱۳۸۹ جمعیت شهری از ۴۷٪ به ۷۱.۹٪ افزایش یافته است (پایگاه اطلاع رسانی مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰). این رشد سریع بستر ساز مشکلاتی برای شهرهای کشورمان است. یکی از معضلات جدی که بسیاری از شهرهای ایران - به ویژه کلانشهرها - با آن رو به رو هستند، فرسودگی بافت های شهری است. این را می توان یک مسأله جهانی برای اکثر شهرهای دنیا دانست، زیرا چرخه تغییرات شرایط کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی شهرها در طول زمان بافت های شهری را به طور معمول در معرض فرسودگی قرار می دهد. تحقیقات نشان داده است که توسعه گسترده درحاشیه ها، باعث پائین آمدن کیفیت زندگی در شهرها شده است. یکی از راه حل های پیشنهاد شده بازیابی اراضی مراکز شهری است (زنگنه، فرهادی، و توبی، ۱۳۹۲). اجرای برنامه های مطلوب و انجام مداخلات مناسب جهت نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده شهری لزوم شناخت آسیب های ایجاد شده در کالبد و کارکرد فضاهای شهری را ضروری می سازد. مطالعات آسیب شناسی جامع و سیستمی، تحلیل آسیب های کالبدی یا فیزیکی، آسیب های اجتماعی، اقتصادی، حقوقی و مدیریتی جهت یافتن الگوها و روش های مناسب به منظور انطباق فضاهای قدیمی با نیاز زندگی امروزی امری بدیهی و قابل توجه است (شماعی و پور احمد، ۱۳۸۹)

## ۲- هدف تحقیق

تحقیق مروری حاضر به مرور سوابق مفهومی بافت های فرسوده شهری و آثار اجتماعی آن اختصاص یافته است. این بررسی شامل رابطه فرسودگی فیزیکی و فرسودگی اجتماعی، حس مکان و فرسودگی بافت، تاثیر بافت فرسوده بر کجروی ها و ناهنجاری های اجتماعی، الگوی های جلب مشارکت مالکین در بازسازی بافت های فرسوده، مقاومت مالکین در نوسازی و مرمت بافت ها، رابطه بافت فرسوده و آلودگی های زیست محیطی، مشکلات بصری بافت فرسوده و تاثیر این نوع بافت بر منظر شهر، و درنهایت مشکلات قانونی و حقوقی در بازسازی بافت فرسوده خواهد بود.

## ۳- روش تحقیق مروری

تحقیق مروری مطالعه جامع و تفسیر متونی است که با موضوع خاصی مرتبط هستند (آویارد، ۱۳۹۰، ص ۲۱). هدف از نوشتن یک مقاله مروری، بررسی پیشرفت های اخیر در مورد یک موضوع خاص است بطوریکه بتوانیم درک درستی از موضوع را با توجه به بحث پیرامون یافته های ارائه شده در مقالات جدید در اختیار خوانندگان قرار دهیم (سایت ۱). مساله ی مهم این است که در تحقیق مروری به جای اینکه با توجه به یافته های یک مقاله ای که خواننده اید نتیجه گیری کنید، ارزش سهم هر مقاله را با توجه به دیگر مقالاتی که همان موضوع را مورد بررسی قرار می دهند ارزیابی کنید (آویارد، ۱۳۹۰، ص ۲۴). تحقیقات مروری این امکان را به خواننده می دهد که یک تحقیق را در کنار سایر تحقیقات ببیند. به دقیق ترین نوع تحقیقات مروری، مرور نظام مند گفته می شود که دارای ویژگی های زیر است: سوال تحقیق متمرکز و دقیق است؛ راهبرد تحقیق دقیق است و روش های جامع و روشنی دارد؛ روش ارزیابی و ترکیب متون دقیق و سختگیرانه است و روش انجام آن روشن و قابل تکرار است. علاوه بر مرور نظامند



سوابق بافت فرسوده و روشن ساختن ابعاد مفهومی آن، بررسی موردی محدودی نیز در یکی از بافت های فرسوده شهر مشهد انجام گرفته و برخی از آثار فرسودگی بافت بر روی ساکنین آن محدوده تحلیل گردیده است.

#### ۴-انواع بافت:

##### ۴-۱- بافت شهر

بافت شهر از نظر فیزیکی عبارت است از دانه بندی و درهم تنیدگی فضاها و عناصر شهری که به تبع ویژگی های محیط طبیعی، به ویژه توپوگرافی و اقلیم در محدوده شهر یعنی بلوک ها و محله های شهری به طور فشرده یا گسسته و با نظمی خاص جایگزین شده اند (توسلی، ۱۳۸۳، ص ۵).

##### ۴-۲- بافت قدیم

بافت قدیم، بافتی است که گرداگرد هسته اولیه شهر ها یا بافت تاریخی تنیده شده است. بافت قدیم به عنوان شبکه به هم پیچیده روابط کالبدی به یادگار مانده از نسل های پیشین و نشان دهنده نظام اجتماعی خاصی است که در قدیم وجود داشته است (مشهدیزاده دهاقانی، ۱۳۸۱، ص ۴۲۶)

##### ۴-۳- بافت فرسوده

مراد از فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت های شهری است. فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت و یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل گیری آن بافت، به وجود می آید (وارثی، تقوایی، & رضایی، ۱۳۹۱، ص ۱۳۴). مفهوم فرسودگی شهری را می توان تنزل شرایط اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بافت شهری دانست. به طور کلی کاهش کارایی هر پدیده ای، فرسودگی آن را در پی دارد هنگامی که در محدوده ای از شهر، حیات آن به هر علتی رو به رکود می رود، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می گیرد (Rosemary & Andrew, ۲۰۰۵, p ۹). در ارتباط با تعریف بافت فرسوده تعاریف مختلفی وجود دارد اما آنچه بیشتر مورد وفاق قرار گرفته این است که اصولاً فرسودگی به کالبد منحصر نمی شود، بلکه معرف وجود شرایطی است که زندگی انسان را در ابعاد مختلف تهدید میکند. به گونه ای که به نظر می رسد تداوم این روند در بافت های فرسوده خود به منزله زلزله ای فاجعه آمیز است که نسل های آینده را نشانه گرفته است (عندلیب، ۱۳۸۶، ص ۱۵). آنچه به صورت رسمی در خصوص مطالعات مناطق فرسوده مراکز شهری در ایران مطرح شده، مصوبه شورای عالی شهرسازی و سازمان عمران و بهسازی شهری در خصوص روش تعیین محدوده بافت فرسوده شهری است، که بر مبنای سه شاخص به شرح زیر است (زنگنه، فرهادی، و توبی، ۱۳۹۲):

ریزدانگی: حداقل ۵۰٪ بلوک ها کمتر از ۲۰۰ متر مربع وسعت داشته باشند.

فرسودگی: حداقل ۵۰٪ فرسوده (فاقد سیستم سازه ای) و به عبارتی ناپایدار و غیر استاندارد باشند.

معابر و دسترسی: حداقل ۵۰٪ بلوک ها دارای معابر کمتر از ۶ متر عرض هستند.



## ۵- مفاهیم مرتبط با بافت فرسوده

۵-۱- **بهسازی:** به سلسله اقداماتی گفته می شود که به منظور ابقاء و بهبود کالبد و فضای شهر در کوتاه مدت صورت می گیرد (مهدی زاده، ۱۳۸۰). در واقع بهسازی زمانی صورت می گیرد که فرسودگی نسبی فضا از لحاظ عملکردی حاد شده باشد (وارثی، تقوایی، و رضایی، ۱۳۹۱، ص ۱۳۴).

۵-۲- **نوسازی:** زمانی انجام می شود که فضای شهری، مجموعه و یا بنا از نظر عملکردی فعال هستند، ولی فرسودگی کالبدی سبب کاهش بازدهی و کارآیی آن شده باشد (سیف الدینی، ۱۳۸۱، ص ۱۳۹۰).

۵-۳- **بازسازی:** به معنای از نو ساختن است. بازسازی زمانی صورت می گیرد که در بنا، مجموعه یا فضای شهری، فرسودگی به صورت کامل ایجاد شده باشد (شماعی و پور احمد، ۱۳۸۹، ص ۵۴).

## ۶- ابعاد اجتماعی بافت فرسوده

### ۶-۱- الگوهای جلب مشارکت مالکین در بازسازی بافت فرسوده و مقاومت مالکین

مشارکت نوعی درگیری عاطفی و ذهنی اشخاص در موقعیت های گروهی است که موجب برانگیختگی آن ها شده تا برای دستیابی به اهداف گروهی یک دیگر را بازی داده و پذیرای مسئولیت شوند (مشکلاتی، ۱۳۸۴، ص ۲۳). جلب مشارکت اهالی در اجرای طرح های بهسازی و نوسازی از دیرباز مورد توجه و علاقه دولت ها و مجریان این گونه طرح ها بوده است. چرا که این امر علاوه بر حفظ و حراست از حقوق شهروندان، تمایل آنان به تسریع در اجرای طرح را به شدت افزایش داده و به اجرای طرح کمک می کند. بر اساس تجارب بدست آمده و بررسی های آماری طرح های موفق بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده در نقاط مختلف دنیا، مهم ترین عامل موفقیت طرح ها، همراهی و همگامی مردم و ساکنان محدوده طرح بوده و متقابلاً مهمترین عامل شکست اینگونه طرح ها نیز مخالفت مردم با اجرای آن تعیین شده است (مهران فر، فولادیان، و اصغر پور ماسوله، ۱۳۹۱، ص ۱۶۰). از طریق مشارکت فعالین اجتماعات محلی می توانند تماس مستمری با تصمیم گیران و برنامه ریزان شهری داشته و نظراتشان را در جوی آرام و بدون جنجال به آنها منتقل کنند و در جریان امور نیز قرار گیرند. در واقع مشارکت روشی است که از حقوق تما می آحاد جامعه در طرح ها و برنامه هاحماییت کرده و آنها را نیز در امور خودشان دخیل می کند (زالی، دارابی، و میرزایی درود خانی، ۱۳۹۲). موانع عمده عدم مشارکت مردم بطور خلاصه به شرح زیر است (همان):

- موانع ساختاری
- موانع فرهنگی- اجتماعی
- عدم مداخله واقعی مردم
- عدم اطلاع مردم از برنامه ها
- محدودیت های قانونی
- احساس عدم تعلق به محله
- عدم شناخت جایگاه سازمان های غیردولتی
- محدودیت های اقتصادی
- موانع سیاسی مشارکت



به نظر می رسد یکی از اساس ترین راه ها برای همراه کردن مالکان در بازسازی منطقه و از بین بردن مقاومت، ایجاد حس اعتماد در آنان می باشد. عدم توجه مسئولان به مسائل اجتماعی و تمایلات ساکنان در بازسازی بافت فرسوده، و توجه صرف به مسائل اقتصادی و بهره وری مادی، مقاومت مالکان را تشدید می کند. مردمی که دیگر نه به سرمایه داران اعتماد دارند و نه به نمایندگان بخش عمومی، در چنین وضعیتی یا سعی می کنند به طور کامل رابطه خود را با برنامه نوسازی قطع کنند و یا به کوتاه مدت ترین و عینی ترین تعامل یعنی فروش تن می دهند. در چنین شرایطی حتی آنان که فروخته اند نیز با رضایت از بافت بیرون نمی روند (مهران فر، فولادیان، و اصغر پور ماسوله، ۱۳۹۱، ص ۱۷۹).

## ۲-۶- بافت فرسوده و آلودگی های زیست محیطی

بافت فرسوده شهرها از جمله مناطق شهری هستند که کیفیت زندگی در آن در سطح پایینی قرار دارد. این بافت ها که زمانی با ساختار و کارکرد مناسب با نیاز های ساکنین خود از پویایی و صلابت برخوردار بوده، لیکن با افزایش ناگهانی تغییرات شهرنشینی در چند دهه اخیر نه تنها اهمیت خود را از دست داده است، بلکه حتی قادر به انطباق با تغییرات و ارائه حیات روزمره خود نیز نمی باشد از این رو به عنوان نقاط مسئله دار شهری شناخته می شوند (سلطان زاده، ۱۳۸۸). به دلیل کم عرض بودن معابر اصلی متصل به این بافت ها تردد وسایط نقلیه با مشکلات عدیده ای مواجه بوده و معضل ترافیک ناشی از آن باعث تشدید آلودگی هوا و در نتیجه اثرات نامطلوب بر کالبد این بافت ها می گردد (فتحی بیرانوند، ۱۳۸۶). بافت های فرسوده معمولاً از کیفیت محیطی و زیست محیطی نازل و فضایی غیر بهداشتی برخوردارند و گاهی آلودگی های ناشی از فقدان سیستم فاضلاب، آب های سطحی و جمع آوری زباله در آن دیده می شود (مهران فر، فولادیان، و اصغر پور ماسوله، ۱۳۹۱). سیستم دفع فاضلاب این بافت ها عمدتاً به صورت سنتی (چاه یا هدایت به آب های سطحی) بوده و به دلیل ماهیت شیمیایی فاضلاب، مشکلات کالبدی و زیست محیطی را در این بافت ها تشدید می کند (فتحی بیرانوند، ۱۳۸۶).

## ۳-۶- ناهنجاری ها و کجروی ها در بافت فرسوده

کیفیت ابنیه موجود در بافت های فرسوده به دلیل نوع مصالح بکار رفته و ایستایی پایین آن ها عمدتاً از نظر استحکام و ساختار کالبدی فاقد شرایط مطلوب جهت سکونت ساکنین خود می باشد (فتحی بیرانوند، ۱۳۸۶). از این رو بافت فرسوده در طول سالیان نه تنها جمعیت اصلی و بومی خود را از دست داده، بلکه به محل استقرار مهاجرین کم درآمد که به دنبال ارزان ترین نقاط شهری برای سکونت بوده اند، تبدیل شده است. همین نارسایی های اقتصادی و محیطی موجب شده است که کیفیت زندگی در این مناطق نسبت به سایر مناطق شهری از کیفیت نازل تری برخوردار باشد (سلطان زاده، ۱۳۸۸). غالباً در بافت فرسوده شمار ساکنان غیر بومی و مهاجر از ساکنان اصیل بیشتر است. سکونت غیر مجاز، نسبت بالای استیجار، ترکیب غیر متعارف، شیوع اعتیاد و انواع ناهنجاری های رفتاری و بزهکاری و ناامنی، بویژه برای کودکان و بانوان، از ویژگی های اجتماعی بافت فرسوده می باشد (مهران فر، فولادیان، و اصغر پور ماسوله، ۱۳۹۱). از طرفی وجود فضاهای متروکه و رها شده، ارزش های محیطی این بافت ها را تحت الشعاع قرار داده و از جمله آسیب های منفی بافت محسوب می شوند (فتحی بیرانوند، ۱۳۸۶). با مهاجرت ساکنان بومی و قدیمی از این گونه بافت ها، ارزش های غنی فرهنگی- تاریخی رفته رفته به فراموشی سپرده شده و احساس تعلق به خانه، محله و شهر کم رنگ می شود. به نحوی که در برخی موارد حتی حیات شهری نیز تهدید می شود. زندگی در چنین مکان هایی با افسردگی، اغتشاش،



هرج و مرج و فقدان مشارکت اجتماعی همراه است و در یک کلام زندگی سالم شهری جریان ندارد (شماعی و پور احمد، ۱۳۸۹، ص ۲۹)

#### ۴-۶- بافت فرسوده و بی نظمی های شهری و آشفستگی های بصری

از منظر ریخت شناسی، اغلب بافت های فرسوده حالتی اندام واره داشته و اکثر اجزای آن به ویژه قطعات واقع در حوزه های مسکونی ریز دانه هستند (مهران فر، فولادیان، و اصغر پور ماسوله، ۱۳۹۱). شبکه معابر بافت قدیمی که با توجه به ساختار محیط طبیعی به ویژه توپوگرافی، اقلیم، اوضاع اقتصادی - اجتماعی و سطح فناوری زمان خود به صورت ارگانیک شکل گرفته اند، در زمان خود بهترین نوع معابر و شبکه دسترسی محسوب می شده اند. به طوری که همه نیازهای ساکنان را پاسخگو بوده اند، اما با دگرگونی نوع و سطح فناوری از جمله ورود وسایل نقلیه موتوری به زندگی شهری، شبکه مذکور توان جوابگویی به نیاز های زندگی امروزی را ندارد و مشکلاتی مانند عرض کم، پیچ و خم های زیاد و خطر ریزش بناهای مخروبه مجاور، مشکلات دسترسی و ارتباطات را دو چندان کرده است. مسائل و نارسایی های یاد شده، عواقب دیگری مانند مشکل عبور ماشین های جمع آوری زباله و خودروهای امداد، آتش نشانی و غیره را نیز موجب شده است (شماعی و پور احمد، ۱۳۸۹). شتاب زدگی مسئولان در برخورد با پدیده فرسودگی بافت، می تواند باعث ایجاد فضاهای ناهمگون و دوگانه (ابنیه نوساز و فرسوده) شده و باعث ایجاد تضادهای فضاهای کالبدی و مشکلات اجرایی در مواجهه با اینگونه بافت ها گردد (فتحی بیرانوند، ۱۳۸۶).

#### ۵-۶- رابطه بین فرسودگی فیزیکی و فرسودگی اجتماعی

هنگامی که حیات و رونق شهری در محدوده ای از شهر به هرعلتی دچار افول می شود، بافت شهری آن محدوده رو به فرسودگی می نهد. پدیده فرسودگی در بافت های شهری علاوه بر کالبد بافت بر فعالیت های اجتماعی و اقتصادی آن نیز تاثیر گذار است. فرسودگی کالبدی، اجتماعی و اقتصادی بافت، یکدیگر را در روابطی متقابل تشدید می کنند و موجب رکود حیات شهری و تنزل شدید کیفیت محیط زیست شهری می شوند (کاکاوند، براتی، و امین زاده گوهر ریزی، ۱۳۹۲، ص ۱۰۳). بسیاری از ساکنان بافت قدیم به وجود آسیب های اجتماعی در سطح بافت قدیم اشاره نموده اند، که عمدتاً شامل فروش مواد مخدر و اعتیاد بوده است، که بخشی از علل وقوع آسیب های اجتماعی در بافت قدیم ناشی از معضلات کالبدی و نارسایی شبکه های ارتباطی می باشد (موسوی، نجفی، گریوانی، و محمد زاده خانی، ۱۳۹۲). جابه جایی گروه های اجتماعی - اقتصادی و به بیان کلی تر فاصله طبقاتی شدید و خارج شدن گروه های پر درآمد یا طبقه اجتماعی مرفه از بافت قدیم شهر ها یکی از عوامل رکود و فرسودگی بافت های قدیم است. جابه جایی یا مهاجرت جمعیت بومی به مناطق دیگر شهر و جایگزینی گروه های کم درآمد تر به جای آنها در بعضی از شهر ها روند آسیب های شهری را تشدید می کند (شماعی و پور احمد، ۱۳۸۹). بزرگ ترین مخاطراتی که در مورد اغلب بافت های فرسوده و مرکزی شهرهای با سابقه کهن، قابل تشخیص است موضوع بروز تغییرات ناخواسته و مستمر در ترکیب اجتماعی ساکنان این قبیل بافت هاست (رضایی، سلطان محمدلو، و عالمی، ۱۳۹۲). بررسی سابقه سکونت، وضعیت شغلی و محل تولد سرپرست خانوار در طبقات اجتماعی بافت قدیم بیانگر آن است که مهاجرت گروه های اجتماعی - اقتصادی اصیل و جایگزینی گروه های کم درآمد تر باعث تضعیف هویت بافت قدیم، ایجاد فاصله طبقاتی محدوده های بافت قدیم و فراگیر و عاملی جهت رکود و فرسودگی بافت قدیم گشته است. در ریشه یابی مهاجرت، کمبود زیر ساخت ها و فضاهای خدماتی، تفریحی، فرهنگی و ورزشی و عدم اجرای اقدامات بهسازی و نوسازی موثر بوده است (موسوی، نجفی، گریوانی، و محمد زاده خانی، ۱۳۹۲).



#### ۶-۶- بافت فرسوده و حس مکان

حس مکان شامل تعلق به اجتماع و حس محلی است (Hummon, ۱۹۹۲). حس مکان، وابستگی به مکان را افزایش می دهد. این امر گرایش به تعامل از طریق مشارکت معنی دار را افزایش می دهد که موجب افزایش توان جامعه برای ساماندهی و پاسخ به شرایط متغیر می گردد (Jepson & Edwards, ۲۰۱۰, p ۴۲۲). ساکنان در پس نماهای قدیمی و مخروبه ها در فضای شهری، دل بستگی قوی به محل سکونت خود دارند (Zhai & KamNg, ۲۰۱۳, p ۱۵) تحلیل تجارب زیسته چهارمشارکت کننده ساکن در بافت فرسوده منطقه آبکوه مشهد که منازل آن ها مشمول طرح مرمت شهری بوده نشان می دهد که سابقه سکونت طولانی در محل، وجود خاطرات و تجارب ذهنی متعدد از مکان زندگی، روابط نزدیک اجتماعی با همسایگان و هم محلگی ها، آداب و سنن پابرجا در محل زندگی، حضور مداوم در محل و رضایت از الگوی سنتی مسکن، نارضایتی از عملکرد کالبدی شهرداری در محل از مهم ترین واحدهای معنایی نهفته در این تجارب هستند که از یک سو دلالت بر تعلق کالبدی آن ها و از سوی دیگر دلالت بر تعلق اجتماعی به مکان زندگی آنان دارد. این دو نوع تعلق، دو معنا یا تم اصلی این متن (تجارب) محسوب می شوند که خود دلالت روشنی بر معنای مرکزی "حس مکان" دارند (یوسفی، جعفرزاده، و ایازی، ۱۳۹۱).

#### ۶-۷- بافت فرسوده و موانع و مشکلات قانونی و مدیریتی

بررسی ها و مجموعه تجارب مرمت شهری در ایران نشان می دهد که در شرایط کنونی هرچند از لحاظ پشتوانه های قانونی و مصوبات حمایتی در زمینه بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و تاریخی شهر ها، کمبود ها و نارسایی های جدی وجود دارد، اما حتی در این زمینه از تمامی ظرفیت های قانونی این مقوله نیز استفاده لازم به عمل نمی آید (رضایی، سلطان محمدلو، و عالمی، ۱۳۹۲). تعدد سازمان ها و نهاد های زی مدخل، نداشتن وزارتخانه یا متولی واحد، خلا مدیریتی و تشکیلاتی، خلا وجود یک تشکیلات منسجم، عدم استفاده کامل از ظرفیت های حقوقی، مسکوت بودن قانون در برخی موضوعات مهم حقوقی و ابهامات و سیاست های مغایر از جمله مشکلات ساختاری و حقوقی در بازسازی بافت های فرسوده می باشد (فتحی بیرانوند، ۱۳۸۶).

#### ۷- نتایج کار میدانی:

برای بررسی میدانی مفاهیم گردآوری شده، با چند نفر از ساکنان محله آبکوه مصاحبه شد. محله آبکوه از محلات قدیمی مشهد است که ساختار ارگانیک خود را طی سالیان گذشته حفظ کرده و این ساختار دیگر پاسخگوی نیازهای جمعیت کنونی این محله و متناسب با ساختار شهر نیست. به منظور گردآوری اطلاعات با ۷ نفر از ساکنان محل که از سابقه طولانی سکونت در محله برخوردار بودند، مصاحبه شد.

عکس شماره (۱)



عکس هوایی روستای قلعه آبکوه، سال ۱۳۳۵ (منبع: سازمان نقشه برداری کشور)

#### ۷-۱- فرسودگی اجتماعی در بافت فرسوده:

اظهارات ساکنان بیان کننده عدم تغییر بافت اجتماعی محله بود. تمامی پاسخگویان از سابقه طولانی سکونت در محل برخوردار بوده و بیان کردند که در سالهای اخیر خانواده جدیدی به عنوان مالک وارد بافت نشده است و تنها برخی افراد برای سکونت استیجار وارد محله شده اند که آنها نیز غالباً سکونت طولانی ندارند:

"همسایه ها همه همدگه رو مشناسن، از داداش به هم نزدیکترند"

البته ساکنان به حضور غربتی ها در محل اذعان داشتند، ولی بیان کردند که حضور این افراد مشکلی را برای آنان بوجود نیاورده است و سالهاست که در کنار یکدیگر زندگی می کنند. مشاهدات نیز بیان کننده آن بود که مناسبات اجتماعی در بافت بسیار عمیق بوده و صمیمیت بین افراد بسیار بالاست. بنا بر اظهارات پاسخگویان، همسایه های قدیمی که مسکن خود را فروخته اند و در حال حاضر در بافت زندگی نمی کنند نیز برای سر زدن به همسایه های قدیمی خود، به این محل باز میگردند.

یکی از آسیب های ذکر شده از سوی پاسخگویان، خلوت شدن محله و به تبع آن کاهش رونق کسب و کار آنان بود:

"همسایه ها رفتن و خلوت شده، دیگه کاسبی هم رونق قبلی نداره"

#### ۷-۲- امنیت و ناهنجاری های اجتماعی:

اکثر پاسخگویان اعتقاد داشتند که محل زندگیشان از امنیت بالایی برخوردار بوده است و معتقد بودند که روند خرید و تخریب منازل باعث بوجود آمدن جوی نا امن در محل شده است:

"آبکوه ناف شهر، اما وقتی خانه ی بقلی ما ر بخرن، از ترس مو هم مفروشم...، هیچ اذیتی اینجه ندارم، خوشحالم که اینجیم، چار روز دگه که بخرن بدبختی ها مون شروع مشه".

نظر ساکنان در ارتباط با حضور افراد معتاد و بزهکار در مکان های خالی از سکنه، متفاوت بود:





عده ای بر این عقیده بودند که معتادان به این محل رفت و آمد ندارند و مواردی هم که قبلا از ساکنان محل بوده اند نیز، ملک خود را فروخته و از محل خارج شده اند. برخی هم بیان کردند که افراد معتاد در شب به مکان های خالی از سکنه رفت و آمد دارند، اما حضور آنان را محل امنیت خود نمی دانستند:

"معتاد میخواد دودشو بگیره و بره، نیمه شب یه گوشه آتیش روشن میکنن، اون موقع از یه مقام عالی خوش تر هستن. کاری به کسی ندارن".

از نقاط قوت فعالیت شهرداری در این بافت ها می توان به هموار کردن و آسفالت کردن بیشتر مکان هایی که تخریب شده بود، اشاره کرد:

#### عکس شماره (۲)



آسفالت مکان های تخریب شده توسط شهرداری بمنظور نظم دادن به محیط و کاهش ناهنجاری ها (منبع: نگارنده)

با این وجود باز هم گوشه ها و دیوارهای نیمه مخروبه و فضاهای ناسامانی وجود داشت که مکان های مناسبی را برای حضور معتادان فراهم می کرد.

#### عکس شماره (۳)



مکان های نا امن حاصل از تخریب (منبع:نگارنده)

### ۳-۷- مشارکت افراد:

توانایی پایین افراد ساکن در منطقه امکان مشارکت در ساخت مجدد محله را از آنان سلب می کرد. این افراد بیان داشتند که امکان بازسازی محیط را پس از تجمیع زمین های کوچک ندارند و این امر باید از سوی دولت صورت پذیرد، اما باید قیمت منصفانه ای برای خرید ملک آنها پیشنهاد شود.

با این وجود، تمامی پاسخگویان از قیمت های پیشنهادی از سوی شهرداری ناراضی بودند:

" کال زرکش متری ۲ تومن، ولی اینجا متری ۱.۷۰۰.۰۰۰!!!! با این شرایط فقط افرادی که مجبورن یا ملکای بین وارث فروش میکنه "

" مردم بودجه همکاری ندارن ..... با این قیمتا اطراف مشهد هم نمیشه خرید ..... دارن جنایت میکنن، نه میشه موند، نه میشه رفت "

### ۴-۷- بی نظمی های شهری و آشفتهگی بصری:

ساختمان های موجود در این بافت ریزدانه بوده و از منظر زیبایی های بصری نیز، اکثرا فاقد نما می باشند. شبکه سیم کشی، اعم از برق و تلفن، در این بافت فاقد نظم و ساماندهی است:

عکس شماره (۴)



بی نظمی در سیم کشی ها و ساختمان های فاقد نما (منبع: نگارنده)

رنگ آمیزی در ها و مناطق مختلف، کهنه و آشفته است. تابلوی برخی مغازه ها کهنه و فرسوده بوده و برخی از مغازه ها نیز فاقد تابلو می باشد:

عکس شماره (۵)



آشفتگی در رنگ آمیزی و جا نمایی تابلو ها (منبع: نگارنده)

خیابان ها فاقد گذر گاه عابر پیاده و جدول کشی بوده و عرض آنها نیز بسیار کم است به گونه ای که در برخی از این خیابان ها امکان عبور همزمان دو خودرو وجود ندارد:

عکس شماره (۶)





خیابان های کم عرض و فاقد جدول کشی (منبع: نگارنده)

#### ۵-۷- آلودگی های زیست محیطی:

زمین های رها شده در این بافت فضای مناسبی را برای دپو زباله و نخاله های ساختمانی فراهم آورده است.

عکس شماره (۷)



دپو زباله و نخاله های ساختمانی (منبع: نگارنده)



سابقه سکونت طولانی و رابطه صمیمی بین هم محله ای ها بیان کننده تعلق خاطر ساکنان محل به مکان سکونتشان بود. افراد پاسخگو اظهار داشتند که همسایگانی که ملک خود را فروخته اند و از این مکان رفته اند نیز برای سرکشی به همسایگان قدیمی، به محل باز می گردند و از مکان جدید سکونت خود راضی نیستند:

"همساده هایی که بره سر زدن بر مگردن، پشیمون هستن، همساده های جدیدشون ر نمشنسن. اینجه عالییه، خریدشن ر همه مین اینجه مکنن"

افراد مستعلق بالایی به محل زندگی خود دارن و به هیچ وجه حاضر به ترک محل نیستند:

"پول ر برو گم کو، مار بکشن از اینجه نمرم، اینجه همچی عالییه، همچی دور و بر مایه"

اما جوان تر ها با وجود علاقه به محل، بدلیل سخت شدن شرایط زندگی، تمایل به تغییر محل سکونت خود را دارند. از نظر آنان اگر شهرداری قیمت مناسبی پیشنهاد بدهد، حاضر به ترک محله هستند:

"بحث قیمته. مسئله ای نیست، اگه خوب بخرن ما از اینجا میریم. با این قیمتی که الان میخرن حاشیه مشهد هم نمیشه خونه خرید".

## ۸- نتیجه گیری و بحث:

هدف تحقیق مروری حاضر، مرور سوابق مفهومی بافت فرسوده از دیدگاه جامعه شناسی بود. در ابتدای این تحقیق با ارائه تعاریفی، به روشن کردن مفهوم بافت شهری، بافت قدیم و بافت فرسوده پرداختیم. در ادامه ارتباط بین فرسودگی فیزیکی و فرسودگی اجتماعی، حس مکان و فرسودگی بافت، تاثیر بافت فرسوده بر کجروی ها و ناهنجاری های اجتماعی، الگوی های جلب مشارکت مالکین در بازسازی بافت های فرسوده، مقاومت مالکین در نوسازی و مرمت بافت ها، رابطه بافت فرسوده و آلودگی های زیست محیطی، مشکلات بصری بافت فرسوده و تاثیر این نوع بافت بر منظر شهر، و درنهایت مشکلات قانونی و حقوقی در بازسازی بافت فرسوده را بررسی کردیم. نارسایی های کالبدی مشکلات فراوانی را برای ساکنان بافت های فرسوده بوجود می آورد. علاوه بر مسائل کالبدی که زندگی در بافت فرسوده را برای ساکنان دشوار می سازد، مسائل و معضلات اجتماعی موجود در بافت های فرسوده موجب تشدید نابسامانی های این مکان ها می گردد. از جمله این معضلات، مسائل و مشکلات مربوط به بهداشت و پاکیزگی زیست محیطی می باشد. دپو زباله و نخاله ساختمانی از صحنه های رایج در اینگونه بافت هاست (عکس شماره ۷). شبکه عبور و مرور در این بافت ها، پاسخگوی نیازهای کنونی جمعیت ساکن در این مکان ها نیست. فرسودگی این شبکه نه تنها مشکلاتی را برای عبور و مرور خودروهای شخصی ساکنان محله فراهم می آورد، عبور وسایل نقلیه خدماتی، همچون ماشین جمع آوری زباله را نیز مختل می کند. خیابان های این بافت ها (اگر بتوان نام آنها را خیابان گذاشت!) فاقد جدول کشی و گذرگاه عابر پیاده می باشد، در واقع عرض کم این معابر فرصت جدول کشی و ایجاد گذرگاه عابر پیاده را از بین می برد. این عوامل علاوه بر دشوار کردن عبور و مرور عابران، زیبایی منظر محله را از بین می برد (عکس شماره ۶). عامل دیگری که موجب بر هم خوردن زیبایی بصری در این محله ها می شود، بناهای فاقد نما (عکس شماره ۴)، استفاده از ترکیب های رنگی نامناسب و کهنگی رنگ های استفاده شده (عکس شماره ۵)، سیم کشی های آشفته (عکس شماره ۴) و ریزش قسمتی از برخی بناهای کهنه محله می باشد. به نظر می رسد تمامی این شرایط در کنار بی توجهی مسئولان به این محلات، که از آن به عنوان اهرم فشار بر مردم (و طبق گفته ساکنان این بافت ها: اجبار با ملایمت مسئولان) استفاده می کنند، زمینه را برای افزایش جرایم و ناهنجاری های اجتماعی فراهم می سازد. روند



همکاری بین شهرداری و ساکنان در این بافت ها نامناسب است و ساکنان به شهرداری اعتماد ندارند. با وجود همه مشکلاتی که زندگی در بافت فرسوده دارد، عده زیادی از ساکنان این بافت ها بدلیل احساس تعلق بالایی که به مکان زندگی خود دارند، تمایلی به ترک بافت ندارند.

بررسی میدانی انجام شده نیز موید نتایج فوق است. از منظر بهداشت، مکان های مخروب محیطی را برای دپو زباله و نخاله های ساختمانی در محله بوجود آورده است. خیابان های کم عرض و فاقد جدول کشی علاوه بر تشدید مشکلات بهداشتی بدلیل نبود جوی برای هدایت روان آب ها، مشکلاتی برای عبور و مرور ساکنان محل نیز بوجود آورده است. ساخت و ساز در این محله اصولی و قانونی نبوده و این امر علاوه بر ناپایداری بافت، به آشفتگی بصری بافت نیز دامن زده است. با وجود همه این مشکلات، حس مکان یکی از عوامل اصلی مقاومت ساکنان، بویژه ساکنان مسن در ترک محله بود. عامل مهم دیگر در عدم همکاری ساکنان در ترک بافت، قیمت پایین شهرداری برای خرید املاک می باشد. تمامی ساکنان به کم بودن قیمت پیشنهادی از سوی شهرداری اشاره کرده و قیمت پیشنهادی را غیر منصفانه ارزیابی می کنند. اظهارات ساکنان نشان دهنده عدم اعتماد آنان به شهرداری و نداشتن تمایل به همکاری با این سازمان است:

" پدرم می گفت ایجا گرگ و سگ دنبالمون می کرد، اون موقع کجا بودن مسئولان، حالا که اینجا گل مشهد شده مسئولان اومدن سراغش..... سبب سرخ دست بچه یتیم حرومه!!..... دارن جنایت میکنن، میخوایم برا رهبر نامه بنویسیم".





## منابع

۱. توسلی، محمود. (۱۳۸۳). اصطلاح شناسی نوسازی و بهسازی شهری. مجله هفت شهر، شماره ۱۵.
۲. رضایی، داوود، سلطان محمدلو، سعیده، و عالمی، شهرزاد. (۱۳۹۲). آسیب شناسی بافت تاریخی با تکیه بر زندگی جدید در بافت قدیم، بررسی موردی بخشی از بافت تاریخی خیابان شریعتی جنوبی تبریز "گذر مغازه سنگی ها". پنجمین کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری. مشهد.
۳. زنگنه، یعقوب، فرهادی، جواد، و توبی، وجیهه. (۱۳۹۲). تبیین و اولویت بندی مداخله در بافت های فرسوده شهری با استفاده از روش AHP نمونه موردی: مشهد، محله نوغان (قطاع ۲). مجله پژوهش و برنامه ریزی شهری، سال چهارم، شماره ۱۲، ۴۹-۶۲.
۴. سلطان زاده، و، (۱۳۸۸)، بررسی عوامل مؤثر بر مشارکت مردمی در فرایند احیاء بافت فرسوده شهر تبریز، پایانامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تبریز.
۵. سیف الدینی، فرانک. (۱۳۸۱). زبان تخصصی برنامه ریزی شهری. تهران: انتشارات آبیژ.
۶. شمعی، علی، و پور احمد، احمد. (۱۳۸۹). بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
۷. عندلیب، علیرضا. (۱۳۸۶). فرآیند نوسازی بافت های فرسوده شهر تهران، چاپ دوم. تهران: سازمان نوسازی شهر تهران.
۸. فتحی بیرانوند، محمد (۱۳۸۶). ساماندهی ساختار کالبدی و کارکردی بافت های فرسوده شهر خرم آباد، پایان نامه کارشناسی ارشد واحد علوم و تحقیقات تهران.



۹. کاکاوند، الهام، براتی، ناصر، و امین زاده گوهر ریزی، بهرام. (۱۳۹۲). سنجش تطبیقی تصویر ذهنی شهروند و شهر ساز به مفهوم کیفیت محیط شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر قزوین). فصلنامه علمی \_ پژوهشی مرکز پژوهشی هنر معماری و شهرسازی نظر، سال دهم، شماره ۲۵، ۱۰۱-۱۱۲.
۱۰. مشکلاتی، پ. (۱۳۸۴). اداره شهرهای جهان با الگوی مشارکتی. شهرداری ها، شماره ۹۶. تهران
۱۱. مشهدیزاده دهقانی، ناصر. (۱۳۸۱). تحلیلی از ویژگی های برنامه ریزی شهری در ایران. تهران: انتشارات دانشگاه علم و صنعت، چاپ چهارم.
۱۲. مهران فر، مصطفی، فولادیان، احمد، و اصغر پور ماسوله، احمد رضا. (۱۳۹۱). تاثیر کیفیت زندگی مالکان و ساکنان بافت های فرسوده بر تمایل آنان بر مشارکت در بهسازی و نوسازی در شهر مشهد. مجله علوم اجتماعی دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه فردوسی مشهد، سال نهم، شماره دوم، ۱۵۷-۱۸۲.
۱۳. موسوی، سید محسن، نجفی، زهرا، گریوانی، نفیسه، و محمد زاده خانی، سیما. (۱۳۹۲). سنجش راهبردهای بهسازی و نوسازی بافت قدیم با تاکید بر ساختارهای مدیریتی، اجتماعی و اقتصادی (نمونه موردی شهر بجنورد). پنجمین کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری. مشهد.
۱۴. مهدی زاده، جواد. (۱۳۸۰). نظری اجمالی به ساماندهی مرکز شهر تهران. فصلنامه هفت شهر، شماره ۳.
۱۵. وارثی، حمید رضا، تقوایی، مسعود، و رضایی، نعمت الله. (۱۳۹۱). ساماندهی بافت فرسوده شهری ( نمونه موردی: شهر شیراز). مجله علمی تخصصی برنامه ریزی فضایی، سال دوم، شماره ۲، ۱۲۹-۱۵۶.
۱۶. یوسفی، علی، جعفرزاده، پروین، و ایازی، فاطمه سادات. (۱۳۹۱). حس مکان و مقاومت مالکین در برابر طرح های مرمتی بافت های فرسوده شهری: مورد مطالعه منطقه آبکوه مشهد. پنجمین کنفرانس مدیریت شهری. مشهد.
۱۷. Hummon, D. (۱۹۹۲). Community Attachment : Local Sentiment & Sense of Place, New York: Plenum,
۱۸. Jepson, Edward. J., & Edwards, Mary. M. (۲۰۱۰). How Possible is Sustainable Urban Development? An Analysis of Planners' Perceptions about New Urbanism, Smart Growth and the Ecological City. Planning Practice & Research, Vol. ۲۵, No. ۴, ۴۱۷-۴۳۷.
۱۹. Rosemary, Bromley & Andrew, Thomas. (۲۰۰۵). City center regeneration through residential development . Urban Studies, Vol ۴۲, No ۱۳.
۲۰. Zhai, Binqing., & Kam Ng, Me. (۲۰۱۳). Urban regeneration and social capital in China: A case study of the Drum Tower Muslim District in Xi'an. Cities ۳۵, ۱۴-۲۵.
۲۱. Web site-۱ : <http://www.mums.ac.ir/dental/fa/article> (۱۲/۵/۲۰۱۳)