



احیاء و نوسازی بافت‌های فرسوده قدیمی

شهرزاد خادم حسینی - کارشناس ارشد معماری

احیاء و نوسازی بافت‌های فرسوده قدیمی مطابق برنامه چهارم و پنجم توسعه کشور جزء اهداف اصلی شرکت عمران و مسکن سازان منطقه مرکزی می باشد. این شرکت در راستای اهداف مذکور، برنامه کوتاه مدت افق ۱۳۹۰ را تدوین و سرلوحه فعالیت‌های خود قرار داده که مهمترین خط مشی حرکتی آن بر چهار اصل زیر استوار است:

۱- برنامه ریزی

۲- تعامل

۳- اعتماد سازی

۴- مشارکت مردمی

برنامه ریزی

در راستای اخذ تصمیمات و انجام فعالیت‌های صحیح، برنامه ریزی جهت فعالیت‌های سال‌های آتی در رأس اقدامات شرکت قرار گرفته است. با توجه به اینکه توسعه فعالیت‌های شرکت در کل استان از اهداف اصلی این برنامه می باشد، برنامه ریزی جهت حضور در شهرهای استان، به صورت طرح‌های امکان سنجی گسترده تعریف شده است.

با مطالعه اولیه و بررسی پتانسیل‌ها، محدودیت‌ها و امکانات، می توان در راستای احیای بافت‌های فرسوده شهرها و تأمین کمبود فضاهای خدماتی و ... اقدام به برنامه ریزی کرد. با تکیه بر مطالعات انجام شده، می توان پروژه‌ها را تعریف و اولویت بندی کرده و حتی برآورد ریالی آنها را محاسبه نموده و جهت تأمین اعتبارات نیز تصمیم گیری کرد. این طرح‌ها در واقع همان روند بررسی و مطالعه و شناخت می باشند که به تعریف پروژه و برنامه ریزی منتهی می شوند. طرح امکان سنجی برای کلیه شهرستان‌های استان در دست انجام می باشد.

تعامل

پس از بررسی طرح‌های امکان سنجی که در بخش برنامه ریزی ذکر شد، در بعضی از شهرها به نکات ارزشمند با پتانسیل‌های ویژه برخورد شد که نیازمند به همت جمعی و حضور و تعامل همه ارگان‌های مربوطه در راستای حفظ ارزشها می باشد. در این راستا شرکت‌های منطقه ای با هدف حضور ارگان‌های مختلف متولی احیای بافت فرسوده و ایجاد تعامل و وحدت رویه در میان مسئولان شهری ایجاد شده و از طریق این تعامل، طی مسیر و رسیدن به اهداف سهل تر خواهد بود. شرکت‌های مذکور به شرح زیر می باشند.

- شرکت احیا بافت تاریخی قلعه مورچه خورت

- شرکت احیا بافت فرسوده آران و بیدگل

- شرکت عمران و احیا بافت‌های فرسوده بهار خوراسگان

- شرکت بازنده سازی بافت فرسوده مهرین خمینی شهر

- شرکت عمران و احیا بافت فرسوده کاشان

- شرکت احیا و ساماندهی بافت فرسوده ناین

شرکت‌های فوق، در واقع تیمی متشکل از شرکت عمران و مسکن سازان و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، شهرداری، فرمانداری، و بخشداری و سرمایه گذاران محلی و منطقه ای و ... می باشد.

اعتماد سازی

در پروژه‌های عمران شهری، رمز موفقیت، همکاری و همگامی ساکنان در طول پروژه، حتی نگهداری از آن طی سالیان متمادی خواهد بود. این امر در صورتی محقق خواهد شد که ساکنان خود را متولی پروژه دانسته و نظرشان نیز در طرح تأمین گردد؛ به گونه ای که طرح را مردمی و از آن خود بدانند. در واقع باید مردم را از منافعتشان در طرح مطلع ساخت. همچنین رعایت اصل مردم واری در طراحی و همه موارد یاد شده، دست به دست یکدیگر داده مردم را به وقوع یک اتفاق خوب در شهر مطمئن کرده و اعتمادشان را جلب می کند. بدین گونه مردم به خودی خود یکی از شرکاء و حامیان پروژه می گردند.

این رویداد در شهرستان کاشان، آران و بیدگل و محله جویباره اصفهان، در پروژه‌های ساماندهی و روان بخشی محورهای توسط این شرکت تجربه گردیده است و به لحاظ تأثیرگذاری این مسئله در پیشرفت پروژه، تعامل با مردم و شرکت‌های یکی از سر فصل‌های راه‌های نیل به اهداف مد نظر می باشد.

مشارکت مردمی

همانگونه که در بخش قبل اشاره گردید، اعتمادسازی در اجرای پروژه‌ها نتیجه ای جز توسعه مشارکت مردمی در بر ندارد. هنگامی که مالکان و ساکنان محدوده طرح به خوبی از نتایج اجرای پروژه‌ها و تأثیر آن بر منطقه و منافع اقتصادی آن مطلع گردند، با استقبال از سرمایه گذاری در پروژه به طرق مختلف می توانند کمک شایان توجهی به تأمین منابع مالی جهت اجرای پروژه‌ها انجام دهند.

مشارکت‌های مردمی به چند صورت قابلیت سرمایه گذاری در پروژه‌ها را دارد:

۱- به مشارکت گذاردن زمین پروژه به عنوان آورده؛

۲- پرداخت مستقیم منابع مالی؛

۳- خرید اوراق مشارکت؛

۴- حضور در شرکت‌های سهامدار پروژه؛

طرح‌های امکان سنجی تهیه شده

طرح‌های امکان سنجی که در بخش برنامه ریزی به آنها اشاره شده برای هفت شهر از شهرهای استان اصفهان تهیه و به تعریف پروژه و برنامه ریزی فعالیت‌های آتی آنها منتهی شده است. پس از بررسی‌ها و مقایسه مسائل و پتانسیل‌ها و طرح‌های پیش بینی شده، مشخص شد که نکات مشترکی در این شهرها به چشم می خورد. این نقاط و نتایج حاصل از تجربیات فوق به

تفصیل آورده شده است.

نتایج ذیل از بررسی بافت قدیم شهرستان‌های نائین ، آران و بیدگل ، نطنز ، هرنند ، مورچه خورت ، اردستان و زواره تهیه و امکان سنجی آنها بدست آمده است.

متأسفانه در کلیهٔ طرح های راهبردی تهیه شده جهت شهرهای مذکور ، برای هستهٔ مرکزی شهرها که عمدتاً شامل بافتهای ارزشمند و تاریخی می باشند ، طرح ویژه دیده نشده است. در واقع همان تصمیماتی که برای بخش های نوساز و یا در حال توسعهٔ شهر گرفته شده ، به بخش قدیمی نیز تعمیم داده شده که این امر متأسفانه در طول زمان خسارات جبران ناپذیری را به بافتها تحمیل کرده است.

خیابان کنشی های شطرنجی پیشنهادی شاکلهٔ کلی بافت را از بین برده و متأسفانه برخی از عناصر ارزشمند تاریخی نیز در طرحهای پیشنهادی لحاظ نشده و تدبیری جهت حفظ واحیاء آنها دیده نشده است. حتی در پیش بینی هایی که برای توسعه و رشد جمعیت آینده درنظر گرفته شده است، زمین های بایر وخلل و فرج های بافت موجود لحاظ نشده است. در این بررسی هاو با توجه به تجارب انجام شده در شهرهای مختلف ، نکات زیر پیشنهاد می شود :

۱- طرح فرادست شهرها خصوصاً در بخش مرکزی نیازمند بازنگری است که در این مورد در شهرهای بررسی شده طرح فرادست نقد شده و نکات حائز اهمیت آن به ارگانهای مربوطه (مسکن و شهرسازی استان ، دفتر فنی استانداری ، میراث فرهنگی و شهرداری شهر) به صورت مکتوب ارسال شده است. این عدم توجه به بافت کالبدی مراکز شهرها و هسته های تاریخی ، متأسفانه در اکثر شهرها دیده می شود و در برخی مثل آران و بیدگل این امر به اوج می رسد که خوشبختانه مورد فوق به شهرداری آران و بیدگل و سازمان مسکن و شهرسازی استان اصفهان اعلام شد و پس از توجیه مسئولین توسط کارشناسان ، درخواست تهیهٔ طرح تجدید نظر در محدودهٔ بافت تاریخی ، از طرف شهرداری شهر انجام شد این امر بسیار امیدوار کننده بوده و می تواند درتمامی شهرها بررسی و مطرح شود.

۲- به نظر می رسد احیاء مجدد و تزریق زندگی دراین بافتها نیازمند سیاستهای تشویقی باشد. بدین لحاظ می توان در هر بافت با توجه به شرایط موجود پیشنهادهای متفاوتی ارائه داد. از جمله مسائلی که به نظر می رسد در اکثر شهرها یکسان باشد ، رکود بازارهای قدیمی و متروک شدن این مراکز است. این مسئله ، گاه به دلیل کشیده شدن خیابانهای نزدیک به بازار و انتقال فضاهای تجاری به بدنهٔ خیابان پیش می آید ، مثل شهر زواره وهرند ، گاه به دلیل مهاجرت ساکنان از بافت و خالی شدن منطقه از جمعیت ، مانند شهر نائین که با تعریف سیاستهای تشویقی ؛ مثلاً عدم دریافت هزینهٔ پروانهٔ تجاری در بازار قدیم توسط شهرداری از یک طرف و کشاندن جمعیت از طرف دیگر می توان رونق این فضاها را باز گرداند. برای انتقال جمعیت و زندگی به بافت و احیاء خانه های تاریخی ، بهتر است در گام اول جهت کاربریهای عمومی مثل ادارات ، هتلها ، فعالیتهای فرهنگی و شرکتها در شهرها مجوز نوسازی صادر نشود و این کاربریها درخانه های قدیمی و ارزشمندی که نیازمند مرمت نیز می باشند جایگزین شوند.

۳- این موارد در تمامی شهرها به خصوص در هرنند ، زواره و اردستان به چشم می خورد. از جمله موارد مشترک دیگر اینکه متأسفانه به رغم زیبایی ارزشمند و ماندگاری فضاهای مذهبی قدیمی ما در این شهرها (اعم از مسجد و حسینیه) ، این فضاها به فراموشی سپرده شده اند یا فقط به موزه ای جهت بازدید تبدیل گردیده و کاربری مذهبی – فرهنگی ندارند ، اما فضاهای مذهبی جدیدی با هزینه های زیاد و متأسفانه فاقد معماری مطلوب ساخته می شوند که این خود باعث متروک شدن بیشتر ابنیهٔ ارزشمند می گردد.

۴- تجربهٔ فوق در شهر یزد در مورد هتل ها انجام شده که نتایج بسیار مطلوبی به دنبال داشته و قانون مصوب فوق باعث ایجاد عمران خودجوش و مرمت ابنیهٔ ارزشمند بافت مرکزی و تبدیل آنها به اقامتگاه های سنتی گشته است.

۵- دیگر اینکه در طی بررسی و امکان سنجی در این شهرها معلوم شد که

تا وقتی وضعیت بافت به صورت حاضر باقی بماند ، سرمایه گذاری هیچ گونه توجیه اقتصادی نخواهد داشت. در طی مطالعات انجام شده و تهیهٔ توجیه اقتصادی طرحهای پیشنهادی ، این نکته مشخص می شود که حتی پروژه های مسکونی نیز با شرایط حاضر ، توجیه اقتصادی نخواهد داشت. لذا ابتدا باید سرمایه ای به بافت تزریق شود تا در بافت ایجاد دگرگونی و زندگی کرده و ارزش افزوده ای را در کل آن محدوده ایجاد نماید پس از این امر ، سرمایه گذاری در بافتها جواب گو خواهد بود. این مساله در شهر آران و بیدگل و حتی محلهٔ جویباره در خود اصفهان تجربه شده است.

در امکان سنجی اولیه در شهر آران و بیدگل ، هیچ پروژهٔ سرمایه گذاری اعم از مسکونی و غیره ، توجیه اقتصادی نداشت ولی پس از انجام پروژه های اجرایی روان بخشی در محدودهٔ بافت قدیم و ساماندهی کالبد عمومی ، با ارزش افزوده ایجاد شده ، تشویق علاقه مندان به زندگی در محل زندگی پدریشان ، امکان سرمایه گذاری تعریف کرده و پروژه های مختلفی با توجیه اقتصادی در محدودهٔ بافت قدیم تعریف شد. این روان بخشی که در کلیهٔ شهرهای مذکور از اولویت پروژه های اجرایی برخوردار است ، به شرح زیر می باشد :

الف : جمع آوری نخاله های ساختمانی و زباله ها از فضاهای بایر و مخروبه؛

ب : تبدیل فضاهای بایر عمومی (کناره های عقب نشینی شده خیابانها و اطراف میادین) به فضاهای سرزندگی؛

ج : تعریف محورهای گردشگری از روی شاکله و استخوان بندی اصلی بافت وانجام اقدامات لازم دراین محورها؛

د : بدنه سازی و ساماندهی بدنه های موجود از طریق

– هماهنگ کردن مصالح در حدّ امکان؛

– هماهنگ کردن خط آسمان و تعریف خط آسمان متناسب؛

– مرمت ابنیهٔ ارزشمندی که در جوار محور قرار گرفته اند و تعریف ورودی مناسب برای آنها (که در گام بعد این بناها احیاء شده و آماده پذیرش کاربریهای جدید خواهند بود)؛

– بازسازی ابنیه و عناصر ارزشمندی که به مرور زمان از بین رفته اند مثل بازارها ، المان ها ، ورودی ها و …؛

ه : کف سازی محورهای اصلی با مصالح متناسب با اقلیم و ارزشمندی گذرها و ساماندهی محل عبور عابر ، دوچرخه سوار و اتومبیل؛

و : ساماندهی تأسیسات و تجهیزات شهری به خصوص سیستم دفع آبهای سطحی؛

ز : نورپردازی گذرها به منظور تأمین روشنایی و معرفی عناصر شاخص محورها به عابرین؛

خلاصهٔ مطالب گفته شده را می توان به صورت دستورالعمل های ذیل به ارگانهای مرتبط اعلام کرد :

۱- بررسی مجدد طرح فرادست در محدودهٔ مرکزی شهرها و در صورت نیاز تهیهٔ طرحهای تجدید نظر

۲- عدم صدور مجوز جهت ایجاد ، انتقال یا نوسازی ابنیه برای کاربریهای عمومی از جمله ادارات ، هتلها و …

۳- تعریف ضوابط تشویقی در راستای احیای ابنیهٔ مسکونی یا تجاری

درون بافت

۴- انجام فعالیتهای اجرایی ساماندهی محورهای فرهنگی و گردشگری شهر؛

۵- شناسایی کامل ارزشها و پتانسیل های کالبدی ، طبیعی و اقتصادی در هر شهر

۶- معرفی این ارزشها به ارگانهای مرتبط جهت شناساندن پتانسیل ها و بازده اقتصادی ؛ مثلاً معرفی ارزشهای خاص گردشگری به سازمان گردشگری و آژانس های مسافرتی ، ایجاد سایتهای تبلیغاتی جهت معرفی این نقاط قوت در سطح کشوری و حتی بین المللی



شهر هرنند

این شهر از توابع شهرستان اصفهان می باشد و از غرب به بخش مرکزی اصفهان محدود می شود. در برخی کتب سابقهٔ شهر هرنند را به دوران هرمز ساسانی نسبت داده اند. شهر هرنند نیز چون دیگر شهرهای کویر از دو بخش مرکزی و جدید تشکیل شده که در شهر جدید متأسفانه ارزشهای تاریخی و اقلیمی و … نادیده گرفته شده و بخش قدیم هم در حال فراموشی بوده و اکثر بخش های آن متروک می باشد.

نائین

نائین از جمله قدیمی ترین شهرهای ایران می باشد. این شهر کوبری در حاشیهٔ جنوبی کویر مرکزی ایران و در شمال شرقی اصفهان واقع شده است. تاریخ بنای اولیهٔ شهر نائین به روزگار قبل از اسلام باز می گردد. وجود نارین قلعه ، سرآمد معماری خشت و گل نائین ، خود گواه این مدعاست. وجود عناصر ارزشمند تاریخی و بافت کالبدی منحصر به فرد نائین بر کسی پوشیده نیست ، ولی متأسفانه این بافت چنان دچار رکود شده که می توان گفت بازار نائین از جمله فراموش شده ترین فضاهاست. در طرح امکان سنجی تهیه شده جهت شهر نائین ، محورهای تاریخی فرهنگی شهر معرفی شده و در راستای احیای این مجموعه های ارزشمند ، طرح های متعدّد تهیه و پیشنهاد گردیده است. در این راستا شرکتهی احداث و بافت تاریخی نائین نیز احیاء شده است.

اردستان

این شهر در شمال استان اصفهان و در جنوب دشت کویر واقع شده است. اردستان را از شهرهای بسیار قدیم ایران می دانند که حتی در دوران قبل از اسلام نیز از اهمیت و اعتبار برخوردار بوده است. این شهر نیز چون سایر شهرهای کویری دارای معماری و کالبد ارزشمند و عناصر ویژه معماری می باشد. علاوه بر ویژگی مذکور ، این شهر به لحاظ وجود قنات ها از پتانسیل خاصی برخوردار است. این شهر کویری با باغ های انار پراکنده در بافت دارای بافت مرکزی سبز با شرایط خاص می باشد. بدنه باغها ، همان دیوارهای گذرها و کوچه پس کوچه های ارگانیک بافت می باشند.

نطنز

شهر نطنز در شمال استان اصفهان واقع شده است. این شهر با مساحتی در حدود ۲۰ کیلومتر مربع در مسیر راه کاشان – اردستان واقع شده است. قدمت این شهر به زمان پیش از اسلام و دوران ساسانی برمی گردد. این شهر علاوه بر پیشینهٔ تاریخی و کالبدی ارزشمند ، چون نگین سبز در میان کویر بوده و با آب و هوای مطبوع ، مکان بسیار مناسبی جهت سایتهای بیلابلی نیز خواهد بود. طبق بررسیهای انجام شده ، مساحت محدودهٔ کالبدی در این شهر، تقریباً معادل با سطح باغ مسکونی ها می باشد؛ یعنی نیمی از سطح شهر نطنز سبز بوده و با بحران متروک و رها شدن مواجه است. لذا جهت احیای هویت شهر نطنز ، پرداختن به احیای باغها نیز از اولویت برخوردار می باشد و در همین راستا شرکت احیای باغ شهر نطنز تأسیس شد که توضیح آن در صفحات قبل همین متن آمده است. در محدودهٔ قدیمی و هسته مرکزی شهر نیز محورهای تاریخی ، فرهنگی ، گردشگری و ابنیهٔ ارزشمند شهر معرفی شده اند.

زواره

شهر تاریخی زواره باوسعتی در حدود ۳۴۰ هکتار ، از توابع شهرستان اردستان می باشد که در حاشیهٔ کویر مرکزی قرار گرفته است. بر اساس مطالعات تاریخی انجام شده ، زواره و اردستان از شهرهایی می باشند که قدمت آنها به زمان اشکانیان و حتی قدیم تر می رسد. خوشبختانه شهر تاریخی زواره ثبت ملی ایران می باشد. هستهٔ قدیمی شهر تاریخی با بافت ارگانیک و درهم تنیده درون حصار تاریخی قرار دارد. این شهر دارای عناصر ارزشمند ، راسته های تاریخی و الگوهای مسکن بسیار خاص می باشد. محورهای اصلی تاریخی – فرهنگی–گردشگری زواره در تصاویر ذیل معرفی شده اند.