

تحلیلی از وضعیت بافت تاریخی شهر اصفهان

دکتر حمیدرضا وارثی

مقدمه

گسترش بی‌رویه شهر، نیاز به سرمایه‌گذاری کلان برای ایجاد تاسیسات زیربنایی، عدم امکان پاسخگویی دستگاههای مختلف برای ارائه به‌موقع خدمات و تسهیلات شهری، تخریب اراضی کشاورزی، افزایش مشکلات حمل و نقل شهری و ارتباط و نظایر آن نمی‌تواند تنها راه توسعه شهرها باشد. به همین دلیل، بازسازی و نوسازی بافتهای فرسوده به منظور استحصال زمین و فراهم ساختن موجبات توسعه درونی شهرها طی سالهای اخیر در دستور کار وزارت مسکن و شهرسازی قرار گرفته است.

براساس احیاء بافت و نوسازی بافتهای قدیمی از سال ۱۳۶۱ فعالیت در این زمینه شروع شده است. در این سال از طرف وزارت کشور به شهرداری‌ها برای جلوگیری از گسترش بی‌رویه شهرها و حفظ و نگهداری و زنده‌سازی بافتهای قدیمی ابلاغیه‌ای صادر شد. از سال ۱۳۶۴ وزارت مسکن و شهرسازی نیز به این امر پرداخت و در سال ۱۳۷۵ قانونی به تصویب رسید که براساس آن شرکت عمران و بهسازی شهری به تصویب رسید.^۱

در این میان، شهر اصفهان با ۱۳۰۰ هکتار بافت قدیمی و تاریخی که ۸۵ محله شهری را دربرمی‌گیرد اهمیت خاصی دارد^۲ که در این مقاله بدین موضوع می‌پردازیم.



تعریف موضوع

اگر فرض کنیم که شهرها مانند موجودات زنده، جاندار و فعال هستند بخش مرکزی شهرها به صورت قلب آنها خواهد بود، جایی که آثار علایم و زخمهایی از حوادث تاریخی، مذهبی و فرهنگی در حساسیت بخشی این موجود زنده به صورت عامل شکننده و خردکننده ظاهر خواهد شد؛ زیرا نه تنها ظهور و پیدایش رویدادهای سیاسی، اقتصادی و اجتماعی در گسترش فعالیت، رشد، توقف و رکود این بخش موثر است حوادث طبیعی مثل زلزله، سیل و خشکسالی نیز به شدت آن را تحت تأثیر عوامل منفی قرار می‌دهد.^۳

مرکز شهر یک شهر امروزی نمایان‌کننده شکل‌های خاصی از مصرف زمین است و عملکرد مشخصی دارد که آن را معروف‌ترین منطقه داخل شهر می‌نماید.

اصطلاحاً مرکز شهر به صورت قلب شهر^۴ شناخته می‌شود. در ادبیات جغرافیایی مرکز شهر، منطقه مشاغل مرکزی نامیده می‌شود. این منطقه بخشی از شهر است که در آن خرده‌فروشی کالاها و خدمات و فعالیتهای گوناگون دفتری برای سودآوری بخش خصوصی به طور کامل تسلط دارد. در ادبیات شهری انگلیسی از اصطلاح ناحیه مرکزی^۵ بیشتر استفاده می‌شود و منطقه‌ای است که سازمانهای طرح‌ریزی آن را تعیین می‌کنند.^۶

نواحی مرکزی شامل خیابان‌هایی است که در آن عملکردهای مشاغل مرکزی یافت می‌شود، اما علاوه بر آن مشاغل مناطق مسکونی و صنعتی نیز است. این نواحی با یکدیگر هسته تاریخی شهر را تشکیل می‌دهند که نتیجتاً کل شهر را طی دوره‌های تاریخی مختلف نشان می‌دهد.

سابقه احیای مراکز شهری در جهان

گامهای اولیه فعالیت‌های مربوط به احیای بافت قدیم شهرها را باید در اروپای غربی به‌ویژه در کشورهای فرانسه و انگلستان با آغاز مراحل اولیه انقلاب صنعتی در دوره ۱۸۳۰-۱۷۶۰م جستجو کرد چرا که انقلاب صنعتی عامل گسترش صنایع مختلف، جابه‌جایی مراکز تولید از نواحی روستایی به شهرها، رشد سریع جمعیت از طریق مبارزه با بیماری‌های واگیردار، مهاجرت‌های روستا-شهری و در نتیجه، تراکم و انبوهی جمعیت را در شهرها و به‌ویژه در بخش قدیمی شهرها به‌وجود آورد و لذا ساماندهی شهرها به‌طور اعم و بافتهای قدیمی به‌طور خلاصه در دو جهت، یکی احترام به حفظ میراث گذشته و دیگری رفع تنگناهای ناشی از مشکلات فرسودگی و دسترسی‌ها مورد توجه قرار گرفت.^۷

جنبش احیای مراکز شهری با فعالیت بارون هوسمان^۸، شهردار وقت پاریس، برای نوسازی مراکز این شهر در دهه ۱۸۷۰م شروع شد و روند آن در سال ۱۸۷۷م به انگلستان رسید. در سالهای مذکور ویلیام موریس^۹ انجمنی را برای حفظ ساختمانهای قدیمی پایه‌گذاری کرد که این انجمن هنوز پابرجاست و پیشرو بسیاری از سازمانهای دیگر در زمان حاضر به‌شمار می‌رود.

جنگ جهانی اول (۱۹۱۸-۱۹۱۴م) و به دنبال آن جنگ جهانی دوم (۱۹۴۵-۱۹۳۹م) که باعث تخریب و ویرانی مراکز شهر بسیاری شد، جنبش احیای شهری را با الگوی نوسازی بزرگ مقیاس سرعت بخشید و در نتیجه صدها هکتار از مراکز شهری به اجبار تخریب و آپارتمانهای بلند و لوکس جایگزین آنها شدند. از دهه ۱۹۶۰م به تدریج تأملی در نگرش احیای مراکز شهری به‌وجود آمد و ضرورت توجه بیشتر به حفظ ساختارهای سنتی را با کارکردهای مدرن، بیش از پیش مطرح کرد. از حدود دهه ۱۹۶۰م الگوی بهسازی اهمیت بیشتر یافت و از نوسازی به بهسازی تأکید شد و احیای کوچک مقیاس در سطح واحدهای مسکونی و محلات دیگر جایگزین طرحهای احیای بزرگ مقیاس گردید.

نگرش به شهر و شهرنشینی و به‌تبع آن احیای بافتهای قدیمی از دهه ۱۹۹۰م همگام با ورود جامعه جهانی به عصر ارتباطات فراصنعتی، وارد مرحله تازه‌ای شد و بسیاری از شهرهای صنعتی



قدیمی (گلاسکو، بیرمنگام و ...) با مراکز فرسوده، رنسانس فرهنگی مراکز شهری خویش را در سال ۱۹۹۵م جشن گرفتند و سال ۱۹۹۷م را سال «میراث فرهنگی اروپا» نامگذاری کردند. تکیه بر حفظ کالبد قدیمی تاریخ و میراث مراکز شهری و کوچه‌های پریچ و خم که سمبل زندگی و بیانگر هویت شهری و میراث تمدن است اهمیت به‌سزایی یافته و فرم سنتی در حال سازگاری با کارکردهای جدید بدون آسیب اجتماعی و زیست محیطی است.^{۱۰}

ویژگیهای بافتهای قدیمی در ایران

کشور ایران با فرهنگی کهن قدمت شهرنشینی زیادی دارد. از عمر شهرهای قدیمی ایران در جنوب غربی کشور حداقل پنج هزار سال می‌گذرد. بیشتر شهرهای مهم و بزرگ ایران شهرهای سنتی هستند و از ویژگیهای مهم و بارز آنها تشکیل شهر از دو بخش قدیم و جدید است. به‌طور کلی آن بخش از شهرهای ایران که تا اوایل قرن بیستم شکل گرفته‌اند تحت عنوان بافت قدیم نامیده می‌شوند و منظور زمانی است که تأثیر صنعتی شدن یا تغییر و تحولات شهری دوران پهلوی (۱۳۰۰-۱۲۹۴) شروع نشده است.^{۱۱}

در سالهای اخیر، روند پرشتاب شهرنشینی که به دنبال خود مهاجرت گسترده روستاییان را به شهرها در پی داشت و عاملی در جهت رشد روزافزون جمعیت شهری شد صرف‌نظر از آنکه کمبودهایی را در زمینه‌های مختلف (اعم از نیاز مسکونی، تاسیسات و تجهیزات شهری نیازهای آموزشی و بهداشتی و ...) پدید آورد تأثیر قابل ملاحظه‌ای نیز بر زوال تدریجی بافت قدیم شهرها برجای گذاشت.^{۱۲}

بدین ترتیب، بخشهای قدیمی که روزگاری مرکز اقتصادی و هسته اصلی شهر به‌شمار می‌رفت تحت تأثیر توسعه شهرها و رشد اقتصاد صنعتی رو به نابودی رفت. این در حالی است که این بخشها به دلیل مزایای خاص خود از جمله مرکزیت، امکانات بالقوه‌ای را برای ساخت و سازهای مسکونی دارد و سرمایه‌گذاری‌های دولتی و خصوصی می‌تواند مقدمات احیای این بافتها را فراهم کند.^{۱۳}



به‌طور خلاصه، خصوصیات کلی بافتهای قدیمی شهرهای ایران را می‌توان در این موارد عنوان نمود: قدیمی بودن بافتها، بافتهای قدیمی شهرهای صنعتی ایران فرسوده و در حال فروریختن است و در بیشتر شهرها چنان فرسوده شده که مناسب سکونت نیست؛ عدم کارآیی بناهای مسکونی با نیازهای روز؛^{۱۴} حضور درصد بالایی از اقشار کم درآمد و عمدتاً مهاجران روستایی که به لحاظ ارزان بودن قیمت زمین در این مناطق ساکن شده‌اند. در ایران بعد از جنگ تحمیلی مهاجران جنگی و پناهندگان، که بضاعت مالی کافی نداشتند، در همین بافتها اقامت گزیدند. به‌عنوان مثال در یزد محله نهاران؛ شیراز محله درب شازده؛ و در اصفهان محله جوباره را می‌توان نام برد؛ منطبق نبودن ساختار و سلسله مراتب (شبکه‌های خدمات) شهری با سازمان فضایی محله‌های قدیمی، گسیختگی ساختار اقتصادی، اجتماعی بافتها که به رکود فعالیتهای اقتصادی منجر شده است. از بین رفتن کارگاههای تولیدات دستی، که در اغلب شهرهای ایران با ایجاد کارخانه‌های مدرن و رقابتهای کالاهای خارجی رو به تعطیلی گرایید، به دلیل اقتصادی همراه با نابودی بافتهای قدیمی بوده است.

محدود بودن امکانات دسترسی مناسب باعث شده که این بافتها نتوانند خود را با شرایط جدید زندگی شهری هماهنگ کنند و پاسخگوی توقعات شهروندان جدید باشد، این معضل به دنبال خود، امکان خدمات‌رسانی شهری را به این محله‌ها محدود کرده است.

ویژگیهای بافت قدیمی اصفهان

در بررسی ترکیب و بافتهای قدیمی شهر اصفهان و دیگر شهرهای گرم و خشک به این نکته پی می‌بریم که عامل آب و هوا در شکل منطقی بخشیدن به بافت آنها و ترکیب معماری این نواحی نقش مهمی داشته است. بافت این بخش از اصفهان تنیده و درهم فشرده است. در کوچه‌های پیچ در پیچ کم‌عرض که در قدیم تماماً یا اکثراً و در حال حاضر بعضاً مسقف هستند؛ عموماً دیوارها بلند و قطور است، نمای ساختمانها و بخش روبین آنها کاهگلی و سقفها گنبدی شکل و بخش درونی منازل به سبک حیاط مرکزی است. این شیوه ساخت در پاسخ به آفتاب سوزان، گرمای زیاد، نوسان حرارتی روزانه به‌ویژه در تابستانهای گرم و زمستانهای سرد، هوای خشک و



ضرورت امر دفاع در برابر حمله مهاجمان به شهر و روابط اجتماعی - اقتصادی داخل محدوده آن بوده است. این دلایل باعث شده است که بافت قدیمی شهر در محلات آن دوره فشرده باشد مثلاً اکثر کوچه‌ها در محله جویباره در دشت و ابواسحاقیه و نیز دیگر محلات قدیمی مسقف بوده و گاهی در بین دو محله مجاور یا بخشهای کوچکتر یک محله، کوچه بدون سقف وجود نداشته است. کم کردن تماس با گرما و آفتاب تند تابستان بخصوص تهیه سایه، نقش عمده‌ای در ترکیب فشرده و بسته مجموعه‌ها دارد به همین دلیل، مجموعه این قسمت شهر به صورت توده‌های مترکم به نظر می‌رسد.

گذرهای سرپوشیده در کوچه‌های باریک محلات قدیمی با دیوارهای بلند، راههای عبور خنکی در تابستان و مسیرهای گرمی در سرمای زمستان بوده و در بیشتر ساعات روز بخصوص در بعد از ظهرهای گرم تابستان سایه می‌انداخته است. مسائل امنیتی نیز از دیگر عوامل ایجاد این گونه گذرها بوده است، کوچه‌های تنگ و مسقف امکان عبور سواره نظام را از بین می‌برد و بافتهای داخلی شهر را از حمایت دشمنان مصون می‌داشت. در بعضی از کوچه‌ها عرض گذر به قدری کم بود که عبور دو نفر همزمان میسر نبود. در محله جویباره و در تمام محلات قدیمی مثل در دشت ابواسحاقیه، درب امام باباقاسم، می‌توان نمونه‌هایی اینچنینی را به راحتی پیدا کرد. در محله جویباره بعضی از خانه‌ها حتی تا چندین متر (سه متر) از سطح کوچه‌ها پایین‌تر هستند این مسئله در ایجاد شبکه فاضلاب مشکلاتی را به همراه داشته است که در تجدید بنا و نوسازیها، کف منازل برابر با سطح کوچه قرار داده شدند.

سیمای بافت قدیمی اصفهان

سیمای ظاهری بافت فرسوده و قدیمی شهر اصفهان از نظر کلی بخشهای مختلفی را با کاربریهای متفاوت در برابر چشم ناظر قرار و قسمت اعظم منطقه را بخشهای مسکونی آن تشکیل می‌دهد. ابعاد منازل مسکونی متفاوت است؛ متوسط سطح منازل مسکونی منطقه ۲۹۰ متر مربع است اما ابعاد منازل با بیش از هزار مترمربع تا کمتر از صد مترمربع در نوسان بوده است.^{۱۵}



خانه‌های دارای فضاهای باز و وسعت زیاد کمتر به چشم می‌خورد اکثر منازل یک یا دو طبقه هستند و درصد کمتری سه طبقه یا استثنائاً چهار طبقه است که اغلب نوساز و از مصالح جدید است. به دلیل گسترش افقی شهر اصفهان اکثر منازل مسکونی یک یا دو طبقه هستند به علاوه، ابعاد منازل با تعداد طبقات بیشتر باعث از بین رفتن دید نسبت به عناصر عمده و نمادی شهری در مرکز آن می‌گردد. این عناصر نمادی که جز آثار مهم اصفهان است در قدیم نیز مورد نظر بوده‌اند.

در قدیم دیوارهای کاهگلی نمای خارجی بناها حالت یکنواخت و ساده‌ای به بخش مسکونی می‌داد اما امروزه تنوع مصالح ساختمانی و سلیقه‌های مختلف این مسئله را از بین برده است. می‌توان گفت از مسائل اصلی بخش قدیم شهر اصفهان، که بخش مرکزی شهر را تشکیل می‌دهد، فرسودگی مناطق مسکونی است. بی‌استفاده شدن عناصر مجموعه متروکه و مخروبه شدن کارگاهها و فضاهای مسکونی خود در واقع جزئی از کل مسئله فرسودگی یکپارچه بخش درونی شهر اصفهان است. این فرسودگی به‌ویژه به عواملی مانند متروکه شدن و از فعالیت باز ایستادن کارگاهها، استقرار تأسیسات و ارتباطات جدید شهری در بخش بیرونی و حاشیه‌ای شهر، تغییر ساخت و ابعاد خانوارها و دگرگونی روابط خویشاوندی مربوط می‌شود. در محلات مختلف منطقه، منازل وجود دارد که بدون استفاده متروکه شده‌اند. منازل قدیمی براساس نیازهای خانوارهای قدیمی از نظر روابط و نحوه زندگی شکل گرفته است بنابراین پاسخگوی نیاز خانواده مستقل امروزی نیست.

نوسازی‌های پراکنده در محلات قدیمی منطقه و همچنین راه‌حل تعریض کوچه‌های تنگ در این نقاط نیز نتوانسته تمام مشکلات ناشی از بافت قدیمی را از بین ببرد. در بخش قدیمی، وقتی خیابانی احداث می‌شود قیمت آن بخش از زمینهای مسکونی، که در دو سوی خیابان باقی مانده، افزایش می‌یابد بنابراین صاحبان این‌گونه زمینها آن را دو یا سه طبقه به صورت مستغلاتی نوسازی یا با فروش نصف زمین، نصف دیگر را نوسازی می‌کنند.

نتیجه چنین اقداماتی ایجاد ساختمانهای اکثراً دو یا سه طبقه یا چند دهنه مغازه کوچک و بزرگ است. از این‌رو، ترکیب عمده نوسازی بخشهای قدیمی نتیجه تنظیم فعالیت دلالان زمین و



خانه است. چنین نوسازیهایی هم معمولاً در لبه خیابان صورت می‌گیرد و فرسودگی مناطق درونی محلات همچنان افزایش می‌یابد. تجزیه بناها، بدون ضابطه، علت عدم یکنواختی بافت فیزیکی شده است و از طرف دیگر، تداوم وضع نابهنجار بافت مسکونی در بعضی محلات قدیم باعث مقابله آن با شرایط زیست‌امروزی می‌گردد. پایین‌تر بودن خانه‌ها از کف کوچه‌ها و معابر^{۱۶} مشکلات ارائه خدمات رفاهی نظیر لوله‌کشی آب فاضلاب و گاز (که در بعضی از کوچه‌های مسقف قدیمی از روی سقف کوچه‌ها لوله‌کشی گاز صورت پذیرفته) باعث ایجاد مجموعه‌ای بسته و ارتباطی درونی شده است که رابطه‌اش با سایر بخشها کمتر و ضعیف است.

ضرورت توجه به بازنگری بافتهای قدیمی

آنچه به‌عنوان نظم فضایی جدید مطرح می‌شود رشد شهر را نه در برون بلکه در درون آن جستجو می‌کند و بهره‌برداری حداکثر از فضاهای موجود و تسخیر مجدد فضاهای شهری از دست‌رفته را در دستور کار قرار می‌دهد.

رشد شهر از درون خود شهرسازی جدید و طراحی شهری را در معنای واقعی آن ممکن می‌سازد. به‌جای سرمایه‌گذاری‌های اغلب سنگین در عرصه‌های خارج شهر مثلاً ارتباطات بسیار برای رشد برونی شهر اگر سرمایه‌گذاری در درون شهر، درونی که در حال تلاش است، انجام پذیرد و این بخش از شهر فعالیتهای خود را با مفاهیمی جدید از سرگیرد و اصولاً شهر مفهومی جدید یابد، توزیع برابر و عادلانه تاسیسات و تجهیزات شهری را در کلیه نقاط شهر در تمامی سطوح آن برآورد خواهد کرد و امکان بازسازی و ساماندهی مجدد کالبد شهر را فراهم خواهد ساخت؛ با این مقدمه پاره‌ای از ضروریات توجه و دقت نظر در بازسازی و بهسازی بافتهای فرسوده شهری را بیان می‌داریم. یکی از ضروریتهای احیای بافت قدیم شهری آهنگ سریع رشد جمعیت شهرها و استفاده از پتانسیلهای موجود در این بافتها به جهت اسکان دادن این جمعیت است.

بازیافت اراضی شهری از بافتهای فرسوده در مقابل هزینه گزاف آماده‌سازی زمینهای بایر اطراف شهر یا ایجاد شهرهای جدی گامی است موثر در جهت کاهش قیمت زمینهای شهری و



رفع مشکل کمبود زمین در بخش ساخت و سازهای مسکونی در نواحی شهری که خود در صرفه‌جویی میزان سرمایه‌گذاری‌ها موثر است. استفاده مقرون به صرفه در جهت اجرای برنامه‌های توسعه شهری به‌ویژه در بخش اسکان از پتانسیل‌های بالقوه‌ای که در این بافت وجود دارد از جمله وجود تاسیسات و تجهیزات زیربنایی، ارزان بودن زمین، مرکزیت و امکانات، دسترسی به خدمات شهری، هویت فرهنگی و محیط اجتماعی مناسب می‌تواند راهگشای تعدادی از معضلات شهرهای بزرگ باشد.

جلوگیری از تخریب بافتهای فرسوده شهری که در بسیاری از شهرهای بزرگ شامل آثار تاریخی و میراث‌های فرهنگی عظیم است و در واقع گامی است در جهت حفظ هویت فرهنگی تاریخی و اجتماعی مردمان کشورمان که خود انگیزه‌ای است در جهت توسعه صنعت توریسم در مناطق شهری کشور. ضرورت بازسازی ساختمانهای فرسوده با توجه به نرخ تخریب ساختمان در کشور که سالانه ۱/۵ درصد است و اینکه این تخریب و تجدید بنا در همه بافتها به‌ویژه بافتهای فرسوده شهری صورت می‌گیرد لزوم دقت و بازنگری به بازسازی و بهسازی بافتهای قدیمی را ضروری می‌سازد.

مشکلات اعتباری بازسازی بافتهای قدیمی

ویژگیهای کالبدی موجود شهرهای قدیم ایران و دیگر آثار ارزشمندی که به‌طور پراکنده در اقصی نقاط کشور در سالهای گذشته برحسب نیازهای خاصی ساخته شده بیانگر ارکان باقوامی است که با مهارت و کاردانی با یکدیگر درهم آمیخته است:

۱- ایجاد فضای مناسب برای عملکردهای گوناگون؛

۲- ارائه پیشرفته‌ترین صنعت ساختمان؛

۳- بستر تبلور هنرهای مختلف از خطاطی گرفته تا نقاشی و کاشیکاری؛

۴- اندیشه و فکر خلاق.

بررسی‌های انجام شده در بافتهای تاریخی این واقعیت را روشن می‌کند که یکی از دلایل فرسوده و متروکه شدن آنها دستیابی نداشتن به خدمات عمومی شهری است. چنانچه از این



دیدگاه به بازسازی و نوسازی بنگریم تنها راه مثبت و اندیشیده در ارائه خدمات عمومی مورد نیاز ساکنان بافت قدیمی عرضه کاربریهای جدید در ساختمانهای باارزش است از این راه اولاً حیات جدیدی در بنیه قدیمی به جریان می‌افتد و ثانیاً شهروندان ضمن دستیابی به نیازهای روزمره خود مجدداً با دل‌بستگیهای عاطفی و هنری خود ارتباط برقرار خواهند نمود، اما در اجرا، منابع اعتباری را باید به دو دسته تقسیم کرد:

۱- اعتبارات مردمی؛

۲- اعتبارات دولتی.

هرچند از دیرباز مردم به روشهای گوناگونی نظیر وقف، هبه، باقیات الصالحات و ... در ایجاد چنین فضاهای خدماتی مشارکت داشته‌اند ولی متأسفانه اکنون بنا به تغییر شرایط اقتصادی و اجتماعی کمتر می‌توان به این روشها امید داشت. تنها باید شیوه‌های تشویقی و ترغیبی را جستجو کرد؛ البته رشد جمعیت و تغییر ساختار آن و گسترش و توسعه شهر و شهرنشینی و تعداد شهرها این نقصان را تشدید می‌کند هرچند فداکاریهای افراد خیر را مخصوصاً در احداث واحدهای آموزشی نباید فراموش کرد ولی لازم است در بخش دولتی منابع مالی و شیوه‌های تخصیص آن در هر رشته خدماتی از طریق سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی یا دیگر منابع مالی عمومی معلوم شود و هر ساله در قالب طرحهای ملی و استانی واحدهای مختلف به اجرا درآید.

بازتاب مسائل گفته شده را می‌توان دقیقاً در بافتهای تاریخی مشاهده کرد. بدین‌گونه که یکی از دلایل اصلی فرسوده شدن بخش قدیم شهرها را باید در کمبود فضاهای خدماتی دید که چون از یک سو زمین مناسب برای احداث این ساختمانها وجود ندارد و از سوی دیگر، دستیابی به زمین در دیگر نقاط شهری مشکلات کمتری دارد باعث شده است که حجم اعتبارات تخصصی و پیشرفتهای ریالی و فیزیکی آنها در دو بخش قدیم و جدید شهر با یکدیگر قابل مقایسه نباشد.^{۱۷}



نتیجه‌گیری

نوسازی بافت‌های فرسوده شهری ضمن رفع معایب توسعه افقی شهرها مزایایی را به شرح زیر داراست.

- داشتن هویت فرهنگی - اجتماعی مشخص شهری؛
 - استفاده بهینه از امکانات و تسهیلات موجود شهری؛
 - به‌هنگام درآوردن سیمای شهری؛
 - برطرف نمودن مقداری از کمبود مسکن شهری؛
 - استفاده بهینه از کاربری زمین در زمینه خدمات شهری مانند مدرسه، کتابخانه و ...؛
 - به‌کارگیری پتانسیل‌های موجود در این مناطق که سالهاست کمتر مورد استفاده قرار گرفته است.
- به‌رغم نکات مثبت برشمرده موانعی نیز در نوسازی بافت‌ها وجود دارد، عمده‌ترین موانع اجرایی عبارت‌اند از:

- بالا بردن هزینه مرمت و احیای بافت‌های فرسوده شهری؛
 - اغلب مسکن قدیمی واقع شده در این محلات هزینه کلانی را برای مرمت و بازسازی می‌طلبد به‌طوری که خرج احیاء و مرمت بیشتر از احداث یک مسکن نوین خواهد شد؛
 - بی‌رغبتی بخش خصوصی در بازسازی بافت‌های فرسوده به‌ویژه در بخش اسکان و ناتوانی دولت به علت وسعت زیاد بافت‌های قدیمی و هزینه زیاد آن.
- با وجود ارزان بودن قیمت مسکن در این مناطق تحت تاثیر عواملی روانی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی، تقاضا برای مسکن در این مناطق نسبت به سایر مناطق شهر پایین است و قدرت جذب خانوارها را ندارد. بدون تردید بزرگ‌ترین معضل این بافت‌ها فرسودگی ساختار کالبدی آنها است که به‌هیچ وجه پاسخگوی نیازهای امروزی ساکنان خود نیست و از طرفی، در جهت ایجاد بناها و راه‌های ویژه وسایط نقلیه جدید و احداث پارکینگ و ... مشکلاتی را به‌وجود می‌آورد.



– مشارکت نکردن یا نقش ضعیف مردم در بازسازی و بهسازی بافتهای فرسوده شهری که ناشی از فقدان توان مالی، انگیزه‌های فرهنگی و به‌ویژه ضعف احساس جمعی و تدارک سازمانی هستند.

– عدم ایجاد انگیزه و شناخت لازم از اهداف بازسازی و بهسازی محلات شهری برای عموم مردم از طریق سازمانها و ارگانهای ذی‌ربط به منظور توجیه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و کاستن از مشکلات موجود با تکیه بر امکانات قابل دسترس در این محلات با هدف مشارکتهای مردمی.

– عدم ارائه نتایج مثبت طرحهای اجرا شده و کاربردی به‌عنوان تجربیات ارزنده‌ای که تاکنون در این زمینه صورت گرفته به صورت ملی و در سطح کشور.

پی‌نوشت‌ها

۱. اظهاری، کمال، به‌سوی کارآمدی دخالت دولت در بازار زمین شهری، بولتن اقتصاد مسکن، سازمان ملی زمین و مسکن، شماره ۳۰، بهار و تابستان ۱۳۷۹، ص ۲۲.
۲. کاظمی، محمد، اصلاح و نوسازی محلات قدیم شهرها، تجربه محله جویباره اصفهان، مجموعه مقالات سمینار سیاستهای توسعه مسکن در ایران، ۱۳۷۴، ص ۲۱۰.
۳. شکوئی، حسین، دیدگاههای نو در جغرافیای شهری، انتشارات سمت، ۱۳۷۳، ص ۱۵.

4. Down Town

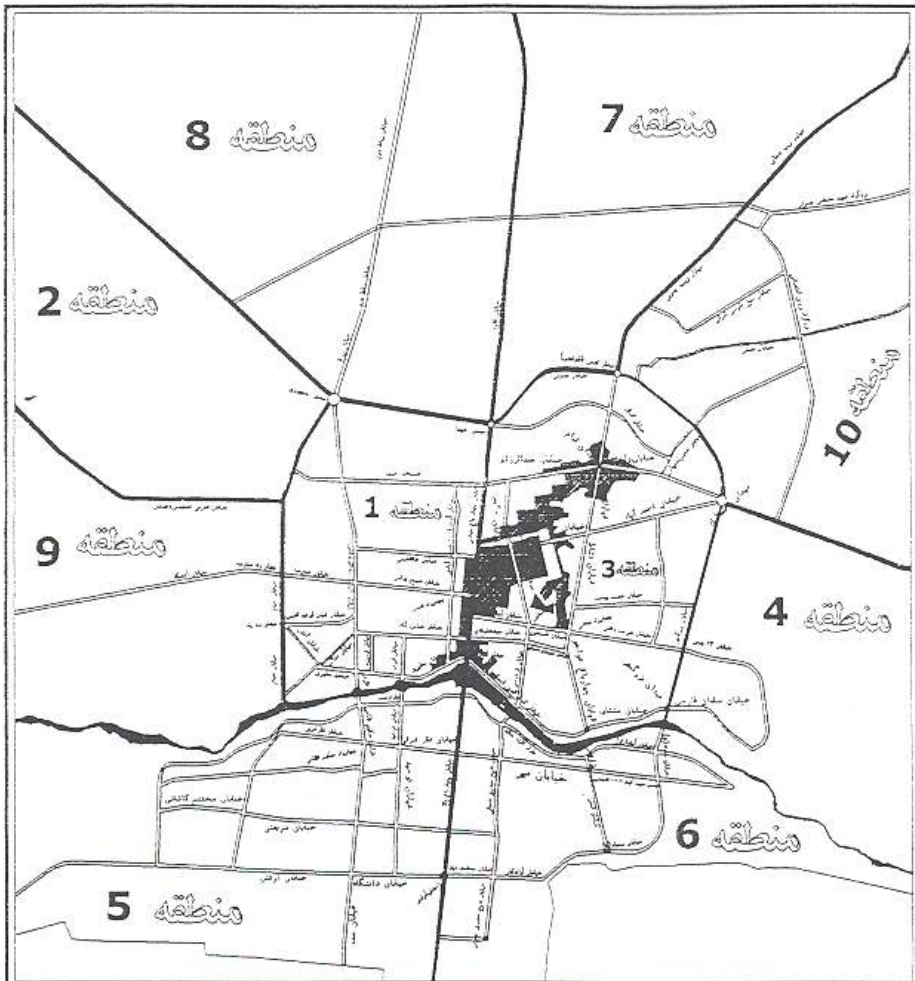
5. City center

۶. جانسون، جیمز، جغرافیای شهری، ترجمه از گیتی اعتماد، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۵۲، ص ۱۸.
۷. عربی‌نژاد، غلامرضا، بافتهای کهن شهری و حفاظت و بازسازی آنها، مجموعه مقالات همایش تخصصی بافتهای شهری وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۶، ص ۵۸۹.

8. Baron Haussmann

9. Willm Moresi

۱۰. رهنما، محمدرحیم، معرفی و ارزیابی تئوری اصالت‌بخش در فرایند احیای بافتهای قدیم شهری، مجموعه مقالات همایش تخصصی بافتهای شهری وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۶، ص ۳۲۲.
۱۱. شفقی، سیروس، شناخت بافتهای قدیم شهری، ص ۴۲۷.
۱۲. فرزاد، فرشته، تدام حیات یا زوال بافت قدیم شهرها، ص ۶۷۱.
۱۳. باقری، مجید، بررسی علل و نتایج اقتصادی-اجتماعی فرسودگی و تخریب بافتهای قدیم، ص ۸۱.
۱۴. افضلی، کوروش، ضرورت طراحی معیارهای لازم برای یک طرح، احیای بافت قدیم، ص ۳۹.
۱۵. ربانی، مینا، بررسی وضعیت جغرافیایی منطقه مرکزی شهر اصفهان، پایان‌نامه دوره کارشناسی ارشد، دانشگاه اصفهان، ۱۳۷۱، ص ۱۵۹.
۱۶. نمونه در محله جویباره.
۱۷. زن‌نگی جدید، کالبد قدیم، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۲، ص ۵.



عنوان نقشه: بافت قدیمی شهر اصفهان		
تاریخ: ۱۳۷۸	شمال منبر آبیایی اطراف: حمیدرضا آوارتی	
ترسیم: گروه تدوین - هنر باایی	شماره نقشه: ۱	
فایل: ESFAHANG	کنترل:	

محور بافت قدیمی
 مرز مناطق