

جایگاه و نقش شهرداری در بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری (مورد مطالعه: شهرستان خوی - محله دو ناحیه ۱، محله خاماچیلار)

توحید علی نژاد

کارشناس ارشد معماری، کارشناس فنی شهرداری خوی، خوی، ایران.

نام نویسنده مسئول:

توحید علی نژاد

چکیده

بافت های فرسوده شهرها که اغلب موارد هسته اولیه و بخش اصلی شهرها را تشکیل می دهند، از یک طرف جزء میراث فرهنگی و تاریخی آن شهرها محسوب شده و حفظ و بهسازی کالبدی و توانمند سازی عملکردی آن ها واجب بوده و از یک طرف دیگر اغلب این بافت ها با گذشت زمان و عدم توجه و نگهداری مناسب، دچار فرسودگی و اضمحلال کالبدی و عملکردی می گردند. همگام با تغییرات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و فناوری های جدید، بافت های فرسوده شهری با تغییر شکل و شالوده مواجه گردیده اند. تحقیق حاضر به صورت تحلیلی و توصیفی انجام پذیرفته و همچنین با شیوه استلالی، به منابع و متون معتبر کتابخانه ای، استنادی و شبکه جهانی اینترنت نیز ارجاع شده است. سپس با توجه به اطلاعات به دست آمده به بررسی امکانات، خدمات و وضعیت کلی بافت فرسوده شهرستان خوی پرداخته شد. مهمترین ویژگی این بافت ها این است که اغلب در مرکز شهرهای قدیمی قرار دارند و به عنوان هسته اولیه تشکیل دهنده شهر محسوب می شوند. شکل گیری و رشد ارگانیک از دیگر مشخصات این بافت ها می باشد. همچنین عناصر اصلی و تعیین کننده شالوده شهر شامل مسجد جامع، بازار و محله های مسکونی هستند. بافت فرسوده محله دو ناحیه ۱ (محدوده خاماچیلار)، شهر تاریخی خوی با مراکز تاریخی و فرهنگی که گنجینه ای گرانبها از تاریخ و فرهنگ را در خود جای داده است با مشکلات فیزیکی و اجتماعی روبرو است و از طرفی مقصد مهمی در جذب گردشگر است که سعی در شناخت و ارائه راهکارهایی برای نوسازی بافت های فرسوده و تاریخی شهری در محدوده مورد نظر هستیم.

واژگان کلیدی: شهرداری، مدیریت، بهسازی، نوسازی، بافت های فرسوده، تاریخی، شهرخوی.

مقدمه

در سال ۱۳۷۶ که وزارت مسکن و شهرسازی با مصوبه دولت اقدام به راه اندازی شرکت عمران و بهسازی شهری به عنوان بازوی فنی و اجرایی اش در حوزه نوسازی بافت های فرسوده شهری کرد، تصور نمی شد که ابعاد بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری چنین گسترده و عمیق باشد که کشور ناگزیر از تدوین قانونی خاص برای آن باشد و در برنامه پنج ساله توسعه اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی کشور با ملاحظات زیست محیطی و پدافند غیر عامل جایگاه ویژه ای پیدا کند [۱]. بررسی ها در حوزه اقتصادی اجتماعی نشان می دهد، فرسودگی بافت های شهری علاوه بر موضوع کالبدی یک فرایند اقتصادی و اجتماعی نیز هست. وجود ۶۴۰۰۰ هکتار بافت فرسوده در کشور، مدیریت شهری را برای نوسازی و بهسازی این بافت ها به چالش کشانده است. بافت فرسوده شهری به عرصه هایی از محدوده قانونی شهر اطلاق می شود که به دلیل فرسودگی کالبدی عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، خدمات و زیر ساخت های شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش های مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. بافت های فرسوده شهرهای تاریخی از یک سو آشفته ترین، فرسوده ترین نواحی شهر و از سویی دیگر عامل ارزش های تاریخی و فرهنگی گرانبهایی است که در کالبد آن تبلور یافته است [۲]. همگام با تغییرات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و فناوری های جدید، بافت های فرسوده، تاریخی شهری با تغییر شکل و شالوده مواجه گردیده اند، چرا که شهر نیز همچون سایر پدیده های مصنوعی انسان ساخت در طول زمان دچار تغییر و تحول می گردد [۳]. مشکلات عدیده ای که فرسودگی بافت ها در ابعاد مختلف برای مدیریت شهری و مسئولان پیش آورده، ابتدا از نظر فرسودگی کالبدی و نارسایی زیر ساخت های شهری مطرح می شود و در پی آن جابه جایی جمعیت و جایگزین شدن جمعیت مهاجر و ناهمگن، و به طور کلی جایگزین شدن اقشار نازل اجتماعی در این محله ها که گسترش ناهنجاری های مختلفی از قبیل ناهنجاری های اجتماعی، مشکلات فرهنگی و گاه مشکلات سیاسی، از پدیده های عمده هستند که همگی در فرسودگی و ناکارآمدی بافت های فرسوده، تاریخی شهری ریشه دارند. بخش عمده ای از سطح شهرهای ایران دچار فرسودگی و ناکارآمدی است. در این محدوده ها سرمایه های انسانی، مالی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور در معرض خطر ناشی از حوادث غیر مترقبه است. بر اساس شاخص های مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، بافت فرسوده شهری به محدوده یا بلوک شهری اطلاق می شود که بیش از ۵۰ درصد بناهای آن ناپایدار، معابر آن نفوذ ناپذیر و املاک آن ریز دانه باشد. ساکنین بافت های فرسوده شهری غالباً واجد اصالت اجتماعی و فرهنگی بوده و در برخی مناطق واجد ارزش های غنی معماری و شهرسازی نیز می باشند، لیکن دارای مشکلات گسترده زیر بنایی و رو بنایی است. از نظر اقتصادی، ظرفیت بالا جهت ایجاد کاربری های مختلف شهری از جمله مسکونی، این مناطق را بالقوه متناسب سرمایه گذاری های توسعه درونی می نمایند. قریب به ۸۰ درصد سطح این مناطق را خطر جدی زلزله تهدید می کند که در صورت عدم توجه به نوسازی و مقاوم سازی آنها در آینده باید هزینه های چند برابری را صرف بازسازی این مناطق نمود و این صرف نظر از خسارت جبران ناپذیر تلفات انسانی و صدمات روحی در کنار فرصت های از دست رفته ی ملی است. در این محدوده فقر شهری اعم از فقر کالبدی و فقر خدماتی متراکم شده و به دلیل فقر اقتصادی ساکنان امکان تغییر خود به خودی و ارتقاء محیط زندگی مناسب تقریباً از بین رفته است [۴]. برنامه بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری به دلیل امکان استفاده از ظرفیت های قابل توجه و به دلیل احداث مسکن و توسعه دسترسی به خدمات شهری در آن به عنوان یکی از برنامه های سیاست دورن زای شهری محسوب می شود. لیکن تحقق این برنامه به دلیل سرمایه گذاری هنگفت مورد نیاز، با توجه به سطح گسترده بافت های فرسوده شهری جزء مشارکت مردم و بخش غیر دولتی امکان پذیر نیست. بافت های فرسوده شهری در فرآیند زمانی طولانی مدت شکل گرفته و تدوین یافته و امروزه در محاصره تکنولوژی عصر حاضر و توسعه شهری جدید گرفتار شده است. اگر چه این بافت در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکردهای منطقی و سلسله مراتبی بوده، ملی امروزه از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی شده و آنگونه که باید و شاید نمی تواند جوابگوی نیاز ساکنین خود باشد. زندگی در چنین مکان هایی با افسردگی و فقدان مشارکت اجتماعی همراه است.

روش تحقیق

تحقیق حاضر به صورت تحلیلی و توصیفی انجام پذیرفته و همچنین با شیوه استلالی، به منابع و متون معتبر کتابخانه ای، استنادی و شبکه جهانی اینترنت نیز ارجاع شده است. سپس با توجه به اطلاعات به دست آمده به بررسی امکانات، خدمات و وضعیت کلی بافت فرسوده، تاریخی ناحیه یک محله دو، بافت محله خاماچیلار شهرستان خوی پرداخته شد.

پیشینه پژوهش

رهنما و خوشاب (۱۳۹۲)، [۵] به اولویت های بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری در شهر جیرفت با تأکید بر شاخص های اجتماعی اقتصادی و کالبدی شهر جیرفت پرداخته اند. که در رتبه های به دست آمده مشخص شد که حوزه های ۹، ۶ و ۱۰ بدترین شرایط

بهسازی و نوسازی و حوزه های 3، 1 و 4 شرایط نسبتاً بهتری در بافت فرسوده ی شهر جیرفت دارند. شفيعی دستجردی (۱۳۹۲)، [۶] در مقاله نوسازی بافت های فرسوده و ضرورت تغيير نگرش در تهيه و اجرای طرح های جامع و تفصیلي (نمونه موردی: شهر اصفهان) بر چهار موضوع: ظرفیت سازی و سرمایه اجتماعی، مفهوم فرآیند در تهيه و اجرای طرح های توسعه شهری، مدیران شهری و تحقق پذیری طرح های توسعه شهری، و انجام مطالعات و تهيه طرح های ویژه نوسازی، جهت برون رفت از وضعیت فعلی و در راستای تحقق پذیری طرح های توسعه شهری و نوسازی بافت های فرسوده تأکید شده است. داوودپور و نیک نیا (۱۳۹۰)، [۷] به بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری راهبردی به سوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده کوی سجادیه) پرداخته اند. سجادی و همکاران (۱۳۹۰)، [۸] نیز بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری با تأکید بر مشارکت مردمی با استفاده از پرسش نامه از خانوارها و تحلیل سوات در محله دولاب تهران به استخراج راهکارهایی در راستای بهسازی و نوسازی مشارکتی پرداخته اند. الیوغیش و شوپچی (۱۳۹۳)، [۹] در برنامه ریزی راهبردی بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری به مطالعه محله جوادیه منطقه ۶۱ تهران پرداخته اند. نتایج حاصل از این پژوهش نشان می دهد که استراتژی بازنگری در راستای بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده محله جوادیه به عنوان استراتژی اولویت دار بهترین استراتژی است. از این رو در چارچوب راهبردهای بازنگری می توان از مشارکت مردم در راستای ایفای نقش مناسب آنها در ساماندهی و بهسازی بافت، بهره گیری از دسترسی مناسب و سرمایه گذاری در بافت در راستای احیای قیمت واقعی زمین بهره جست. نعمتی و همکاران (۱۳۹۵)، [۱۰] به تحقیق در مورد نوسازی و بهسازی بافت فرسوده بارویکرد توسعه پایدار شهری و تلفیق عملگرهای فازی GIS و FAHP نمونه موردی: شهر پیرانشهر پرداخته اند. نتایج به دست آمده حاکی از آن است که مطابق توابع و مدل بکار رفته در پژوهش، از کل سهم بافت (مساحتی بالغ بر ۲۴۴۰۲۳ متر مربع یعنی ۰/۷۲۱۰ درصد) آن واجد شرایط قوی برای امر نوسازی بوده است در حالی که مابقی سهم بافت مساحتی بالغ بر ۴۱۵۰۲/۵ مترمربع یعنی ۰/۱۱ درصد) از اولویت ضعیفی برای امر نوسازی برخوردار است. حسین زاده و همکاران (۱۳۹۰)، [۱۱] به بهسازی و نوسازی بافت فرسوده با تأکید بر سیاست توسعه درونی مطالعه موردی: محدوده ۵ بافت فرسوده قائم شهر (محدوده اطراف راه آهن)، اشاره داشته اند. براساس نتایج حاصل از تحلیل سوات در این محدوده هم فرسودگی کالبدی و هم فرسودگی کارکردی مشهود است. برای رفع فرسودگی کالبدی محدوده لازم است که بهسازی و نوسازی این محدوده هم فرسودگی محدوده در درجه اول و سپس دسترسی ها و بناهای عمومی و در نهایت در کل محدوده بهسازی و نوسازی صورت گیرد. و اما برای رفع فرسودگی کارکردی محدوده باید کاربری های ناسازگار و نادرست اصلاح شود. واضح ترین کاربری ناسازگار در این محدوده که به نوعی واضح ترین کاربری ناسازگار در کل شهر نیز می باشد، کاربری راه آهن است. راهکار اساسی رفع این مشکل که در این پژوهش مورد نظر است، طرح خروج راه آهن از داخل محدوده می باشد. رسولی و همکاران (۱۳۹۳)، [۱۲] به ضرورت بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری در شهر ساری اشاره کرده اند. این پژوهش در پی آن است که با ارائه الگوی مناسب بهسازی و نوسازی، ضمن حفظ سرمایه های شهری (میراث درون بافت ها) به ویژه مرفولوژی بافت های با ارزش (که اغلب نادیده انگاشته می شود) از هدر رفتن سرمایه مادی جلوگیری کند. گلووانی و خان محمدی (۱۳۹۴)، [۱۳] به بهره گیری از الگوی ایرانی- اسلامی در نوسازی کالبدی بافت های فرسوده شهری (نمونه موردی: محله خاماچیلار شهر خوی) پرداخته اند. دستیابی به الگوی اسلامی- ایرانی در حوزه نوسازی بافت های فرسوده به طور عام و بافت فرسوده خاچیلار خوی به طور خاص می باشد. نتایج حاصل از انجام این پژوهش نشان می دهد که اتخاذ هر هدف یا سیاستی می بایست در راستای حفظ، تقویت و اعتلای ارزش های بافت باشد.

مبانی نظری تحقیق

شهر و بافت شهری

شهرها به مثابه موجودات زنده ای هستند که همواره نیاز به تجدید حیات دارند و برای ادامه حیات نیازمند احیای بافت های فرسوده خود هستند. به طور کلی اعتقاد به بهبود محیط یکی از ریشه های ایده ناب برنامه ریزی شهری و شاید مهمترین ایدئولوژی ثابت و استوار آن است [۱۴]. بافت شهری عبارت از دانه بندی و درهم تنیدگی فضاها و عناصر شهری که به تبع ویژگی های محیط به ویژه توپوگرافی و اقلیم در محدوده شهر یعنی بلوک ها و محله های شهری به طور فشرده یا گسسته و با نظم جایگزین شده اند [۱۵]. بافت هر شهر نحوه شکل گیری و مراحل رشد و توسعه شهر در طول تاریخ را نشان می دهد [۱۶]. بافت شهر به معنی این که عناصر کالبدی، فعالیت ها و اقشار مردم به چه صورت در فضا با یکدیگر تلفیق می شوند که یکی از مشخصات بارز و اساسی شهر است [۱۷]. از مشخصات این بافت ها به خصوصیات چون ریز دانه گی بناها، عرض کم معابر، قیمت بالای بناها، غیر مقاوم بودن آنها، مترکه شدن برخی از آنها، توان مالی پائین ساکنین برای احیاء و بهسازی و نوسازی آن و خدمات رسانی ضعیف شهرداری ها را می توان اشاره کرد.

بافت قدیمی شهری

بافت قدیمی به آن نوع یکدستی سکونت و انسجام فضاهای کالبدی گفته می شود که متعلق به نظام اجتماعی قدیم است که در آن نظام اجتماعی با نظام زندگی اجتماعی امروزی فرق دارد. این بافت ها با وجود فرسودگی کالبدی، نشان دهنده هویت تاریخی شهرها و دارای ارزش های مکانی، فضایی، تاریخی و اجتماعی هستند [۱۸].

بافت تاریخی

بافت تاریخی به بخش یا بخش هایی از شهرهای معاصر اطلاق می شود که منعکس کننده ارزش های فرهنگی، تاریخی شهر بوده و از تعامل انسان و محیط پیرامون او در طول تاریخ به دست آمده است [۱۹]. مهمترین ویژگی این بافت ها این است که اغلب در مرکز شهرهای قدیمی قرار دارند و به عنوان هسته اولیه تشکیل دهنده شهر محسوب می شوند. شکل گیری و رشد ارگانیک از دیگر مشخصات این بافت ها می باشد. همچنین عناصر اصلی و تعیین کننده شالوده شهر شامل مسجد جامع، بازار و محله های مسکونی هستند [۲۰].

بافت فرسوده شهری

به عرصه هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات یا خدمات و زیر ساخت های شهری، آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند [۲۱]. بافت های فرسوده تظاهر نوعی بیماری در ساختار مجموعه های زیستی و عموماً مناطق شهری محسوب می گردند و عوامل چندی در بروز و شکل گیری آن ها دخیل اند که از میان می توان به عوامل کالبدی، عملکردی، زیست محیطی، اقتصادی اجتماعی، فرهنگی اشاره کرد. تأثیر مخرب هر یک از عوامل فوق سبب کاهش ارزش های کمی و کیفی محیط زیست، در محدوده هایی از شهر می شود و با نزول ارزش های سکونتی، عملکردی در این قبیل محدوده ها امر نوسازی، بازسازی و بهسازی در آن ها متوقف می گردد و میل به عدم تغییر و تحول در آن ها فزونی می یابد و حالت فرسودگی و ناکارآمدی در آن ها مستولی می شود و بدین ترتیب بافت فرسوده ی شهری به عنوان بازتابی از تأثیر عوامل مخرب شکل می گیرد و به صورت فضایی که به تدریج متعلق به همه کس و غیرقابل سکونت برای هر کس باشد به حیات خود ادامه می دهد [۲۲]؛ [۱۰].

بهسازی

بهسازی به سلسله اقداماتی گفته می شود که به منظور ابقا و بهبود کالبد و فضای شهری در کوتاه مدت صورت می گیرد. به عبارت دیگر به مجموعه اقدامات اجرایی در شهر گفته می شود که به منظور حفاظت و احیای کالبد و فعالیت، موجبات حفظ هویت، اصالت و بهبود بنا و فضای شهری را فراهم می سازد [۲۳]. بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده ی شهری از جنبه های متفاوت، موضوعی بسیار پیچیده می باشد. ساکنان آن عمدتاً از اقشار پایین جامعه بوده و از فرصت های شغلی اندکی برخوردارند و به ناچار تن به مشاغل دون پایه 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. فنشتاین و گری بر این باورند که دولت به عنوان نهاد مؤثر اصلی باید در این بافت ها مداخله نماید و نیازهای اولیه و اساسی همچون مسکن مناسب، مراکز آموزشی، فرصت های اشتغال از طریق مشاغل خرد و تأمین نیازهای روزمره ساکنان را فراهم نماید [۲۴]. بهسازی شهری به مجموعه مداخله هایی از اصلاح وضع بناها، فضاها و بهسازی محله های شهری بر اساس یک سطح جامع و هماهنگ به نحوی که حالت فرسودگی و رکود را در آن ها از بین ببرد گفته می شود. در این مداخله اصل بر وفاداری به گذشته و حفظ آثار هویت بخش دران هاست. دخالت در این بافت ها مستلزم رعایت مقررات سازمان میراث فرهنگی می باشد [۲۵].

نوسازی

نوسازی به معنای تجدید بنای ساختمان ها، عمل یا فرآیند از بین بردن نشانه های خرابی، فرسودگی، ویرانی ها با مفهوم دوباره سازی و تجدید بنای نو مترادف است [۲]. نوآوری نواحی شهری فرسوده با بهبود سازی این نواحی (مانند وارد کردن خدمات مدرن و جدید به نواحی مسکونی قدیمی یا از طریق روان بخشی کوچه ها) یا ساماندهی (تخریب همه ساختمان های موجود و ساختن دوباره آن ها). نوسازی زمانی انجام می شود که فضای شهری، مجموعه و یا بنا از نظر عملکردی فعال هستند، ولی فرسودگی کالبدی سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده است یا بازسازی محله های موجود بر اساس طرح هماهنگ و کنترل شده همراه با پاک سازی و ساختمان های نامناسب می باشد [۲۶].

بحث و یافته های تحقیق

قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری

ماده (۱) به منظور ایجاد وحدت رویه در فرآیند احياء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری و تعیین محدوده های مورد حمایت این قانون اقداماتی به شرح ذیل صورت می پذیرد.

ماده (۲) اصطلاحات و مفاهیمی که در این قانون بکار رفته دارای معانی ذیل است:

الف) بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری: مناطقی از شهر است که در طی سالیان گذشته عناصر متشکله آن اعم از تاسیسات روبنائی، زیربنائی، ابنیه، مستحدثات، خیابان ها و دسترسی ها، دچار فرسودگی و ناکارآمدی شده و ساکنان آن از مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می برند.

ب) نقشه محدوده بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری، نقشه ای است که براساس شاخص های مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران توسط وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) و یا شهرداریها تهیه و به تصویب کمیسیون های موضوع ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده یا می رسد.

ج) طرح های احياء، بهسازی و نوسازی، طرح هایی هستند که در چهارچوب طرح های توسعه شهری (اعم از جامع و تفصیلی) به منظور اجرای برنامه های احياء، بهسازی و نوسازی شهری با رعایت اصول شهرسازی، فنی و معماری تهیه می شود. این طرح ها در برگیرنده کاربری های جدید و مورد نیاز محدوده معینی از بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری بوده و اجرای آنها متضمن تامین خدمات عمومی و زیر ساخت های شهری از قبیل شبکه های دسترسی، معابر و بدنه آنها، پروژه های عمران و خدمات شهری، فضای سبز و غیره است که متکی بر ضوابط شهرسازی و معماری ایرانی- اسلامی و بومی هر منطقه می باشد.

د) سهام پروژه، حق السهمی از ارزش کل پروژه است که سهم دارنده را مشخص می کند.

ماده (۳) طرح های یاد شده در بند (ج) ماده (۲) توسط وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) و یا شهرداری ها تهیه و خارج از نوبت به تصویب کمیسیون های موضوع ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می رسد.

ماده (۴) مجریان طرح های احياء، بهسازی و نوسازی، (وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری ها) می توانند قسمتی از اختیارات خود را به شرکت ها و یا سازمان های وابسته به خود و یا اشخاص حقیقی و حقوقی غیر دولتی صاحب صلاحیت فنی، مالی و اجرایی واگذار نمایند. صلاحیت اشخاص حقیقی و حقوقی را وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) تعیین می نماید.

ماده (۵) وزارت کشور (سازمان مدیریت بحران کشور) مکلف است برای جلوگیری از خسارات ناشی از حوادث غیر مترقبه در بافت های فرسوده و ناکارآمد پیشگیری لازم را با اولویت بافت های مذکور بعمل آورد.

ماده (۶) به منظور جلب مشارکت حداکثری مالکان و ساکنان محدوده طرح های احياء، بهسازی و نوسازی، حسب مورد از سوی مجری طرح، محدوده اجرائی طرح های مصوب به نحو مطلوب و مناسب به ساکنان و مالکان اطلاع رسانی می شود و با همکاری آنها برای حصول توافق نسبت به ارزیابی و تعیین قیمت روز اراضی، ابنیه و دیگر حقوق قانونی افراد در وضعیت موجود بعلاوه ۱۵٪ از طریق هیئت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری (یک نفر به انتخاب مالک یا صاحب حق، یک نفر به انتخاب مجری طرح و یک نفر مرضی الطرفین) اقدام می گردد. هزینه های ارزیابی به عنوان جزئی از هزینه های اجرای پروژه محسوب شده و به عهده مجری طرح است.

ماده (۷) در صورتیکه تعدادی از مالکان املاک واقع در پروژه های اجرائی مصوب تمایلی به مشارکت نداشته باشند و ملک آنها مانع اجرا طرح باشد، سهم آنها براساس ارزش تقویم شده به عنوان قیمت پایه در صورت وجود وجه ملزم شرعی از طریق مزایده به فروش رسیده و به آنان پرداخت می شود. برنده مزایده به نسبت سهام مالک، در مشارکت با مجری طرح جایگزین مالک اول می گردد. در صورت استنکاف مالکان املاک مذکور از مشارکت و یا عدم واگذاری سهام به هر دلیل از طریق مزایده، مجری طرح باید راساً یا از طریق جلب سرمایه های سرمایه گذاران متقاضی مشارکت، نسبت به خرید یا تملک املاک مزبور اقدام نماید. در صورت مجهول المالک بودن بعضی از املاک واقع در پروژه های اجرایی فوق با اذن ولی فقیه از طریق مزایده اقدام می شود و وجوه حاصل در اختیار ولی فقیه قرار می گیرد تا مطابق نظر ایشان عمل شود.

تبصره (۱) اقدامات مربوط به تملک املاک موضوع این ماده صرفاً از طریق مجری طرح و وفق احکام این قانون و همچنین احکام غیر مغایر در لایحه قانونی نحوه خرید املاک و اراضی برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب و قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸ و اصلاحات بعدی صورت می پذیرد. این اقدام مانع از مراجعه ذی نفع حداکثر ظرف بیست روز از ابلاغ واقعی به مراجع قضایی و همچنین مانع اجرا عملیات نخواهد بود.

تبصره ۲) طرق مختلف تامین منابع مالی اجرای این ماده و سایر مفاد قانون اعم از راه اندازی نهادهای تامین سرمایه، انتشار اوراق مشارکت، جلب مشارکت سرمایه گذار خارجی یا داخلی، ایجاد صندوق های توسعه سرمایه گذاری غیردولتی و راه اندازی شرکتهای سهام پروژه غیر دولتی و نظایر آن به موجب آئین نامه ای است که توسط وزارت خانه های مسکن و شهرسازی، کشور و امور اقتصادی و دارائی حداکثر ظرف سه ماه پس از تصویب این قانون در چهارچوب قوانین بودجه و برنامه توسعه، تنظیم می شود و به تصویب هیئت می رسد. ایجاد صندوق های توسعه سرمایه گذاری دولتی و راه اندازی شرکتهای سهام پروژه دولتی منوط به تصویب مجلس شورای اسلامی است.

ماده ۸) به منظور تشویق مالکان، سرمایه گذاران و سازندگان و تسریع در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی طرحهای مصوب موضوع این قانون، کلیه املاک و اراضی واقع در پروژه های اجرائی طرح های یاد شده و همچنین سایر ابنیه و اراضی واقع در دیگر نقاط محدوده بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری با کاربری مسکونی از حیث عوارض صدور پروانه ساختمانی و تراکم، مشمول ماده (۱۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب سال ۱۳۸۷ می شود و در خصوص سایر کاربری ها، شهرداری ها مکلفند نسبت به تقسیم و یا مشارکت در پروژه ها، به ازاء بهای عوارض متعلقه و یا موکول نمودن پرداخت عوارض به پایان عملیات ساخت و ساز و دریافت آن بر اساس بهای روز حسب مورد اقدام نماید. مجری طرح می تواند در مقابل عوارض و مطالبات شهرداری نسبت به واگذاری بخشی از فضاهای احداثی طرح اقدام و یا با انجام خدمات مورد نیاز طرح با شهرداری تهاتر نماید.

ماده ۹) به منظور حل و فصل اختلافات و مشکلات مربوط به املاک و اراضی واقع در طرحهای مصوب احیاء، بهسازی و نوسازی اعم از فاقد سند، بلاصاحب و مجهول المالک و سایر اختلافات و تعیین تکلیف وضعیت اینگونه املاک، وفق ضوابط و مقررات مربوط، هیئتی مرکب از یک نفر از قضات با تجربه دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت اسناد و املاک محل یا نماینده وی و یک نفر به نمایندگی از سوی سازمان مسکن و شهرسازی استان در اداره ثبت اسناد و املاک محل تشکیل می شود و با رعایت ضوابط و مقررات مورد عمل نسبت به موضوع رسیدگی و با رای قاضی عضو هیات اتخاذ تصمیم خواهد نمود. رای صادره توسط قاضی ظرف بیست روز پس از ابلاغ در محاکم دادگستری قابل تجدید نظر و رای دادگاه تجدید نظر قطعی است.

ماده ۱۰) ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند در محدوده طرح های احیاء، بهسازی و نوسازی با رعایت حقوق مالکانه اشخاص، عملیات ثبتی لازم را جهت حذف معابر موجود، تجمیع، تفکیک و افراز اراضی و املاک و مستحقات واقع در طرحهای احیاء، بهسازی و نوسازی مصوب با اولویت و حداکثر ظرف دو ماه پس از درخواست مجری به انجام رسانند.

تبصره) شهرداری ها می توانند در پروژه های تجمیعی صرفا با صورتجلسه توافق مالکین نسبت به صدور پروانه ساخت اقدام نمایند در هر صورت صدور پایان کار منوط به ارائه سند ثبتی است.

ماده ۱۱) به منظور تامین سرانه ها و زیرساخت های لازم در طرحهای مصوب احیاء، بهسازی و نوسازی حق امتیاز آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن در این محدوده ها پس از نوسازی، محفوظ است و دستگاههای ذیربط موظفند نسبت به برقراری و تامین خدمات مورد نیاز اقدام نمایند.

ماده ۱۲) دولت می تواند هزینه های بخش غیر دولتی به منظور تامین خدمات و فضاهای عمومی، فرهنگی، گردشگری، آموزشی، مذهبی و ورزشی در مناطق یاد شده را جزء هزینه های قابل قبول مالیاتی مودیان محسوب نماید.

ماده ۱۳) دولت مجاز است سالانه ۱۰ هزار میلیارد ریال جهت احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری در بودجه سنواتی کل کشور پیش بینی و درج نماید.

ماده ۱۴) شورای برنامه ریزی و توسعه استان ها موظفند در چهارچوب اعتبارات موضوع ماده (۱۳) این قانون اعتبارات مورد نیاز را برای ساخت فضاها و ساختمان های عمومی و خدماتی در محدوده مصوب بافت های فرسوده از محل اعتبار دستگاه های ذیربط با اولویت تامین نمایند.

ماده ۱۵) بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است، حداقل ۲۵ درصد تسهیلات بانکی ارزان قیمت تخصیصی به بخش مسکن را به امر احداث و نوسازی مسکن و احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری اختصاص دهد.

ماده ۱۶) وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری) مکلف است با همکاری وزارت کشور، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور و شورای عالی استان ها به منظور جلب همکاری و مشارکت کلیه دستگاه های اجرایی ذیربط در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد و در جهت راهبری و مدیریت یکپارچه و ایجاد وحدت رویه کلیه عوامل مرتبط در سطح ملی و محلی و استفاده از امکانات و منابع موجود حداکثر ظرف ۶ ماه پس از تصویب این قانون نسبت به تهیه و تدوین سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری با رویکرد ضوابط شهرسازی معماری ایرانی - اسلامی اقدام و برای تصویب به هیات وزیران ارائه نماید.

ماده ۱۷) در اجراء کلیه مفاد این قانون رعایت اجراء اصل (۸۳) قانون اساسی و موازین شرعی مربوط به وقف الزامی است.

قانون فوق مشتمل بر هفده ماده و شش تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ دوازدهم دی ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و نه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۹/۱۰/۲۹ به تایید شورای نگهبان رسید [۴]: [۲۷].

رویکردهای مداخله در بافت های شهری

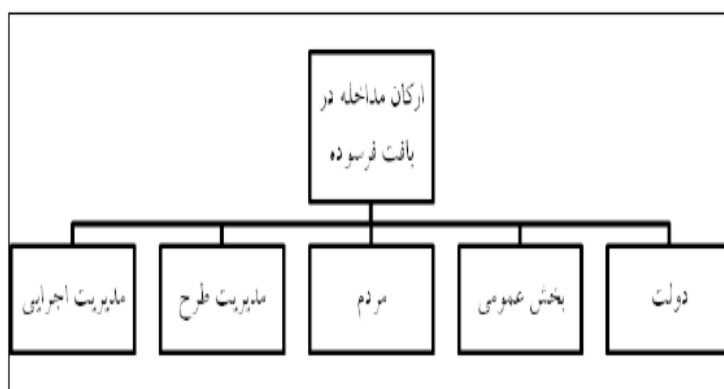
بافت های تاریخی و فرسوده شهری، به منظور ارائه شرایط زیست معاصر، نیاز به مداخله دارند انواع مختلف از روش های مداخله و برخورد در بافت های فرسوده شهری تجربه شده را می توان در سه رویکرد کلی زیر دسته بندی کرد:

- سامانده بافت فرسوده
- حفاظت از بافت فرسوده
- دخالت در بافت فرسوده [۲۸].

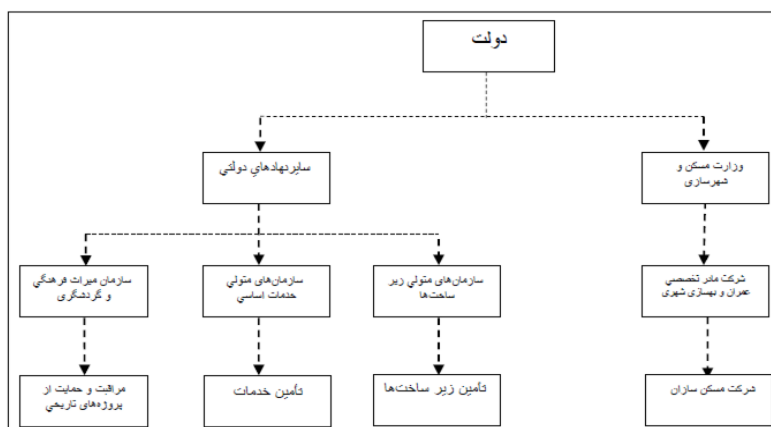
احیای بافت های فرسوده شهری توسط سازمان ها و نهادهای دولتی و ضرورت استفاده از برنامه مشارکتی

مردمی

دولت به عنوان یکی از مهمترین نهادها و ارکان مداخله در بافت فرسوده، وظیفه حمایت، هدایت و نظارت بر تهیه ی طرح های نوسازی را به عهده دارد و از طریق وزارت مسکن و شهرسازی و سایر نهادهای دولتی نقش خود را ایفا خواهد نمود. مداخله در بافت فرسوده تنها در صورتی امکانپذیر است که سازمان ها و نهادهای دولتی در کنار مردم قرار گرفته و با برنامه ریزی صحیح و اصولی جهت رفع معضلات و مشکلات موجود همگام شده و با یک حرکت گروهی، منسجم و پویا به نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده اقدام نمایند. ارکان مداخله در بافت فرسوده شامل دولت، بخش عمومی، مردم، مدیریت طرح، مدیریت اجرایی می باشد (شکل های ۱ و ۲). بدون شک شهرداری ها به عنوان محور اقدامات اجرایی در سطح شهر و به عنوان عالی ترین مرجع مدیریت شهری دارای متنوع ترین وظایف و مسئولیت ها در موضوع بهسازی و نوسازی شهری است. از جمله رویکردهایی که در برنامه های نوسازی شهرداری دیده می شود استفاده از اراضی ذخیره شهری و واگذاری آن اراضی برای ساخت مسکن و انتقال ساکنان بافت های فرسوده به آن مکان هاست. موضوعی که به سرعت به شکاف های اجتماعی و از هم پاشیدن تمام ساختارهای اجتماعی محلات منجر خواهد شد. تلاش اصلی باید بر روی تداوم و پایداری زیست خانوارها در همان محلات باشد. از جمله اقدامات مهم شهرداری ها و شوراهای شهری که شناخت بیشتری از محلات دارند توجه به مشارکت مردم در امر بهسازی و نوسازی شهری است. زمانی که بحث از مشارکت مردمی به میان می آید انتظار بر این است که هزینه های مربوط به احیاء و بهسازی توسط مردم و ساکنان این گونه بافت ها صورت پذیرد. در حالی که اصولاً احیای بافت و حفاظت از آثار تاریخی، میراث فرهنگی و ارزش های معماری کهن، یک مقوله ملی است. بنابراین نمی توان انتظار داشت که تمامی هزینه ها و طرح ها توسط ساکنان این گونه از بافت ها (که در نوع فرسوده این بافت ها، اغلب ساکنان آن از طبقات فرودست جامعه هستند و در حال ترک آن محل)، تأمین شود [۲۹]. در اینجا دو مسأله بسیار مهم مطرح می شود: اول اینکه اگر دولت صرفاً عهده دار دخالت در بافت های فرسوده شهری شود، از مردم و ساکنان این بافت ها سلب علاقه و اختیار می شود و در نتیجه آن، این بافت ها پایدار نخواهد بود چرا که هرگز به طور طبیعی احیاء نشده اند. دوم آنکه اگر دولت به عنوان یک سرمایه گذار مهم در بافت های فرسوده دخالت نکند و زمینه تشویق مردم را فراهم نکند، مردم به تنهایی هرگز دست به نوسازی این گونه از بافت ها نخواهند زد و به تدریج آن بافت ها را ترک خواهند کرد (شکل های شماره ۱ و ۲)، [۳۰].



شکل شماره ۱: نمایش سازمان و تشکیلات اجرایی، ارکان مداخله در بافت فرسوده، مأخذ: نگارنده



شکل شماره ۲: نمایش سازمان و نهادهای دولتی مداخله کننده در بافت فرسوده، مأخذ: نگارنده

مزایا و موانع بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری بر پایه برنامه ریزی مشارکتی مردمی

مزایا

- به وجود آمدن روند مدیریتی و برنامه ریزی به صورت کارآمد
- افزایش ارتباط و پاسخگو بودن
- افزایش پیوستگی و نزدیکی اقشار اجتماعی و حس جمعی
- به وجود آمدن مالکیت شهروندی، تعهد و حس مسئولیت در قبال برنامه ها و پروژه ها و تأیید از طرف شهروندان
- دریافت اطلاعات بیشتر در خصوص مشکلات محل زندگی و نتیجه شناخت بستر و بافت فرسوده شهری
- صرفه جوی در هزینه های بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده از طریق جلب مشارکت شهروندان

موانع

- موانع ساختاری
- موانع فرهنگی- اجتماعی
- عدم مداخله واقعی مردم و عدم اطلاع مردم از برنامه ها
- محدودیت های قانونی و احساس عدم تعلق به محله
- عدم شناخت جایگاه سازمان های غیر دولتی، محدودیت های اقتصادی و موانع سیاسی مشارکت [۲۹].

مورد مطالعه: شهرستان خوی- محله دو ناحیه ۱، محله خاماچیلار

شهرستان خوی

شهرستان خوی در ناحیه شمال غربی استان با جمعیت ۳۷۰۰۷۲ نفر، به مرکزیت شهر خوی، در فاصله ۱۶۰ کیلومتری از مرکز استان قرار دارد (طی آخرین تقسیمات کشوری به دو شهرستان خوی، به مرکزیت خوی و چابپاره به مرکزیت قره ضیاءالدین تفکیک شده است). خوی به عنوان مهد تمدن ۶۰۰۰ ساله که در سالنامه های آشوریان به نام خویه وه، در تورات به نام حویه، در کتاب (العالم من المشرق الی المغرب)^۱ با نام خویه، آمده و در سال ۲۵۰ هـ ق آیین خرداد در کتاب (المسالك الممالك)^۲ با نام کنونی خوی از آن یاد می کند. شهر در موقعیت جغرافیایی ۴۴ درجه و ۲۸ دقیقه طول جغرافیایی و ۳۸ درجه و ۵۶ دقیقه عرض جغرافیایی واقع شده و اختلاف ساعت شهر خوی با تهران ۲۵ دقیقه و ۳۴ ثانیه است یعنی ساعت ۱۲ ظهر خوی ساعت ۱۲ و ۲۵ دقیقه و ۳۴ ثانیه تهران است. وسعت آن در محدوده طرح تفصیلی و توسعه و عمران منقضی شده ۱۰۵۰ هکتار و با در نظر گرفتن ساخت و سازهای پیرامونی خارج از محدوده بالغ بر ۱۴۲۲ هکتار است. در زمینه بخش کشاورزی، نقش و جایگاه شهر خوی در استان و استقرار در یک ناحیه روستائی، شرایط اقلیمی و طبیعی و وجود زمین

^۱ رجوع به کتاب حدود العالم من الشرق الی المغرب که در ۳۷۲ هجری قمری به کوشش دکتر منوچهر ستوده در تهران توسط نشر کتابخانه طهوری به چاپ رسیده است.

^۲ رجوع به کتاب مسالك و ممالك تألیف ابواسحق ابراهیم اصطخری با اهتمام یرج افشار، بنگاه ترجمه و نشر کتاب.

های حاصل خیز متعدد در دشت خوی موید رشد این بخش بالاتر از متوسط رشد اقتصادی شهر است. شهر خوی به رغم رشد پائین تر بخش خدمات از متوسط رشد استان و شهر، که بیشتر به علت رشد منفی خدمات عمومی و جذب شاغلان جدید شهر و شاغلان روستایی به خصوص نیروی شاغل با تخصص پائین به سمت بخش صنعت؛ مثل صادرات فرش های دستباف به کشورهای اروپایی و مشاغل کاذب صورت گرفته، شهری خدماتی است (شکل شماره ۳)، [۳۱].

شهر خوی دارای ۴۰۰۶ هکتار است که تقریباً ۴۰۰ هکتار آن - چیزی حدود ۱۰ درصد- بافت فرسوده است. بافت تاریخی خوی شامل بازار، مسجد مطلب خان، مسجد سیدالشهدا و دروازه سنگی در هسته مرکزی شهر قرار دارد که قسمتی از بافت فرسوده است. عملکرد و اقدامات شهردار خوی از همکاری با اداره کل راه و شهر سازی، اداره میراث فرهنگی به منظور احیاء و بهسازی بافت تاریخی شهر خوی؛ برای حفاظت از بافت تاریخی و بازسازی آن که قسمتی از بافت فرسوده است، ۸۵۰ میلیون تومان برای احیای خیابان امام (ره) که هسته تاریخی این شهر است، هزینه شده، سطح سواره را کمتر شده و در عوض پیاده‌روها را تعریض شده و با انتقال کابل های برق به زیر زمین تیرهای چراغ برق نیز را حذف کرده اند. برخی از راسته های بازار تاریخی خوی نیز نیاز به مرمت داشت که با همکاری میراث فرهنگی و اداره راه شهر سازی خوی در حال بازسازی آنها هستیم تا از این طریق بتوانیم با جذب گردشگر در گسترش صنعت گردشگری اقدام کنیم. در خوی ۲۱۰ هکتار حاشیه نشینی و سکونت غیررسمی داریم که در ۴ محله شناسایی شده هدف، سکونت دارند. اما محلات دیگر که در این مناطق هستند و تصویب نشده‌اند جزو معضلات مدیریت شهری هستند. زیرا ما هر روز باید نیرو بگذاریم که ساخت و ساز غیر مجاز صورت نگیرد.

بافت فرسوده محله دو ناحیه ۱، محله خاماچیلار

بافت فرسوده محله دو ناحیه ۱ (محدوده خاماچیلار)، شهر تاریخی خوی با مراکز تاریخی و فرهنگی که گنجینه‌ای گرانبها از تاریخ و فرهنگ را در خود جای داده است با مشکلات فیزیکی و اجتماعی روبرو است و از طرفی مقصد مهمی در جذب گردشگر است. با توجه به رابطه متقابل میان توسعه گردشگری و بازسازی بافت‌های تاریخی، بهره برداری از میراث فرهنگی و تاریخی در بردارنده منافع بسیاری در زمینه‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی برای این خطه از کشورمان است (شکل شماره ۴). محدوده مورد مطالعه خاماچیلار در جنوب غربی قسمت مرکزی شهر قدیمی یعنی در جنوب محله ۲ ناحیه یک شهر خوی واقع است. این محدوده، از شمال به کوچه شهید فرامرزی، از غرب به کوچه سلامت بخش و خیابان امام خمینی جنوبی، از جنوب به بلوار مدرس و از شرق به خیابان طالقانی محدود می گردد و وسعت آن تقریباً ۱۱ هکتار می باشد.

بررسی ها و ویژگی های کالبدی محدوده

ویژگی های کالبدی از طریق بررسی الگوهای موجود در محدوده مورد مطالعه (خاماچیلار)، به دست آمده است که شامل بررسی اشغال زمین و تراکم، تعداد طبقات، قدمت بناها، کیفیت ابنیه و مصالح مصرفی و همچنین شناسایی عناصر ارزشمند کالبدی می باشد.

- سطح اشغال

سطح اشغال زیر ۲۲ درصد با توزیع ۵۲ درصد سطح ساخته شده در رده اول، سطح اشغال ۲۲ تا ۳۵ درصد با سهم ۲۶ درصد از سطح ساخته شده و سطح اشغال ۳۵ تا ۵۵ درصد با سهم ۱۴ درصد الگوی رایج سطح اشغال در محدوده مورد مطالعه هستند. که با توجه به سطح کل اعیانی در محدوده مورد مطالعه مشخص می گردد که ۲۳ درصد از سطح ساخته شده به اشغال ساختمان ها در آمده است.

- تراکم ساختمانی

تراکم ۲۰ تا ۴۵ درصد از لحاظ فراوانی بیشترین توزیع را دارا می باشد. اما از نظر سطح، تراکم زیر ۲۰ درصد می باشد که به دلیل وضعیت پلاک های بزرگ غیر مسکونی می باشد.

- طبقات

۲۴۶ پلاک با ۱ طبقه ساختمان و ۱۵۹ پلاک با ۲ طبقه ساختمان بیشترین فراوانی را در محدوده داراست که نشان از گسترش افقی کالبد محدوده دارد. در این محدوده، تنها ۱ پلاک چهار طبقه و ۲۲ پلاک ۳ طبقه و تعداد ۱۴ پلاک فاقد ساختمان وجود دارد.

- قدمت ساختمانی

۵۹ درصد از ساختمان ها بین ۱۴ تا ۳۰ سال، ۱۷ درصد از ساختمان ها بین ۳۰ تا ۸۰ سال و ۱۲ درصد آنها بین ۶ تا ۱۴ سال قدمت دارند و تنها ۷ درصد از بناها کمتر از شش سال است که ساخته شده اند. از نظر توزیع مساحت نیز، ۵۵ درصد از سطح، دارای ساختمان های با قدمت ۱۴ تا ۳۰ ساله، ۱۶ درصد با قدمت ۳۰ تا ۸۰ ساله و ۱۶ درصد با قدمت بین ۶ تا ۱۴ سال بوده اند و تنها ۸٫۷ درصد سطوح دارای بنایی با قدمت کمتر از ۶ سال می باشند.

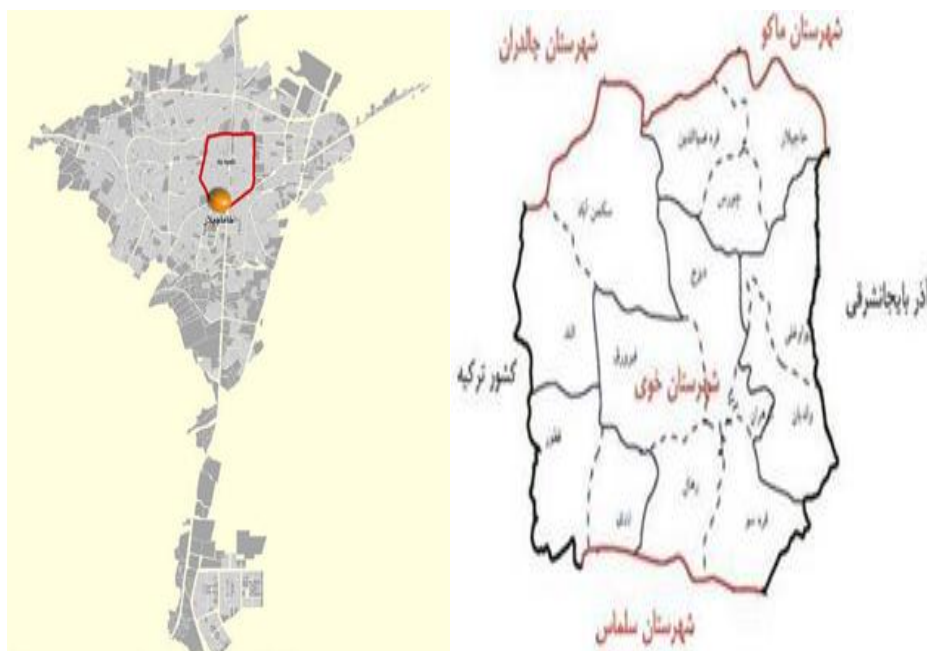
- کیفیت ابنیه

۹۲ درصد از ساختمان ها بدون رعایت آیین نامه ۲۸۰۰ ساخته شده اند و در برابر زلزله مقاومت و پایداری لازم را ندارند. ۶۱ درصد در محدوده تخریب و تنها ۳۷ درصد قابل نگهداری و ۷ درصد نوساز و ۳ درصد مخروبه هستند.

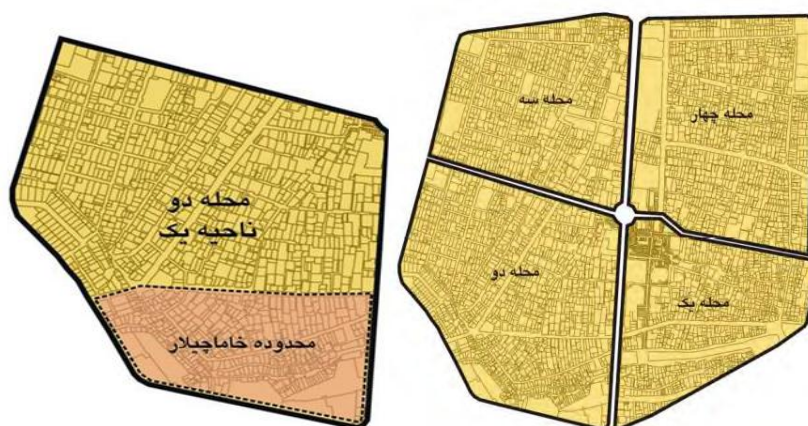
- مصالح مصرفی در محدوده

۶۷ درصد از ساختمان های ساخته شده در محدوده فاقد پی مناسب و تنها ۳۲ درصد آنها دارای پی می باشند. در مجموع ۴۴۲ بنای ساخته شده در محدوده مورد مطالعه، ۶۲ درصد دارای اسکلت بنایی (دیوار باربر)، ۳۲ درصد دارای اسکلت فلزی هستند و تنها ۱ درصد دارای اسکلت بتنی می باشند. ۹۸ درصد دارای سقف مسقف و تنها ۱ درصد دارای سقف شیب دار می باشند. ۶۰ درصد ساختمان ها از جنس آجر ۲۰ درصد از جنس سیمان و ۱۵ درصد از جنس سنگ و ۵ درصد به صورت ترکیبی می باشد [۳۲].

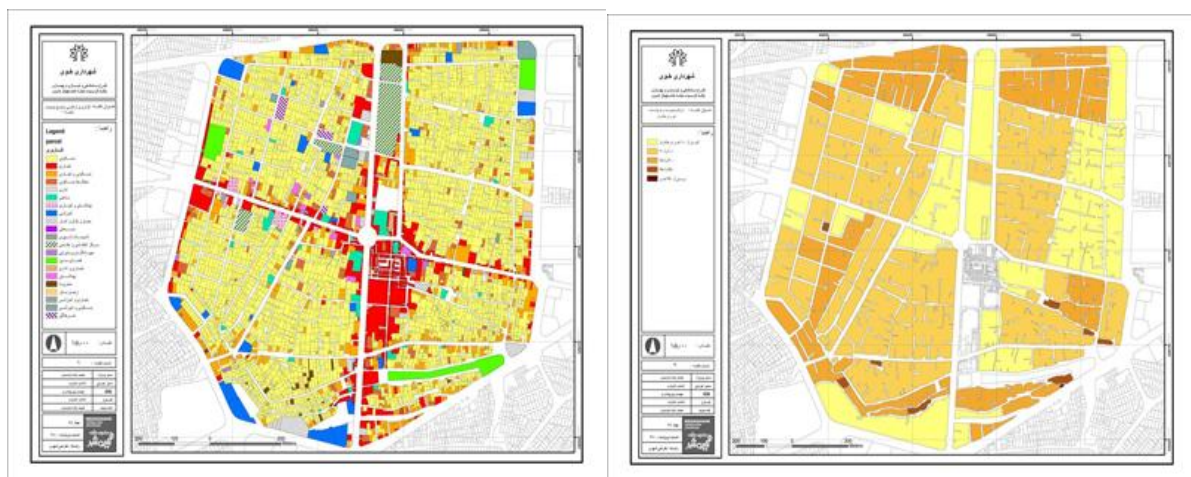
با توجه به یافته های تحقیق می توان این گونه برداشت کرد که عدم تحقق پذیری نوسازی و بازآفرینی کالبدی بافت های فرسوده، عدم تطابق طرح های ارائه شده با الگوی زندگی و فرهنگ ساکنان محله می باشد. فرهنگ ساکنان این محله می تواند در شکل گیری فضاهای زیستی آن نقشی تأثیرگذار داشته باشد. محدوده مورد مطالعه تمامی شرایط کالبدی و معمارانه و همچنین نقاط دسترسی، تعداد طبقات، تراکم جمعیتی، پراکندگی خدمات و مراکز آموزشی، تجاری در سیمای کلی شهر و محدوده مورد نظر و بناهای تاریخی موجود در محله دارد و با این وجود می توان الگویی ترسیمی برای مداخله و احیای بافت های فرسوده و تاریخی شهری در محدوده پیش برد (شکل های ۵ الی ۱۲).



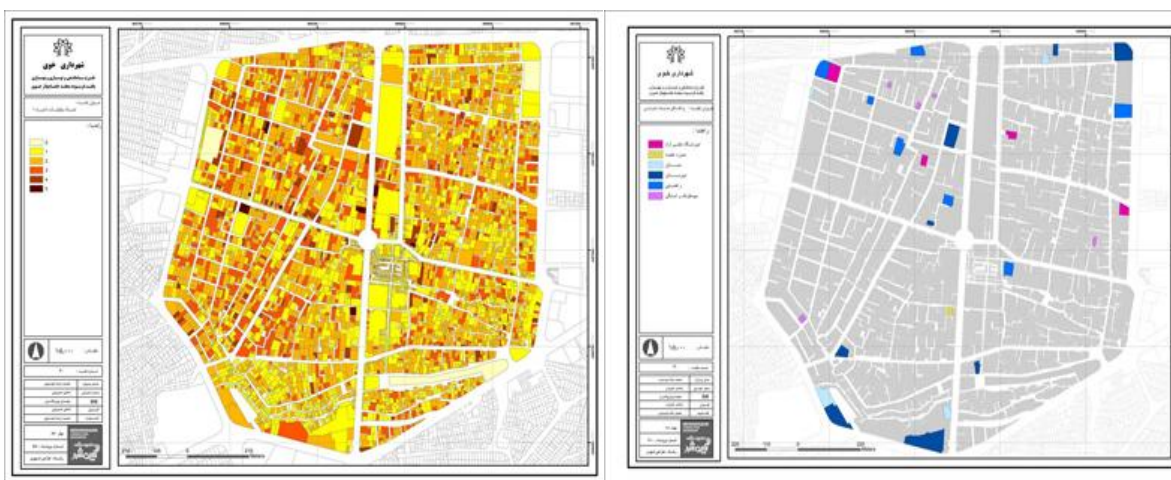
شکل شماره ۳: نقشه شهر خوی بر اساس طرح تفصیلی و مرزهای جغرافیایی آن، محدوده مورد مطالعه و محله دو ناحیه ۱ شهر خوی (محدوده خامچیلار، [۳۳].



شکل شماره ۴: محدوده مورد مطالعه و محله دو ناحیه ۱ شهر خوی (محدوده خامچیلار، [۳۳].



شکل های شماره ۵ و ۶: محدوده مورد مطالعه، سمت راست: تعداد طبقات ناحیه ۱؛ سمت چپ: تراکم جمعیت در بلوکها نفر در هکتار، [۳۳].



شکل های شماره ۷ و ۸: محدوده مورد مطالعه، سمت راست: پراکندگی خدمات ناحیه ۱؛ سمت چپ: پراکندگی خدمات آموزشی ناحیه ۱، [۳۳].



شکل های شماره ۹ و ۱۰: محدوده مورد مطالعه، سمت راست: سیمای شهر ناحیه ۱؛ سمت چپ: پراکندگی کاربریهای تجاری در ناحیه ۱، [۳۳].



شکل های شماره ۱۱ و ۱۲: محدوده مورد مطالعه، سمت راست: بناهای تاریخی در ناحیه ۱؛ سمت چپ: الگوی مداخله در ناحیه ۱، ایده کلی شبکه معابر محدوده مورد مطالعه، [۳۳].

اهداف و راهبردها در جهت بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری

اهداف و راهبردهایی که می توان با توجه به یافته های تحقیق در محدوده مورد مطالعه برشمرد و با برنامه ریزی و مشارکت در جهت باز سازی بافت های فرسوده و تاریخی آن قام برداشت.

✓ اهداف کلان

- حفظ و تقویت ارزش های اصیل فرهنگی - اجتماعی هویت ساز، با توجه به نیازهای ضروری
- نگهداشتن ساکنان اصلی بافت کهن در آن از طریق تزریق خدمات مورد نیاز وارزش بخشی بیشتر به بافت
- ارتقاء ارزش های اقتصادی و اجتماعی مستتر و مستقر در بافت
- ارتقاء نظام نظارت و هدایت توسعه شهری در جهت توسعه کیفی و کمی بافت
- حفظ یکپارچگی و نقش مرکزیت بافت در شکل گیری ساختار شهری به عنوان هسته اولیه آن
- احیاء و ساماندهی بافت کهن و ارزشمند

✓ اهداف خرد

• راهبردهای کالبدی

- اصلاح ساختار نظام قطعه بندی بافت از لحاظ دسترسی های پیچ در پیچ و تنگ و باریک نامنظم
- تبیین نظام ساخت و ساز با توجه به ماهیت ارگانیک و قدیمی بافت
- تعدیل توده و فضا در جهت رسیدن به فضای باز بیشتر شهری در عرصه های مختلف
- کاهش صلبیت جداره ها و تقویت نفوذپذیری آنها
- تبدیل محورهای اصلی قدیم و با هویت شهری به محوریت مخصوص عابر پیاده
- ارائه وام های بلندمدت با هدف ارتقاء و کیفیت و استحکام مسکن
- ایجاد فضای سبز و پارک و تجهیز فضاهای فراغت با تأکید بر محیط طبیعی محله
- استفاده از توان بخش خصوصی در جهت نوسازی محله
- ارتقاء کیفیت و تأسیسات شهری به واسطه بهسازی آنها

✓ راهبرد های اجتماعی

- ایجاد شرکت احیا و ساماندهی در محله
- بالابردن سطح فرهنگی بافت و تقویت ارزش های معنوی جهت استفاده های مشروع از خدمات و امکانات
- تغییر در پیش فرض های ذهن مدیریت شهری و پاک کردن فرضیات کهنه و ترویج دیدگاه های نو از طریق تشکیل کارگاه های

- نهادینه سازی مشارکت های اجتماعی بین مدیران محلی با شهروندان
 - تدوین قوانین و مقررات تشویقی، حمایتی، هدایتی و اجرایی متناسب با بافت قدیم
 - راهبردهای عملکردی
 - در نظر داشتن رشد طبیعی جمعیت با توجه به طرح های بالادست
 - ساماندهی فعالیت های موجود جهت تقویت حرکت و حضور مردم و در نهایت پویایی بافت
 - پیش بینی فضاهای جمعی محلی و همسایگی به منظور رشد تعاملات اجتماعی و حضور ساکنین
 - بالا بردن سطوح کارکردهای فرهنگی، اجتماعی و ورزشی
 - استفاده از زمین های بایر و مخروبه به نفع جبران کمبودها و خدمات و فضای سبز شهری
 - راهبردهای زیست محیطی
 - گسترش فضاهای باز شهری و کاستن از فشردگی بافت به منظور دستیابی به روشنایی و تابش نور خورشید در اوقات روز
 - گسترش فضاهای سبز محلی و ایجاد فضاهای سبز در واحدهای همسایگی
 - تدوین ضوابط و معیارهایی برای تثبیت جهات استقرار ابنیه جهت استفاده و صرفه جویی بهینه در انرژی
 - ساماندهی سیستم جمع آوری و دفع مواد زائد و زباله های شهری
 - هدایت مناسب آبهای سطحی و فاضلاب شهری
 - کاهش آلودگی های صوتی مخصوص در محیط های مسکونی
 - استفاده از پوشش گیاهی مناسب برای تلطیف هوا
 - راهبردهای ترافیکی
 - تعدیل حرکت های سواره در بافت به طوری که ساختار کلی حاکم را بر هم نزنند
 - اتخاذ راهکارهایی جهت کنترل رفت و آمد وسایل نقلیه افراد غیر ساکن در بافت
 - روان بخشی حرکت از طریق تعریض و اصلاح هندسی معابر، ضمن حفظ کاراکتر خیابان های محلی خاماچیلار و پشت امیر
- تقویت نفوذپذیری بافت
- تاکید بر سلسله مراتب دسترسی
 - استقرار و پیش بینی پارکینگ عمومی
 - ایجاد مسیرهای ایمن و مناسب برای تردد حرکت های پیاده و دوچرخه
 - تعریف مبادی ورودی و خروجی محورهای پیاده
 - مکانیابی مناسب جهت استقرار محورهای پیاده

نتیجه گیری

بافت های فرسوده همچون سایر بافت های مختلف شهری در برگیرنده سیستم های مختلف اقتصادی، اجتماعی، زیربنایی، زیست محیطی، فرهنگی و... می باشد که یک طرح موفق می بایست در آن واحد تمامی مسائل مربوط به این سیستم ها را به صورت توأمان مورد توجه و مداخله قرار دهد. از این رو طراحی شهری با بهره گیری از علوم مجاور همچون معماری، برنامه ریزی شهری، جامعه شناسی، اقتصادی، محیط زیست و... خواهد توانست نقش هماهنگ کننده های در ارتباط با علوم مزبور و مباحث خود داشته باشد و لذا طراحی شهری را در بافت های فرسوده فرایندی میان رشته ای و نه تک رشته ای می دانیم و یک طرح شهری مناسب می بایست این کیفیت را دارا باشد. در نحوه مواجهه با بافت های فرسوده شهری، راه حل های مختلفی به کار گرفته شده است. به کار بردن راه حل های تخریبی نه تنها به رفع مسائل نمی پردازد، بلکه به پاک کردن صورت مسأله می انجامد. مهمترین رکن مداخله در بافت های فرسوده شهری، ساکنین این محدوده ها می باشند. این افراد علاوه بر آنکه به لحاظ حقوقی و قانونی محقترین رکن مداخله هستند، بیشترین شناخت و آگاهی از معضلات محدوده را دارند. متأسفانه این افراد به دلیل بضاعت پایین مالی توانایی مداخله ی مستقیم نداشته و وام ها و تسهیلات ارائه شده نیز به تنهایی پاسخگوی نوسازی مقیاس خرد حتی نوسازی تک پلاک توسط آنها نمی باشد. بدین ترتیب تأمین دسترسی و خدمات مناسب و متشکل نمودن مردم جهت اجرای مستقیم پروژه نیز براحتی امکان پذیر نخواهد بود. طراحی شهری در بافت های فرسوده صرفاً به مسائل مربوط به کیفیت های فضایی، زیباشناسانه و معمارانه محدود نبوده بلکه می بایست به مباحث مدیریتی و سازماندهی ارگان های اجرایی و عملکردی هم توجه داشته باشد. تجارب ها نشان داده که نوسازی بافت های فرسوده شهری، فرآیند و فعالیتی میان بخشی بوده و بدون مشارکت دولت، شهرداری ها، بخش خصوصی و حضور و مشارکت مردم قابل انجام نمی باشد. شهر خوی دارای ۴۰۰۶ هکتار است که تقریباً ۴۰۰ هکتار آن - چیزی حدود ۱۰ درصد- بافت فرسوده است. بافت تاریخی خوی شامل بازار، مسجد مطلب خان، مسجد سیدالشهدا و دروازه سنگی در هسته مرکزی شهر قرار دارد که قسمتی از بافت فرسوده است. برای حفاظت از بافت تاریخی و بازسازی آن که قسمتی از بافت فرسوده است، ۸۵۰ میلیون تومان برای احیای خیابان امام(ره) که هسته تاریخی این شهر است، هزینه شده، سطح سواره را کمتر شده و در عوض پیاده‌روها را تعریض شده و با انتقال کابل های برق به زیر زمین تیرهای چراغ برق نیز را حذف کرده اند. برخی از راسته های بازار تاریخی خوی نیز نیاز به مرمت داشت که با همکاری میراث فرهنگی و اداره راه شهرسازی خوی در حال بازسازی است. بافت فرسوده محله دو ناحیه ۱ (محدوده خامچیلار)، شهر تاریخی خوی با مراکز تاریخی و فرهنگی که گنجینه‌ای گرانبها از تاریخ و فرهنگ را در خود جای داده است با مشکلات فیزیکی و اجتماعی روبرو است و از طرفی مقصد مهمی در جذب گردشگر است. محدوده مورد مطالعه خامچیلار در جنوب غربی قسمت مرکزی شهر قدیمی یعنی در جنوب محله ۲ ناحیه یک شهر خوی واقع است. این محدوده، از شمال به کوچه شهید فرامرزی، از غرب به کوچه سلامت بخش و خیابان امام خمینی جنوبی، از جنوب به بلوار مدرس و از شرق به خیابان طالقانی محدود می گردد و وسعت آن تقریباً ۱۱ هکتار می باشد. ویژگی های کالبدی از طریق بررسی الگوهای موجود در محدوده مورد مطالعه (خامچیلار)، به دست آمده است که شامل بررسی اشغال زمین و تراکم، تعداد طبقات، قدمت بناها، کیفیت ابنیه و مصالح مصرفی و همچنین شناسایی عناصر ارزشمند کالبدی می باشد. همچنین نتایج تحقیق نشان داد که محدوده مورد مطالعه بشدت دارای فرسودگی می باشد و در کنار این نقطه ضعف، محدوده بدلیل قرار گیری عناصر شاخص فرهنگی و تاریخی دارای پتانسیل بالای جذب گردشگری است که می تواند اهرمی برای باززنده سازی بافت محدوده ناحیه ۱ باشد. و تمامی اهداف کلان و خرد و راهبردهای کالبدی، عملکردی زیست محیطی و ترافیکی بر اساس نقشه های ترسیمی بررسی و جانمایی شد که منجر به بیان راهبردهای در جهت توسعه و بازآفرینی بافت فرسوده شهری خواهد شد.

منابع و مراجع

- [۱] آیینی، محمد؛ (۱۳۹۰)، چالش ها و راهبردهای مدیریت برنامه بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری در ایران، نشریه اینترنتی نوسازی، سال سوم، شماره ۱۴، صص ۱-۴.
- [۲] توسلی، محمود؛ (۱۳۷۹)، نقد و نظر: اصطلاح شناس نوسازی و بهسازی شهری، مجله هفت شهر، عمران و بهسازی شهری (مرمت شهری)، شماره ۲.
- [۳] حبیبی، سید محسن؛ (۱۳۷۵)، شار تا شهر، تحلیلی تاریخی از مفهوم شهر و سیمای کالبدی آن، انتشارات دانشگاه تهران.
- [۴] سازمان عمران و بهسازی شهری ایران؛ (۱۳۸۴)، برنامه عملیاتی ده ساله بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری، انتشارات مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت مسکن و شهرسازی.
- [۵] رهنما، محمدرحیم؛ خوشاب، علی؛ (۱۳۹۲)، اولویت های بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری در شهر جیرفت با تأکید بر شاخص های اجتماعی اقتصادی و کالبدی، دو فصلنامه پژوهش های بوم شناسی شهری، سال چهارم، شماره ۲، پیاپی ۸، صص ۹-۲۶.
- [۶] شفیعی دستجردی، مسعود؛ (۱۳۹۲)، نوسازی بافت های فرسوده و ضرورت تغییر نگرش در تهیه و اجرای طرح های جامع و تفصیلی (نمونه موردی: شهر اصفهان)، فصلنامه باغ نظر، سال دهم، شماره ۲۴، صص ۹۱-۱۰۳.
- [۷] داوودپور، زهره؛ نیک نیا، ملیحه؛ (۱۳۹۰)، بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری راهبردی به سوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده کوی سجادیه)، فصلنامه آمایش محیط، شماره ۱۵.
- [۸] سجادی، ژیل؛ پور موسوی، سید موسی؛ اسکندپور، مجید؛ (۱۳۹۰)، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری با تأکید بر مشارکت مردمی (مطالعه موردی: محله دولاب تهران)، فصلنامه آمایش محیط، شماره ۱۴.
- [۹] الیوغبیش، داوود؛ شویچی، جعفر؛ (۱۳۹۳)، برنامه ریزی راهبردی بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری (مطالعه موردی: محله جوادیه منطقه ۱۶ تهران، فصلنامه جغرافیا و پایداری محیط، شماره ۱۳، صص ۴۳-۵۴).
- [۱۰] نعمتی، مرتضی؛ فرهنگ، قاسم؛ نظری، حیدر؛ (۱۳۹۵)، نوسازی و بهسازی بافت فرسوده با رویکرد توسعه پایدار شهری و تلفیق عملکردهای فازی GIS و FAHP نمونه موردی: شهر پیرانشهر، مجله آمایش جغرافیایی فضا، دانشگاه گلستان، سال ششم، شماره مسلسل بیست و دوم، صص ۱۳۷-۱۵۴.
- [۱۱] حسین زاده، محمد مهدی؛ افشین مهر، وحید؛ برارپور، ثمره؛ (۱۳۹۰)، بهسازی و نوسازی بافت فرسوده با تأکید بر سیاست توسعه درونی مطالعه موردی: محدوده ۵ بافت فرسوده قائم شهر (محدوده اطراف راه آهن)، فصلنامه هفت شهر، شماره ۳۷-۳۸، صص ۱۲۲-۱۳۰.
- [۱۲] رسولی، سیدحسن؛ مومن پور آکردی، سکینه؛ عظیمی زاده، الهام؛ قاسمی طاهری، سید مریم؛ (۱۳۹۳)، ضرورت بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری (مطالعه موردی: شهر ساری)، سومین کنفرانس بین المللی پژوهش های نوین در مدیریت، اقتصاد و علوم انسانی، باتومی گرجستان.
- [۱۳] گلوآنی، وحیده؛ خان محمدی، محمدعلی؛ (۱۳۹۴)، بهره گیری از الگوی ایرانی- اسلامی در نوسازی کالبدی بافت های فرسوده شهری (نمونه موردی: محله خاماچیلار شهر خوی)، کنفرانس بین المللی معماری، شهرسازی، عمران، هنر و محیط زیست؛ افق های آینده، نگاه به گذشته، تهران.
- [14] Sutcliffe, A.(1980).The Rise of Modern Urban Planning 1800-1914.London: Mansell.
- [۱۵] توسلی، محمود؛ (۱۳۶۸)، بافت قدیم مقدمه بر مسئله خلاصه سمینار تداوم حیات در بافت قدیمی شهرهای ایران، انتشارات دانشگاه علم و صنعت.
- [۱۶] سلطان زاده، حسین؛ (۱۳۶۵)، مقدمه بر تاریخ شهر و شهرنشینی در ایران، جلد اول، نشر آبی.
- [۱۷] کوین، لینچ؛ (۱۳۷۲)، سیمای شهر، ترجمه: دکتر منوچهر مزینی، انتشارات دانشگاه تهران.
- [۱۸] خادمی، حمید؛ (۱۳۷۹)، محله های تاریخی شهری، مجله هفت شهر، شماره ۱.
- [۱۹] حائری، محمدرضا؛ (۱۳۶۸)، طرحی از کالبد شهر ایرانی، خلاصه سمینار تداوم حیات در بافت قدیمی شهرهای ایران، انتشارات دانشگاه علم و صنعت.
- [۲۰] عالمی، رضا؛ (۱۳۸۳)، بافت شناسی جغرافیای محلات قدیمی بیرجند جهت احیاء، پیشگیری از فرسودگی، پایاننامه کارشناسی ارشد، استاد راهنما: دکتر ژیل سجادی، دانشگاه تهران.

- [۲۱] غلامی، یونس؛ (۱۳۸۷)، تحلیل اثرات کالبدی طرح توسعه حرم امام رضا(ع) بر فضایی پیرامون، پایاننامه کارشناسی ارشد، استاد راهنما: علی زنگی آبادی، دانشگاه تهران.
- [۲۲] مطوف، شریف و زهرا خدایی؛ (۱۳۸۸)، الگوهای رونق بخشی، نوسازی و بهسازی بافت فرسوده ی شهری، فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، سال اول، شماره ۳.
- [۲۳] شیعه، اسماعیل؛ (۱۳۸۰)، با شهر و منطقه در ایران، تهران: انتشارات دانشگاه علم و صنعت.
- [24] Vidal, Avis. 1996. "CDCs as agents of neighborhood change: The state of the art. In revitalizing urban neighborhoods", W. Dennis Keating, Norman Krumholz, and Philip Star, eds. Lawrence: University of Kansas Press.
- [۲۵] حبیبی، سید محسن؛ (۱۳۷۵)، شار تا شهر، تحلیلی تاریخی از مفهوم شهر و سیمای کالبدی آن، انتشارات دانشگاه تهران.
- [۲۶] سیف الدینی، فرانک؛ (۱۳۸۱)، زبان تخصصی برنامه ریزی شهری، تهران: نشر آبیژ.
- [۲۷] سازمان عمران و بهسازی شهری ایران؛ (۱۳۹۷)، صلاحیت احراز صلاحیت موضوع ماده ۴، قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری، نشر شرکت عمران و بهسازی شهری ایران، وزارت راه و شهرسازی.
- [۲۸] زالی، نادر؛ زارعی، مجید؛ ابی زاده، سامان؛ هاشم زاده قلعه جوق، فرشید؛ (۱۳۹۵)، برنامه ریزی راهبردی جهت ساماندهی بافت فرسوده شهری (مورد مطالعه: محله شهیدگاه بقعه شیخ صفی الدین شهر اردبیل، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، سال چهارم، شماره چهاردهم، صص ۳۹-۶۲.
- [۲۹] لطفی طلب، حسن؛ علائی، صمد؛ قاسم زاده، سید مرتضی؛ مولایی، مسلم؛ عبدالملکی، محمد؛ (۱۳۹۵)، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری با تاکید بر مشارکت شهروندان (مطالعه موردی: منطقه نوزده تهران)، کنگره بین المللی جغرافیا و توسعه پایدار، موسسه فرهنگی سفیران مبین.
- [۳۰] تراقی، فتانه و همکاران؛ (۱۳۸۰)، مداخله در بافت های فرسوده شهری و مسأله مشارکت، فصلنامه عمران و بهسازی هفت شهر، سازمان عمران و بهسازی.
- [۳۱] شهری، رضا؛ اصغری شیوه، ستار؛ (۱۳۹۷)، بررسی تأثیرات گردشگری برای رسیدن به توسعه پایدار شهری (مورد مطالعه: شهرستان خوی)، فصلنامه پژوهشهای نوین علوم جغرافیایی، معماری و شهرسازی، سال دوم، شماره پانزدهم، صص ۲۱-۴۷.
- [۳۲] مهندسین مشاور نگین شهر آینده؛ (۱۳۸۵)، طرح ساماندهی، نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده محله خاماچیلار شهر خوی.
- [۳۳] آرشیو طرح و برنامه شهرداری خوی، (۱۳۹۷) طرح تفصیلی و برنامه ریزی برای احیای بافت فرسوده شهری محله دو ناحیه ۱: محله خاماچیلار خوی.