هفت حصار شماره اول/ سال اول/ پاییز ۱۳۹۱
صفحات ۴۴-۳۷

ارزیابی تأثیر اصول نوشهرسازی بر احیای بافت‌های فرسوده محلات و انسجام آنها ***

دکتر منوچهرطبیبیان*، شیمالاهوتی**

تاریخ دریافت مقـاله: ۹۱/۴/۱۸
تاریخ پذیرش نهایی: ۹۱/۶/۲۶

چکیده

بافت‌های فرسوده سهم قابل توجهی از پهنه‌های کشور را به خود اختصاص داده‌اند به همین منظور حرکت ویژه‌ای نسبت به بهسازی و نوسازی آنها آغاز شده است. این طرح‌ها با هدف ارتقا سطح رفاه و ایمنی ساکنان و برقراری عدالت در پراکنش متوازن خدمات و امکانات شهری تهیه می شوند. از میان برداشتن تهدیدات و استفاده از فرصت‌های موجود در بافت‌ها مستلزم اتخاذ شیوه برخورد مناسب با بافت به تناسب نیازها و ویژگیهای خاص و نحوه فرسودگی آن دارد. چنین به نظر می رسد که پیش از آنکه معضلات کنونی بافت قدیم به بحران‌های شهری تبدیل شود و جدایی شهر قدیم از شهر معاصر به تقابل این دو منجر شود باید روشی هدفمند و اصولی در برخورد با این بخش از شهر اتخاذ گردد. یکی از نظریه‌های جدید طراحی و برنامه‌ریزی شهری به ویژه در زمینه نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده نوشهرسازی است که شامل طرح‌های سنتی و تلفیق آنها با حساسیت‌های دوران مدرن است. حال این پژوهش پس از تبیین مبانی نظری جامع در خصوص بافت فرسوده، بهسازی، نوسازی و نوشهرسازی (به عنوان معیار سنجش) سعی برآن نمود با استفاده از روش‌های میدانی و کتابخانه‌ای به جمع‌آوری اطلاعات پرداخته با تکنیک SWOT به میزان انطباق نوسازی انجام شده در بافت‌های فرسوده محلات همدان بپردازد.

واژه‌های کلیدی

بافت فرسوده، بهسازی و نوسازی، نوشهرسازی، انسجام محله‌ای

*استادگروه شهرسازی دانشگاه تهران، E-mail: matabibian@yahoo.com
** دانشجوی کارشناسی‌ارشد طراحی و برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای(گرایش برنامه ریزی شهری) E-mail:urbanity.lahooti@gmail.com

***این مقاله برگرفته از پایان‌نامه نویسنده دوم در رشته شهرسازی دانشگاه آزاد اسلامی قزوین است.

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-22]

[DOR: 20.1001.1.23225602.1391.1.1.5.7]

مقدمه

با افزایش جمعیت و رشد شتابان شهرنشینی، شهرها به عنوان بزرگترین مصنوع بشری، همواره اصلی‌ترین نمود کالبدی تغییرات در زندگی بشر بوده و هستند. این تغییرات تا قبل از انقلاب صنعتی روندی منطقی و تدریجی با سرعتی متناسب و معمول را طی می‌کرده است. با رشد تکنولوژی و پیشرفت علوم همواره تفکرات جدیدی بر شهرها مسلط است. پس از این دوره حساس علاوه بر مقیاس و کالبد شهرها، روح و جان آنها نیز دستخوش تفکرات جدید و بلندپروازانه بشری شد. در تطبیق شهرسازی ایران و جهان مشخص می‌شود که ایران در دوره معاصر (پهلوی اول به بعد) توجه و الگوپذیری بیشتری از تفکرات غربی داشته است. این تأثیرپذیری اغلب با چند دهه تأخیر و عموماً به صورت ناقص وارد نظام شهری شده و همواره با ساخت و بافت بومی شهرهای ما در تعارض بوده است. در این میان بافت‌هایی از شهرها که معمولاً سرعت تطبیق‌شان با مجموعه شهر کمتر از بقیه بوده، با مشکلاتی بس حادتر دست به گریبان و کانون بیشتر ناملایمات جسمی و روحی در شهرها شده‌اند که بدین سبب در مرکز توجهات قرار گرفته‌اند. اما به طور اخص بافت‌هایی که با معضلاتی متعدد در حوزه‌های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شناخته می‌شوند به لحاظ کمی در ساختار قانونی (در ایران) تنها با سه ویژگی کالبدی ریزدانگی، نفوذناپذیری و ناپایداری سنجش و بافت فرسوده نامیده می‌شوند.

اما به طور اخص بافت‌هایی که با معضلاتی متعدد در حوزه‌های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شناخته می‌شوند به لحاظ کمی در ساختار قانونی (در ایران) تنها با سه ویژگی کالبدی ریزدانگی، نفوذناپذیری و ناپایداری سنجش و بافت فرسوده نامیده می‌شوند. محدوده‌های نیازمند بهسازی و نوسازی فقط بر حسب سه معیار ناپایداری بنا، نفوذناپذیری ناحیه و ریزدانگی قطعات زمین، در حدود یک‌پنجم تا یک‌چهارم مساحت دایر شهرها با جمعیتی در حدود ۳۶ درصد جمعیت کنونی شهری برآورد می‌شود (پژوهشکده توسعه کالبدی،۱۳۸۹). این بافت‌ها به ویژه در شهرهای تاریخی ایرانی توان تطبیق با شیوه زندگی مطرح شده توسط مدرنیسم (بزرگ‌ترین جنبش مداخله‌گر در شهرها) را نداشته و کارایی لازم را از دست داده‌اند. در حقیقت بافت‌های فرسوده بزرگترین آموزشگاهی است که دائما نیاز به خلاقیت و تفکری نوین در جهت نوسازی دارد (عندلیب،۱۳۸۹،۲۳). از این‌رو یکی از جنبش‌هایی که در دهه ۸۰ میلادی و در تقابل با مدرنیسم مطرح شد، نوشهرسازی بود که طرفداران بسیاری در سراسر دنیا به دست آورد (حسنی و روشنی، ۱۳۸۹). نوشهرسازی سعی در تجدید حیات بافت‌های شهری از طریق بهره‌گیری از ویژگی‌های تاریخی و بومی آنها دارد. حال این سوال اساسی مطرح می‌شود که طرح نوسازی و بهسازی بافت فرسوده تا چه حد توانسته‌اند بر ویژگی‌های محله‌ای و بومی متکی بوده و جواب‌گوی نیازهای عموم باشند؟ آیا می‌توان از اصول نوشهرسازی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده‌ای که ویژگی محله‌ای و تاریخی دارند استفاده نمود؟ در واقع اکنون که فرصت بهسازی و نوسازی برای بافت‌های فرسوده محیا شده بهتر است که ویژگی‌های بومی و محله‌ای این بافت‌ها به آنها بازگردانده شود. به دنبال پاسخ به این پرسش این فرضیه مطرح می‌شود؛ چنین به نظر می‌رسد که اصول دهگانه نوشهرسازی قادر خواهد بود تا در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، ویژگی‌های تاریخی و محله‌ای را به آنها بازگرداند و بافت را پویا و پایدار نماید.

نوشهرسازی به طور کلی مجموعه‌ای از اصول شهری است که ساختمان‌های دارای سبک نو- سنتی را برای شکل دادن به محله‌های نسبتاً پرتراکم، قابل پیاده‌روی و دارای کاربری مختلط پیشنهاد می‌کند. اگر چه نوشهرسازی ذاتاً با توسعه‌های مسکونی جدید مرتبط است، اما همواره بر توسعه درون بافت و شهرسازی در ارتباط با حومه‌های موجود تأکید می‌کند. نوشهرسازی آمیزه‌ای از سبک‌های معماری، رشد هوشمند، مخالفت با توسعه‌های پراکنده و شهرسازی پایدار مبتنی بر حمل و نقل عمومی است(Marshall, 2003). به عبارت دیگر نوشهرسازی واکنشی در مقابل توسعه بی‌رویه بوده و بازگشت به الگوی محلات سنتی برای ایجاد جوامع پایدار و کارا را لازم می‌داند. نوشهرسازی باز گشتی به هنر ساختن مکانهاست(Leher, 2004).

هدف نوشهرسازی تغییر شکل در همه جوانب توسعه مکانی و اجتماعی می‌باشد به طوری که اثرات کار آنها در منطقه و بخش قابل شناسایی می‌باشد. آنها در ارتباط با تمام سطوح برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای و طراحی شهری از نحوه تعیین مکان متروپل‌ها در منطقه تا چگونگی طراحی واحدهای مسکونی صاحب نظر می‌باشند و الگوهای مناسب خود را ارائه می‌دهند(Arendt, 1999).

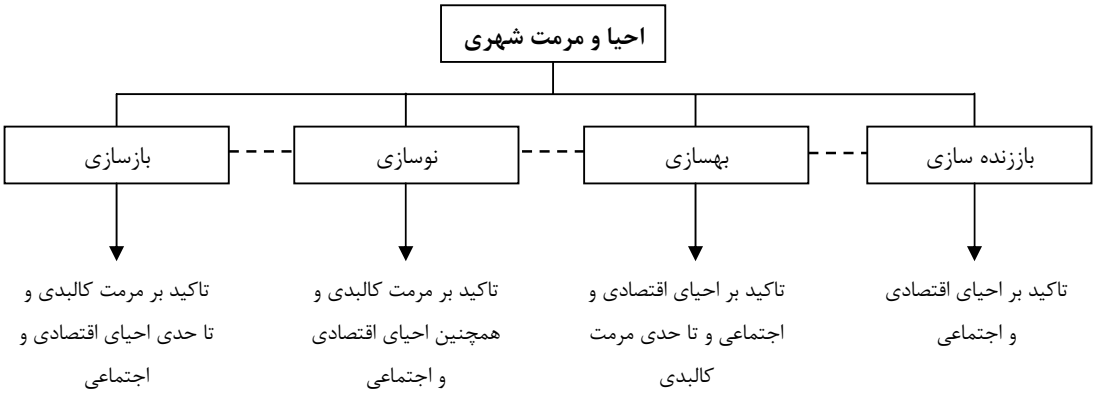
[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-22]

[DOR: 20.1001.1.23225602.1391.1.1.5.7]

چارچوب نظری پژوهش

بهسازی، نوسازی و بازسازی

بهسازی[۱] به بهبود کالبد توجه دارد و مشتمل بر بازیافت[۲]، حفاظت[۳]، استحکام بخشی[۴]، توانبخشی[۵] و و ساماندهی[۶] می‌باشد(کرمی‌پور، ۱۳۸۸). نوسازی[۷] که در عین حفاظت از کالبد و بهبود بخشیدن وضعیت آن سازمان فضایی آن را تغییر می‌دهد و شامل تجدید حیات[۸]، روزآمد نمودن[۹]، تبدیل[۱۰]، حفاظت[۱۱]، استرداد[۱۲] و تعمیر[۱۳] می‌باشد(کوآن، ۱۳۸۹). بازسازی[۱۴] که به دوباره‌سازی کالبد و فضا می‌پردازد. این روش نیز مشتمل بر مراحلی چون تخریب[۱۵]، پاکسازی[۱۶] و دوباره‌سازی [۱۷]می‌باشد(حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۲)(نمودار۱).



نمودار ۱: رویکردهای مداخله و نحوه تاکید بر ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی (ماخذ: خاکساری، ۱۳۸۳)

فرسودگی و ویژگی‌های عمومی آن

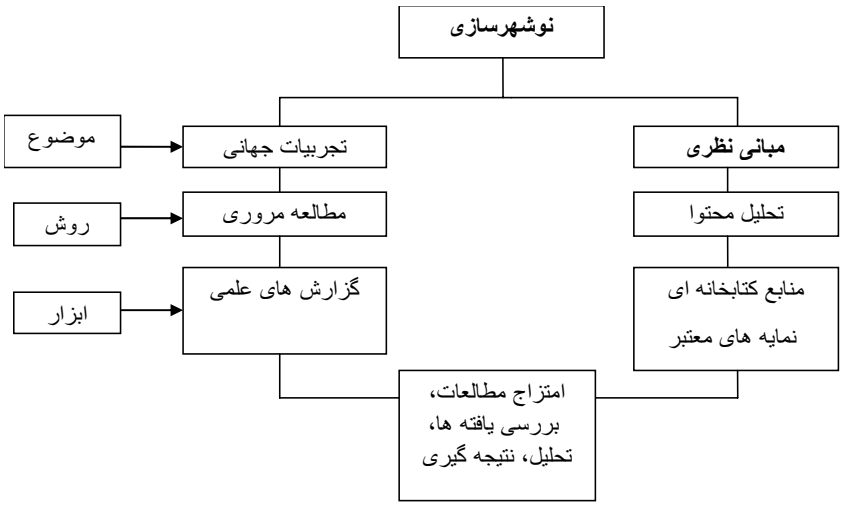
فرسودگی شهر را می‌توان به مفهوم تنزل شرایط اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بافت شهری دانست. هنگامی‌که در محدوده‌ای از شهر، حیات آن به هر علتی رو به رکود می‌رود، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می‌گیرد(حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۴). ویژگی‌های غالب بافت‌های فرسوده را می‌توان در ابعاد مختلف به شرح زیر بیان نمود: در زمینه جمعیتی می‌توان تراکم جمعیتی بالا، پراکندگی ناموزون جمعیت، بالا بودن تراکم خانوار در واحد مسکونی و در زمینه اجتماعی می‌توان ترک محله از سوی ساکنان اصیل، وجود ساکنان غیر بومی و مهاجر و قشر تهی‌دست، بالا بودن میزان اجاره‌نشینی، شیوع اعتیاد و ناهنجاری‌های رفتاری و بزهکاری، نبود امنیت برای ساکنان به ویژه زنان و کودکان، وجود فضاهای بی‌دفاع، پایین بودن سطح سواد را برشمرد. همچنین در زمینه اقتصادی می‌توان به پایین بودن ارزش املاک، وجود ساکنان کم‌درآمد، بالا بودن سطح بیکاری، عدم توانایی ساکنان برای نوسازی خانه‌های خود، فقدان انگیزه عمومی برای سرمایه گذاری اشاره نمود. در زمینه کالبدی-عملکردی نیز ناپایداری بناها در برابر زلزله، عرض کم معابر و عدم امکان دسترسی سواره، فشردگی بافت و عدم امکان امداد رسانی در مواقع بروز حوادث، تداخل حرکت پیاده و سواره، وجود کاربری‌های ناسازگار، عدم پاسخگویی به نیازهای امروزی، فقدان خدمات تفریحی، فرهنگی، ورزشی و درمانی برای ساکنان، منظر شهری نامطلوب را نام برد. از طرفی در زمینه زیست‌محیطی وجود آلاینده‌ها، فقدان سیستم دفع فاضلاب و زباله، نبود فضای سبز جز اصلی‌ترین مشکلات با رویکرد عمومی محسوب می‌شوند (Rezaee,2009).

روش‌شناسی پژوهش

مقاله حاضر بخشی از یک پژوهش کاربردی و روش مورد استفاده در آن در بخش اول تحلیل محتوا، در بخش دوم مطالعه مروری است. لذا با تاکید بر مطالعات کیفی و روش تحلیلی توصیفی، مطالعات اولیه در خصوص مبانی نظری و ادبیات موجود به کمک مطالعات کتابخانه‌ای

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-22]
[DOR: 20.1001.1.23225602.1391.1.1.5.7]

و بررسی اسناد معتبر صورت گرفته است. بخش دوم، شامل مطالعات مروری در زمینه بافت‌های فرسوده محلات شهر همدان می‌باشد(نمودار ۲).



نمودار ۲. ساختار کلی پژوهش بر اساس موضوع، روش و ابزار پژوهشی مورد استفاده (ماخذ: نگارندگان)

نوشهرسازی

مروری بر مفاهیم و تاریخچه نوشهرسازی

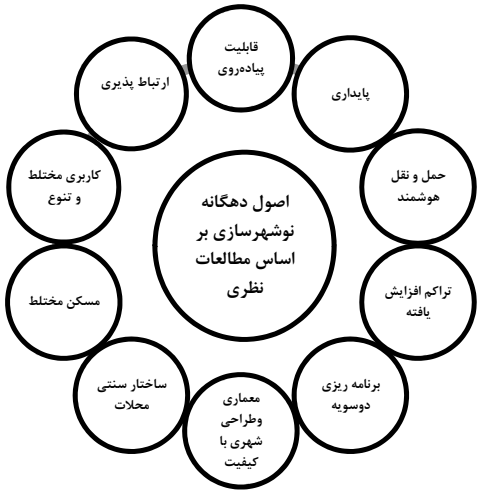
در فردای دوران پرتشویش ومخرب رواج مدرنیسم در شهرسازی و در دهه ۱۹۸۰میلادی، تعداد فزاینده‌ای از معماران و شهرسازان امریکایی در ارتباط با فرسودگی وزوال مراکز شهری و افزایش فزاینده جوامع محلی که پراکنده و متفرق، متکی بر اتومبیل و دارای فاصله با مراکز شهری بودند، اظهار نارضایتی کردند. در سال‌های پایانی دهه ۱۹۸۰ و ابتدای دهه ۱۹۹۰میلادی، این نارضایتی منجر به ظهور نهضت نوشهرسازی شد. پس از آن، نوشهرسازی به سرعت در سطح ملی به منظور توسعه اجتماعات محلی به رسمیت شناخته شد. به عنوان مثال در سال ۱۹۸۱ در یک دهکده تفریحی به نام سی‌ساید[18] واقع در فلوریدا مورد استفاده قرار گرفت. ایجاد این دهکده هنگامی مطرح شد که مقاله‌ای برجسته در ماهنامه آتلانتیک[19] درسال ۱۹۸۸در ارتباط با آن منتشر شد و از پوشش خبری ملی برخوردار شد. بدین ترتیب، توسعه سی‌ساید و دیگر جوامع محلی مبتنی بر نوشهرسازی سبب شد تا نهضت نوشهرسازی در کانون توجه ملی قرار گیرد(Lehrer ,2004). امروزه، بسیاری از مقامات مسکن، حمل و نقل و برنامه‌ریزی و همچنین قانون‌گذاران، اصول نوشهرسازی را مورد استفاده قرار داده‌اند. به عنوان مثال، وزرات مسکن و توسعه شهری ایالات متحده، در برنامه‌ای موسوم به Hope VI اصول نوشهرسازی را در تلاش برای تغییر ماهیت طرح‌های مسکن عمومی فرسوده و در حال تخریب به جوامع محلی سالم، پایدار و فعال مورد استفاده قرار داده است(مدنی پور،۱۳۷۹)(جدول ۱).

جدول ۱. مروری بر مضامین و رویکردهای شهرسازی در کنگره‌های مهم جهانی با تاکید بر جایگاه پارادایم نوشهرسازی (ماخذ:http://www.newurbanism.org)

نهاد مسئول	سال	مکان	نام کنگره	اهداف	اصول پیشنهادی
معماری مدرن	۱۹۳۱	یونان	منشور آتن	کمک به بهسازی محله‌ها به وسیله حفظ ارزش‌های معماری آنها و تخریب قسمتهای ناسالم	۱- محافظت از ارزشهای معماری. ۲- تخریب زاغه‌های گرداگرد بناهای تاریخی ۳- به کار بردن سبک‌های گذشته در ساختمان‌های جدید واقع در محوطه‌های تاریخی
اتحادیه اروپا	۱۹۷۵	لوکزامبورگ	شورای اروپا	معاصر سازی ابنیه و بافتهای قدیمی با حفظ ارزشهای کالبدی، فضایی، تاریخی و فرهنگی	۱- مشارکت مردم در امر احیای شهر و محله‌شان. ۲- آموزش افکار عمومی جامعه و طرح سیاستهای تشویقی و تنبیهی
مجمع عمومی ایکومومی	۲۰۰۰	مکزیکو	مکزیکوسیتی	حفاظت و مدیریت صحیح از میراثهای بومی به عنوان بخشی از زندگی معاصر	۱- معاصر سازی بدون دخالت در کالبد در حوزه مداخله محلی و بومی

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-22]
[DOR: 20.1001.1.23225602.1391.1.1.5.7]

همچنین بر اساس بررسی‌های انجام گرفته در خصوص ادبیات و مبانی نظری نوشهرسازی، می‌توان مفاهیم دهگانه‌ای را به عنوان مفاهیم کلیدی و البته کلی در مبحث نوشهرسازی مورد دقت نظر قرار داد(نمودار ۳).



نمودار ۳ . اصول دهگانه نوشهرسازی تا امروز (ماخذ: http://www.newurbanism.org)

انتقادات وارد بر نوشهرسازی

عده‌ای معتقدند این جنبش به اندازه کافی شهری نیست و با وضع قوانین زیاد آزادی عمل مردم را کاهش می‌دهد. عده‌ای نیز ناتوانی در پاسخگویی به نیازهای جدید خانواده‌های وابسته به اتومبیل را ضعف نوشهرسازی می‌دانند. همچنین توجه زیاد به فضای سبز در نوشهرسازی سبب شده تا در بسیاری از پروژه‌ها، فضاهای باز و سبز به حدی زیاد باشد که خود تبدیل به نوعی پراکندگی گردد. اما بزرگ‌ترین مشکل نوشهرسازی به نظر کم‌توجهی به توانمندسازی اقتصادی و اجتماعی است. در مقابل انتقادات وارده، نوشهرسازان نیز از با تکیه بر اصل انعطاف‌پذیری همواره تاکید کرده‌اند که از انتقادات برای پیشبرد جنبش خود و رفع سکون آن استفاده خواهند برد و از این طریق موانع و نقاط ضعف نوشهرسازی را مرتفع خواهند نمود.

تطبیق ویژگی‌های شهر در ساختار سنتی و اصول نوشهرسازی

دارا بودن مرکز و لبه‌های مشخص، وجود فضاهای عمومی در مرکز شهر و محلات، فضاها و قلمروهای عمومی طراحی شده براساس اصول و معیارهای زیبایی و هنری، تراکم بالا، قرارگیری ساختمان‌ها، محل سکونت و خدمات و فروشگاه‌ها در فواصل نزدیک بهم به منظور راحتی در رفت و آمد و افزایش استفاده از خدمات و منابع و نیز راحتی و رفاه افراد و افزایش لذت بردن از فضاها، وجود مسیرهای پیاده‌روی، حداقل آسیب و تأثیرات سوءناشی از توسعه، استفاده از تکنولوژی بوم دوست و احترام به محیط زیست و ارزش‌های زیستی، کارامدی انرژی، استفاده کمتر از منابع تجدیدناپذیر، استفاده بیشتر از محصولات طبیعی و محلی، توجه به کیفیت زندگی و غیره. تمامی این موارد به همراه سطح زندگی بالا، ایجاد مکان‌های خوب و مناسب برای عابر پیاده سبب تقویت روحیه انسانی در شهرهای سنتی شده است. از این روست که عده‌ای نوشهرسازی را متهم به بازگشت به گذشته می‌دانند، اما نوشهرسازان استفاده از تجارب غنی گذشته را برای نیل به کیفیت مطلوب زندگی لازم و ضروری می‌دانند. در واقع آنها معتقدند که شهرسازی امروز باید با کالیبره کردن و بومی سازی تکنولوژی‌ها با شرایط منحصر به فرد محلی اعمال گردد تا پذیرشی آسان برای شهروندان داشته و سطح رضایت عمومی ارتقاء یافته و محیط سرزنده گردد. سرزندگی به عنوان عاملی که شهرهای ایرانی در گذشته از آن بهره‌مند بوده‌اند و امروز با سراسیمگی و آشفتگی حد و مرز متمایزی ندارند. در شناخت سرزندگی چند شاخص توسط چپ‌من معرفی می شود(چپ‌من،۱۳۸۴).

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-22]
[DOR: 20.1001.1.23225602.1391.1.1.5.7]

تحلیل داده ها با استفاده از تکنیک سوات در بافت فرسوده محلات شهر همدان

با توجه شناخت نسبت به محلات فرسوده شهر همدان و مطالب مطروحه با تکنیک سوات به تجزیه و تحلیل بافت فرسوده محلات شهر همدان پرداخته شده است(جدول۲).

جدول ۲. Swot (مأخذ: نگارندگان)

عرصه ها	قوت	ضعف	فرصت	تهدید
جمعیتی	– افزایش نرخ باسوادی در بافت‌های فرسوده واجد ارزش تاریخی و ارتقاء سطح فرهنگی – گرایش خانواده‌ها به زندگی هسته‌ای	– کاهش جوانی جمعیت و افزایش سن در بافت‌های فرسوده – تهی شدن بافت‌ها از جمعیت بومی – روند کاهش بعد خانوار در بافت ها	– ایجاد عرصه‌های وسیع مسکونی و افزایش جمعیت بافت‌ها – تراکم کم جمعیت در بخش مرکزی بافت‌های فرسوده و افزایش امکان دخالت در آن بافت ها و بهره‌برداری از سطح سواد جهت ارتقاء بافت ها	– مهاجرت جمعیت روستایی به دلیل ارزش پایین زمین
اجتماعی- فرهنگی	– حس تعلق مردم به آثار تاریخی و علاقمندی آنان به حفظ و نگهداری از این آثار – وجود بناها و آثار تاریخی واجد ارزش در بعضی بافت ها – بالا بودن سابقه سکونت اهالی در قسمت‌های کهن بافت ها	– عدم بهره‌برداری کافی از آثار و بناهای واجد ارزش – عدم وجود آینده نگری و برنامه‌های بلندمدت در حفظ و نگهداری از عرصه‌های تاریخی – تضعیف عملکرد فضاهای محله‌ای و قدیمی بافت ها	– فرصت اعمال مدیریت صحیح بر ابنیه تاریخی در جهت سرزندگی بعضی بافت ها – شناسایی و معرفی بناهای واجد ارزش در جهت بهره‌برداری مالی و به تبع آن جلوگیری از فرسودگی بافت‌های تاریخی و فرهنگی	– عدم توجه به خصوصیات فرهنگی و تاریخی توسط مسئولین – عدم سرمایه‌گذاری در بخش تاریخی و فرهنگی به دلیل سودآوری اندک – افت ارزش‌های اجتماعی بافت‌های فرسوده و کاهش انگیزه و احساس مسئولیت ساکنان بافت ها
سازمان فضائی و کالبدی	– وجود قرارگاه‌های رفتاری ارزشمند با توجه به قدمت بافت‌های محلات – سرزندگی موجود در برخی بافت‌ها در اثر القای حس هویت محلی – وجود کاربری‌های فعال محلی و امکان برآورده کردن نیازهای روزانه اهالی – حضور ابنیه شاخص و هویت بخش دربرخی بافت ها – نفوذپذیری قدرتمند برخی بافت هابه سبب ابعاد بلوک‌ها – وجود ورودی‌های محلی قابل تشخیص دربرخی بافت ها – غریب گز بودن برخی بافت‌ها با توجه به معابر بن بست و تودرتو – امکان بروز تعاملات اجتماعی با توجه به فضاهای عمومی برخی بافت هاو معابر موجود و وجود سرزندگی در برخی بافت‌ها	– وجود اراضی خالی و ابنیه متروکه و فضاهای غیرقابل دفاع و افزایش جرم و بزه متاثر ازآندر برخی بافت ها – حضور فعالیت‌های ناسازگار در اطراف و داخل در برخی بافت ها – عدم پراکندگی یکنواخت فعالیتها و کاربری‌ها دربرخی بافت ها – عدم وجود نظام ارتفاعی مشخص در بافت‌های جدید الحوادث و یکنواختی حاصل از آنها – وجود کالبدی‌های فرسوده و مخروبه موجب کاهش کیفیت‌های بصری مناطق شده – ساخت و سازهای غیرمنطبق با ارزش‌های هویتی بافت ها – تضعیف نظام استخوان بندی فضاهای همگانی به علت وجود فضاهای رها شده و بایر دربرخی بافت ها و از دست رفتن مفهوم مرکز محله‌ای کهن بافت‌ها در ساختار جدید محله‌ای و کمبود فضاهای سبز در بافت‌ها و عدم وجود مقیاس انسانی	– مدیریت فرامنطقه‌ای برای بناهای واجد ارزش تاریخی در جهت کاربری‌های فرهنگی و هویت‌بخش – ایجاد کاربری‌های متنوع دربرخی بافت به منظور ارتقاء کیفیت عرصه‌های همگانی – ایجاد امکانات لازم و تجهیزات مناسب جهت تشویق حضور مردم در عرصه عمومی محلات (دعوت کنندگی) – ایجاد وحدت میان کالبدهای موجود و توسعه میان افزا (فضاهای خالی) – ارتقای غنای حسی و بصری توسط استفاده از جزئیات معمارانه و تنوعات کالبدی هماهنگ در برخی بافت ها – ارتقاء کالبد و فضای شهری جهت جذب سرمایه گذاران در برخی بافت ها – فرصت محصور کردن فضاهای همگانی و اعتلابخش به شخصیت همگانی در برخی بافت ها – فرصت ایجاد نشانه‌های شهری جدید جهت ارتقاء خوانایی	– نابودی هویت همزمان با نابودی کالبد کهن و ایجاد کالبد ناسازگار در برخی بافت‌ها – افزایش جرم و بزه در نتیجه کاهش نظارت اهالی بر فضاهای همگانی بافت ها و رشد کاربری‌های ناسازگار به داخل بافت ها – ساخت و سازهای جدید بدون توجه به الگوهای سنتی و بافت‌های ارزشمند موجود – تضعیف حس تعلق به سبب حضور ابنیه مخروبه و متروکه – عدم رعایت تناسبات فضایی- کالبدی – تهی شدن بافت‌ها از ساکنان محلی و حضور سکنه جدید در بافت هاو در نتیجه نابودی حس تعلق – تداخل حرکت سواره و پیاده بدون استفاده از تجهیزات کالبدی کاهش سرعت سواره در بافت ها – عدم توجه به کارآیی فضاهای شهری برای آلودگی سنی مختلف – عدم توجه به اقلیم و محوطه
اقتصادی	– تمرکز بالای واحدهای خرده فروشی در محدوده – غلبه الگوی مالکیت خصوصی واحدهای فعالیتی – سرزندگی ویژه برخی بافت‌ها در مسیرهای اصلی در زمینه فعالیت‌های اقتصادی	– نرخ بالای بیکاری در بافت‌های فرسوده – قیمت پائین مستغلات مسکونی در بافت‌های واجد ارزش – پایین بودن گرایش به سرمایه‌گذاری در قسمت‌های داخلی محلات	– امکان بالای مداخله توسط مالکان خصوصی در بافت ها – فرصت اتخاذ تصمیم در جهت افزایش سرمایه گذاری در بافت‌های فرسوده	– عدم تصمیم گیری در خصوص توانمندسازی اقتصادی بافت ها – کاهش ارزش مستغلات تجاری در اثر فرسودگی
مدیریتی	– استقرار شرکت مادر تخصصی عمران و مسکن سازان دریکی از بافت‌های فرسوده شهر همدان – تمایل بخش خصوصی به دلیل سودآوری	– عدم تاکید بر نظرات و مشارکت مردمی در تهیه طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده	– امکان تشکیل شورایاری‌های محلی – امکان فعالیت سازمان‌های مردم‌نهاد	– تعدد مراکز تصمیم‌گیری و مدیریتی در امر بهسازی و نوسازی
دسترسی	– عدم وجود معابری با نفوذپذیری بسیار پایین در بافت‌ها به دلیل نوسازی انجام شده	– وجود بار شدید ترافیکی به جهت همجواری بعضی بافت هابا رینگ مرکزی و خیابان‌های شعاعی صنعتی به مرکز و شبکه ارگانیک درون بعضی بافت‌ها و مشکلات تردد خودرو در آنها – کمبودهای پارکینگ در بافت ها	– توجه به طراحی انسان محور در بافت‌ها و ایجاد دسترسی‌های محلی جهت تردد خودروها	– افزایش تردد خودروهای عبوری از بعضی بافت‌ها به دلیل تعریض معابر – ایجاد آلودگی‌های صوتی و هوایی به دلیل تردد وسایل نقلیه در بافت هاو اطراف آن
تاسیساتی	– نوسازی شبکه تاسیسات در معابر اصلی بعضی بافت ها – پوشش همه جانبه تاسیسات شهری شامل آب، برق، گاز و مخابرات	– فقدان روشنایی کافی برخی معابر در درون بافت‌ها – افت فشار به دلیل انبوه سازی و بلندمرتبه سازی‌های بافت ها – مشکلات ناشی از فرسودگی شبکه آبرسانی در معابر فرعی	– اختلاف تجهیز و نوسازی شبکه‌های فرسوده آبرسانی همزمان با نوسازی بافت ها	– آلودگی آبهای زیرزمینی به دلیل وجود جاده‌های جذبی در بعضی بافت ها

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-22]

[DOR: 20.1001.1.23225602.1391.1.1.5.7]

نتیجه‌گیری

با توجه به اهمیت مطالعات انجام شده در این پژوهش سعی بر آن شد تا با لحاظ نمودن ویژگی‌های عمومی بافت‌های فرسوده و رویکردهای مختلف مداخله و بررسی نیازهای منحصر به فرد و بومی ساکنان محلات شهر همدان و لحاظ نمودن اصول نوشهرسازی، در غالب بررسی‌های وسیع اجتماعی، اقتصادی و کالبدی طرح پژوهش به سمت و سویی پیش رود که شناختی جامع و کافی از محلات شهر همدان به دست دهد. به طور خلاصه می‌توان اذعان داشت با توجه به اینکه جمعیت محلات در مقاطع زمانی متوالی و در طول چیره شدن عامل فرسودگی در بافت ها، دچار کاهش شده و پس از جدی‌تر شدن نوسازی و اقداماتی چون تسهیل‌گری، تهیه طرح نوسازی و بهسازی و همچنین ارائه تسهیلات بانکی روند نوسازی سریع‌تر شده و بازگشت جمعیت را در برخی بافت‌ها دیده می‌شود. همچنین سازمان فضایی بافت‌ها که از عناصر اصلی محله‌ای بهره‌مند بوده‌اند به سبب خیابان‌کشی‌ها و نوسازی‌های حاصل از اجرای طرح‌های شهری دگرگون شده و ساختار و سیمای محلات متفاوت شده است. اما آنچه به طور چکیده و خلاصه‌ای از مطالعات انجام شده به دست آمد بیانگر این است که اصول نوشهرسازی با تمامی ویژگی‌های کارایی و عملکردی مثبت خود در نوسازی محلات همدان کم‌رنگ دیده شده‌اند. برخی از این ویژگی‌ها به دلیل داشتن درجه اهمیت و اولویت پایین‌تری نسبت به نیازهای اساسی مطرح در خصوص بافت‌های فرسوده کم اهمیت جلوه نمودند و برخی نیز به دلیل کم توجهی و بی توجهی طرح‌های نوسازی شهری به این دست از نیازها لحاظ نشده‌اند.

در واقع ساکنان محلات و بافت‌های فرسوده هنوز در حال رفع نیازهای ابتدایی خود مانند ساختمان‌هایی ایمن و دسترسی‌هایی مناسب و کافی هستند و حتی فضای سبز و مراکز درمانی محله‌ای که در درجه اهمیت بالایی قرار می‌گیرند از نظر آنها در اولویت‌های بعدی هستند. همین موضوع سبب می‌شود آنها کمتر به فکر تأمین امنیت پیاده و لحاظ نمودن دسترسی‌های مناسب برای حرکت دوچرخه باشند. البته این بدان معنا نیست که اصول نوشهرسازی با نیازهای محلات و بافت‌های فرسوده شهر همدان بیگانه است. در کل حجم قابل توجهی از اصولی که در نوشهرسازی مطرح می‌شود در واقع بیان راهکارهایی است برای رفع همان دسته از مشکلات محلات مانند ایجاد مرکز محله‌ای پویا و منسجم که جوابگوی نیازهای عموم ساکنان باشد و یا پرداختن به الگوهای ساختمانی و اختلاط کاربری‌های سازگار و متنوع که همگی جز عواملی هستند که رفاه را در سطح محلات تحت شعاع قرار می‌دهند. گوناگونی و تعدد اصول مورد بررسی در چارچوب نظری و اعمال و تطبیق آنها در بافت‌های فرسوده محلات همدان سبب به دست دادن شناختی جامع از ویژگی‌های بافت‌ها شده که در این خصوص به ارائه پیشنهادات پرداخته خواهد شد.پیشنهادات با تلفیقی از اصول نوشهرسازی و ویژگی‌های بافت‌های فرسوده و عمدتا در حیطه تخصصی مداخله نوشهرسازی (یعنی حیطه کالبدی) به شرح ذیل مطرح شده‌اند.

مهم‌ترین ضعف بافت‌های فرسوده محلات همدان بی‌شک پراکندگی نامتوازن کاربری‌ها و عدم انسجام محله‌ای است. این موضوع به شدت از طرف نوشهرسازان مورد تأکید است و همواره مرکز محله را به عنوان راهکاری بی‌بدیل در ایجاد این انسجام محله‌ای عنوان نموده‌اند. مرکز محله که بیش‌تر اوقات فضایی عمومی است مکانی برای قرارگیری ساختمان‌های عمومی و مردم نهاد محله مانند کتابخانه، مدرسه و مسجد است. لبه‌ی یک محله از لحاظ هویت و شخصیت متغیر است. توصیه می‌شود لبه‌ی محله بیش‌تر به وسیله بولوارها یا راه‌باغ‌های سواره که در دو طرف آنها ابنیه پرتراکم قرار گرفته، تعریف شود. در این روش ساکنان محلات قادر به تشخیص محدوده محله بوده و از این بولوارها می‌توان برای حمل و نقل عمومی بهره بسیار برد. توصیه می‌شود با اختصاص کاربری تجاری به اندازه کافی و جانمایی آنها در این محله، علاوه بر افزایش درآمد ساکنان، عابرین را برای خرید و فروش از محلات دیگر به بافت دعوت نمود.

خیابان جمع‌کننده و پخش‌کننده که در محلات واقع شده است دارای جزئیات زیادی به منظور تأمین مساوات بین پیاده‌روی، دوچرخه‌سواری و استفاده از خودرو گردد. اولویت دادن به پیاده‌روی در بافت‌های فرسوده نوسازی را با حجم تخریب کمتر مواجه می‌کند و محیط را برای عابران در ایمنی (کالبدی) بیشتری قرار می‌دهد. همچنین توصیه می‌شود خیابان‌های محلی تأمین‌کننده پیاده‌روهای عریض، درختان، فضای سبز و پارکینگ‌های خیابانی بوده و فعالیت پیاده‌روی را افزایش می‌دهند. این امر با تلفیقی در پراکنش کاربری‌ها و فعالیت‌ها در مسیرهای پیاده‌روی سبب افزایش سرزندگی و پویایی محله شده و حس تعلق و هویت محله را افزایش می‌دهد. به طور خاص آرام‌سازی ترافیک به گونه‌ای که حداکثر سرعت اتومبیل در آن از ۳۰ کیلومتر در ساعت تجاوز نکند و خطر تصادف ساکنان به حداکثر ممکن کاهش یافته و امنیت روانی(اجتماعی) لازم برای پیاده‌روی فراهم شود. تأمین امکانات و فضای ورزشی مانند وسایل بازی کودکان،

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-22]

[DOR: 20.1001.1.23225602.1391.1.1.5.7]

فضای محدود برای فعالیت‌های ورزشی و دوچرخه‌سواری، پیاده‌روی، انجام نرمش‌های روزانه و تأمین فضای مکث که می‌تواند پاتوق گروه‌های سنی و یا جنسی ساکن قرار گیرد و مرکزی برای تعاملات اجتماعی محسوب شود، باید از مبلمان، نور و کف‌سازی مناسب و پیوستگی فضایی نیز بهره‌مند باشد. توجه به عامل جرم و بزه در بافت‌های فرسوده با ایجاد کاربری‌هایی با بازه فعالیت زمانی طولانی و کاربری‌های مذهبی می‌تواند به عنوان ناظر و به صورت رایگان امنیت اجتماعی در فضاهای جرم خیز اعمال گردد. فضاهای محله‌ای که به صورت میدانگاهی از پارک‌ها و تفریح‌گاه‌های کوچک، مکان هایی را برای تجمع و تفریح ایجاد می‌کنند. محدوده هایی که به تنهایی و یا به واسطه رخدادی ویژه شاخص هستند، برای نوع خاصی از ابنیه عمومی مثل مدارس، کتابخانه در نظر گرفته شوند.

با توجه به عمق مسائل مربوط به بافت‌های فرسوده و ریشه‌دار بودن مباحث اقتصادی و همچنین موقعیت منحصر به فرد این بافت‌ها نسبت به مرکز اقتصادی شهر همدان توصیه می‌شود پژوهشی در خصوص توانمندسازی اقتصادی بافت‌های فرسوده این شهر صورت پذیرد. همچنین استفاده از ابنیه ارزشمند بافت‌های فرسوده محلات به عنوان مکان‌هایی پویا و جاذب جمعیت توریسم مورد توجه قرار گیرد.

پی‌نوشت‌ها

۱-Rehebilitation
۲-Recupration
۳-Preservation
۴-Consolidation
۵-Rehabilitation
۶-Improvement
۷-Renovation
۸-Revitalization
۹-Adaptation
۱۰-Convension
۱۱-Conservation
۱۲-Restoration
۱۳-Repair
۱۴-Reconstrucition
۱۵-Demolition
۱۶-Clearance
۱۷-Rebuliding
۱۸-Seaside
۱۹-Atlantic monthly

فهرست مراجع

۱. پژوهشکده توسعه کالبدی، (۱۳۸۹)، **"سند راهبردی ساماندهی و توانمندسازی نواحی نابسامان شهری در ایران"**، ویراست ششم، تهران.

۲. چپمن، دیوید، (۱۳۸۴)، **"آفرینش محلات و مکان‌ها در محیط‌های انسان ساخت"**، ترجمه منوچهر طبیبیان و شهرزاد فریادی، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.

۳. حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه،(۱۳۸۲)، **"اصطلاحات و واژه شناسی مرمت"**، فصلنامه هفت شهر، سال چهارم، شماره ۱۲و۱۳، تهران.

۴. حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه، (۱۳۸۴)، **"مرمت شهری(تعاریف، نظریه ها، تجارب، منشورها و قطعنامه‌های جهانی، روشها و اقدامات شهری)"**، چاپ دوم، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.

۵. حسنی، علیرضا و روشنی پریسا، (۱۳۸۹)، **"نوشهرگرایی رویکردی جدید در طراحی وبرنامه ریزی شهری"**، ماهنامه آموزشی اطلاع رسانی سازمان نظام

۶. خاکساری، علی،(۱۳۸۳)، **"احیای اقتصادی مراکز شهرها و بافت قدیمی"**، فصلنامه هفت شهر،شماره ۱۵ و ۱۶، تهران.

۷. عندلیب، علیرضا، (۱۳۸۹)، **"اصول نوسازی شهری رویکردی نو به بافت‌های فرسوده"**، چاپ اول، انتشارات آذرخش، تهران.

۸. کرمی‌پور، عارفه، (۱۳۸۸)، **"بررسی تجارب باز زنده سازی مراکز تاریخی و کهن شهر"**، نشریه نوسازی وابسته به سازمان نوسازش شهر تهران، سال اول، شماره ۶، تهران.

۹. کوآن، رابرت، (۱۳۸۹)، **"فرهنگ شهرسازی"**، چاپ چهارم، انتشارات آذرخش، تهران.

۱۰. مدنی پور، علی،(۱۳۷۹)، **"طراحی فضای شهری"**، ترجمه فرهاد مرتضایی، انتشارات شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری، تهران.

11 .Arendt، Randall (1999)، **" Charter of The New urbanism"**، Congress for The New unbanism.

12. Lehrer، Jim (2004)، **" What is New urbanism?"**www.newurbanism.org.

13. Marshall،Stephen(2003) **New Urbanism:** An Introduction "،Built Environment،Vol.29.No.3،pp.189-192.

14. Rezaee، naeme (2009**) the necessity and general principles of intervention in the deteriorated urban areas، sharjah urban planning symposium (spus)**.

15. http://www.**newurbanism**.org.

16. http://www.**newurbanism**.org/pages/416429/index.

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-22]
[DOR: 20.1001.1.23225602.1391.1.1.5.7]