

هفت

فصلنامه علمی دانشجویی انجمن علمی دانشجویی شهرسازی دانشگاه شیراز

سال دوازدهم . شماره بیست و دوم . زمستان ۱۴۰۰



بررسی تاثیرات فرسودگی
بر مسئله مسکن

هفت (فصلنامه علمی دانشجویی انجمن علمی شهرسازی دانشگاه شیراز)

سال دوازدهم . شماره بیست و دوم . زمستان ۱۴۰۰

صاحب امتیاز : انجمن علمی دانشجویی شهرسازی دانشگاه شیراز .

شماره مجوز : ۴۰۵ / ک ن ش

مدیر مسئول : زهرا گل جهانی

سردبیر : حامد کریمی

استاد مشاور انجمن : دکتر علیرضا صادقی

گرافیکست و صفحه ارا : سنا جنگجو



دهفت

فصلنامه علمی دانشجویی انجمن علمی دانشجویی شهرسازی دانشگاه شیراز
سال دوازدهم . شماره بیست و دوم . زمستان ۱۴۰۰



تأثیرات فرسودگی بر مسکن

زهرا گل جهانی :

دانشجوی کارشناسی شهرسازی
دانشگاه شیراز

■ مقدمه :

شهر به عنوان بستر زیست بشر دارای نقش اساسی در ایجاد حس رضایتمندی داشته و در واقع شکل دهنده سبک زندگی انسان و تعیین کننده کیفیت زندگی اوست . پس توجه به محیط فیزیکی شهر از سوی برنامه ریزان و ساماندهی آن نقش مهمی در بهبود کیفیت زندگی بشر دارد.

محیط سکونت انسان و احساس تعلق او به محیط نیز بسیار بیشتر از فاکتور های جمعیت شناختی و اقتصادی - اجتماعی در کیفیت زندگی موثر است.

معاصر سازی پهنه های شهری فرسوده نیاز به برقراری توازن و هماهنگی اقدام برای رشد تن و جان پهنه شهری دارد . نادیده گرفتن این توازن به زایش فرسودگی می انجامد .

معیارها و زیرمعیارهای اصلی سنجش کیفیت مسکن در بافت :

۱. کالبدی

۲. اقتصادی

۳. اجتماعی

۴. کیفیت بهداشت عمومی

۵. حمل و نقل عمومی

۶. خدمات و تجهیزات شهری

فرجی ملایی ، امین ، ۱۳۹۰ ، تحلیل کیفیت زندگی در بافت فرسوده شهر میاندواب

■ تعاریف مسکن :

مسکن در زمره اساسی ترین و حساس ترین بخش ها در برنامه ریزی توسعه اقتصادی و اجتماعی محسوب می شود . در واقع مسکن ، خردترین و کوچکترین شکل تجسم کالبدی رابطه متقابل انسان و محیط بوده و تبلور فضایی کارکرد حیاتی سکونت انسانی در ایفای نقش های اساسی وی می باشد . خانه محل سکنا گزیدن انسان است . در واقع نمی توان واژه مسکن را از خانه جدا کرد . امروزه به جایی که به تقلیل یافته ترین مراتب وجودی انسان و نیاز های او بتواند پاسخ گوید ، خانه یا مسکن اطلاق می شود . مسکن به عنوان مکان فیزیکی سرپناهی است که نیاز های اجتماعی ، روانی و امنیتی اعضای خانواده در آن تامین می شود . مفهوم مسکن علاوه بر مکان



فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در بر میگیرد که شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهزیستی خانواده، طرح های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است. مسکن باید از نظر اخلاقی، اجتماعی، بهداشتی، آسایش و آرامش، اطمینان خاطر ساکنان، زیبایی و دسترسی به خدمات عمومی محله ای دارای برنامه ریزی درستی باشد ...

عوامل مؤثر بر تقاضای مسکن :

عوامل چندی بر تقاضای مسکن مؤثر می باشند. مهمترین این عوامل شامل عوامل جمعیت شناختی، اقتصادی، فرهنگی و سیاستهای دولت می باشد. در اینجا به معرفی این عوامل پرداخته می شود:

عوامل جمعیت شناختی :

جمعیت و عوامل جمعیت شناختی مهمترین و پایه ای ترین عامل تعیین کننده در تعیین میزان تقاضای مسکن می باشد. عموماً در مطالب جمعیتی پرداخته شده و با بررسی نرخ افزایش جمعیت به پیش بینی میزان جمعیت در افق طرح پرداخته می شود.

عوامل اقتصادی :

عوامل اقتصادی به صورت جهت دهنده بر تقاضای مسکن مؤثرند. ویژگی های کمی اقتصادی شامل درآمد خانوارها، سطح کلی هزینه ها و مقایسه آن با هزینه و همچنین دارایی خانوار، رشد در آمد، توزیع در آمد در جامعه، نسبتی از در آمد که به مسکن اختصاص داده میشود، تورم و نرخ آن، نرخ بهره، هزینه اجاره مسکن و به طور کلی وضعیت اقتصاد کلان است.

عوامل فرهنگی :

میزان تحصیلات، شغل و طبقه اجتماعی نیز الگوی سکونت و به تبع آن بر میزان مسکن مورد نیاز اثر گذار می باشد.

سیاست های دولت :

نقش دولت در تامین مسکن در قالب برنامه ریزی، مکانیابی و همچنین تامین مالی و تدوین سیاستهای پولی از جمله اخذ عوارض و ارائه یارانه به منظور جهت دهی به تولید مسکن می باشد.

مشخصات عمومی مسکن و فضای بافت فرسوده :

سیمای نامطلوب : عمده ترین نماد جهانی اسکان بافت فرسوده سیمای نامطلوب آنست که احساس وجدان و دیدگان آدمی را می آزارد، ساختمان ها تخریب و فرسوده شده اند ...

گسترده گی بعد خانوار و درآمد کم :

مناطق حاشیه نشین معمولاً دارای نرخ رشد جمعیتی بیشتری نسبت به دیگر نقاط شهری هستند و این نیز بر آمده از ساختار جوان جمعیت این محلات می باشد. و باعث پایین آمدن درآمد کم سرانه و در نتیجه فقر و سوء تغذیه در بین آن ها می شود.

ساختار جمعیتی جوان و نرخ بالای بیکاری :

از آن جا که بیشتر ساکنین محلات دارای بافت فرسوده را جوانان تشکیل می دهند که دارای تخصص های علمی و فنی کافی نیستند و به امید دست یابی به امکانات و درآمد بیشتر راهی شهرها می شوند ولی به دلیل کمی درآمد راهی این بافت ها می شوند.

پایین بودن امکانات بهداشتی :

در این محلات معمولاً تعداد مدارس و آموزشگاه ها پایین تر از استاندارد بوده -مراکز رفاهی و خدماتی نظیر پارک فضای سبز، سینما، آتش نشانی، فرهنگسرا و ... وجود ندارد.

وجود خرده فرهنگ خاص مناطق کوچک :

طبق گزارش مرکز اسکان بشر سازمان ملل زاغه های شهری به صورت فضاهای مسکونی تعریف می شوند که ۵ عنصر کلیدی را ندارند:

دسترسی به آب سالم . دسترسی به دفع فاضلاب . امنیت و حق تصرف . کیفیت و دوام ساختمانی . فضای زندگی کافی .

تعریف بافت و فرسودگی بافت های شهری :

بافت گستره ای هم پیوند با ریخت شناسی متفاوت، که طی دوران حیات شهری در داخل محدوده شهر و یا حاشیه آن در تداوم و پیوند با شهر شکل گرفته باشد.

این گستره می تواند از بناها، مجموعه ها، راه ها، فضاها، تاسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آن ها تشکیل شده باشد.

فرسودگی از مهم ترین مسائل مربوط به بافت ها و فضاهای شهری است.

فرسودگی باعث بی سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی قوارگی بافت و فضاهای شهری می شود.

عاملی است که به زدودن خاطرات جمعی، افول حیات شهری و شکل گرفتن حیات نامناسب شهری منجر می شود.

عاملی است که باعث کاهش عمر یک اثر تاریخی و حرکت به سوی نقطه عمر بنا می گردد.

کاهش کارایی یک بافت
کارآمدی سایر بافت
فرسودگی می گوئیم.

پایان
ناکارآمدی و
نسبت به
های شهری را

فرسودگی بافت و عناصر درونی آن به سبب قدمت و یا به سبب نبود برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل گیری آن بافت به وجود می آید.

بافت فرسوده :

مفهوم فرسودگی شهری را می توان تنزل شرایط اجتماعی ، اقتصادی و کالبدی بافت شهری دانست . هنگامی که در محدوده ای از شهر ، حیات آن به هر علتی رو به رکود می رود ، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می گیرد .

بافت فرسوده به کاهش وضعیت اجتماعی ، اقتصادی و فضایی بافت شهری و در کل ، وقتی که وضعیت زندگی یک ناحیه از شهر به هر علتی افول پیدا کند ، اطلاق میشود . بافت های فرسوده شهری به عرصه هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می شود که به دلیل فرسودگی کالبدی ، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره ، تاسیسات و خدمات و زیرساخت های شهری ، آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی ، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند .

انواع بافت های شهری و فرسودگی بافت :

بافت های دارای میراث شهری : بافت های به جا مانده از گذشته و دارای ارزش های فرهنگی و ملی که در لیست میراث فرهنگی و آثار ملی قرار می گیرد . بافت های فرسوده که علی رغم وجود فرسودگی در گستره آن ها ، مجموعه فضاها ، بناها ، تاسیسات و تجهیزات شهری با ارزش و یا ترکیبی از آن ها در آن وجود دارد.

بافت های شهری (فاقد میراث فرهنگی) : در محدوده قانونی شهر و دارای مالکیت رسمی بوده لیکن به لحاظ ایمنی ، استحکام و خدمات شهری کمبود دارند . بافت هایی هستند که یا در کالبدهای به جا مانده در دل بافت های قدیمی قرار دارند و یا حاصل استقرار افراد فرو دست جامعه در زمین های خالی درون و بیرون شهری اند که با گسترش شهرها با آن ها در آمیخته اند.

بافت های حاشیه ای (سکونتگاه های غیررسمی) : بافت های فرسوده ای که به سبب عدم تناسب میان درآمد متقاضیان در شهرهای بزرگ و هزینه های سکونت در آن ها ، بیشتر به طور غیررسمی در حاشیه شهرها شکل گرفته اند .

مهمترین معیارهای تبیین فرآیند فرسودگی عبارند از :

۱. ریزدانی قطعات مسکن با مساحت زیر ۱۰۰ مترمربع
۲. ناپایداری کالبدی ، نمایانگر سیستم سازه ای نامناسب و غیرمقاوم بودن ابنیه است.
۳. نفوذ ناپذیری ، نمایانگر عدم دسترسی ها و شبکه معابر نامناسب با عرض معبر کمتر از ۶ متر است .

چگونگی شناسایی بافت های فرسوده شهری :

مهمترین شناسه ها و عوامل در جهت شناسایی بافت های فرسوده شهری :

۱. شناخت محدوده بافت های فرسوده
۲. شناخت گونه های بافت های فرسوده
۳. شناخت گونه های مداخله در بافت های فرسوده
۴. شناخت مراجع قانونی و مستندات قانونی مداخله در بافت های فرسوده

نتایج و پیامدهای ادامه روند وضع موجود در بافت های فرسوده :

۱. جرایم در بافت فرسوده بیشتر از نقاط دیگر است
۲. آسیب پذیری خانه های بافت فرسوده در برابر زلزله کاملاً جدی است.
۳. امداد و خدمات رسانی در مواقع بحران با مشکلات جدی روبرو است.
۴. امکان حفظ حرمت انسان ها به حداقل می رسد . رشد و تربیت در بافت فرسوده با موانع جدی روبرو است.
۵. زیر ساخت های بافت فرسوده از متوسط شهر بسیار کمتر است.
۶. فقر اقتصادی در بافت فرسوده ، توان مشارکت و نظارت مردم را سلب می کند.
۷. انگیزه های اقتصادی و سرمایه گذاری در بافت فرسوده پایین است.

عملکرد برنامه ریزان شهری در مواجهه با بافت فرسوده :

برای تامین فضای مورد نیاز شهر، جلوگیری از فرسودگی فضاهای شهر، حفاظت از میراث فرهنگی و انطباق فضاهای شهری با نیاز های امروزی، برنامه ریزان شهری به دو گونه عمل می کنند:

۱. رشد و گسترش شهر ها در نواحی مجاور و ایجاد شهر ها و شهرک های جدید.
۲. بهسازی و نوسازی بافت های قدیمی و ناکارآمد شهری. مورد اول با توجه به مشکلات عدیده پیش آمده در روند شهرسازی در اغلب کشور ها توصیه نمیشود و اکنون رویکرد غالب و پرتعداد توسعه شهری، روی آوردن به نوسازی و بازسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری است .

چرخه زوال ، چرخه بدنامی و محرومیت، زوال رو به افزایش، مارپیچ انحطاط ، چرخه افول برخی از عبارت هایی هستند که در مباحث مربوط به فرسودگی شهری به کار می روند و تاثیر برهمکنش منفی عوامل مختلف خارجی و داخلی در

افزایش محرومیت، بدنامی و فرسودگی مناطق شهری را نشان می دهند.

راهکارهایی جهت بهبود عملکرد نوسازی :

۱. نوسازی بافت به عنوان یکی از خصیصه های برتر گذشته
۲. ایجاد ارتباط منطقی میان مرکز شهر با بافت جدید و حل مسائل بدون تغییر اساسی در شالوده های محیط شهری
۳. سازماندهی مجموعه نوسازی شده با مجموعه های پیرامونی و در پیوند با آنها
۴. ترکیب بافت کهن و جدید به منظور وحدت، هماهنگی و کلیت بخشیدن به شهر
۵. تجمیع قطعات مسکونی بلوک به منظور تامین مسکن جمعی و تجمیع آن در طبقات
۶. تعریف نظام عملکردی با توجه به مجموعه های مرکزی شهر قدیم
۷. تعریف نظام عملکردی با توجه به اختصاص عناصر خدماتی به قطعات تجمیع شده
۸. اختصاص بخشی از فضای آزاد هر بلوک به عناصر جمعی مجموعه و زیرساختهای آن؛ توجه به تنوع بخشی نظام های عملکردی و حجمی
۹. تعریف الزامات عملکردی در سه سطح مرکز - مسکن - زیرساختها؛ تأکید بر پیوستگی فضاها با تکیه بر عناصر پیونده دهنده
۱۰. ایجاد تعادل بین فضاهای عمومی و خصوصی در جهت تقویت تعاملات اجتماعی - فرهنگی
۱۱. تفکیک خیابانهای سواره و پیاده و کنترل رفت و آمد وسائل نقلیه خصوصی به داخل بافت قدیم
۱۲. توسعه پارکینگ های عمومی طبقاتی و

تعیین فضاهای توقفگاهی در اطراف بناها

۱۳. ایجاد دسترسی مستقل پیاده و سواره با ایجاد مناطق پیاده روی با چشم اندازی زیبا

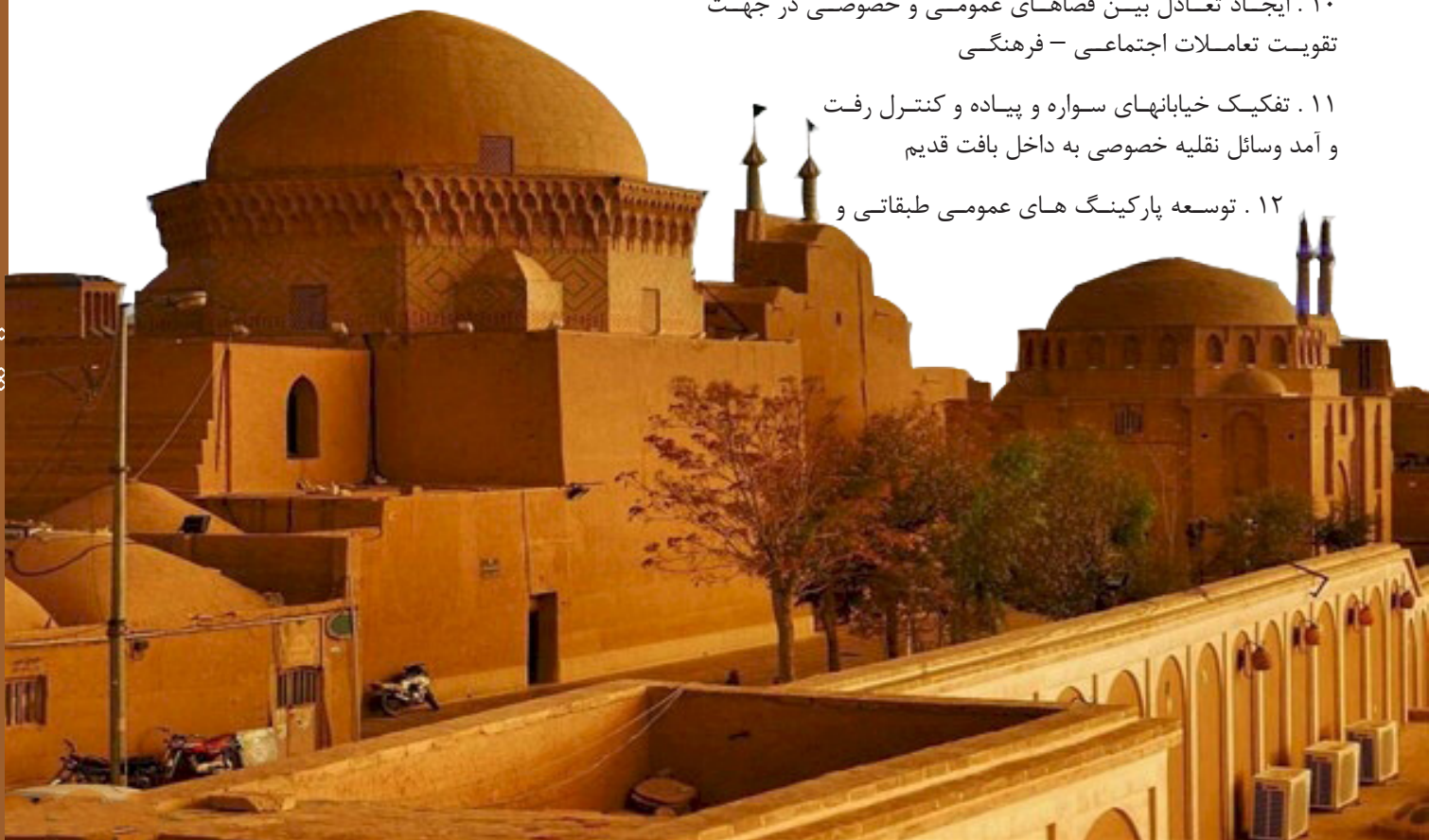
۱۴. استفاده از نظام مصالح هماهنگ بر حسب نوع/رنگ / بافت در حوزه نشانه شناسی

تجارب مداخله در بافت های فرسوده شهری در ایران :

تجارب ایران که همواره بر روش اجرای متمرکز معطوف بوده است ، بیانگر آن است که بخش اعظم محدوده طرح ، هدف تملک قرار گرفته و ساخت و ساز از طریق مدیریت بخش دولتی یا عمومی و تا حدودی با مشارکت بخش خصوصی صورت پذیرفته است.

طرح های توسعه شهری فعلی و سازوکارهای اجرایی آنها به دلیل کم توجهی به شرایط ویژه اجتماعی ، اقتصادی ، فرهنگی و ... در بافتهای فرسوده به غیر از شرایط و ویژگی های کالبدی آن ها ، تاثیر قابل توجهی در بهسازی و بازآفرینی همه جانبه آن ها نداشته است. در بررسی تجارب بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده در ایران ، موضوعات مهمی مطرح است که ، توجه به آن ها ضروری به نظر میرسد.

۱. نارسایی قوانین جاری
۲. فقدان توزیع ارزش افزوده ناشی از نوسازی بین ساکنان
۳. نظام عامل (مدیریت) نا آشنا
۴. وسعت حوزه اقدام طرح



بافت فرسوده شهرضا :

بر اساس سرشماری عموم و نفوس سال ۱۳۹۰، ۱۰۵۶۸ نفر جمعیت داشته که این محلات به لحاظ بسیاری از شاخص های مورد ارزیابی، با محدودیت های قابل توجهی مواجه هستند. محلات باغ ملی، محله آقا، محله حکیم نصراله و شادمند و شهید یزدانی که محدوده مورد مطالعه این تحقیق بوده و هسته اولیه شکل گیری شهر شهرضا را تشکیل میدهند.

شاخص های شناسایی بافت های فرسوده محلات مورد مطالعه شهرضا :

تراکم بالای جمعیتی و ساختمانی، عرض کم معابر، شرایط نامطلوب اقتصادی، درآمد کم، بیکاری و فقر نسبی، شرایط نامساعد اجتماعی، عدم برخورداری از خدمات شهری و امنیت ناکافی و همچنین شرایط نامناسب سکونتی و زیست محیطی محلات، از عواملی بوده که باعث شده این محلات، بافت های فرسوده شهر را تشکیل دهند. همچنین، عوامل دیگری از قبیل آلودگی و فقدان بهداشت عمومی، وجود ناسازگاری در فعالیت ها، فقدان تجهیزات محلات و یا فرسودگی زیرساخت ها، از جمله عواملی بوده که باعث شده این محلات، جزء بافت های فرسوده قرار بگیرند.

محله مهدی آباد (کتسبس) ، شیراز :

محله مهدی آباد (کتسبس) در منطقه نه شهرداری شیراز قرار دارد. (محله کتسبس تا سال ۱۳۸۶ در محدوده شهرداری منطقه ۵ قرار گرفته بود). این محله جزء اولین محلاتی است که اقدامات توانمندسازی در آن انجام گرفته و در حال انجام است همچنین این محله که در جنوب غربی شهر شیراز واقع گردیده است و دارای مساحت ۱۲۸۰۰۰ متر مربع است. این محله از شمال به شهرک مدرس، از جنوب به زمین های کشاورزی کتسبس، از شرق به بزرگراه کمربندی شهر شیراز و از غرب به شهرک حجت آباد محدود شده است. طبق آمارهای موجود بیشترین قومیت های ساکن افراد بومی مهدی آبادی، عشایر ترک زبان و قومیت لر که اغلب به این محل مهاجرت کرده اند و همچنین افغانه هستند. به دلیل این که طرح های قبلی ارائه شده در این محله پیشرفت خاصی حاصل نکرده است افراد ساکن در محله نسبت به اقدامات دلسرد شده و از طرح های جدید استقبال نمی کنند.

راهکار های ارائه شده تا به امروز برای حل مشکل مسکن در محله مهدی آباد پاسخگو نبوده اند و میتوان با ایجاد مسکن هایی که دارای اجاره بهای پایین تری هستند به این مشکل



جمع بندی :

مسکن از جمله مهم ترین مسائلی است که انسان ها همواره با آن برای رفع این مسئله و یافتن پاسخی مناسب برای آن بوده اند و امروزه برنامه ریزی شهری، دستیابی به بیشترین مطلوبیت و رضایتمندی های مختلف شهری می باشد. با توجه به تنوع الگوهای سکونتی تحلیل مسئله رضایتمندی از مسکن به منظور ارتقاء کیفیت زندگی، شهری به عرصه هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می شود که برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تاسیسات و خدمات و زیرساخت از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردار است.

منابع :

۱. شمس، مجید؛ عاشوری، فاطمه، (۱۳۹۵) تحلیل شاخص های کیفی مسکن در بافت فرسوده شهری، کنفرانس ملی توسعه پایدار
۲. عبدی، کامیل؛ کامیابی، سعید؛ سیدعلیان، انسیه، (۱۳۹۴)، ضرورت توسعه مسکن در بافت فرسوده شهری، همایش پژوهش های کاربردی در علوم جغرافیایی
۳. حیدری، محمدتقی؛ مشکینی، ابوالفضل؛ احدنژاد، محسن، (۱۳۹۷)، بازیافت زمین در بافت های فرسوده با رویکرد تامسن نیاز مسکن شهری، فصلنامه علمی - پژوهشی فضای جغرافیایی، سال هجدهم، شماره ۶۱
۴. رضازاده، راضیه؛ اوتادی، طاهره، (۱۳۹۷)، بررسی نیازهای مسکن با توجه به تغییرات ساختار جمعیتی در شهر تهران، نشریه بین المللی علوم مهندسی، جلد ۱۹، شماره ۱۰
۵. مصلی، نرگس، (۱۳۹۵)، طراحی مجموعه مسکونی ۲۰۰ واحدی در بافت فرسوده شهری
۶. ادیب، علی؛ عندلیب، علیرضا؛ نیکراه، حدیث، (۱۳۹۴)، مقایسه تطبیقی الگوهای نوسازی خارجی و داخلی و راهکارگزینی برای بافتهای فرسوده ایران، نشریه هفت شهر، شماره ۴۰
۷. رهنمایی، محمد تقی؛ منوچهری، ایوب؛ فرجی ملائی، امین، (۱۳۹۰)، تحلیل کیفیت زندگی در بافت فرسوده شهری میاندواب، نشریه مدیریت شهری، شماره ۲۸
۸. عندلیب، علیرضا، (۱۳۹۵)، اصول نوسازی متوازن بافت های فرسوده شهری، باغ نظر، سال چهاردهم، شماره ۴۸
۹. فدایی نژاد، سمیه؛ حبیب اللهیان، جلیل، (۱۳۹۳)، بهسازی و بازآفرینی بافت های فرسوده کشور
۱۰. طحانی، اسدالله؛ دهمره، مهدی؛ رضایی، محمد؛ طحانی، حجت الله، (۱۳۹۶)، برنامه ریزی توسعه راهبردی بافت فرسوده شهری با تأکید بر مشارکت، فصلنامه علمی مرمت و معماری ایران، سال نهم، شماره ۱۷
۱۱. عزت پناه، بختیار؛ رشیدی، اصغر، (۱۳۹۱)، پهنه بندی سکونتگاه های غیررسمی و محلات نابسامان شهری

دست به گریبان بوده و در تلاش روزی یکی از اهداف عمده تحقیقات ساکنین از کیفیت مسکن در بافت فرسوده وجود بافت های فرسوده بسیار مهم جلوه می کند. بافت فرسوده به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم ت های شهری، آسیب پذیر بوده و