

## تیبین ویژگی‌های اصالت‌بخشی و امکان‌سنجی تحقق آن در بافت تاریخی شهر اردکان

رضا شاکر اردکانی\*<sup>۱</sup>، حسین ذبیحی<sup>۲</sup>

<sup>۱</sup> کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات تهران، ایران

<sup>۲</sup> استادیار دانشکده هنر و معماری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات تهران، ایران

(تاریخ دریافت مقاله: ۹۰/۶/۲۷، تاریخ پذیرش نهائی: ۹۰/۱۱/۱۹)

### چکیده

بافت قدیم شهرها اغلب دربرگیرنده آثار و مجموعه‌های تاریخی می‌باشند که امروزه اغلب در زمره بافت‌های فرسوده قرار گرفته‌اند. یکی از این بافت‌ها، بافت تاریخی شهر اردکان است که علیرغم مداخلاتی که تا به حال در آن صورت گرفته، سیمای عمومی مرکز شهر و به ویژه محلات مسکونی آن بیانگر دوگانگی، همزیستی کهنه و نو و گستره فرسودگی است. مقاله حاضر در جستجوی این نکته است که با وجود مداخلات انجام گرفته در این بافت، ادامه روند حاکم بر رکود و عقب‌ماندگی محلات مسکونی مرکز شهر که نمود عینی آن گسترش فرسودگی، ترک و مهاجرت ساکنان اولیه است، تحت تأثیر چه عواملی است و آیا احیاء این محلات و بافت تاریخی با رویکرد اصالت‌بخشی قابل تبیین است.

در این مقاله با استفاده از روش توصیفی - تحلیلی و بررسی‌های اسنادی - کتابخانه‌ای، رویکرد اصالت‌بخشی معرفی، ویژگی‌های آن تبیین و نحوه تحقق آن برای احیاء بافت تاریخی شهر اردکان بر اساس ویژگی‌های خاص آن مورد بحث قرار گرفته‌است. از این منظر، در این صفحات اصالت‌بخشی برابر با «مقبولیت یابی بافت در اذهان عمومی» و مترادف با «ارتقاء کیفیت محیط سکونت ساکنین و شهروندان» می‌باشد. بر مبنای یافته‌های تحقیق رفع مشکلات گریبانگیر احیاء بافت تاریخی شهر با رویکرد اصالت‌بخشی نیازمند دو دسته از اقدامات می‌باشد: اقدامات خرد مقیاس که شامل ابعاد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، خدمات شهری، مدیریت شهری، بهداشتی و زیست‌محیطی شهر و بافت تاریخی می‌باشد؛ و اقدامات کلان مقیاس که مستلزم حضور پررنگ دولت، مشارکت مردمی و بخش خصوصی است.

### کلید واژه‌ها:

توسعه شهری، احیاء شهری، اصالت‌بخشی، بافت تاریخی، شهر اردکان.

## مقدمه

آنچه تحت عنوان اصالت بخشی گاه گاهی در مجامع و مباحث شهرسازی چه در ایران و چه در سایر کشورها از آن یاد می شود، روندی است که طی آن اقلیتی بعضاً با سطح درآمدی نسبتاً بالا جایگزین ساکنین فعلی بافت که از سطح مالی خوبی بهره مند نیستند می گردند. در واقع اصالت بخشی فرآوندی است که در نواحی ویژه‌ای از درون شهر رخ می دهد. جایی که زیستگاه‌های قدیمی زیر سطح استاندارد خریداری و نوسازی می شوند و به وسیله خانواده‌های طبقه متوسط و ثروتمند اشغال می گردند. (سیف‌الدینی، ۱۳۸۵)

این نحوه برخورد با بافت، علاوه بر بهسازی بافت که موجب جلوگیری از تخلیه و بزه خیز گشتن آن، خدمات‌رسانی مناسب و ارائه تسهیلات و تقویت زیرساخت‌ها، حفظ و ارتقاء هویت و ارزش‌های شهرسازی و معماری سنتی، کاهش سرانه هزینه زندگی در شهر با افزایش تراکم و توسعه درون‌زا و ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری می شود (خواجه-دلویی، ۱۳۷۶). همچنین موجب رونق اجتماعی - اقتصادی برای ساکنین جدید، پهنه بافت و شهر می گردد. علاوه بر موارد فوق از آنجا که ارزش افزوده فراوانی نیز برای دستگاه حکومت ملی و محلی از طریق افزایش مالیات بر املاک به همراه دارد (Wikipedia, the free encyclopedia - )

Gentrification)، این حکومت‌ها از اصالت بخشی استقبال و حمایت می کنند و بستر لازم را برای جذب و کشش سرمایه و توجه اقشار ممتاز فراهم می نمایند.

اما این سؤال به ذهن می رسد که با وجود اینکه اصالت بخشی تأثیر ژرفی بر توسعه شهرها و احیاء بافت‌های شهری دارد آیا می توان این رویکرد را در ایران بطور عام و برای بافت تاریخی اردکان که دارای ویژگی‌های بافت‌های فرسوده است، بطور

خاص نیز شاهد بود؟ به عبارت دیگر آیا می توان از اصالت بخشی برای احیاء بافت تاریخی اردکان استفاده کرد؟ بر این اساس تحقیق حاضر سعی دارد تا با استفاده از روش توصیفی - تحلیلی، رویکرد اصالت بخشی را تبیین و نمونه‌های موردی موفق و ناموفق در جهان و ایران را بیان کند. از دیگر سو با مبنا قرار دادن بافت تاریخی شهر اردکان به عنوان نمونه‌ای از بافت‌های تاریخی و اصیل شهری که اینک در زمره بافت‌های فرسوده قرار دارد و با بررسی مشکلات گریبان گیر آن در ابعاد مدیریتی، کالبدی، اقتصادی، اجتماعی؛ راهکارهایی جهت احیاء آن در چهاچوب تئوری اصالت بخشی کشف و پیشنهاداتی در جهت کارایی هر چه بیشتر و ضابطه مند سامان دهی آنها ارائه کند.

## نوسازی شهری و اصالت بخشی

به گفته گالگن و فرانسوا لیسنت و از مؤسسه مطالعات و پژوهش‌های معماری و شهرسازی پاریس، شهر یک پدیده باز است، به این معنی که شهر همواره در یک فرآوند تغییر و تحول پیوسته قرار دارد. فرم شهری در یک دوره مشخص، می تواند به عنوان یک وضعیت موقت بین گذشته و آینده تلقی گردد. از اینجاست که تعابیر متعددی از شهر بدست می آید که آنرا به عنوان موجودی زنده تلقی می کند.

(Francois Laisent & Gulgonen, 1997)

متخصصان شرکت کننده در اولین سمینار نوسازی شهری که در آگوست ۱۹۵۸ در «دنهاگ» برگزار شد، همگی بر این امر اتفاق نظر داشتند که هدف اصلی نوسازی شهری، تغییر محیط شهری و ایجاد زندگی جدید از طریق تعدیل مجدد فضاهای موجود، به منظور پاسخگویی به نیازهای حال و آینده ساکنان است. به نظر آنها هدف اساسی نوسازی شهری بکار بردن اصولی است که منجر به باززنده سازی برخی یا تمام بخش‌های ساختاری شهر

## پیشینه نظر به

گفته می‌شود که دهه ۸۰ نقطه آغاز بازسازی شهری گسترده است. با تغییر روش تولید از فوردیست<sup>۱</sup> به سیستم پست فوردیست<sup>۲</sup>، ساختارهای شغلی نیز دچار تغییر شدند. تغییر در سبک زندگی و اولویت‌های فرهنگی، تا حدی در خرید و بازسازی خانه‌های قدیمی به ویژه در داخل شهر، منعکس شده است. تغییرات در فناوری ارتباطات، ایجاد جامعه‌ای اطلاعاتی موجب شروع تغییرات در ساختار فضایی شهرها شد. با انتقال کاربری‌های تجاری، اداری و خدمات تولیدی به مرکز شهر، مراکز صنعتی به حاشیه منتقل شدند (Beauregard, 1986; Ley, 1996; Smith, 1986).

ریشه Gentrification از کلمه Gentry است که از واژه قدیمی فرانسوی Gentries به معنی طبقه اشراف گرفته شده است. جامعه‌شناسی به نام روث گلس<sup>۳</sup> برای نخستین بار این واژه را در سال ۱۹۶۴، برای توضیح جابجایی اقشار مرفه‌تر با اقشار کم‌درآمد و کارگر ساکن برای محلات، بکار برد. «مرکز پیشگیری و مقابله با بیماری‌های آمریکا»، «اصالت-بخشی» را تحت عنوان «افزایش ارزش محلات شهری» تعبیر کرده است.

در مجموع، اصالت‌بخشی جایگزینی طبقه متوسط با طبقه کارگر، افزایش ارزش ملک، تغییر محیط فیزیکی ساخته شده و ظهور سبک جدیدی از زندگی شهری است. این رویکرد در بسیاری از شهرهای کشورهای غربی و به نظر بعضی‌ها، حتی در نواحی روستایی در حال گسترش است. (Thrift, 1987)

نمونه‌گویی از تحقق اصالت‌بخشی در کتاب شارون زو کین<sup>۴</sup> تحت عنوان «زندگی در زیر شیروانی» (۱۹۸۸) ذکر شده است. او به توصیف دگرگونی در منطقه‌ای از مانهاتان نیویورک می‌پردازد که در آنجا هنرمندان سبک کولی<sup>۵</sup> فضای انبار یک کارخانه (در

می‌شود که امروزه مطابق با عملکردهای تعریف شده برای آنها نیستند. (Miller, 1959)

ادبیات موجود درباره تأثیرات نوسازی شهری به دو دسته تقسیم می‌شود. دسته اول این تأثیرات را به دلیل جایگزین شدن طبقات متوسط به جای اقشار فقیر مثبت قلمداد می‌کند. این ادبیات به طور عمده به پدیده اصالت‌بخشی اشاره دارد. دسته دوم این تأثیرات را به دلایل اجتماعی منفی می‌داند. دسته اول به دنبال تشویق رشد اقتصادی در نواحی درون شهری است و مشوق اقشار مرفه‌تر به اسکان در نواحی فرسوده مورد نوسازی است که این امر از طریق بهبود محیط کالبدی صورت می‌گیرد. چنین استدلال می‌شود که فواید رشد اقتصادی به تدریج از محیط مورد بازسازی نصیب اقشار کمتر مرفه که همان ساکنان سنتی نواحی فرسوده هستند خواهد شد. از سوی دیگر دسته دوم استدلال می‌کند که فرصت‌ها و منابع می‌بایست مستقیماً در اختیار اقشار کمتر مرفه و محروم قرار گیرد. (رضائی، ۱۳۸۸) به هر جهت برای ایجاد تصویری جذاب و نو برای مرکز شهر ضرورت دارد که گروه اجتماعی متوسط به بالا را تشویق کرد تا خود را به نواحی ارتقاء یافته‌تر آن ناحیه انتقال دهند و سکنی یابند. فرآوندی بسیار مشهور از تجدید حیات شهری در شهرهای غربی پدیده، «اصالت‌بخشی» است که ماهیت کالبدی و اجتماعی واحدهای همسایگی را دچار تغییر می‌کند. (سیدیان، ۱۳۸۲) هدف در این رویکرد، ارتقاء فعالیت‌های اقتصادی و ساختار اجتماعی به وسیله نفوذ و جایگزینی اقشار بالای اجتماعی و اقتصادی به جای ساکنین پیشین در محیط‌های تجدید ساختار شده نواحی مرکزی است که پیش از زوال آفت‌های زیان‌باری را تجربه کرده‌اند.

نظریه اصالت‌بخشی به طرق مختلف توضیح داده می‌شود. توضیحات شامل چرایی، چگونگی، مکان اصالت‌بخشی و نیز شناسایی عوامل اصلی است. رویکردهای اصالت‌بخشی هنوز مورد بحث است و به دو دسته کلی تقسیم می‌شود. رویکرد شکاف در اجاره بها به رهبری اسمیت (Smith, 1989)، و رویکرد انسان‌گرایانه فرد محور لی (Ley, 1996). نظریه شکاف در اجاره بها بیشتر تحقق اصالت‌بخشی را در جنبه عرضه و تقاضا مورد بررسی قرار می‌دهد. از سوی دیگر رویکرد انسانی، جنبه تقاضای این رویکرد را مورد توجه قرار می‌دهد. این دو رویکرد بنیادی را می‌توان با هم نیز مورد بررسی قرار داد. در مراحل ابتدایی اصالت‌بخشی، گروه بی‌توجه به ریسک، شکاف در اجاره را به صورت غیر عمدی ایجاد می‌کنند. با افزایش شکاف در اجاره بها، گروه ضد ریسک به محدوده مذکور مراجعه می‌کنند. لذا، این دو رویکرد را می‌توان نظریه‌هایی مکمل برای تشریح تحقق اصالت‌بخشی تلقی کرد. (Uzun, 2003)

گروهی بر این عقیده‌اند که دلایل این پدیده، عامل مشخصی نیست بلکه پیچیده‌تر از آن است که بتوان عامل خاصی را نام برد. اما حکومت‌های محلی به طور معمول برای توسعه اصالت‌بخشی تبلیغ می‌کنند. به دلیل اینکه سرمایه‌گذاری در محلات، مساوی با گرفتن مالیات است. همان طوری که ارزش یک ملک افزایش پیدا می‌کند، نرخ مالیات هم بالا می‌رود (تصویر شماره ۱). این مالیات‌ها برای تهیه و فراهم کردن خدمات اساسی شهری مانند تعمیر و نگهداری جاده‌ها، اداره پلیس و ایستگاه آتش‌نشانی به کار می‌روند.

حقیقت بیگاری خانه) تولیدی پوشاک را هنگام غیر صنعتی کردن، به فضاهای خانگی تبدیل کردند. (ساوج و وارد، ۱۳۸۴)

### رویکردهای اصالت‌بخشی

مجموعه فعالیت‌های که به منظور اصلاح و بهبود مسکن و محیط مسکونی به همراه تغییر در ترکیب واحدهای همسایگی و جایگزینی گروه‌های کم درآمد به وسیله ساکنان با درآمد متوسط و بالا در بخش مرکزی شهرها، بویژه در محلات مسکونی انجام می‌گیرد، اصالت‌بخشی نامیده می‌شود (Vandergrift, 2006, Bostic and Martin, 2003) که با هماهنگی و همزمانی چهار مرحله تعریف می‌شود:

۱. اسکان مجدد و تمرکز اجتماعی، جایگزینی یک گروه از ساکنان با گروهی دیگر که دارای پایگاه اجتماعی بالاترند.
۲. دگرگونی در محیط فیزیکی ساخته شده (ساختمان‌ها) که نشان دهنده بعضی از ابعاد زیباشناختی و ظهور خدمات جدید محلی است.
۳. اجتماع و گرد هم آمدن اشخاص با فرهنگ و سبک زندگی مشترک یا دست کم با ترجیحات و مطلوبیت‌های مشترک مصرفی مرتبط با طبقه اجتماعی.
۴. مطرح شدن دوباره ارزش‌های اقتصادی ملکی، که فرصتی تجاری برای صنعت ساختمان به شمار می‌رود، و اغلب دنباله نظام مالکیت خصوصی اموال خانگی تلقی می‌شود. (Warde, 1991)



تصویر شماره ۱: دلیل موافقت حکومت‌های محلی با اجرای اصالت‌بخشی

منبع: تقوایی و غلامی، ۱۳۸۹، ۱۶

فوائد اصالت‌بخشی خیابان دارین را می‌توان افزایش مالیات‌ها (که به نفع دولت بود) و بهبود وضع مسکن‌ها دانست. هرچند، بزرگ‌ترین عیب این نظریه نگرانی خانواده‌های جابجا شده، در مورد یافتن مسکن مناسب بود. (رضائی، ۱۳۸۸)

– **محلّه جهانگیر (توکیه):** محلّه جهانگیر در نزدیکی منطقه تجاری مرکزی تاکسیم بیوغلو<sup>۸</sup> روی تپه‌ای قرار دارد که منظر پانورامیک از ورودی بسفور داشته و شبه جزیره تاریخی اوسکودار در سواحل مقابل که بهترین مناظر استانبول است.

روند اصالت‌بخشی در جهانگیر بسیار کند بود و در ارتباط با بازار پیش می‌رفت. زمانی که پیمانکاران در پی ورود هنرمندان به این ناحیه (به دلیل دسترسی به مراکز شهری و زیبایی مناظر از تنگه بسفور) افزایش تقاضا و اجاره‌ها را احساس کردند، این فرآوند شتاب گرفت. بنابراین، دگرگونی فضایی در این محلّه، بعدی سرمایه‌گذاری بدست می‌آورد. فرآوند اصالت‌بخشی در پاسخ به جاذبه رو به رشد ناحیه توسط گروه‌های مستقل تحقق یافت. ساکنان جذب شده به این ناحیه در ابتدا قشر با سطح بالای فرهنگ و به دنبال آن سرمایه‌گذاران با مقیاس کوچک که به خاطر شرایط بازار به این منطقه آمده بودند. افزایش قیمت‌ها و هزینه زندگی در این ناحیه منجر به جاذبه بیشتر برای گروه‌های پردرآمد و دافعه بیشتر برای ساکنین کنونی شد. (اوزون، ۱۳۸۹)

۳-۵- **پروژه نواب (تهران):** پروژه نواب را می‌توان بزرگ‌ترین پروژه نوسازی شهر تهران دانست. طرح اولیه بزرگراه نواب در اولین طرح جامع شهر تهران در

### نمونه‌های موردی و مصادیق اصالت‌بخشی

– **خیابان دارین، فیلادلفیا (آمریکا):** کتاب «اصالت‌بخشی در میان زوال شهری: راهبردهایی برای شهرهای قدیمی آمریکا»، نوشته شده توسط مایکل لنگ<sup>۹</sup>، داستانی را در مورد خیابان دارین بیان می‌کند. این مطالعه موردی برای نشان دادن آثار اصالت‌بخشی در این خیابان انجام شده است. (Lang, 1982)

خیابان دارین در محلّه بلا ویستا<sup>۷</sup>، پرتراکم‌ترین محلّه فیلادلفیا در ایالت پنسیلوانیا است. قدمت اغلب خانه‌های این خیابان به سال ۱۸۸۵ بر می‌گردد که برای پیشه‌وران و کارگران ساخته شده بودند. اوایل دهه ۱۹۷۰ این خیابان بدترین وضعیت را داشت. اما اولین خانه در سال ۱۹۷۷ مورد بهسازی قرار گرفت. این خانه توسط یک معلم مدرسه خریداری شد و او پس از بهسازی کامل به آن خانه نقل مکان نمود. در سال‌های بعد اقشار متوسط سفیدپوست شروع به نقل مکان به خانه‌های متروک و خالی از سکنه این خیابان کردند. در سال ۱۹۷۹، اولین جابجایی رخ داد و اولین خانواده سیاه پوست محلّه را ترک کرد. دو سال بعد پنج خانواده از هفت خانواده ساکن از این محلّه نقل مکان کردند.

در مدت پنج سال، ساکنان خیابان از هفت خانواده سیاه پوست و یک خانواده سفید پوست، به دو خانواده سیاه پوست و یازده خانواده سفیدپوست تبدیل شدند. میانگین اجاره بها ۴۸۸٪ افزایش یافت. (از ماهانه ۸۵ دلار به ۵۰۰ دلار) خانه‌هایی که قبلاً ۵۰۰ دلار فروخته می‌شدند، در سال ۱۹۸۱، ۳۵۰۰۰ دلار فروخته شدند.

نهایت مشارکت آگاهانه و هدفمند مردم می‌تواند راه حل برون‌رفت از بحران باشد.



تصویر شماره ۲: نمایی از بافت تاریخی شهر اردکان  
منبع: Google Earth

به عنوان نمونه می‌توان فعالیت سازمان‌های مردم نهاد همیاران را در بافت تاریخی نام برد. این مؤسسه از سال ۱۳۸۷ فعالیت خود را در احیاء بافت تاریخی شهر اردکان شروع کرد. اقدامات این گروه که توسط یونسکو<sup>۱</sup> نیز حمایت می‌شود، تماماً با مشارکت اهالی بافت، شهرداری اردکان، میراث فرهنگی، نیروی انتظامی و بطور کلی تمامی گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفع بافت تاریخی بوده که موجب رونق فعالیت‌های اجتماعی - فرهنگی در بافت تاریخی گردیده است. همین که اهالی و شهروندان احساس کنند بخشی از جامعه هستند و خود را در تصمیماتی که بر زندگی خود، خانواده، دوستان و همسایگان‌شان اثر می‌گذارد دخیل ببینند در مشارکت‌هایی اینچنین شرکت می‌کنند کما اینکه در مورد گروه همیاران اینچنین کردند.

### معرفی اجمالی بافت تاریخی شهر اردکان و بیان مسائل و مشکلات آن

شهر اردکان در محدوده شمالی استان یزد و در شهرستان اردکان قرار دارد. شهر اردکان تا اوایل دوره پهلوی در مسیر اصلی قرار نداشت و مسیرهای ارتباطی قدیمی آن محدود به مسیرهایی بود که با شهرهای مجاور داشت و بعضی از آنها نیز از درون مزارع و باغ‌ها عبور می‌کرد. بعد از احداث راه شوسه

سال ۱۳۳۵ مطرح شد، ولی مقیاس پروژه و منبع مالی مورد نیاز آنقدر بالا بود که هیچ مقام مسئول یا سازمانی جرئت آغاز پروژه را نداشت. سرانجام در سال ۱۳۷۳ اجرای پروژه توسط شهرداری تهران آغاز گردید.

فشارهای مالی مقامات شهری را وادار نمود که تمامی فضاهای فرهنگی، آموزشی و همچنین فضاهای سبز را به دلیل غیر اقتصادی بودن از طرح حذف نمایند. (کامروا، ۱۳۸۶)

این پروژه پیامدهای منفی بسیاری در زمینه‌های کالبدی، اقتصادی و به ویژه اجتماعی در برداشت. اکنون پروژه نواب همواره در محافل حرفه‌ای حتی غیر حرفه‌ای به عنوان یک پروژه شهری ناموفق مورد بحث و انتقاد شدید است.

نکته قابل توجه در نمونه بررسی شده این است که نوسازی انجام شده اگرچه موجب جابجایی جمعیت در مقیاس کلان شده است، نمی‌تواند به عنوان اصالت‌بخشی تلقی گردد. زیرا همان‌طور که در تعریف اصالت‌بخشی ذکر شد، این رویکرد دارای سه شرط اساسی است:

- جابجایی ساکنان اصیل بافت
- ارتقاء کیفیت کالبدی محله به ویژه در زمینه مسکن
- تغییر هویت محله

- مؤسسه همیاران (بافت تاریخی اردکان): یکی از مشکلاتی که همواره در احیاء بافت‌های تاریخی فرسوده وجود دارد، نادیده گرفتن مشارکت شهروندان است. چرا که بدون دخالت و مشارکت دادن شهروندان که مهم‌ترین و اصلی‌ترین گروه‌های مواجه با فرسودگی شهری هستند، این اقدامات راه بجائی نخواهد برد؛ و لذا همکاری و همگامی کلیه ارگان‌های دولتی، نیمه دولتی، سازمان‌های مردم نهاد<sup>۹</sup>، حتی سرمایه‌گذاران بخش خصوصی و در

هسته ابتدایی شهر نیز با توجه به آن در این وضعیت شکل گرفت. (پژوهشکده ابنیه و بافت‌های تاریخی و فرهنگی، ۱۳۸۱ و سپهری اردکانی، ۱۳۷۴)

ویژگی‌های بافت تاریخی شهر اردکان به اجمال در جدول‌های شماره ۱ تا ۳ آورده شده است.

در سال ۱۳۰۹ ه. ش. اردکان در مسیر اصلی شمال به جنوب قرار گرفت. پس از آن راه‌های ارتباطی چون راه اردکان - شاهرود، اردکان - اصفهان، اردکان - مشهد و اردکان - تهران به وجود آمد. به علت وجود شیرکوه در جنوب غرب و کوه‌های خرانق در شرق،

#### جدول شماره ۱: خلاصه‌ای از ویژگی‌های ساختار اجتماعی بافت تاریخی شهر

موارد	جمع‌بندی ویژگی‌ها
نسبت جمعیت	<ul style="list-style-type: none"> <li>• نرخ رشد جمعیت در بافت منفی و در سطوح بالادست آن مثبت است (۱/۷۶ - در مقابل ۲/۴۵ درصد).</li> <li>• از نظر ساختار سنی، جمعیت ساکن در بافت مورد مطالعه مسن‌تر از سایر سطوح فرادست است.</li> <li>• نسبت جنسی جمعیت در بافت برابر ۱۰۶/۳ و در شهر اردکان برابر ۱۰۷/۲ است.</li> <li>• بیشترین تعداد جمعیت در بافت و شهر اردکان در گروه سنی ۱۴ - ۱۰ ساله است.</li> <li>• نسبت جنسی جمعیت در بافت رو به افزایش و در شهر اردکان هم رو به افزایش است.</li> <li>• بعد خانوار بافت برابر ۳/۷ نفر و در شهر اردکان ۴/۶۸ نفر است.</li> <li>• نسبت باسوادی جمعیت ۶ ساله و بیشتر در بافت ۶۳ درصد و این نسبت در شهر اردکان ۷۹/۵ درصد است.</li> <li>• کل مهاجران وارده به بافت، ۱۲۲۹ نفر بوده‌اند. در حالی که مهاجران خارج شده ۲۱۱۰ نفر می‌شوند. بنابراین در مجموع ۸۸۱ نفر از بافت خارج شده‌اند (طی دوره ۷۵ - ۱۳۶۵).</li> <li>• بر خورداری خانوارهای بافت از امکانات و تسهیلات خانوار، کمتر از شهر اردکان است.</li> <li>• سطح سواد سرپرست خانوارها در بافت، کمتر از سطح سواد سرپرستان خانوارها در شهر اردکان است.</li> </ul>

منبع: نگارندگان، تهیه شده بر اساس: ۱- اطلاعات مرکز آمار ایران ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵؛ ۲- سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان اردکان ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵

#### جدول شماره ۲: خلاصه‌ای از ویژگی‌های ساختار اقتصادی بافت تاریخی شهر

موارد	جمع‌بندی ویژگی‌ها
نسبت زمین	<ul style="list-style-type: none"> <li>• قیمت زمین در بافت بسیار پایین‌تر از سطح شهر اردکان است. زمین‌هایی که در بر خیابان اصلی قرار دارند، نسبت به سایر نقاط محدوده ارزش بسیار بیشتری دارند.</li> <li>• ارزش ساختمان متأثر از ارزش زمین، نوع بهره از ساختمان، کیفیت بنا و عمر ساختمان و... است.</li> </ul>
ساختار اقتصادی	<ul style="list-style-type: none"> <li>• میزان بیکاری در بافت به مراتب بیش از متوسط میزان بیکاری در کل شهر است.</li> <li>• جمعیت در سن کار در بافت در مقایسه با کل شهر بیشتر است.</li> <li>• بار تکفل در بافت نسبت به کل شهر بالاتر است.</li> <li>• درصد شاغلان بافت در بخش خدمات نسبت به سایر بخش‌ها خیلی بالا و نسبت به شهر نیز بالاتر است.</li> <li>• نرخ رشد شاغلان در بافت مورد مطالعه ۰/۴۴- درصد و در شهر برابر ۵/۸۴ درصد است.</li> <li>• تعداد شاغلان بخش خصوصی در بافت تاریخی شهر اردکان برابر ۸۰ درصد و در شهر اردکان ۷۶/۹ درصد است.</li> <li>• فعالیت کارگاهی در بافت مورد مطالعه شهر بیشتر در زمینه صنایع دستی است.</li> </ul>

منبع: نگارندگان، تهیه شده بر اساس: ۱- اطلاعات و برداشت‌های میدانی سال ۱۳۸۵، ۲- مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال‌های ۶۵ و ۷۵

جدول شماره ۳: خلاصه‌ای از ویژگی‌های ساختار کالبدی بافت تاریخی شهر

موارد	جمع بندی ویژگی‌ها
مسکن و ساختمان	<ul style="list-style-type: none"> <li>• نرخ رشد تعداد واحدهای مسکونی بافت خیلی کمتر از شهر اردکان است.</li> <li>• نسبت مساحت زیربنا به کل ساختمان‌ها در بافت تاریخی ۶۱/۸۵ درصد است.</li> <li>• این نسبت در محله علی بیگ با ۶۹ درصد، بیشترین و در محله چرخاب با ۴۹ درصد، کمترین میزان را دارد.</li> <li>• میزان واحدهای یک طبقه در بافت ۸۳/۴ درصد و سایر واحدها ۱۶/۶ درصد است.</li> <li>• ۷۹/۶۹ درصد واحدهای مسکونی از خشت و گل، ۲۰/۳۱ از آجر و آهن یا تیرچه بلوک و یا سایر مصالح است.</li> <li>• ۵۵/۱ درصد از واحدهای مسکونی بافت بیش از ۶۰ سال و ۲۸/۸ درصد بین ۵۵ تا ۳۰ سال سن دارند.</li> <li>• ۶۷/۶۳ درصد از واحدها نوساز و قابل نگهداری، ۲۵/۵۲ درصد مرمتی و ۶/۸۵ درصد تخریبی هستند.</li> </ul>
تراکم	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تراکم خانوار در واحد مسکونی شهر ۱/۰۴ و در بافت ۱/۰۳ است. این تراکم در محله زیرده با ۰/۹۷ پایین‌ترین و در محله میرصالح با ۱/۲۳ خانوار بالاترین میزان را دارد.</li> <li>• تراکم نفر در خانوار شهر اردکان برابر ۴/۶۸ نفر و در بافت ۳/۶۵ نفر است. این تراکم در محله قلعه سیف با ۴/۰۱ نفر بالاترین و در محله زیرده با ۳ نفر، پایین‌ترین میزان را دارد.</li> <li>• تراکم نفر در واحد مسکونی در بافت ۳/۷۴ نفر است. این تراکم در محله میرصالح ۴/۱۷ نفر و در محله زیرده ۳ نفر است.</li> <li>• تراکم اتاق در واحد مسکونی شهر اردکان برابر ۴/۵۱ اتاق و در بافت ۳/۸ اتاق است.</li> <li>• تراکم نفر در اتاق، در شهر اردکان ۱/۰۸ نفر و در بافت ۱ نفر است. این تراکم در محله کملاق با ۱/۲۶ نفر بالاترین و در محله چرخاب با ۰/۷۶ نفر پایین‌ترین میزان است.</li> <li>• سرانه زمین شهری در بافت ۱۱۷/۰۴ متر است. این سرانه در محله بازار نو با ۲۰۱/۱۷ متر بیشترین و در محله علی بیگ با ۶۹/۰۸ متر کمترین میزان است.</li> </ul>
کاربری اراضی	<ul style="list-style-type: none"> <li>• حدود ۶۳ درصد کاربری‌ها در بافت مسکونی، ۰/۷۶ آموزشی، ۲/۹۳ تجاری، ۰/۲۵ فضای سبز، ۳۲/۶۸ معابر، ۰/۳۷ اداری و ۱/۳۷ درصد فضای باز و ساخته نشده است.</li> </ul>

منبع: اطلاعات و برداشت‌های میدانی، سال ۱۳۸۵ و کلانتری خلیل‌آباد و آقاصفیری، ۱۳۸۸

راه کارهای متناظر با این مشکلات آورده شده است. علاوه بر این، ارتباط راه کارها با هر یک از الگوهای احیا مشخص گردیده است.

با توجه به بررسی وضع موجود و ویژگی‌های ارائه شده از بافت مورد مطالعه، مسائل و مشکلات در بافت تاریخی شهر اردکان ریشه‌یابی شده و به تفکیک ابعاد مختلف در جدول شماره ۴ ارائه شده و علل هر مشکل ریشه‌یابی و ریز مشکلات فهرست شده است. سپس با جمع‌بندی این مشکلات و تجمیع موارد مشابه، فهرستی از مشکلات کلی تهیه و ریز



جدول شماره ۴: تحلیل مسائل و مشکلات بافت تاریخی شهر

ردیف	مشکلات	تشریح مشکلات	علل مشکلات
توسعه شهری	تعدد دستگاه‌های مؤثر در امر تصمیم‌گیری	در حال حاضر چند نهاد رسمی به طور همزمان در امر تصمیم‌گیری در زمینه برنامه‌ریزی بافت تاریخی دخالت دارند؛ از جمله: شورای اسلامی و شهرداری اردکان، سازمان بهسازی و نوسازی، میراث فرهنگی، سازمان مسکن و شهرسازی، استانداری یزد و شورای شهرسازی استان.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- وجود بناهای فرسوده بافت در محدوده بافت تاریخی و در تعدد متولی</li> <li>- مشخص نبودن حد و مرز اختیارات و وظایف هر یک از سازمان‌های مذکور.</li> <li>- فقدان سیاست مشخص در برخورد با بافت تاریخی.</li> </ul>
	گسترده‌گی مشکلات و معضلات بافت	به علت همپوشانی بافت تاریخی اردکان با بافت فرسوده مورد مطالعه و تنوع و گسترده‌گی مشکلات زیادی که در این محدوده وجود دارد مسئولان مربوطه احاطه کامل بر آنها ندارند.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- عدم تفکیک ابنیه فرسوده و ابنیه با ارزش.</li> <li>- نبود پژوهش جامع در محدوده مورد مطالعه.</li> <li>- ضعف مدیریت شهری.</li> </ul>
	عدم اقتدار سازمان بهسازی و نوسازی بافت قدیم	سازمان بهسازی که در اولین سطح مدیریت بافت فرسوده قرار دارد از برای ساختار و به خصوص در زمینه ترکیب اعضای هیئت مدیره به شهرداری وابسته بوده و عملاً در سمت و سوی تعیین شده از سوی شهرداری گام بر می‌دارد.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ساختار و ترکیب هیئت مدیره سازمان‌های تصمیم‌گیرنده وابسته به شهرداری است.</li> <li>- عدم سکونت هیچ یک از عناصر مسئول در محدوده و در نتیجه عدم تعامل با ساکنان و مشکلات آنها.</li> <li>- نبود نیروی متخصص در سازمان مذکور.</li> </ul>
	فقدان اسناد و ابزار تصمیم‌گیری	در طرح‌های فرادست منطقه، بافت تاریخی مطالعه نشده است.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- نبود ضوابط و مقررات خاص.</li> <li>- نبود مشاوران با تجربه در خصوص بافت تاریخی.</li> <li>- عدم احساس حساسیت و اهمیت موضوع نزد مسئولان تصویب‌کننده طرح‌ها.</li> <li>- دخل و تصرف ناآگاهانه سازمان‌های مذکور و ساکنان در بافت.</li> <li>- ضعف مدیریت شهری.</li> </ul>
توسعه اجتماعی و اقتصادی	کاهش تدریجی جمعیت بافت	نرخ رشد جمعیت در این ناحیه در محدوده سال‌های ۷۵ - ۶۵ منفی بود. همچنین مهاجرت افراد از این محلات به نقاط دیگر شهر و شهرهای دیگر باعث کاهش روزافزون جمعیت این مناطق شده است.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- کاهش مقبولیت اجتماعی زندگی در محلات بافت.</li> <li>- کاهش مقبولیت زندگی در محلات به علت مقاوم نبودن ابنیه بافت در برابر زلزله.</li> <li>- کمبود و یا نبود امکانات و خدمات مناسب شهری.</li> <li>- وجود فضاهای مخروبه و متروکه زیاد در بافت.</li> <li>- افزایش ناامنی به علت ازدیاد فضاهای غیر قابل دفاع.</li> </ul>
	عدم تجانس در ساختار اجتماعی و وجود افراد غیربومی در بافت	به علت پایین بودن قیمت مسکن و نرخ اجاره بها در بافت، افراد غیربومی در این محل ساکن شده‌اند.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- وجود اختلاف فاحش بین قیمت مسکن و اجاره بها در بافت و شهر.</li> <li>- برون کوچی ساکنان بومی منطقه و جایگزینی مهاجران غیربومی.</li> </ul>

## ادامه جدول شماره ۴ :

<p>- سکونت افراد غیر بومی با فرهنگ‌های متفاوت. - کاهش مناسبات اجتماعی. - دل‌سردی ساکنان از سازمان‌های مذکور. - پایین بودن سطح سواد و فرهنگ عمومی. - ناهمگونی در هرم سنی و در نتیجه بالا بودن تعداد افراد مسن در بافت.</p>	<p>تغییرات ایجاد شده در ارزش‌ها و فرهنگ منجر به تحول در ساختار جمعیتی - اجتماعی گردیده و روابط همسایگی کمتر شده است.</p>	<p>عدم مشارکت اجتماعی</p>	
<p>- عدم توجه اقتصادی برای فعالیت‌های خدماتی و تجاری در منطقه. - عدم رونق کارگاه‌های سنتی در بافت. - پایین بودن سطح سواد و مهارت حرفه‌ای ساکنان. - بالا بودن میانگین سنی ساکنان نسبت به شهر. - عدم استفاده مناسب و بهینه از قابلیت‌ها و ارزش‌های تاریخی بافت و توانمندی‌های گردشگری.</p>	<p>بیشتر ساکنان بافت را افرادی با درآمد پایین تشکیل می‌دهند؛ به طوری که بیشترین تعداد خانوارها درآمد متوسط بین ۱۰۰ تا ۲۰۰ هزار تومان دارند.</p>	<p>درآمد پایین ساکنان</p>	
<p>- عدم دسترسی مناسب. - نبود تأسیسات زیربنایی مناسب و کارآمد. - عدم و یا کمبود آگاهی نسبت به ارزش‌های تاریخی موجود در بافت. - پایین بودن ارزش افزوده املاک واقع در بافت نسبت به شهر اردکان. - پایین بودن مطلوبیت اجتماعی محل برای سرمایه‌گذاری خصوصی.</p>	<p>دولت بیشتر امکانات رفاهی، خدمات آموزشی، بهداشتی، اداری و سیاحتی را در کنار معابر و بلوارهای شهر و به دور از بافت‌های فرسوده متمرکز کرده است.</p>	<p>عدم سرمایه‌گذاری خصوصی و دولتی</p>	
<p>- قدمت زیاد ابنیه در بافت. - کاربرد مصالح کم دوام و سست در ابنیه منطقه. - بی‌توجهی و بی‌علاقگی به سنت دیرینه مرمت و احیای مستمر بناها.</p>	<p>با توجه به خشتی و گلی بودن اکثر بناها در این منطقه، ۸۴/۲ درصد از کالبد فضای محدوده به نوعی نیازمند نوسازی و مرمت بوده و ۱۵/۸ درصد باقی مانده نیز عاری از مشکل نیست.</p>	<p>فرسودگی بناها</p>	<p>نیاز کالبدی</p>

## ادامه جدول شماره ۴:

<ul style="list-style-type: none"> <li>- قدمت زیاد ابنیه.</li> <li>- مقاوم نبودن در برابر زلزله.</li> <li>- عدم دسترسی مناسب.</li> <li>- نبود تأسیسات زیربنایی مناسب.</li> <li>- وجود اتاق‌ها و فضاهای کوچک و ناکارآمد.</li> <li>- بدون کرسی اجرا شدن بناها.</li> <li>- وجود حیوانات موذی و حشرات در لا بلای مصالح کم دوام خشتی و گلی.</li> <li>- وجود مناظر نامطلوب فضاهای متروکه و مخروبه در همسایگی واحدها.</li> <li>- پوسیدگی و عدم مقاومت مصالح.</li> <li>- ناهمگونی سیمای بافت.</li> <li>- عدم تجانس فضای مسکونی قدیمی با زندگی امروزی.</li> <li>- تغییر فرهنگ عمومی و عدم مطلوبیت منازل قدیمی.</li> <li>- ارتفاع کم دیوارها و اتاق‌های منازل قدیمی.</li> <li>- وجود سرویس‌های بهداشتی و آشپزخانه بیرون از ساختمان در بناهای قدیمی.</li> <li>- ناپوستگی فضاها در بناهای قدیمی با حیاط مرکزی.</li> </ul>	<p>۵۵/۱ درصد از واحدهای مسکونی بافت بیش از ۶۰ سال و ۲۸/۸ درصد، بین ۳۰ تا ۶۰ سال سن دارند.</p> <p>۷۹/۷ درصد از واحدهای مسکونی از خشت و گل، ۲۰/۳ درصد از آجر و آهن و سایر مصالح ساخته شده‌اند.</p>	<p>پایین بودن کیفیت بناها</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- کمبود سرانه‌های خدماتی و عمومی شهری.</li> <li>- ناکارآمدی شبکه‌های تأسیسات و خدمات شهری.</li> <li>- وجود معابر ناکارآمد.</li> <li>- وجود کارگاه‌های ناسازگار در بافت.</li> <li>- ضعف مدیریت شهری.</li> </ul>	<p>از کل مساحت بافت فرسوده، ۰/۰۸ درصد فضاهای خدماتی، ۰/۳۷ درصد فضاهای اداری، ۰/۷۶ درصد فضاهای آموزشی و ۰/۲۵ درصد فضای سبز است و بقیه سرانه‌ها نیز در سطح پایین است.</p>	<p>کمبود فضاهای آموزشی، رفاه عمومی و پایین بودن کیفیت خدمات ارائه شده</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- باد و طوفان‌های همراه با ذرات شن.</li> <li>- ریزش نزولات جوی.</li> <li>- اختلاف دمای سریع و زیاد هوا در شب و روز و فصول.</li> <li>- وجود زمینه مناسب حضور حیوانات و حشرات موذی در لا بلای مصالح کم دوام خشتی و گلی.</li> </ul>	<p>با توجه به استحکام پایین ابنیه بافت، عوامل طبیعی چون وزش باد و طوفان همراه با ذرات شن، ریزش نزولات جوی و... به سهولت باعث فرو ریختن، ترک خوردن و یا ایجاد خراش در ابنیه می‌شوند.</p>	<p>فرسایش بناهای خشتی و گلی موجود در بافت مورد مطالعه در اثر عوامل طبیعی</p>	<p>مشکلات طبیعی</p>

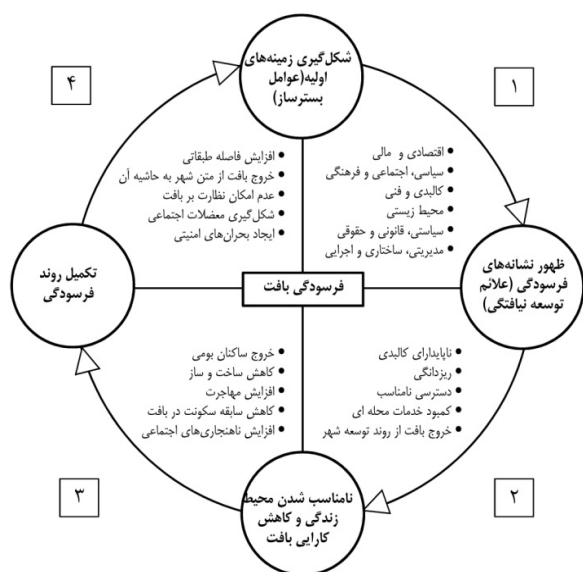
منبع: -تهیه شده بر اساس اطلاعات و برداشت‌های میدانی، سال ۱۳۸۵

تاریخی در سال‌های گذشته، در مقیاسی کلان،  
مواردی از این دست بوده است:  
۱. عدم توجه برنامه‌ریزان و شهرسازان به ظرفیت‌های

با توجه به مندرجات جداول ۱ تا ۴، به نظر  
می‌رسد که مهم‌ترین دلایل گسترش فرسودگی بافت

تاریخی و خارج شدن آنها از چرخه حیات اقتصادی شهر جستجو کرد. (آیینی، ۱۳۸۸)

علاوه بر موارد فوق، علل دیگری را نیز می‌توان در کاهش ارزش و کیفیت بافت دخیل دانست که آن را می‌توان به صورت سیکل فرسوده ساز بافت‌های شهری در شکل روبرو به تصویر کشید (تصویر شماره ۳):



تصویر شماره ۳: مدل مفهومی شکل‌گیری و تداوم

فرسودگی انواع بافت‌های فرسوده شهری

منبع: عندلیب، ۷۵، ۸۹

برای شکستن این دور باطل و ایجاد تحرک در مسیر نوسازی بافت تاریخی شهر و زدودن غبار فرسودگی از آن، یکی از امور مهم بازگرداندن ساکنین اصیل، بومی و متمکن بافت می‌باشد که به دلایل نامبرده شده در فوق از محدوده‌های مورد نظر مهاجرت کرده‌اند. از آنجا که این گروه و افراد مهم‌ترین عامل در جلوگیری از فرسودگی بافت‌های شهری هستند، با بازگشت آنها سرزندگی اقتصادی - اجتماعی از دست رفته بافت به آن باز خواهد گشت و کم‌کم فرصت‌هایی در جهت سرمایه‌گذاری و افزایش گردش پول در بافت ایجاد می‌گردد؛ و

بدون استفاده در محدوده‌های قبلی شهرها و اولویت نیافتن توسعه درون شهری و اسکان سرریز جمعیت در محدوده‌های مذکور.

۲. اتخاذ سیاست‌های توسعه شهری متصل و منفصل و در نتیجه ایجاد رقبای قوی و با زرق و برق با عنوان «شمال شهر» برای محدوده قدیمی شهر.

۳. عدم سرمایه‌گذاری شهرداری‌ها و دستگاه‌های ارائه‌دهنده خدمات شهری در جهت اصلاح و بهبود شبکه‌های دسترسی و اصلاح زیرساخت‌ها و تأسیسات شهری بافت قدیمی و فرسوده شهرها به رغم وظایف قانونی و وضع عوارض نوسازی و در نتیجه عدم تطبیق ساختار و کالبد بافت قبلی با شرایط زندگی امروزی و به ویژه عدم حل مسئله عبور و مرور و مسائل نقلیه و امداد رسان در داخل محدوده‌های قدیمی، مرکزی و بعضاً میانی شهرها.

۴. نبود تعامل و وفاق و تعریف مشترک در جهت

اتخاذ سیاست منطقی برای حفظ کارامدی واحدهای با ارزش تاریخی، فرهنگی و معماری و در یک کلمه «میراثی» به عنوان کانون‌های احیاء بافت‌های قدیمی، فرسوده و ناکارآمد شهری و عدم اولویت‌بندی صحیح ارزش‌ها، باعث عدم تحرک شده و بسیاری از پروژه‌های بهسازی و نوسازی به دلیل اختلاف نظر متوقف گشته و یا انگیزه‌ای برای ایجاد پروژه‌های جدید باقی نمانده است.

۵. نبود عزم ملی جدی و مؤثر در جهت بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده و شهری و اولویت نیافتن موضوع در برنامه‌ریزی‌های کلان کشور و بودجه‌ریزی سالیانه.

وجه مشترک همه عوامل مذکور را می‌توان در فرار جریان سرمایه‌گذاری، به دلیل از بین رفتن توجیه اقتصادی فعالیت‌های سرمایه‌گذاری در محدوده بافت

#### - اهداف کلان:

- بازگرداندن ساکنین متمول به بافت
- برنامه‌ریزی احیاء و باززنده‌سازی و انتظام معقول بافت
- توزیع متعادل امکانات و خدمات در ارتباط با سرانه‌های شهری و عملکردها
- توزیع مناسب جمعیت در این محدوده از شهر به صورت هماهنگ با کل شهر
- رسیدن به محیطی مطلوب و ساختار فضائی و کالبدی مناسب جهت زندگی ساکنان با توجه به ارزش‌های فرهنگی - تاریخی - اجتماعی منطقه.

ناگفته پیداست که گزاره‌های فوق، بسیار کلان و کلی می‌باشد که برای پیاده‌سازی باید آنرا به زیر بخش‌هایی (اهداف خرد) تقسیم کرد و برای تحقق آنها راهکارها و تمهیداتی اندیشید. گزاره‌های زیر را می‌توان در رده بعدی هدف غایی مورد مذاقه قرار داد:

#### - اهداف خرد:

- تثبیت، توانمندسازی و توسعه جمعیتی بافت
- حفظ ارزش‌های تاریخی و احیاء فضائی و عملکردی آنها
- ساماندهی بافت از جنبه‌های کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، خدماتی، بهداشتی و زیست‌محیطی

- **اهداف عملیاتی:** در پایین‌ترین سطح، اهداف و راهکارهای عملیاتی قرار دارد که از اهداف خرد نشئت می‌گیرد و بلافاصله در بافت مورد اجرا قرار می‌گیرد.

بدین منظور در جزء‌ترین مقیاس یعنی در سطح بافت، اساسی‌ترین اقدام، ابقای ساکنین اصیل آن می‌باشد، تا در صورت ممکن از مهاجرت آنها به خارج از بافت جلوگیری به عمل آید. در گام بعدی

چنانچه در فرازهای فوق گذشت به بازگشت اغنیا و متمولین به بافت، «اصالت‌بخشی» گفته می‌شود.

#### مناسب‌سازی رویکرد اصالت‌بخشی برای نوسازی بافت تاریخی شهر اردکان

بافت تاریخی شهر اردکان جزئی از سرمایه ملی و فرهنگی کشور می‌باشد که نه تنها به لحاظ زیباشناختی، تداوم خاطرات جمعی و هویت‌بخشی شهرهای ما ارزشمند است، بلکه محل سکونت و معیشت هزاران نفر محسوب نیز می‌شود. با این حال، این بافت به دلایل اقتصادی، اجتماعی، مدیریتی و ... دارای ویژگی‌های منفی‌ای همچون آشفستگی سیما و منظر، عدم دسترسی مناسب، کمبود تأسیسات و تجهیزات شهری، آشفستگی در ساختار اقتصادی و اجتماعی، فرسودگی کالبدی سازه‌ای نیز هستند که منجر به تخلیه جمعیت زیادی از این بافت شده است. در واقع بخش عمده محدودیت بافت تاریخی، خارج شدن از چرخه و حیات اقتصادی شهر می‌باشد. به عبارت ساده‌تر، از بین رفتن توجیه اقتصادی و مالی موجب فرار سرمایه‌ها از این مناطق و عدم سرمایه‌گذاری در آنها گردیده است.

اما در جهت اصالت‌بخشی بافت تاریخی شهر اردکان که می‌توان آنرا «مقبولیت یابی بافت در اذهان عمومی» و مترادف «ارتقاء کیفیت محیط سکونت ساکنین و شهروندان» دانست، نیاز به یک سلسله اهداف و راهکارهایی برای ارتقاء مقبولیت اجتماعی این پهنه‌های شهری با ارزش می‌باشد. اهداف و راهکارهایی که باید به درستی گزینش شوند و مقیاس کلان تا خرد را مورد پوشش قرار دهند؛ و در هر مرحله جزء تر گردند تا اگرچه نه همه مسائل بافت که اکثر آنها را پاسخگو باشند. بدین منظور می‌توان هدف زیر را به عنوان هدف غایی و نهایی در نیل به اصالت‌بخشی مدنظر قرار داد:

پرداختن به مباحث کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، خدمات شهری، بهداشتی و زیست محیطی کل بافت دارای اهمیت می باشد. چرا که بستر و چارچوب لازم را برای احراز دوباره شأن و منزلت بافت فراهم می آورد. بر این مینا در فرازهای آتی به اهداف عملیاتی ابعاد مختلف کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، خدمات شهری، بهداشتی و زیست محیطی اشاره می شود:

#### - کالبدی:

- اصلاح شبکه معابر و دسترسی ها و افزایش قابلیت سرویس دهی آنها
- تأمین مسیرهای دسترسی کارآمد به نقاط مختلف بافت جهت برآورد حداقل دسترسی سواره لازم و همچنین امکان ورود خودروهای تجهیزات خدمات شهری به بافت و همچنین به منظور تأمین حداقل هایی از دسترسی جهت بهبود مدیریت بحران در بافت
- تأمین کسری و کمبود سرانه های کاربری های شهری و خدماتی در بافت
- شناسایی و مجزا نمودن تمامی ابنیه، محورها و مجموعه های با ارزش و تاریخی و حریم آنها در داخل بافت و تفکیک قسمت های مختلف فرسوده و تاریخی و ارجاع امور مربوطه به سازمان مربوط به خود (شهرداری، سازمان میراث فرهنگی و...)
- استفاده از فضاهای مخروبه و رها شده به منظور تأمین کسری سرانه های فضای سبز و کاربری های عمومی دیگر شهری در بافت
- ساخت واحدهای مسکونی ارزان قیمت و با کیفیت مناسب بجای فضاهای مخروبه و غیر مفید
- تخریب و نوسازی محدوده های قدیمی ولی فاقد ارزش تاریخی و فرهنگی. (قادری

اردکانی، ۱۳۸۵)

- استفاده از تکنیک های جدید ساخت بنا با استفاده از سازه های سبک و مقاوم و ترویج فرهنگ آن
- تغییر کاربری ابنیه و بناهای قدیمی که کاربری آنها منسوخ شده مانند آب انبارها، کاروانسراها، حمام های عمومی و... به کاربری های مورد نیاز در بافت
- مرمت و احیاء بناهای قابل استفاده که حداقل هایی از قابلیت زندگی و استحکام را داشته باشند
- تخریب و نوسازی بناها و ابنیه ای که از نظر احیاء و مرمت مقرون به صرفه هستند و جایگزینی آنها با ابنیه مقاوم و کارآمد
- اجرای طرح های بدنه سازی متناسب با بافت جهت ایجاد مطلوبیت منظر و سیمای معابر و میدان ها و گذرهای بافت به منظور بالا بردن مطلوبیت اجتماعی

#### - اقتصادی:

- ایجاد مراکز خرید و محیط های تجاری خرده-فروشی در بافت به منظور تأمین نیازهای ساکنان
- توانمندسازی اقتصادی ساکنین از طریق ایجاد اشتغال برای ساکنین
- آموزش و حمایت در احیاء کارگاه های سنتی و صنایع دستی در بین ساکنان بافت
- ایجاد بازارچه های صنایع دستی برای عرضه، نمایش و فروش صنایع دستی تولید شده در بافت
- کارآفرینی برای زنان خانه دار. (شاکر اردکانی، ۱۳۹۰)
- انتقال ارگان های دولتی و جاذب به نواحی مستعد بافت

- تشکیل کلاس‌های سواد آموزی در مساجد و حسینیه‌ها و ارتقاء فرهنگ عمومی ساکنان
- احداث خوابگاه‌های دانشجویی یا کاربری‌های مشابه در بافت در جهت آشنایی بیشتر افراد غیربومی با بافت و فرهنگ‌سازی ساکنین در مدارا با ساکنین غیر اصیل (شاگرد اردکانی و سعادت جو، ۱۳۹۰)
- تعیین شرایط مناسب و تسهیلات جهت مالکانی که زمین خود را به کاربری‌های مورد نیاز تخصیص می‌دهند.

#### - خدمات شهری:

- طراحی شبکه‌های تأسیسات و خدمات شهری مناسب جهت بافت
- حمایت بیشتر و برقراری امکانات و تسهیلات بیشتر جهت مدارس بافت

#### - بهداشتی و زیست‌محیطی:

- کاهش آلودگی‌ها و جمع‌آوری زباله‌ها و نخاله‌های ساختمانی با مشارکت اهالی بافت
- کنترل بهداشتی و ارائه خدمات مبارزه با حیوانات و حشرات موذی (شاگرد اردکانی، ۱۳۸۷).

#### نتیجه‌گیری و پیشنهادات

اصالت‌بخشی بافت تاریخی شهر اردکان که به دلایلی اینک جزء بافت‌های فرسوده کشور محسوب می‌شود، در ابتدائی‌ترین تعریف خود یعنی «مقبولیت یابی» بافت در اذهان عمومی، مترداف «ارتقاء کیفیت محیط سکونت ساکنین و شهروندان» می‌باشد. چنانچه ذکر آن رفت مسائل بسیاری در کاهش شأن و تنزل کیفیت محیطی بافت دخالت دارند: اندیشه نامناسب بودن بافت برای سکونت و پرورش فرزندان، ضعف و عدم تناسب در توزیع زیرساخت‌ها و خدمات شهری در پهنه شهر (ضعف عدالت اجتماعی)، بستر نامناسب سرمایه‌گذاری و کاهش حجم پول در گردش بافت و

- ارائه تسهیلات و معافیت‌های خاص جهت سرمایه‌گذاران بخش خدمات و صنایع در بافت
- تبلیغات در جهت ارتقاء شهرت و معروفیت شهر<sup>۱۱</sup>
- تغییر فضاهای پرت و بی‌استفاده تاریخی به اماکنی توریستی
- موارد فوق سبب می‌شود تا در کل پول به بافت سرازیر و چرخش سرمایه در بافت بیشتر گردد. در نتیجه و از آنجا که حجم پول و سرمایه در بافت افزایش می‌یابد، تقاضا برای سکونت و فعالیت در بافت نیز بیشتر می‌شود.

#### - اجتماعی:

- حمایت از تشکیل سازمان‌های مردم‌نهاد در بافت به منظور انتقال مسائل و مشکلات و نظرات ساکنان به مسئولین مدیریت شهری و تأثیر آنها در تصمیم‌های اتخاذ شده
- تعیین تسهیلات و تحقیقاتی جهت افراد و خانوارهای ساکن در بافت
- شناسایی مناطق جرم خیز و تا حد ممکن رفع ناهنجاری‌های اجتماعی و بزه از بافت

#### - فرهنگی:

- ایجاد انگیزه ماندگاری ساکنین اصیل به جهت کاهش مهاجرت از بافت
- تعیین جریمه و ضوابط جهت الزام مالکان فضاهای مخروبه و ناکارآمد به ساماندهی فضای مزبور
- الزام مالکان به تأمین نمای مطلوب جهت ساختمان
- الزام مالکان به تأمین نکات ایمنی سازه خود و در صورت لزوم تعمیر و تقویت آن
- الزام مالکان به تأمین شرایط بهداشتی و رفاهی در حد متعارف جامعه برای ملک خود

اقتصادی و اجتماعی نظیر فرصت‌های اشتغال و درآمد برای آنها و شرایط کالبدی در زمینه ایمنی مسکن و برخورداری آنان از زیرساخت‌ها و خدمات اساسی شهری، تغییر در نظام شهرسازی کشور، محتوی، روش تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری و ایجاد مشارکت شهروندان و مخصوصاً ساکنین بافت به عنوان یک راه حل ضروری و رویکردی نوین در تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری نیاز می‌باشد.

علاوه بر موارد ذکر شده طراحی مکانیسم اجرائی تحقق مشارکت و همکاری کلیه سازمان‌های دولتی، نیمه دولتی، خصوصی، مردم نهاد و عموم مردم بسیار حائز اهمیت است؛ چرا که بهترین و کامل‌ترین برنامه‌ها در صورتی که مکانیسم اجرائی آن مورد طراحی قرار نگیرد، ره به جایی نخواهد برد. نکته دیگری که باید تأکید گردد، طراحی سیستم کنترل و نظارت است که اگرچه به فراموشی سپرده نشده است اما کم‌بکار بوده است. چرا که بدون وجود سیستم‌های نظارتی و کنترل، بهترین طرح‌ها و برنامه‌ها، تحقق اجرائی نخواهند یافت.

در پایان باید متذکر شد که یافته‌های این تحقیق را می‌توان به شهرهای تاریخی و بخصوص به شهرهایی با اقلیم و شرایط فرهنگی - اجتماعی مشابه شهر اردکان، تعمیم داد.

... تنها نمونه‌های از دلایل کاهش پذیرش بافت برای سکونت می‌باشند (که هر یک از موارد فوق خود می‌تواند علت و یا معلول عوامل دیگری باشد). رفع مشکلات گریبانگیر بافت تاریخی شهر اردکان نیازمند اقداماتی همه جانبه در بخش‌های کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، خدمات شهری، بهداشتی و زیست‌محیطی می‌باشد.

از دیگر سو یافته‌های نهائی تحقیق نشان داد که می‌توان به تحقق این رویکرد در نوسازی بافت تاریخی اردکان امیدوار بود. به عبارت دیگر می‌توان گفت که با توجه به تحلیل‌های صورت گرفته رفع مشکلات گریبانگیر بافت تاریخی شهر اردکان نیازمند اقداماتی همه جانبه در بخش‌های کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، خدمات شهری، بهداشتی و زیست‌محیطی می‌باشد تا بدین طریق شأن و منزلت سکونت در بافت تاریخی احراز گردد. ناگفته پیداست که بدون دخالت و مشارکت دادن شهروندان که مهم‌ترین و اصلی‌ترین گروه‌های مواجه با فرسودگی شهری هستند، راه بجائی نخواهد برد؛ و لذا همکاری و همگامی کلیه ارگان‌های دولتی، نیمه دولتی، سازمان‌های مردم نهاد، حتی سرمایه‌گذاران بخش خصوصی و در نهایت مشارکت آگاهانه و هدفمند مردم می‌تواند راه حل برون‌رفت از بحران باشد. از این جهت، مهم‌ترین راهکار در جهت اصل نمودن بافت اردکان که اصالت و شأن خود را تا حدودی از دست داده است، گنجاندن نقش مردم در احیاء بافت می‌باشد که به عنوان نمونه می‌توان مؤسسه همیاران و اقدامات آنها را در بافت تایخی نام برد.

با توجه به مراتب فوق و در جهت جلوگیری افت بیشتر کیفیت‌ها و استانداردهای زندگی در بافت تاریخی شهر اردکان، جلوگیری از گسترش فرسودگی، ارتقاء کیفیت زندگی و مقبولیت‌دهی به زندگی در آن، بهبود وضعیت ساکنین از جنبه‌های



## پی‌نوشت‌ها

- 1- Fordism
- 2- Post-Fordism
- 3- Ruth Glass
- 4- Sharon Zukin
- 5- Bohemianism
- 6- Michael Lang
- 7- Bella Vista
- 8- Taksim Beyoğlu CBD
- 9- NGO (Non-Governmental Organization)
- 10- UNESCO (United Nations Educational, Scientific, and Cultural Organization)
- 11- City Branding

## منابع و مأخذ

۱. آیتی، عبدالحسین، (۱۳۱۷)، تاریخ یزد، تهران، [بی‌نا].
۲. آیینی، محمد، (۱۳۸۸)، موضوعات اقتصادی، مالی و مدیریتی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، انتشارات مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، تهران.
۳. اوزون، نیل، (۱۳۸۹) تأثیر نوسازی و اصالت‌بخشی بافت‌های شهری: سه نمونه موردی در ترکیه، ترجمه: علی ذوقی و یلدا بلارک، نشریه اینترنتی نوسازی، سال دوم، شماره ۹.
۴. پژوهشکده ابنیه و بافت‌های تاریخی و فرهنگی، (۱۳۸۱)، بافت تاریخی داخل حصار شهر اردکان، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور، تهران.
۵. تقوائی، مسعود و غلامی، یونس، (۱۳۸۷)، بررسی و تحلیل تئوری اصالت‌بخشی تغییر کالبدی محلات مرکزی شهرها، ماهنامه شهرداری‌ها، سال نهم، شماره ۸۹، ص ۱۷-۱۲.
۶. خواجه دلویی، منوچهر، (۱۳۷۶)، مدیریت طرح‌های بهسازی، فصلنامه آبادی، شماره ۲۶، ص ۲۸-۲۱.
۷. رضائی، نعیمه، (۱۳۸۸)، نوسازی شهری: فرآیندی اجتماعی، نشریه اینترنتی نوسازی، سال اول، شماره ۱، مرداد ماه.
۸. سیدیان، سید علی، (۱۳۸۲)، خوانش هویت در رویکرد فرهنگ‌گرایانه به تجدید حیات بافت‌های فرسوده شهری، آینه خیال، شماره ۱۰، ص ۲۸-۲۱.
۹. سپهری اردکانی، علی، (۱۳۷۴)، تاریخ اردکان، ج دوم، انتشارات حنین اردکان، اردکان.
۱۰. سیف‌الدینی، فرانک، (۱۳۸۵)، زبان تخصصی برنامه‌ریزی شهری، انتشارات آبیژ، تهران.
۱۱. ساوج، مایک و وارد، آلن، (۱۳۸۴)، جامعه‌شناسی شهری، مترجم: ابوالقاسم پوررضا، انتشارات سمت، چ دوم، تهران.
۱۲. شاکر اردکانی، رضا، (۱۳۸۷)، راهکارهای باززنده‌سازی بافت تاریخی شهر اردکان، نقصان‌محمدی، محمد رضا، رساله کارشناسی شهرسازی، دانشگاه یزد، گروه شهرسازی.
۱۳. شاکر اردکانی، رضا، (۱۳۹۰)، هویت‌بخشی بافت تاریخی شهر اردکان با تأکید بر فرآیند اصالت‌بخشی، نمونه موردی: محله چرخاب، ماجدی، حمید، رساله کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات تهران، گروه شهرسازی.
۱۴. شاکر اردکانی، رضا و سعادت جو، سمیرا سادات، (۱۳۹۰)، بررسی ابعاد نظریه‌های نوسازی شهری با تأکید بر فرآیند اصالت‌بخشی، نشریه طاق (ماهنامه آموزشی نظام مهندسی خراسان رضوی)، شماره ۵۱، ۵۲ و ۵۳، مرداد، شهریور و مهر، ص ۷۹-۷۲.
۱۵. عندلیب، علیرضا، (۱۳۸۹)، اصول نوسازی شهری، رویکردی نو به بافت‌های فرسوده، انتشارات آذرخش، تهران.
۱۶. قادری اردکانی، مجید، (۱۳۸۵)، راهکارهای باززنده‌سازی بافت فرسوده شهر اردکان، داودپور، زهره، رساله کارشناسی ارشد

- شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد قزوین، گروه شهرسازی.
۱۷. کلانتری خلیل‌آباد، حسین و آقاصفیری، عارف، (۱۳۸۸)، راهبردهای احیاء بافت تاریخی شهر اردکان با استفاده از تکنیک AHP، نشریه پژوهش در فرهنگ و هنر، شماره ۱، ص ۹۰-۶۹.
۱۸. کامروا، سید محمدعلی، (۱۳۸۶) مقدمه‌ای بر شهرسازی معاصر ایران، ج دوم، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
۱۹. مرکز آمار ایران، (۱۳۶۵)، سرشماری عمومی نفوس و مسکن.
۲۰. مرکز آمار ایران، (۱۳۷۵)، سرشماری عمومی نفوس و مسکن.
۲۱. مرکز آمار ایران، (۱۳۶۵)، سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان اردکان.
۲۲. مرکز آمار ایران، (۱۳۷۵)، سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان اردکان.

### منابع لاتین

- 1- Bostic, R.W., & Martin, R.W. (2003), Black Home-owners as a Gentrifying Force, *Neighborhood Dynamics in the Context of Minority Home-ownership*, *Urban Studies*, 40(12), 2427-2449.
- 1- Beauregard, R.A. (1986), *The Chaos and Complexity of Gentrification*, in N. Smith and p. Williams (eds), *Gentrification and the City*, London: Allen & Unwin.
- 2- Francois, L & Gulgonen, A. (1977), *Morphologie urbaine ET typologies architecturale*. Paris: Institut d'études ET de recherche architecturales et urbaines, Ministère de la culture et de l'environnement.
- 3- Ley, D. (1996), *Alternative: Explanations for Inner City Gentrification: A Canadian Assessment*, *Annals of the Association of American Geographers*
- 4- Lang, M. (1982) *Gentrification amid Urban Decline*, Cambridge: Ballinger Publishing Company.
- 5- Miller, J. (1959), *New Life for Cities around the World*. International Handbook on Urban Renewal. New York: Books International.
- 6- Smith, N. (1989), *Gentrification and the rent gap*. *Annals of the Association of American Geographers*.
- 7- Smith, N. (1986), *Of Yuppies and Housing: Gentrification, Restructuring and the Urban Dream*, *Environment and Planning D: Society and Space*.
- 8- Thrift, N. (1987), *An Introduction of the Geography of Late Twentieth Century Class Formation*, in N. Thrift and P. Williams, *Class and Space*, London: Rutledge.
- 9- Uzun, N. (2003) *The Impact of urban Renewal and Gentrification on Urban Fabric: Three Cases in Turkey*, *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, Vol. 94, No. 3, pp. 363-375.
- 10- Vandergrift, J. (2006), *Gentrification and Displacement*, *Urban Altruism*, Calvin College, Spring 2006.
- 11- Warde, A. (1991), *Gentrification as Consumption: Issues of Class and Gender, Society and Space*.
- 12- Wikipedia, the free encyclopedia – Gentrification.
- 13- Zukin S. (1988), *Loft living: culture and capital in urban change*, Radius.