

## بررسی بافت های فرسوده شهری با اولویت بهسازی ونوسازی (مطالعه موردی قلعه وکیل آباد مشهد)

سیده کلثوم آل نبی

کارشناسی رشته جغرافیا(گرایش برنامه ریزی شهری)،دانشگاه حکیم سبزواری،سبزوار-ایران

alenabi@gmail.com

### چکیده

بافت مرکزی و قدیمی شهرها، که روزگاری مهم ترین و بهترین محله های مسکونی شهرها بوده اند و به دلیل حضور اجتماعات انسانی امروز دارای عناصر تاریخی و به یادمانی باارزش متعددی هستند، در حال حاضر، دچار فرسودگی ناکارآمدی شده است. همچنین گسترش فضایی بی رویه و بدون برنامه شهرهای بزرگ و متوسط کشور در چند دهه گذشته، باعث شکل گیری بافت های جدید شهری در مجاورت شهرها و جابجایی ساکنان و کاربریهای شهری به نواحی جدید گردیده است. در نتیجه این جابجایی، به تدریج بافت های قدیمی شهرها کارکرد و حیات اجتماعی - اقتصادی خود را از دست داده اند و این بافت ها با از دست دادن حیات شهری خود، به سمت رکود و فرسودگی گرایش پیدا کرده اند. در این تحقیق به دنبال شناسایی بافت فرسوده ی قلعه وکیل آباد مشهد از لحاظ اولویت در بهسازی ونوسازی هستیم. به عبارت دیگر به دنبال نشان دادن این موضوع که در بافت فرسوده ی شهر مشهد بهسازی مناسب تر است یا نوسازی و یا اینکه هر دو مورد در شرایط مختلف برای مکان های متفاوت مناسب است. در نهایت بر اساس بررسی های صورت گرفته در منطقه و تلفیق لایه های به دست آمده از مطالعات و شناسایی مکان های با اولویت بالا تر در جهت نوسازی و بهسازی می پردازیم.

کلید واژه: بهسازی، نوسازی، بافت فرسوده، شهر مشهد.

## مقدمه

امروزه با رشد روزافزون شهرنشینی، مشکلات شهری بیش از هر زمان دیگری دامنگیر شهرهای کشور گردیده است، این مشکلات با تأثیر گذاری بر تمامی جنبه‌های شهرنشینی، روابط منطقی زندگی شهرنشینی را نابسامان نموده است و کیفیت کلی و قابلیت زندگی در آن‌ها را به شدت کاهش داده و زمینه ناپایداری در آن‌ها را فراهم کرده است (عربشاهی، ۱۳۸۲: ۲۸). بافت فرسوده شهری یکی از موارد مطرح در کلیه شهرهای کشور است که هر کدام متناسب با شرایط انسانی و طبیعی خود نیازمند مداخله و اصلاح است، از آنجایی که بافت فرسوده در اکثر شهرها هسته اولیه شکل گیری شهر را شامل می‌شود این امر موجب اختلال در شکل گیری ارتباط و وحدت فضایی بین بخش مرکزی، بخش میانی و بخش پیرامونی می‌گردد، بافت فرسوده به دلایلی همچون مرکزیت همیشگی برای وحدت بخشی به پیکره شهر، دارای اهمیت خاصی است که این امر زندگی سالم و روان را در یک شهر تضمین می‌کند، یکی از موضوعات قابل مطالعه در جهت شناخت شهر و نحوه شکل گیری آن، مطالعه بافت قدیم شهر است، لذا برای هر گونه حرکت عمرانی، نخستین گام شناخت بافت قدیم شهر می‌باشد (شفقی، ۱۳۷۶: ۱). بافت تاریخی شهر مشهد همچون سایر شهرهای ایران و جهان دستخوش تغییرات گسترش شهری شده و تداخل سبک‌ها و شیوه‌های معماری در آن باعث ناهماهنگی بسیاری در چهره آن و فرسوده شدن این بافت شهری شده است. یکی از علل اصلی مشکلات بافت قدیم در اکثر نقاط دنیا عدم انطباق بافت های قدیم با نیازهای امروزی می باشد. خصوصاً از نظر کالبدی این بافت ها به دلیل فرسودگی و نامناسب بودن معابر، امکان دستیابی به خدمات و تسهیلات جدید را ندارند اما همان طوری که علی برای ترک این بافت توسط ساکنین در گذشته وجود داشته، در سالهای اخیر، دلایل بسیاری برای توجه به این بافت ها مطرح شده و دیدگاهها و نظریات مختلفی وجود دارد بافت های قدیمی و فرسوده ی شهری گنجینه ای گرانبها از تاریخ و فرهنگ هر کشور است که فضاها و بناهای آن تجلی طرز تفکر و جهان بینی ساکنان آن می باشد به گونه ای که در متون مختلف از آن به عنوان پیری با کوله باری از تجارب و اصالت یاد شده که رفتاری در خور بایست. در این تحقیق به دنبال شناسایی بافت فرسوده ی قلعه وکیل آباد مشهد از لحاظ اولویت در بهسازی و نوسازی می باشد. به عبارت دیگر به دنبال نشان دادن این موضوع که در بافت فرسوده ی شهر مشهد بهسازی مناسب تر است یا نوسازی و یا اینکه هر دو مورد در شرایط مختلف برای مکان های متفاوت مناسب است. در نهایت بر اساس بررسی های صورت گرفته در منطقه و تلفیق لایه های به دست آمده از مطالعات و شناسایی مکان های با اولویت بالا تر در جهت نوسازی و بهسازی می پردازیم.

## بیان مساله:

شهرها در طول تاریخ خود رشد می کنند، متحول می شوند و کالبد آن تحت تاثیر جریانات اقتصادی-اجتماعی و عوامل طبیعی و تکنولوژی که دچار تغییر می شود. اما این تغییرات در طول قرون و اعصار از شدت و سرعت یکسانی برخوردار نبوده و در هر لحظه از تاریخ آینه تمام نمای فرهنگ گذشته، حال و انعکاس زندگی ادوار مختلف است. شهر زیبا و سالم شهری است که در حین رشد و توسعه و ایجاد فضاهای جدید، کالبد قدیمی و عناصر موجود در آن مطابق با نیازهای نوین احیاء شده و مورد استفاده قرار گیرد و در این روند، ارتباطی منطقی و سازنده بین بافت قدیم و جدید برقرار نماید به نحوی که یکپارچگی و هویت شهری حفظ گردد و کالبد شهر در مجموع گویای تاریخ آن باشد.

بافت های فرسوده به عنوان زیر سیستم هایی از سیستم شهری، متشکل از عناصر کالبدی، موقعیتی، اجتماعی، اقتصادی و محیطی با کارکردهای مشخص بوده که از تعامل بین آنها هویت محله ای شکل گرفته و کیفیت محیطی-فیزیکی تعیین می گردد. حال چنانچه نارسایی در کارکرد هر یک از عناصر به وجود آید کلیت محله ای به سمت رکود و فرسودگی سوق می یابد که نهایتاً ویرانی برآیند آن است. از این رو لزوم تحقیق و مطالعه هایی که بتواند به تحلیل تجارب و روش های شناخته شده پرداخته و به ابداع روش های نو و مناسب در چارچوب فرهنگی و شرایط مکانی متفاوت توجه کنند، هر روز بیشتر ملموس و انکار ناپذیر است. وسازگار کردن این گونه بافت ها با اوضاع محیط جغرافیایی و رشد تکنولوژیکی به منظور توسعه و تکامل پایداری فضاهای شهری امری ضروری است. در ارتباط با نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده در ایران در سالهای اخیر مطالعه های ارزنده ای صورت گرفته، که این امر در کلان شهرهای کشور به علل متفاوت شدت بیشتری داشته است. بافتهای قدیمی اکثر شهرها به

مرور زمان و در اثر تحولات جدید عملکرد گذشته ی خود را از دست داده و رفته رفته رو به اضمحلال و امروزه به عنوان یکی از بزرگترین معضلات در شهرها مطرح هستند به طوریکه بهسازی و نوسازی این بافت ها یکی از اولویت های مطرح می باشد. حتی عملکرد تجاری آنها نتوانسته تا افراد تاجر و ثروتمندی را که در این مراکز اشتغال دارند بر خلاف گذشته در خود نگه دارند.

براساس برآورد مسولان وزارت مسکن و شهرسازی در بیش از ۱۰۰ شهر ایران حدود ۵۰ هزار هکتار بافت فرسوده ی شهری وجود دارد که تنها دولت قادر به تامین ۱۱٫۲ درصد اعتبار نوسازی این بافت های فرسوده است. می توان این مسئله را فرصتی ارزشمند نیز قلمداد کرد، فرصتی که در اعمال سیاست های صحیح شهری می تواند تحولی اساسی در جهت توسعه پایدار در پی داشته باشد. بناهای درون این بافت ها به دلیل مشکلات ساختاری از حداقل کیفیت برای سکونت برخوردار بوده و به دلیل مسائل و مشکلات کالبدی و دسترسی به راحتی نیز امکان اصلاح و نوسازی به شکل موردی ندارد. طرح های ساماندهی برای بازسازی و محلات قدیمی براساس نظرات اکولوژیک و مدیریت مداری قبل از دهه ۱۹۷۰ مورد توجه قرار گرفت. در ایران نیز طی برنامه چهارم عمرانی به اجرای طرح های ساماندهی توجه شد. شهر مشهد دارای ۲۳۰۰ هکتار بافت فرسوده است که اینباخت ها با مشکلاتی همچون ترافیک سنگین، خروج جمعیت ساکن، وجود سازه های نامقاوم روبرو می باشند از طرفی نیز وجود مراکز تاریخی بر اهمیت آن می افزاید. قلعه و کیل آباد در جنوب غربی شهر مشهد به عنوان محدوده مورد مطالعه یکی از مناطق قدیمی این کلانشهر با قدمتی بیش از نیم قرن است، که از نظر جغرافیایی در موقعیتی خاص واقع شده است. محوطه و میدان نسبتاً وسیعی که دور تا دور آن خانه های قدیمی محصور کرده همان قلعه ای است که به گفته ساکنان، بافت اصلی منطقه بوده و نام "قلعه و کیل آباد" را بر آن نهاده اند و اینک پس از گذشت سالها به منطقه ای با وسعت بیش از ۲۰ هکتار و جمعیتی بالغ ۱۰۲۵ خانوار تبدیل شده است. این مطالعه به دنبال شناسایی بافت فرسوده قلعه و کیل آباد مشهد از لحاظ اولویت در بهسازی و نوسازی می باشد به عبارت دیگر هدف نشان دادن این موضوع است که در بافت فرسوده مشهد بهسازی مناسب تر است یا نوسازی و یا اینکه هر دو مورد در شرایط مختلف برای مکان های متفاوت مناسب است. و آیا اجرای طرح در ماندگاری و اسکان جمعیت در منطقه مورد مطالعه موثر می باشد یا خیر؟

#### پیشینه ی تحقیق:

جنبش احیای مراکز شهری پیش از ۱۵۰ سال سابقه سابقه دارد. این جنبش با فعالیت های بارون جی هوسمان شهردار وقت پاریس برای نوسازی مرکز این شهر در دهه ۱۸۵۰ شروع شد و با طرح لوکوربوزیه با عنوان شهر درخشان در دهه ۱۹۲۰ که خواهان فدا کردن بخش قدیمی پاریس از طریق جایگزینی بناهای عظیم بود، علی رغم اجرا وارد مرحله جدیدی شد بعد از جنگ جهانی دوم اصول لوکوربوزیه مورد تایید دولت های جهانی قرار گرفت که از آن به عنوان پاسخی آسان و سریع به تقاضاهای نوسازی یاد کرده اند و وی را به عنوان مبلغ حقیقی شهرسازی مدرن انتخاب کرده اند. به تدریج در دهه ۱۹۷۰ ترجیح به یکی از دو الگوی توسعه به بیرون (گسترش افقی) و توسعه از درون (رشد هوشمند) ذهن متخصصان برنامه ریزی شهری را به خود مشغول داشته است. به طوری که در انگلیس تمرکز توسعه شهری بر داخل نواحی شهری موجود و استفاده مجدد از زمین های گسترش یافته سابق و تبدیل ساختمان های خالی به کاربری های جدید است. دخالت در بافت قدیم شهرهای ایران با روی کار آمدن رضاخان به طور جدی آغاز شد، شهر شیراز هم جزو اولین شهرهایی است که تحت تأثیر این حرکت قرار گرفته است. اغلب طرح های اجرا شده، دارای آثار مخربی بر بافت و ساکنین آن داشته، که این امر توجه بیشتر برنامه ریزان در این مورد را می طلبد. از جمله مهمترین فعالیت ها و تحقیقات صورت گرفته در این زمینه می توان به موارد زیر اشاره کرد:

- نریمانی، مسعود: در کتاب خود با عنوان بهسازی بافت تاریخی به ارائه راهکارهایی منظم برای ساماندهی بافت قدیم شهرها پرداخته است و تجارب بعضی از کشورها در احیای بافت قدیم شهرها را مطرح کرده است (نریمانی، ۱۳۷۹: ۸).

- علیزاده، عباس: به این نتیجه رسیده است که شهر بوشهر دارای دو بافت جدا از هم است که بدون در نظر گرفتن شرایط اقلیمی شهر، ساخت و ساز در آن صورت گرفته است و باعث شده که شهر دارای نقشه ای آشفته باشد و از طرف دیگر، جنگ تحمیلی سبب از بین رفتن این بافت شده است (علیزاده، ۱۳۸۴: ۱۲۳).

-کوچکی، غلام: که در این پایان نامه به شناسایی ساختار فضایی- کالبدی و شناخت عوامل تخریب کننده و محدود کننده بافت قدیم شهر خرم آباد پرداخته است و به این نتیجه رسیده است که آنچه سبب فرسوده شدن بافت قدیم شده است، عوامل محیطی و توسعه فیزیکی شهر بوده است (کوچکی، ۱۳۸۶: ۱۶۶)

-وفایی، ابوذر: به این نتیجه رسیده است که علاوه بر اینکه شهر کاشان به عنوان شهر تاریخی شناخته شده است، آنچه سبب تغییر فرم بافت قدیم شهر کاشان شده است و موجب فرسوده شدن بافت شده، تغییر ساختار کلی شهر از تک هسته ای به چند هسته ای بوده است (وفایی، ۱۳۸۶: ۲۱۳).

-یوسفی، لیلیا، (۱۳۸۷): که در این پایان نامه به تحولات و تغییرات محله‌های ریحان و خیابان در شهر قزوین پرداخته است و به این نتیجه رسیده است که عوامل محیطی، توسعه فیزیکی شهر و مهاجرت ساکنان، سبب تغییر و تحول این دو محله شده است (یوسفی، ۱۳۸۷: ۱۵۵).

#### اهداف مطالعه:

هدف اصلی این تحقیق شناخت بافت فرسوده موجود و بررسی اولویت بهسازی و نوسازی در محدوده مورد مطالعه و مشخص کردن الگو و چشم اندازی برای توسعه آینده منطقه می باشد همچنین شامل اهداف فرعی زیر می باشد:

۱- شناخت نیازهای ساکنین بافت فرسوده شهر مشهد ۲-دستیابی به امکان بهسازی و نوسازی

#### محدوده مورد مطالعه:

قلعه وکیل آباد در جنوب غربی شهر مشهد و در محل ورودی شهر از سمت ییلاقات غرب و به عنوان یکی از مناطق قدیمی این کلانشهر با قدمتی بیش از نیم قرن، که از نظر جغرافیایی در مسیر توسعه آتی شهر مشهد یعنی شمال غرب و غرب قرار گرفته از این رو برنامه ریزی جهت محدوده مورد نظر یکی از پر اهمیت ترین نقاط شهر مشهد محسوب می شود. محله مورد نظر در محدوده شهرداری منطقه ۱۲ مشهد قرار گرفته که از غرب و شمال غرب به ییلاقات توریستی- تفریحی مشهد مانند شاندیز و طرقله، از شرق و شمال شرق با مناطق ۱۱، ۱۰، ۹ همجوار است، محدوده مورد نظر از رشدی ارگانیک برخوردار بوده و در طرح جامع پیشنهادی غالب کاربری های آن مسکونی، فضای سبز و توریستی پیشنهاد شده است.

#### ضرورت توجه به بافت‌های کهن شهر

توسعه فیزیکی و رشد جمعیت شهری ایران تا چند دهه قبل دارای افزایش متعادل بوده و با بروز تحولات جدید، شهرها به ویژه شهرهای بزرگ، تغییرات و دگرگونی‌های را پذیرفتند. این دگرگونی‌ها به شکل جمعیت و گسترش فیزیکی شهرها و به صورتی نامتعادل بوده است و سبب شده است تا بین کاربری‌های شهری تناسب نامعقولی به وجود آید (مشهدی زاده دهقانی، ۱۳۸۳: ۴۱۹). بنابراین عواملی چون گسترش محدوده قانونی شهر، ساخت و ساز در نواحی پیرامونی شهر، مدیریت ضعیف شهری، فقر داده‌های آماری و اطلاعاتی، ضعف امکانات مالی جهت اجرای طرح‌ها، مشارکت ضعیف مردم و ... نتیجه تحولات جدید در شهرها می‌باشد. اما با قبول چنین واقعیت‌هایی هنوز بافت‌های قدیمی و فرسوده دارای اهمیت و ارزش است (رسولی، ۱۳۷۶: ۲۷). بافت‌های تاریخی به دلایل متعددی در شهرسازی اهمیت دارند، یکی از این دلایل وجود مرکزیت همیشگی برای وحدت بخشی به پیکره شهر است. بافت قدیم با ارزش‌های کالبدی، تاریخی و فرهنگی نهفته در خود بهترین نشانه هویت شهری بوده است، حیات و رشد این بافت، مانع از فرسودگی شهر از درون شده است، ولی توسعه بی رویه، سبب محدود شدن بافت شده است (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۲۰).

شاید اهمیت احیاء و برنامه ریزی در بافت های مرکزی راهبراسکار در یک جمله کوتاه به بهترین شکل بیان کرده است که «برنامه ریزی مجدد بخش مرکزی و قدیمی شهرها از پیاده کردن انسان در کره ماه مشکل تر است» فرسودگی و تخریب بافت‌های تاریخی شهری در ایران طی چند دهه اخیر چنان ابعاد گسترده ای به خود گرفته که امنیت و هویت مدنی فضا‌های شهری را به شدت تهدید می کند این بافت ها که به عنوان هویت شهری عمل می نماید در سالهای اخیر به دلیل اهمیت آنها مورد توجه مسولین امر قرار گرفته اند. اصلاح و احیاء مستمر بافت های شهری متناسب با تحولات نظام های شهری لازمه پویایی و حیات شهرهاست، شکست در این زمینه باعث کاهش کیفیت محیط و گاهی نابودی بافت های شهری منع شده و مانعی جدی در مقابل

تحولات مثبت و موثر نظام های شهری خواهد بود. بافت قدیم شهرها دارای ارزش اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی بالایی است این ارزش و اهمیت در بافت های قدیم شهری مشهد با عنوان اولین کلانشهر مذهبی و دومین کلانشهر کشور ضرورتی امکان ناپذیر است. قلعه وکیل آباد در جنوب غربی شهر مشهد یکی از مناطق قدیمی این کلانشهر با قدمتی بیش از نیم قرن می باشد که اکنون از نظر کالبدی، سیما و منظر شهری از شرایط مناسبی برخوردار نبوده و با توجه به اینکه با مناطق مجاور خود که جزء مناطق مرفه نشین مشهد به حساب می آیند و از نظر سیما و منظر شهری از اصول اولیه شهرسازی تبعیت کرده اند سازگاری و سنخیت ندارد.

### وضعیت کالبدی بافت فرسوده:

آنچه سبب متمایز شدن بافتهای شهرهای مشرق زمین با سایر کشورها شده این است که این بافتها با توجه به شرایط اجتماعی و اقتصادی شکل گرفته، حاصل رشد فرهنگ و تمدن شهرنشینی در طی قرون متمادی است. متأسفانه در برنامه ریزی توسعه شهری در این کشورها به این موارد کمتر توجه می شود و عمدتاً الگوبرداری و توسعه خود بخودی و ساخت و سازهای موجود در این کشورها بدون پیوند با گذشته، چیزی جز هرج و مرج به بار نمی آورد این الگوها نهایتاً محیطی را که تنها می تواند اماکنی به سبک غربی باشد بوجود آورده، که اغلب با شرایط و فرهنگ بومی آنها بیگانه است (غلامی، ۱۳۸۷: ۴۶)

پویایی و زنده بودن بافت کالبدی، روابط اجتماعی و احساسی محکم میان ساکنان، دلپذیر بودن و مطلوبیت محیط زندگی و بسیاری از دست آوردهای اجتماعی مناسب، یکی از اثرات سیمای شهری مطلوبی بوده که در بافت های قدیمی به طور کامل و قوی مطرح بوده است، اما امروزه تنها نامی از آنها باقی مانده است. با رکود نسبی زندگی اجتماعی در بافت قدیم شهر، تناسبات کالبدی حاکم بر این محیط نیز دچار تزلزل گردیده و به تدریج، ترجیحات اقتصادی، جایگزین اصول قدیم و کهن فضای شهری گردیده و تقاضا برای تجدید بنا و افزایش ارتفاع در نقاطی صورت گرفته که دارای ارزش افزوده اقتصادی باشند و دقیقاً در مکان ها و محدوده هایی صورت گرفته که شبکه حمل و نقل اجازه ارتباط و اتصال آن مکان را به سایر نقاط شهر و امکان انتقال جمعیت را از سایر نقاط به آن مکان فراهم می آورد (طرح تفصیلی، ۱۳۷۱: ۸۳)

### ویژگی جغرافیایی محدوده مورد مطالعه:

شهر مشهد، مرکز شهرستان مشهد و در شمال شرقی استان خراسان رضوی قرار دارد. این شهر در ۵۹ درجه و دو دقیقه تا ۶۰ درجه و ۳۸ درجه طول شرقی، و در ۳۵ درجه و ۴۳ دقیقه تا ۳۷ درجه و ۷ عرض شمالی قرار گرفته است. کلان شهر مشهد در بستر دره کشف رود واقع شده که میان دو رشته کوه مهم هزار مسجد در شمال و بینالود شکل گرفته است. رودخانه کشف رود که از میان این دره می گذرد حدود ۲۴۰ کیلومتر طول دارد و در واقع آب های دامنه های شمالی بینالود و دامنه های جنوبی هزار مسجد را زهکشی می کند. در میان این دو رشته کوه جلگه مشهد-چناران با طول حدود ۱۵۰ کیلومتر و عرض حدود ۵۰ کیلومتر پدید آمده است که رود دره های متعدد شمالی و جنوبی به سمت آن کشیده شده اند و حدود ۸۵۰ کانون روستایی و شهری در پهنه آن شکل گرفته است. شهر مشهد در مرکز این جلگه و با بهره برداری از منابع طبیعی و موقعیت مناسب ارتباطی (جاده ابریشم) به وجود آمده و در طول ۱۲۰۰ سال در پیرامون خود رو به توسعه و گسترش نهاده است.

ارتفاع متوسط این شهر از سطح دریا ۱۰۵۰ متر می باشد. شهر مشهد از جنوب به کوه های بینالود، از شمال به کوه های هزار مسجد، از شرق به شهرستان سرخس و از غرب به شهرستان های چناران و نیشابور محدود می گردد. که این بافت ها با مشکلاتی همچون ترافیک سنگین، خروج جمعیت ساکنین، وجود سازه های نامقاوم روبه رو می باشد از طرفی نیز وجود مراکز تاریخی بر اهمیت آن می افزاید. قلعه وکیل آباد در جنوب غربی شهر مشهد و در محل ورودی شهر از سمت ییلاقات غرب و به عنوان یکی از مناطق قدیمی این کلان شهر با قدمتی بیش از نیم قرن بوده، که از نظر جغرافیایی در مسیر توسعه عادی شهر مشهد یعنی شمال غرب و غرب قرار گرفته و از این رو برنامه ریزی جهت محدوده مورد نظر یکی از پر اهمیت ترین نقاط شهر مشهد محسوب می شود. محله مورد نظر در محدوده شهرداری منطقه ۱۲ مشهد قرار گرفته که از غرب و شمال غرب به ییلاقات توریستی-تفریحی می باشد مانند شاندیز و طرقله از شرق و شمال شرق با مناطق ۹، ۱۰، ۱۱ همجوار است، محدوده مورد نظر از

رشدی مکانیک برخوردار بوده و در طرح جامع پیشنهادی غالب کاربری های آن مسکونی، فضای سبز و توریستی پیشنهاد شده است. در منطقه ۱۲ شهرداری مشهد ۶۲ درصد از اراضی با امر خدماتی و ۳۸ درصد به ساخت محدوده های مسکونی اختصاص دارد و در حال حاضر جمعیتی بالغ بر ۲۵ هزار نفر را در خود جای داده است.

#### زمین شناسی:

قدیمی ترین سازند زمین شناسی دشت مشهد مربوط به دوران پرکامبرین می باشد که در شرق حوضه پدیدار گشته است. بر روی تشکیلات کامبرین سازندهای دوران دوم زمین شناسی شامل سنگ های رسوبی از نوع آهک، ماسه سنگ و شیل قرار دارد. پس از آن سازند های دوران سوم زمین شناسی قرار گرفته که در نقاط مختلف به این شکل در شمال شرق و جنوب رخنمون دارد. رسوبات دائمی چهارم نیز که عمدتاً از آبرفت ها تشکیل شده سفره های زیر زمینی، مخروط افکنه، رسوبات سیلابی و تراس ها را می سازد. وضعیت تکتونیک یا زمین شناسی ساختمانی دشت مشهد مؤند رخداد های شدید کوهزایی در طی دوران های زمین شناسی می باشد. چین و گسل های موجود در تبعیت از روند کلی تکتونیک سلسله جبال شرقی البرز شرقی، عمدتاً در جهت شمال غربی - جنوب شرقی کشیده می شود. منطقه مشهد در ناحیه ی بین کوه های چین خورده - رانده شده کپه داغ از سمت شمال، شمال شرق و کوه های چین خورده - رانده شده بینالود از سمت جنوب غرب قرار گرفته است. بررسی زمین لرزه های منطقه حاکی از فعالیت شدید در قرن های گذشته، به خصوص در قرن ۱۸ میلادی و برقراری آرامش نسبی بعد از آن است. وجود گسل های توانمند و فعال در دو طرف دشت و در فاصله اندک از شهر نشان دهنده پتانسیل زیاد خطر زمین لرزه در این منطقه می باشد.

شهرستان مشهد بر روی مخروط افکنه آبرفتی که مربوط به دوران چهارم زمین شناسی است ایجاد گردیده است. به طوری که رسوبات دوران چهارم زمین شناسی در بیشتر نقاط شهرستان دارای بافت سستی بوده و هنوز سخت نشده اند. مهم ترین گسل های شهرستان مشهد که دارای خطر زلزله خیزی هستند، گسل جنوب مشهد، گسل طوس، گسل طرقله و گسل راندگی بینالود را می توان نام برد. تمامی دشت مشهد از آبرفت های کواترنری پوشیده شده است و ضخامت آن بین ۱۵۰ تا ۲۰۰ متر است.

#### توپوگرافی:

شهر مشهد در حاشیه جنوبی دره کشف رود، واقع در دشت مشهد، قرار گرفته است. این شهر از نظر توپوگرافی دارای شیب ملایمی حدود ۲ درصد غرب به جنوب شرقی و امتداد جنوب به شمال شرقی است در محدوده شهر مشهد عرض دره کشف رود به ۲۸ تا ۳۰ کیلومتر می رسد. ارتفاعات بخش جنوب غربی شهر، از جمله مهم ترین عوارض توپوگرافی و ژئومورفولوژیکی است که می تواند تاثیر قابل توجهی را در توسعه و گسترش شهر داشته باشد. به جز این عارضه در سایر بخش های شهر پدیده توپوگرافی خاصی به چشم نمی خورد.

#### ویژگی های اجتماعی - اقتصادی:

در زمینه اجتماعی در کلان شهر مشهد سرمایه های انسانی، فرهنگی و اجتماعی بالقوه برای ارائه خدمات عالی آموزشی، تخصصی، فرهنگی و گردشگری در مقیاس منطقه های ملی و فراملی و ارتقا سطح عمومی رفاه اجتماعی وجود دارد. در عین حال فرهنگ ها، اقوام و مذاهب مختلف در کلان شهر مشهد همزیستی مسالمت آمیز دارند. در سال های اخیر تقاضا برای تحصیلات عالی دانشگاهی در شهر افزایش یافته است. شهر مشهد به عنوان بزرگترین کلان شهر در شرق کشور از پتانسیل های بالایی در بخش اقتصاد برخوردار است. این شهر با داشتن نقشه غالب خدماتی، دارای سهم بالایی از مشاغل خدماتی و گردشگری کل کشور می باشد شهر مشهد به دلیل موقعیت اداری و سیاسی و از همه مهم تر موقعیت مذهبی به سرعت توسعه یافته به طوری که هیچ یک از شهر های استان حتی شرق کشور قادر به رقابت اقتصادی با آن نمی باشند در زمینه اقتصاد و فعالیت وجود حرم امام رضا و توسعه فعالیتی شهر مشهد بر مبنای ارائه خدمات به زائران و نزدیکی این شهر به مرزهای شرقی این کشور موجب شده تا این شهر به یکی از بازارهای واردات و صادرات کالا بدل گردد. با ۲،۵ میلیون نفر جمعیت و بیش از ۱۹ میلیون نفر زائر و گردشگر در سال، دارای حجم قابل توجهی سرمایه و منابع مالی بسیار قوی است. بابتش از ۶۰ درصد سهم اشتغال در بخش خدمات توان اقتصادی بالایی در این بخش دارد. اقتصاد شهر گرایش چند وجهی دارد و به افزایش تنوع فعالیتی

وگسترش بازار متنوع کار تمایل نشان می دهد. بخش عمومی و نهاد آستان قدس رضوی تمایل روز افزونی به سرمایه گذاری اقتصادی با رویکرد دانش محور در بخش های صنعت، خدمات، گردشگری و تجارت با گرایش های پیشرفته و نوین، صنایع پاک و سبز در محدوده شهر مشهد و محیط پیرامونی نشان می دهند. در سال های اخیر بازار کار و سرمایه در شهر با فن آوری ارتباطات و اطلاعات و تکنولوژی نوین تجهیز شده اند. صنایع دستی به ویژه صنایع پارچه بافی، قالی بافی و گلیم بافی و نیز صنایع سنگی پیشینه قوی دارند که در حال حاضر با کم توجهی روبرو هستند. به ویژه سرمایه گذاری گسترده ای در فعالیت های خدماتی و اسکان موقت زائران در این محدوده صورت گرفته است.

در عین حال اتکای اقتصادی شهر بر خدمات زیارت و گردشگری و تمرکز بیشتر این گونه فعالیت ها در پیرامون حرم و منطقه مرکزی شهر موجب شده تا بازار متعادل و یکپارچه کار و سرمایه در شهر وجود نداشته باشد و باز تولید ثروت و درآمد در مناطق مرکزی شهر متراکم گردد. سرمایه گذاری کافی برای تولید علم، آموزش های عالی، تخصصی و حرفه ها، مراکز نوآوری، کريدورهای علم و فناوری و مراکز مطالعه ی به عنوان بسترهای تولید اقتصاد دانش محور وجود نداشته باشد. همراه با افت کیفیات فضایی و عملکردی محدوده مرکزی شهر، این محدوده از ساکنان دائمی تخلیه شده و امنیت اجتماعی و پایداری توسعه در این محدوده با مخاطراتی مواجه شود. از طرف دیگر به نظر می رسد با وجود گسترش فعالیت ها و مبادلات اقتصادی در دنیای ژئواکونومیک شهر مشهد کماکان در گرداب اقتصاد سنتی دست و پنجه نرم می کند و با توجه به لزوم همگام شدن با اقتصاد جهانی برای جایابی در عرصه رقابت ملی و بین المللی بیم آن می رود که با روند کنونی نتوان آینده امیدوار کننده ای را برای آن متصور شد.

#### روند اشتغال و بیکاری:

شهر مشهد به برکت حضور مرقد مطهر امام رضا (ع) در این کلان شهر و بهره بردن حضور متوسط سالانه ۱۳ میلیون زائر و گردشگر بر جمعیت معادل ۲،۵ میلیون نفری از لحاظ اقتصادی دارای پتانسیل و فرصت های بسیار خوبی می باشند در حال حاضر این موقعیت شهر مشهد را به قطب برتر اقتصادی استان مبدل ساخته و به علت وجود فرصت های شغلی کشش جمعیتی به این کلان شهر ها تقویت نموده است. بر اساس سرشماری های ۱۳۸۵ از مجموع جمعیت شهرستان مشهد ۹۴۵۸۶۹ نفر در سن فعالیت قرار دارند. از این تعداد ۸۸۷۰۶۲ نفر شاغل و ۶۸۸۰۷ نفر بیکار می باشند همچنین ۱۴۲۷۳۰ نفر جمعیت غیر فعال را تشکیل می دهد آمار موجود نشان می دهد که در شهر مشهد ۹۶،۷ درصد از جمعیت فعال توانسته اند یک فرصت شغلی به دست آورند. نرخ اشتغال، بیانگر تقاضای نیروی کار در یک جامعه می باشد. با افزایش عرضه نیروی کار با تقاضای نیروی کار نرخ اشتغال در سال ۱۳۵۵ با اینکه کاهش داشته به ۹۵ درصد رسیده. این روند نزولی در سال ۱۳۶۵ به سطح پایین ۸۸،۴ سقوط کرد. اما این روند با پایان جنگ تحمیلی و اجرای برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور بهبود قابل ملاحظه ای یافت و به ۹۳،۹ درصد رسید البته این روند مجدداً در سال های بعد روند نزولی به خود گرفت. بنابراین نرخ بیکاری در شهر مشهد از ۳،۳ درصد در سال ۱۳۴۵ به ۱۱،۶ درصد در سال ۶۵ افزایش یافته است اما در دهه دوم بعد از پیروزی انقلاب به دلایلی که گفته شد این نرخ در سال ۷۵ به حدود نصف مقدار سال ۶۵ کاهش یافت ولی تحت تاثیر افزایش شدید جمعیت فعال و کاهش بی سابقه ایجاد فرصت های شغلی به بیش از مقدار آن در سال ۶۵ رسید. در این شهر همواره خدمات بیشترین سهم را در ایجاد فرصت های شغلی بر عهده داشته است.

ترکیب اشتغال از سال ۱۳۶۵ تا سال ۱۳۸۵ در شهر مشهد

سال ۱۳۶۵		سال ۱۳۷۵		سال ۱۳۸۵	
مقدار	درصد	مقدار	درصد	مقدار	درصد
۴۶۶۳	۲،۹	۸۷۹۵	۲،۷	۱۱۱۵۸	۲،۵
۶۰۳۳۹	۳۷،۳	۱۱۵۵۹۰	۳۵،۵	۱۵۱۹۷۳	۳۳،۹
۹۶۶۹۹	۵۹،۸	۲۹۱۳۴۸	۶۱،۸	۲۸۵۵۸۵	۶۳،۶
۱۶۱۷۰۱	۱۰۰	۳۲۵۷۳۳	۱۰۰	۴۴۸۷۱۱	۱۰۰

### تشریح لایه های اطلاعاتی:

**تعداد طبقات ساختمان ها:** بیشتر ساختمان های محدوده به دلیل قدمت یک طبقه بوده و تراکم های بالاتر از یک طبقه بیشتر در محدوده بلوار وکیل آباد پراکنده شده اند، به گونه ای که ۶۸،۷ درصد ساختمان ها یک طبقه، ۱۸،۲ درصد دو طبقه، ۹ درصد سه طبقه و ۳،۹ درصد چهار طبقه و ساختمان های بالاتر از چهار طبقه بسیار کم و انگشت شمار بوده لذا تراکم طبقاتی در منطقه پایین می باشد. بافت محدوده مورد مطالعه به دلیل قدمت و هسته روستایی داشتند، بافتی خودرو و ارگانیک با کوچه های تنگ و باریک و گذرهای پیچ در پیچ و بدون برنامه بر طرح از پیش تعیین شده بوده که در پاسخ به نیازهای کوتاه مدت شکل گرفته که این شریان های اصلی در درون محله به صورت زنجیره ای و گره ای به معابر کم عرض مرکز و کوچه های باریک ختم می شوند.

### تشریح کاربری اراضی در منطقه مورد مطالعه:

در مطالعه انجام شده غالب کاربری های محدوده مورد مطالعه مسکونی می باشد و بیش از نیمی از این کاربری ها از کیفیت و عمر مناسبی برخوردار نبوده و نیاز به نوسازی و بهسازی داشته است. کمترین کاربری محدوده مورد مطالعه مربوط به کاربری های آموزشی و تفریحی و فضای سبز می باشد. لازم به ذکر است که برنامه شهرداری منطقه برای آینده محدوده مورد نظر خریداری زمین ها و کاربری های موجود و تبدیل این محدوده به مکانی توریستی - تفریحی بوده به طوری که مهمترین برنامه را خرید املاک بنا نهادند اما در این امر از موفقیت چندانی برخوردار نبودند چرا که کمتر کسی از ساکنین متمایل به فروش ملک خود و خارج شدن از محل تولدشان می باشند. به طوری که توزیع کاربری ها در محدوده مورد نظر بسیار نامنظم و ناسازگار بوده و این اختلاط و کمبود مربوط به کاربری ها چهره ناخوشایندی را از منظر آرامش و آسایش ساکنین به وجود آورده است از طرفی همجواری و واقع شدن محدوده مورد مطالعه در تقاطع شریان های توریستی - گردشگری مشهد همچون شانندیز و طرقله و واقع شدن نمایشگاه بین المللی مشهد در شمال سایت و کوهستان پارک و پارک جنگلی وکیل آباد در جنوب آن و قرار گرفتن در مبدا ورودی شهر از سمت غرب باعث شده تا در طرح جامع پیشنهادی ۷۵-۹۰ این محدوده کاربری پیشنهادی غالب مسکونی، فضای سبز و توریستی پیشنهاد گردد.

### مساحت پلاک های موجود در منطقه:

محدوده مورد مطالعه از خصیصه ریزدانی که یکی از خصیصه های بارز مناطق فرسوده شهری است مستثنی نبوده و در حدود نیمی از واحدها کمتر از ۲۰۰ متر مساحت دارند البته اکثر این نوع از کاربری ها در بخش مرکزی و قدیمی محله مورد نظر تجمع یافته است، به طوری که هر چه از بیرون بافت به درون آن پیش می رویم بر ریزدانی واحدها افزوده می شود. پس از آن اکثر کاربری ها در حدود ۲۵۰۰ متر فاصله داشته اند که در سطح محدوده مورد نظر پراکنده می باشند

### نتیجه گیری:

- در برنامه ریزی جهت بافت های فرسوده باید اولویت را در نواحی مختلف رعایت نمود. زیرا وجود مشکلات عدیده ای همچون کمبود اعتبارات باید ابتدا مناطق بحرانی تر را مورد توجه قرار داد از بررسی و تحلیل این فصل یافته های ذیل به دست می آید:
- ۱- در محدوده مورد مطالعه درصد بیشتری از نواحی نیاز به بهسازی دارند (۴۶،۳) ولی به علت شرایط بحرانی تر نواحی نیازمند به نوسازی باید این نواحی بیشتر مورد توجه قرار گیرند.
  - ۲- حدود ۴۵۲۹۱ متر مربع از منطقه نیاز به نوسازی و ۶۴۹۰۳ متر مربع نیاز به بهسازی دارند که ۸۷ درصد از اراضی منطقه را در برمی گیرد همچنین ۲۹۸۸۷ متر مربع از اراضی فاقد اولویت می باشند.
  - ۳- عدم وجود تاسیسات و تجهیزات شهری در درون بافت و کوچه های تنگ و باریک و خاکی و نامناسب جهت حرکت اتومبیل ها.
  - ۴- وجود مسائل و مشکلات زیست محیطی همچون فاضلاب شهری، خاکی و کم عرض بودن معابر، وجود زباله ها و جاری شده آب های سطحی در راسته خیابان ها و فقدان فضای سبز.
  - ۵- کمبود برخی از کاربری های خدمات شهری متناسب با نیازهای جدید شهری همچون مراکز فرهنگی - هنری و کاربری های ناسازگار در کنار هم.



۶- کم بضاعتی مالی و اقتصادی ساکنان و عدم مشارکت و توافق مسئولین با ساکنین به خصوص در زمینه خرید اراضی.  
**پیشنهادهات:**

- ۱- توجه به توسعه پایدار شهری از طریق احیاء کردن هویت کالبدی و ارزش های معماری و عدم تاکید یک جانبه بر حفظ بناها و آثار قدیمی به صورت منفرد و نادیده گرفتن ابعاد پیوستگی آنها با وضع زندگی، فضاهای عمومی و فرهنگ مردم پیرامون آن.
- ۲- گسترش فضای سبز و فعالیت های فرهنگی همچون ایجاد کانون های فرهنگی.
- ۳- بازسازی واحیای و فراهم آوردن امکانات و نیازهای خدمات محلی همراه با توسعه خرده فروشی ها و نیاز های فرهنگی، بهداشتی و درمانی.
- ۴- ارائه پروانه ساخت به صورت رایگان همراه با یارانه از سوی دولت به منظور جذب ساکنین بومی.
- ۵- بررسی عمیق و دقیق نظام حقوقی و مالکیت و تدوین قوانین متناسب.
- ۶- جایگزین کردن فضای سبز و خدمات آموزشی یا تجاری بر روی ساختمان های خریداری شده و فرسوده.
- ۷- استفاده از پتانسیل های اقتصادی، گردشگری، توریستی در بافت مورد مطالعه.
- ۸- تجدید ساختمان ها و شریان های اصلی در بافت واحیای هویت محله ای.
- ۹- اولویت اجرای طرح بر اساس یافته ها در نقاط بحرانی تر.
- ۱۰- اعطای تسهیلات به ساکنین جهت باز سازی بهسازی منطقه.

#### منابع و مأخذ:

- امیر افضل، بیتا، (۱۳۸۵)، بررسی و ساماندهی کالبدی - فضایی بافت قدیم شهر اصفهان (محلّه علیقلی آقا)، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه یزد.
- امیری، سعید، (۱۳۷۴)، چگونگی شناخت و اصلاح بافت های فرسوده شهری، مجموعه مقالات دومین سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران، جلد اول، انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
- توسلی، محمود (۱۳۷۱) طراحی در بافت های قدیم شهر های ایران، وزارت مسکن و شهرسازی.
- جهانشاهی، محمدحسین، (۱۳۸۲)، بافت های فرسوده و مشکل سازی شهری، مجله جستارهای شهرسازی، شماره ۴.
- حبیبی کیومرث، پوراحمد احمد، مشکینی ابوالفضل، (۱۳۸۶)، بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری، انتشارات انتخاب، چاپ اول، تهران.
- رسولی، محمد، (۱۳۷۶)، تجارب جهانی در امر بهسازی و نوسازی بافت قدیمی شهرها، خلاصه مقالات همایش تخصصی بافت های شهری، چاپ اول، وزارت مسکن و شهرسازی.
- رضویان، محمدتقی، (۱۳۸۱)، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات منشی، چاپ اول، تهران.
- رهنما، محمدرحیم، (۱۳۸۴)، بررسی روند احیاء مرکز شهر مشهد، انتشارات دانشگاه مشهد، چاپ اول، مشهد.
- رهنما، محمد رحیم (۱۳۸۸) برنامه ریزی مناطق شهرها، انتشارات دانشگاه فردوسی مشهد
- مهندسان مشاوره فرزند (۱۳۸۶) چشم انداز و الگوی عمومی توسعه و عمران کلان شهر مشهد، سازمان مسکن و شهرسازی خراسان رضوی.
- نریمانی، مسعود، (۱۳۷۹)، بهسازی بافت تاریخی (مدل سازی راهبردها و بنیان های ساختاری)، انتشارات مؤلف، تهران.
- نصر، طاهره، (۱۳۸۳)، معماری و شهرسازی شیراز، انتشارات روزنه کار، چاپ اول، شیراز.
- وفایی، ابودر، (۱۳۸۶)، تحلیل فرآیند شکل گیری فرم کالبدی بافت قدیم شهر کاشان، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه اصفهان.
- یوسفی، لیلا، (۱۳۸۷)، تحلیل فضایی بافت فرسوده شهری و آینده نگری آنها در محلات ریحان و خیابان شهر قزوین، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی.

Alvin, Boskoff, (1970), The sociology of urban region, Meredith corporation U.S.A.

Loosim, (1996), Urban conservation policy and the preservation of historical and cultural heritage cities, vol. 13. No.6.

Smith, N. (1996) the New Urban Frontier: Gentrification and the Reaches City. London: Rutledge.

Rosemary D. F. Bromley, Andrew R. Tallon and Colin j. Thomas (2005), City center regeneration through residential development: Contributing to sustainability, Urban Studies, Vol 42, No 13.