



مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای
سال هفتم، شماره بیست و هفتم، زمستان ۱۳۹۴

تحلیل و ارزیابی بافت فرسوده در نقاط شهری منتخب استان کردستان با تأکید بر مشکلات بخش مسکن

اکبر محمدی: دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران، تهران، ایران *
سیده فرشته حسینی: کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی تهران، تهران، ایران

دریافت: ۱۳۹۳/۳/۱۴ - پذیرش: ۱۳۹۴/۷/۱۷، صص ۲۰۰-۱۷۹

چکیده

بافت‌های فرسوده شامل گونه‌های تاریخی، میانی و دارای اسکان غیر رسمی هستند که در حدود ۳۰ درصد بافت‌های شهری با ۳۴ درصد جمعیت شهرنشین نقاط منتخب شهری استان کردستان را شامل می‌شود. این بافت‌ها با مشکلات متعدد کالبدی، اکولوژیکی، اجتماعی و فرهنگی مواجه هستند که بخش عمده آن ناشی از کیفیت و کمیت نازل مسکن آن‌ها در کنار مشکلات اقتصادی است. در عین حال این بافت‌ها پتانسیل‌های مناسبی برای تأمین مسکن در شهرها را فراهم می‌کنند. توجه به این بافت‌ها در راستای احیاء و توانمندسازی آن‌ها برای حل مشکلات خود این بافت‌ها و نیز راه حلی برای توسعه فیزیکی شهرها با استفاده از توسعه درونی اهمیت حیاتی دارد. این مطالعه به روش تحلیلی - توصیفی انجام شده و از نتایج طرح‌ها و مطالعات انجام شده و نیز آمارهای رسمی کشور استفاده شده است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که ۳۰ درصد بافت شهرهای منتخب با ۳۴ درصد جمعیت شهرنشین جزء بافت‌های فرسوده است؛ که در این بافت تنها ۳۰ درصد واحدها از نظر کیفی در رده قابل قبول و از نظر کمی تنها ۴۳/۶ درصد در گروه قابل نگهداری قرار دارند. در این بافت تراکم خالص مسکونی ۲۰۰ نفر در هکتار نسبت به میانگین کشوری بیشتر است.

واژه‌های کلیدی: بافت فرسوده، بافت تاریخی، بافت میانی، بافت دارای اسکان غیررسمی، کیفیت ابنیه، شهرهای استان کردستان

۱- مقدمه

۱-۱- طرح مسأله

انقلاب صنعتی و پیامدهای اقتصادی، اجتماعی و جمعیتی آن سبب توسعه شهرها و به تبع آن متأثر نمودن روابط انسانی و محیط زیست شد که عمده مشکلات آن به مراکز شهری بافت‌های تاریخی وارد آمده است. (شعبانپور و کیانپور، ۱۳۸۵: ۱) بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهر اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی و برخوردار نبودن از خدمات شهری آسیب‌پذیر شده‌اند و ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی دارند. وجوه بارز و مشخصه شناسایی بافت‌های فرسوده شهری عبارتند از «بافت‌های دارای قطعات کوچک ریزدانه و دارای راه‌های نامنظم و غیر کارآمد، بافت‌های دارای پیشینه روستایی و غالباً با مشکلات حقوقی - مالکیتی و ثبتی، بافت‌های ناشی از حاشیه نشینی (اسکان غیررسمی) و با کیفیت کالبدی و عملکردی نامناسب و بافت‌های دارای ارزش تاریخی - فرهنگی» (موسوی، ۱۳۸۵: ۱۹۵)

بخش عمده‌ای از مشکلات بافت‌های فرسوده مربوط به نارسایی‌های کمی و کیفی مسکن است. عوامل متعدد تاریخی، فرهنگی، اقتصادی سبب تنزل شدید وضعیت کمی و کیفی مسکن در این بافت‌ها شده است. این در حالیست که مسکن امروزه به عنوان چیزی فراتر از سرپناه مطرح است و «شامل کلیه خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای بهزیستی انسان بوده و باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئن برای استفاده کننده آن فراهم باشد» (کناپ، ۱۹۸۲: ۳۵) در کشور ما به لحاظ محدودیت شدید اراضی کشاورزی

(۱۴ درصد کل اراضی کشور قابل کشت هستند) و قرار گرفتن بیشتر شهرها روی عرصه‌های قابل کشت با محدودیت توسعه فیزیکی روبه‌رو هستیم. این مسئله در شهرهای استان کردستان در کنار وجود موانع طبیعی دیگر مانند توپوگرافی و اقلیم سرد سبب محدودیت‌های شدیدتر در توسعه افقی شده است. توجه به مشکلات و مسایل بافت‌های فرسوده بدون در نظر گرفتن بخش مسایل مسکن عملاً نافرجام و ابتر خواهد ماند. بنابراین ضرورت نگاه ویژه به کاستی‌ها و نارسایی‌های مسکن در بافت فرسوده می‌تواند منجر به حل بخش عظیمی از کاستی‌ها این گونه بافت‌ها باشد.

۲-۱ اهمیت و ضرورت

در استان کردستان که بیشتر شهرهای بزرگ و متوسط در مناطق ناهموار بنا شده‌اند عرضه زمین و مسکن با چالش‌های فراوانی روبرو است؛ ضمن آنکه توسعه افقی نامحدود و کم تراکم شهرها نیز دارای تبعات زیست محیطی، اقتصادی و اجتماعی فراوانی در سطوح ملی و منطقه‌ای خواهد داشت. با توجه به تاکید برنامه چهارم و پنجم توسعه در استفاده بهینه از بافت‌های فرسوده هم برای تامین مسکن و هم از جهت مقاوم سازی بناها، بافت‌های فرسوده پتانسیل بسیار مهمی برای توسعه درونی شهرها فراهم کرده‌اند که مرحله اول تعیین شیوه مداخله در آنها، شناخت ویژگی‌های این بافت‌ها است. مقاله حاضر می‌کوشد برخی از مهمترین ویژگی‌های محیطی و مسکن را در این بافت‌ها تشریح کند.

۳-۱ اهداف پژوهش: هدف کلی پژوهش حاضر، تحلیل و ارزیابی کمی و کیفی بافت‌های فرسوده با

موجب احیاء این بافت‌ها شود. محمد کاظمی (۱۳۷۴) عمده‌ترین دلایل لزوم پرداختن به بافت‌های فرسوده شهری را در اشغال بهترین اراضی شهری، توسعه افقی بی رویه شهرها، وجود ساختمان‌های با ارزش تاریخی و پدید آمدن مشکلات و تبعات اجتماعی و سیاسی می‌داند. رهنما (۱۳۷۷) در رساله خود با عنوان "احیاء بافت قدیم و توسعه شهری، نمونه بافت‌های مسکونی مرکز شهر مشهد" نشان داد که مراکز شهرهای با سابقه قدیمی، علی‌رغم ویژگی‌های مرکزیت شامل اقتصاد، جغرافیایی، ارتباطی و رونق بازار از رکود و عقب ماندگی محلات مسکونی به لحاظ فرسودگی، شرایط زیست محیطی و ضعف زیرساخت‌ها رنج می‌برند بنابراین تلاش‌ها در خصوص احیاء مرکز شهر در واقع بایستی متوجه محلات مسکونی^۱ به لحاظ عقب‌ماندگی آن‌ها از یک طرف و ظرفیت بالقوه آن‌ها برای تامین مسکن شهروندان بی‌ماوا از طرف دیگر، گردد. جوادی اشکلک (۱۳۷۶) در پایان نامه خود با عنوان "بررسی امکان پذیری توسعه فضایی مسکن در ناحیه مرکزی شهرها" در تلاش برای امکان‌سنجی توسعه فضایی مسکن در نواحی فرسوده مرکزی شهرها به بررسی سوالات مطرح شده می‌پردازد. هدف رساله بررسی امکان‌پذیری راهبرد حیات بخشی مجدد نواحی مرکزی شهرها شامل سه عنصر اصلی پیشگیری (گسترش فرسودگی به نواحی مرغوب، احیاء نواحی قابل مرمت و توسعه مجدد نواحی مخروبه است. عزیزی و آراسته (۱۳۸۹) با اشاره به ضرورت برنامه

تاکید بر بخش مسکن و سپس برآورد کمبودهای موجود مسکن و نیز ارائه راهکارهای سیاستی و برنامه‌ای جهت ارتقاء و احیاء و توانمندسازی این بافت‌ها هستند. نتایج این پژوهش می‌تواند مورد استفاده کلیه دستگاه‌ها و نهادهای دولتی، شهرداری‌ها و بخش خصوصی علاقمند به سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده باشد.

۴-۱ پیشینه پژوهش

مشهودی (۱۳۷۳) در تحقیقی تحت عنوان "شناخت ظرفیت مسکن پذیری بافت‌های تاریخی" ضمن اشاره به خصوصیات کالبدی و اجتماعی بافت‌های فرسوده، بیان می‌کند آنچه که تاکنون کمتر مورد توجه قرار گرفته، استفاده از امکانات و ظرفیت‌های بافت‌های فرسوده برای تامین نیازهای سکونتی شهر است. اضافه کردن جمعیت به این بافت‌ها به نوعی می‌تواند تقسیم امکانات موجود بین ساکنان قدیم و جدید تلقی شود. اشرفی و نایینی (۱۳۷۴) در یک پژوهش با عنوان "بررسی عوامل و نتایج اقتصادی - اجتماعی فرسودگی و تخریب بافت‌های قدیمی و ارائه رهنمودها" ضمن بررسی عوامل و تبعات فرسودگی بافت‌های شهری، عمده‌ترین ویژگی این بافت‌ها را این‌گونه برشمرده‌اند: بخش‌های سنتی به دلایل مختلف از جمله مسائل روانی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی دارای قدرت جذب خانوارها نبوده و تقاضا برای مسکن در این‌گونه مناطق در مقایسه با دیگر نقاط شهری پایین‌تر است. این در حالی است که به علت مرکزیت و دسترسی و وجود امکانات و تاسیسات و تجهیزات شهری و ارزان بودن زمین؛ سرمایه‌گذاری خصوصی و دولتی می‌تواند

۶-۱ روش تحقیق: مطالعه از نوع کاربردی است و روش جمع آوری اطلاعات به شکل کتابخانه‌ای بوده که از اسناد و مدارک موجود به خصوص طرح‌های جامع و تفصیلی شهرها و نیز طرح جامع مسکن استان کردستان و آمارهای مستند مرکز آمار ایران استفاده شده است. در انجام محاسبات از مدل‌های مربوط به برنامه ریزی مسکن استفاده شده است.

۷-۱ معرفی متغیرها و شاخص‌ها

شاخص‌های مورد استفاده همچون دیگر مطالعات مرتبط در بررسی کیفیت ابنیه بر اساس استانداردهای رایج وزارت مسکن و شهرسازی، شامل نوع مصالح و عمر ساختمان، و برای کمیت واحدها شامل تعداد ساختمان، تعداد واحد مسکونی، تعداد خانوار، سرانه مسکونی، تراکم جمعیتی، تعداد طبقات، تراکم خانوار در واحد مسکونی و... است.

جدول ۱ - معرفی شاخص‌های پژوهش

ردیف	شاخص‌ها	ردیف	شاخص‌ها	ردیف	شاخص‌ها
۱	جمعیت	۶	نفر در واحد مسکونی	۱۲	ساختمانهای دارای کیفیت قابل قبول
۲	تعداد خانوار	۷	خانوار در واحد مسکونی	۱۳	ساختمانهای دارای کیفیت مرمتی
۳	مساحت کاربری مسکونی	۸	تعداد ساختمان مسکونی	۱۴	ساختمانهای دارای کیفیت مخروبه
۴	سرانه زمین مسکونی	۹	تعداد واحد مسکونی	۱۵	ساختمانهای دارای کیفیت با ارزش
۵	تراکم خالص مسکونی	۱۰	واحد مسکونی در ساختمان	۱۶	کمبود مسکن

های فرسودگی کالبدی تعریف شده در مصوبه ۸۴/۳/۱۶ شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران از طریق سازمان عمران و بهسازی شهری که یکی از شرکت‌های مادر تخصصی وزارت مسکن است اقدام به تعیین و شناسایی بافت‌های فرسوده شهری در کشور و استان کردستان نموده است. در این تقسیم بندی

ریزی مجدد بر روی زمین و مسکن در بافت‌های قدیمی، از طرح‌های تجمیع به عنوان یکی از سیاست های رشد هوشمند در بافت‌های فرسوده شهری یاد می کند. آن‌ها توجه به بهبود شبکه دسترسی و تامین فضاهای عمومی را در راستای اصالت بخشی به بافت های قدیمی مکمل سیاست‌های گذشته می دانند.

۵-۱ سوالات پژوهش

پژوهش حاضر به دنبال پاسخ سوالات زیر است:

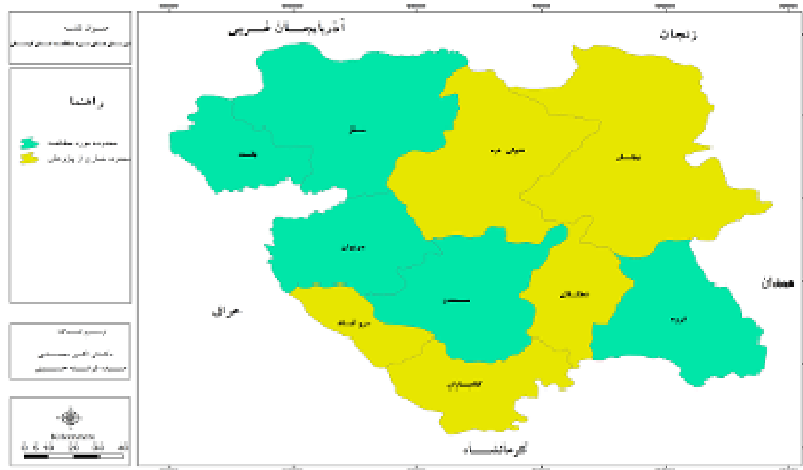
- عمده‌ترین ویژگی‌های مسکن در بافت فرسوده شهرهای استان کردستان کدام است؟
- شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در بافت‌های فرسوده نسبت به متوسط شهری چه تفاوت‌هایی دارند؟
- میزان کمبود مسکن در بافت‌های فرسوده برای رسیدن به حداقل استانداردها چه میزانی می باشد؟

۸-۱ - محدوده پژوهش

استان کردستان بر اساس آخرین تقسیمات کشوری دارای ۲۵ شهر است که ۱۴ شهر دارای جمعیت کمتر از ۵۰۰۰ نفر، ۴ شهر دارای جمعیت ۵۰۰۰ تا ۳۰۰۰۰ نفر و ۷ شهر دارای جمعیت ۳۰۰۰۰ تا ۴۰۰۰۰۰ نفر است. وزارت مسکن و شهرسازی بر مبنای شاخص

شهرهای مذکور به استثنای شهرهای کامیاران و بیجار به عنوان نقاط منتخب استان کردستان مورد مطالعه قرار گرفته است.

اولویت با شهرهای بالای ۳۰۰۰۰ نفر بوده است که در نتیجه در استان کردستان ۷ شهر سنندج، سقز، قروه، مریوان، بانه، کامیاران و بیجار را شامل می‌شود. بنابراین



نقشه ۱- شهرستان های مورد مطالعه استان کردستان

مداخله در بافت‌های تاریخی و فرسوده شهرها در کشورهای توسعه یافته به چهار دوره متمایز تقسیم می‌شود:

الف- دوره اول از اوایل قرون نوزدهم تا اواخر آن که بخش اعظم توسعه شهرها بدون اتکا به هر نوع طرح و برنامه مدونی صورت می‌گیرد و تنها اقدامات محدود در احیاء مراکز شهری توسط هیأت حاکم و بیشتر به دلیل اهداف سیاسی انجام می‌گرفت مانند اقدامات هوسمان در شهر پاریس.

ب- دوره دوم از اوایل قرن بیستم تا اوایل دهه ۱۹۵۰ که اصول نظری شهرسازی مدرن پایه‌ریزی گردید. عمده اقدامات مرمت و بهسازی شامل اقدامات «آرتور سوریا» با نظریه شهر خطی، «تونی گارنیه» با نظریه شهر صنعتی، اقدامات «ابنزرهاوارد» با نظریه باغ شهرها، اقدامات منطقه بندی، جنبش نوین معماری، «منشور

۲- دیدگاه و مبانی نظری

چرخه بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، از شناسایی درست محدوده و تفکیک آنها و با نوسازی ساختمان‌های فرسوده و تأمین فضاهای روبنایی لازم در حد سرانه‌های مطلوب و بازسازی تأسیسات زیربنایی و گسترش شبکه‌های دسترسی پایان می‌گیرد. البته باید توجه داشت که ارزیابی و تعیین وضعیت کنونی نگهداری از ساختمان‌ها در نوسازی بافت شهری از نهایت اهمیت برخوردار است. (Goncalves et al, 2009, 2796)

به طور کلی نظریه‌پردازان جهانی امر مداخله در بافت های کهن شهری، عمدتاً در سه قطب فرهنگ گرای، عملکردگرایی و واقع‌گرایی به ارائه نظریات خود پرداخته‌اند. (عزیزی، ۱۳۷۹: ۳۸)

- کنگره آتن در سال ۱۹۳۱ با هدف ایجاد ارتباط منطقی میان شکل و کارکرد برگزار شد که محصول آن تحت عنوان «منشور آتن» در سال ۱۹۴۱ منتشر شد. در سال ۱۹۶۰ نیز کنگره «گویبو» با تکیه بر اهمیت وضعیت اجتماعی شهر و پاسخ به نیازهای معاصر شهروندان به خصوص در بافت تاریخی و بازسازی اجتماعی برگزار گردید. (اصغریان جدی، ۱۳۸۲: ۱۰۸) کنگره بین‌المللی ونیز در سال ۱۹۶۴ با تأکید بر مرمت و بهسازی بافت تاریخی شهر و مرمت بناهای تاریخی برگزار شد که در آن آثار با ارزش را به حوزه فضاهای شهر و مناظر نیز تسری داد. (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱: ۱۳۸) (۱۳۸) گردهمایی ایکوموس در کیوتو در سال ۱۹۶۷ منجر به ارائه سند «معیارهای کیوتو» با تأکید بر حفظ و نگهداری فضاهای با ارزش گردشگری، اقدام‌های زیرساختی و بالا بردن سطح آموزش عمومی شد. (www.icomos.org) در سال ۱۹۶۸ اجلاس پاریس به دولت‌ها توصیه می‌کند که در کنار تامین توسعه اقتصادی-اجتماعی باید به حفاظت از اموال فرهنگی و تاریخی بیشتر توجه شود. (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱: ۱۳۹) در کنگره بین‌المللی بولونیا (۱۹۷۴) به نکته مهم دیگری در مرمت و بازسازی بافت‌های تاریخی اشاره شد و آن اینکه نه فقط شکل ظاهری بناها و بافت‌ها، بلکه گونه شناسی و عملکرد آن‌ها باید حفظ شود (پوراحمد و کلاتری، ۱۳۸۵: ۱۸) چهارمین اجلاس ایکوموس در سال ۱۹۷۵ به وضوح به اهمیت بیش از پیش توجه به مراکز شهرها و جلوگیری از اضمحلال و تخریب بافت‌های تاریخی تأکید می‌کند. (حبیبی و

آتن»، اقدام‌های «لوکوربوزیه» با نظریه شهر شعاعی، اقدامات «آرتور پری» با نظریه واحد همسایگی و اقدامات «مکتب شیکاگو» با نظریه مدل طرح ریزی منطقی است.

ج - دوره سوم از سال ۱۹۵۰ تا ۱۹۶۰ میلادی؛ در این دوره برخلاف دو مرحله قبلی در مقیاس وسیع از طرح‌های شهری برای توسعه و بازسازی شهرها بعد از جنگ استفاده می‌شود.

د - در دوره چهارم از اواخر دهه ۱۹۶۰ دیدگاه مواجهه سیستمی در طرح ریزی شکل گرفته که موجب تحول اصول نظری و روش‌های عملی رایج تا اواخر دهه ۱۹۶۰ می‌گردد (سلطانی، ۱۳۷۶: ۲۴۶ و ۲۴۷).

به طور کلی سیاست‌های به کار گرفته شده در کشورهای پیشرفته در دهه‌ی ۱۹۵۰ (بازسازی)، در دهه‌ی ۱۹۶۰ (احیا)، در دهه‌ی ۱۹۷۰ (باز زنده سازی)، در دهه‌های ۱۹۸۰ (توسعه مجدد) و از دهه‌ی ۱۹۹۰ (بازآفرینی) بوده است.

در کشورهای در حال توسعه نیز به تبع کشورهای توسعه یافته اقدامات مختلفی صورت گرفته که شامل روان‌بخشی، بهسازی، احیاء محورهای فرهنگی و عمران و بهسازی بوده است. (پوراحمد و کلاتری، ۱۳۸۵: ۲۶)

اقدامات عملی گفته شده با پشتوانه علمی مطالعات محققین، کنفرانس‌ها و نشست‌های تخصصی متعددی بوده که نتایج آن در قالب اسناد و بیانیه‌هایی منتشر شده است. مهم‌ترین اقدامات علمی انجام شده به شرح زیر است.

(شورای تخصصی تهران، ۱۳۷۵: ۹۰) همچنین برنامه چهارم قبل از انقلاب (۵۱-۱۳۴۷)، نوسازی محلات قدیمی و غیر سالم را در قالب طرح‌های جامع دیده است. (گزارش پیشرفت عملیات عمرانی برنامه چهارم، ۱۳۴۷) بر این اساس به طور مشخص در برنامه چهارم قبل از انقلاب اولین نشانه‌های مداخله در بافت‌های شهری پدیدار گردید بطوریکه شهرداری‌ها را برای عملیات تجدید بنای محله‌های قدیم و غیر بهداشتی مجاز به اخذ وام نموده است. (سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۵۱: ۱۱) در برنامه پنجم توسعه (۵۶-۱۳۵۲) برای اولین بار به طور مستقیم به لزوم حفظ بافت‌های تاریخی توجه شد و بدین منظور ردیفی از بودجه به نوسازی و بهسازی و بهبود محیط تعلق گرفت. (سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۵۲) اما این اقدامات چندان جامع و سیستماتیک نبوده و توجه به این مقوله‌ها از حد برخی اقدامات موردی در فضاهای شهری تاریخی و اقدامات نافرجامی در بازسازی و نوسازی بافت‌های کهن در شهرهای قدیمی فراتر نرفت (بسکی، ۱۳۷۶: شماره ۲۶) در اواخر دوران قبل از انقلاب اسلامی موضوع طرح‌های تفصیلی باز زنده سازی در شهرهای قدیمی مطرح گردید، اما فقدان محمل‌های قانونی ناکار آیی این طرح‌ها را به دنبال داشت. (فلامکی، ۱۳۷۵: ۱۶۷) بعد از پیروزی انقلاب اسلامی نیز تا قبل از برنامه دوم توسعه کشور اقدام جدی برای مداخله در بافت‌های کهن و قدیمی شهرها صورت نگرفت، کمبود اعتبارات، وقوع جنگ تحمیلی و وجود اولویت‌های دیگر برای سیاستمداران مانع از توجه به بافت‌های فرسوده شده بود. از سال ۱۳۶۱ در شاخه معاونت امور

مقصودی، ۱۳۸۱: ۱۴۲) از دیگر اقدامات انجام شده در این زمینه می‌توان به موارد زیر اشاره کرد: «بیانیه ترنیداد در سال ۱۹۸۲، تصویب بیانیه در سدن در سال ۱۹۸۲، بیانیه رم در سال ۱۹۸۳، منشور واشنگتن در سال ۱۹۸۷، بیانیه لوزان در سال ۱۹۹۰، معاهده ماستریخت در سال ۱۹۹۲، دستورالعمل کلمبو در سال ۱۹۹۳، سند تارا در سال ۱۹۹۴، بیانیه سنت انتونیو در سال ۱۹۹۶، منشور صوفیه در سال ۱۹۹۶، منشور بورا در سال ۱۹۹۶، بیانیه استکهلم در سال ۱۹۹۸، بیانیه ایکوموس در سال ۱۹۹۸ و بیانیه مکزیکوسیتی در سال ۱۹۹۹» (پوراحمد و کلانتری، ۱۳۸۵: ۱۹) همه این بیانیه‌ها و اسناد بر محوریت هویت بخشی، احیاء، بهسازی و بازسازی و صیانت از مراکز تاریخی شهرها، بافت‌های فرسوده و آثار با ارزش و تاریخی و فرهنگی تأکید و توصیه می‌کنند. در کشور ایران نیز که یکی از کهن‌ترین خواستگاه‌های تمدن شهری است؛ از حدود یک قرن پیش قوانینی مورد طرح و تصویب قرار گرفته این اقدامات گاه در جهت حفظ شالوده شهر کهن و گاه در جهت حذف آن عمل کرده‌اند. (جمالپور، ۱۳۸۵: ۲۵۰) مداخله در بافت‌های فرسوده شهرهای ایران به صورت سیستماتیک و در ابعاد وسیع به دوره اول پهلوی و احداث خیابان‌های صلیبی شکل بر می‌گردد. اولین نشانه‌های توجه جدی به بافت‌های فرسوده به برنامه دوم توسعه (۷۸-۱۳۷۳) بر می‌گردد. اما پیش از آن «برای اولین بار در طرح‌های جامع سال‌های ۱۳۴۰، واژه شهر کهن یا شهر قدیم بکار گرفته شده و از تمایز بین بافت کهن و جدید سخت گفته شده است»

محلی و عمران وزارت کشور، حفظ، نگهداری، احیاء و باز زنده سازی بافت‌های قدیم و بهسازی و نوسازی وضع موجود شهرها مورد توجه قرار گرفته و به شهرداری‌ها ابلاغ شد. (شرکت عمران و بهسازی، ۱۳۷۷) اقدام بعدی در راستای حفظ، احیاء و مرمت بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری تدوین اساس‌نامه سازمان میراث فرهنگی در سال ۱۳۶۴ بود که عملاً فعالیت خود را در سال ۱۳۶۶ شروع نمود. بندهای ۱۰ و ۱۱ قانون اساس‌نامه این سازمان در ارتباط با اهداف فوق است. (سازمان میراث فرهنگی کشور، ۱۳۶۴) سازمان میراث فرهنگی تنها از اواخر سال‌های ۱۳۷۴ توجه عملی خود را با تشکیل دفاتر فنی و تشکیل واحد «بافت» در معاونت حفظ و احیاء به دامنه بافت‌ها کشانید. (ایزدی، ۱۳۷۷: ۵)

تشکیل سازمان مسکن سازان در سال ۱۳۶۸، اعلام چهار شهر اصفهان، شیراز، تبریز، کرمان و بعدها همدان به عنوان شهرهای فرهنگی طی مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری در سال‌های ۱۳۶۹ و ۱۳۷۰، تأسیس دفتر بهسازی بافت شهری در وزارت مسکن و شهرسازی با هدف گسترش اقدامات ساخت و ساز مسکن در محلات درون شهر و سیاست توسعه درونی (شرکت عمران و بهسازی، ۱۳۷۷) و تدوین ۲۵ طرح بهسازی و نوسازی از دیگر اقدامات مهم در این راستا تا قبل از برنامه دوم توسعه کشور بود. در برنامه دوم توسعه به شکل مشخص و متمایز سیاست و نحوه مداخله در بافت‌های فرسوده شهری مدنظر قرار گرفت. «نوسازی بافت‌های فرسوده موجود مسکونی و تجمیع قطعات در مناطق شهری کشور و بهسازی و نوسازی

بافت‌های مسئله دار شهر با حفظ» هویت بافت‌های با ارزش جزء اهداف کیفی سیاست مطرح گردیدند. (سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۷۲) در سال ۱۳۷۳ تهیه و اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی برای ۴۰۰ هکتار از بافت‌های مسئله دار شهری به عهده شهرداری‌ها گذاشته شد. (شرکت عمران و بهسازی شهری، ۱۳۷۷) تشکیل شرکت عمران و بهسازی شهری در سال ۱۳۷۵ در راستای اجرای ضوابط تشکیلاتی موضوع تبصره ۳۳ قانون برنامه دوم توسعه و به استناد تبصره ۵ ماده ۱۱ قانون زمین شهری را می‌توان مؤثرترین برنامه دهه‌های اخیر در خصوص مداخله در بافت‌های فرسوده تلقی نمود. این شرکت در دو گرایش کلی مطالعه و تهیه طرح و اجرا فعالیت می‌کند. در استان کردستان تنها اقدام انجام شده در جهت نوسازی بافت‌های فرسوده شهری بهسازی محله سرپوله به مساحت ۱۳ هکتار است. (مشاور بوم نگار پارس، ۱۳۷۴)

۳- یافته های پژوهش

۳-۱ تعیین بافت فرسوده در نقاط شهری منتخب

شاخص‌های تعیین فرسودگی کالبدی بافت شهر موضوع مصوبه ۸۴/۳/۱۶ به شرح زیر تعیین شده است:

شاخص یک: بلوک‌هایی با بیش از ۵۰٪ قطعات کمتر از ۲۰۰ مترمربع

شاخص دو: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰٪ بناهای آن فرسوده هستند (فاقد سیستم سازه‌ای) و به عبارتی ناپایدار و غیره

شاخص سوم: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰٪ معابر آن‌ها کمتر از ۶ متر باشد.

- قروه: محدوده بافت فرسوده شهر قروه دارای ۱۴۰/۱ هکتار مساحت است، که ۱۱/۷۶ درصد مساحت ۱۱۹۱/۱ هکتاری شهر را شامل می‌شود. این محدوده نیز به سه بافت به شکل زیر تقسیم شده است؛ بافت فرسوده تاریخی مرکز شهر با مساحت ۳۰/۷ هکتار، بافت فرسوده میانی شهر با ۷۶/۳ هکتار و بافت فرسوده حاشیه شهر با ۳۲/۱ هکتار. (بوم نگار پارس، ۱۳۸۴)

مریوان: محدوده بافت فرسوده شهری مریوان با مساحت ۱۱۴/۳ هکتار، ۱۴/۸ درصد مساحت ۸۰۶ هکتاری موجود شهر مریوان را در برمی‌گیرد و شامل ۴۸/۶ هکتار بافت فرسوده تاریخی مرکز شهر، ۵۵/۸ هکتار بافت فرسوده میانی شهر و ۹/۹ هکتار بافت فرسوده حاشیه شهر است. (مشاور نقش محیط، ۱۳۸۵)

- بانه: محدوده بافت فرسوده شهر بانه با مساحت ۱۶۵/۲ هکتار، ۱۵/۳۶ درصد مساحت ۱۰۷۵/۷ هکتاری محدوده موجود شهر را شامل می‌شود. این محدوده به سه بافت فرسوده تاریخی مرکز شهر با ۷۸/۷ هکتار، بافت فرسوده میانی شهر با مساحت ۲۱ هکتار و بافت فرسوده حاشیه شهر با ۶۵/۲ هکتار تقسیم شده است.

(مشاور نقش پیراوش، ۱۳۵۸)

شهرهای سنندج، بانه و مریوان دارای بالاترین درصد گونه تاریخی از بافت فرسوده در بین شهرهای استان هستند و شهرهای سقز و قروه با بیشتر از ۵۰ درصد گونه بافت میانی دارای بیشترین سهم از بافت فرسوده هستند.

در تعیین محدوده بافت‌های فرسوده شهری سه محدوده تعریف گردیده است که شامل:

۱- بافت فرسوده تاریخی مرکز شهر (دارای میراث شهری)

۲- بافت فرسوده میانی شهر (فاقد میراث شهری)

۳- بافت فرسوده حاشیه شهر (سکونتگاه‌های غیر رسمی). (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۳: ۲) بر اساس شاخص‌های بالا محدوده گونه‌های مختلف بافت فرسوده در شهرهای منتخب استان کردستان به شرح زیر شناسایی شده‌اند:

- سنندج: محدوده تعریف شده بافت فرسوده شهر سنندج دارای ۳۵۵/۹ هکتار مساحت بوده که ۹/۴۶ درصد مساحت ۳۷۶۰/۷ هکتار شهری را شامل می‌شود. از این مساحت ۱۷۶/۳ هکتار آن محدوده بافت فرسوده تاریخی مرکز شهر (دارای میراث شهری) است که هسته مرکزی شهر را در برمی‌گیرد؛ ۱۲۴/۹ هکتار آن محدوده بافت فرسوده میانی شهر (فاقد میراث شهری) که محلات حاشیه هسته مرکزی هستند و ۵۴/۷ هکتار بافت فرسوده حاشیه شهر (سکونتگاه‌های غیر رسمی) است. (مشاور تدبیر شهر، ۱۳۸۷)

- سقز: محدوده تعریف شده بافت فرسوده شهر سقز دارای ۱۸۱/۶ هکتار مساحت است. که ۱۲/۸۸ درصد مساحت ۱۴۰۹/۶ هکتاری شهر را شامل می‌شود و شامل ۴۸/۳ هکتار بافت فرسوده تاریخی شهر، ۹۵/۱ هکتار بافت فرسوده میانی شهر و ۳۸/۲ هکتار بافت فرسوده حاشیه شهر است. (مشاور نقش پیراوش،

(۱۳۸۵)

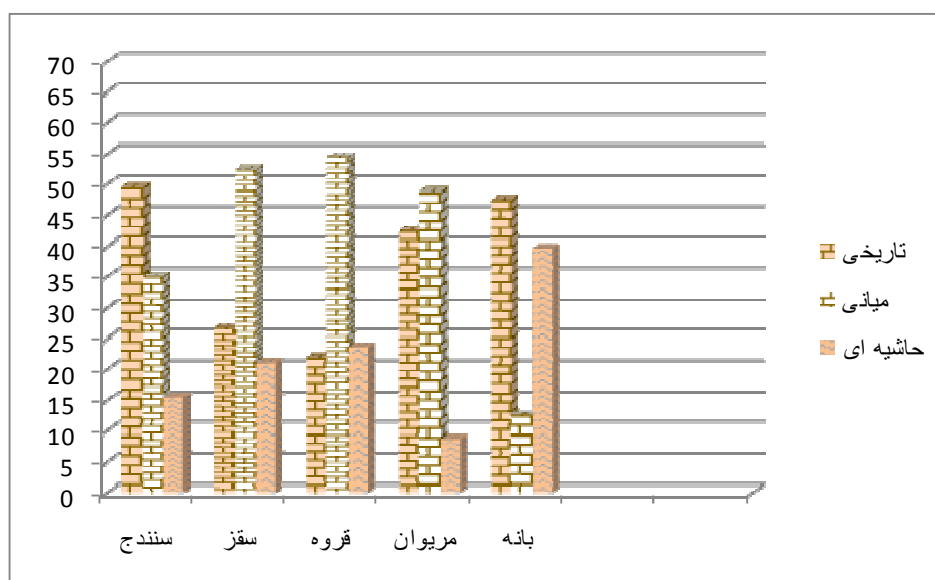
جدول ۲- بافت فرسوده شهری در شهرهای منتخب استان کردستان به تفکیک نوع (هکتار)

منطقه بندی شهر					مساحت شهر
سنندج	سقز	قروه	مریوان	بانه	
۳۷۶۰/۷	۱۴۰۹/۶	۱۱۹۱/۱	۸۰/۶	۱۰۷۵/۷	مساحت
۳۵۵/۹	۱۸۱/۶	۱۴۰/۱	۱۱۴/۳	۱۶۵/۲	بافت فرسوده شهری
۹/۴۶	۱۲/۸۸	۱۱/۷۶	۱۴/۸	۱۵/۳۶	درصد از کل شهر
۱۷۶/۳	۴۸/۳	۳۰/۷	۴۸/۶	۷۸/۷	مساحت
۴۹/۵	۲۶/۶	۲۱/۹	۴۲/۵	۴۷/۶	فرسوده تاریخی
۱۲۴/۹	۹۵/۱	۷۶/۳	۵۵/۸	۲۱	درصد*
۳۵	۵۲/۴	۵۴/۵	۴۸/۸	۱۲/۷	مساحت
۵۴/۷	۳۸/۲	۳۳/۱	۹/۹	۶۵/۲	فرسوده میانی
۱۵/۵	۲۱	۲۳/۶	۸/۷	۳۹/۷	درصد
					فرسوده حاشیه‌ای

*درصد از بافت فرسوده شهر محاسبه شده است. ماخذ: سازمان مسکن و شهر سازی استان کردستان

متناسب با شرایط هر شهر و سهم بافت‌های مختلف از محدوده بافت فرسوده تدوین شود.

همچنین شهر بانه با ۳۹/۷ درصد گونه حاشیه‌ای از کل بافت فرسوده؛ دارای بالاترین سهم از این بافت است؛ لذا بدیهی است که سیاست‌ها و برنامه‌های مرمتی باید



نمودار ۱- بافت فرسوده شهری به تفکیک نوع در شهرهای منتخب استان کردستان، ماخذ: سازمان مسکن و شهر سازی استان کردستان

و محاسبات نگارنده اقدام به بررسی ویژگی‌های کیفی و کمی واحدهای مسکونی این بافت‌ها شده است. شاخص‌های مورد استفاده همچون دیگر مطالعات مرتبط در بررسی کیفیت ابنیه بر اساس استانداردهای

۲-۳ ویژگی‌های کمی و کیفی مسکن در بافت‌های فرسوده نقاط شهری منتخب: بعد از شناسایی و تدقیق محدوده بافت‌های فرسوده در مرحله بعدی با استفاده از منابع قابل استناد (طرح‌های جامع و تفصیلی شهرها)،

سقف آن‌ها نیازمند تعمیر یا تعویض باشد را در برمی‌گیرد.

ساختمان‌های دارای کیفیت مخروبه: ابنیه و ساختمان‌هایی که امکان سکونت در آن‌ها وجود ندارد و متروکه هستند.

ساختمان‌های دارای کیفیت با ارزش: به ابنیه ای که دارای ارزش میراث فرهنگی هستند؛ گفته می‌شود.

بر این اساس وضعیت شهرهای مورد مطالعه به شرح زیر ارزیابی شده است.

سنندج: بنا بر مستندات جدول شماره ۳ و آنچه که به صورت طبیعی هم مورد انتظار است وضعیت کیفی ساختمان‌های مسکونی محدوده بافت فرسوده در مقایسه با کل شهر سنندج بسیار نامطلوب است.

رایج وزارت مسکن و شهرسازی و شامل نوع مصالح و عمر ساختمان، و برای کمیت واحدها شامل تعداد ساختمان، تعداد واحد مسکونی، تعداد خانوار، سرانه مسکونی، تراکم جمعیتی، تعداد طبقات، تراکم خانوار در واحد مسکونی و... است.

بر این اساس در این مطالعه تعاریف کیفیت‌ها به شرح زیر مورد استفاده قرار گرفته است.

ساختمان‌های دارای کیفیت قابل قبول: به ساختمان‌های نوسازی که در شرایط موجود نیاز به تعمیر ندارند گفته می‌شود.

ساختمان‌های دارای کیفیت مرمتی: ساختمان‌هایی را که نیاز به تعمیر اساسی در سازه ندارند و فقط پوشش

جدول ۳ - ویژگی‌های کیفی ساختمان‌های مسکونی بافت فرسوده سنندج

جمع کل	با ارزش	مخروبه	تخریبی	مرمتی	قابل قبول	وضعیت کیفی ساختمان‌های مسکونی	
						تعداد	محدوده بافت فرسوده
۱۵۹۳۵	۱۲۸	۲۳۳	۳۷۶۵	۵۳۷	۶۴۳۸	تعداد	محدوده بافت فرسوده
۱۰۰	۰/۸	۱/۴۶	۲۳/۶۳	۳۳/۷	۴۰/۴۰	درصد	محدوده بافت فرسوده
۵۰۸۱۰	۱۵۳	۶۱۰	۱۰۵۶۲	۱۲۷۲۲	۲۶۷۶۳	تعداد	کل شهر
۱۰۰	۰/۳۰	۱/۲۰	۲۰/۷۹	۲۵/۰۴	۵۲/۶۷	درصد	کل شهر

مأخذ: طرح تجدید نظر طرح تفصیلی شهر سنندج، ۱۳۸۷

تراکم، سرانه زمین مسکونی و نیز شاخص تعداد خانوار در واحد مسکونی، بوضوح شاهد برتری چشمگیر بافت شهر نسبت به محدوده بافت فرسوده می‌باشیم. (جدول شماره ۴)

به شکل کاملاً واضحی درصد بیشتری از واحدهای مسکونی بافت فرسوده دارای ارزش کیفی پایین‌تر نسبت به کل شهر است و رابطه معناداری بین نوع بافت با کیفیت ابنیه وجود دارد. از منظر دیگر به لحاظ

جدول ۴ - ویژگی‌های کمی مسکن در محدوده بافت فرسوده و کل شهر سنندج

شاخص مورد مطالعه	جمعیت (نفر)	تعداد خانوار	نفر در واحد مسکونی	مساحت کاربری مسکونی (هکتار)	تراکم خالص مسکونی (نفر در هکتار)	سرانه زمین مسکونی (مترمربع)	تعداد ساختمان مسکونی	تعداد واحد مسکونی	واحد مسکونی در ساختمان	خانوار در واحد مسکونی
محدوده بافت فرسوده	۱۰۴۷۴۳	۲۱۳۹۱	۵/۱۷	۲۰۱/۲۵	۵۲۰	۱۹/۲۳	۱۵۹۳۵	۲۰۲۲۲	۱/۲۷	۱/۶
کل شهر	۳۲۲۴۵۰	۷۰۷۱۳	۵/۳۳	۶۹۳/۷	۴۶۵	۲۱/۵۱	۵۰۸۱۰	۶۰۵۷۴	۱/۱۹	۱/۱۷

مأخذ: طرح تجدید نظر طرح تفصیلی شهر سنندج، ۱۳۸۷

بافت فرسوده از میانگین کشوری (۵۰ متر مربع) بسیار پایین‌تر بود.

سقز: در شهر سقز میزان فرسودگی بافت فرسوده به کل محدوده شهر شدیدتر است؛ بنحوی که درصد ابنیه با کیفیت تخریبی حدود ۶۸ درصد در مقایسه با ۵۰/۲۱ درصد ابنیه تخریبی کل شهر است. (جدول شماره ۵)

به استناد جدول بالا تمامی شاخص‌های کمی بافت فرسوده دارای ارزش پایین‌تر نسبت به کل بافت شهر هستند. تراکم خالص مسکونی، واحد مسکونی در ساختمان و خانوار در واحد مسکونی بالاتر از محدوده شهر و سرانه زمین مسکونی بافت فرسوده پایین‌تر از سرانه مسکونی بافت شهر است. این در حالیست که سرانه زمین بطور کلی هم در محدوده شهر و هم در

جدول ۵ - ویژگی‌های کیفی ساختمان‌های مسکونی در محدوده بافت فرسوده و کل شهر سقز

جمع کل	با ارزش	مخروبه	تخریبی	مرمتی	قابل قبول	وضعیت کیفی ساختمان‌های مسکونی محدوده مورد مطالعه	
						تعداد	درصد
۴۸۱۵	۴	۹	۳۲۵۹	۸۷۷	۶۶۶	محدوده بافت فرسوده	
۱۰۰	۰/۰۸	۰/۱۹	۶۷/۶۹	۱۸/۲۱	۱۳/۸۳		
۲۰۲۹۵	۱۲۲	۴۲	۱۰۱۹۰	۴۷۲۵	۵۲۱۶	کل شهر	
۱۰۰	۰/۶۰	۰/۲۱	۵۰/۲۱	۲۳/۲۸	۲۵/۷		

مأخذ: طرح تجدید نظر طرح جامع شهر سقز، ۱۳۸۵

ناست. (جدول شماره ۵) بر اساس تطبیق ویژگی‌های کیفی ساختمان‌های مسکونی در محدوده بافت فرسوده شهر سقز با حدود ۷۰ درصد تخریبی و ۱۹ درصد مخروبه در مقایسه با مرکز استان (سندج) با حدود ۲۵ درصد تخریبی و ۲ درصد مخروبه رقم بسیار بالای را نشان می‌دهد.

در حالی که واحدهای دارای کیفیت قابل قبول در کل شهر معادل ۲۵/۷ درصد است؛ شاخص هم ارز آن در محدوده بافت فرسوده معادل ۱۳/۸۳ درصد، اندکی بیشتر از نصف محدوده شهر است. از نظر شاخص‌های کمی هم برتری با محدوده شهر نسبت به بافت فرسوده است؛ هرچند به خاطر اعمال بافت‌های میانی و تاریخی در محدوده بافت‌های فرسوده؛ تفاوت خیلی برجسته

جدول ۶ - ویژگی‌های کمی مسکن در محدوده بافت فرسوده و کل شهر سقز

شاخص محدوده مورد مطالعه	جمعیت (نفر)	تعداد خانوار	نفر در واحد مسکونی	مساحت کاربری مسکونی (هکتار)	تراکم خالص مسکونی (نفر در هکتار)	سرانه زمین مسکونی (مترمربع)	تعداد ساختمان مسکونی	تعداد واحد مسکونی	واحد مسکونی در ساختمان	خانوار در واحد مسکونی
محدوده بافت فرسوده	۳۰۹۶۷	۶۸۲۶	۵/۶۳	۷۶/۲۱	۴۰۶	۲۴/۶۱	۴۸۱۵	۵۵۰۵	۱/۱۴	۱/۲۴
کل شهر	۱۳۳۰۰۰	۲۸۳۶۲	۵/۳۳	۳۴۳/۸۴	۳۸۷	۲۵/۸۵	۲۰۲۹۵	۲۴۹۶۳	۱/۲۳	۱/۱۴

مأخذ: طرح تجدید نظر طرح جامع شهر سقز، ۱۳۸۵

مسکن در بافت فرسوده شهر سقز از شاخص‌های متناظر آن در شهر سنندج از وضعیت مطلوب‌تری برخوردار است.

قروه: از جمعیت ۷۱۹۸۹ نفری شهر قروه ۲۸۱۹۷ نفر در قالب ۶۰۵۱ خانوار یعنی ۳۱ درصد جمعیت و ۳۹/۵۵ درصد خانوارهای شهر با ۳۷/۴۶ درصد کاربری مسکونی در محدوده بافت فرسوده ساکن هستند. در این شهر حدود ۴۲ درصد از بافت فرسوده و ۵۷ درصد از بافت کل شهر در گروه کیفی قابل قبول قرار دارد. (جدول شماره ۷)

در شهر سقز برخلاف انتظار میانگین بعد خانوار در کل شهر بالاتر از میانگین بعد خانوار در محدوده بافت فرسوده است که به علت غلبه ساکنین قدیمی و اکثراً سالخورده ای است که همچنان پایبند محله و خانه قدیمی خود هستند و دارای بعد خانوار کوچک هستند. در عین حال تراکم خالص مسکونی، خانوار در واحد مسکونی و تعداد واحد مسکونی در بافت فرسوده بالاتر از کل محدوده شهر است. از طرفی سرانه زمین مسکونی در بافت فرسوده ۱/۲۴ مترمربع از سرانه زمین مسکونی در کل شهر کمتر است. شاخص‌های کمی

جدول ۷ - ویژگی‌های کیفی مسکن در محدوده بافت فرسوده و کل شهر قروه

جمع کل	با ارزش	مخروبه	تخریبی	مرمتی	قابل قبول	وضعیت کیفی ساختمان‌های مسکونی محدوده مورد مطالعه	
						تعداد	درصد
۴۵۰۳	-	۱۰	۸۰۹	۱۸۰۱	۱۸۸۳	تعداد	محدوده بافت فرسوده
۱۰۰	-	۰/۲۲	۱۷/۹۶	۴۰	۴۱/۸۲	درصد	محدوده بافت فرسوده
۱۱۵۸۴	-	۴۳	۸۹۰	۴۱۱۰	۶۵۴۱	تعداد	کل شهر
۱۰۰	-	۰/۳۷	۷/۶۸	۳۵/۴۸	۶۵/۴۷	درصد	کل شهر

مأخذ: طرح تجدید نظر طرح جامع شهر قروه، ۱۳۸۴

سایر شاخص‌ها از وضعیت مناسبی برخوردار هستند (جدول شماره ۸)

از نظر کیفیت ابنیه شهر قروه در بین شهرهای استان از وضعیت نسبتاً مناسبی برخوردار است. همچنین از نظر کمی بجز شاخص تعداد خانوار در واحد مسکونی

جدول ۸ - ویژگی‌های کمی مسکن در محدوده بافت فرسوده و کل شهر قروه

شاخص محدوده مورد مطالعه	جمعیت (نفر)	تعداد خانوار	نفر در واحد مسکونی	مساحت کاربری مسکونی (هکتار)	تراکم خالص مسکونی (نفر در هکتار)	سرانه زمین مسکونی (مترمربع)	تعداد ساختمان مسکونی	تعداد واحد مسکونی	واحد مسکونی در ساختمان مسکونی	خانوار در واحد مسکونی
محدوده بافت فرسوده	۲۸۱۹۷	۶۰۵۱	۵/۵۴	۸۴/۳۱	۳۳۴	۲۹/۹	۴۵۰۳	۵۰۸۵	۱/۱۳	۱/۱۹
کل شهر	۷۱۹۸۹	۱۵۳۱۷	۵/۱۷	۲۲۵/۰۹	۳۲۰	۳۱/۲۷	۱۱۵۸۴	۱۳۹۰۱	۱/۲	۱/۱

مأخذ: طرح تجدید نظر طرح جامع شهر قروه، ۱۳۸۴

نامناسب‌تر است. مریوان: ۳۷/۲ درصد از مساحت و ۴۲/۲ درصد از کل جمعیت شهر مریوان در بافت فرسوده واقع شده است. این نسبت نشان از تراکم شدیدتر جمعیت در محدوده بافت فرسوده دارد. در کل

سرانه نسبتاً بالا مسکن و شاخص پایین واحد مسکونی به ساختمان از ویژگی‌های کمی ابنیه در بافت فرسوده و کل شهر قروه است. هر چند در مجموع وضعیت کمی و کیفی ابنیه بافت فرسوده در مقایسه با کل شهر

شهر ۲۴/۴۲ درصد و در محدوده بافت فرسوده تنها ۱۶/۷۸ درصد واحدهای مسکونی دارای کیفیت قابل قبول هستند. نکته مهم در این شهر و بافت فرسوده آن، درصد بالای گروه دارای کیفیت مرمتی است که بیش از دو سوم محدوده بافت فرسوده و کل شهر را شامل می‌شود. (جدول شماره ۹)

جدول ۹ - ویژگی‌های کیفی ساختمان‌های مسکونی در محدوده بافت فرسوده و کل شهر مریوان

جمع کل	با ارزش	مخروبه	تخریبی	مرمتی	قابل قبول	وضعیت کیفی ساختمان‌های مسکونی محدوده مورد مطالعه	
						تعداد	درصد
۴۵۲۸	-	۱۲۶	۴۹۷	۳۱۴۵	۷۶۰	محدوده بافت فرسوده	
۱۰۰	-	۲/۷۸	۱۱	۶۹/۴۵	۱۶/۷۸		
۱۳۸۵۳	-	۱۸۷	۸۲۰	۹۴۶۳	۳۳۸۳	کل شهر	
۱۰۰	-	۱/۳۵	۵/۹۲	۶۸/۳۱	۲۴/۴۲		

مأخذ: طرح تجدید نظر طرح جامع شهر مریوان، ۱۳۸۵

همچنین درصد گروه کیفی تخریبی و مخروبه در بافت فرسوده دو برابر بیشتر از بافت کل شهر است. از لحاظ مشخصات کمی شاخص تعداد خانوار در واحد مسکونی در بافت فرسوده بسیار نامطلوب (۱/۳۹) است

«میانگین این شاخص برای نقاط شهری کشور ۱/۰۴ است» (زیاری، ۱۳۸۹: ۱۵) همچنین تراکم خالص چه در بافت فرسوده و چه در محدوده کل شهر نیز بسیار بالا است. (جدول شماره ۹)

جدول شماره ۱۰ - ویژگی‌های کمی ساختمان‌های مسکونی در محدوده بافت فرسوده و کل شهر مریوان

شاخص محدوده مورد مطالعه	جمعیت (نفر)	تعداد خانوار	نفر در واحد مسکونی	مساحت کاربری مسکونی (هکتار)	تراکم خالص مسکونی (نفر در هکتار)	سرانه زمین مسکونی (مترمربع)	تعداد ساختمان مسکونی	تعداد واحد مسکونی	واحد مسکونی در ساختمان مسکونی	خانوار در واحد مسکونی
محدوده بافت فرسوده	۳۶۳۷۴	۷۵۶۴	۶/۷	۶۲/۲۶	۵۸۴	۱۷/۱۱	۴۵۲۸	۵۴۲۳	۱/۲	۱/۳۹
کل شهر	۸۶۲۰۰	۱۸۰۰۰	۵/۱	۱۶۷/۱۱	۵۱۶	۱۹/۳۹	۱۳۸۵۳	۱۶۶۲۴	۱/۲	۱/۰۸

مأخذ: طرح تجدید نظر طرح جامع شهر مریوان، ۱۳۸۵

نکات حائز اهمیت در خصوص شهر مریوان شامل پایین بودن ویژگی‌های کمی مسکن در بافت فرسوده نسبت به محدوده شهر و نیز میانگین‌های کشوری، پایین بودن سرانه مسکونی هم در بافت فرسوده و هم در محدوده شهر، تراکم بسیار بالا مسکونی و بالا بودن شاخص خانوار به واحد مسکونی در بافت فرسوده است. بانه: در شهر بانه ۴۶ درصد خانوارها و جمعیت شهر در محدوده بافت فرسوده قرار دارند که نشان دهنده وضعیت بسیار نامطلوب کیفیت ابنیه در کل شهر است. نزدیک به ۶۰ درصد بافت فرسوده و بیش از ۵۱ درصد از بافت کل شهر دارای کیفیت تخریبی است و با توجه به (جدول شماره ۱۱) تنها ۹/۷۹ درصد بافت فرسوده و ۱۹/۸۴ درصد کل بافت شهر دارای کیفیت قابل قبول است و این بیانگر وضعیت نامطلوب کیفیت ابنیه در شهر بانه است بطوریکه مقایسه جداول شماره ۳ و ۱۱ نشان می‌دهد تعداد واحد های دارای کیفیت قابل قبول در شهر بانه حدود ۱/۴ تعداد واحدهای دارای کیفیت قابل قبول در شهر سنندج می‌باشد.

جدول ۱۱ - ویژگی‌های کیفی مسکن ساختمان‌های مسکونی در محدوده بافت فرسوده و کل شهر بانه

جمع کل	با ارزش	مخروبه	تخریبی	مرمتی	قابل قبول	وضعیت کیفی ساختمان‌های مسکونی محدوده مورد مطالعه	
						تعداد	درصد
۴۸۰۲	۳	۵	۲۸۴۱	۱۴۸۳	۴۷۰	محدوده بافت فرسوده	
۱۰۰	۰/۰۶	۰/۱۱	۵۹/۱۶	۳۰/۸۸	۹/۷۹		
۹۶۴۴	۱۹	۵	۴۹۳۴	۲۷۷۳	۱۹۱۳	کل شهر	
۱۰۰	۰/۲۰	۰/۰۵	۵۱/۱۶	۲۸/۷۵	۱۹/۸۴		

مأخذ: طرح تجدید نظر طرح جامع شهر بانه، ۱۳۸۵

نکته مهم دیگر اینکه برخلاف انتظار و شرایط معمول دیگر شهرها، بخش عمده ساختمان‌های با ارزش شهر در خارج از محدوده بافت فرسوده قرار گرفته‌اند. همچنین شاخص تعداد خانوار در واحد مسکونی در بافت فرسوده و هم در کل شهر بسیار بالا و نشان از کمبود شدید واحد مسکونی دارد (جدول شماره ۱۲) شاخص خانوار به واحد مسکونی با ۱/۲۷ در بافت فرسوده و ۱/۲۴ در کل شهر نشان دهنده کمبود شدید واحد مسکونی است.

جدول ۱۲ - ویژگی‌های کمی مسکن در محدوده بافت فرسوده و کل شهر بانه

شاخص محدوده مورد مطالعه	جمعیت (نفر)	تعداد خانوار	نفر در واحد مسکونی	مساحت کاربری مسکونی (هکتار)	تراکم خالص مسکونی (نفر در هکتار)	سرانه زمین مسکونی (مترمربع)	تعداد ساختمان مسکونی	تعداد واحد مسکونی	واحد مسکونی در ساختمان	خانوار در واحد مسکونی
محدوده بافت فرسوده	۳۰۹۴۳	۶۵۴۲	۶	۸۹/۴۳	۳۴۶	۲۸/۹	۴۸۰۲	۵۱۵۱	۱/۰۷	۱/۲۷
کل شهر	۶۷۴۰۰	۱۴۲۳۸	۵/۸	۲۰۴/۵۳	۳۲۹	۳۰/۳۴	۹۶۴۴	۱۱۵۷۳	۱/۲	۱/۲۴

مأخذ: طرح تجدید نظر طرح جامع شهر بانه، ۱۳۸۵

کمی و کیفی و شهر قروه دارای بهترین شرایط است. میانگین تراکم خالص مسکونی در بافت فرسوده شهرهای منتخب ۴۵۰ نفر در هکتار و در کل محدوده شهرهای منتخب ۳۹۵ نفر در هکتار است این میزان در مقایسه با میانگین تراکم دوره ۴۰ ساله نقاط شهری کشور که معادل ۲۳۳/۳ نفر در هکتار (زیاری، ۱۳۸۸: ۱۶۲) است؛ بسیار بالا است. (جدول شماره ۱۳ و ۱۴)

ضمن آنکه تعداد نفر در واحد مسکونی هم بسیار بالاست. در مجموع وضعیت شهر بانه و به خصوص بافت فرسوده آن از نظر کمی و کیفی بسیار نامطلوب است. بطور کلی ۳۴ درصد جمعیت شهرنشین شهرهایی که محدوده بافت فرسوده در آنها تعیین شده در ۳۰ درصد اراضی دارای کاربری مسکونی آنها ساکن هستند. سرانه زمین مسکونی در بافت‌های فرسوده شهرها ۳ مترمربع کمتر از کل سرانه در سطح شهرها است و اختلاف تراکم خالص مسکونی ۶۰ نفر در هکتار است. شهر مریوان دارای بدترین وضعیت از نظر

جدول ۱۳ - ویژگی‌های کمی ساختمان‌های مسکونی در محدوده بافت فرسوده شهرهای استان کردستان

شاخص محدوده	جمعیت (نفر)	تعداد خانوار	نفر در واحد مسکونی	مساحت کاربری مسکونی (هکتار)	تراکم خالص مسکونی (نفر در هکتار)	سرانه زمین مسکونی (مترمربع)	تعداد ساختمان مسکونی	تعداد واحد مسکونی	واحد مسکونی در ساختمان	خانوار در واحد مسکونی
محدوده بافت فرسوده	۲۳۱۲۲۵	۴۸۳۷۴	۵/۵۸	۵۱۳/۴۶	۴۵۰	۲۲/۲۶	۳۴۵۸۳	۴۱۳۸۶	۱/۲	۱/۱۷
کل شهر	۶۸۱۰۳۹	۱۴۶۷۳۰	۵/۳۴	۱۷۲۵/۲۷	۳۹۵	۲۵/۳۳	۱۰۶۱۸۶	۱۲۷۶۳۵	۱/۲	۱/۱۵

مأخذ: سازمان مسکن و شهرسازی استان کردستان

احصاء کاربری‌های عمومی از مهم‌ترین مسایل کالبدی پیش‌روی بافت‌های فرسوده شهری در استان کردستان است. در کنار این مسایل، توپوگرافی عموماً ناهموار شهرهای استان باعث فراهم شدن بستر محیطی برای شکل‌گیری و توسعه بافت‌های اسکان غیر رسمی بخاطر تراکم بالاتر و عدم امکان تأمین زیرساخت‌های لازم فراهم شده است.

سرانه‌های مسکونی بدست آمده نسبت به سرانه‌های استاندارد که ۵۰ مترمربع در طرح‌های شهری است. (عزیزی، ۱۳۸۸: ۲۰۳)؛ بسیار پایین است و با توجه به شاخص خانوار به واحد مسکونی نیز کمبود واحدهای مسکونی در وضع موجود بسیار قابل توجه است. براین اساس کمبود مسکن، پایین بودن شدید سرانه مسکونی، تراکم ساختمانی بالا (سطح اشغال) و عدم امکان

جدول ۱۴: ویژگی‌های کیفی ساختمان‌های مسکونی در محدوده بافت فرسوده شهرهای استان کردستان

جمع کل	با ارزش	مخروبه	تخریبی	مرمتی	قابل قبول	وضعیت کیفی ساختمان‌های مسکونی محدوده مورد مطالعه	
						تعداد	درصد
۳۴۸۵۳	۱۳۵	۳۸۳	۱۱۱۷۱	۱۲۶۷۷	۱۰۲۱۷	تعداد	محدوده بافت فرسوده
۱۰۰	۰/۳۹	۱/۱۱	۳۲/۳۵	۳۶/۶۶	۲۹/۵۴	درصد	
۱۰۶۱۸۶	۲۹۴	۸۸۷	۲۷۳۹۶	۳۲۷۹۳	۴۳۸۱۶	تعداد	کل شهر
۱۰۰	۰/۲۸	۰/۸۴	۲۵/۸	۳۱/۸۲	۴۱/۲۶	درصد	

مأخذ: سازمان مسکن و شهرسازی استان کردستان

نامطلوب مسکن در بافت‌های فرسوده شاخص‌های کیفی مسکن در مجموعه کلیه شهرها مورد مطالعه هم با چالش روبروست و درصد ابنیه با کیفیت تخریبی و مخروبه قابل ملاحظه است.

۳-۳ برآورد کمبود مسکن در بافت فرسوده شهری برای برآورد کمبود مسکن در وضع موجود بافت فرسوده و محدوده شهرهای مورد مطالعه ابتدا از میانگین شاخص خانوار در واحد مسکونی استفاده می

بالغ بر ۳۳ درصد مساکن در بافت فرسوده دارای کیفیت تخریبی و مخروبه و تنها ۲۹/۵ درصد آن دارای کیفیت قابل قبول است و در کل محدوده شهرهای منتخب بیشتر از ۲۶ درصد دارای کیفیت مخروبه و تخریبی و ۴۱ درصد دارای کیفیت قابل قبول است. ضمن آنکه ساختمان‌های با ارزش کمتر از ۰/۵ درصد را در هر دو محدوده در برمی‌گیرند. نکته قابل توجه اینکه با توجه به آمارهای بالا جدا از شرایط کمی

فرسوده ۶۵۰۹ واحد و در کل نقاط شهری منتخب ۱۷۶۴۲ واحد مسکونی مورد نیاز است.

در صورتیکه نرخ تخریب در نقاط شهری کشور ۱/۲ در نظر گرفته شود (پورمحمدی، ۱۳۸۵: ۱۵۵) فارغ از توجه به میانگین این شاخص در کشور برای برآورد دقیق کمبود ناشی از کیفیت مخروبه و تخریبی تعداد مطلق واحدهای دارای کیفیت مخروبه و تخریبی در نظر گرفته می‌شود، بنابراین در وضع موجود در محدوده بافت فرسوده ۱۱۱۷۱ واحد تخریبی و ۳۸۳ واحد مخروبه است که مجموعاً معادل ۱۱۵۵۴ واحد است. همچنین در کل مناطق شهری ۲۷۳۹۶ واحد تخریبی و ۸۸۷ واحد مخروبه هستند که در مجموع معادل ۲۸۲۸۳ واحد کمبود در وضع موجود هستند. بنابراین مجموع کمبود مسکن در وضع موجود به شرح زیر است.

$۱۸۰۶۳ = ۶۵۰۹ + ۱۱۵۵۴ =$ کمبود ناشی از + کمبود ناشی از بالابودن شاخص = کمبود مسکن در وضع (الف

کیفیت غیرقابل قبول

خانوار به واحد مسکونی موجود در بافت فرسوده
 $۴۵۹۲۵ = ۱۷۶۴۲ + ۲۸۲۸۳ =$ کمبود واحد مسکونی

در کل مناطق شهری (ب

بنابروش بالا کمبود مسکن برای نقاط منتخب در محدوده بافت فرسوده و کل محدوده شهرها بشرح جدول شماره ۱۵ است.

شود. « شاخص مناسب خانوار در واحد مسکونی ۱/۰۱ است» (زیاری، ۱۳۸۹:) که پس از مقایسه شاخص وضع موجود با ایده آل (۱/۰۱) میزان کمبود محاسبه می‌شود و بدنبال آن با توجه به کیفیت ابنیه، کمبودهای مرتبط با کیفیت ابنیه در وضع موجود نیز برآورد می‌شود:

۳-۳-۱ برآورد کمبود مسکن با استفاده از شاخص خانوار در واحد مسکونی

شاخص خانوار در واحد مسکونی در محدوده بافت فرسوده شهری معادل ۱/۱۷ و در کل محدوده شهرهای منتخب ۱/۱۵ است. شاخص مناسب برای وضع موجود باید به ۱/۰۱ ارتقاء یابد. بنابراین میزان کمبود به شرح زیر است.

تعداد خانوارهای موجود

۲۱۳۸۶- = تعداد مساکن موجود -

شاخص استاندارد

= کمبود در بافت

فرسوده (الف

$$۶۵۰۹ = ۴۷۸۹۵ - ۴۱۳۸۹ = \text{کمبود مسکن}$$

$$۱۲۷۶۳۵ - \frac{146730}{1/01} = \text{کمبود مسکن در محدوده}$$

شهرهای منتخب (ب

$$۱۷۶۴۲ = ۱۲۷۶۳۵ - ۱۴۵۲۷۷ = \text{کمبود مسکن}$$

بنابراین فقط با در نظر گرفتن شاخص خانوار در واحد مسکونی (استاندارد ۱/۰۱ برای وضع موجود) در بافت

جدول ۱۵ - برآورد کمبود واحد مسکونی حاصل ارتقاء شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی و استانداردسازی کیفیت

محدوده شهر	سندج			سقز			فروه			مریوان			بانه			جمع		
	۱	۲	۳	۱	۲	۳	۱	۲	۳	۱	۲	۳	۱	۲	۳	۱	۲	۳
محدوده بافت فرسود	۹۵۷	۳۹۹۸	۴۹۵۵	۱۲۵۳	۳۲۶۸	۴۵۲۱	۹۰۶	۸۲۰	۱۷۲۵	۲۰۶۶	۶۲۳	۲۶۸۹	۱۳۲۶	۲۸۴۶	۴۱۷۲	۶۵۰۸	۱۱۵۵۵	۱۸۰۶۳
کل شهر	۹۴۳۹	۱۱۱۷۳	۲۰۶۱۱	۳۱۱۱۸	۱۰۲۳۲	۱۳۳۵۰	۱۲۶۴	۹۳۳	۲۱۹۷	۱۱۹۷	۱۰۰۷	۲۲۰۴	۲۶۲۳	۴۹۳۹	۷۵۶۲	۱۷۶۴۱	۲۸۲۸۴	۴۵۹۲۵

مأخذ: محاسبات نویسندگان

میانمی و غیراستاندارد بودن مسکن در بافت‌های حاشیه‌ای، پایین بودن استانداردهای زندگی همچون ضروریات واحدهای مسکونی، ریزدانه بودن و غیر مقاوم بودن.

ج- در حوزه تاسیسات و تجهیزات و خدمات شهری: نارسایی و کمبود شدید خدمات و تجهیزات شهری و تسهیلات و امکانات رفاهی و خدماتی.

همچنین مهم‌ترین مسایل و مشکلات عدم تحقق طرح‌های احیاء بافت‌های فرسوده را می‌توان عناوین زیر ذکر نمود: عدم تمرکز در مدیریت شهری (تعدد سازمان‌های متولی موضوع و عدم هماهنگی بین آن‌ها)، عدم توجه به اصل حضور مردم در ساختار بازسازی بافت (بحث جدی نگرفتن اصل مشارکت مردمی در بهسازی)، ضعف مبانی نظری در رویکرد به مسایل احیاء و بازسازی، تسلط اهداف کمی بر اهداف کیفی، عدم توجه به شناخت ماهیتی ساختارهای تشکیل دهنده بافت (برای تعیین راهکارهای منطبق با آن شرایط)، عدم توجه به مفهوم احیاء به عنوان رویکردی غیر فیزیکی (توجه به مظلوف به جای ظرف)، ارائه راه‌حل‌های یکسان برای بافت‌های مختلف (حتی در شهرهای مختلف) و تعمیم آن با قوانین و ضوابط، نگاه موضعی و مبحثی در سازماندهی و اقدام. بر این اساس می‌توان مهم‌ترین راهبردهای قابل پذیرش برای ارتقاء

۱- کمبود ناشی ارتقاء شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی

۲- کمبود ناشی از جبران مسکن دارای کیفیت مخروبه و تخریبی

۳- مجموع کمبود مسکن

۳-۴ عمده‌ترین مسایل و مشکلات بافت‌های فرسوده و راهبردها و سیاست‌های پیشنهادی

از آنجائیکه مسکن به عنوان یک عنصر کلیدی در بافت‌های فرسوده مطرح است لذا ارزیابی کیفی مشکلات این بافت و ارائه سیاست‌ها و برنامه‌های احیاء و بازسازی این بافت‌ها منجر به حل بخش بزرگی از مشکلات مسکن در این بافت‌ها خواهد شد. که ضمن امکان اتخاذ و رویکرد توسعه درونزا، سبب ارتقاء شاخص‌های کمی و کیفی مسکن و محیط شهری خواهد شد.

الف- در حوزه بافت کالبدی: کمبود و نارسایی شدید در کلیه حوزه‌های خدماتی و تسهیلاتی، فرسودگی بناها به خصوص در بافت‌های تاریخی و میانی، عدم وجود شبکه سلسله مراتب معابر در داخل بافت و ارتباط ناقص با بخش‌ها جدیدتر، نامناسب بودن شبکه دسترسی‌ها و ارگانیک بودن بافت.

ب- در حوزه مسکن: کمبود شدید مسکن، کیفیت نازل مسکن به علت فرسودگی در بافت‌های تاریخی و

شرایط در بافت‌های فرسوده را به شرح زیر دسته بندی کرد:

الف) در حوزه مسکن گروه های کم درآمد: افزایش توانمندی‌های مالی خانوارهای کم درآمد «در این روش دولت بجای کمک به ساخت و ساز، امکانات خود را در جهت کمک به متقاضی مسکن و یا نیازمند مسکن (گردهمایی هدف) متمرکز می‌کند تا با بالا بردن سطح تقاضا یا به تعبیر دقیق‌تر تقاضای مؤثر به خودی خود موجب فعال شدن بازار مسکن می‌شود. (پوگ، ۱۹۹۴: ۳۵۷) ساخت مسکن اجتماعی با مساحت مناسب، هدفمند ساختن یارانه های موجود، تشویق انبوه سازی و کوچک‌سازی، تنظیم بازار با افزایش تولید مسکن غیر لوکس حداقلی.

ب) در حوزه مقاوم سازی و نوسازی بافت‌های فرسوده: مقاوم سازی مسکن با استفاده از اعطای تسهیلات بانکی و یارانه‌ها، تدوین برنامه های زمانی برای نوسازی بافت‌های فرسوده مسکونی، تحول الگوی ساخت به سمت استفاده از مصالح مقاوم، نظارت دقیق بر مراحل ساخت و تولید مسکن.

ج) در حوزه حاشیه نشینی و اسکان غیر رسمی: شناسایی پدیده و برنامه‌ریزی برای جلوگیری از رشد پدیده حاشیه نشینی، مقاوم سازی واحدهای مسکونی فعلی، برنامه‌ریزی برای انتقال جمعیت حاشیه نشین و ادغام در جامعه

د) و نهایتاً مداخله در بافت فرسوده که ۳۰ درصد بافت شهری را در استان کردستان شامل می‌شود: آزادسازی زمین‌های شهری بافت فرسوده از طریق

انتقال ساکنان و بازسازی، ترمیم بافت‌های نیازمند مرمت با بهبود توان مالی ساکنان.

مهم‌ترین سیاست‌های کلی پیشنهادی در راستای احیاء بافت‌های فرسوده (با تأکید بر مسکن) استخراج شده از راهبردهای مطرح شده در بالا عبارتند از:

الف - در حوزه تامین مسکن خانوارهای کم درآمد: توجه بیشتر به پرداخت یارانه‌ها به سمت تقاضا، تعیین دقیق گروه‌های هدف، برپایی نظام مدیریت مالی مسکن کم درآمدها، تکیه بر مشارکت بخش خصوصی، خیرین، تعاونی‌ها و مشارکت و همیاری منتفع شوندگان در تامین مسکن.

ب- مقاوم سازی ساختمان‌های موجود شهری: ایجاد تشکل فنی مهندسی؛ مهندسان رتبه ۳، آموزش ارزیابان مقاومت ساختمان، ارزیابی مقاومت ساختمان‌ها، تعیین صلاحیت شرکت‌های سازنده و مقام ساز، ارائه مشوق ها و تسهیلات اعتباری، بیمه ساختمان‌های مقاوم سازی شده با نرخ ترجیحی، نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده، مقاوم سازی و ایمن سازی ساختمان‌ها، ایجاد شبکه های دسترسی سریع، خدمات شهری و فضاهای شهری مورد نیاز، جذب جمعیت و بهره‌گیری از ظرفیت جمعیت پذیری این محدوده‌ها در شهرهای کوچک و میانی، بهره‌گیری از ظرفیت بالقوه اقتصادی این محدوده.

ج - حاشیه نشینی و سکونتگاه‌های غیر رسمی: مدیریت ساماندهی حاشیه نشینی با مشارکت جمعی و توانمندسازی ساکنین، تلفیق نظام تامین اجتماعی با نظام تامین مسکن گروه های کم درآمد، بازنگری در طرح‌های توسعه شهری و برنامه‌ریزی شهری در جهت

۶۵۰۹ واحد و کمبود ناشی از کیفیت مخروبه و تخریبی معادل ۱۱۵۵۴ واحد در بافت فرسوده است. بررسی این شاخص‌ها نشان می‌دهد که هر چند بافت‌های فرسوده استان کردستان (۴۷/۱ درصد) معادل سهم کل مساحت شهرهای استان به کشور است، اما نظر به بعضی ویژگی‌های خاص مانند توپوگرافی ناهموار، بافت‌های دارای اسکان غیر رسمی بیشتر، پایین بودن متوسط درآمد شهروندان و نقصان در برخورداری‌های اقتصادی و خدماتی شهرهای استان به شرایط کمی و کیفی مسکن در بافت‌های فرسوده استان به مراتب بدتر از متوسط بافت‌های فرسوده کشوری است.

مجموع کمبود مسکن در بافت فرسوده شهرهای منتخب معادل ۱۸۰۶۳ واحد است. تفاوت در مساحت، پراکندگی، کمیت و کیفیت ابنیه و نوع بافت در شهرهای منتخب، ضرورت نگرش منطبق با شرایط هر شهر را آشکارتر می‌سازد. بنابراین باید ضمن توجه به تجارب احیاء و بازسازی بافت‌های فرسوده در دیگر نقاط دنیا و نیز کشور، راهبردها و سیاست‌ها و برنامه‌های اجرایی متناسب مدنظر قرار بگیرد. در استان کردستان به خصوص در شهرهای بزرگ آن که با مشکل کمبود شدید زمین برای توسعه فیزیکی مواجه هستیم، احیاء و بازسازی بافت‌های فرسوده شهری می‌تواند به عنوان اصلی‌ترین راهبرد توسعه درونی شهری مدنظر قرار بگیرد.

منابع

اشرفی، مهناز و غلامرضا حقیقت‌نابینی، (۱۳۷۴)، بررسی عوامل و نتایج اقتصادی - اجتماعی فرسودگی و تخریب بافت‌های قدیمی و ارائه

انطباق با نیازهای کم‌درآمدها، اصلاح ساختار نظام بیمه و گسترش آن به خانوارهای زیر خط فقر مسکن و کم‌درآمد، بسیج امکانات استان برای شناسایی محلات فرودست (امکان‌سنجی) و نیازمندی‌های آنان (نیازسنجی)، توانمندسازی کم‌درآمدها به رفع نیازهای سکونتی، نهادسازی و مشارکت از طریق ایجاد تعاونی‌های خودیار در سطح محلات تا ستادهای توانمندسازی محلی، استانی و ملی، بهسازی و نوسازی محلات و مسکن حاشیه‌ای به تدریج و با مشارکت ساکنین.

۴- نتیجه‌گیری

وجود بافت‌های فرسوده شهری (گونه‌های تاریخی، میانی و اسکان دارای غیررسمی) واقعیتی غیرقابل انکار و پدیده‌ای شکل‌گرفته ناشی از تأثیرات زمان و بی‌توجهی برنامه‌ریزان و مسئولین شهری است. در استان کردستان نیز مجموع حدود ۳۰ درصد از مساحت شهرهای منتخب بافت فرسوده است که این مقدار معادل ۱/۵ درصد بافت‌های فرسوده شهری کشور (۷۰۰۰۰ هکتار) می‌باشد. (www.isna.ir/) بخش مسکن به عنوان یک عنصر کلیدی در بافت‌های فرسوده مواجه با مشکلات عدیده کمی و کیفی است به گونه‌ای که در شاخص تراکم خالص مسکونی شاهد وجود ۲۰۰ نفر مازاد نسبت به میانگین کشوری، در سرانه زمین مسکونی شاهد کمبود حدود ۲۸ مترمربع به ازاء هر نفر و در شاخص خانوار به واحد مسکونی (میانگین کشور ۱/۰۴ وضع موجود)، شاهد تفاوت ۰/۱۳ می‌باشیم. میزان کمبود واحد مسکونی ناشی از ارتقاء شاخص خانوار به واحد مسکونی معادل

حکیمی، هادی و دیگران، (۱۳۹۰)، ارزیابی شاخصهای کمی و کیفی مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی ایران، مجله جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی، شماره پیاپی ۴۴، شماره ۴، زمستان ۱۳۹۰، صص ۲۱۰-۱۹۷.

رهنما، رحیم، (۱۳۷۵)، احیاء بافت قدیم و توسعه شهری، (نمونه موردی: بافت‌های مسکونی مرکز شهر مشهد)، رساله دوره دکتری، زیر دست، اسفندیار، دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده علوم انسانی، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری.

زیاری، کرامت ا...، (۱۳۸۸)، برنامه‌ریزی کاربری اراضی، انتشارات دانشگاه تهران چاپ هفتم، تهران. زیاری، کرامت ا...، (۱۳۸۹)، جزوه درسی «برنامه‌ریزی مسکن» دوره دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران.

سازمان برنامه و بودجه، (۱۳۵۲)، برنامه پنجم عمران کشور ایران، تهران.

سازمان برنامه و بودجه، (۱۳۴۷)، گزارش پیشرفت عملیات عمرانی برنامه چهارم ایران، تهران.

سازمان برنامه و بودجه، (۱۳۵۱)، عملکرد برنامه چهارم عمران و خطوط اساسی بخش عمران شهری در برنامه پنجم عمرانی کشور، مدیریت عمران شهری، تهران.

سازمان برنامه و بودجه، (۱۳۷۲)، پیوست لایحه برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۷۷-۱۳۷۳)، مرکز مدارک اقتصادی، اجتماعی و انتشارات، چاپ اول، تهران.

رهنمودها، مجموعه مقالات دومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، جلد اول، سازمان ملی زمین و مسکن، وزات مسکن و شهرسازی، ۵۱-۵۸.

اصغریان جدی، احمد، (۱۳۸۲)، مرمت ابنیه بافت‌های مجتمع‌های زیستی، جزوه درسی دانشکده معماری و شهرسازی ایران دانشگاه شهید بهشتی.

ایزدی، محمد سعید، (۱۳۷۷)، تحلیل و سیر اقدامات عمران و بهسازی بافت شهری از ابتدا تاکنون، نشریه داخلی دفاتر مرمت و بهسازی، ساماندهی و نوسازی، شرکت عمران و بهسازی شهری، تهران. بسکی، سهیلا، (۱۳۷۶)، گاه شمار تحولات شهرسازی جدید در ایران (۲)، مجله آبادی، شماره ۲۶.

پوراحمد، احمد و حسین کلانتری، (۱۳۸۵)، فنون و تجارب برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها، انتشارات پژوهشگاه علوم انسانی، فرهنگ و مطالعات اجتماعی، چاپ دوم، تهران.

پورمحمدی، محمدرضا، (۱۳۸۵)، برنامه‌ریزی مسکن، چاپ سوم، انتشارات سمت، تهران.

جمالپور، بیتا، (۱۳۸۵)، برنامه‌ریزی مداخله در بافت‌های کهن شهری، اولین همایش شهر برتر، طرح برتر ۱۱ و ۱۲، همدان.

جوادی اشکلک، اردشیر، (۱۳۷۶)، بررسی امکان‌پذیری توسعه فضایی مسکن در ناحیه مرکزی شهرها، (نمونه موردی: شهر تبریز) پایان‌نامه کارشناسی ارشد، عبدی دانشور، زهره، دانشگاه شهید بهشتی، دانشکده معماری و شهرسازی.

حبیبی، سید محسن و ملیحه مقصودی، (۱۳۸۱)، مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.

سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، جلد اول، سازمان ملی زمین و مسکن، وزات مسکن و شهر سازی.

موسوی، حمیدرضا، (۱۳۸۵)، ضرورت به‌کارگیری الگوی فرایند طراحی شهری با تمرکز بر مشارکت مردم در برنامه‌ریزی و طراحی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت، تهران.

مهندسین مشاور بوم نگار پارس، (۱۳۷۴)، طرح ساماندهی سایت فردوسی سنندج- کارفرما: سازمان مسکن و شهرسازی استان کردستان.

مهندسین مشاور بوم نگار پارس، (۱۳۸۴)، طرح تجدیدنظر طرح جامع شهر قروه.

مهندسین مشاور تدبیر شهر، (۱۳۸۷)، طرح تجدیدنظر طرح تفصیلی شهر سنندج.

مهندسین مشاور نقش پیراوش، (۱۳۸۵)، طرح تجدیدنظر طرح جامع شهر بانه.

مهندسین مشاور نقش پیراوش، (۱۳۸۵)، طرح تجدیدنظر طرح جامع شهر سقز.

مهندسین مشاور نقش محیط، (۱۳۸۵)، طرح تجدیدنظر طرح جامع مریوان.

knapp, E, (1982) , "Housing problems in Thirdworld" university of stuttgart.

Pugh,C , (1994) , " Housing Policy Development in Developing Countries " cities

Goncales, L., fonte, C,Julio,E,caetano,M 2009, Assessment of the state of Conservation of Buildings Through Roof Mapping Using Very High Spatial Resoloution Images, construction and Building Materials, 23,pp. 2795-2802.

www.icomos.org

www.isna.ir

سازمان میراث فرهنگی، (۱۳۶۴)، مجموعه قوانین و مقررات، آئین نامه‌ها، بخشنامه‌ها و معاهدات سازمان میراث فرهنگی، تهران.

سلطانی، فرهاد، (۱۳۷۶)، طرح‌های توسعه شهری و چگونگی تحقق آن‌ها، مجموعه مقالات کنگره تاریخ معماری و شهرسازی ایران، جلد پنجم.

شرکت عمران و بهسازی شهری، (۱۳۷۷)، ضرورت، اهداف، برنامه و اقدامات ساماندهی و بهسازی بافت شهری، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.

شعبانپور حقیقی، عاطفه و زهرا کیانپور، (۱۳۵۸)، گفت‌مان زبان معماری جدید و قدیم در متن بافت تاریخی، اولین همایش بین‌المللی شهر برتر، طرح برتر ۱۱ و ۱۲، همدان.

شورای تخصصی تهران، (۱۳۷۵)، دیدگاه‌ها و نظرات، سازمان مشاور فنی و مهندسی شهر تهران، تهران.

شورای عالی معماری و شهرسازی ایران، (۱۳۸۳)، تعاریف مصوبات شورا، دبیرخانه شورا.

عزیزی، محمد مهدی، (۱۳۸۸)، تراکم در شهرسازی اصول و معیارهای تعیین تراکم شهری، چاپ چهارم، انتشارات دانشگاه تهران.

عزیزی، محمدمهدی، (۱۳۷۹)، سیر تحول سیاست‌های مداخله در بافت‌های کهن شهری در ایران، مجله هنرهای زیبا، شماره ۷، تهران.

فلامکی، محمد منصور، (۱۳۷۵)، سیری در تجارب و مرمت شهری از ونیز تا شیراز، وزارت مسکن و شهرسازی، ناشر فضا، تهران.

مشهودی، سهراب، (۱۳۷۳)، شناخت ظرفیت مسکن پذیری بافت‌های تاریخی، مجموعه مقالات اولین