

## محدودیت‌های عملکردی و کالبدی بافت قدیم سبزوار نوع برنامه‌ریزی منطبق جهت بهسازی آن

رضا مستوفی الممالکی<sup>۱</sup>، مهسا نوروزیان<sup>۲</sup>

### چکیده

شهرهای سنتی و قدیمی ایران اصولاً از دو بافت قدیمی و جدید تشکیل شده‌اند. از عمر این نوع بافت‌های قدیمی چند صدسال و گاهی بیش از یک هزار سال می‌گذرد، که اغلب دارای کوچه‌های تنگ و باریک و یادآور زندگی انسان‌های قبل از دوران صنعتی و عدم نفوذ وسایل نقلیه موتوری می‌باشند. عدم دسترسی‌های مناسب به واسطه پیچیدگی‌های بافت شهری، ناکافی بودن یا فقدان تأسیسات شهری و عناصر خدماتی، بی‌ثباتی و سستی مصالح ساختمانی که اغلب از خشت و گل می‌باشد، پیوسته مشکلات بزرگی را برای ساکنین خود به وجود آورده است. این مشکلات، بافت‌های قدیم شهری را به صورت مخروبه و پریشان درآورده و زندگی را برای ساکنین آن سخت نموده و آثار و نشانه‌های حیات در آنها بیشتر از دست رفته است. یکی از نمونه‌های بارز اینگونه بافت‌ها، بافت قدیمی شهر سبزوار است. از این رو در این پژوهش به مسائل و مشکلات کالبدی-عملکردی بافت قدیم سبزوار و کسانی که در این بخش سکونت دارند، پرداخته شده است. اغلب عناصر شهری که دارای ارزش تاریخی زیادی هستند، در این بخش قرار گرفته است. این بخش در حدود ۱۵۹۶۲ نفر جمعیت و وسعتی معادل ۱۸۲/۲ هکتار دارد و به همین دلیل دارای اهمیت فراوانی است. هدف از این پژوهش شناخت بافت قدیم سبزوار، بررسی مسایل و مشکلات عملکردی-کالبدی آن و ارائه راهکارهایی جهت بهسازی آن است. نوع تحقیق کاربردی است و برای بررسی موضوع از روشهای تحقیق تاریخی و توصیفی-تحلیلی استفاده شده است. در این تحقیق جهت کسب اطلاعات بیشتر، به تنظیم و تکمیل پرسشنامه مبادرت گردیده و تعیین حجم نمونه نیز از طریق فرمول کوکران صورت گرفته است. نتایج بررسی‌ها نشان می‌دهد، وجود معابر کم عرض و ناکافی، کمبود عناصر خدماتی و وجود سکونت‌گاه‌های قدیمی و فشرده در بافت قدیم سبزوار، در محدودیت عملکردی-کالبدی آن نقش زیادی دارد. با توجه به نظریه‌های برنامه‌ریزی شهری به ویژه فرهنگ‌گرایی، می‌توان به این بخش از شهر توجه کرد. در پایان راه حل‌ها و راهکارهایی جهت بهسازی بافت قدیم سبزوار پیشنهاد شده است.

**واژگان کلیدی:** بافت قدیم، برنامه‌ریزی شهری، بهسازی، محدودیت‌های کالبدی-عملکردی، شهر سبزوار

۱. استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه یزد

۲. کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه یزد mahsa62\_urbanplanning@yahoo.com

## مقدمه

به طور کلی بافت های قدیمی به عنوان بخش های مهمی از شهرها که نشان دهنده گذشته و هویت آنها بوده در بیشتر کشورهای دنیا مورد توجه ویژه قرار دارند. در کشور ما نیز که سابقه شهرنشینی کهن و دیرینه ای دارد و به عنوان هسته اولیه شهر و قسمتی که نحوه اندیشیدن و نگرش نیاکان ما را در جنبه های مختلف زندگی نشان می دهد، مورد توجه معماران و برنامه ریزان شهری قرار داشته و عموماً از زاویه و دید فرهنگ، هنر و زیبایی شناسی آن را بررسی می کنند و با هدف اصلاح کالبدی و سامان دهی آنها، برنامه ها و راهکارهایی را ارائه می کنند. بافت قدیم سبزوار نیز مانند بافت قدیمی سایر شهرها با توجه به دارا بودن ارزشهای تاریخی و فرهنگی و داشتن مشکلاتی نظیر افول کیفیت کالبدی، وضعیت وخیم زیست محیطی، دشواری دسترسی و مشکلات ترافیکی، کمبود عناصر خدماتی و انحطاط کیفیت فرهنگی و بصری، نیازمند ارائه برنامه ها و راهکارهایی جهت ساماندهی و احیاء می باشد. برای برنامه ریزی جهت بهسازی بافت قدیم و یافتن الگوهای مطلوب برنامه ریزی جهت بهسازی بافت و در نهایت انطباق فضاهای قدیمی با زندگی امروزی، بررسی و شناخت ویژگی های بافت قدیم، شناخت آسیب های ایجاد شده در کالبد بافت، مطالعه و شناخت مسائل و مشکلات عملکردی- کالبدی بافت و بررسی ساختار کالبدی آن ضروری می باشد. هدف از بررسی ساختار کالبدی و مشکلات عملکردی- کالبدی بافت، شناخت و آگاهی از روند تخریب، مرمت و نوسازی و نحوه نگرش به آن در نظام برنامه ریزی شهری است.

## بیان مسئله

بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری بخش قابل توجهی از سطح شهرهای کشور را تشکیل می دهند این بافت ها از یک سو از طیف گسترده مشکلات کالبدی، عملکردی، ترافیکی و زیست محیطی رنج می برند و از سوی دیگر مهمترین پتانسیل شهرها برای استفاده از زمین جهت اسکان جمعیت، تأمین فضاهای باز خدماتی و نیز

بهبود زیست محیطی محسوب می‌شوند (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۱۲۳). با توجه به اینکه این بافت‌ها واجد ارزشهای زیبایی شناختی بوده و هویت بخش شهرهای ما هستند و محل سکونت و معیشت میلیون‌ها نفر از شهروندان به شمار می‌روند، از این رو چنانچه در جهت بهبود مشکلات آنها برنامه ریزی اصولی و صحیحی صورت نگیرد، روند فرسودگی و تخریب بافت‌های قدیمی تسریع گشته، تا جایی که حتی حیات شهری به خطر خواهد افتاد (کلانتری و حاتمی نژاد، ۱۳۸۵: ۱۳۹).

شهر سبزوار یکی از شهرهای کهن در استان خراسان رضوی است که به لحاظ تاریخی دارای قدمت طولانی بوده و بافت قدیمی آن دارای ارزش و اعتبار تاریخی می‌باشد. اقداماتی که جهت بهبود مشکلات بافت قدیم شهر سبزوار صورت می‌گیرد، نباید تنها در قالب اقدامات کالبدی، اصطلاحاً بازسازی از نوع تخریب و دوباره ساختن باشد. زیرا در بسیاری از هسته‌های قدیمی، آنچه دارای ارزش است، نه تنها کالبد موجود بناها بلکه گذرها، مراکز محله‌ای، روابط اجتماعی بین ساکنین، یادمان‌ها و نشان‌های بافت است، که دارای ارزش اجتماعی و فرهنگی است. لذا در بسیاری از عرصه‌ها بهسازی بافت با مشارکت مردم ساکن در آن، شیوه بسیار مطلوب و پایداری را ارائه می‌دهد که می‌تواند در طول دوره کوتاه مدت، صورت پذیرد و رفاه شهروندی را در بافت فراهم سازد.

از آنجا که بافت قدیم شهر سبزوار مانند بافت قدیمی بسیاری از شهرها، دارای ارزش‌های تاریخی، فرهنگی و اجتماعی می‌باشد و از سوی دیگر از مشکلات کالبدی (وجود ساختمانهای فرسوده و متروکه، فشردگی ساختمانها و نبود فضای باز بین آنها و ...) عملکردی (کمبود خدمات رفاه عمومی، پایین بودن سطوح خدماتی، فقدان تأسیسات و تجهیزات شهری و ...)، زیست محیطی و اجتماعی رنج می‌برد، لذا جهت جلوگیری از روند فرسودگی و تخریب بافت، برنامه ریزی جهت بهسازی بافت قدیم لازم و ضروری است.

## پیشینه تحقیق

بررسی و تحلیل نظریه ها، اندیشه ها، شیوه ها، کسب ها و الگوهای متفاوت بهسازی و نوسازی و ساماندهی شهری امکان دستیابی به راهکارهای مناسب برای زمان حال و مکان و موقع جغرافیایی مورد نظر را برای هر محقق و برنامه ریز شهری فراهم می آورد. در اینجا به بررسی تعدادی از دیدگاه های مطرح شده درباره بهسازی و نوسازی در یک شهر اعم از بافت قدیم آن می پردازیم:

- توسلی (۱۳۶۸) احیاء بافت قدیم براساس شناسایی اصول طراحی بافت های قدیم و بهره گیری منطقی از اصول گذشته رابه منظور بهبود کارکرد و کالبد فضاها مورد توجه قرار می دهد.

- جان راسکین<sup>۱</sup> (۱۸۱۹) معتقد است که تقابل وضعیت اقتصادی و اجتماعی بافت قدیم با دوران صنعتی شدن علت انحطاط بافت قدیم می باشد. وی معتقد است که هیچ گونه دخالتی در بناهای تاریخی نباید کرد (بنه ولو، ۱۳۶۵، ص: ۱۱).

- لوکابلترامی<sup>۲</sup> (۱۷۴۵-۱۹۳۳) معتقد بود شهرها درطول زمان رشد و توسعه می یابند و بخش های هسته اولیه آنها به عنوان بافت های قدیمی مورد بی توجهی و بی مهری قرار می گیرد. لذا باید در روند توسعه فیزیکی شهر جهت ساماندهی واحیاء بافت های قدیمی به تاریخ نگاری پرداخته شود و با استناد به مدارک تاریخی موجود، فرم قسمت های از دست رفته موجود را بازسازی کنیم (فلامکی، ۱۳۸۳، صص ۱۶-۱۳).

## سوالات و فرضیات تحقیق

۱- کم عرض بودن و ناکافی بودن معابر عمومی در رکود و محدودیت های عملکردی-کالبدی بافت قدیم شهر سبزوار نقش زیادی دارد.

1 -John Raskin

2 -Looka Belteramy.

۲- در شرایط فعلی تعداد عناصر خدماتی در بافت قدیم شهر سبزوار برای جمعیت ساکن در آن کافی نمی باشد و این موضوع در محدودیت های عملکردی- کالبدی آن نقش زیادی دارد.

۳- سکونت گاه های قدیمی و فشرده موجود در بافت قدیم شهر سبزوار در محدودیت های عملکردی- کالبدی آن نقش زیادی دارد.

۴- برای بهسازی بافت قدیم شهر سبزوار، برنامه ریزی منطبق بر فرهنگ گرای می تواند مناسب باشد .

### روش تحقیق

نوع تحقیق کاربردی<sup>۱</sup> و روش اصلی تحقیق توصیفی- تحلیلی می باشد<sup>۲</sup>. در این پژوهش برای کسب اطلاعات به تنظیم و تکمیل پرسشنامه مبادرت گردیده است و آمارهای موردنیاز دیگر، از طریق مراکز و سازمان های دولتی تهیه و برای نمایش داده ها از نرم افزارهایی نظیر Excel, spss, Autocad استفاده شده است. همچنین جهت معرفی شهر سبزوار و وضعیت جغرافیایی آن از شیوه توصیفی و برای بررسی سیر تکوین و تحول شهر و بیان تاریخچه آن از شیوه تاریخی استفاده شده است. جامعه آماری مورد مطالعه، بافت قدیم سبزوار شامل اصلی ترین محلات قدیمی شهر، به وسعت ۱۸۲/۲ هکتار و دارای ۱۵۹۶۲ نفر جمعیت در سال ۱۳۸۵ می باشد. حجم نمونه بر اساس فرمول کوکران تعیین گردید، به این صورت که از هر یک از سه پرسشنامه موجود، ۱۸۲ نسخه توزیع و تکمیل گردید. بافت قدیم به هفت قطعه بزرگ تقسیم و سهم حجم نمونه هر قطعه بر اساس روش نمونه گیری سهمیه ای مشخص شد. از این رو سهم هر یک از قطعات برای توزیع پرسشنامه به ترتیب ۳۲، ۱۹، ۲۷، ۳۱، ۹، ۲۱ و ۴۳ در نظر گرفته شده است. در ادامه برای انتخاب نمونه ها با بهره گیری از روش اتفاقی ساده، مبادرت به تکمیل پرسشنامه گردید.

1 Applied Research

2 -Experimental Analytic Approach



## معرفی بافت قدیم سبزوار و مشخصات جغرافیایی آن

بافت قدیمی شهر سبزوار به منطقه ای اطلاق می گردد که در طرفین خیابان های بیهق و اسرار واقع شده و تقریباً در داخل محدوده آخرین حصار و برج و باروی شهر قرار داشته است. قسمت های مرکزی این بافت که در طرفین خیابان بیهق قرار دارند، قدمت زیادتری دارند. به جز دو خیابان عریض نامبرده در بالا و چند خیابان فرعی دیگر که اخیراً احداث شده اند. این بافت کلاً عبارتست از شبکه ای از گذرگاه های اصلی که به طور متوسط دارای عرضی حدود ۳ تا ۴ متر می باشند. ساختمان های موجود نیز که مجموعه بافت را تکمیل می کنند، عموماً یک طبقه بوده و اکثراً خشتی و گلی و معدودی آجری و با تیر آهن در سقف می باشد. در این بافت محورهای بیهق، اسرار و بازار سرپوشیده شهر، مراکز عمده تجارتي و اداری و کسب و کار شهر را در بر گرفته اند و بقیه مرکب از چندین محله مسکونی است، که در بعضی موارد تطبیق آنها با محله های قدیمی (۱۶۵ سال قبل) تا حدودی میسر می باشد. مراکز محله در قدیم به وسیله بازارچه، مسجد و حمام مشخص می شده است. امروزه غالب مساجد را می توان پیدا کرد. بعضی از حمام ها از بین رفته اند. بازارچه سرپوشیده نیز قدرت جذب خود را به علت عدم توانائی رقابت با سایر مراکز تجاری شهر از دست داده است. همچنین از نظر تراکم و دانه بندی بافت، در بخش مرکزی، بافت، ترکیب و دانه بندی از نوع درشت دانه است، که بیشتر بناها و مجموعه های با ارزش تاریخی در این بخش قرار گرفته است. در بخش جنوبی، بافت، نوع ترکیب و دانه بندی فضاهای کالبدی ریزدانه است که البته این ترکیب با رسیدن به لایه های نزدیک به خیابان و شریان های اصلی به درشت دانه میل می کند. در این قسمت از بافت، تراکم بناهای حفاظت شده و ثبتی کمتر می شود. در ناحیه شمالی بافت، ترکیب و دانه بندی از نوع درشت دانه است و بافت از تراکم کمتری نسبت به قسمت جنوبی برخوردار است و از نظر وجود بناها و

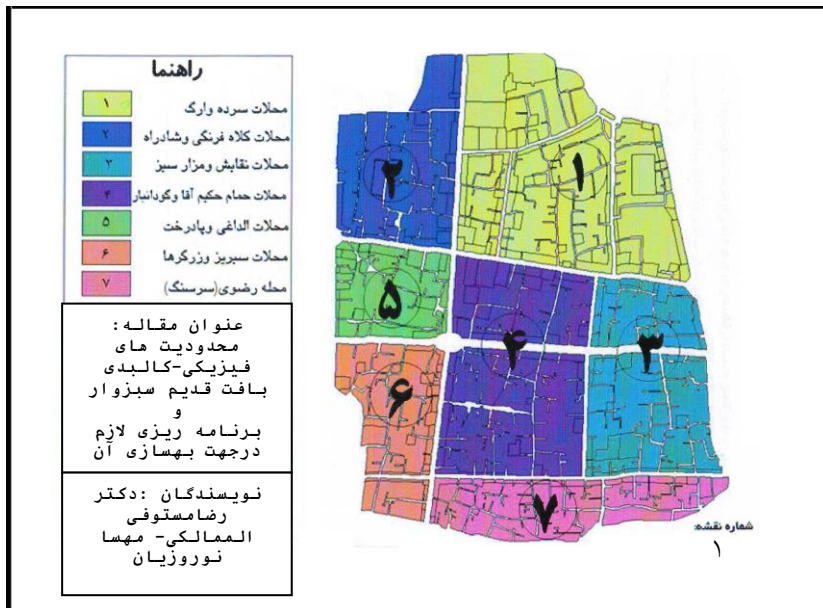
مجموعه‌های با ارزش تاریخی حفاظت شده، بعد از بخش مرکزی در درجه دوم اهمیت قرار دارد (آریان پور، ۱۳۷۸: ۲۵).

بافت قدیم سبزوار از شمال به ناحیه یک محدود می‌شود، که از طریق خیابان‌های سیدجمال‌الدین اسدآبادی، کاشفی شمالی، اسرار شمالی و خیابان عظاملک شمالی جدا می‌شود. از شرق به ناحیه ۴ محدود می‌شود که از طریق خیابان بیهق شرقی جدا می‌شود. از غرب به ناحیه ۵ محدود می‌شود و از طریق خیابان بیهق غربی و بلوار مدرس جدا می‌شود و از جنوب به ناحیه ۶ محدود و از طریق خیابان‌های اسرار جنوبی، عظاملک جنوبی، کاشفی جنوبی، طبرسی و خیابان رضوی جدا می‌شود. دو میدان دروازه عراق و اسرار در مرکز بافت قدیم واقع شده‌اند. وسعت این محدوده (بافت قدیم) برابر با ۱۸۲۲۰۲۵ متر مربع معادل با ۱۸۲/۲ هکتار می‌باشد، که در مجموع ۶/۸ درصد از وسعت توسعه پیوسته شهر را شامل می‌شود. بافت قدیم شهر سبزوار به هفت قطعه بزرگ تقسیم شده است، که در داخل هر قطعه دو محله واقع شده است. این محلات به ترتیب عبارتند از: محله ۱ (محلات سرده و ارگ)، محله ۲ (محلات کلاه فرنگی و شادراه)، محله ۳ (محلات نقابش و مزار سبز)، محله ۴ (محلات حمام حکیم، آقا و گودانبار)، محله ۵ (محلات الداغی و پادرخت)، محله ۶ (محلات سبریز و زرگرها)، محله ۷ (محله رضوی یا سرسنگ) (توفیقی، ۱۳۷۶: ۱۰-۹).

### کاربری‌های موجود در بافت قدیم سبزوار

محدوده بافت قدیم شهر سبزوار که منطبق با نظام تقسیمات طرح جامع شهر می‌باشد، در محدوده ناحیه ۳ واقع است. محدوده مشخص شده در حدود ۶/۸ درصد از کل محدوده قانونی و توسعه پیوسته شهر را شامل می‌شود. وسعت محدوده در حدود ۱۸۲/۲ هکتار می‌باشد و شامل کاربری‌های مختلف نیز می‌باشد. در محدوده بافت قدیم و پیرامون آن، بیشترین سطح مشخص شده اختصاص به کاربری مسکونی دارد، که در حدود ۵۰/۲۲ درصد از ناحیه را در بر گرفته و پس از آن معابر مجموعاً ۲۴/۶۴

درصد از کل محدوده را شامل شده است. کمترین مساحت مربوط به فضاهای فرهنگی - تاریخی می باشد و در مجموع ۰/۰۱ درصد از کل مساحت بافت قدیم را شامل می شود. جدول (۱) توزیع کاربری ها در بافت قدیم سبزوار و سهم هر یک از این کاربری ها را از کل محدوده بافت نشان می دهد.



نقشه (۱) قطعه بندی بافت قدیم سبزوار بر اساس محلات

### مشکلات عملکردی - کالبدی بافت قدیم سبزوار

- مشکلات مربوط به شبکه معابر بافت
  - کمبود عناصر خدماتی، تأسیساتی و تسهیلات شهری و زیربنایی
  - فرسودگی و فشرده بودن بناهای موجود در بافت قدیمی
  - تعارض بخش های بافت قدیم با ساختار کلی شهر
- ناحیه بافت قدیم شهر سبزوار به طور عمده بر اساس الگوهای شهرسازی قدیم، یعنی بر پایه مقیاسهای انسانی و حرکت پیاده، اقتصاد پیشه وری و مصالح و معماری سنتی شکل گرفته، در حالی که توسعه های جدیدتر، بر اساس تولید صنعتی و گسترش شبکه



سواره استقرار شده است. این وضع، نوعی تضاد و عدم تجانس ساختاری میان بافت های مرکزی و قدیمی با بافت های اطراف آن پدید آورده است.

جدول (۱) توزیع کاربری ها در بافت قدیم سبزوار

درصد	مساحت به متر مربع	نوع کاربری
۵۰/۲۲	۹۱۵۰۱۶	مسکونی
۷/۳۴	۱۳۳۷۸۰	تجاری
۲/۰۸	۳۸۰۲۰	تجاری غیر فعال
۳/۱۸	۵۷۹۹۶	آموزشی
۱/۸۸	۱۸۲۸۵	بهداشتی - درمانی
۱/۳۵	۲۴۶۵۵	فضای سبز
۰/۰۳	۶۹۰	ورزشی
۱/۳۱	۲۳۹۸۰	اداری
۰/۲۵	۴۵۹۰	پذیرایی و جهانگردی
۰/۱۲	۲۲۵۵	فرهنگی
۰/۰۱	۳۱۰	فرهنگی - تاریخی
۰/۹۸	۱۷۹۶۰	فرهنگی - مذهبی
۱/۲۱	۲۲۰۲۵	حمل و نقل و انبارداری
۰/۴۴	۸۱۰۵	تاسیسات و تجهیزات
۱/۸۹	۳۴۴۲۵	کارگاه و صنایع
۰/۳۹	۷۲۲۰	باغ
-	-	اراضی کشاورزی
۳/۲۳	۵۸۹۳۵	اراضی بایر
۲۴/۶۴	۴۴۸۷۵۰	معابر
۰/۲۷	۵۰۲۸	انتظامی
۱۰۰	۱۸۲۲۰۲۵	جمع

مهندسين مشاور فرافرا، تجزيه و تحليل و استنتاج از بررسي هاي طرح جامع شهرستان سبزوار، انتشارات مسکن و شهرسازی خراسان، جلد ۳، ۱۳۸۳.

### - تراکم و تمرکز فعالیت ها

تجمع عوامل جاذب سرمایه و فعالیت در بافت قدیم از یک سو و کمبود و اشغال کامل اراضی در حاشیه محورهای تجاری از سوی دیگر به تراکم و تمرکز انواع فعالیت ها در این ناحیه انجامیده است. این پدیده به اشباع کاربری ها و تجزیه بیش از حد

اراضی و در نتیجه پیچیدگی نظام مالکیت و اجاره زمین و بهره‌کشی نامناسب از فضا منجر شده که خود زمینه‌ساز انواع آلاینش‌ها و تعارض‌های دیگر است.

#### - کاهش ارزشهای محله‌ای و سکونت

بسیاری از نواحی مرکزی و بافت قدیم سبزوار که قبلاً از محله‌های اعیانی و با اعتبار شهر محسوب می‌شده به تدریج به نواحی بی‌ارزش و حتی پست شهر تبدیل شده‌اند.

#### - انحطاط کیفیت فرهنگی و بصری

بافت قدیم شهر، یکی از عوامل و مظاهر اصلی ارائه ارزشهای تاریخی و هنری و تجسم نمادها، نشانه‌ها و خاطره‌های هویت بخش برای تمام شهر و ساکنان آن به شمار می‌آید. اما با انحطاط کیفیت کالبدی، اجتماعی و فرهنگی بافت قدیم سبزوار، اینک تمام هستی شهر دستخوش بی‌هویتی و گسیختگی فرهنگی شده است. این عارضه‌ای است که شهر سبزوار به شدت از آن رنج می‌برد. (جدول شماره ۲)

#### امکانات عملکردی - کالبدی بافت قدیم سبزوار

- فرسودگی و وجود سطوح مخروبه در بافت

- امکانات شبکه حمل و نقل

- امکانات، تأسیسات و تجهیزات زیرساختی (جدول شماره ۲)

#### اهداف بهسازی بافت قدیم ناشی از مسائل، مشکلات و پتانسیل‌های موجود:

این اهداف با توجه به مسائل و مشکلات بافت قدیم از یک سو و امکانات و توان‌های نهفته در آن از سوی دیگر در جهت بهسازی بافت قدیم سبزوار تنظیم گردیده است. بهسازی و مرمت بافت هر چند با توجه به توان‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی آن ضرورت دارد؛ اما بایستی در چارچوب حفظ حریم ارزش‌های تاریخی و با اهدافی که برگرفته از مسائل و مشکلات و امکانات بافت قدیم است صورت پذیرد.

جدول شماره ۲: مشکلات و امکانات عملکردی - کالبدی بافت قدیم سبزوار

معرفی مولفه ها	مشکلات و محدودیت ها	پتانسیل ها و امکانات
فضاهای مسکونی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- وجود ساختمان های مخروبه</li> <li>- متروکه و فرسوده بودن و رها شدن بخش وسیعی از بافت</li> <li>- فشرده‌گی ساختمانها و نبود فضای باز بین آنها</li> <li>- پایین بودن درصد ساختمانهای دو، سه طبقه و بیشتر</li> <li>- بیش از ۶۳٪ درصد واحدهای مسکونی بافت قدیم خشت و گلی است که در مقایسه با سطح شهر، خیلی بالاست (پایین بودن کیفیت ابنیه)</li> <li>- وجود تراکم کم ساختمانی (وجود ساختمان هایی با زیربنای کم و حیاط بزرگ)</li> <li>- عدم هماهنگی ساخت و سازهای جدید با اجزاء کالبدی و معماری بافت</li> <li>- کاهش ارزشهای محله ای و سکونتی</li> <li>- نبود امکانات رفاهی و طراحی نامناسب داخلی ساختمان نظیر نبود چاه فاضلاب، نبود پارکینگ، نبود سرویس بهداشتی (حمام)، آفتابگیر نبودن خانه ها</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- وجود سطوح تخریبی و متروکه در نتیجه امکان اجرای طرح های مرمت با آزادی عمل بیشتر</li> <li>- سست بودن زمین و امکان استفاده از سطوح زیرین برای کاربری های غیرمسکونی</li> <li>- امکان ساماندهی فضا و کالبد</li> <li>- وجود ساختار محله ای</li> <li>- بازسازی های محدود انجام شده در بافت</li> <li>- بالا بودن درصد ساختمان های یک طبقه در بافت که امکان توسعه ساختمان های چند طبقه را فراهم می آورد</li> <li>- بالا بودن متوسط مساحت واحدهای ساختمانی که با تفکیک آنها می توان ساختمانهای بیشتری بنا نمود</li> </ul>
عملکردی (فعالیت)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- کمبود خدمات رفاه عمومی و نابسامانی عملکردهای شهری از اعز فضاهای تفریحی، ورزشی، فرهنگی و آموزشی و ...</li> <li>- عدم وجود سلسله مراتب خدماتی</li> <li>- پایین بودن سطوح خدماتی</li> <li>- کم بودن خدمات حفظ و نگهداری</li> <li>- فقدان تأسیسات و تسهیلات شهری و زیربنایی و عدم تأمین زیرساخت های تأسیسات و تجهیزات شهری، از جمله مشکل دفع آبهای سطحی (دفع فاضلاب توسط چاه های جذبی)، با توجه به شیب عمومی محدوده و گود بودن سطح بناهای مسکونی نسبت به معابر</li> <li>- مشکل دفع زباله، آسفالت نبودن کوچه ها و معابر و گل و لای شدن آن در مواقع بارندگی، عدم روشنایی کوچه ها، مشکلات مربوط به فاضلاب و قنات ها و آب انبارهای قدیمی، مشکلات آلودگی های زیست محیطی، ناسازگار بودن بعضی کاربری ها و فعالیت ها در بافت.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- امکان توسعه و بالا بردن سطوح خدماتی در زمین های وقفی</li> <li>- سرمایه گذاری اولیه توسط دولت (در زمینه تأسیسات زیربنایی) و با صرفه بودن سرمایه گذاری های بعدی</li> <li>- وجود بازارچه سرپوشده و راسته های بازار تاریخی</li> <li>- وجود کاربری های متفاوت در جوار یکدیگر</li> <li>- وجود فضاهای رها شده و بلا استفاده مانند کاروانسرای حاشیه خیابان بیهق و اسرار</li> </ul>
دسترسی و آمد و شد	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مشکل تردد وسایل نقلیه و عرض کم خیابانهای مرکزی شهر و بافت</li> <li>- ارتباط نامناسب معابر فرعی و اصلی (عدم وجود سلسله مراتب معابر)</li> <li>- عدم دسترسی اتومبیل در بعضی قسمت های بافت و بروز مشکلات ناشی از دسترسی ضعیف نظیر (عدم ورود آمبولانس و تاکسی تلفنی در مواقع بیماری و اضطراری، عدم ورود ماشین آتش نشانی در مواقع آتش سوزی، عدم ورود ماشین جمع آوری زباله و تخلیه چاه فاضلاب، عدم ورود ماشین های بزرگ مانند کامیون جهت حمل مصالح ساختمانی و اثاثیه منزل - نزول و افت قیمت خانه های موجود در بافت به علت ضعف دسترسی ها - عدم امکان استفاده از وسیله نقلیه شخصی و عدم ورود وسایل نقلیه همگانی و نبود ایستگاه آن در داخل بافت و دیر رسیدن به کارهای روزانه و ...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- وجود خیابانهای سرتاسری بیهق و اسرار، مدرس و رضوی</li> <li>- وجود خیابانهای کاشفی، طبرسی، اسدآبادی و عظاملک در اطراف بافت</li> <li>- امکان ایجاد مسیرهای پیاده شهری</li> <li>- تقویت تردد پیاده با ساماندهی شبکه و محورهای اصلی</li> <li>- مجهز پیاده و حل معضلات رفت و آمد بافت در حین تقلیل حجم تردد سواره</li> <li>- انسانی کردن جریان آمد و شد</li> <li>- وجود دسترسی ها در پیرامون محدوده</li> <li>- امکان ایجاد دسترسی های میانه با طراحی شهری بواسطه وجود دو نوع شبکه حمل و نقل در بافت قدیم (خیابان های اصلی و دیگری دسترسی های کهن)</li> </ul>
فضاهای باارزش تاریخی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- فقدان حفاظت مستمر و مرمت موضعی بناهای تاریخی</li> <li>- فقدان خوانایی و وضوح و هویت فضایی</li> <li>- فقدان تفاوت های بصری عمده، به عنوان ویژگی های شهری برای ایجاد حس مکان در بافت</li> <li>- عدم استفاده مناسب از فضاهای باارزش</li> <li>- کمبود خدمات گردشگری در داخل بافت</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ایجاد خوانایی و وضوح و پدید آمدن کشش و جذابیت در عین حرکت</li> <li>- حفظ، احیاء و اعتلای موقعیت فضاها و بناهای یادمانی</li> <li>- وجود بناهای تاریخی</li> <li>- با اهمیت و با ارزش بودن محدوده بافت به خاطر وجود عناصر تاریخی</li> </ul>

### ۱- تعدیل کاربری ها و انتظام بخشیدن به آن

ناحیه مرکزی سبزواری (بافت قدیم) از نظر ترکیب کاربریها و انواع عملکردها، دستخوش عدم تعادل و ناهماهنگی شدیدی است. تراکم و تمرکز انواع فعالیت های ناسازگار در جوار کاربری مسکونی و محدودیت و کمبود شدید کاربری های مربوط به معابر، فضاهای باز و فضای سبز به فروپاشی ساختار محله ای و نظام عملکردی هماهنگ آن منجر شده است. به این ترتیب بافت های مرغوب محله ای به تدریج به بافت های بی هویت، متراکم و آلوده تجاری- تولیدی تبدیل شده و ارزشهای سکونتی و جاذبه های گردشگری خود را از دست داده است. این تحول، خود عوارض زیانبار دیگری به بار آورده است. کاربری مسکونی به آبادانی، توسعه فضای سبز، پاکیزگی، زیبایی و نظم گرایش دارد در حالی که کاربری تولیدی- تجاری فقط به حداکثر بهره کشی از محیط می اندیشد. با توجه به اطلاعات موجود، در حال حاضر خدمات تجاری عمده فروشی، خدمات اداری، انبارداری و کارگاه های تولیدی در عملکردهای مرکز شهر سهم بسزایی دارند. به طوری که کاربری های دیگر را تحت تأثیر قرار داده اند. بنابراین می توان نتیجه گرفت که تعدیل کاربریها و انتظام بخشیدن به آن یکی از اهرم هایی است که باید از آن در جهت ساماندهی، احیاء و بهسازی بافت قدیم سبزواری بهره گرفت.

### ۲- تقویت کاربری مسکونی

احیاء و بهسازی واحدهای مسکونی موجود در بافت با حفظ اصالت فرهنگی- تاریخی و با توجه به ارزشهای حاکم بر بافت و بدنه سازی و مقاوم سازی ساختمانها منطبق با بافت قدیم یکی از نیروهای مثبتی به شمار می آید که می تواند از فساد کالبدی و انحطاط فضای اجتماعی و فرهنگی بافت جلوگیری کند و به آن شور و تحرک ببخشد.

### ۳- انتقال و کاهش کاربریهای ناسازگار

پاکسازی و انتقال کاربریهای مزاحم و ناسازگار موجود و جایگزین نمودن کاربریهای موردنیاز در داخل بافت.

#### ۴- احیاء و گسترش خدمات خرده فروشی

خرده فروشی یکی از کارکردهای قدیمی مرکز شهر است، که علاوه بر به بار آوردن آثار چشمگیر اقتصادی، از دیدگاه اجتماعی و فرهنگی نیز به رونق و تحرک مرکز شهر و احیای فضاها با ارزش قدیمی می انجامد.

#### ۵- ارتقاء سطح امکانات و خدمات رفاه عمومی در بافت قدیم

۶- جلوگیری از افزایش فضاها فرسوده در بافت قدیم و استفاده از سطوح مخروبه موجود در بافت به منظور ایجاد مراکز تفریحی، ورزشی و فضای سبز با توجه به کمبود و محدودیت شدید آن در بافت .

#### ۷- افزایش سطح زیرساخت ها، تسهیلات و تأسیسات زیربنایی در بافت قدیم.

#### ۸- توسعه فضاها و خدمات فرهنگی و فراغتی.

با کاهش فعالیت های تولیدی و کاربری های ناسازگار، می توان فعالیت ها و خدمات فرهنگی، تفریحی و فراغتی را در مرکز شهر افزایش داد. این امر نه تنها به رونق و تحرک اقتصادی بافت کمک می کند، بلکه به اعتلاء و حفظ ارزش های تاریخی و فرهنگی مرکز شهر منجر می شود. در بافت قدیم سبزوار امکانات بالقوه زیادی برای ایجاد و گسترش مشاغل و فعالیت های فرهنگی و تفریحی وجود دارد. بطوریکه می توان برخی مکانهای قدیمی و تاریخی مانند مدرسه ها، کاروانسراها و خانه های قدیمی را بازسازی و به شکل های نوین و مناسب جهت ایجاد موزه و نمایشگاه های علمی و فرهنگی و غیره درآورد.

#### ۹- اصلاح شبکه معابر و ساماندهی نظام دسترسی و آمد و شد در بافت قدیم

تقویت تردد پیاده در بافت با ساماندهی شبکه و ایجاد محورهای جاذب به منظور تشویق و اشاعه حرکت پیاده، ایجاد ایمنی و آسایش فیزیکی و آرامش افراد پیاده، حفظ کالبد، ارزشها و روحیه حاکم بر بافت در حین ایجاد دسترسی ها، امکان دسترسی به کوچه ها و گذرهای دل بافت با تعریض بعضی از کوچه ها به استناد استخوان بندی اصلی شهر، حل معضلات رفت و آمد سواره و کاهش حجم تردد سواره با تقویت نقش وسایل عمومی و ایجاد پارکینگ های عمومی در خیابان های فرعی، مکانیابی و

ایجاد ایستگاه های مربوط به وسایل نقلیه عمومی (تاکسی و واحد) و استفاده مناسب از اختلاف ارتفاع ها در سطح معابر موجود در بافت در جهت دسترسی به دل بافت از عمده این عملکردها در رفع معضل آمد و شد می باشد (مطالعات مرحله دوم ساماندهی حمل و نقل و ترافیک شهر سبزوار، ۱۳۸۵، ص: ۱۲).

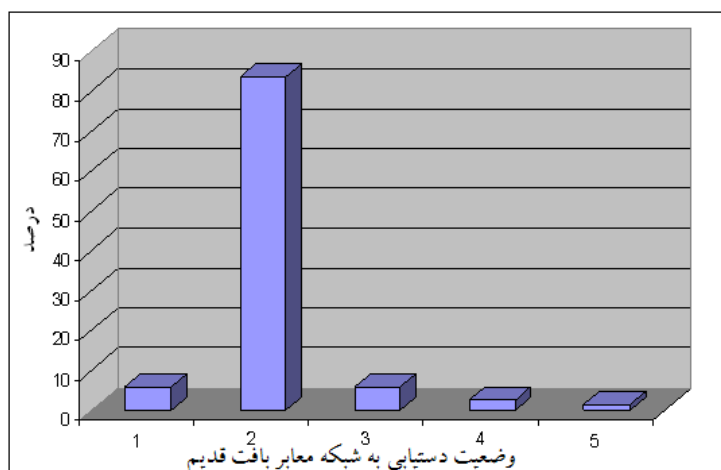
#### ۱۰- حفظ و احیاء و اعتلای موقعیت بناهای یادمانی

تأکید بر شناسایی و مستند سازی آثار تاریخی- فرهنگی و تهیه دایره المعارف آثار تاریخی- فرهنگی شهر سبزوار، تأکید بر مرمت و استحکام بخشی بناهای تاریخی و فرهنگی که در معرض خطر فرسودگی قرار گرفته اند، احیاء و بهسازی اماکن فرهنگی- تاریخی مانند کاروانسراها و خانه های قدیمی به منظور تبدیل به اماکن اقامتی و پذیرایی، معرفی آثار تاریخی- فرهنگی بافت قدیم جهت ایجاد جذابیت بیشتر برای گردشگران و افزایش و توسعه خدمات، امکانات و فعالیت های گردشگری در بافت و تعیین کاربری های مناسب برای بناهای تاریخی- فرهنگی می تواند در جهت حفظ و احیاء و اعتلای موقعیت بناهای یادمانی موثر باشد.

#### اثبات فرضیات:

##### -فرضیه اول

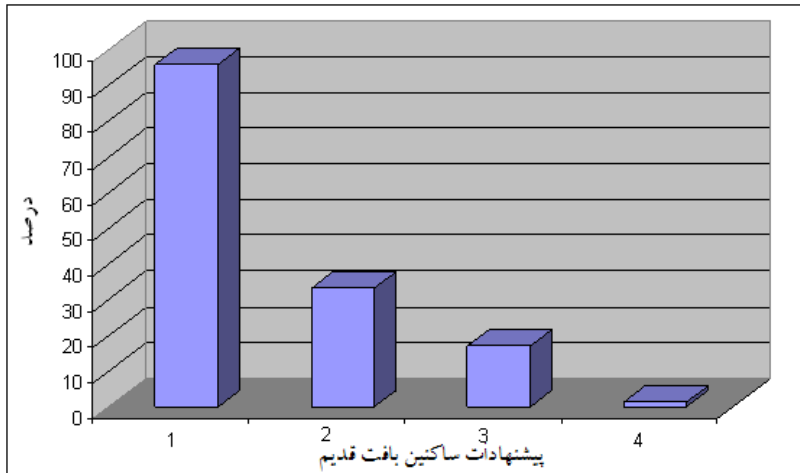
کم عرض و ناکافی بودن معابر عمومی در محدودیت های کالبدی و عملکردی بافت قدیم سبزوار تأثیر زیادی دارد. جهت بررسی این فرضیه و استحصال نتایج جهت اثبات آن، از پرسشنامه الف که دارای ۲۴ سوال در زمینه وضعیت معابر بافت است، ۱۸۲ عدد پر شده است. به طوری که بررسی های صورت گرفته از این طریق نشان داد که ۸۳/۵ درصد از پاسخ دهندگان وضعیت دستیابی به شبکه معابر بافت قدیم را درمقایسه با بافت جدید ضعیف، حدود ۶ درصد بسیار ضعیف، ۶ درصد متوسط، ۲/۷ درصد خوب و ۱/۶ درصد بسیار خوب بیان کرده اند که در نمودار (۱) مشاهده می شود.



نمودار (۱) وضعیت دستیابی به شبکه معابر بافت قدیم در مقایسه با بافت جدید

- بررسی های صورت گرفته و نتایج حاصله از پرسشنامه نشان داد که ۷۷/۵ درصد از پاسخ دهندگان امکان دسترسی به شبکه ارتباطی بافت قدیم را در مقایسه با بافت جدید شهر ضعیف، ۳/۳ درصد بسیار ضعیف، ۱۱ درصد متوسط، ۷/۱ درصد خوب و ۱/۱ درصد بسیار خوب توصیف کردند.

همچنین به منظور بهبود وضعیت دسترسی به خارج از بافت قدیم و رفع محدودیت آن حدود ۹۶ درصد از پاسخ دهندگان عقب نشینی کردن خانه ها جهت تعریض معابر و ماشین روشن کردن کوچه ها، ۳۳ درصد بهبود وضعیت شبکه ارتباطی و حل مشکلات شبکه معابر بافت و افزایش عرض کوچه ها مطابق استاندارد و ۱ درصد اجرای طرح های بهسازی و نوسازی بافت قدیم را پیشنهاد داده اند و ۱ درصد هم معتقد بودند که به لحاظ دسترسی در بافت قدیم مشکلی وجود ندارد.



نمودار (۲) پیشنهادات ساکنین بافت قدیم جهت بهبود وضعیت دسترسی به خارج از بافت

بر طبق نتایج حاصله از پرسشنامه های توزیع شده در داخل بافت، دسترسی ضعیف به خارج از بافت بروز مشکلاتی مانند عدم ورود آمبولانس و تاکسی تلفنی در مواقع بیماری و اضطراری (۵۲ درصد)، عدم ورود ماشین آتش نشانی در مواقع آتش سوزی (۱۲ درصد)، عدم ورود ماشین جمع آوری زباله و تخلیه چاه فاضلاب (۲۰ درصد)، عدم ورود ماشین های بزرگ مانند کامیون جهت حمل مصالح ساختمانی و اثاثیه منزل (۳۲ درصد)، عدم امکان استفاده از وسیله شخصی و عدم ورود وسایل نقلیه همگانی و نبود ایستگاه آن در داخل بافت قدیم و دیر رسیدن به کارهای روزانه (۱۰ درصد)، نزول و افت قیمت های خانه های موجود در بافت به علت ضعف دسترسی (۲ درصد) را موجب شده است.

- بررسی های صورت گرفته نشان داد که محل سکونتی حدود ۶۳/۲ درصد از پاسخ دهندگان به لحاظ ارتباطی و وسعت معابر فقط در حد ورود موتورسیکلت و دوچرخه، ۳۵/۷ درصد فقط در حد ورود اتومبیل کوچک و ۵ درصد تنها در حد عبور و مرور پیاده و ۵ درصد هم در حد ورود انواع وسایل نقلیه می باشد. همچنین بررسی های صورت گرفته نشان داد که ۸۳ درصد از پاسخ دهندگان وضعیت نامناسب شبکه



ارتباطی بویژه کم عرض بودن معابر و به تبع آن عدم امکان ورود ماشین جهت حمل مصالح ساختمانی و در نتیجه افزایش هزینه کارگر و ساختمان سازی را به عنوان یک عامل اساسی در بلا تکلیف بودن زمین های خالی، خانه های مخروبه و بطور کلی عدم تمایل برای بهسازی و نوسازی در داخل بافت مطرح کرده اند و ۱۳/۷ درصد هم به هیچ وجه حاضر به بهسازی و نوسازی منزل خود نبوده و ۳/۳ درصد از افراد پاسخگو هم معتقد بودند که منزل آنها نیازی به بهسازی و نوسازی ندارد.

همچنین از مجموع ۲۶/۹ درصد افراد شاغل مورد پرسش واقع شده، حدود ۸/۸ درصد در صورت مناسب بودن وضعیت شبکه ارتباطی بافت حاضر به انتقال محل کار خود به داخل بافت به دلیل امکان انتقال مشاغلشان بودند و ۱۸/۱ درصد باقیمانده هم به دلیل نوع مشاغلشان قادر به انتقال محل کار به داخل بافت نبودند. در پایان با توجه به سوالات عنوان شده در پرسشنامه الف، میزان علاقمندی پاسخ دهندگان جهت سکونت در بافت قدیم به این صورت است که ۹/۳ درصد به میزان خیلی زیاد، ۱۸/۷ درصد زیاد، ۳۰/۲ درصد به میزان متوسط، ۱۴/۳ درصد به میزان کم و ۲۷/۵ درصد از افراد اصلاً تمایلی به سکونت در بافت قدیم ندارند. جهت آزمون فرضیه، برای بررسی رابطه بین دو متغیر شبکه ارتباطی نامناسب و محدودیت های کالبدی-عملکردی از ضریب همبستگی اسپیرمن استفاده شده است. نتایج بدست آمده از این آزمون، نشان می دهد که شدت رابطه بین این دو متغیر ۰/۲۲۸ بوده و جهت رابطه نیز مثبت است و با توجه به اینکه سطح معنی داری این آزمون کمتر از ۰/۰۱ است، بنابراین می توان گفت نتیجه بدست آمده قابل تعمیم به جامعه آماری بوده و فرضیه را تایید می کند.

#### فرضیه دوم:

در کشورهای توسعه یافته، کاربری مسکونی حدود ۴۰٪ از کل مساحت شهرها را اشغال می کند. در حالی که تنها در بافت قدیم سبزوار ۵۰/۳۳ درصد مساحت آن به این کاربری اختصاص دارد. از سوی دیگر از کل سطوح بافت قدیم سبزوار فقط ۱۳/۲ درصد به خدمات رفاه عمومی و ۰/۴ درصد به تأسیسات و تجهیزات اختصاص دارد که

سطح خدمات رفاه عمومی و تأسیسات و تجهیزات در بافت قدیم در مقایسه با کل شهر پایین تر است. بنابراین مشکل عمده در بافت قدیم کمبود سطح خدمات رفاه عمومی و خدمات شهرداری و تأسیسات و تجهیزات شهری است.

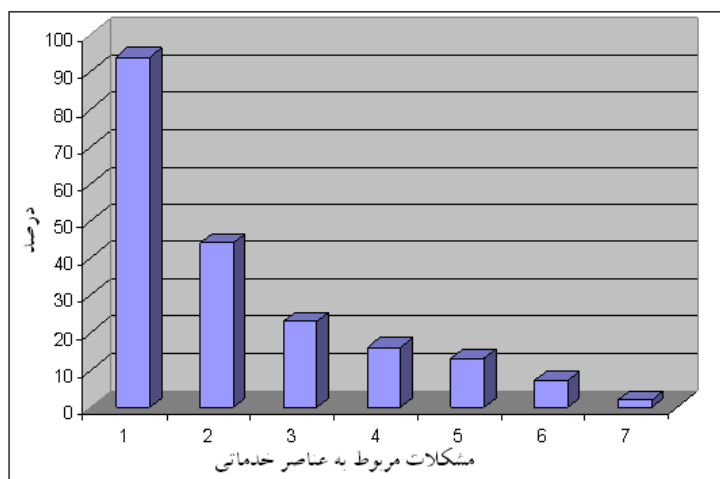
در شرایط فعلی تعداد عناصر خدماتی در بافت قدیم شهر سبزوار برای جمعیت ساکن در آن کافی نمی باشد و این موضوع در محدودیت کالبدی- عملکردی بافت قدیم سبزوار نقش زیادی دارد. نتایج بدست آمده از پرسشنامه ب نیز موید این مطلب است. بطوری که حدود ۵۳/۸ درصد از پاسخ دهندگان برای تأمین نیازهایشان به راحتی با عناصر خدماتی در ارتباط نیستند و ۱۹/۸ درصد از افراد هم تا حدودی برای تأمین نیازهایشان با مراکز و عناصر خدماتی در ارتباط هستند. همچنین نتایج نشان داد که ۶۴/۳ از پاسخ دهندگان، عناصر خدماتی در زمینه آموزش و پرورش، ۹۳/۴ درصد عناصر خدماتی در زمینه بهداشت و درمان و ۹۵/۶ درصد عناصر خدماتی در زمینه ایجاد امنیت و برقراری نظم و کنترل شهری را برای ساکنین بافت ناکافی دانسته و ۹۵/۶ درصد به نبود امکانات جهت گذران اوقات فراغت در داخل بافت اشاره کرده اند.

- بررسی های صورت گرفته همچنین نشان داد که در زمینه خدمات شهرداری و تأسیسات و تجهیزات زیربنایی، محدودیت ها و مشکلات زیادی برای ساکنین بافت قدیم وجود دارد. حدود ۹۴ درصد از افراد پاسخگو به این مسأله اشاره کرده اند. به این صورت که مهمترین مشکلات و محدودیت ها در زمینه خدمات شهرداری و تأسیسات و تجهیزات زیربنایی به نظر پاسخ دهندگان شامل موارد زیر می باشد:

- ۱- عدم ورود مأمور شهرداری یا نامنظم آمدن آن به داخل کوچه ها جهت جمع آوری زباله ها و عدم رسیدگی به بهداشت و نظافت کوچه ها (۸۱ درصد)
- ۲- نبود آسفالت یا کیفیت پایین آسفالت کوچه ها و معابر و گل و لای شدن و جمع شدن آب باران در معابر در مواقع بارندگی و ایجاد مشکلات عبور و مرور (۸۰ درصد)
- ۳- عدم روشنایی کوچه ها و معابر در طول شب (۴۷ درصد)
- ۴- نبود چاه فاضلاب و مشکلات مربوط به آن (۳۱ درصد)

### ۵- نبود سطل زباله بزرگ در سر کوچه‌ها (۵ درصد)

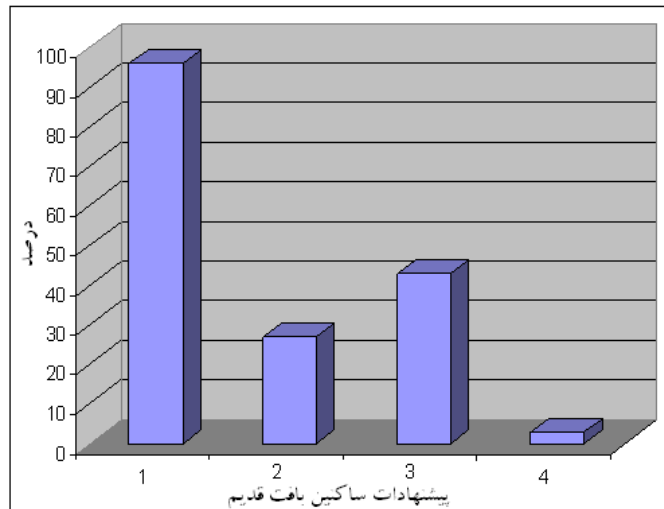
در سایر موارد هم، حدود ۴۴ درصد از افراد، کمبود و دوری مراکز بهداشتی-درمانی از بافت قدیم و مشکلات رفت و آمد به این مراکز به علت کهولت سن و ماشین رو نبودن کوچه‌ها، ۲۳ درصد کمبود و دوری مراکز انتظامی از بافت و نیاز شدید به این مراکز به علت پایین بودن امنیت بافت و عدم ورود ۱۱۰ به داخل بافت به علت تنگی و کم عرض بودن معابر، ۱۶ درصد کمبود و یا نبود مراکز تفریحی- ورزشی و فضای سبز جهت گذران اوقات فراغت، ۱۳ درصد کمبود مراکز آموزشی در داخل بافت و ۷ درصد از افراد هم نبود و یا کمبود مراکز خرید و مغازه‌های خرده فروشی نظیر نانوايي، سوپرمارکت، میوه فروشی و ... را به عنوان مشکل در زمینه عناصر خدماتی مطرح کرده اند که در نمودار (۳) مشاهده می شود.



نمودار (۳) مشکلات و محدودیت‌های مربوط به عناصر خدماتی در داخل بافت قدیم

از دیگر نتایج حاصله از پرسشنامه ب، این بود که جهت بهتر بهره مند شدن اهالی بافت قدیم از عناصر خدماتی موجود، ۹۶ درصد از افراد، تعریض معابر و آسفالت کردن آنها را جهت ماشین رو شدن و بهره مندی بیشتر و بهتر از خدمات شهرداری، تأسیسات و تجهیزات زیربنایی و سایر مراکز خدماتی، ۴۳ درصد ایجاد و توسعه بیشتر

مراکز خدماتی، با توجه به کمبود آن و جمعیت ساکن در بافت و ۲۷ درصد افراد هم گسترش سیستم حمل و نقل عمومی (ایجاد ایستگاه واحد و تاکسی) در داخل بافت را پیشنهاد داده اند که در نمودار (۴) قابل مشاهده است.



نمودار (۴) پیشنهادات ساکنین بافت قدیم جهت بهره مندی بهتر از عناصر خدماتی موجود

همچنین میزان علاقمندی ساکنین جهت سکونت در بافت قدیم با توجه به سوالات عنوان شده در پرسشنامه ب، به این صورت است که ۹/۳ درصد افراد به میزان خیلی زیاد، ۱۸/۷ درصد زیاد، ۳۰/۲ به میزان متوسط، ۱۴/۳ درصد به میزان کم و ۲۷/۵ درصد هم اصلاً تمایلی به سکونت در بافت قدیم ندارند. از این رو با توجه به اطلاعات بر گرفته از پرسشنامه ب می توان اینگونه نتیجه گرفت که تعداد عناصر خدماتی در بافت قدیم شهر سبزوار، برای جمعیت ساکن در آن کافی نمی باشد. به گونه ای که طبق نظرسنجی صورت گرفته، ساکنین بافت از کمبود خدمات رفاه عمومی و ضعف و نارسایی در ارائه خدمات شهرداری و تأسیسات و تجهیزات زیربنایی رنج می برند و این ضعف و نارسایی مشکلات زیادی را برای ساکنین بافت از جمله مشکلات زیست محیطی و آلودگی محیط، نظیر وجود حشرات و جانوران موزی و ... و مشکلات مربوط به دفع

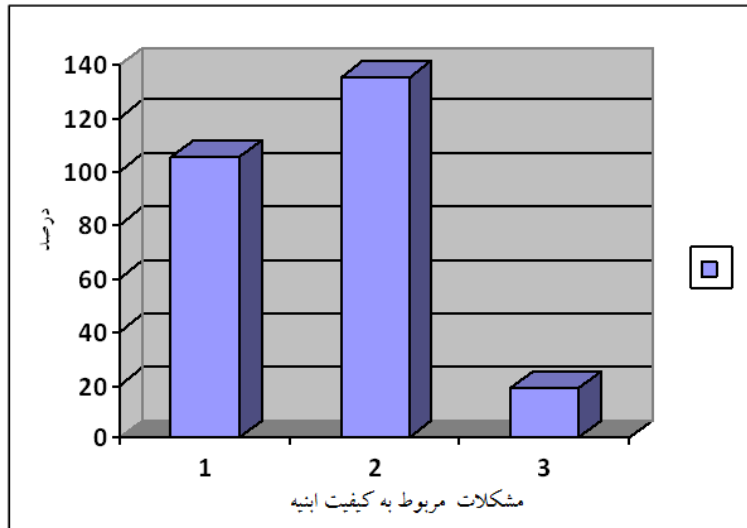
جریانهای ناشی از بارش در معابر و گل و لای شدن آنها در مواقع بارندگی بوجود آورده است. آزمون مورد استفاده جهت بررسی رابطه بین دو متغیر کمبود عناصر خدماتی و محدودیت های کالبدی - عملکردی آزمون ضریب همبستگی اسپیرمن می باشد. نتایج بدست آمده از این آزمون نشان می دهد که شدت رابطه بین دو متغیر فوق ۰/۱۳۸ بوده و جهت رابطه نیز مثبت می باشد و چون سطح معنی داری این آزمون کمتر از ۰/۰۵ ( $\text{Sig} = ۰/۰۲۴$ ) است بنابراین می توان گفت که نتیجه بدست آمده قابل تعمیم به جامعه آماری بوده و فرضیه مورد نظر تایید می شود.

#### فرضیه سوم

سکونت گاه های قدیمی و فشرده موجود در بافت قدیم شهر سبزوار در محدودیت های کالبدی - عملکردی آن نقش زیادی دارد.

نتایج بدست آمده از پرسشنامه ج نشان داد که حدود ۴۴ درصد از واحدهای مسکونی موجود در بافت قدیم، بیشتر از ۶۰ سال و ۳۲/۴ درصد این واحدها بین ۳۵ تا ۶۰ سال قدمت دارند. همچنین ۶۳/۷ درصد از خانه های موجود در بافت قدیم از مصالحی همچون خشت و گل ساخته شده اند که این نتایج، خود بیانگر فرسودگی و قدیمی بودن واحدهای مسکونی موجود در بافت می باشد. همچنین بررسی های صورت گرفته نشان داد که کیفیت ساختمانها و نوع معماری آن برای حدود ۸۰/۸ درصد از افراد پاسخگو، مشکلات حادی ایجاد کرده است. ۸۱ درصد این مشکلات ایجاد شده مربوط به سقف، پشت بام و دیوارخانه (ریزش سقف و دیوار، ترک و شکستگی های عمیق سقف و دیوار، خوردگی سقف، در و پنجره های چوبی توسط موریانه، مشکلات مربوط به پشت بام به دلیل کاهگلی بودن آنها)، ۸۸ درصد مربوط به فرسودگی لوله ها و رطوبت ناشی از لوله ها، وجود قنات، چاه و یا آب انبارهای قدیمی و نداشتن فاضلاب (نظیر ریختن گچ و سیمان دیوارها، ترکیدگی لوله ها، نم و نشت خانه) و ۲۲ درصد از این مشکلات ایجاد شده هم مربوط به نبود امکانات رفاهی در داخل ساختمان و طراحی داخلی نامناسب ساختمان (نظیر نبود حمام و یا وجود سرویس

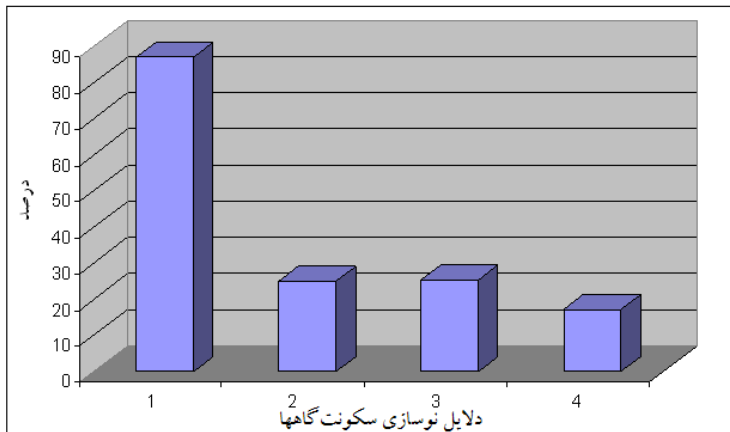
بهداشتی در داخل حیاط، نبود پارکینگ، نبود چاه فاضلاب، آفتابگیر نبودن و تاریکی خانه ها، شیب زیاد پلکانها و ... می باشد که در نمودار (۵) مشاهده می شود .



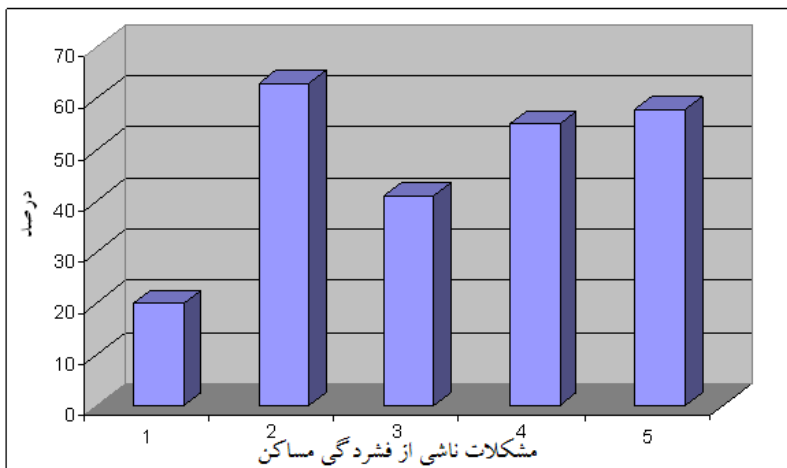
نمودار (۵) مشکلات ناشی از کیفیت و نوع معماری واحدهای مسکونی موجود در بافت قدیم دیگر نتایج بدست آمده از پرسشنامه ج، بیانگر این است که حدود ۸۷ درصد از افراد فرسودگی، مخروبه بودن و قدیمی بودن واحدهای مسکونی و هزینه زیاد تعمیرات آن، ۲۵ درصد افزایش مساحت و فضای خانه ها به دلیل کمبود جا، ۲۵/۵ درصد، مقاوم سازی ساختمان در برابر خطرات طبیعی و عدم وجود امنیت جانی با شرایط فعلی سکونت گاه ها و ۱۷ درصد هم نبود امکانات رفاهی در داخل ساختمان و طراحی داخلی نامناسب آن را به عنوان مهمترین دلایل نوسازی سکونت گاه های قدیمی خود مطرح کرده اند که در نمودار (۶) مشاهده می شود.

علاوه بر اینها، دیگر اطلاعات استخراج شده از پرسشنامه ج نشان داد که ۶۳ درصد از افراد معتقد بودند که فشردگی مساکن و نبود فضای باز بین آنها، باعث بروز مشکلاتی جهت تعمیر و بهسازی مساکن شده است. در بقیه موارد هم، ۲۰ درصد از افراد بروز مشکلات فرهنگی با همسایگان، ۴۱ درصد بروز مشکلات زیست محیطی و آلودگی محیط، ۵۵ درصد وجود مناظر قدیمی و نه چندان زیبا در مساکن و ۵۸ درصد

هم عدم برخورداری از تنوع فضاهای شهری مثل فضای سبز را ناشی از فشردگی مساکن موجود در بافت و نبود فضاهای بازی از آنها قلمداد کرده اند.



نمودار (۶) مهمترین دلایل نوسازی سکونت گاه قدیمی موجود در بافت قدیم از دیدگاه ساکنین بافت



نمودار (۷) : مشکلات ناشی از فشردگی مساکن موجود در بافت قدیم

در پایان نتایج بدست آمده در مورد میزان علاقمندی ساکنین جهت سکونت در بافت قدیم با توجه به سوالات عنوان شده در پرسشنامه ج به این صورت است که ۹/۳ درصد به میزان خیلی زیاد، ۱۸/۷ به میزان زیاد، ۳۰/۲ درصد به میزان متوسط ۱۴/۳ درصد به میزان کم و ۲۷/۵ درصد از افراد اصلاً تمایلی جهت سکونت در بافت قدیم ندارند. همچنین با در نظر گرفتن عمر ساختمان ها و نوع مصالح ساختمانی به کار رفته

در آنها، می توان گفت که اکثر بناهای موجود در بافت قدیم سبزوار فرسوده و قدیمی می باشند. به گونه ای که در بعضی موارد بسیاری از بناهای موجود در بافت در اثر فرسودگی بیش از حد تبدیل به فضاهای مخروبه و محل تجمع زباله ها و به تبع آن گسترش آلودگی محیط از یک سو و محل تجمع افراد خلافکار و بزهکار و به تبع آن کاهش امنیت اجتماعی بافت از سوی دیگر شده است. همچنین در مورد آسیب های وارد شده به ابنیه موجود در بافت می توان گفت که اکثر این آسیب ها جزء آسیب های ساختاری محسوب می شوند. یعنی آسیبی هایی که باعث شکسته شدن استخوان بندی بنا می شود، که همین امر ضرورت اجرای طرح های بهسازی بافت قدیم را بیش از پیش مطرح می کند. در این فرضیه نیز جهت بررسی رابطه بین دو متغیر سکونتگاه های فرسوده و فشرده و محدودیت های کالبدی - عملکردی از ضریب همبستگی اسپیرمن استفاده شده است. نتایج بدست آمده از این آزمون نشان می دهد که شدت رابطه بین این دو متغیر ۰/۱۷۸ است و جهت رابطه نیز مثبت می باشد و با توجه به اینکه سطح معنی داری آزمون این فرضیه نیز کمتر از ۰/۰۱ ( $\text{sig} = ۰/۰۰۴$ ) است، بنابراین می توان گفت که نتیجه بدست آمده قابل تعمیم به جامعه آماری بوده و فرضیه تحقیق تایید می شود.

#### فرضیه چهارم:

برای بهسازی بافت قدیم شهر سبزوار برنامه ریزی منطبق بر نظریه فرهنگ گرایی می تواند مناسب باشد.

بافت قدیم سبزوار در زمان حیات گذشته خود در تأمین روابط اجتماعی بسیار موفق بوده و در زمینه جوابگویی به مسائل فرهنگی، اجتماعی و اقلیمی، عملکردی بهتر از الگوهای جدید شهرسازی داشته است. از این رو اهتمام اصلی بر اساس حفظ چنین الگوی روابط شهری و تحکیم آن است. به یقین الگوهای جدید شهری در بافت های قدیمی قابل اجرا نبوده، طراحی در این بافت ها باید با ارزش گذاری و کوشش در جهت حفظ روابط درون آن انجام گیرد. از سوی دیگر کاستی های بافت قدیم غیرقابل انکار است. عدم هماهنگی بافت با شرایط موجود و عدم امکان تأمین سرویسهای لازم



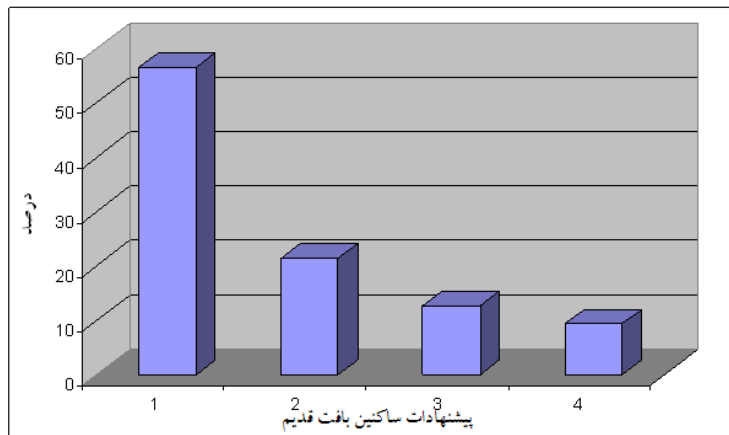
در داخل بافت، باعث شده کیفیت اسکان در این محدوده شدیداً لطمه بخورد. تدوین قوانینی که تنها از تخریب بافت جلوگیری نماید بدون توجه به مسائل اجتماعی و اقتصادی که لزوم ایجاد تغییرات را در بافت به وجود آورده، نمی تواند گره گشا باشد. مرمت و بهسازی بافت قدیم به این معنا نیست که بافت را به صورت منجمد نگاه کنیم و به شکل موزه ای آن را حفظ کنیم. به طور قطع کوشش در جهت حفظ بافت بدون توجه به عدم کارآیی آن در جوابگویی به نیازهای زندگی امروزه راه حل موفقی نخواهد بود.

بافت قدیم، اثری فرهنگی است که باید با تمام توان حفظ شود. اثری که دیگر امکان تولید و تکرارش نیست. گنجی است که از پیشینیان به ارث مانده، میراثی است همگانی، ملک اختصاصی کسی نیست، تعلق انحصاری به فرد، خانواده، گروه، محله یا شهر معینی ندارد چه رسد به شهردار، طراح یا استاد و دانشجو که کلنگ تخریب بر سر آن فرود آورد (رضایی راد، ۱۳۸۰، ص: ۸).

مرمت، احترام به میراث فرهنگی است. پاسداری و نگهداری آن، امانتداری است. آثار فرهنگی یادگار با ارزش و محترم پیشینیان است و باید به آیندگان سپرده شود و بطور کلی مرمت یک برخورد فرهنگی محسوب می شود. این تعریف بیانگر معنویت و اصالت مرمت و در برگیرنده تمامی نیت و اهداف عالیه پیشگامان مرمت است. مانع و بازدارنده دخالت های غیرمسئول و خودسرانه افراد بی خبر از روح مرمت، در عرصه آثار فرهنگی است و تردیدی نیست که در هر اقدامی استفاده بهینه از امکانات، شرط عقل است (بورژل، ۱۳۷۷، ص: ۵۷).

ابنیه و بافت قدیم شهری با تمام شئون و مراتب معنوی یک جامعه در هم تنیده شده و همواره صمیمی ترین پیام ها را با مخاطب خود داشته است. بهسازی بافت قدیم به نوعی هم حفظ گذشته است و هم به نوعی به آینده اندیشیدن. بنابراین از میان نظریه های برنامه ریزی شهری، نظریه فرهنگ گرایی با بهسازی و مرمت بافت قدیم عجین شده است و در این جهت مناسب است، علاوه بر مطالب گفته شده، بیشتر ساکنین بافت

نیز علاقمند به برنامه ریزی جهت بهسازی بافت قدیم با حفظ اصالت فرهنگی آن هستند و نتایج بدست آمده از پرسشنامه ها نیز موید این مطلب است. بطوری که طبق نظرسنجی صورت گرفته حدود ۵۶/۶ درصد از ساکنین بافت قدیم جهت حفظ و احیای بافت قدیم و رفع مشکلات و محدودیت های آن، بهسازی بافت با حفظ معیارهای اصیل تاریخی و فرهنگی، ۲۱/۴ درصد افراد تخریب بافت و جایگزینی ساختمان های نوساز در آن، ۱۲/۶ درصد، استفاده از فضاهای خالی برای ساختن عناصر خدماتی در داخل بافت و ۹/۳ درصد از افراد هم توسعه و گسترش شبکه ارتباطی بافت قدیم را پیشنهاد داده اند به این ترتیب فرضیه چهارم نیز به اثبات می رسد.



نمودار (۸) پیشنهادات ساکنین بافت جهت حفظ و احیای بافت قدیم سبزوار

### ارائه راهکارها و پیشنهادات و نتیجه گیری

فقدان بنیادهای ساختاری و زیرساخت ها و عدم تعریف راهبردهای مداخله در قالبی نظام یافته از چالش ها و موانع اساسی برای بهسازی بافت قدیم محسوب می شود. فرایند باز زنده سازی و بهسازی پایدار بافت قدیمی نیازمند حرکتی آگاهانه و مستلزم تأمین زیرساخت ها و پیش نیازهای پایه و اتخاذ روشهایی منسجم است. از سوی دیگر مساله ای که بافت قدیم با آن روبرو می باشد، تخریب و نابودی است و هدفی که ما به دنبال آن هستیم احیاء و بهسازی بافت با توجه به نیاز روز و رعایت احترام به ارزشهای حاکم

در بافت و حفظ اصالت تاریخی و فرهنگی آن است. از این رو پیشنهادات و راهکارهایی را که می‌توان جهت بهسازی بافت قدیم سبزوار ارائه داد شامل موارد زیر می‌باشد:

۱- یکی از موانع عمده در ساخت و ساز بناها در بافت قدیم، عدم وجود قوانین و مقررات شفاف و تعریف شده از طرف ارگانهای ذیربط می‌باشد. این عوامل همراه با عدم وجود دسترسی مناسب که ایجاد تسهیلات را محدود ساخته و با پایین آمدن ارزش زمین و مسکن سبب جذب قشر کم درآمد شده است، لذا نیاز به تدوین قوانین جدید و شفاف همراه با مدیریتی قانونمند می‌باشد.

۲- از آنجایی که ساکنین بافت قدیم به واسطه پایین بودن توان مالی، قدرت احیاء بافت را ندارند، لذا در نظر گرفتن تسهیلاتی چون معافیت‌های مالیاتی، تسهیل قوانین و مقررات، پرداخت وام‌های با بهره کم و طولانی مدت، می‌تواند انگیزه مردم را برای مشارکت در حفظ و احیاء بافت فراهم آورد.

۳- برطرف نمودن نارسایی شبکه‌های حمل و نقل و مشکلات ترافیکی در معابر اصلی بافت با ایجاد و توسعه سیستم حمل و نقل عمومی سطحی و زیرزمینی

۴- جهت کاهش ترافیک در خیابان‌های مرکزی بافت، ایجاد شبکه‌های پیاده مرکزی شهر به صورت محورهای جاذب برای تشویق و اشاعه حرکت پیاده و انسانی تر کردن جریان آمد و شد پیشنهاد می‌شود.

۵- ایجاد پارکینگ‌های کوچک و متعدد عمومی در بر خیابانها و در انتهای خیابانهای فرعی جهت کاهش ترافیک

۶- معابر محله‌ای جهت ارتباط سواره بافت می‌تواند با استفاده از فضاهای مخروبه و تخریبی تعریض شود.

۷- استفاده از محوطه‌های تسطیح یا رها شده چه در بافت و چه در پیرامون و مجاورت بناهای تاریخی که نه تنها می‌تواند به منظور ایجاد کاربری‌ها و فعالیت‌های مورد نیاز بافت به کار آید بلکه زمینه را جهت ایجاد فضاهای باز شهری فراهم می‌آورد.

۸- با توجه به کمبود و یا نبود فضاهای سبز و مکانهای تفریحی مناسب در بافت قدیم می توان بخشی از این کمبود را از طریق جایگزین نمودن فضاهای مخروبه و کم ارزش در مرکز محله ها و بخشی دیگر را از طریق کاهش میزان مساحت کاربری مسکونی در بافت از طریق تجمع قطعات و توسعه عمودی مسکن برطرف نمود.

۹- با توجه به مشکل عمده فاضلاب و رطوبتی بودن ساختمان ها و بناها در بافت قدیم که روند تخریب و فرسودگی بافت را دامن زده و از عمر مفید بناها می کاهد، ضرورت تجهیز بافت قدیم با توجه به موقعیت و شیب ملایم آن به سیستم دفع فاضلاب الزامی می باشد.

۱۰- بهسازی خانه های موجود در بافت، جهت انطباق آن با نیازهای زندگی امروزی با حفظ الگوی اصلی واحدهای مسکونی بافت قدیم و حفظ فرم بدنه با رعایت ضوابط و مقررات و نظارت سازمان میراث فرهنگی بلامانع است.

۱۱- ساختمان های مخروبه در صورتی که جزء بناهای با ارزش و تاریخی خاص نباشد باید هر چه سریعتر پاکسازی و طبق ضوابط بافت نوسازی شوند.

۱۲- کنترل ارتفاع خانه ها جهت حفظ خط افق بافت و کنترل حجم بنا از طریق تقلیل نسبت سطح زیربنا و کنترل تعداد طبقات با تعیین ارتفاع مشخص و مجاز

۱۳- با توجه به اینکه قنوات موجود در بافت قدیم توسط افرادی مسدود شده و با بالا آمدن سطح آب، بافت قدیم در معرض خطر جدی واقع شده است. باید هر چه سریعتر جهت رفع این مشکل توسط سازمانهای ذیربط اقدام گردد و از آب قنوات جهت مصارف کشاورزی و فضای سبز استفاده شود.

۱۴- ایجاد مراکز تفریحی و گردشگری مانند رستورانها و قهوه خانه های سنتی و ایجاد موزه ها و نمایشگاه های فرهنگی- هنری در خانه های قدیمی، تا از این طریق زمینه توسعه اجتماعی و اقتصادی محله ها فراهم شود.

۱۵- ارائه خدمات شهرداری و تأسیسات و تجهیزات زیربنایی به منظور بهبود وضعیت اقتصادی- اجتماعی ساکنین و بافت کاهش مشکلات زیست محیطی آن.

۱۶- ارتقاء سطح فرهنگ شهرنشینی ساکنین بافت و آموزش مردم راجع به اهمیت حفظ میراث فرهنگی به عنوان گنجینه های تاریخی.

ایده ما در نگهداری و بهسازی بافت های قدیمی و تاریخی این است که نباید حفظ آثار فرهنگی به صورت موزه ای باشد. بدیهی است که نمی توان نیاز ساکنین بافت به امکانات رفاهی بهتر را انکار کرد. موزه ای برخورد کردن با فضاهای سنتی منجر به تخلیه بنا شده و زندگی از بافت رخت بر خواهد بست. کسانی که در این بافت ها و ساختمان ها زندگی می کنند، نیاز به شکوفایی شخصیت خود و خانواده هایشان دارند. عدم تأمین وسایل و امکانات رفاهی برای ساکنین بافت به بهانه لطمه زدن به بافت قدیمی صرفه نظر از بی انصافی آن مراد اجتماعی و فضایی که لازمه هویت بافت قدیم است را خدشه دار خواهد کرد. نتیجه کلی پژوهش حاضر این است که در راستای حفظ بافت و تأمین زندگی مناسب در محلات و کاهش تأثیر محدودیت های فیزیکی- کالبدی بافت، دو نقطه نظر اصلی باید هماهنگ گردیده به نحوی که هر دو نقطه نظر به طور نسبی تأمین شوند، بدون اینکه به دیگری صدمه ای وارد سازد. اول حفظ عناصر با ارزش بافت قدیم در رابطه با هم و در رابطه با کل مجموعه فضایی، به عبارتی حفظ الگوهای روابط فضایی بافت قدیم و حفظ کالبدی فضاهای با ارزش، دوم تأمین خدمات شهری، امکانات رفاه عمومی و تأسیسات و تجهیزات زیربنایی، کمک به ساکنین بافت جهت بهسازی و مرمت مساکن قدیمی شان و پاکسازی فضاهای مخروبه و بهبود وضعیت شبکه ارتباطی بافت با استفاده از پتانسیل ها و امکانات موجود در بافت، جهت بهبود وضعیت محلات. به این ترتیب اگر چه خواست های عمومی به طور صد درصد برآورده نمی شود اما کیفیت رفاهی زندگی در داخل بافت تا حد زیادی بهبود یافته و به مناطق نوسازی مسکونی نزدیکتر می گردد، در عین حال هویت اصلی بافت نیز از بین نمی رود.

## منابع و مأخذ

- ۱- آریان پور، علیرضا، ۱۳۷۸، بافت قدیمی و شهرسازی شهرستان سبزوار، شهرهای ایران، جلد دوم، تهران، انتشارات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی.
- ۲- بنه ولو، لئوناردو، ۱۳۶۵، تاریخ معماری مدرن، ترجمه سیروس بارور، تهران، دانشگاه تهران.
- ۳- بورژل، گی، ۱۳۷۷، شهر امروز، چاپ اول، ترجمه سیدمحمد سیدمیرزایی، تهران، انتشارات دانشگاه شهید بهشتی .
- ۴- توفیقی، مسعود، ۱۳۷۶، «توسعه شهری و منطق گریز از بافت قدیم مورد سبزوار»، مجموعه مقالات همایش تخصصی بافت های فرسوده شهری، چاپ اول، انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی مشهد.
- ۵- توسلی، محمود و دیگران، ۱۳۶۸، طراحی شهری در بافت قدیم شهر یزد، تهران، چاپ اول، مرکز مطالعات شهرسازی و معماری وزارت مسکن.
- ۶- رضایی راد، رضا، ۱۳۸۰، بینش فرهنگی و نقش آن در تحولات معماری و شهرسازی، مجله معماری و شهرسازی، شماره ۱۲، تهران.
- ۷- شماعتی، علی و پوراحمد، احمد، ۱۳۸۴، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
- ۸- فلامکی، محمدمنصور، ۱۳۸۳، باز زنده سازی بناها و شهرهای تاریخی، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
- ۹- مطالعات مرحله دوم ساماندهی حمل و نقل و ترافیک شهر سبزوار، ۱۳۸۵
- ۱۰- مهندسین مشاور فرافزا، تجزیه و تحلیل و استنتاج از بررسی های طرح جامع شهرستان سبزوار، انتشارات مسکن و شهرسازی خراسان، جلد ۳، ۱۳۸۳.