



## شناسائی و تعیین انواع بافت های شهری در شهر سبزوار

محمد سلمانی مقدم<sup>۱</sup>، داوود سمعی<sup>۲</sup>

سبزوار، دانشگاه حکیم سبزواری

، ۰۹۱۲۷۲۳۶۸۹۱، ML\_moghadam@yahoo.com

### چکیده

در حال حاضر شهرهای ایران از مسئله عدم توجه به بافتهای موجود شهری و تخریب بافتهای قدیمی و سنتی رنج می برند روند تخریب بافتهای قدیمی شهرهای ایران نگران کننده است و ساماندهی این وضعیت ضرورت اساسی در راستای حفظ هویت شهری خواهد بود. اولین گام در این ارتباط شناخت انواع بافتهای شهری و شکل دادن به توسعه شهر براساس حفظ بافتهای موجود می باشد. این تحقیق به بررسی و شناسائی انواع بافت های شهری در شهر سبزوار پرداخته است و بر اساس شاخص هائی چون شکل و جانمایی، تراکم، نسبت مساحت کاربری های غیرقابل تغییر به مساحت بلوک، نسبت میان مساحت بزرگترین قطعه ی بلوک به مساحت میانگین قطعات در بلوک اختلاف تعداد طبقات میان بلند ترین ساختمان بلوک و میانگین طبقات بلوک انواع بافت های شهری شهر سبزوار را تعیین نموده است. نتایج تحقیق نشان میدهد که با بررسی ساختار کالبدی شهر سبزوار میتوان بافت های شهری شامل بافت قدیمی، بافت میانی، بافت جدید، بافت پیرامونی، بافت اقماری و بافت نیمه روستائی را در این شهر مشاهده نمود. آنچه حائز اهمیت است توجه به حفظ هویت شهری با حفظ بافت قدیمی و تاریخی شهر و تفاوت در نوع برنامه ریزی شهری در هر یک از بافت های موجود در شهر می باشد نکته ای که می بایست مد نظر مدیران و برنامه ریزان شهری قرار داشته باشد.

کلید واژه ها: بافت شهری، برنامه ریزی شهری، شهرسبزوار

۱- استادیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه حکیم سبزواری

۲- کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه حکیم سبزواری،



## ۱- مقدمه:

بافت (Texture) هر شهر کمیتی پویا و در حال تغییر است که وضع کالبدی شهر و چگونگی شکل گیری آن را در طول زمان نمایان می سازد. بافت هر شهر دانه بندی فضای کالبدی شهر یعنی فضاهای پر و خالی و مقدار آنها را نسبت به یکدیگر و چگونگی رابطه و حد نزدیکی بین آنها را مشخص می کند و شبکه ارتباطات و نحوه دسترسی و خصوصیات کلی راه ها و کوچه ها را آشکار می نماید و توسط آن می توان راه های اصلی و فرعی را تشخیص داد. به عبارت دیگر بافت شهر به هم تنیده شدن و نحوه استقرار ساختمانها و ترکیب آنها با یکدیگر در ارتباط با شبکه راه ها براساس شرایط محیطی است (وزارت مسکن و شهرسازی ۱۳۸۴:۳۳). اگر چه تفکیک بافت های شهر با توجه به نیاز رشته های طراحی، معماری، شهر سازی و دیگر رشته های مربوط، متناسب با اهدافی خاص صورت می گیرد ولی به طور کلی به منظور تفکیک و طبقه بندی بافت های شهری اغلب به بیش از ده عامل یا خصیصه استناد می شود که عامل تفاوت بافت های موجود شهری از یکدیگر هستند. این عوامل عبارتند از: زمان شکل گیری، سرعت شکل گیری، نرخ رشد شهر نشینی، ترکیب کاربری اراضی، استقرار عملکردهای شهری، چسبندگی کالبدی (انسجام شهری)، شکل گیری شبکه ارتباطی، تعادل زیست - محیطی، هماهنگی عناصر تشکیل دهنده بافت، تراکم جمعیتی، تراکم ساختمانی (ذاکر حقیقی ۱۳۸۹: ۴۵).

بافت های شهری که در زمان های مختلف شکل گیری هر شهر ایجاد شده اند نماینده تاریخ هویت گذشته و روند تغییرات شهرها هستند شناسائی و تلاش برای حفظ و نگهداری آنها توأم با برنامه ریزی ساماندهی بافت های مذکور یکی از محوری ترین مواردی است که در برخورد با هر شهر و برنامه ریزی برای آن بایستی مد نظر باشد. از طریق شناسائی و تفکیک انواع مختلف بافت ها است که برنامه ریزان شهری قادر خواهند بود که متناسب با هر بافت برنامه ریزی خاص و مناسب با آن بافت را دنبال کرده از این طریق نسبت به حفظ گذشته تاریخی شهر توأم با حفظ هویت شهری اقدام نمایند. مقوله ای که در حال حاضر در برنامه ریزی شهرهای ایران توجه جدی به آن نشده و در حال حاضر یکی از مشکلات شهرهای کشور تخریب بافتهای تاریخی و قدیمی شهرها است.

## ۲- اهمیت و ضرورت:

همانگونه که اشاره شد یکی از مسائل بسیار مهم در برنامه ریزی و توسعه شهری شناخت انواع بافتهای شهری و شکل دادن به توسعه شهر براساس حفظ بافتهای موجود می باشد. از این رو تعیین انواع بافتهای شهری در یک شهر ضرورت پایه ای برای برنامه ریزی توسعه شهری محسوب می شود. برنامه ریزی توسعه



شهری بایستی با لحاظ انواع بافت های شهری و توجه به ویژگیهای آن نظیر وسعت، کیفیت، نقاط با ارزش شهری و .... سعی در حفظ بافت های مختلف یک شهر داشته باشد. (وزارت مسکن ۱۳۸۴:۱۲۰)

از سوی دیگر یکی از ضرورت های تعیین بافت های شهری توجه برنامه ریزان شهری به حفظ هویت شهری است نکته بسیار مهمی که یکی از اصول برنامه ریزی شهری مدرن است. برنامه ریزی شهری موفق خواهد بود که بتواند هویت شهری را حفظ کند و یکی از ضرورت های حفظ هویت شهری شناسایی بافت های شهری موجود در یک شهر است. ضرورت دیگر انجام این تحقیق تعیین مرزهای مشخص بافت های شهری بر روی نقشه های اجرائی شهری است که بتواند مرزهای مشخص شهر را از دیدگاه های اجرائی و در مقیاس های اجرائی شهر تعیین نماید. در این راستا تعیین شاخصهائی که بر اساس آن بافت های شهری از یکدیگر جدا شود حائز اهمیت بسیاری است این شاخصها عبارتند از شکل توسعه شهری، نوع مصالح، الگوی معماری، شکل و شیوه ساخت دسترسی ها، عناصر و نمادهای مشخص شهری، سلسله مراتب شهری و شاخصه های دیگری که بر اساس آنها می توان یک بافت را در یک دوره از بافت دیگر جدا نمود. ضرورت دیگر انجام این تحقیق به این مسئله برمی گردد که پس از تعیین بافت های هر شهر و مرزبندی دقیق آن بایستی برای هر بافت برنامه ریزی خاص آن را در چارچوب برنامه کلی توسعه شهری تبیین نمود و این مسئله تاثیر بسزائی در موفقیت برنامه ریزی شهری هر کشوری خواهد داشت.

### ۳- فرضیات تحقیق:

فرضیه های این تحقیق عبارتند از الف- به نظر می رسد که مرزهای بافت های تاریخی و قدیمی در شهر سبزوار به طور دقیق تعیین نشده است. ب- به نظر می رسد که با تعیین شاخصه های معین می توان مرز بافت های شهری در شهر سبزوار را تعیین کرد. ج - به نظر می رسد که با تعیین مرز بافت های مختلف شهری در شهر سبزوار به یکی از نیازهای اساسی برنامه ریزی شهری اصولی پاسخ داده شده است.

### ۴- پیشینه تحقیق:

در خصوص بافت های مختلف شهری مطالعات گوناگونی در شهرهای ایران انجام شده است. مطالعاتی که با هدف شناسایی بافت های شهری و تلاش در جهت ساماندهی بافت های قدیمی و کهن شهری صورت گرفته است. این مطالعات در راستای پاسخگویی به سؤال تعیین بافت ها و سپس بهسازی، بارسازی و نوسازی بافت های مذکور انجام می گیرد و از آن جهت حائز اهمیت است که می تواند در تدوین برنامه ای مناسب برای ساماندهی بافت های مذکور کمک نماید. از جمله مطالعات انجام شده در این ارتباط می توان به راهنمای شناسایی و مداخله در بافت های فرسوده (مصوب شورای عالی شهر سازی و معماری ایران - خرداد ۱۳۸۴) اشاره کرد که در آن تلاش شده است روش های شناسایی و چگونگی مداخله در بافت های فرسوده کشور مورد بررسی



قرار گیرد. از جمله موارد دیگر میتوان به مقاله تدوین شاخص های موثر بر گونه شناسی بافت شهری دکتر کیانوش ذاکر حقیقی (۱۳۸۷) اشاره کرد که در این مقاله شاخص های موثر بر تعیین انواع گونه های متفاوت بافت شهری مورد بحث و بررسی قرار گرفته است. مطالعات عمومی شناسایی بافت های فرسوده در شهرهای ایران از جمله منابع دیگری است که در این ارتباط قابل ارائه است در این نوع مطالعات مهندسیین مشاور شهرساز بر اساس شاخص های شناسایی بافت های شهری به تبیین انواع بافت شهری در شهرهای کشور می پردازند. از جمله پایان نامه هائی که در این ارتباط تدوین شده اند پایان نامه کارشناسی ارشد خانم مهسا نوروزیان تحت عنوان محدودیت های فیزیکی - کالبدی بافت قدیم سبزوار و برنامه ریزی لازم جهت بهسازی آن ( دانشگاه یزد ۱۳۸۶) است .

#### ۵- روش تحقیق:

روش انجام این تحقیق متکی بر مطالعه اسناد ، مدارک و مطالعات انجام شده پیرامون روند شکل گیری و چگونگی رشد شهر سبزوار در گام اول است بر این اساس با مراجعه به مطالعات شهری انجام شده در شهر سبزوار که شامل طرح های جامع تفصیلی و طرح های موردی خاص بوده است اطلاعات اولیه و پایه جمع آوری شده است. در گام دوم نسبت به انجام برداشت میدانی و پیمایش های شهری اقدام شده است به این مفهوم که بر اساس شاخص های تعیین شده تفکیک هر بافت به مناطق مختلف شهر مراجعه شده و با برداشت میدانی حدوده هر بافت بر روی زمین تعیین شده است سپس بر روی نقشه شهری شهر سبزوار مرزهای هر بافت از یکدیگر جدا شده اند و در نهایت انواع بافت های موجود شهری در شهر سبزوار تعیین گردیده است .

#### ۱-۵- ویژگیهای محدوده مطالعاتی :

سبزوار یکی از شهرهای کهن استان خراسان رضوی است که از دیر باز مهمترین مجتمع زیستی این ناحیه به شمار می رفته است . براساس نتایج سرشماری سال ۱۳۹۰، شهر سبزوار دارای ۲۳۱۵۵۷ نفر جمعیت بوده، که ۷۰۴۲۲ خانوار را شامل میشود. وسعت این شهر معادل ۱۶۳۵ هکتار است. از نظر توزیع کاربریهای، کاربری مسکونی با ۲۶/۲۸ درصد، شبکه های ارتباطی با ۲۴/۸۸ درصد و اراضی بایر با ۱۷/۵۸ درصد به ترتیب بیشترین درصد و مساحت اراضی شهر را به خود اختصاص داده اند. (مهسا نوروزیان ۱۳۸۶: ۶۶)

#### ۲-۵- بافت های شهر:

همانگونه که می دانیم برای تعیین بافت های شهری از شاخص های خاصی استفاده می شود که از آنها به عنوان شاخصهای کالبدی یاد می گردد این شاخصها عبارتند از:



الف - شکل و جانمایی "شکل و اندازه ی قطعات نقش مهمی را در شکل کلی بلوک و به تبع آن بافت شهری ایفا می کنند شکل و اندازه قطعه پدیده ای متأثر از موضوعات فرهنگی و اقتصادی است محققان بر این باورند که "مهم ترین تصمیم در زمان برنامه ریزی برای آماده سازی زمین تعیین مساحت قطعه است". شاخص دیگر در شکل قطعه نسبت اندازه ی قطعات است ". هرچه شکل قطعه به مربع نزدیک تر باشد، کارایی قطعه برای بهره برداری از زیرساخت ها کمترست، چراکه تعداد کمتری از ساختمان ها به زیرساخت ها دسترسی پیدا می کنند. هرچه قطعات باریک تر باشند قرارگیری آنها در یک الگوی خوشه ای مناسب تر است و در همین حال بزرگ تر شدن عدد تناسب، نشان دهنده ی کاهش تهویه و نور طبیعی در فضاهای میانی قطعه نیز هست. شاخص دیگر مرتبط با شاخص پیشین، عرض قطعه یا به اصطلاح ثبتي رایج در ایران، "بر" قطعه است. (ذاکر حقیقی ۱۳۸۹: ۶۳) در نظرگیری عرض قطعات و میانگین آنها در بلوک می تواند به عنوان شاخص دسترسی به زیرساخت ها و پارکینگ و میزان خلاقیت در خلق جداره ی بصری مناسب مؤثر باشد

ب - تراکم به عنوان شاخصی از ارتفاع است که ابهام اصلی در مورد تراکم، استفاده از این مفهوم بدون تعریف دقیق است ". در بسیاری از مطالعات، تراکم به صورت زیاد و کم مورد اشاره قرار می گیرد، بدون آنکه تعریف خاصی از این صورت پذیرد. بدیهی است که در انجام این تحقیق از شاخص های مذکور در تعیین انواع بافت های شهری محدوده مطالعاتی استفاده شده است.

### ۳-۵- انواع بافت های شهری در شهر سبزوار

انواع بافت در شهر سبزوار :

بر اساس بررسیهای صورت گرفته شهر سبزوار دارای بافت های زیر می باشد: بافت قدیمی ، بافت میانی ، بافت جدید، بافت پیرامونی ، بافت اقماری و بافت نیمه روستائی (مطالعات شناسائی بافت ۱۳۸۶: ۱۴۵) که در اینجا به تشریح هر یک از بافت های مذکور می پردازیم

الف) بافت قدیمی:

زمان شکل گیری این بافت به سالهای قبل از ۱۳۰۰ هجری شمسی بر می گردد. واحد های مسکونی و ساختار شهر عمدتاً در قرن سیزده شکل گرفته است. بافت قدیمی شهر سبزوار به منطقه ای اطلاق می گردد که در طرفین خیابانهای بیهق و اسرار واقع شده و تقریباً در داخل محدوده آخرین حصار و برج و باروی شهر قرار داشته است. این محدوده در گذشته توسط بارویی با چهار دروازه به نامهای دروازه سبریز در جنوب، دروازه ارگ در شمال، دروازه نیشابور در شرق و دروازه عراق در غرب بوده و محله هایی را در خود جای می داده است. این بافت امروزه به وسیله خیابان کاشفی از سمت شرق، خیابان اسد آبادی در جهت شمال، خیابان طبرسی از جنوب و بلوار امام خمینی و خیابان شهدای هویزه از غرب محدود می شود.



قسمت های مرکز این بافت که در طرفین خیابان بیهق قرار دارند قدمت زیاد تری دارد به جز دو خیابان عریض نام برده در بالا و چند خیابان فرعی دیگر که اخیرا احداث شده است.

در این بافت گسیختگی سیمای کالبدی، فرسودگی ساختمانها، در هم ریختگی چهره، شالوده و نشانه های شهری موجب شده که این بافت از حیات اصیل تهی شود (علی آبادی ۱۳۸۷: ۸۵). ترکیب عناصر و فرم های متفاوت شبکه های ارتباطی سواره، پیاده، بازار شهر و بناهای با ارزش تاریخی همجوار آنها، سر در اشفستگی دارد و نه تنها استخوان بندی اصلی و یک دستی را ارایه نمی دهد بلکه ناهنجاری هایی را نیز در سازمان فضایی (سه بعدی) شهر ایجاد کرده است. این بافت کلا عبارت است از شبکه ای از گذرگاههای اصلی که به طور متوسط دارای عرض حدود سه تا چهار متر می باشند و محوری نسبتا مشخص و در چند مورد تقریبا مستقیم دارند و به اضافه انشعابات فرعی آنها که اکثرا با عرض متوسط دو تا سه متر می باشد.

در این بافت محور های بیهق، اسرار و بازار سر پوشیده شهر مراکز عمده تجارتي و اداری و کسب و کار شهر را در بر گرفته اند. در این بخش شهر، تمرکز واحدهای تجاری و افزایش تعداد آنها، باعث شده سایر کاربری ها از جمله کاربری مسکونی رشد موزونی نداشته باشند و در برخی از کاربریهای مسکونی با توجه به وجود بنگاههای اقتصادی و فروشگاهها، کاربریهای مسکونی نقش انبار داری را ایفا نمایند. کاربریهای مسکونی با توجه به کهنگی و فرسودگی آنها به دلیل عدم رغبت ساکنین به ساخت و مرمت آنها، توسعه نیافته است و جمعیت تقاضا کننده واحدهای مسکونی از اقشار نسبتا کم درآمد می باشند. (طرح جامع سبز و از ۱۳۸۸: ۱۵۰)

در قدیم مراکز محله به وسیله بازارچه، مسجد و حمام مشخص می شده است. امروزه غالب مساجد را می توان پیدا کرد، حمامها بعضی وجود دارند و بعضی از بین رفته، بازارچه ها کلا در معرض نابودی قرار گرفته اند زیرا اولاً قدرت جذب مراکز شهری مجاور به قدری زیاد بوده است که مراکز محله ای به زحمت توانسته اند با نوآوری ها در زمینه شهر سازی مقابله کنند، ثانياً مراکز تجاری در محلات فقط در شرایطی می توانسته اند در این رقابت باقی بمانند که بتوانند اجناس مرغوب و مناسب در اختیار مشتریان گذارند. در حالی که واقع شدن یک یا چند مغازه در محلاتی که گاه هیچگونه دسترسی ماشینی به آنها میسر نیست وضعی را پیش می آورد که از نظر اقتصادی امکان باقی ماندن آنها از بین می رود. (زنگنه یعقوب ۱۳۸۱: ۱۸۰) نداشتن امکان دسترسی ماشینی به مراکز این بافت نمودی از نارسایی در نظام زندگی شهری امروزی می باشد بطوریکه حتی در مواقع اضطراری نظیر ضرورت رسانیدن مریض به بیمارستان یا آتش سوزی نیز امکان نفوذ و وسایط نقلیه به درون این بافت به سادگی میسر نیست و ویژگی با ارزش محلات این بافت علاوه بر وجود هویتی قابل تمیز برای محله های مختلف داشتن گذرگاههای متعدد پیاده رو می باشد که سبب شده محیط آرام و دور از آمد و شد ماشینی به وجود آید.



ساختمان های موجود بافت، عموماً یک طبقه و ندرتاً از دو طبقه تجاوز نمی کنند ولی اخیراً در مراکز تجارتمی (محور بیهق) اقدام به احداث ساختمان های بیشتر از دو طبقه می شود. سازه ساختمانی غالب ساختمان های بخش قدیم شهر اجر واهن ودر بخش قدیمی تر آن خشت وچوب است ودر مواردی ساختمانهایی نو سازی شده اند که دارای سازه اسکلت فلزی هستند. ساختمان ها در وضع فعلی از قاعده ساختمانی مشخصی طلعت نمی کنند به طوری که متوسط قطعات تفکیکی بافت بین ۱۰۰ تا ۳۰۰ متر مربع متغیر است.

(ب) بافت میانی :

شکل گیری بافت میانی در شهر سبزوار، مربوط به تحولات شهر نشینی دهه های آغازین قرن حاضر می باشد همزمان با شکل گیری ورواج نظام سرمایه داری در جامعه ایران محدوده بافت قدیم دیگر جواب گوی جمعیتی که آرام آرام بر آن اضافه می گردد نبوده است. بنابراین در این مقطع از شهر نشینی شاهد تغییر و تحولاتی در کالبد بافت های موجود و در کنار آن گسترش فیزیکی شهر می باشیم. در دهه دوم قرن حاضر سیمای شهری بافت قدیم دچار دگرگونی می گردد تا با شرایط جدید حاکم بر جامعه انطباق داشته باشد، با احداث خیابانها بر روی مسیرها و گذرهای موجود بافت میانی به صورت قسمت های پراکنده و لکه هایی در حاشیه بافت قدیم و بیشتر در دو قسمت شرق و شمال شرق شکل می گیرد و از نظر سرعت زمان شکل گیری این بافت نسبت به بافت قدیمی سریعتر شکل گرفته است. این بافت ها از حدود سال ۱۳۰۰ تا اوایل دهه ۴۰ گرداگرد بافت قدیم شهر شکل گرفت. (مطالعات شناسائی بافت ۱۳۸۶: ۲۱۰) همزمان با رشد و گسترش شهرها تغییرات کالبدی جدیدی در بخش قدیمی شهرها صورت گرفت. احداث خیابان های جدید نخستین نمود های شهر سازی جدید است به دنبال آن حاشیه خیابان ها تغییر شکل داده و بناهای تازه ای ساخته شد اما قسمت درونی بافت کمتر دچار تغییر و تحول شد مرحله تخریب بافت قدیمی با ایجاد میدان هایی در مرکز شهرها و خیابان های عمود بر هم به شکل شطرنجی شروع شد. تفکیک اراضی، گذرها و شبکه دسترسی ها در بافت میانی نسبت به بافت قدیم از نظم هندسی بیشتری پیروی نموده و در همین حال از هماهنگی با شرایط اقلیمی منطقه نیز به دور نمانده است. خیابانها در این محدوده عمدتاً شمالی - جنوبی و شرقی - غربی هستند و میدان هایی با انشعابات بیش از چهار خیابان در این محدوده شکل گرفته است. در رابطه با نظم شبکه بندی بافت در این محدوده شبکه های دسترسی از نظم بیشتری برخوردار است و مشکل تردد بافت قدیم، در این محدوده دیده نمی شود و حتی در ساعاتی از روز نیز شاهد ترافیک در هیچ قسمتی از محدوده بافت میانی نیستیم. از نظر نظم سبک ساختمان سازی که خود سیما و چشم انداز های شهری را به نمایش می گذارد می بینیم که در واحد های این محدوده از خشت و کاهگل و چوب خبری نیست و اکثر واحد های مسکونی از اجر واهن ساخته شده و ساختمانهای به نما سازی بیرونی روی آورده اند. از حیث بافت فضایی و دانه بندی واحد های مسکونی از تراکم واحد ها در این محدوده نسبت به بافت قدیم کاسته شده



است و بلوک های ساختمانی منظم تر می باشد. طرح و نقشه ستاره ای در قسمت هایی از شهر مخصوصا در محدوده بافت میانی به چشم می خورد. بافت میانی دارای شبکه های دسترسی منظم تر و هندسی تر نسبت به بافت قدیم است و تغییر حالت از طرح اشفته را به طرح و نقشه ی شطرنجی به خوبی مشاهده می کنیم. بافت میانی شهر سبزوار اغلب مربوط به بخش های ساخته شده شهر در دوره زمانی بعد از سال ۱۳۲۰ است و مشخصه اصلی آن مصالح جدید و به کار گیری معماری روز در ساخت و سازهاست. این محدوده از شهر به صورت شطرنجی منظم و نامنظم در بخش راست، شمالی و غربی شهر وجود دارد. سلسله مراتب بین معابر این بافت در اغلب بخش ها وجود دارد به گونه ای که معابر جمع و پخش کننده دارای عرض ۸ تا ۱۲ متر و معابر دسترسی دارای عرض ۶ تا ۸ متر هستند. عمده ساختمانهای شکل گرفته در این بخش از شهر یک و دو طبقه و سازه ساختمانها در بخش های غربی، جنوبی و شرقی عمدتا اجر و آهن و در بخش شمالی اغلب دارای سازه اسکلت فلزی هستند. قطعات تفکیکی در بخش شطرنجی منظم دارای نظم بوده و متوسط قطعات تفکیکی دارای مساحت ۲۰۰ تا ۳۰۰ متر مربع هستند در حالی که بافت شطرنجی نامنظم از نظم خاصی پیروی نمی کند و مساحت قطعات عمدتا بین ۸۰ تا ۲۵۰ متر مربع متغییر می باشد. کاربری اراضی در محدوده بافت میانی نشان دهنده این است که عمده کاربری اراضی این محدوده کاربری مسکونی است و فقط در حاشیه خیابانها آن هم در مقایسه با بافت قدیمی به میزان بسیار کمتر کاربری تجاری دیده می شود که این تراکم کم کاربری تجاری سبب تراکم کمتر تردد وسایل نقلیه و در نتیجه عدم مشکل ترافیک در محدوده این بافت شده است. بنابراین برنامه ریزی ها در محدوده بافت میانی بایستی متمرکز بر تراکم های جمعیتی و سکونت شهروندان باشد. در طرح جامع مصوب ۱۳۵۸ محدوده بافت میانی به عنوان مناطق با تراکم متوسط ساختمانی و جمعیتی شناخته شده است که تقریبا در حاشیه پیرامونی بافت قدیم که دارای تراکم زیاد است واقع شده است و در طرح جامع جدید نیز عمدتا محدوده بافت میانی دارای تراکم ساختمانی متوسط است. (مطالعات شناسائی بافت ۱۳۸۶:۲۳۰) تراکم جمعیتی (تراکم ناخالص مسکونی) و تراکم ساختمانی در محدوده بافت میانی عمدتا متوسط می باشد و از شدت آن نسبت به محدوده بافت قدیم کاسته شده است. برای مثال محدوده بین خیابانهای کاشفی شمالی، عظیمیان، ابو مسلم و بیهق دارای تراکم ناخالص مسکونی ۱۵۶ نفر در هکتار (که تراکمی متوسط می باشد) و تراکم ساختمانی ۶۷ درصد (نزدیک به میانگین ۶۸ درصد سطح شهر) می باشد.

ج - بافت جدید:

این بخش از بافت شهری شهر سبزوار مربوط به شهرک توحید در بخش شمالی شهر می باشد که در دهه اخیر شکل گرفته است. شبکه معابر این محدوده از شهر دارای سلسله مراتب بوده به طوری که شبکه معابر جمع و پخش کننده دارای عرض ۱۰ تا ۱۶ متر و معابر دسترسی دارای عرض ۶ تا ۸ متر هستند عمده





ساختمانهای شکل گرفته در این بخش از شهر یک طبقه و دارای سازه اسکلت فلزی و در مواردی بتن ارمه هستند. بافت ناپیوسته و در حال شکل گیری شهرک توحید نیز به خاطر برنامه ریزی و هدایت ساخت و ساز ها بر مبنای مطالعات طرح آماده سازی اراضی سبزوار، دارای بافت شطرنجی است که بیشتر در انطباق با شبکه های دسترسی منظم و در جواب گویی به نیاز رفت و آمد اتومبیل طراحی شده است.

#### د- بافت پیرامونی:

این بافت که از سال ۱۳۵۰ در ایران شکل گرفت و توسعه یافت در واقع دربرگیرنده بخش های خوابگاهی و حومه های وابسته به کلان شهر هاست با افزایش جمعیت و مهاجرت به شهرها نیاز به مسکن ورشد و گسترش شهری افزایش یافت. رشد جمعیت به ویژه ناشی از مهاجرت های بی رویه که به دنبال سر پناهی برای سکونت بودند در نقاط حاشیه یا خارج شهر بافت پیرامونی به صورت شهرک سازی را بوجود آوردند. از نظر حقوقی حومه قلمروی فراتر از حصار شهری را در بر می گیرد در حالی که وابسته به شهر است و از عوامل مهم زایش حومه ها رشد پر شتاب شهر است. در دهه های اخیر و با وجود امنیت حاکم شده بر فضای جامعه در سطح کشور حصار شهری مفهوم برج و باروی سده های گذشته را ندارد و از زمان تهیه طرح های جامع شهری می توان محدوده خدماتی و قانونی تعیین شده را به عنوان حصار جدید شهر ها شناخت بنابراین به نوعی حومه نشینی شامل ساکنین پیرامون شهر و مخصوصا خارج از محدوده خدماتی می باشد (مطالعات شناسائی بافت ۱۳۸۶:۲۶۰). بافت های شهری ایجاد شده در دوره بعد از وقوع انقلاب اسلامی که بیشترین مساحت شهر را شامل می شده و بیشترین جمعیت را پذیرفته است بافت حومه ای خوانده می شد این بافت در حقیقت اکثریت مهاجرین روستایی را جذب کرده و در حاشیه شهر پدید آمده است. برای مثال ۸۵ درصد ساکنین شرق کال عیدگاه که در بعد از پیروزی انقلاب اسلامی شکل گرفته و گسترش یافته است دارای منشا روستایی هستند. در بعضی از اراضی مثل اراضی شمال شهر که عمدتا جمعیتی با درآمد متوسط و بالا به ساخت و ساز در آن پرداخته اند بافت های دارای نقشه هایی با نظم هندسی بیشتر است و کمتر مشکل خدمات و خدمات رسانی در این محدوده دیده می شود. برای مثال در اراضی کوی فرهنگیان و محلات اطراف دانشگاه ازاد اسلامی و محلات شرق سیلو این مشکلات کمتر خود نمایی می کند ولی در بیشتر اراضی که در این مقطع زمانی زیر ساخت و ساز رفته است بافت های مظنون به حاشیه نشینی پدید آمده است که عمدتا در شرق شهر پر رنگ تر و در حواشی شهر در سمت جنوب و غرب شهر کم رنگ تر است. (طرح جامع سبزوار ۱۳۸۸:۱۳۳) در رابطه با پیدایش و گسترش حاشیه نشینی در بعد از پیروزی انقلاب اسلامی بایستی عنوان نمود اقشار اجتماعی که عمدتا مهاجرین روستایی با درآمد کم بوده اند، امکانات و توان اقتصادی لازم جهت برخورداری از تاسیسات و تجهیزات شهری و بخصوص تهیه مسکن در اراضی گران قیمت داخل



محدوده قانونی شهر را نداشته اند و ناگزیر از اسکان در محیط های حاشیه شهر و گاهی خارج از محدوده قانونی شهر شده اند.

ه- بافت اقماری :

شکل گیری این بافت از سال ۱۳۶۰ آغاز شد در اوایل دهه ۷۰ به اوج خود رسید این بخش شامل شهرک های گوناگون در اطراف شهرهای بزرگ بود رشد سریع این شهر گونه ها و رواج ساخت و ساز های بدون برنامه و اسکان جمعیت مهاجر پیدایش مشکلات بسیاری را دامن زد. عدم تعادل بین فضاهای شکل گرفته گسترش مشکلات اجتماعی روحی و روانی ناشی از تقابل بین فرهنگ ها و سنت ها و... از جمله این مشکلات هستند. همگام با گسترش شهر نشینی، طرح های آماده سازی اراضی در ارتباطی مستقیم با برنامه ریزی و طراحی شهری گام به عرصه شهر سازی گذاشته اند. یکی از اهداف اساسی این طرح ها رفع بحران های مربوط به مسکن و حل مسایل شهری بوده و هست از طرف دیگر هدف آماده سازی ها این بوده است که هم اطراف شهر های بزرگ برای استقرار جمعیت مهیا شود و هم قیمت زمین و مسکن کاهش یابد و تامین عدالت اجتماعی میسر شود (طرح جامع سبزوار ۱۳۸۸: ۱۸۰). این طرح ها در حقیقت اقدامی ضربتی برای پاسخ به نیاز رو به گسترش شهر نشینی در نظر گرفته شده است. آخرین شقه توسعه فیزیکی شهر سبزوار در شکل بافت های جدید شهری در سالهای اخیر توسعه ناپیوسته شهر در قالب تهیه و اجرای طرح آماده سازی اراضی شهر سبزوار می باشد.

این مرحله از گسترش فیزیکی، شهر تنها مرحله ای است که از همان زمان شکل گیری نطفه های اولیه ان ایده برنامه ریزی بر ان حاکم بوده است. در این مرحله از گسترش فیزیکی ایده اصلی این بوده است که توسعه شهری بر رشد شهری غلبه نموده و یک مجتمع زیستی جدید با حداقل مشکلات نسبت به محله های شکل گرفته حومه ای شهر ایجاد شود. نطفه اولیه ایده توسعه ناپیوسته شهر در طرح مکان یابی توسعه شهر سبزوار در سال ۱۳۶۵ شکل می گیرد. در این طرح با توجه به نیازهای فضایی توسعه آینده شهر جهت اسکان جمعیت مهاجر و افزایش جمعیت موجود در رابطه با توسعه کالبدی شهر به این نتیجه می رسند که بایستی به عنوان اولویت اول توسعه فیزیکی در دوره میان مدت (۱۰ سال) در شمال کلوت های نقاره خانه و کلوت های سفید به صورت ناپیوسته صورت بگیرد و در دوره بلند مدت (۲۰ سال) نیز به عنوان اولویت دوم همزمان توسعه پیوسته در امتداد های شمال شرقی، شمال و شمال غربی، در کنار ان گسترش فیزیکی بافت ناپیوسته تداوم یابد.

و- بافت نیمه روستائی:

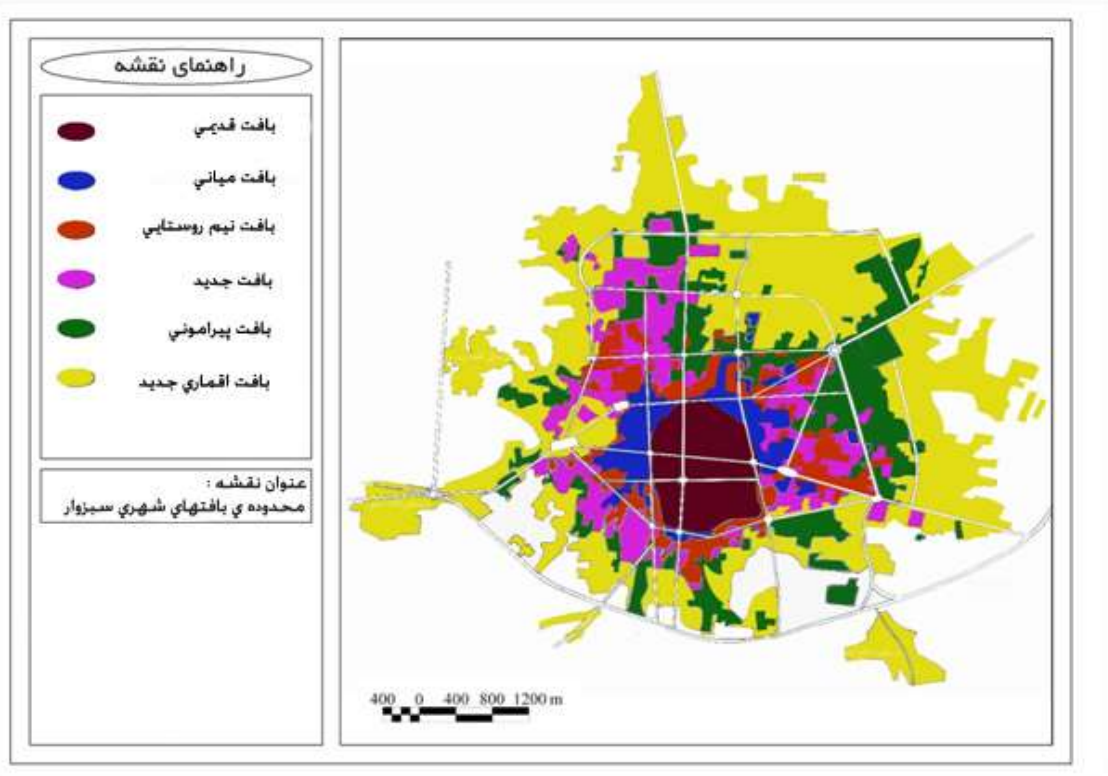


از دیگر زیر مجموعه های بافت های جدید شهری در دهه های اخیر بافت های نیمه روستایی است که عمدتاً از ادغام روستاهای مجاور در شهر به وجود آمده است. شاید نتوان گفت که این بافت ها جدید هستند بلکه بهتر آن است که این بافت ها را بافت های روستایی و قدیمی بشناسیم. این بخش از شهر مربوط به روستاهایی است که با گسترش شهر در داخل محدوده شهر قرار گرفته اند. این بافت در شهر سبزوار شامل قسمتی از محله کوشک سفلی واقع در شمال غربی و روستای قلعه نو متصل شده به شهر واقع در غرب شهر و روستای کلاته سیفر متصل شده به شهر واقع در جنوب غربی و روستای صالح اباد پایین دست کمربندی واقع در جنوب غربی و قسمتی از کلاته حاج عباس واقع در جنوب غربی میباشد. شبکه دسترسی این بافت از هیچ گونه سلسله مراتب پیروی نمیکند اغلب به صورت ارگانیک شکل گرفته اند و عرض آنها بین ۴ تا ۸ متر متغیر است. ساختمان های موجود در بافت نیمه روستایی شهر اغلب یک طبقه و در مواردی دو طبقه بوده و کیفیت بناها عمدتاً قابل قبول و مرمتی بوده و در مواردی تخریبی و سازه ساختمانی غالب بافت نیمه روستایی اجر واهن است. قطعات این محدوده از شهر از نظم خاصی پیروی نمیکند و متوسط مساحت تفکیکی آنها بین ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر مربع متغیر است. (مطالعات شناسائی بافت ۱۳۸۶: ۲۹۰) بررسی روند جمعیت پذیری روستا های فوق حاکی از آن است که مهاجرین روستایی زیادی به همراه مهاجرین شهری بسیار کمتری به این محله ها وارد و در آن ساکن شده اند. نقشه شماره یک به همراه جدول شماره یک محدوده و مساحت تقریبی انواع بافت های شهری در شهر سبزوار را ارائه می کند.

جدول شماره یک میزان و درصد مساحت تقریبی بافت های مختلف در شهر سبزوار (ارقام به هکتار)

عنوان	بافت قدیم	بافت میانی	بافت جدید	بافت پیرامونی	بافت اقماری	بافت نیمه روستایی	جمع کل
مساحت	۱۸۲	۱۶۵	۲۵۰	۲۴۰	۶۶۳	۱۳۵	۱۶۳۵
درصد از کل	۱۱,۲	۱۰,۱	۱۵,۳	۱۴,۶	۴۰,۵	۸,۳	۱۰۰

### نقشه شماره یک - محدوده و انواع بافت های شهری در شهر سبزوار



#### ۶- یافته های تحقیق:

بر پایه مطالعه و بررسی انجام گرفته در خصوص بافت های شهری در شهر سبزوار میتوان جمع بندی زیر را ارائه کرد :

همانگونه که اشاره شد بافت شهری از سه عنصر مرتبط به هم تشکیل شده است: الف- طراحی شبکه های ارتباطی که آرایش شبکه خیابان ها و گذرها و الگوی تفکیک زمین و بناها را مشخص می سازد و تحت تاثیر شیوه زندگی و معیشت و فرهنگ شهروندان است. ب- الگوهای کاربری که کاربری های زمین و فضاها را نشان می دهند. ج - طراحی فضاها یا ساختارهای کالبدی بر روی زمین که در مجموع بافت شهری را تشکیل میدهد. شهر سبزوار در مسیر تحولات خود با روندی متفاوت گسترش یافته است تا دهه چهارم قرن حاضر بافت میانی پیرامون بافت قدیمی شکل می گیرد و از دهه چهل به بعد بافت های جدید در پیرامون بافت میانی و در جهات مختلف گسترش یافته است. ویژگی های اساسی در هر بافت به همراه امکانات و موانع توسعه آنها بدین قرار است :

کالبد بافت قدیم در دوره شهر نشینی بسیار آرام در سالهای قبل از ۱۳۰۰ شکل گرفته است که ترکیب ساختار کالبدی بافت قدیم تحت شرایط و عوامل گوناگون شکل گرفته و به حیات خود ادامه داده است. تراکم ها در بافت قدیم از حد متوسط و میانگین شهر بالاتر است و تراکم جمعیتی و تراکم ساختمانی در



مقایسه با برخی محلات در سایر بافت ها نسبت بالاتری دارد. از نظر چسبندگی کالبدی عناصر شهری و واحد های مسکونی این بخش منسجم ترین بافت شهر است. شبکه ارتباطی در بافت قدیم از یک نظام سلسله مراتبی پیروی میکند و طرح و نقشه درختی و اشفته و در هم بران حاکم است. استخوان بندی اصلی شهر منطبق بر قسمت شمالی بافت قدیمی می باشد و در جهت شکل گیری یک الگوی شبکه ای در حال تغییر است.

بافت میانی دارای انسجام کالبدی مطلوبی است و سیمای شهری در این بافت وضعیت مناسب تری نسبت به بافت قدیم و بافت جدید دارد. از مهم ترین ویژگی های بافت میانی جهت گیری و معماری ساخت و سازها در هماهنگی با ویژگی های اقلیمی این منطقه است تراکم ساختمانی و جمعیتی در این بافت نسبت به حد متوسط و میانگین سطح شهر و وضعیت متعادلی را نشان می دهد. شبکه دسترسی و معابر بافت میانی در مقایسه با بافت قدیمی تا حدی از نظم هندسی برخوردار است.

بافت های جدید شهری سبزواری عمدتاً در عدم پیوند کالبدی مناسبی با پیکره ی شهر می باشد و این بافت ها انسجام لازم را ندارند. تراکم های جمعیتی و ساختمانی در مناطق مختلف این بافت از یکنواختی خاصی تبعیت نمی کنند پراکندگی و گسستگی کالبدی و ضعف انسجام و چسبندگی بافت شهری از خصوصیات بارز این بافت ها است. شبکه ارتباطی در بافت های جدید عمدتاً شطرنجی است و از نظر ترافیک و تردد وسایل نقلیه مشکل خاصی وجود ندارد. با توجه به بررسی های انجام شده توسعه شهر سبزوار با دو استراتژی صورت می گیرد: اول رشد پیوسته از طریق باز شناخت و احیاء توانها و امکانات و فضاها در بافت های موجود. دوم رشد ناپیوسته از طریق توسعه کالبدی بافت جدا افتاده شهرک توحید.

۷- نتیجه گیری:

بررسی های انجام گرفته در این تحقیق تا حدودی بر امکانات و محدودیت های توسعه در بافت های موجود شناخت پیدا کرده و جهت بر طرف نمودن مشکلات موجود و توسعه و هدایت مطلوب شهر در آینده پیشنهادات زیر ارائه می گردد.

- بافت قدیم به دلیل آنکه حاوی ارزشهای زیادی همچون مجموعه های اصیل و با ارزشی در جهات مختلف می باشد بایستی هر گونه دخالت و تصرف در این بافت با مطالعات و تحقیقات کارشناسانه صورت گیرد. از هر گونه انهدام و تخریب جهت نوسازی واحد های مسکونی و دخل و تصرف در بازار سر پوشیده و تفکیک اراضی، فروش تراکم باید با راهنمایی کارشناسان و سازمان میراث فرهنگی صورت گیرد. با توجه به اینکه استخوان بندی شهر در طی سالهای گذشته از حالت خطی خارج شده نیازمند سامان دهی خدماتی می باشد تا کاربری های مناسب در جوار یکدیگر واقع شوند.



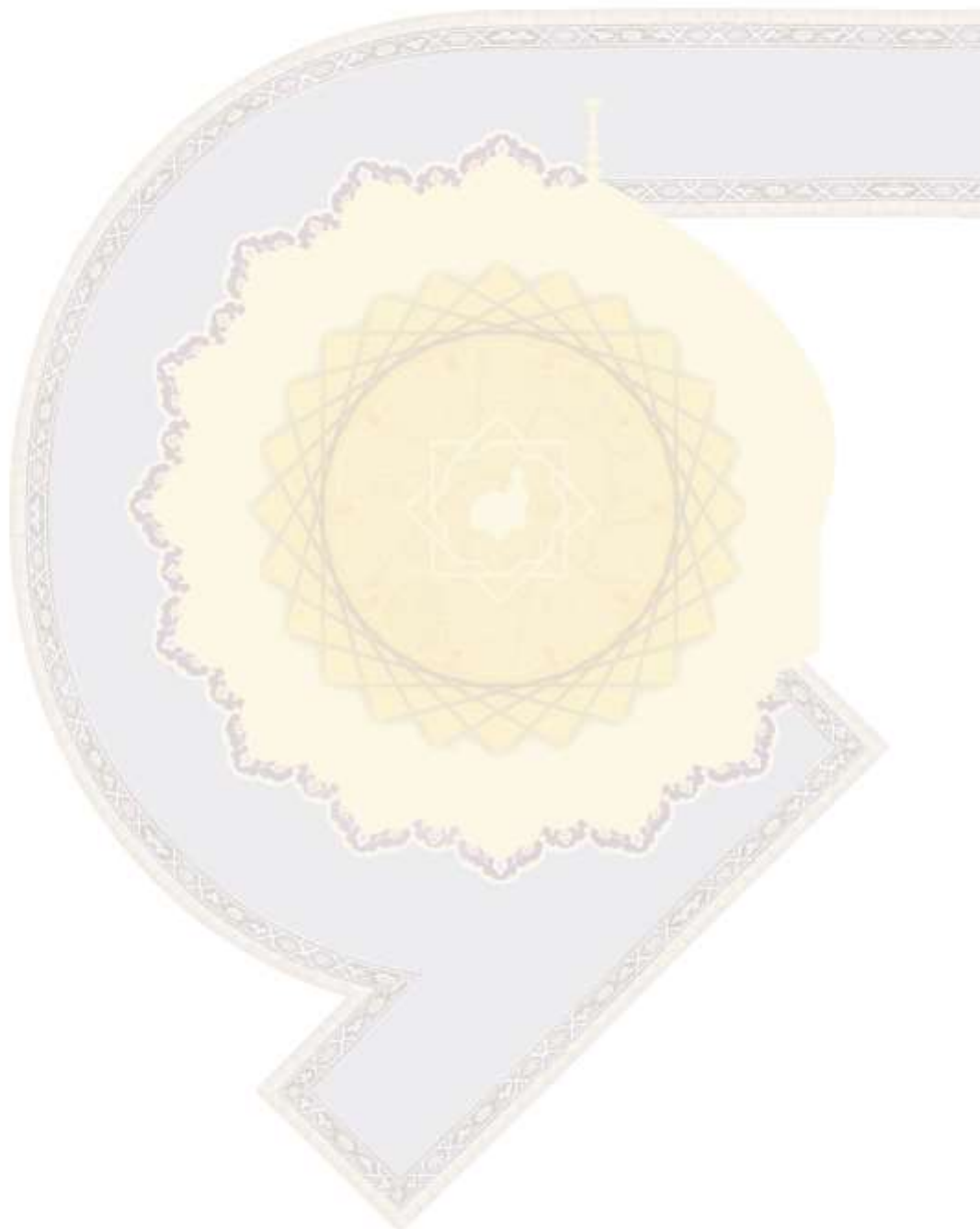
- بررسی و ساختار بافت میانی نشان داد که جهت گیری ساختمان ها در این بافت از الزامات اقلیمی گرم و خشک حاکم بر منطقه تبعیت کرده است و دارای تراکم ساختمانی و جمعیتی متوسطی در اکثر قسمت ها می باشد. به علت اینکه عرض خیابان ها در بافت میانی نسبتا زیاد است و ترافیک در معابر این بافت ها دیده نمی شود و با توجه به تراکم های متوسط توسعه عمودی شهر با هدف افزایش تراکم ها در این بافت می تواند صورت بگیرد و فرهنگ آپارتمان نشینی رواج یابد .

- در بافت های جدید شهری گسترش فیزیکی شهر سبزوار برگرفته از رشد شهری بوده است نه توسعه شهری. بنابراین با ایجاد زمینه های مناسب می توان در آینده گسترش فیزیکی شهر را به سمت توسعه شهری و مجموعه متعادل از کاربری ها و امکانات و خدمات هدایت نمود. جهت فراهم نمودن شرایط زیست محیطی مناسب باید به عوامل اجتماعی ، فرهنگی و اقتصادی ، توپوگرافی و به سلیقه و خواسته مردم توجه کرد. در توسعه های جدید شهری تبعیت از ساخت واحد های مسکونی در قالب یک محله و پیش بینی یک مرکز محله الزامی است و باید فضا های خالی بین بلوک ها پر شود تا گسیختگی موجود از بین رفته و خدمات رسانی با هزینه کمتری انجام گیرد.

- بافت های نیمه روستایی نیز که در دهه های اخیر با گسترش شهر به محدوده خدماتی شهر وارد شده اند و با توسعه فیزیکی رو به رو هستند قبل از آنکه به گره ای کور و مشکلات لاینحل مبدل شوند نیاز به درمان دارند این محلات جدید شهری در مرحله اول بایستی تعیین حدود گردند و سپس ساماندهی شوند و نسبت به تعیین جهات توسعه مسکونی ، صنعت و خدمات آنها اقدام گردد. روستاهای پیرامونی شهر سبزوار که در مطالعات طرح جامع جزء محدوده استحفاظی شهر شناخته شده اند در طی ۳۰ سال گذشته حدود نیمی از جمعیت خود را از دست داده اند رشد فزاینده جمعیت شهر نشاندهنده آن است که سرریز جمعیت روستایی به شهر سبزوار روی آورده و به طور دائمی در شهر ساکن شده اند که از دلایل عمده آن زیر ساخت های اقتصادی گذشته در ساختار کالبدی نامطلوب محیط روستا می باشد بنابراین با توجه به ارزانی زمین جهت ساخت واحد مسکونی و دسترسی سریع به شهر باید محیط روستا بهسازی شود تا مهاجران این هسته های سکونتی بتوانند از مدار مهاجرت به شهر حذف شوند بنابراین اجرای طرح های بهسازی روستایی از طرف ادارات بنیاد مسکن و جهاد سازندگی در این راستا گامی موثر خواهد بود. الگوی توسعه فیزیکی شهر که به سمت احداث شهرک اقماری توحید در شمال شهر روی آورده است ، خود تبعاتی را به دنبال خواهد داشت. در شهر سبزوار حد فاصل و شهرک توحید دارای جاذبه های زیادی جهت ساخت و ساز می باشد . بنابراین باید از ساخت و ساز واحدهای مسکونی در این محدوده جلوگیری شود . ایجاد پارک جنگلی به همراه عناصر شهری تفریحی در این حد فاصل سبزوار و شهرک سبب می شود که ساکنین هر دو هسته جهت گذران اوقات



فراغت از این محیط استفاده کنند. پیشنهاد دیگر احداث جاده ارتباطی دو بانده، ایجاد فضای شهری مناسب در زمین های آماده سازی شده و ایجاد فرصت های شغلی در اطراف این شهرک است .





## ۸- منابع

- ۱- سازمان مسکن و شهر سازی استان خراسان رضوی (۱۳۸۸) - مدیریت شهر سازی و معماری - طرح جامع شهر سبزوار - بررسی و شناخت وضع موجود شهر - جلد دوم - ویرایش اول - مهندس مشاور: پردازاز
- ۲- راهنمای شناسایی و مداخله در بافت های فرسوده (مصوب شورای عالی شهر سازی و معماری ایران ۱۳۸۴) وزارت مسکن و شهر سازی - معاونت شهر سازی و معماری دبیر خانه شورای عالی شهر سازی و معماری ایران - مهندسین مشاور شاران
- ۳- حسن علی ابادی، (۱۳۷۸) تربیت معلم تهران، بررسی تحولات شهر و شهر نشینی سبزوار با تاکید بر توسعه کالبدی و شکل یابی بافت های جدید شهری
- ۴- کیانوش ذاکر حقیقی، حمید ماجدی، فرح حبیب (۱۳۸۹) مقاله تدوین شاخص های موثر بر گونه شناسی بافت شهری، نشریه هویت شهر شماره ۷
- ۵- مشهدیزاده دهقانی، ناصر؛ (۱۳۸۵) تحلیلی از ویژگیهای برنامه ریزی شهری در ایران؛ انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران؛ چاپ ششم؛
- ۶- شماعی، علی و احمد پوراحمد؛ (۱۳۸۹) بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ سوم؛
- ۷- نوروزیان، مهسا؛ (۱۳۸۶) پایان نامه جهت اخذ مدرک کارشناسی ارشد: محدودیت های فیزیکی - کالبدی بافت قدیم سبزوار و برنامه ریزی لازم جهت بهسازی آن؛ دانشگاه یزد
- ۸- وزارت مسکن و شهر سازی، سازمان مسکن و شهر سازی خراسان رضوی؛ طرح تفصیلی شهر سبزوار؛ گزارش مرحله اول
- ۹- مطالعات عمومی شناسایی بافت فرسوده شهر سبزوار؛ (۱۳۸۶) مرحله اول، مهندسین مشاور شاران؛
- ۱۰- مجتهد زاده، غلامحسین؛ (۱۳۸۶) برنامه ریزی شهری در ایران؛ انتشارات دانشگاه پیام نور؛ چاپ اول؛
- ۱۱- زنگنه، یعقوب؛ (۱۳۸۱) پایان نامه جهت اخذ مدرک دکترا: تحلیل عوامل تاثیرگذار بر توسعه فیزیکی و ساخت اجتماعی - فضایی شهر سبزوار؛ دانشگاه تربیت مدرس