



## تحلیلی بر

# مشکلات بافت فرسوده شهر کازرون

سیده شهلا حسینی اصل

کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری

دکتر حسن بیک محمدی

دانشیار دانشگاه اصفهان

### چکیده

شهر کازرون در جنوب استان فارس واقع شده است. وسعت آن در حدود ۲۱۷۴ هکتار می‌باشد. از این وسعت حدود ۲۱۰ هکتار یا ۱۰ درصد آن بافت فرسوده است که به دلایل ویژگی‌های نامناسب از قبیل (کمبود اشتغال، کمبود خدمات، باریکی معابر، تراکم جمعیت، نارسایی در وضعیت زیربنایی - مشکلات اقتصادی - اجتماعی و حقوقی) اثرات مستقیمی بر رکود و فرسودگی بافت و ساکنان آن می‌گذارد که مجموعه این عوامل به صورت سیستمی اهمیت مطالعه موضوع مورد نظر را مشخص می‌نماید.

هدف از تحقیق حاضر شناخت مشکلات بافت فرسوده و ساختار اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی محدوده مورد مطالعه و ارائه پیشنهاداتی جهت حل مشکلات این بافت می‌باشد. این تحقیق به روش توصیفی-تحلیلی و میدانی در شهر کازرون انجام گرفته و اطلاعات و آمار لازم، از منابع موقت و سازمان‌ها و ادارات معتبر شهرداری - فرمانداری - سازمان میراث فرهنگی و سالنامه‌های آماری و نتایج سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ تهیه گردیده است. نتایج حاصل از یافته‌ها نشان می‌دهد وضعیت اقتصادی - اجتماعی و تسهیلات بد زیربنایی و عامل مدیریتی در عقب ماندگی بافت تأثیر دارد و اگر به توسعه فعالیت‌های اقتصادی و اجتماعی و ایجاد مشاغل و اصلاح شبکه معابر و توسعه مراکز خدماتی این محدوده اقدام کنیم از بسیاری مشکلات اقتصادی و آسیب‌های اجتماعی بافت جلوگیری به عمل می‌آید.

واژه‌های کلیدی: بافت فرسوده - مشکلات اقتصادی - سواد - تسهیلات زیربنایی.

### مقدمه

شهر کازرون طی چند دهه اخیر با سرعت زیادی گسترش یافته است و با این گسترش بدون برنامه، بسیاری از بافت‌های داخل هسته قدیمی شهر به تدریج کارکرد و حیات اجتماعی اقتصادی خود را از دست داده و در نهایت ساکنین قدیمی آنها نیز به مناطق دیگر (شیراز) نقل مکان کرده و به جای آنها ساکنان جدیدی با ویژگی‌های اجتماعی اقتصادی متفاوت در این نواحی ساکن شده‌اند. ساکنین جدید نه تنها به بهبود وضعیت مکان زیستی خود کمکی نکرده‌اند، بلکه به دلیل فقر و ناتوانی اقتصادی و عدم احساس تعلق به بافت باعث و خیم تر شدن وضعیت آن نیز شده‌اند. مسائلی چون تراکم بالای جمعیت، نبود زیر ساخت‌های لازم، همانند خدمات محلی و معابر

نامناسب و ناتوانی اقتصادی مردم ساکن بافت فرسوده شهر کازرون سبب حاد شدن و گسترش چنین بافت‌هایی در سطح شهر شده است. در واقع، در این تحقیق تأکید اساسی بر حفظ و احیای این مراکز فرسوده در همه ابعاد است به طوری که احیای اقتصادی-اجتماعی فرهنگی - کالبدی بتواند با در نظر گرفتن یک کارکرد صحیح، این مراکز را مجدداً زنده و احیا کند. هدف از این نوشتار بررسی و شناخت اهمیت احیا و مرمت مراکز و بافت‌های سنتی و قدیمی و فرسوده شهر کازرون است، و احیای اقتصادی مناسب ترین راهکار به شمار می‌آید.

در مورد بازسازی و مرمت و احیا شهر کازرون تا به حال پژوهشی انجام نشده و تنها طرح بهسازی و نوسازی آن در سطح ۱ در دو جلد توسط مشاورین سه سو در سال ۱۳۸۷ تهیه شده است. در این طرح مسائل و مشکلات بافت فرسوده شهر کازرون به خوبی بیان شده است. این مقاله سعی دارد که به تبیین ویژگی‌های بافت فرسوده و بیان مشکلات اصلی بافت فرسوده بپردازد.

### روش و مراحل انجام تحقیق

این تحقیق به صورت اسنادی، میدانی، توصیفی و تحلیلی بوده و بخشی از داده‌های مورد نظر و به روز از طریق مطالعات میدانی و انجام مصاحبه، مشاهده و تکمیل پرسشنامه بدست آمده است.

حجم نمونه در این پژوهش تعداد ۳۰۶ نمونه می‌باشد که بر اساس فرمول کوکران انتخاب گردیده است. در پژوهش حاضر کلیه داده‌های آماری با استفاده از نرم افزارهای کامپیوتری SPSS, Excel بصورت جدول نمودار و ... درآمده و نتایج آن مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. در خاتمه به رد یا تأیید فرضیات تحقیق پرداخته شده است. در تحقیق حاضر اهداف زیر دنبال شده است.

الف- بررسی و تحلیل مشکلات بافت فرسوده شهر کازرون. ب- بررسی و تحلیل عوامل در ایجاد بافت فرسوده شهر کازرون. ج- ارائه راهکارها و راه حل‌های مشکلات بافت فرسوده شهر کازرون. با توجه به موضوع تحقیق جهت روشن شدن مشکلات ناشی از بافت فرسوده شهر کازرون سؤالات و فرضیه‌های زیر مطرح شده است.

۱- مهمترین مشکلات و مسائل بافت فرسوده شهر کازرون کدامند؟



مسکونی بوده است. (زبیری، ۱۳۸۴: ۱۹۶)

این تغییرات و توسعه شهری اثرات نامطلوب اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بر بافت قدیمی شهر را به دنبال داشته است. بر این اساس به منظور آگاهی از ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شهر کازرون و محدوده مورد مطالعه به بررسی و تحلیل روندهای حاکم و شناخت وضع شاخص‌های فوق پرداخته شده است.

بررسی شاخص‌های اجتماعی، جمعیتی محدوده مورد مطالعه و مقایسه آن با میانگین شهر کازرون دلالت بر نامطلوب بودن این شاخص‌ها در محدوده بافت فرسوده دارد. بالا بودن بعد خانوار (۳ تا ۸ نفر) بررسی میزان باسواد بودن این محدوده در سال ۱۳۸۷ بیانگر بی سواد بودن حدود (۲۳،۵) درصد از افراد و خانوار و در نتیجه پایین بودن سواد بخش عمده‌ای از آنها در محدوده است که این امر در تشدید فرایند فقر فرهنگی این ناحیه تأثیر بسزایی دارد.

از نظر سابقه سکونت ۵۴/۴ درصد از خانوارهای ساکن در سال ۱۳۸۷ طی ۲۰ سال اخیر به این ناحیه وارد شده‌اند و ۲۴/۲ درصد از افراد به دلیل کار و اجاره پایین به شهر کازرون و محدوده مورد مطالعه مهاجرت کرده‌اند و علت مکان‌گزینی بیشتر خانوارها دو عامل اخیر بوده است.

قشربندی اجتماعی این ناحیه از لحاظ فرهنگی ناهمگون ولی از لحاظ ساختار اقتصادی تقریباً همگون (عمدتاً اقشار کم درآمد) می‌باشد. از لحاظ شاخص گروه‌های عمده شغلی اکثر افراد خانوارها را کارگران ساده فنی و مشاغل آزاد (۶۴،۱ درصد) تشکیل می‌دهند که فاقد امنیت شغلی هستند که در پایین بودن میزان درآمد و تشدید فقر خانوارها تأثیر بسزایی دارد.

در این محدوده به طور کلی ۱۸/۹ درصد افراد بیکار می‌باشند که رقم بالایی است. با این شرایط درآمد اکثر افراد بین ۱۰۰ تا ۳۰۰ هزار تومان است. نظر به این که آخرین آمار ارائه شده از خط فقر در کشور توسط مرکز آمار ایران در سال ۱۳۸۶ رقمی معادل ۳۷۰ هزار تومان است، (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۶) مشاهده می‌شود که ۸۶/۶ درصد ساکنین محدوده مورد مطالعه کازرون، زیر خط فقر قرار دارند و در فرسودگی اقتصادی و عدم بهسازی محدوده مورد مطالعه تأثیر بسزایی دارد. از طرف دیگر پایین بودن قیمت زمین و مسکن به دلیل فرسودگی بناها و ... انگیزه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی را کاهش داده است. بالا بودن خانوار متصرف اجاره‌ای و رایگان در این محدوده، بالا بودن تعداد خانوار در واحد مسکونی (۱/۱۷) با پایین بودن قیمت زمین و اجاره بها و نیز فقر ساکنین رابطه دارد.

وجود ۲/۲ درصد از کاربری‌های ناسازگار در جوار یکدیگر از نقطه ضعف‌های واحدهای اقتصادی موجود در محدوده است و ۱۲/۵ درصد واحدهای ناسازگار از نوع فعالیت‌های خدماتی است که نامناسب بودن دسترسی‌های سواره در محلات مسکونی، کمبود تأسیسات و تجهیزات شهری، کمبود اراضی فضای سبز و تفریحی و خدمات رفاهی عمومی باعث کاهش مطلوبیت سکونت در این منطقه شده است. به دلیل عدم ارضای نیازهای رفاهی، خانوارهای با درآمد بالا از این منطقه خارج شده‌اند که باعث شده خانوارهای مهاجر و کم درآمد به دلیل پایین بودن قیمت مسکن و اجاره بها به این محدوده وارد شوند. این خانوارها به دلیل فقدان مالکیت یا در آمد کم تمایل و توان نوسازی و بهسازی منطقه را نداشته و

۲- مهمترین علل مؤثر در مشکلات بازسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر کازرون کدامند؟

۳- وضعیت اقتصادی ساکنین بافت فرسوده شهر کازرون از عوامل عمده فرسودگی و رکود این بافت می‌باشد.

۴- کمبود در مراکز خدماتی، عدم اعمال مدیریت صحیح شهری و هویت فرهنگی از عوامل مهم فرسودگی و عدم کارکرد مناسب این بافت می‌باشد. در کل نتایج این پژوهش برای سازمان‌ها و مؤسسات زیر کاربرد دارد. ۱- شهرداری کازرون ۲- معاونت سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان فارس ۳- اداره کل مسکن و شهرسازی استان فارس ۴- فرمانداری شهرستان کازرون ۵- دانشگاه‌ها.

عمده مشکلاتی که در تحقیق حاضر وجود داشته عبارتند از: عدم هماهنگی اطلاعات سازمان‌ها با یکدیگر. - مشکل تهیه نقشه - کمبود بودجه مشکلات زمانی - ضعیف بودن همکاری سازمان‌ها

## مسائل و مشکلات بافت فرسوده شهر کازرون

شهر کازرون واقع در جنوب استان فارس است که از شمال به شهرستان نورآباد ممسنی از شرق به شهرستان شیراز و از جنوب غربی و مغرب به قسمتی از استان بوشهر به بخش فراشبند محدود است. وسعت آن ۲۱۷۴ هکتار و جمعیت آن ۸۴۶۰۰ نفر (۱۳۸۵) بوده و منطقه ای کوهستانی است که ارتفاع متوسط آن از سطح دریا ۸۰۰ متر بوده، جهت ارتفاعات آن مثل سایر نقاط استان فارس از شمال غربی به جنوب شرقی است (طرح مکان یابی گورستان جدید شهر کازرون، ۱۳۸۷)

بافت فرسوده شهر کازرون مساحتی در حدود ۲۱۰ هکتار دارد که با توجه به مساحت ۲۰۰۰ هکتاری کل شهر این بافت ۱۰ درصد کل شهر را شامل می‌شود. از حدود ۸۴۶۰۰ نفر جمعیت کل شهر سهمی معادل ۲۵/۷ درصد (۲۱۷۵۸ نفر) در محدوده بافت فرسوده شهر سکونت دارند. (سرشماری نفوس و مسکن ایران، ۱۳۸۵) بافت فرسوده شهر کازرون شامل ۱۳ حوزه است که در شمال خیابان ابواسحاق و محمدی و در قسمت جنوبی شهر بازار و در غرب خیابان شریعتی و در شرق آن خیابان امام خمینی و براتی قرار دارد. در این محدوده امامزاده یحیی، بقعه امامزاده زید، خانه معتمد، بقعه سید محمد کاشی، گنبد، سعادت آباد، آهنگران، کوزه گران، حمام ملابابا، حمام گلشن، منزل اولیا، بقعه شیخ حمزه، بازارابافتج و بقعه سید جمال الدین قرار گرفته است که هر کدام از این عناصر دارای ارزش‌های تاریخی و فرهنگی است. (طرح بهسازی و نوسازی شهر کازرون، ۱۳۸۷) کازرون در گذشته از توابع شهر شاپور بود که هم اکنون ویرانه‌های آن در ۲۰ کیلومتری کازرون قرار دارد، بعد از خرابی شهر شاپور، فیروز پسر بهرام ساسانی آن را مجدداً آباد کرد. شهر کازرون کنونی به دست ابو سعید شبانکاره شکل گرفت. در این دوره مجموعه عوامل جغرافیایی، اجتماعی، اقتصادی، و سیاسی باعث رشد و توسعه کالبدی شهر کازرون می‌شود (زننه دل، ۱۳۷۷، ص ۳۸) به گونه‌ای که مساحت این شهر از ۱۵۰ هکتار در ابتدای دهه ۴۰، هم اکنون بالغ بر ۲۰۰۰ هکتار رسیده است. این رشد و توسعه فیزیکی همراه با تغییرات گسترده در سازمان اجتماعی شهری و محلات



وجود مشکلات قانونی - حقوقی باعث تشدید فرآیند فرسودگی در محلات مسکونی محدوده گردیده است.

### وجود مشکلات زیست محیطی و قرارگیری شهر کازرون روی کمربند زلزله (گسل قطر - کازرون)

خطر پهنه زلزله با ویرانی در محدوده شهر کازرون نیز از عوامل ناپایداری و تشدید کننده فرآیند فرسودگی این محدوده می باشد. از سوی دیگر شدت زلزله خیزی منطقه، توجه هر چه بیشتر به گشایش معابر موجود و افزایش سطوح باز شهری را بیش از پیش ضروری نموده است. این امر بایستی از طریق گشایش معابر فرعی موجود و تأمین فضاهای امداد و نجات به ویژه در سطوح باز گسترده فراهم گردد.

بررسی کاربری اراضی محدوده مورد مطالعه بیانگر پایین بودن کاربری های مورد نیاز واحدهای مسکونی و ساکنان آن نظیر کاربری های تفریحی و ورزشی و فضای سبز است. (مطالعات میدانی محقق، ۱۳۸۱) از لحاظ شبکه ارتباطی بر اساس بررسی های به عمل آمده مقاطع عرضی و بدنه این شبکه ها به همراه تجهیزات ترافیکی دچار کاستی هایی می باشد. این کاستی ها عبارتند از: کمبود فضای پارکینگ جمعی در بخش های پرمراجعه، نبود خطوط جدا کننده حرکت، نبود توالی در حرکت پیاده امن در شبکه های رفت و آمد، کمبود تابلوهای راهنمایی و رانندگی و ... است. (طرح ترافیک شهر کازرون، ۱۳۸۷) در قسمت هایی از بافت فرسوده مشکلات آلودگی هوا و صوتی و از لحاظ زیست محیطی مشکلات متعدد از قبیل کثیفی معابر، نبود سیستم فاضلاب و جاری شدن فاضلاب منازل در معابر عمومی باعث افت شاخص های کیفیت سکونت در این ناحیه و تشدید فرسودگی شده است.

### نتیجه گیری و پیشنهادات

بر اساس مطالعات و بررسی های میدانی اعتیاد بزرگترین آسیب اجتماعی است که در محدوده به چشم می خورد و در میان آمارهای موجود میزان اعتیاد را در محدوده ۴۸/۸ ارزیابی کرده اند. از دیگر آسیب های اجتماعی این است که بخشی از واحدهای مسکونی درون بافت مخروبه و متروکه شده و به صورت مسکن معتادان، فروشندگان و توزیع کنندگان مواد مخدر و مجرمین و کجروان اجتماعی در آمده و باعث ناامنی اجتماعی و در نتیجه دامن زدن به گریز جمعیت شده است و پیامدهای آن، سرقت و دزدی، ولگردی و مزاحمت افراد ناباب و ضرب و شتم و درگیری می باشد. وجود این آسیب های اجتماعی در محدوده مورد مطالعه منجر به بی امنیتی محدوده شده است. برای زنده و فعال بودن محله باید ساکنان آن احساس امنیت آسایش و دلبستگی به محیط خود داشته باشند، بنابراین با گذاشتن پلیس محله ای در این محله ها از خطرات جدی و از رکود و فرسودگی بافت جلوگیری به عمل می آید. از طرفی وجود ساختمان های مخروبه می تواند به عنوان محل ساخت و سازهای جدید شهر انتخاب شود.

همچنین عدم امنیت، فروش مواد مخدر، عدم روشنایی در شب و وجود کاربری های ناسازگار، عدم آسفالت معابر، عدم رسیدگی مسئولین، کمبود وسایل حمل و نقل عمومی، فقر و عدم آگاهی و عدم نظافت و تجمع زباله

از مشکلات اصلی این بافت می باشد. بنابراین باید اقدامات گسترده ای از سوی سازمان عمران و بهسازی شهری و شهرداری برای تقویت اعتماد و باور مردم صورت بگیرد. مسلماً می توان به نیروی آنها برای مشارکت و ایجاد دگرگونی تکیه کرد.

پایین بودن سطح تحصیلات برخی ساکنین وضعف توان مالی اکثریت شهروندان که این خود باعث عدم مشارکت شهروندان در زمینه کمک های مالی شده است. وجود قومیت های مختلف چون فارس، ترک و ... در سطح محلات با خرده فرهنگ های متفاوت باعث عدم انسجام اجتماعی شده است. بافت مورد مطالعه به استثنای خیابان های اصلی و خیابان های داخل بافت عموماً دارای کاربری مسکونی است. هر چند گرایش ها و تمایلات انفرادی و هماهنگ شده در جهت نوسازی در بافت فرسوده دیده شده و تعدادی از ساختمان ها نوسازی شده اند، ولی این مداخلات بیشتر در مجاورت شبکه های اصلی دسترسی بوده که آن هم به دلیل امکان نوسازی و صرفه های اقتصادی ناشی از آنها است. البته در خصوص وضعیت فعلی بافت، امر نوسازی به صورت انفرادی از توجه کافی برخوردار نیست. بنابراین نوسازی این بافت نیازمند با مشارکت مردم و مدیریت مشارکتی است. به دلایل مطالب بالا و بر اساس مطالعات میدانی و شواهد موجود فرضیه ۱ و ۲ پژوهش حاضر مورد تأیید قرار گرفته است در راستای نوسازی و بهسازی و اصلاح بافت فرسوده شهر پیشنهادات زیر ارائه می گردد.

با توجه به شبکه تودرتو و نامناسب معابر، پیشنهاد اصلاح معابر، جهت جلوگیری از روند فرسودگی بافت ارائه می گردد. زیرا با اصلاح معابر قیمت زمین و مسکن در محدوده افزایش یافته و تمایل به سرمایه گذاری بیشتر می شود. همچنین ساماندهی کاربری های مزاحم و توسعه و ایجاد تجهیزات شهری مورد نیاز شهروندان و کاربری های مورد نیاز نظیر فضای سبز و ورزشی و گذران اوقات فراغت در مکان های مناسب نظیر زمین های بایرو مخروبه یا زمین هایی که مالک حاضر به فروش زمین باشند پیشنهاد می گردد. ارائه تسهیلات بانکی با شرایط سهل تر به متصرفان مالک در منطقه و افزایش وام های مرمتی با مدت زمان باز پرداخت بیشتر و قسط کمتر در محلات باعث ترویج الگوی بهسازی بافت فرسوده خواهد شد.

### منابع و مأخذ

- ۱- زنده دل، حسن، ۱۳۷۷، استان اصفهان، تهران ایرانگردی
- ۲- زیاری، کرامت الله، ۱۳۸۴؛ شهرنشینی و برنامه ریزی شهر در کازرون چاپ گنج هنر
- ۳- زیاری، کرامت الله، طرح مکانیابی گورستان جدید شهر کازرون، ۱۳۸۷
- ۴- سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان کازرون، ۱۳۸۵، مرکز آمار ایران.
- ۵- سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان کازرون، ۱۳۸۶، مرکز آمار ایران
- ۶- طرح تفصیلی شهرستان کازرون، ۱۳۸۵، استانداری فارس شهرداری کازرون.
- ۷- مطالعات میدانی محقق، ۱۳۸۷.
- ۸- گروه مهندسین هراز راه، مرحله دوم مطالعات ساماندهی حمل و نقل و ترافیک شهر کازرون.
- ۹- مرحله اول مطالعات طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر کازرون، ۱۳۸۷