



پژوهشکده  
علوم انسانی و اجتماعی

وزارت کشور  
سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

از سری متون تخصصی ویژه دهیاران

# مدیریت و سامان‌دهی بافت‌های فرسوده روستایی

مجری:

مرکز مطالعات و خدمات تخصصی شهری و روستایی  
پژوهشکده علوم انسانی و اجتماعی جهاد دانشگاهی

۱۳۸۵

## فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	مقدمه.....
۱	۱- کلیات.....
۵	۲- سابقه مدیریت و ساماندهی بافت‌های باارزش روستایی.....
۱۵	۳- روش‌های مناسب بهسازی بافت‌های باارزش.....
۱۹	۴- تجارب جهانی بهسازی در زمینه بافت‌های باارزش.....
۲۳	۵- تجارب ایران در بهسازی بافت‌های باارزش.....
۲۶	۶- نحوه مرمت بناهای باارزش روستایی.....
۳۶	پیوست‌ها.....

## مقدمه

در دهه‌های اخیر به دنبال توسعه همه جانبه کشور، توسعه کالبدی سکونتگاه‌های روستایی به عنوان مکان‌های «زیست» و «فعالیت» روستاییان در قالب طرح‌های کالبدی، بیش از گذشته مورد عنایت قرار گرفته‌اند. تا سال ۱۳۷۹، توجه به توسعه روستایی تنها محدود به تهیه طرح‌های هادی می‌شد اما از این سال با موافقت سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، تهیه طرح‌های بهسازی بافت با ارزش روستایی با هدف احیای بافت‌های ویژه نیز به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی واگذار شد. طی این موافقت‌نامه، تعداد ۲۰ روستای نمونه در کل کشور انتخاب و برای آنها طرح تهیه گردید که هم‌اکنون مراحل اجرای طرح را پشت سر می‌گذارند.

## ۱- کلیات

### تعریف بهسازی

طرح بهسازی بافت با ارزش روستایی با شناخت دقیق از وضعیت موجود روستا و تجزیه و تحلیل این اطلاعات، به دنبال برنامه‌ریزی و سپس طراحی فضاهای با ارزش روستایی است تا از این فرآیند، توسعه کالبدی روستا در آینده حاصل شود.

نکته قابل توجه در این تعریف، توجه به «فضاهای با ارزش روستایی» است که بر حسب ویژگی و پتانسیل هر روستا می‌تواند متفاوت باشد، اما عمدتاً فضاهای عمومی روستا را شامل می‌شود یعنی فضاهایی که عمده مردم از آن انتفاع می‌برند، مانند فضای ورودی روستا، میدانگاه اصلی و محل تجمع اهالی در زمان‌های خاص.

### اهداف بهسازی

هدف طرح بهسازی بافت با ارزش روستایی را به طور عمده می‌توان حفظ و احیای مجدد زندگی و کالبد روستا دانست و در قالب‌های جداگانه و به عنوان زیرمجموعه‌ای از هدف اصلی، می‌توان اهداف طرح را چنین برشمرد:

- ۱- حفاظت و مرمت بافت و کالبد روستا؛
- ۲- ساماندهی هسته کهن و واجد ارزش روستا؛
- ۳- حفاظت و احیای ارزش‌های فرهنگی، تاریخی، کالبدی - فضایی و معماری روستایی و معرفی این ارزش‌ها از سطح روستا به سطوح ملی و جهانی؛
- ۴- ایجاد زمینه توسعه گردشگری بهره‌مندی روستا از عواید آن (چه گردشگر داخلی و چه گردشگر خارجی)؛
- ۵- هدایت توسعه کالبدی روستا به صورت هماهنگ با محیط موجود؛
- ۶- فراهم نمودن زمینه توسعه و عمران کالبدی روستا با توجه به شرایط، امکانات و محدودیت‌های موجود؛
- ۷- بهبود وضعیت خدمات رفاهی زیرساختی و روساختی و توزیع عادلانه آن در جهت بهره‌مندی عموم اهالی.

## جایگاه بهسازی

از نظر رده‌بندی طرح‌های کالبدی، طرح بهسازی بافت با ارزش روستایی را می‌توان زیرمجموعه‌ای از طرح‌های هادی روستایی تلقی نمود. در واقع، طرح هادی روستایی (اگر به صورت اصولی و استاندارد تهیه شود) تعیین کننده خط مشی طرح بهسازی است. در طرح هادی هر روستا، اصول هدایت کننده توسعه کالبدی، شناسایی و معرفی می‌شوند که در طرح بهسازی، از مطالعه و بررسی آنها می‌توان فضاهای با ارزش را در سطح روستا شناسایی و برای آنها طرح تهیه کرد.

## فرآیند تهیه و تصویب طرح بهسازی بافت با ارزش روستایی

- ۱- معرفی روستا از طرف مراجع مربوطه؛
- ۲- گزینش روستاهای واجد ارزش؛
- ۳- مطالعه وضع موجود، ارائه راهبردها و طرح‌های پیشنهادی در راستای اهداف طرح (فاز صفر و یک)؛

۴- تهیه نقشه‌های اجرایی طرح‌های پیشنهادی (فاز دو)؛

۵- نظارت بر اجرای طرح در روستا (فاز سه).

پس از معرفی روستاها از سوی مراجع ذی‌ربط از قبیل مراکز بنیاد مسکن در استان‌ها، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، دهیاری‌ها، شوراهای اسلامی روستا و... با توجه به ملاک‌های پیش گفته در این خصوص، روستاهای واجد ارزش‌گزینش شده و با مشاور ذی‌صلاح قرارداد تهیه فاز صفر و یک منعقد می‌گردد. در این قرارداد، مشاور موظف به جمع‌آوری مطالعات وضع موجود، ارائه راهبردها و طرح پیشنهادی (در راستای اهداف طرح) می‌باشد این مطالعه در سه مرحله پیش‌بینی و از مشاور مطالبه می‌گردد. پس از پایان هر مرحله، نتایج به دست آمده در کمیته فنی متشکل از نمایندگان مشاور، دفتر مرکزی بنیاد مسکن، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کل کشور و شورای اسلامی روستا (بنا به ضرورت موضوع)، مورد بررسی و تصویب نهایی قرار می‌گیرد. پس از تصویب، مدارک و نقشه‌های مصوب به بنیاد مسکن استان مربوطه ابلاغ می‌گردد. پس از تصویب مدارک فاز یک طرح، قرارداد فاز دو جهت تهیه نقشه‌های اجرایی طرح‌های پیشنهادی و پس از آن قرارداد فاز سه به منظور نظارت بر اجرای طرح در روستا با مشاور مربوطه منعقد شده و مدارک مصوب جهت اجرا به بنیاد مسکن استان ابلاغ می‌شود.

لازم به ذکر است که در تمامی مراحل تهیه طرح، کلیه اسناد و مدارک باید در کمیته فنی مورد بررسی قرار گرفته و مصوب شوند اما نکته مهم این است که موفقیت کلیه مراحل اجرای طرح در روستا بستگی کامل به همکاری و مشارکت اهالی داشته و بدون مساعدت و پشتیبانی آنها قطعاً طرح بهسازی بافت با ارزش به نتایج و اهدال پیش‌بینی شده خود نخواهد رسید.

### ملاک‌های انتخاب روستا

برای انتخاب روستاهای دارای بافت با ارزش، ملاک‌های متعددی تعریف و دسته‌بندی شد و از مقایسه این شاخص‌ها در روستاهای مختلف شاخص‌هایی که دارای اهمیت بیشتری بودند، انتخاب شدند. ملاک‌ها و شاخص‌های انتخاب بافت‌های با ارزش روستایی به شرح زیر است:

۱- شاخص کالبدی: بافت کالبدی روستا از دو دیدگاه فنی و هنری قابل مطالعه است. در بخش فنی به مسائلی از قبیل ایمنی و بقای بافت روستا، تکنیک ساخت و سبک خاص معماری در روستا و سازگاری بافت کالبدی روستا با اقلیم محل توجه می‌شود.

در دیدگاه هنری، توجه به زوایای دید و پرسپکتیوهای ویژه و خاص از منظر کلی روستا و همچنین به جزئیات بافت معطوف است (به عنوان مثال اکثر روستاهایی که در دامنه کوه واقع شده‌اند به سبب منطبق بودن بافت روستا دارای چنین منظرهای خاصی هستند).

۲- شاخص تاریخی: که دارای سه مصداق می‌باشد:

الف - خود روستا دارای پیشینه طولانی باشد؛

ب - بافت کالبدی روستا قدمت بالایی داشته باشد و

پ - اتفاق و رویداد تاریخی مهمی در روستا یا اطراف آن واقع شده باشد.

این نکته قابل ذکر است که وجود تک بناهای قدیمی در روستا مانند امامزاده‌ها یا معابر به تنهایی نمی‌تواند گواه شاخص تاریخی در آن روستا باشد.

۳- شاخص فرهنگی - اجتماعی: بررسی این شاخص در روستا می‌تواند مشخصات فرهنگی و اجتماعی خاص هر روستا را کشف و معرفی نماید. این ویژگی‌ها به صورت کلی شامل موارد زیر است:

الف - آداب و رسوم متفاوت با مناطق دیگر؛

ب - زادگاه محل زندگی یا آرامگاه شخصیت‌های نام‌آور؛

پ - محل وقوع اتفاق اجتماعی - فرهنگی مهم؛

ت - مدیریت مردمی ویژه موفق؛

ث - وجود سازمان اجتماعی خاص (مانند نظام عشیره‌ای ایلات ایران در برخی از روستاهای کشور)؛

ج - وجود سازمان یا نهاد عرفی ویژه در نظام تصمیم‌گیری و مدیریت روستا (مانند شورای ریش سفیدان).

۴- شاخص زیست - محیطی: توجه به این شاخص می‌تواند در جهت جذب گردشگران داخلی و خارجی بسیار سودمند باشد. وجود منظره یا مکان طبیعی ویژه در روستا که دارای جنبه‌های زیبایی شناسانه،

آموزشی - تحقیقاتی یا اقتصادی است، می‌تواند عامل کشش افراد غیربومی به سمت روستا باشد که خود عواید اقتصادی قابل توجهی برای روستا به همراه خواهد داشت.

۵- شاخص اقتصادی: تولید محصول خاص، پرورش نوع خاصی از دام، گیاه یا آبزیان و همچنین توریستی بودن روستا، امکان فعالیت اقتصادی را در روستا ایجاد می‌کند. این پتانسیل از جهت اشتغال‌زایی برای جوانان و توسعه اقتصادی آتی روستا قابل تأمل است.

علاوه بر موارد ذکر شده، جهت تهیه طرح بهسازی بافت با ارزش برای یک روستا؛ عواملی از قبیل نزدیکی به شهرهای توریستی، جوان بودن جمعیت روستا و دارا بودن نرخ رشد بالا امتیاز محسوب شده و احتمال انتخاب روستا را بالا می‌برد.

لازم به ذکر است که وجود چند عامل از عوامل فوق در روستا برای تشخیص با ارزش بودن بافت آن کفایت و نیازی به وجود تمامی شاخص‌ها در آن نیست.

نکته حائز اهمیت در معرفی و انتخاب اولیه روستاها برای تهیه طرح بهسازی بافت با ارزش روستایی این است که اگر این امر از سوی ارگان‌های محلی از قبیل بنیاد مسکن شهرستان و یا استان، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان یا شهرستان، دهیاری‌ها، شورای اسلامی روستا و... صورت گیرد، به گزینش نهایی و بهینه روستا کمک بسیاری خواهد نمود.

## ۲- سابقه مدیریت و سامان‌دهی بافت‌های فرسوده روستایی

بهسازی بافت فرسوده در کشورهای پیشرفته حدود دو قرن سابقه دارد. در صورتی که این قدمت در کشورهای در حال توسعه حدود پنجاه سال است. به عبارتی می‌توان گفت بازتاب زندگی ماشینی و توسعه بی‌وقفه و ناب‌هنجار شهرها و روستاها در مرحله نخست متوجه ابنیه و بافت فرسوده در کشورهای پیشرفته شد و آن‌ها را مورد تهاجم قرار داد. لذا کشورهایی که به جایگاه آثار و ابنیه فرسوده و باارزش پی‌برده بودند، به عنوان پیش‌گامان امر بهسازی، به دفاع از آن پرداختند و مبانی نظری احیای ابنیه و بافت‌های فرسوده را تدوین کردند.

پس از تدوین منشور آتن فعالیتی جهانی در امر بهسازی آغاز شد. این تلاش تجربه‌ای است که بیش‌ترین نیروی خود را در ابعاد فرهنگی و آموزش به کار برده و سعی نموده با تقویت احساس هنرشناسی و حساس کردن کشورها به مسایل هنری، گونه‌ای قرابت بین آن‌ها و احیای بافت فرسوده ایجاد کند. خوشبختانه در سال‌های اخیر گام‌های مثبت و مهم‌تری در کشورهای مختلف برداشته شده است. بهره‌وری از آثار فرسوده، طبیعی، فرهنگی و جذاب‌تر نمودن تأسیسات و تجهیزات گردشگری از سیاست‌هایی است که در کشورهای پیش‌رفته دنیا مورد توجه قرار گرفته است. در کشورهای در حال توسعه نیز تلفیق ابنیه و آثار هنری و فرسوده با طبیعت غنی کشور این امکان را صد چندان کرده است و برنامه‌ریزی‌های دقیق در مقیاس‌های ملی، منطقه‌ای و بخشی در زمینه جلب گردشگران از موضوعات قابل توجه است. برای بررسی سیر تکاملی امر بهسازی بافت فرسوده روستایی در کشورهای پیش‌رفته و در حال توسعه ابتدا سیر تحول بهسازی و اقدام‌های علمی و عملی در کشورهای پیش‌رفته و سپس در کشورهای در حال توسعه بررسی می‌شود.

## ۱-۲- دوره‌های بهسازی در کشورهای توسعه یافته

بهسازی بافت فرسوده روستایی در کشورهای توسعه یافته (بخصوص اروپای غربی) طی دو قرن گذشته به چهار دوره قابل تقسیم است:

الف - دوره‌ی اول از اوایل قرن نوزدهم میلادی تا اواخر آن را در برمی‌گیرد. در این دوره مراحل اولیه شکل‌گیری روستاها و شهرهای معاصر اروپایی آغاز می‌شود. و بخش اعظم توسعه آنها بدون اتکا به هر نوع طرح و برنامه مدونی صورت می‌گیرد. در این دوره نظریات مربوط به روستاها را عمدتاً نظریه‌پردازان مسایل جامعه‌شناسی و اجتماعی مانند "اون" و "فوریه" که به اتویست‌ها معروف بودند، مطرح می‌نمایند.

ب - دوره‌ی دوم از اوایل قرن بیستم تا اوایل دهه ۱۹۵۰ میلادی را در برمی‌گیرد. در این دوره، برنامه ریزی روستایی مدرن پایه‌ریزی می‌گردند، لیکن در مقیاس محدود در اجرا به کار گرفته می‌شوند.



ج - دوره سوم از سال ۱۹۵۰ میلادی تا اواخر دهه‌ی ۱۹۶۰ میلادی را در بر می‌گیرد. در این دوره تغییر مهمی در اصول برنامه ریزی روستایی مدرن رخ نمی‌دهد اما در تجربه‌های عملی برخلاف دو مرحله‌ی قبل در مقیاسی وسیع از طرح‌های ناحیه‌ای برای توسعه و بازسازی روستاها بعد از جنگ استفاده می‌شود.

د - دوره‌ی چهارم از اواخر دهه‌ی ۱۹۶۰ میلادی آغاز می‌شود. این دوره نقطه‌ی عطفی در سیر تحول نظریات و روش‌های عملی برنامه ریزی روستایی و ناحیه‌ای به شمار می‌آید. در این دوره دیدگاه جدیدی که مواجهه‌ی سیستمی در برنامه ریزی نامیده شده است، شکل می‌گیرد که موجب تحول اصول نظری و روش‌های عملی رایج تا اواخر دهه‌ی ۱۹۶۰ می‌گردد و تأثیر به‌سزایی در روش‌های برنامه ریزی در سایر کشورهای اروپایی می‌گذارد.»

## ۲-۲- فعالیت‌های بهسازی در کشورهای توسعه یافته

سابقه‌ی بهسازی روستایی در کشورهای اروپایی (به ویژه فرانسه و انگلیس) به اوایل قرن نوزدهم باز می‌گردد. در سال ۱۸۳۷ میلادی در فرانسه "کمیته‌ی ویژه هنر و یادمان" بنیان نهاده شد که وظیفه‌ی آن فهرست‌برداری از نقاط فرسوده و حفظ آن‌ها بود. در سال ۱۸۷۷ میلادی در انگلستان انجمنی برای بهسازی اماکن شهری و روستایی پایه‌گذاری شد. به این ترتیب «مجموعه قوانین مربوط به بهسازی که پیشینه‌ی آن به قرن نوزدهم باز می‌گردد و تا عصر حاضر همچنان ادامه و تکامل یافته است»، شکل می‌گیرد.

در سال ۱۹۳۱ میلادی در آتن انجمنی از باستان‌شناسان، معماران و ... اجتماع کردند و مقرراتی را در خصوص حفظ اماکن باستانی تنظیم کردند. این مقررات فقط به حفظ و نگهداری بناهای فرسوده بدون افزودن یا کاستن کوچک‌ترین جزء بنا می‌پرداخت. هم‌چنین از عدم حفاری به منظور تغییر شرایط برای آثار باستانی، عدم اقدام به عملیات برنامه ریزی مخرب، خیابان‌کشی و عدم تغییرات محوطه‌سازی بدون مطالعه در اطراف بناهای فرسوده حمایت می‌نمود. با توجه به این که در قرن نوزدهم بیش‌تر تفکر بهسازی بر اروپا حاکم بود بعد از جنگ جهانی اول تفکر تخریب و نوسازی حاکم گردید.

جنگ جهانی دوم و موج ویرانگری‌های ناشی از جنگ به تخریب روستاها نیز منجر شد. پس از جنگ نگرش به بافت‌های فرسوده و آثار به جا مانده از جنگ عوض شد، به طوری که کاهش منابع فرسوده برنامه ریزان را ناگزیر کرد تا بیش از پیش مواظب مصالح فرسوده باقی‌مانده باشند. در کنار گرایش شروع حفظ آثار

فرسوده تمایل افراطی برای حراست از بافت‌های فرسوده پدید آمد که حتی بازسازی و نوسازی ابنیه مرده و غیر فرسوده را مانع می‌شد و مقررات شدیدی برای نوسازی بناها وضع شد.

به طور کلی بهسازی بافت فرسوده روستایی، به طور مجزا و مستقل از بناهای فرسوده به عنوان عنصر زنده و پویا، تا قبل از جنگ جهانی دوم هیچ‌گاه مورد توجه کنگره‌ها و محافل عملی قرار نگرفت.

حتی هنگامی که بحثی از بهسازی بافت به میان می‌آمد به تبعیت از تک بناهای فرسوده و برای حفاظت موجودیت آن بود نه همه‌ی بافت. این نگرش نسبت به بافت‌های فرسوده روستاها تا پایان جنگ جهانی دوم ادامه داشت

پس از جنگ جهانی دوم بهسازی مطرح و در محافل علمی مورد بحث و بررسی قرار گرفت و عملیات ساختمانی با شدت و سرعت در اکثر مناطق روستایی اروپا ادامه داشت و فرصت کافی برای مطالعه به دست نیامد.

عمده اقدام‌های کشورهای توسعه یافته به خصوص کشورهای اروپای غربی به دو دسته فعالیت‌های علمی و اقدام‌های عملی تقسیم می‌شود.

### فعالیت‌های علمی

اولین اقدام علمی در زمینه بهسازی، برگزاری کنگره آتن هم‌زمان با اوج‌گیری نهضت معماری مدرن در سال ۱۹۳۱ میلادی بود. بحث اساسی این کنگره ایجاد ارتباط منطقی میان شکل و کارکرد بود. نتایج بحث‌های علمی این کنگره توسط "لوکوربوزیه" مدون گردید و به عنوان "منشور آتن" در سال ۱۹۴۱ میلادی در فرانسه انتشار یافت.

کنگره‌ی بعدی که به بهسازی بافت‌های فرسوده توجه نمود کنگره «گوبیو» در سال ۱۹۶۰ میلادی در ایتالیا بود. در این کنگره اهمیت وضعیت اجتماعی روستاها و پاسخ به نیازهای معاصر روستائیان به خصوص در بافت فرسوده مورد توجه قرار گرفت و بازسازی اجتماعی مورد تأکید قرار گرفت. هم‌چنین از مقامات دولتی خواسته شد که برای حفاظت جنبه‌های هنری فضاهاى زنده اقدام‌های لازم انجام پذیرد.

چهار سال بعد در کنگره‌ی بین‌المللی ونیز (۱۹۶۴ میلادی) بهسازی بافت فرسوده روستا و مرمت بناهای فرسوده هر دو مورد تأکید قرار گرفت. در اولین ماده‌ی قطع‌نامه این کنگره آمده است مفهوم اثر فرسوده فقط ساخته‌های معماری منفرد را در بر نمی‌گیرد بلکه شامل فضاهاى روستایی و مناظر و جز این‌ها نیز هست.

در ماده ۱۴ آمده است نگهداری و بهسازی بافت‌های تاریخی فرسوده نیز باید با دقت خاصی انجام گیرد، تا بتوان آن‌ها را دست نخورده حفظ کرد و در عین حال به وضع آن‌ها بهبود بخشید. باید مصارف و ارزش حقیقی را به آن‌ها بازگرداند، کارهای حفاظت و بهسازی که در مورد این بافت‌ها اجرا می‌شود باید عیناً در قالب مواد و قوانین یاد شده باشد.

در سال ۱۹۶۷ میلادی به منظور بهسازی روستایی در کشورهای قاره آمریکا گردهمایی ایکوموس در کیوتو برگزار شد. نتایج این گردهمایی سندی با عنوان "معیارهای کیوتو" شد. در این سند بر حفظ و نگهداری فضاهای با ارزش گردشگری - روستایی، اقدام‌های زیرساختی، بالا بردن سطح آموزش عمومی و تشویق به حفظ بهسازی بافت‌های فرسوده روستایی تأکید شده است.

در سال ۱۹۶۸ میلادی با برگزاری اجلاس پاریس توصیه‌های دیگری در خصوص بهسازی بافت‌های فرسوده ارائه شد. «در آن زمان بافت‌های فرسوده روستایی با اقدام‌های مختلف مورد تهدید قرار گرفته بود و اجلاس تأکید کرد که دولت‌ها در کنار تأمین توسعه اقتصادی - اجتماعی موظف به حفاظت از بافت‌های روستایی می‌باشند.

در سال ۱۹۷۲ میلادی بار دیگر در کنگره رم به بهسازی تأکید شد: «... اصالت و شخصیت کلی اندام‌های شهری و روستایی باید مورد حفاظت قرار گیرد.

معاهده‌ی پاریس در همین سال (۱۹۷۲ میلادی) به منظور حفظ و بهسازی طبیعی جهان توسط یونسکو به تصویب رسید. در این معاهده به همکاری‌های بین‌المللی به منظور حفاظت از میراث طبیعی و مقابله با آلودگی‌های محیطی تأکید شده است.

در سومین کنگره ایکوموس که در سال ۱۹۷۲ میلادی در شهر بوداپست برگزار شد بر قائل شدن ارزش خاص و ذاتی به مجموعه‌های روستایی تأکید شد. در بیانیه‌ی این کنگره آمده است: لازم است که به مجموعه‌های شهری و روستایی به صورت بخش اساسی از محیط انسانی نگریسته شود...»

در ژوئیه سال ۱۹۷۳ در کنگره‌ی ایکوموس که در شهر تاریخی زوریخ سوییس تشکیل شده بود، سال ۱۹۷۵ را به عنوان سال ذخایر بهسازی اروپا اعلام کردند و قرار گذاشتند که بررسی جامعی تحت عنوان "آینده‌ای برای گذشته ما" در گردهمایی نمایندگان کلیه‌ی کشورهای اروپایی صورت پذیرد.

در سال ۱۹۷۳ معاهده‌ی حفظ میراث و فرهنگ جهانی پس از آخرین بازسازی جنگ جهانی دوم (بازسازی ورشو) منعقد شد و بر حفظ بیش از پیش محیط شهری و روستایی تأکید نمود و به دنبال آن شورای اروپا در لوکزامبورگ شکل گرفت و "اصول بهسازی شهری، روستایی و مرمت بافت" برای کشورهای اروپایی مطرح ساخت و بر نوسازی بافت‌های فرسوده روستایی، انجام پژوهش جامع قبل از مداخله، مستندسازی مداخلات و مشارکت مردم در امر بهسازی بافت تأکید نمود.

در کنگره‌ی بین‌المللی بولونیا (۱۹۷۴ میلادی) به نکته‌ی مهم دیگری در بهسازی بافت‌های روستایی اشاره شد و آن این که نه فقط شکل ظاهری بناها و بافت‌ها بلکه گونه‌شناسی و عمل‌کرد آن‌ها باید حفظ شود.

کنگره آمستردام در سال ۱۹۷۵ مجموعه‌ای از نگرانی‌ها و مسایل حل نشده و پیچیده را همراه با مشوق‌هایی برای به راه انداختن حرکتی تازه در فعالیت‌های انسانی - فرهنگی و تأکیدهای مکرر بر لزوم توفیق در حفاظت و صیانت اماکن قدیمی فرسوده مورد بررسی قرار داده و سرفصل‌هایی را برای پیگیری و مطالعه عرضه کرده است که نه فقط در کشورهای اروپایی بلکه در کلیه‌ی کشورهای باستانی که تا به حال به همان میزان به شهرها و روستاهای کهن بی‌توجه بوده‌اند می‌تواند حایز اهمیت باشد.

قطع‌نامه‌ی این کنگره که در واقع منشور یا بیانیه جهانی است راه‌حلی را به منظور رسیدن به هدف حفاظت مثبت و سازنده ثروت‌های معماری مردم ساکن اروپا، توصیه می‌کند. این ثروت‌های معماری شامل کلیه‌ی بافت‌های با ارزش ویژه فرهنگی است.

از اقدام‌های علمی دیگری که در زمینه بهسازی بافت و بناهای فرسوده انجام شده است می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

تصویب "توصیه‌نامه نایروبی" (۱۹۷۶ میلادی) درخصوص ارتقای تحقیقات، دانش و حفاظت از باغها و ابنیه‌ی فرسوده در سطوح بین‌المللی، ملی و منطقه‌ای، تصویب "بیانیه‌ی ترینیدا" (۱۹۸۲ میلادی) درخصوص حفاظت، بهسازی و باززنده‌سازی سکونت‌گاه‌های کوچک و روستایی با کمک مردم، تصویب "بیانیه‌ی درسدن" (۱۹۸۲ میلادی) در زمینه‌ی بازسازی شهرها و روستاهای دارای بافت فرسوده تخریب شده درسدن در جنگ جهانی دوم، تصویب "بیانیه‌ی رم" (۱۹۸۳ میلادی) درخصوص یادمان فرسوده و اقدام‌های حفاظتی در ایتالیا، تصویب "منشور واشنگتن" (۱۹۸۷ میلادی) در زمینه‌ی حفاظت از شهرها، روستاها و مناطق فرسوده، تصویب "بیانیه لوزان" (۱۹۹۰ میلادی) در زمینه‌ی مدیریت و حمایت از میراث فرهنگی، امضای

"معاهده‌ی ماستریخت" (۱۹۹۲ میلادی) به منظور توسعه پایدار و حفاظت از میراث فرهنگی و فرسوده، تصویب "دستورالعمل کلمبو" (۱۹۹۳ میلادی) به منظور ارتقای امور آموزشی و تربیتی در حفاظت از ابنیه و مجموعه‌های فرسوده، تصویب "سند نارا" (۱۹۹۴ میلادی) به منظور اعیان‌سازی و هویت دادن به ارزش‌ها و میراث‌های محلی (روستایی)، ملی و بسط منشور ونیز، تصویب "بیانیه‌ی سنت انتونیو" (۱۹۹۶ میلادی) به منظور مرتبط دانستن اصالت اثر فرسوده، حفاظت و مدیریت از میراث فرهنگی، تصویب "منشور صوفیه" (۱۹۹۶ میلادی) به منظور تکمیل منشور لوزان، حفظ و مدیریت میراث فرهنگی قرار گرفته در عمق آب‌ها و دریاها، تصویب "منشور بورا" (۱۹۹۶ میلادی) به منظور حفاظت یا بازیابی اهمیت فرهنگی مکان، تصویب "بیانیه‌ی استکهلم" (۱۹۹۸ میلادی) با هدف طرح و اعاده‌ی حقوق میراث فرهنگی به جوامع بشری به منظور نیل به توسعه‌ی پایدار، تصویب "بیانیه‌ی ایکوموس" (۱۹۹۸ میلادی) با مورد تأکید قرار دادن مفاد اعلامیه‌ی حقوق بشر و به رسمیت شناختن حق مشارکت آزادانه افراد در فعالیت‌های فرهنگی جامعه و تأکید بر حق میراث فرهنگی به عنوان بخشی لاینفک از حقوق بشر، تصویب "بیانیه‌ی مکزیکوسیتی" (۱۹۹۹ میلادی) با هدف گردشگری بومی و بین‌المللی به عنوان مهم‌ترین وسایل تبادل فرهنگی، لازم و ملزوم بودن بهسازی، حفاظت بافت‌های کهن و فرسوده و صنعت گردشگری.

### اقدام‌های عملی:

اقدام‌های عملی بهسازی بنا و بافت فرسوده روستاها در کشورهای پیشرفته به قرن ۱۹ میلادی بر می‌گردد. حفاظت بناهای فرسوده که توسط "ویوله لودودر فرانسه، "شینگل" در آلمان و "اسکات" در انگلستان مورد حمایت قرار می‌گرفت به عنوان تفکر غالب در اروپا مطرح و مورد عمل بود. در اواخر قرن نوزدهم میلادی جنبش جدیدی بر پایه‌ی تفکرات "جان راسکین" شکل گرفت که تاکنون نیز به عنوان یکی از گرایش‌های عمده مورد توجه و عمل است. جنبش حفاظت مدرن با تلاش "ویلیام موریس" و با انتشار بیانیه‌ای توسط انجمنی که خود او بنا نهاد کار خود را آغاز نمود. آنان بر نگهداری و مراقبت مستمر از بافت‌های فرسوده و حداقل مداخله در این ابنیه تأکید می‌ورزیدند. این حرکت هر چند در ابتدا در اروپا مورد توجه قرار گرفت ولی به تدریج بی‌توجهی به آن حاکم شد.

در اواخر قرن ۱۹ و اوایل قرن ۲۰ میلادی "بوویی تو" و "جیوانونی" در ایتالیا و "ریگل" در اتریش مجدداً چنین تفکری (نگهداری و حفاظت) را احیا کردند.

در دهه‌های ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰ میلادی جنبش حفاظت مدرن که از گذشته شروع شده بود جای خود را به حفاظت و بهسازی مجموعه‌ها و فضاهای بین بناها و به عبارتی به بافت‌های فرسوده داد و نخستین طرح‌ها و برنامه‌های بهسازی روستایی شکل گرفت.

در انگلستان برنامه‌های بهسازی و بازسازی در شهرها و روستاهای مناطق "بث"، "چستر"، "یورک"، "چی چستر"، درایتالیادر شهرها و روستاهای مناطق "اسیسی"، "گوبیو"، "وینچنزا"، "اوربینو"، "ریمینی" "بولونیا"، "برشا" و "فرارا" اجرا شد.

بهسازی و حفاظت در دوران بازسازی پس از جنگ جهانی دوم شدت گرفت بهسازی و حفاظت از سوی محافل علمی، انجمن‌ها، کمیته‌ها و افراد مختلف در مقیاس ملی، منطقه‌ای و محلی (روستایی) مورد حمایت قرار گرفت. تدوین قوانین و مقررات، دستورالعمل‌ها، معاهدات و همکاری‌های بین‌المللی موجبات حفظ و مراقبت قانونی بناها و بافت‌های فرسوده را فراهم آورد و گروه‌های با نفوذی برای امر بهسازی و بازسازی ظاهر شدند که همگی بر شروع تحولات گواهی می‌دادند.

برنامه‌های بهسازی و حفاظت بافت فرسوده روستایی بیش‌تر بر محور رفع محرومیت‌های اجتماعی استوار گردید و با پی‌گیری "پروژه‌های توسعه گروه‌های اجتماعی" و توجه به "روی‌کرد آسیب‌شناسی اجتماعی"<sup>۱</sup> تلاش نمودند تا از طریق توجه به ارزش‌ها و منافع اجتماعی، انگیزه‌های ساکنان را برای تداوم زندگی در این مناطق افزایش دهند.

رویکرد دیگر، تغییر کاربری با ایجاد فعالیت‌های جای‌گزین به شکل "بازسازی کارکردی" یا "تنوع بخشی کارکردی" بود. این روند در مواردی که بر حفظ کاربری‌های موجود ولی با کارآمدی و سوددهی بیش‌تر تأکید داشت به عنوان "بازآفرینی کارکردی" مورد عمل قرار می‌گرفت. افزایش موج گسترده توجهات اقتصادی که بیش‌تر از سوی سرمایه‌گذاران و کارفرمایان این گونه پروژه‌ها مورد توجه بود به یکی از مناقشه‌های عمده بین حفاظت و توسعه مبدل شد. از یک سو تجدید حیات کارکردی این مناطق مورد تأیید

قرار می‌گرفت ولی از سوی دیگر توجه صرف بر منافع اقتصادی موجب وارد کردن صدمه‌های جبران‌ناپذیری بر پیکره‌ی بافت‌های روستایی و عناصر ارزشمند آن می‌گردید. رواج پدیده موسوم به نگاه‌داشت صرف نمای ابنیه و تمایل به تخریب و نوسازی به جای صرف هزینه برای نگاه‌داشت بافت دو نمونه از تجاربی هستند که سبب بروز تقابل‌های مورد اشاره در بالا گشته‌اند. در عین حال نمونه‌های موفق از این اقدام‌ها نیز بیانگر ضرورت توجه به هر دو زمینه ارزش‌گذاری است.

با تمرکززدایی و واگذاری قدرت به دولت‌های محلی و توسعه فعالیت‌ها توسط بخش خصوصی تغییراتی در مدیریت و بهسازی بناها و بافت‌های فرسوده ایجاد شد و جنبش حفاظت به سوی استفاده سودآور از آثار و ابنیه‌ی فرسوده متمایل گشت همچنین تحولات ساختار اقتصادی و انقلاب صنعتی تحولات مهمی را در فرآیند اقدام‌های توسعه و نوسازی در روستاها فراهم ساخت.

با تغییرات در ساختار اقتصادی و واگذاری قدرت از دولت مرکزی به دولت‌های محلی روی‌کرد جدیدی با عنوان "بازآفرینی" در بهسازی شهری و روستایی شکل گرفت و اقدام‌های اساسی توسط بخش خصوصی و دولت محلی در فرآیند توسعه مجدد بافت‌های فرسوده‌ی روستایی با اجرای قوانین حمایتی و تعریف مناطق ویژه با ضوابط خاص مالیاتی و امتیازهای تشویقی اجرا شد. این اقدام‌های تحولی را در بهسازی با گرایش به نوسازی کالبدی روستا فراهم آورد که به تدریج مورد انتقاد دولت محلی و تغییر رویه دولت مرکزی گردید و دولت مرکزی برنامه‌ای تحت عنوان "چالش روستاها" را در سال ۱۹۹۱ مطرح کرد. این برنامه از دولت‌های محلی خواست تا با مشارکت بخش خصوصی و گروه‌های داوطلب پیشنهادهایی برای انجام پروژه‌های بازآفرینی در ناحیه‌ی خود ارائه نمایند. طرح‌های بیش‌تری برای نواحی فرسوده روستایی که مردم ساکن در آنها از کیفیت نازل زندگی و محیط رنج می‌بردند تهیه و اجرا شد. در سال ۱۹۹۴ دولت با ایجاد "دفاتر ناحیه‌ای همگن" و منظور کردن اعتبار واحد برای بازآفرینی اقدام‌های ویژه‌ای را در محلات به ثمر رساند. عمده‌ترین سیاست‌های این دوره عبارتند از:

- توجه به حفظ ارزش‌های فرهنگی، ثروت‌های بومی و فرسوده و حفاظت بافت فرسوده

- شرکت دادن گروه‌های روستایی در فرآیند بازآفرینی

- انتقاد از ساخت و سازهای دارای یک نوع کاربری به جای کاربری‌های متعدد

- انتقاد از درگیری بیش از اندازه و مستقیم دولت در امر توسعه روستایی و سپردن زمام امور به افراد روستایی در شکل شورایی آن
- توجه به اقدام‌های کیفی به موازات اقدام‌های کمی
- تأکید بر افزایش اشتغال، کاهش فقر و افتراق اجتماعی، تأمین امکانات اجتماعی و آموزش به جای نوسازی‌های صرفاً فیزیکی
- در سال ۱۹۹۹ میلادی دولت انگلستان درصدد بازنگری سیاست‌های به کار رفته در امر بهسازی، حفاظت و بازآفرینی محیط‌های روستایی برآمد و آن را به صورت یک بیانیه با عنوان "محیط روستایی: نیرویی برای آینده ما" در سال ۲۰۰۰ میلادی منتشر کرد. مهم‌ترین توصیه‌های این بیانیه به شرح زیر است:
  - تشویق بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در بازآفرینی محیط‌های روستایی
  - استفاده‌ی اقتصادی از بناهای روستایی
  - توجه به حفاظت به عنوان ایجادکننده‌ی اشتغال در دراز مدت و به صورت پایدار در مقایسه با ساخت بناهای جدید
  - توسعه کارگزاری‌ها و شرکت‌های مشارکتی (شوراها)
  - توجه به توریسم به عنوان یک سازمان دهنده‌ی مؤثر در امر بازآفرینی مناطق روستایی
  - دخیل نمودن مردم روستا در فرآیند مشارکت.

### ۳-۲- فعالیت‌های بهسازی در کشورهای در حال توسعه

با دگرگونی ساختار سیاسی، اجتماعی و فرهنگی کشورها و وقوع انقلاب صنعتی در غرب دگرگونی در کشورهای در حال توسعه به خصوص کشورهای آسیایی نیز به وجود آمد. نوسازی و بهسازی در این کشورها با الگویی از غرب به صورت آنی صورت گرفت. از این رو ظرفیت‌های ساختاری روستاها را به شدت دچار تغییر و در هم‌ریختگی نمود. هجوم از روستاها و شهرهای کوچک، هجوم کالاهای وارداتی، سرمایه، ماشین و صنعت مدرن، آداب بیگانه و همچنین بمباران رسانه‌ای و توسعه‌ی غیر درون‌زا و ... باعث



شد که این روستاها علاوه بر نارسایی‌های روستاهای درحال توسعه به تمامی ناهنجاری‌های شهر مدرن نیز مبتلا شوند.

امنیت، اقتصاد، تجارت، فرهنگ، مذهب، عوامل سیاسی، موقعیت‌های جغرافیایی و اقلیمی و همچنین تولید و صنعت هر یک به نوبه‌ی خود سبب پیدایش ساختار و سازمان فضایی خاص خود می‌شوند. این عوامل فقط در صورت هم پیوندی، تصویری زنده و پویا از روستا ارائه می‌دهند و با هرگونه تحول ناموزون، این نظام نیز کارآیی خود را از دست خواهد داد. اگر روستا را به صورت یک پیکره‌ی زنده در نظر بگیریم، اختلاف در کارکرد هر یک از اعضا موجب بیماری کل پیکره می‌گردد و با پیشرفت تدریجی به از پا افتادگی روستا می‌انجامد و این اتفاقی است که در یک قرن اخیر در اکثر کشورهای در حال توسعه به خصوص کشورهای جهان سوم رخ داده است و مسایل و مشکلات بهسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده را به صورت یکی از جدی‌ترین مسایل مطرح نموده است.

در این کشورها عزمی راسخ برای بهسازی و حفاظت وجود ندارد و سناریوی مشترک در بین کشورهای جهان سوم این است که التزامات تعیین کننده سیاسی، اجتماعی و اقتصادی آن‌قدر پیچیده گشته و وسعت می‌یابند که اغلب موضوعات و راه‌حلیابی عملی برای مسایل روستایی فراموش شده و فرایند برنامه‌ریزی در مرحله‌ی شناسایی مسأله متوقف می‌شود.

### ۳\_ روش‌های مناسب بهسازی بافت‌های باارزش

روش‌ها و مدل‌های مختلفی برای احیا و بهسازی بافت فرسوده روستائی و محلات مسکونی وجود دارد. اهمیت این روش‌ها در فرآیند بهسازی آن حد است که چنانچه تحقیقی فاقد روش یا مدل باشد اعتبار علمی آن در معرض شک و تردید قرار می‌گیرد و تحقق نتایج آن امکان‌پذیر نخواهد بود؛ بنابراین عمل‌گرایی و تکیه بر تجربه و مشاهده محدود و فاقد نظم و انسجام منطقی در بیشتر موارد باعث عدم دستیابی به اهداف، سرخوردگی و اتلاف وقت، انرژی و منابع مالی می‌شود. نتیجه این کاوش علمی، صحنه‌ی سنجش و اندازه‌گیری نظریه‌ها و نهایتاً رد یا تأیید آن‌هاست که سرانجام به توسعه‌ی مرزهای علم و دانش و بهبود شیوه‌های اجرایی منجر می‌شود.

جنبش جهانی حفاظت از میراث فرهنگی در دوره‌های اولیه در عرصه بهسازی تک بناها، پاسداری از ارزش‌های محیط شهری و روستایی و بافت‌های فرسوده تجربه‌های زیادی اندوخته است؛ با این حال در مورد بهسازی بافت فرسوده روستاها با توجه به شرایط ناهمگون حاکم بر حکمیت بنا و بافت‌های فرسوده، جهت‌گیری‌های اجتماعی و نسبی بودن روی‌کردهای ارزشی و عرفی جامعه، روش‌های مناسب بهسازی مختلفی مطرح شده است که مورد بررسی قرار می‌گیرند.

سه نوع روش و نگرش از سوی کارشناسان در خصوص حفاظت و بهسازی بافت‌های فرسوده ارایه شده است این نگرش‌ها شامل موزه‌ای، سلولی و ارگانیکی است که مورد بررسی قرار می‌گیرند:

## الف- موزه‌ای

شعاع عمل کرد این روش محدود، فعالیت‌ها آسان و تلاش برای حفظ قسمتی از بافت از نظر جنبه‌های کالبدی - فضایی است که با هزینه کمی عملی می‌گردد.

این روش بر «حفاظت از میراث فرهنگی استوار است و مداخله در بافت‌های فرسوده را در جهت "حفاظت" از آن‌ها می‌پذیرد. در این نگرش حفظ هویت و میراث نیاکان بر مقتضیات زندگی معاصر ترجیح داده می‌شود. در نتیجه ساکنان این گونه بافت‌ها به دلیل عدم اعمال تغییرات مقتضی زندگی روزمره معاصر و نیز کاستی‌ها و نارسایی‌های زیرساخت‌های روستایی که ریشه در چنین بینشی دارد، ناگزیر به ترک بافت می‌شوند. به دنبال از هم پاشی بافت اجتماعی، بافت کالبدی نیز در معرض تخریب قرار می‌گیرند.

نگرش موزه‌ای در تسلسلی منطقی به تهدید فرصت‌های زندگی منجر می‌شود و در مواردی نسل‌های بعدی محکوم به زندگی با ارزش‌های دیگران می‌شوند. بدین ترتیب، در فضاهایی به سر می‌برند که از ضرورت‌های زندگی آن‌ها ناشی نشده است. اعمال چنین شیوه‌ای نمی‌تواند قابل بسط باشد چرا که در گذر زمان، کارکردهای روستایی مختل می‌گردد و حیات روستا به جد تهدید می‌شود.

معضل نگرش موزه‌ای، وقتی که به جای تک بناها قسمتی از بافت روستایی یا مجموعه‌ای فرسوده مطرح است بیش‌تر رخ می‌نماید؛ چرا که اتخاذ چنین دیدگاهی مجموعه‌های با ارزش فرسوده را که باید به ارتقای

کیفیت‌های کارکردی - فضایی زندگی روستایی کمک کنند به معضل‌های اغماض‌ناپذیر روستایی تبدیل می‌کند و تأثیرات وجودی آن‌ها را در حیات روستایی تا حد پادگان‌های نظامی پایین می‌آورد.

به عبارتی پرداخت به محدوده‌ای از روستا هر چند هم که کوچک باشد جز با شناخت جایگاه و نقش آن در کل ساختار روستایی امکان‌پذیر نیست.

هر اثر معماری و هر فضای روستایی، با تمام پیشینه‌ای که دارد، زاده‌ی ضرورت‌های کارکردی زمان خود (کالبدی، زیبایی‌شناختی و جز آن) است و در ایجاد آن‌ها ارتقای کیفیت کارکردی محیط و تعالی فضایی مد نظر بوده است لذا باید از قابلیت‌های این آثار در جهت مطلوبیت‌های کالبدی - کارکردی فضاهای روستایی بهره جست.

نتیجه آن که نگرش با جنبه‌های افراطی حفاظتی به خطری مهلک برای حیات واقعی آثار فرسوده تبدیل می‌شود و ارزش‌های قابل نشر آن‌ها را از درون تهی می‌کند.

«صیانت موزه‌ای ناتوان از مقابله با تخریب‌های اجتماعی، فرهنگی و کالبدی ناشی از سیاست‌های پاک‌سازی، طرح‌های تفصیلی توسعه مجدد و نظایر این هاست و همواره در معرض تهدید مرزهای توسعه است.»

## ب- سلولی

در این روش ارزش ارتباطی آثار در کل مجموعه از بین می‌رود و حفظ ارزش اثر بدون توجه به ارتباط آن با کل ارگانیک مطرح است به همین نسبت ارزش‌های علمی که باید به نسل آینده منتقل شود نیز محدودتر است.

این نگرش به بافت‌های فرسوده محصول انقلاب صنعتی است. در این دوره بهسازی روستایی با هدف توانمندسازی رواج یافت. به گونه‌ای که فضاهای روستایی اغلب به مثابه میراثی از روستا تلقی شدند که باید برای تقویت وضعیت اجتماعی و اقتصادی فعال شوند. در چنین شرایطی نگرشی بر روستا و سرنوشت آن چیره می‌شود که اغلب به طور منظم و بی‌وقفه فضاهای فرسوده و آسیب‌دیده فرسوده روستاها را هدف دگرگونی‌های خاص قرار می‌دهد.

در نتیجه نگرش سلولی به بافت‌های فرسوده، حتی بدون هشدار یا اظهار نظر یادمان‌های فرسوده موجود در پیکره بناهای قدیمی و ارزشمند روستا برای توان‌بخشی اقتصادی مورد توجه قرار گرفته و انگیزه اصلی

حفاظت، بهسازی و نوسازی ساختار اقتصادی است. نقطه حرکت یا سرآغاز این تدبیرها، احیا و بهسازی بخش‌هایی از روستا است که توان و کارایی خود را به دلیل فرسودگی کالبدی و محدودیت در دسترسی به شبکه‌های خدمات‌رسانی فنی و رفاهی مدرن از دست داده‌اند.

اقدام‌های بهسازی با این دیدگاه حداکثر توجه خود را به کیفیت کارهای ساختمانی معطوف کرده و وجه ظاهری بازسازی یا بهسازی شده بافت را به عنوان ارزشی می‌نگرد که همه می‌توانند از آن بهره‌برداری کنند. در نگرش مبتنی بر دیدگاه سلولی به بافت‌های فرسوده ایده‌ای مفید به استمرار ارزش‌های فرهنگی به چشم نمی‌خورد. ساکنان بافت اغلب در بررسی‌ها و تصمیم‌گیری‌هایی که به طراحی و بهسازی منطقه مربوط است دخالت ندارند.

تجربه‌های برخاسته از این نگرش در شهرها و روستاهای لندن، مونیخ، رم و فلورانس قابل مشاهده است. این نواحی توانسته‌اند زندگی را به معنای واقعی به بافت فرسوده برگردانند و زندگی امروز را تقریباً با حفظ همان ارزش‌های زمان حاضر در کنار ارزش‌های فرسوده در بافت پیاده کنند، به طوری که در این نواحی مراکز فرسوده به گران‌ترین فضاهای شهر و روستا تبدیل شده‌اند. این در حالی است که تا حدود دهه‌ی ۱۹۶۰ میلادی، بافت‌های فرسوده در این روستاها ویرانه و متروک بود.

نگه‌داشت نسبی پیکره کالبدی بناها، تقویت مواضع یا مکان‌های بهسازی و ادغام بافت بهسازی شده با فضای مجاور از مهم‌ترین مشخصه‌های بهسازی روستایی با هدف توانمندسازی یا روش سلولی است.

### ج- ارگانیک

طبق روش ارگانیک اصالت بافت حفظ می‌شود و آن چه از گذشته به یادگار مانده است با همه ارزش‌هایش به نسل‌های آینده منتقل می‌گردد که بار سنگینی در بردارد. با اعمال نگرش ارگانستی از طریق تبیین نقش بافت‌های فرسوده در سازمان فضایی یک روستا این بافت‌ها را از حالت یک سیستم بسته خارج می‌کنند. در این زمینه اتصال بین دو بخش بافت باید به آرامی، با ظرافت و تدریجی انجام شود تا روستا دچار مشکلات عمل‌کردی نشود. به این ترتیب احساس دوگانگی در روستا ایجاد نمی‌شود اما اگر این اتصال ضعیف باشد، حاصل آن شکنندگی روانی و عمل‌کردی است که خود متعاقباً به تشدید دوگانگی و جدایی دو بخش می‌انجامد.

بهسازی، نوسازی، تجدید حیات و روان‌بخشی بافت فرسوده باید متضمن پیوند حیات گذشته و امروز روستا باشد و سمت و سوی توسعه و چشم‌انداز آینده آن را تعیین کند. هم‌چنین در احیای بافت‌های فرسوده عمل‌کرد باید موضعی بوده و از اقدام‌های گسترده که الزامات مالی، اجرایی، حقوقی و حتی مدیریتی گسترده می‌طلبد، پرهیز کرد. در عین حال باید توجه داشت که در مداخلات باید اقدام‌های بهسازی بافت را مورد توجه قرارداد تا این کانون‌ها در پیرامون خود منجر به توسعه روستا شوند. بهسازی روستایی با هدف توسعه‌ی پایدار قرابت فراوانی با احیای بافت فرسوده به شیوه ارگانیکی دارد ویژگی‌های اصلی بهسازی روستایی در این شیوه عبارت هستند از:

- نگاه‌داشت پیکره‌های کالبدی فضاها

- یک‌سان‌سازی شرایط روستای زیستی

- ادغام مجدد مراکز و بافت‌های فرسوده روستایی در محیط

- مشارکت دادن شهروندان در بهسازی روستایی

- طرح موضوع بهسازی روستایی در محافل چند رشته‌ای

برخوردهای ارگانیکی با روش‌های جدید سامان‌دهی روستایی هم‌خوان است. این گرایش در برابر نگرش‌های کارکردی و واقع‌گرایی‌های سفت و سخت که اغلب اهمیتی برای مباحث متداول زیبایی‌شناختی قایل نیستند با ایجاد تباین‌های مختلف فضایی، زمینه قوام‌یافته‌ای برای برقراری نظام زیبایی آفرین از طریق نشانه‌های روستایی در اختیار ما می‌گذارد. در این شیوه اجرای هر پروژه‌ی کوچک روستایی نیازمند شناخت و بررسی اجمالی سازمان فضایی است.

#### ۴- تجارب جهانی در زمینه بهسازی بافت‌های با ارزش روستایی

اولین تجارب احیا و بهسازی بافت فرسوده شهرها و روستاها در دهه ۱۸۷۰م. با اقدام‌های "هوسمان" در شهر پاریس آغاز شد و به تدریج کمیته‌های مختلفی شکل گرفت. در همین زمان در انگلستان نیز اقدام‌هایی توسط "ویلیام موریس" آغاز و انجمنی برای حفظ ساختمان‌های قدیمی پایه‌گذاری شد. این اقدام‌های در دهه ۱۹۲۰ م. با پیش‌گامی "لوکوربوزیه" وارد مرحله تازه‌ای شد. در دهه‌ی ۱۹۶۰ م. با اعتراض به نوسازی‌ها، بهسازی آثار و ابنیه فرسوده وارد مرحله جدیدی شد به طوری که از دهه‌ی ۱۹۷۰ م. الگوی

بهسازی اهمیت بیشتری یافت و تأکید به بهسازی قوت گرفت و بهسازی کوچک مقیاس در سطح واحدهای مسکونی و سپس محلات، جای‌گزین طرح‌های بهسازی بزرگ مقیاس گردید. به طور کلی اقدام‌های اولیه پیرامون احیا و بهسازی بافت فرسوده شهرها و به تبع آن روستاها را باید در کوشش‌های کشورهای اروپای غربی جستجو نمود. تجارب بهسازی در کشورهای پیش‌رفته و در حال توسعه هر کدام دارای ویژگی‌هایی است که مورد بررسی قرار می‌گیرد.

البته این نکته به ذکر است در زمینه بهسازی، همواره شهرها بیشتر مورد توجه بوده اند و پس از آن است که روستاها با الگوبرداری از فعالیت‌های انجام شده در شهرها مورد بهسازی قرار می‌گرفتند.

### کشورهای توسعه یافته

بریتانیا از زمان روی کارآمدن دولت کارگری "هارولد ویلسون" (۱۹۷۰ - ۱۹۶۴) گام‌های عملی گسترده‌ای را برای احیای مراکز روستایی با طرح مفاهیمی مانند محرومیت روستایی با اجرای طرح‌های نواحی مقدم آموزشی، تهیه برنامه روستایی و برنامه‌ی توسعه اجتماعات فرعی برداشته است. اهداف مراکز روستایی بریتانیا در گزارش سفید دولت و با برگزاری کنفرانسی در بریستول در سال ۱۹۷۷ به شرح زیر منتشر شده است:

- تقویت اقتصاد نواحی مرکزی روستا و برآوردن انتظارات ساکنان
- اصلاح کالبد فیزیکی نواحی مرکزی روستا و ساخت محیطی جاذب‌تر
- کاهش مشکلات اجتماعی
- تضمین توازن جدید بین نواحی مرکزی و بقیه مناطق روستایی بر حسب شغل و جمعیت
- همچنین ابعاد تجدید حیات (احیا) مراکز روستایی بریتانیا در سه بخش عمده به شرح زیر خلاصه می‌شود:
- تجدید حیات اقتصادی
- بهسازی بافت و ابنیه‌ی موجود در مراکز روستایی
- تدارک خدمات اجتماعی اقلیت‌های نژادی (آموزش، تفریح، بهداشت و خدمات اجتماعی)

در ایتالیا نیز تجارب گوناگونی درباره برنامه‌ریزی بهسازی بافت فرسوده شهر وجود دارد. برخلاف تجربه‌های بهسازی روستایی انگلستان که از اندیشه‌های یک‌سانی پیروی کرده‌اند در نمونه تجربه‌های برنامه‌ریزی بهسازی روستایی ایتالیا تفاوت‌های زیادی در شیوه برخورد و روش‌های اجرایی وجود دارد؛ در ایتالیا به سبب غنای تاریخی و فرهنگی و وجود معماری با ارزش بناهای مسکونی و غیر مسکونی در بافت فرسوده، تلاش‌ها معطوف به بهسازی بناها گردیده است. سؤال اساسی این است که چگونه می‌توان بافت فرسوده را که دارای آثار تاریخی و فرهنگی زیادی است حفظ کرده و امکانات تغییر شکل و عمل‌کرد را در چنین بافتی وارد کرد؟

نخستین اندیشه‌ای که در بهسازی بروز می‌یابد جلوگیری از تخریب و انهدام بافت فرسوده است و پس از آن حفاظت پویا و فعال با مشارکت مردم است که از این طریق با جلوگیری از دخالت بخش خصوصی راه ورود اندیشه‌های سودجویانه در تغییر بافت بسته می‌شود. با اتکا به مقررات تشویقی و هم‌کاری ساکنان، بافت حفظ و بهسازی گردیده و بقای بافت فرسوده روستایی ایتالیا امکان‌پذیر شده است.

«در تجربه‌های بهسازی بافت فرسوده روستایی در کشور ایتالیا علی‌رغم وجود تفاوت در روش‌های اجرایی و میزان موفقیت طرح‌های نوسازی، به سبب تأکید بر حفظ ثروت فرهنگی نواحی پرارزش فرسوده و تلاش در راه بهسازی هر چه بیش‌تر بناهای فرسوده از طریق عمل‌کرد و کاربری که کم‌ترین میزان تخریب را به دنبال داشته است هم گامی با اصول فکری مکتب فرهنگ گرایان به چشم می‌خورد؛ ضمن آن‌که در نمونه‌های یاد شده (به جز ونیز) جلوگیری از خارج شدن ساکنان بافت فرسوده و حفظ روحیه فرهنگی - اجتماعی از طریق مشارکت ساکنان اصلی از مهم‌ترین اصول به کار گرفته شده در طرح‌های یاد شده است.»

تجارب برنامه‌ریزی بهسازی روستایی در کشورهای کمونیستی نشان می‌دهد که فعالیت‌های سیاسی - اجتماعی و تفکرات و دیدگاه‌های حکومتی در بهسازی و احیای بافت فرسوده روستا دخالت نموده است و به همین دلیل نظام کالبدی - فضایی روستا آشکارا متأثر از این فعالیت‌ها و تفکرات است و حتی جزئی‌ترین عنصر روستایی نیز فقط در این حیطه و در چارچوب دیدگاه‌های حکومتی امکان رشد یافته است. بنابراین بهسازی بافت فرسوده روستایی در ارتباط با برنامه‌های کلان صورت گرفته است. در کشورهای اروپای شرقی بهسازی همواره بر اساس دو اصل انجام پذیرفته است:

- ۱- سامان‌دهی و بهسازی بناها و مجموعه‌های فرسوده به شکل منفرد و به صورت مجموعه به هم پیوسته در چارچوب شهرسازی کلی
  - ۲- بررسی بناهای مجموعه‌های شهری قدیم به عنوان عناصر کاملاً قابل استفاده و زنده و تغییر عمل‌کردهای وسیع کاربری‌ها
- جهت پیاده کردن دو اصل فوق، برنامه‌ریزی به شرح زیر انجام گرفته است:
  - تحقیق و بررسی‌های تاریخی - معماری در روستاهای قدیمی
  - بررسی‌های خاص برای تقسیم‌بندی روستاها از نظر فرسوده، عمل‌کردی، منطقه‌ای و صنعتی
  - تحقیق و بررسی‌های فنی، ساختمانی، معماری - شهرسازی از مقیاس اجرایی تا روستایی
  - ارزیابی امکانات عمل‌کردی بافت فرسوده در رابطه با جمعیت ساکن
  - پژوهش درباره تأسیسات و تجهیزات روستایی در رابطه با تغییر عمل‌کردی
  - در نظر گرفتن ملاحظات اقتصادی و پایین آوردن هزینه‌ها
- به طور کلی کشورهای اروپای شرقی با داشتن اقتصاد متمرکز موفق به برخورد و مداخله در مقیاس ملی در بافت فرسوده روستاها شدند.

### کشورهای در حال توسعه

در واقع در کشورهای در حال توسعه در زمینه بهسازی بافت‌های بار ارزش روستایی تلاش آنچنانی صورت نگرفته است. زیرا در اینگونه از کشورها اصلاً خود روستاها نیز مطرح نیستند و به تبع آن به عناصر و جزئیات آنها نظیر بافت‌های فرسوده نیز توجه نمی‌گردد.

بطور کلی در کشورهای جهان سوم آنچه در زمینه بهسازی بافت فرسوده روستایی انجام شد پیاده کردن الگوهای ناقص کشورهای اروپایی و آمریکایی است

عدم سازگاری بافت فرسوده با نیازهای جدید به همراه سرآمدن عمر طبیعی ساختمان‌ها (فرسودگی فیزیکی) اجباراً سازمان‌های مسؤول را متوجه مسایل بافت‌های فرسوده روستایی نموده است. همچنین با مطرح شدن مسائلی چون توجه به فرهنگ و ارزش بومی کشورها، بافت تاریخی روستاها نیز بعنوان



خاستگاه فرهنگ بومی اهمیت دو چندانی می‌یابد. لذا به صورت پراکنده و سازمان نیافته گام‌هایی برای توسعه این قسمت از روستاها که اکثراً منطبق بر تجربه کشورهای غربی است برداشته شده است. مرور تجارب جهانی در امر بهسازی بافت فرسوده روستاهای چه در کشورهای پیش‌رفته و چه در کشورهای در حال توسعه نشان می‌دهد که ابنیه، مجموعه و بافت فرسوده از جنبه‌های گوناگون حائز اهمیت بوده است که اهم آنها به شرح زیر است:

- حفاظت و بهسازی تک بناها در بافت فرسوده
- نقش و اهمیت ابنیه و بافت فرسوده در توسعه گردشگری
- حفاظت از بناها و بافت فرسوده به عنوان یک ثروت ملی
- توجه به حفظ و نگهداری ساکنان بافت فرسوده
- تهیه‌ی شناسنامه بناهای فرسوده در مجموعه بافت فرسوده

## ۵- تجارب ایران در بهسازی بافت‌های با ارزش روستایی

در سال ۱۳۷۹ براساس ملاک‌های گفته شده تعداد هفت روستا دارای بافت با ارزش تشخیص داده شد و برای هر هفت روستا طرح بهسازی بافت با ارزش روستایی تهیه گردید که هم اکنون اجرای آن رو به پایان است.

در سال ۱۳۸۰ نیز پس از بررسی شاخص‌های انتخاب، تعداد سیزده روستای دیگر به مجموعه روستاهای دارای بافت واجد ارزش افزوده شد. در حال حاضر در اکثر این روستاها، تهیه طرح بهسازی تقریباً به پایان رسیده و کارگاه اجرای طرح نیز در آنها فعال است.

مطالعه‌ای گذرا در خصوص روند تهیه و اجرای بیست طرح منتخب سال‌های ۷۹ و ۸۰ بیان‌کننده این نکته است که حصول به اهداف طرح و موفقیت اجرای طرح‌های پیشنهادی در روستا بستگی مستقیم به مشارکت مردمی دارد. تا آن جا که اهالی روستا، خود می‌توانند تعیین‌کننده خط مشی طراح در جست و جو و گزینش مکان‌های طراحی باشند. به طور قطع، اعتماد و تفاهم بین مردم و مشاور طرح و مشارکت مردم را می‌توان اصلی‌ترین عامل موفقیت این گونه طرح‌ها دانست. عامل مهم دیگر در این خصوص، توجه طرح به

بافت معماری روستا به ویژه استفاده از مصالح بومی است. به گونه‌ای که طرح‌های اجرا شده با وجود نو بودن، رنگ و بویی کاملاً بومی و برگرفته از روستا داشته باشند.

آن چه مسلم است، تجربیات چند ساله اخیر می‌تواند رهشگای تهیه طرح‌های سال‌های آتی باشد.

در برنامه چهارم توسعه کشور، برای تعداد بیشتری از روستاها، طرح بهسازی بافت با ارزش تهیه و اجرا خواهد شد، همانگونه که در بخش‌های نخست نیز اشاره گردید، انتخاب درست روستا با توجه به شاخص‌های پیش گفته، نخستین و مهم‌ترین گام موفقیت طرح خواهد بود، که در این راستا همکاری سایر ارگان‌هایی که در امر توسعه روستایی فعالند، می‌تواند نتایج بهتر و مطمئن‌تری را به ارمغان آورد.

اکنون پس از اجرای برخی از طرح‌های بهسازی بافت با ارزش روستایی، دغدغه جدی متولیان طرح، مسأله نگهداری پروژه‌ها پس از اجراست. با توجه به صرف هزینه و زمان زیادی که در تهیه و اجرای طرح‌های مذکور (در هر کدام از روستاها) به انجام رسیده است، انتظار می‌رود دهیاری‌ها - که حضور و نیروی مستمر در روستا دارند - با مشارکت شوراها و مردم بتوانند این مسئولیت خطیر را بر عهده گیرند. به ویژه با توجه به پرننگتر شدن نقش دهیاری‌ها در مدیریت روستایی در دو سال اخیر، امید می‌رود همکاری لازم در این خصوص از سوی این ارگان انجام پذیرد.

در پایان باید گفت با توجه به نو بودن تجربه طرح بهسازی بافت با ارزش روستایی و پیامدهای پس از اجرای طرح در روستا تصمیم‌گیری در این خصوص، نیازمند تأمل و تدبیر مضاعفی از سوی کلیه دستگاه‌ها و ارگان‌های مربوط می‌باشد.

روستاهای منتخب دارای بافت با ارزش در سال ۱۳۷۹			
ردیف	روستا	شهرستان	استان
۱	ایبانه	نطنز	اصفهان
۲	اسلامیه	تفت	یزد
۳	فهرج	یزد	یزد
۴	عقدا	اردکان	یزد
۵	بندرلافت	قشم	هرمزگان
۶	امامزاده ابراهیم	شفت	گیلان
۷	اشتبین	جلفا	آذربایجان شرقی

روستاهای منتخب دارای بافت با ارزش در سال ۱۳۸۰			
ردیف	روستا	شهرستان	استان
۱	قلات	شیراز	فارس
۲	قلعه‌نو	زابل	سیستان و بلوچستان
۳	بندر طاهری	بوشهر	بوشهر
۴	کندلوس	چالوس	مازندران
۵	زیارت	گرگان	گلستان
۶	کنگ	مشهد	خراسان
۷	طره	نطنز	اصفهان
۸	کمجان	نطنز	اصفهان
۹	یارند	نطنز	اصفهان
۱۰	هنجن	نطنز	اصفهان
۱۱	اورامان تخت	سروآباد	کردستان
۱۲	کرج	خلخال	اردبیل
۱۳	ورکانه	همدان	همدان

## ۶- نحوه مرمت بناهای باارزش روستایی

در روستاهای ایران هنوز از خاک به صورتهای گوناگون از جمله مصالح باربر، مصالح پرکننده، ملات و اندود استفاده می‌شود. طبق آمار ارائه شده توسط مرکز آمار ایران در سال ۱۳۷۵ بیش از ۱/۲۶۰/۰۰۰ واحد از ابنیه روستایی با مصالحی از قبیل خشت و گل و چوب بنا شده است که حدود ۶ میلیون نفر از روستاییان در آنها ساکن هستند.

اما استفاده کافی و صحیح از مصالح نوین و مقاوم اساسی در کاهش خسارات ناشی از زلزله می‌باشد. در آیین نامه طرح ساختمانها در برابر زلزله (استاندارد ۲۸۰۰) آمده است که:

« بناهای سنتی که با گل و یا خشت ساخته می‌شوند مشمول این آیین نامه (آیین نامه ۲۸۰۰) نیستند. این نوع بناها بعلت ضعف مصالح مقاومت چندانی در برابر زلزله ندارند و بطور کلی باید از احداث آنها خودداری گردد ولی چنانچه در نواحی دور دست که فراهم آوردن مصالح مقاوم گران تمام می‌شود. ضرورتاً ساخته می‌شوند، باید مطابق دستورالعمل‌های فنی ویژه ای با بکارگیری عناصر مقاوم چوبی، فلزی، بتنی و یا ترکیبی از آنها طوری تقویت شوند که در برابر زلزله بطور نسبی حائز ایمنی گردند.»

هدف از ارائه این دستورالعمل آشنایی با مفاهیم دستورالعمل‌های فنی ویژه‌ای است که در آیین نامه ۲۸۰۰ ذکر گردید است. لیکن تأکید می‌گردد که حتی‌المقدور از ساختن ابنیه خشتی خصوصاً در مناطق زلزله خیز پرهیز گردد و در سایر مناطق تعداد طبقات اینگونه ساختمانها به یک طبقه محدود گردد.

در این دستورالعمل پس از ذکر مختصری از محاسن و معایب بناهای خشتی که لازمه درک عمیق این نوع سازه‌ها می‌باشد به تشریح نکات فنی برای رفع معایب می‌پردازیم تا با تقویت بناهای خشتی گلی بتوان آنها را بطور نسبی در مقابل زلزله ایمن گرداند که این تقویب و استحکام باعث کم شدن هزینه های جانبی تعمیر و نگهداری نیز می‌گردد. تجربه زلزله‌های گذشته نشان از آن دارد که رعایت حتی یکی از نکات فنی مهم می‌تواند تأخیر در تخریب بناهای خشتی و ایجاد فرصت برای تخلیه بنا و نجات جان ساکنین بنا گردد.

در تنظیم این دستورالعمل فرض بر این بوده است که اگر ساختمان با خشت و گل ساخته می‌شود احتمالاً استفاده از مصالح ساختمانی مقاوم و مناسب امکان پذیر نبوده. لذا در نکات فنی ارائه شده استفاده از اینگونه مصالح مقاوم بعمل نیامده است.

بخاطر شباهت رفتار ساختمانهای خشتی و آجری باربر که هر دو جزء ساختمانهای با مصالح بنایی طبقه بندی می‌شود، علل آسیب‌پذیری آنها در برابر زلزله بسیار نزدیک به یکدیگر می‌باشد و لذا در شکل‌های مندرج در شیوه‌نامه برای تفهیم معایب ساختمانهای خشتی، نمونه‌هایی از ساختمانهای آجری باربر نیز آورده شده است.

به دلیل تعداد فراوان بناهای خشتی گلی در روستاهای کشور بکارگیری و نشر نکات فنی مندرج در این شیوه‌نامه در ساخت ابنیه خشتی می‌تواند نقش مؤثری در کاهش تلفات انسانی و خسارات اقتصادی ناشی از بروز زلزله در روستاهای کشور ایفا نماید.

### ۱-۶- مکانیکی

اولین مسئله‌ای که در احداث هر بنایی مطرح می‌شود، یافتن محل مناسب برای ساخت آن می‌باشد در این رابطه فارغ از نوع مصالح و اقلیم و کاربری بنا نکته‌ای که حائز اهمیت فراوان می‌باشد پرهیز از احداث بنا در مکانهایی است که سابقاً زلزله، سیل، بهمن و دیگر سوانح طبیعی باعث ایجاد خسارت در آن مکانها شده‌اند لذا باید در ساخت و سازه حریم گسل‌ها و مسیل‌ها بررسی و مد نظر قرار گیرد.

### ۲-۶- محاسن بناهای خشتی

- ۱-۲- دسترسی محلی و سریع به مواد اولیه و حذف هزینه حمل و نقل
- ۲-۲- عدم نیاز به تخصصهای فنی و ویژه و نیز سهولت تعمیر
- ۳-۲- هماهنگی با اقتصاد روستایی و پایین بودن قیمت تمام شده
- ۴-۲- سازگاری با اقلیم و عایق بودن حرارتی و برودتی ( از جمله مشخصات این ساختمانها ضخامت زیاد دیوارها و سقف و همچنین تبخیر آب ملات گل و بوجود آمدن حفره‌های خالی در دیوار و ایجاد نوعی عایق حرارتی است که زندگی طاقت‌فرسا در تابستانهای گرم و زمستانهای خشک و سرد را ممکن می‌سازد )
- ۵-۲- نداشتن آسیب زیست محیطی ( بناهای خشتی ممکن است با خاک محل گودبرداری شده برای ساختمان ساخته شود و زمانی که دیگر عمر ساختمان به پایان می‌رسد به تدریج دوباره به خاک باز می‌گردد.)

### ۶-۳- معایب بناهای خشتی

- ۱-۳- ضعف پی و شناژ افقی در زیر دیوارهای باربر
- ۲-۳- خصوصیات ضعیف مصالح و کیفیت نامطلوب ملات و خشت
- ۳-۳- عدم یکپارچگی دیوارها، بخصوص در محلهای تقاطع یا گوشه‌های آنها
- ۴-۳- سنگین بودن و کافی نبودن طول تکیه گاه سقف و عدم اتصال و درگیری کامل سقف و دیوار
- ۵-۳- ضعفهای اساسی در سیستم سازه
- ۶-۳- ترکیب واحدهای بنایی مختلف در یک ساختمان

#### ۱-۳-۶- ضعف پی و شناژ در زیر دیوارهای باربر

در حال حاضر در ساختمانهای روستایی انتقال بار از ساختمان به زمین به نحوه مطلوب صورت نمی‌پذیرد. دیده شده است که روستائیان بعضاً بجای اجرای صحیح پی، با حفر گودالی بعمق تقریبی ۷۰ سانتیمتر چیدن دیوار خود را از عمق این گودال شروع می‌نمایند یا قبل از اجرای دیوار زمین را می‌کوبند، که در هر صورت روشهای فوق‌الذکر توجیه فنی ندارد.

انتخاب مصالحی از قبیل سنگ و ملات گل در پی به لحاظ تفاوت سنگ و گل موجب شکستن ملات گل و در نتیجه جدا شدن قطعات سنگ از یکدیگر و در نهایت تخریب پی می‌گردد. لازم به ذکر است که اگر پی با مقاومترین سنگ و ملات گل ساخته شود مقاومت آن تا حد زیادی تابع مقاومت ملات گل است و مقاومت چندانی بدست نمی‌آید. بطور کلی ضعف در پی ساختمانهای روستایی موجب عدم نشست یکسان در ساختمان و لغزش آن می‌شود. همچنین فقدان کلاف کردن پی در سطح زمین و یا اجرا شدن آن در روی زمین از جمله نقاط ضعف در ساختمانهای روستایی است که همواره در زمان وقوع زلزله موجب بی‌ثباتی و لغزش و جابجایی و در نهایت تخریب ساختمان می‌گردد نظر به دشواری دسترسی به بتن و میلگرد و نیز کیفیت نامطلوب بتن ساخته شده در اغلب نقاط روستایی استفاده از شفته و لاشه سنگ برای پی‌سازی بمنظور ساختن بستری مناسبتر و انتقال بهتر بار به زمین و مقاومت بیشتر در مقابل زلزله، توصیه می‌گردد.

برای درگیری بیشتر دیوار و شناژ زیر آن و انتقال بهتر بارهای زلزله‌های خفیف در بعضی موارد در رج انتهایی شناژ از سنگهای عمودی بشکل منفرد و بلند استفاده شده است.

استقرار کلاف چوبی در رج انتهایی شفته و درگیری آن با دیوار توسط شبکه ای از چهار تراشها و اتصال کلافهای افقی و عمودی و نیز اتصال تیرکهای چوبی سقف به کلاف افقی زیر سقف و کلا پیش‌بینی نوعی اسکلت چوبی در ساختمان، روشی عملی‌تر از روش فوق می‌باشد. اینگونه تسلیح افقی و قائم دیوارهای بنائی، اجزای ساختمان را به یکدیگر می‌بندد و باعث می‌شود که ساختمان مانند یک واحد یکپارچه و قوی عمل نماید نه مانند مجموعه ای از اعضاء منفصل که هر کدام در موقع زلزله بصورت مستقل و آسیب‌پذیر ارتعاش می‌نمایند. به کلاف بندی ابنیه خشتی در بند ۳-۵-۴ بیشتر پرداخته شده است. در صورتیکه پی دیوارهای باربر از شفته و لاشه سنگ ساخته شده باشد. عمق و عرض پی باید هر کدام حداقل دو برابر ضخامت دیوار باشد همچنین پی باید بصورت یک شبکه پیوسته در زیر دیوارهای باربر قرار داشته باشد.

برای تهیه شفته ۲۰۰ تا ۲۵۰ کیلوگرم آهک را در یک متر مکعب خاک مخلوط می‌کنند و به آن لاشه سنگ می‌افزایند. برای دستیابی به شفته آهکی مرغوب توصیه می‌گردد که شفته را بجای خمیر آهک یا گرد آهک شکفته با دوغاب آهک تهیه نمود و نیز ریختن شفته در پی را در لایه های ۳۰ تا ۴۰ سانتیمتری انجام داد و بعد از مدتی که شفته دو نم شد آن را کوبیده و بعد به همان ترتیب لایه بعدی را اجرا کرد.

اجرای کرسی چینی بر روی پی قبل از اجرای دیوار، برای جلوگیری از شسته شدن پای دیوار خشتی، لازم می‌باشد عدم استفاده از کرسی چینی در ساختمانهای خشتی باعث می‌گردد تا بر اثر عوامل جوی از جمله باران قسمت پایینی دیوارهای باربر خشتی تخریب شده و باعث تضعیف دیوار باربر در قسمت پایین آن گردد. کرسی چینی می‌تواند از سنگ یا ملات ماسه آهک و یا آجر با ملات ماسه سیمان یا گل آهک در هر حال بایستی کرسی چینی تا تراز بالاتر از حد جاری شدن آبهای سطحی (حداقل ۳۰ سانتیمتر) اجرا گردد. البته کرسی چینی بدون وجود پی بر روی زمین نیز باعث می‌شود تا به دلیل ناهمگون بودن سطح تراز زمین در محل ساخت، کرسی بعنوان عضو پیوسته عمل نکرده و نشست موضعی در آن رخ دهد، که منجر به نشست غیر یکنواخت ساختمان و ایجاد ترکهای در دیوار خواهد شد.

## ۲-۳-۶- خصوصیات ضعیف مصالح و کیفیت نامطلوب ملات و خشت

فقدان شکل پذیری و کم بودن مقاومت کششی و فشاری و آسیب پذیر در مقابل رطوبت از عمده ضعف‌های مصالح بکار رفته در ساخت ابنیه خشتی و گلی می‌باشند.

کیلوگرم کاه لازم است. افزودن ماسه به ملات گل سبب کاهش جمع‌شدگی و در نتیجه کاهش ترک خوردگی آن می‌شود. در بعضی نقاط روستایی برای کاهش جذب آب و آبشستگی که یکی از نقاط ضعف عمده آن محسوب می‌گردد، مقداری خاکستر به آن می‌افزایند. همچنین برای تخفیف دو اشکال فوق‌الذکر (انقباض ناشی از خشک شدن و ترک خوردن و دیگری آب شستگی) می‌توان به خاک آهک افزود. سیلیس و آلومین خاک رس در صورت وجود آب با آهک ترکیب شده و سیلیکات و آلومینات کلسیم بوجود می‌آید که در برابر آب شستگی و وارفتن مقاوم هستند. از اینرو برای اینک ملات گل و آهک خوب بعمل آید باید مرطوب بماند و لذا در نقاط معتدل و بویژه مرطوب بیشتر بکار می‌رود.

### خشت

بلوکهای خشتی معمولاً از خاک رس دار، شامل ۳۰-۴۰٪ رس، ۶۰-۷۰٪ خاک ساخته می‌شوند که نباید در آن دانه‌های بزرگتر از ۳ سانتیمتر باشد. در صورتی که مقدار رس موجود بیش از مقدار توصیه شده باشد باید ماسه، خرده آجر یا سنگ به آن اضافه گردد. کاه که بعنوان ماده افزودنی به خشت اضافه می‌گردد نباید پوسیده باشد. ۷ الی ۱۰ کیلوگرم کاه برای هر مترمکعب خاک کافی است. در رعایت نسبت افزودن کاه دقت کافی مبذول گردد زیرا کاه، خشت و کاه گل را در مقابل موربانه آسیب‌پذیر می‌نماید.

## ۳-۳-۶- عدم یکپارچگی دیوارها، بخصوص در محلهای تقاطع یا گوشه‌های آنها

ارتعاشات ساختمانهای بنایی، شدیداً به چگونگی اتصال دیوارها به یکدیگر و نیز مهار آنها در تراز کف و سقف بستگی دارد اگر شکل بنا طوری باشد که دیوارهای باربر بصورت منسجم و یکپارچه عمل کنند، مجموعه فضاها همراه با دیوارهای ضخیم نیز در مقابل زلزله مقاومت بیشتری خواهند داشت. لذا در بناهای خشتی و گلی حواشی کویر اجرای طاق در بین دو دیوار کوچکها و گذرگاهها امری بسیار اصولی است که علاوه بر ایجاد سایه بر سر رهگذران، مجموعه بناها و گذرگاهها را در مقابل زلزله مقاومتر می‌سازد و از ارتعاش آزاد و خارج از صفحه دیوار جلوگیری می‌نماید.



برای درک ساده‌تر ارتعاش خارج از صفحه و مکانیزم تخریب بر اثر امواج زلزله عمود بر راستای دیوار خشتی می‌توان اثر زلزله بر روی دیوار را به غیر شاقولی بودن یک دیوار تشبیه کرد که به تخریب آن خواهد انجامید بدین صورت که در اثر زلزله، ارتعاشاتی در پوسته زمین رخ می‌دهد انتقال این ارتعاشات به دیوار، باعث حرکت تناوبی دیوار مانند یک پاندول معکوس شده و در نتیجه باعث غیرشاقولی شدن دیوار و خروج امتداد مرکز جرم دیوار از تکیه گاه و نهایتاً تخریب دیوار می‌گردد. وجود اتصال، پیوند و کلاف‌بندی در واقع تمهیدی است برای جلوگیری از این ارتعاش آزاد دیوارهای باربر، مثلاً اگر دو دیوار متقاطع و عمود برهم بطور همزمان و در یک تراز، رج به رج چیده شده باشند کاملاً به یکدیگر گیردار شده و هرکدام از ارتعاش دیگری و خارج شده از صفحه اولیه خود می‌نماید در این راستا در صورت امکان و بسته به موقعیت قرارگیری بنا ساختن دیواره پشت بند نیز کمکی بزرگ به پایداری دیوار می‌باشد (شکل ۲) بدیهی است ساختن دیواره‌های پشت بند نیز باید با رج چینی بنا بصورت رج به رج انجام شود تا پیوند و قفل و بستهای فوق‌الذکر در اسکلت بنا به حد مطلوب برسد.

لذا مجدداً تأکید می‌گردد که باید تمام دیوارهایی که بهم پیوسته هستند بخصوص در گوشه‌های ساختمان حتی‌المقدور بطور همزمان و در یک تراز چیده شده و در یک سطح بالا آورده شوند. حتی جایگزینی این روش با روش هشت گیر نیز مجاز نمی‌باشد زیرا عملی نبودن اجرای اتصال مناسب بنی دو دیوار ضخیم به روش هشت گیر، باعث ایجاد انفصال در دیوار و در نتیجه کاهش مقاومت آن می‌گردد. اجرای هشت گیر فقط برای اتصال تیغه‌ها و دیوارهای غیرباربر توصیه می‌گردد چرا که عدم اتصال بین تیغه‌ها و دیوارهای غیرباربر نیز باعث می‌گردد که این دیوارها بصورت آزاد در برابر ارتعاشات زمین عمل نموده و بسادگی بشکست برسد و اجرای روش هشت گیر می‌تواند از ارتعاش آزاد تیغه‌ها جلوگیری نموده و مانع شکست سریع آنها گردد.

#### ۴-۳-۶- سنگین بودن و کافی نبودن طول تکیه گاه سقف و عدم اتصال و درگیری کامل

#### سقف و دیوار

حجم عمده‌ای از تلفات زلزله در روستاهای کشور ناشی از فروریختن سقف سنگین خانه‌های خشتی و گلی بر سر ساکنین آن می‌باشد. نظر به اهمیت این موضوع تأکید می‌گردد که از ساختن سقف با تیرکهای

چوبی و پوشش گل و کاهگل بالاخص بدون رعایت ضوابط فنی بویژه در مناطق زلزله خیز اکیداً خودداری گردد.

در غیر اینصورت باید با ایجاد کلافهای افقی روی دیوارهای باربر اطراف و مهار تیرکهای چوبی سقف در این کلاف و در صورت امکان تعبیه میلگردهای ضربداری از رو و زیر اتصال مناسب تیرکهای چوبی سقف به آن، اندکیز به صلیبیت آن افزود. این عمل دو مزیت عمده دارد:

گاه تیرکهای چوبی سقف، روی دیوار و عدم پیوستگی کامل بین سقف و دیوار می باشد که باعث می شود با اولین ارتعاش و جابجایی دیوار، سقف از روی دیوار بلغزد و فرو بریزد. بدیهی است که کمتر از ۴۰ درصد طول و مجموع سطوح آنها کمتر از ۳۰ درصد سطح آن دیوار باشند حتی المقدور در وسط دیوار قرار گیرند، تحلیل رفتار ساختمانهای با مصالح بنای که در معرض زمین لرزه قرار گرفته‌اند بوضوح نشان دهند اهمیت ابعاد و محل قرارگیری بازشوها می باشد. در ساختمانهایی که بازشوهای بزرگ یا نزدیک گوشه های ساختمان داشته‌اند تمرکز ترکها در اطراف بازشوها و گوشه‌ها مشهود است.

برای پوشش بالای سردرها و پنجره‌ها و جلوگیری از ریزش بالای در و پنجره به نعل درگاه احتیاج است. نعل درگاه را بالای در و پنجره قرار می دهند تا سنگینی و فشار وارده از بالا را به تکیه گاههای دو طرف منتقل کند بنحوی که خیز آن درحدی باشد که باعث خمیدگی چارچوبها و خرد شدن شیشه ها نگردد و بر اثر ارتعاشات ناشی از زلزله از داخل دیوار خارج نگردد. متأسفانه وضع ساخت و ساز در روستاها به گونه ای است که اغلب تیرهای نعل درگاهی دارای طول نشیمنگاهی کافی نبوده و ابعاد آنها کوچک می‌باشد که درنهایت باعث ضعف دیوار در آن قسمت شده و ترکهایی را ایجاد می‌نمایند، لذا استفاده از الوارهای چوبی در تراز بالا و پایین پنجره‌ها و رعایت طول تکیه‌گاهی کافی باندازه حداقل ۴۰-۵۰ سانتیمتر برای آنها توصیه می گردد.

همچنین توصیه می شود که دو سر تیرکهای سقف روی دیوارهایی که بازشو کمتری دارند قرار گیرند.

### ۵-۳-۶-ضعف‌های اساسی در سیستم سازه

تجربه زلزله های گذشته بیانگر این امر است که ساختمانهای با شکل سازه ای منظم رفتاری بمراتب مناسبتر از ساختمانهای نامتقارن داشته اند. این موارد نشانگر آن می باشد که بارعایت اصول سازه معماری و سازه ای و همچنین با التزام به کیفیت مصالح و اجراء می توان به مقاومت لرزه ای مناسبی دست یافت.

اگر در هنگام ساختن ساختمان به رعایت تقارن نسبت به دو محور اصلی توجهی نشود، در هنگام زلزله علاوه بر نیروهای جانبی زلزله، نیروهای پیچشی نیز به دیوارها وارد خواهد شد. وجود تقارن باید در محل و ابعاد بازشوها نیز رعایت گردد.

ساختمانهایی با شکل چهارگوش یا مستطیل در پلان، هنگامی که در معرض زمین لرزه قرار می‌گیرند، در مقایسه با اشکلا دیگر بهتر رفتار می‌نمایند. افزایش نسبت طول به عرض ساختمان از ۳ مجاز نمی‌باشد.

### ۵-۳-۶-۱: طول زیاد و مهار نشده و ارتفاع زیاد دیوار

با توجه به این مسئله که مقابله با نیروهای زلزله و انتقال وزن سقف به پی و زمین در ساختمانهای خشتی توسط دیوارها صورت می‌پذیرد، حداقل ضخامت این دیوارها ۴۰ سانتیمتر و حداکثر فاصله دیوارها از یکدیگر ۴/۵ متر و حداکثر ارتفاع آنها ۳ متر در نظر گرفته شود.

بعنوان یک روش ساده و مفید استفاده از توری مرغی در سطح دیوار برای جلوگیری از فروریختگی خارج از صفحه توصیه می‌گردد. چنانچه این توری بین دیوار و اندود روی آن باشد، در صورت فروریختگی دیوار از فروریختن آن بداخل ساختمان تا حدودی جلوگیری می‌کند.

### ۵-۳-۶-۲: نداشتن سیستم ثانویه مقاوم در برابر زلزله مانند کلاف بندی

سیستم ثانویه مقاوم لرزه‌ای کلاف شامل کلاف افقی زیر سقف، کلاف افقی پی و کلاف عمودی می‌باشد که در صورت شکست بخشهایی از عناصر باربر اصلی مانند دیوارها، این سیستم در صورت اجرای صحیح بصورت یک مجموعه، توانایی لازم برای ایستایی موقت سقف را دارا می‌باشد (شکل ۳) (در این راستا توجه به سبک سازی سقفهای مسئله ای حائز اهمیت می‌باشد) و همچنین کلاف بندی عامل مؤثری در رفع ناتوانی ساختمان خشتی در حفظ انسجام هنگام ارتعاش می‌باشد.

کلافهای چوبی افقی باید شامل الوارهای چهار تراش ۱۵\*۱۵ سانتیمتر با سطوح قیر اندود باشند (در مکانهایی که خطر حمله موربانه وجود دارد) که در چهار تراز تعبیه می‌شوند: بالای فونداسیون، بالا و پایین پنجره‌ها و در زیر سقف که در هر یک و نیم متر توسط کلافهای چوبی قائم (الوارهای ۱۰\*۵ سانتیمتر) به یکدیگر کلاف می‌کردند. همچنین وجود کلاف قائم در گوشه‌های ساختمان از الوار ۱۰\*۱۰ سانتیمتر الزامی

است. در بعضی مقالات علمی استفاده از چوب بامبو در صورت عدم دسترسی به چهار تراش و برای تسلیح دیوارها تأیید شده است.

مجدداً متذکر می‌گردد که عدم توصیه به استفاده از بتن در کلاف‌بندی و پی ساختمان بدلیل عدم رعایت نسبت ترکیب‌های در ساخت بتن و عدم رعایت مواردی مثل طول وصله و مهاریه‌های و خم میلگرد در اجرای بتن مسلح و نیز عدم دسترسی آسان به سیمان و میلگرد در اغلب نقاط روستایی می‌باشد.

### ۳-۶-۳-۵: عدم وجود فاصله کافی از ساختمان مجاور

تغییر مکان ایجاد شده بر اثر زلزله در یک ساختمان تابعی از بزرگی زلزله و مقاومت ساختمان می‌باشد. لذا در یک زلزله مشخص بسته به مقاومت ساختمانها، تغییر مکانهای مختلف در آنها ایجاد می‌گردد. بدیهی است که ساخت ساختمانها در مجاورت یکدیگر و تغییر مکان مختلف آنها در هنگام زلزله باعث وارد شدن نیروهای اضافی بر آنها می‌گردد. برای جلوگیری از ایجاد چنین نیروهایی رعایت فاصله بین ساختمانهای مجاور (درز انقطاع) توصیه می‌گردد.

برای یک ساختمان خشتی یک طبقه رعایت ۵ سانتیمتر فاصله از ساختمان مجاور کافی می‌باشد. رعایت درز انقطاع خصوصاً هنگام ساختن ساختمان خشتی در مجاورت یک بنای آجری یا سنگی یا بلوکی و یا در مجاورت یک ساختمان با ارتفاعی متفاوت الزامی است.

### ۶-۳-۶- ترکیب واحدهای مختلف بنایی در یک ساختمان

مسئله مهم دیگر در ساختمانهای خشتی، وجود واحدهای بنایی مختلف ترکیب شده با خشت می‌باشد. این ترکیب غالباً به دو صورت دیده می‌شود:

الف) دیوار باربر بصورت ترکیبی از خشت با یک یا چند نوع دیگر از مصالح مانند آجر، سنگ یا بلوک. در بند ۳-۵-۲ گفته شد که عدم حفظ تقارن در مکان دیوارهای باربر و اعضاء مقاوم، باعث تحمیل نیروهای اضافی پیشگی به آنها می‌گردد. همچنین عدم توزیع یکنواخت واحدهای مقاوم و عدم رعایت تقارن و ترتیب در ترکیب مصالح نیز باعث ایجاد پیششهای اضافی در این گونه ساختمانها می‌گردد.

مضافاً بدلیل مقاومت فشاری کم خشت، در محل اتصال خشت با آجر، سنگ و بلوک، خشت دچار لهیدگی شده و تخریب خواهد شد.

ب) در پاره‌ای اوقات با وجود اینکه عمر مفید ساختمانهای خشتی پایان یافته است. جهت توسعه ساختمان بر روی آن طبقه مستقلی از آجر بنا می‌گردد که این امر باعث لهیدگی در محل اتصال شده و پایداری ساختمان را دچار اشکال می‌نماید.

## در ایران آیین نامه اعطای تسهیلات مسکن و نوسازی و بهسازی مسکن روستایی ابلاغ شد

سه‌شنبه، ۲۶ اردیبهشت ۱۳۸۵

به گزارش بخش فارسی شبکه خبری "ورلد نیوز" ([World-news.org/persian](http://World-news.org/persian)) معاون اول رئیس جمهور ایران مصوبه هیات وزیران در مورد آیین نامه اعطای تسهیلات مسکن و نوسازی و بهسازی مسکن روستایی را ابلاغ کرد.

فصل اول این مصوبه به چگونگی پرداخت تسهیلات خرید مسکن کوچک به کارگران و کارمندان کم در آمد اشاره دارد که در ماده ۱ آمده است به منظور تسهیل در تامین مسکن کارگران و کارمندان کم در آمد شاغل و بازنشسته تحت پوشش صندوق‌های تامین اجتماعی و بازنشستگی کشوری و لشگری و صندوق‌های خاص، اعطای تسهیلات خرید توسط بانک مسکن در محدوده جغرافیایی شهرهای کشور تا پایان برنامه چهارم توسعه با رعایت این فصل انجام می‌گیرد.

ماده ۲ نیز می‌افزاید مسکن مشمول این فصل، مسکن نوساز و دست اولی است که مساحت زیر بنای مفید آن با تعاریف موضوع الگوی مصرف مسکن که از سوی وزارت مسکن و شهرسازی انجام می‌گیرد، منطبق باشد.

در ماده دیگری شرایط کارگران و کارمندان مشمول این فصل را ذکر کرده که عبارتند از: الف - متاهل یا سرپرست خانوار بوده و تاکنون زمین یا مسکن دولتی دریافت نکرده باشند. ب - حقوق و مزایای آنان از دو برابر حداقل حقوق و مزایای موضوع قانون کار و قانون نظام هماهنگ پرداخت کارکنان دولت بیشتر نباشد. ج - نسبت به افتتاح پس انداز ویژه با حداقل موجودی سه میلیون ریال نزد بانک مسکن اقدام کنند. همچنین ایثارگران واجد شرایط با معرفی بنیاد شهید و امور ایثارگران با اولویت از تسهیلات این فصل برخوردار می‌شوند. بر این اساس تسهیلات پرداختی معادل پنجاه برابر حقوق و دستمزد متقاضی و حداکثر معادل یکصد میلیون ریال برای هر واحد مسکونی در مرحله نخست بوده و در سال‌های بعد متناسب با نرخ

تورم افزایش می‌یابد البته دارندگان حساب‌های صندوق پس انداز مسکن نزد بانک مسکن در شرایط مساوی و نیز متقایان خرید واحدهای مسکونی واقع در بافت های فرسوده شهری و شهرهای جدید نسبت به سایر متقاضیان از اولویت برخوردار خواهند بود .

ماده ۶ این فصل از مصوبه مدت زمان بازپرداخت این تسهیلات را پانزده سال و به روش تقسیط پلکانی تعیین نموده است همچنین یارانه سود تسهیلات پرداختی در شهرهای کوچک معادل شش در صد و در شهرهای متوسط معادل چهار در صد است .

این مصوبه سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور را موظف می کند اعتبار لازم را جهت تامین ما به التفاوت نرخ سود تسهیلات در شهرهای کوچک و متوسط اختصاص می‌یابد . همچنین در مرحله نخست اجرای این فصل که تا پایان خرداد ۱۳۸۵ است ، سی هزار واحد مسکونی و در سال‌های بعد سالانه پنجاه هزار واحد مسکونی مشمول استفاده از تسهیلات خرید موضوع این فصل خواهند شد .

طبق تعریف سطوح سه گانه شهری در دستورالعمل اجرایی این فصل ، هفتاد در صد از تسهیلات موضوع این فصل به شهرهای کوچک و متوسط اختصاص می‌یابد .

در بند دیگری از این مصوبه آمده است به منظور کمک به تامین منابع مورد نیاز برای اجرای این فصل در سال ۱۳۸۴ مبلغ هزار میلیارد ریال از منابع سایر بانک‌ها در اختیار بانک مسکن اختصاص می‌یابد .

همچنین به منظور کمک به تامین منابع لازم برای تداوم اجرای این فصل تا پایان برنامه چهار توسعه ، تمهیدهای لازم از محل انتشار اوراق مشارکت و استفاده از حساب ذخیره ارزی اتخاذ خواهد شد .

لازم به ذکر است دستورالعمل اجرایی این فصل پانزده روز پس از ابلاغ این آیین نامه ، توسط وزارت مسکن و شهرسازی صادر خواهد شد

این مصوبه بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران را نیز مکلف می کند اقدام‌های لازم را برای ایجاد زمینه اجرای مفاد این فصل تا زمان ابلاغ دستور العمل یاد شده معمول و مراتب را به سیستم بانکی ابلاغ کند در فصل دوم مصوبه مذکور نحوه پرداخت تسهیلات قرض الحسنه به مستاجران کم در آمد ذکر شده است که بر اساس ماده ۱۵ این فصل در سال ۱۳۸۴ ، معادل چهار صد میلیارد ریال از منابع قرض الحسنه بانک مسکن

طی سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۸۸ همه ساله مبلغ هشتصد میلیارد ریال از منابع قرض الحسنه کلیه بانک‌های کشور در اختیار بانک مسکن قرار گیرد تا توسط بانک مذکور و با رعایت مفاد این فصل به مستاجران کم‌درآمد شهری پرداخت شود.

همچنین متقاضیان واجد شرایط عبارتند از ایثارگران تحت پوشش بنیاد شهید و امور ایثارگران، خانوارهای تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی، سازمان بهزیستی و مستمری‌بگیران و بازنشستگان تحت پوشش سازمان تامین اجتماعی و صندوق‌های بازنشستگی کشور و لشگری و نیز خانوارهای شاغل جوان و زنان شاغل سرپرست خانوار که مستمری و یا حقوق و مزایای دریافتی آنها از ۱/۵ برابر حداقل حقوق و دستمزد موضوع قانون کار بیشتر نباشد.

در بند دیگری از این مصوبه آمده است مبلغ قرض الحسنه متناسب با مساحت و نوع مسکن و حداکثر سی میلیون ریال است که با معرفی و تضمین سازمان‌ها و نهادهای مذکور در ماده ۱۶ جهت پرداخت ودیعه به متقاضیان اعطا می‌شود. متقاضیان دریافت قرض الحسنه اجاره در شهرهای بزرگ باید در زمان معرفی و به تایید نهاد معرف، از حداقل ۱۰ سال سابقه سکونت در شهر محل تقاضا برخوردار باشند.

همچنین نرخ کارمزد تسهیلات موضوع این فصل معادل چهار در صد و مدت بازپرداخت آن پنج سال و به روش تقسیط پلکانی خواهد بود.

این فصل از مصوبه بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران را موظف نموده که اقدام‌های لازم را به منظور افزایش سقف تسهیلات قرض الحسنه به مبلغ سی میلیون ریال فراهم کند.

بر این اساس دستور العمل اجرایی این فصل پانزده روز پس از ابلاغ این آیین‌نامه، توسط وزارت مسکن و شهرسازی صادر خواهد شد و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مکلف است اقدام‌های لازم را برای ایجاد زمینه اجرای مفاد این فصل تا زمان ابلاغ دستور العمل یاد شده معمول و مراتب را به سیستم بانکی ابلاغ کند.

فصل سوم این مصوبه به احداث و عرضه مسکن اجاره‌ای اشاره دارد که بر اساس ماده ۲۲ این فصل به استناد ماده (۶) قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری - مصوب ۱۳۷۷ - سالانه پنجاه



هزار واحد مسکونی اجاره‌توسط بخش غیر دولتی و با استفاده از تسهیلات و حمایت‌های دولت و سیستم بانکی احداث خواهد شد. همچنین واحدهای یاد شده باید حداقل به مدت پنج سال به طور اجاره‌ای بهره برداری شوند.

بر این اساس واگذاری زمین از طرف دولت با شرایط تخفیف و تقسیط صورت می‌گیرد و در طول پنج سال دوره اجاره، بهای زمین دریافت نمی‌شود بعد از اتمام این دوره در صورتی که سازنده بخواهد واحدهای خود را بفروشد، پول زمین به صورت یکجا دریافت و در صورت ادامه اجاره، بهای زمین تقسیط خواهد شد.

همچنین تسهیلات به ازای هر واحد در سال اول یکصد و بیست میلیون ریال بوده و از سال دوم متناسب با نرخ تورم افزایش خواهد یافت. دوره بازپرداخت تسهیلات مذکور پانزده سال و روش تقسیط پلکانی می‌باشد. به این تسهیلات سالانه چهار درصد یارانه سود تسهیلات بانکی تعلق می‌گیرد.

البته بانک‌ها موظفند در اجرای ماده (۹) قانون یاد شده و ماده (۱۰) آیین‌نامه اجرایی آن، نسبت به فروش اقساطی کل تسهیلات پرداختی به سازنده اقدام کنند.

در ادامه آمده است هزینه خدمات انشعاب آب، برق، تلفن، گاز، فاضلاب و صدور پروانه ساخت شامل عوارض احداث و تراکم ساختمان واحدهای مسکونی موضوع این فصل در بافت‌های فرسوده شهری و شهرهای جدید با اعمال پنجاه درصد تخفیف محاسبه و دریافت خواهد شد.

ماده ۲۸- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور موظف است اعتبار لازم را جهت تأمین مابه‌التفاوت نرخ سود تسهیلات در بودجه‌های سالانه منظور کند.

لازم به ذکر است دستورالعمل اجرایی این فصل ظرف پانزده روز پس از ابلاغ این آیین‌نامه، توسط وزارت مسکن و شهرسازی صادر خواهد شد و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مکلف است اقدام‌های لازم را برای ایجاد زمینه اجرای مفاد این فصل تا زمان ابلاغ دستورالعمل یاد شده معمول و مراتب را به سیستم بانکی ابلاغ کند.

فصل چهارم این مصوبه به نوسازی و بهسازی مسکن روستایی پرداخته است که بر اساس ماده ۳۱ این فصل، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور مکلف است مطابق ماده (۳۰) قانون برنامه چهارم توسعه اعتبار لازم را جهت پرداخت کمک سود تسهیلات بانکی برای نوسازی و بهسازی سالانه دویست هزار واحد مسکونی روستایی طی سال‌های برنامه چهارم توسعه پیش‌بینی و در بودجه‌های سالیانه تأمین کند. یارانه فوق‌طوری محاسبه خواهد شد که دریافت‌کننده تسهیلات همواره پنج درصد از کارمزد را خود پرداخت کند. البته سقف فردی تسهیلات برای سال اول برنامه پنجاه میلیون ریال تعیین و در طول برنامه سالانه پانزده درصد به سقف فردی اضافه می‌شود. همچنین به منظور تشویق انبوه‌سازی، کمک سود متعلقه به سازندگان انبوه (سه واحد به بالا) یک درصد افزایش می‌یابد.

بر اساس این تصویب‌نامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مکلف است با عقد قرارداد بانک‌ها و سایر منابع مالی نسبت به توزیع استانی تسهیلات با اولویت مناطق حادثه‌خیز، شناسایی متقاضیان واجد شرایط و معرفی آنان جهت دریافت تسهیلات و همچنین نظارت بر ساخت و ساز اقدام کند همچنین بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است با همکاری سازمان فنی و حرفه‌ای در جهت ارتقای سطح دانش و مهارت فنی عوامل ساخت و ساز مسکن روستایی و همچنین اعمال ویژگی‌های معماری بومی با توجه به تنوع اقلیمی در کلیه مراحل طراحی و ساخت نسبت به آموزش‌های لازم برنامه‌ریزی و اقدام کند. البته نظارت عالی بر کلیه مراحل طراحی و اجرای مسکن روستایی به عهده وزارت مسکن و شهرسازی خواهد بود.

این مصوبه کلیه دستگاه‌ها و سازمان‌های ذی‌ربط را موظف می‌کند همکاری‌های لازم را جهت افزایش تولید مصالح مناسب مورد نیاز در مناطق روستایی انجام دهند دولت نیز مکلف است اعتبارات مورد نیاز را جهت مقاوم‌سازی و نوسازی مدارس و ساختمان‌های دولتی در روستاهای مشمول طرح در بودجه سالانه در طی برنامه چهارم توسعه پیش‌بینی کند.

فصل پنجم به پرداخت مابه‌التفاوت نرخ سود پنج درصد تا نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار از سود تسهیلات مسکن روستائیان و عشایر داوطلب اسکان در روستا اشاره دارد و بر اساس یکی از بندهای آن روستائینی که نسبت به نوسازی واحدهای مسکونی فرسوده واقع در طرح‌های مصوب هادی، کالبدی یا بهسازی و نوسازی مسکن روستایی با رعایت الگوی مصوب مسکن اقدام کنند، با معرفی بنیاد مسکن انقلاب

اسلامی می‌توانند از کمک سود تسهیلات به میزان مابه‌التفاوت نرخ سود پنج درصد تا نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار استفاده کنند. البته عشایر داوطلب اسکان در روستاها (با رعایت طرح هادی یا کالبدی مصوب) و همچنین کانون‌های اسکان عشایر برای احداث واحدهای مسکونی با معرفی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی می‌توانند از یارانه سود تسهیلات موضوع این فصل استفاده کنند همچنین سقف فردی تسهیلات برای مسکن روستایی در سال ۱۳۸۵ معادل پنجاه و هفت میلیون ریال به ازای هر واحد مسکونی خواهد بود.

بر این اساس اقشار مشمول تسهیلات خرید مسکن کوچک به کارگران و کارمندان کم‌درآمد (موضوع فصل اول) شاغل و بازنشسته تحت پوشش صندوق‌های تأمین اجتماعی و بازنشستگی کشوری و لشگری و صندوق‌های خاص که شرایط مندرج در فصل مذکور و دستورالعمل‌های اجرایی آن را داشته باشند، می‌توانند از کمک سود تسهیلات اعطایی موضوع این ماده برخوردار شوند.

همچنین سقف فردی تسهیلات خرید مسکن جهت خریداران فوق‌الذکر در سال ۱۳۸۵ معادل یکصد و پانزده میلیون ریال و کمک سود تسهیلات بانکی برای خریداران در شهرهای متوسط تا چهار (۴) واحد درصد و در شهرهای کوچک تا شش (۶) واحد درصد خواهد بود و کلان‌شهرها و شهرهای بزرگ بر اساس تعریفی که در متن فصل مذکور آمده است، مشمول پرداخت کمک سود نمی‌شوند.

در ادامه این مصوبه آمده است به سازندگان خصوصی واحدهای مسکونی اجاره‌ای موضوع فصل سوم (احداث و عرضه مسکن اجاره‌ای) به میزان چهار (۴) واحد درصد از سود تسهیلات بانکی تأمین و پرداخت می‌شود. لازم به ذکر است مبلغ تسهیلات بانکی در سال ۱۳۸۵ به ازای هر واحد مسکونی اجاره‌ای احداثی معادل یکصد و سی و پنج میلیون ریال خواهد بود و تدوین و توزیع استانی واحدهای مزبور و همچنین دستورالعمل شرایط واگذاری زمین به سازندگان غیردولتی پس از تأیید سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور توسط وزارت مسکن و شهرسازی صورت خواهد گرفت همچنین میزان اجاره بهای زمین در طول مدت اجاره‌داری معادل سی درصد قیمت منطقه‌ای سال واگذاری تعیین می‌شود.

بر این اساس به منظور حمایت از فناوری‌های نوین در ساخت سریع، سبک، مقاوم و مناسب مسکن و تشویق مقاوم‌سازی و بهینه‌سازی مصرف انرژی و رعایت مقررات ملی ساختمان حداکثر چهار (۴) واحد درصد از سود تسهیلات دریافتی توسط فناوران و سازندگان علاوه بر درصدهای فوق تأمین و پرداخت

می‌شود. شرایط و نحوه پرداخت مطابق دستورالعملی خواهد بود که از سوی وزارت مسکن و شهرسازی پس از تأیید سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور صادر خواهد شد.

در بند دیگری از این مصوبه آمده است کمک سود تسهیلات اعطایی موضوع این فصل به صورت یک جا در ابتدای دوره در وجه بانک عامل پرداخت خواهد شد. بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه دستورالعمل‌های مربوط را به بانک‌های عامل ابلاغ کند.

ماده ۴۱- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است پس از تأیید سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه نسبت به اعلام دستورالعمل شرایط و نحوه اعطای کمک سود تسهیلات در دوره‌های مشارکت مدنی و فروش اقساطی اقدام کند.

وزارت مسکن و شهرسازی نیز موظف است گزارش عملکرد این فصل را هر سه ماه یکبار به سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور ارسال کند و اعتبارات فوق از محل ردیف ۶۰۱۱۰۴ توسط وزارت مسکن و شهرسازی از طریق انعقاد قرارداد با بانک‌های عامل تأمین و پرداخت خواهد شد.

### مجلس ۴۳۰ میلیارد ریال به توسعه مسکن روستایی اختصاص داد

مجلس شورای اسلامی ۴۳۰ میلیارد اعتبار ریال به منظور بهسازی مسکن روستایی، احداث تاسیسات زیر بنایی در شهرهای جدید اختصاص داد.

تهران ۲۱ اسفند ۱۳۸۴ :



پایگاه اطلاع رسانی شهرسازی و معماری : مجلس شورای اسلامی ۴۳۰ میلیارد اعتبار ریال به منظور بهسازی مسکن روستایی، احداث تاسیسات زیر بنایی در شهرهای جدید و تامین ما به التفاوت سود و کارمزد تسهیلات مسکن جانبازان ۲۵ درصد و بالاتر و معلولان و خانواده شهدا و آزادگان اختصاص داد.

در جلسه علنی امروز یکشنبه مجلس برای رسیدگی به بودجه ۸۵ براساس بند الف تبصره ۶ مبلغ چهارصد و سی میلیارد ریال ما به التفاوت سود و کارمزد تسهیلات بانکی مسکن جانبازان ۲۵ درصد و بالاتر و معلولان

و خانواده‌های معظم شهدا و آزادگان و کمک به بهسازی مسکن روستایی و احداث تاسیسات زیر بنایی در شهرهای جدید موضوع مصوبات هیئت وزیران و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و آماده‌سازی زمین برای خانواده‌های معظم شهدا، آزادگان و جانبازان، اختصاص یافت.

این امر در راستای پرداخت تعهدات انجام شده از سوی دولت براساس تبصره (۵۳) قانون بودجه سال ۱۳۷۲ کل کشور و تبصره (۵۲) قوانین بودجه سال ۱۳۷۳ و سال‌های برنامه پنجساله دوم توسعه صورت می‌گیرد.

براساس بند «ب» تبصره شش به استناد مفاد ماده (۳۰) قانون برنامه چهارم توسعه به منظور احیای بافت‌های فرسوده شهرها، ترغیب و تشویق بخش‌های خصوصی و تعاونی به احداث واحدهای مسکونی با دوام، ارزان قیمت و مقاوم در برابر زلزله و تامین مسکن خانوارهای کم درآمد، دولت موظف است اقدامات زیر را انجام دهد، مجلس همچنین دولت را موظف کرد برای تامین یارانه سود تسهیلات بانکی برای سازندگان غیر دولتی (بخش‌های خصوصی، تعاونی و عمومی) در دوره مشارکت مدنی، با اولویت در بافت‌های فرسوده و برای خریداران واحدهای مسکونی در بافت‌های فرسوده در دوره فروش اقساطی سهم شرکت بانک مبلغ سیصد و ده میلیارد ریال اختصاص دهد.

به منظور خرید املاک و مستحقات آماده‌سازی و احداث واحدهای مسکونی استیجاری در بافت‌های فرسوده برابر شیوه‌نامه وزارت مسکن و شهرسازی (مقررات عمران و بهسازی) و طرح‌های مصوب هزینه کند.

براساس مصوبه دیگر مجلس محدوده‌های بافت‌های فرسوده براساس طرح‌های پیشنهادی سازمان عمران و بهسازی شهری و تصویب کمیسیون‌های ماده (۵) قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۲۲ اسفند ۱۳۵۱ تعیین می‌شوند و در کلان شهرها محدوده بافت‌های فرسوده به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌رسد.

تسهیلات پیش بینی شده در این بند برای تشویق سازندگان خانه در بافت‌های فرسوده شهری در شهرهایی هزینه خواهد شد که شهرداری و شورای شهر آن شهرها دست کم پنجاه درصد (۵۰) هزینه پروانه (شامل

عوارض احداث ساختمان و تراکم منظور در طرح بهسازی مصوب) را متناسب با میزان تجمیع خانه‌های پراکنده و ریز کاهش دهند.

براساس مصوبه دیگر مجلس، وزارت مسکن و شهرسازی مکلف شد براساس معرفی بنیاد شهید امور ایثارگران حداقل بیست درصد از آپارتمانها و منازل مسکونی اجاره به شرط تملیک را در اختیار خانواده شهدا، جانبازان و آزادگان قرار دهد.

آئین‌نامه اجرایی این بند با پیشنهاد سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و وزارتخانه‌های کشور، مسکن و شهرسازی، امور اقتصادی و دارایی و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و بنیاد شهید و امور ایثارگران به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

#### **دولت خواستار لایحه بازسازی خانه‌های روستایی شد:**

لایحه بازسازی خانه‌های روستایی در سال ۸۰ از سوی وزارت مسکن و شهرسازی به دولت تقدیم شد ولی دولت آن را نپذیرفت و علت آنرا توجیه اقتصادی نداشتن دانست.

مهندس عبدالعلی‌زاده وزیر مسکن و شهرسازی در گردهمایی سراسری سالگرد افتتاح حساب ۱۰۰ امام (ره) و تاسیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی با بیان مطلب فوق گفت: با وقوع زلزله بم مسوولان به بحث بهسازی خانه‌های روستایی قبل از زلزله توجه بیشتری کردند و دولت خواستار تقدیم مجدد این لایحه از سوی وزارت مسکن و شهرسازی شده است.

وی در ادامه افزود: تصویب لایحه بازسازی خانه‌های روستایی قبل از وقوع زلزله باعث گسترده شدن کار بنیاد مسکن انقلاب اسلامی خواهد شد. مهندس عبدالعلی‌زاده با بیان اینکه در کشور هفت میلیون و ۲۰۰ هزار واحد بدون استحکام وجود دارد گفت: متأسفانه بیش از نیمی از این خانه‌های غیرمستحکم در روستاها قرار دارد که باید با صرف هزینه و زمان کمتر آنان را ساماندهی کرد.

وزیر مسکن به صدور ۲۷۰ هزار سند روستایی در سال ۸۲ اشاره کرد و افزود: این امر با هماهنگی سازمان ثبت و اسناد کشور و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی انجام گرفت و امیدواریم در سال ۸۳ نیز به این روند ادامه دهیم و تا پایان سال هیچ خانه روستایی بدون سند وجود نداشته باشد.

همچنین مهندس سعیدی‌کیا رییس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در این گردهمایی گفت: در سال گذشته ۲۶۲ هزار سند برای خانه‌های روستاییان صادر شده است که این رقم نسبت به سال‌های گذشته رشد چشمگیری داشته است.

وی در ادامه از ساخت بیش از ۵۰ هزار واحد مسکونی در سال ۸۳ از سوی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی خبر داد و افزود: با تصویب طرح جامع روستایی می‌توان به این ارقام دست یافت و حتی بهتر از برنامه‌های دوم و سوم در زمینه بازسازی واحدهای روستایی گام برداشت.

رییس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی همچنین از ساخت ۲۰ هزار واحد مسکونی برای مناطق محروم در سال ۸۳ خبر داد و افزود: در سال گذشته ۱۳ هزار واحد مسکونی برای مناطق محروم ساخته شده است.

همچنین آیت الله سید هاشم رسولی محلاتی نماینده مقام معظم رهبری در بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، در این برنامه گفت: زمان تاسیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تنها رسالت این سازمان تامین مسکن برای محرومان بود ولی با وقوع جنگ و حوادث طبیعی وظایف دیگری چون بازسازی مناطق جنگی و کمک به آسیب‌دیدگان حوادث طبیعی و اسکان آنها نیز به وظایف این سازمان اضافه شد.

وی همچنین از صدور ۲۶۴ هزار و ۶۰۰ سند روستایی توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سازمان ثبت اسناد و املاک خبر داد و افزود: مقام معظم رهبری بر این اعتقاد است که حساب ۱۰۰ امام (ره) باید تقویت شود و بازسازی خانه‌های ویران و آسیب دیده باید سرعت بیشتری بگیرد.

### مدیریت امور روستایی متولی ندارد:

وزیر مسکن و شهرسازی گفت: مدیریت امور روستایی در کشور به طور مستقل، بر عهده هیچ سازمانی نیست. مهندس علی عبدالعلی‌زاده در جلسه علنی مجلس در پاسخ به سوال رضا طلایی‌نیک، نماینده بهار و کبودرآهنگ درباره اقدامات انجام شده برای عمران و بهسازی روستاها افزود: هیچ یک از سوال‌ها به وزارت مسکن و شهرسازی مربوط نیست و مخاطب اصلی شما دولت یا سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور است. وزیر مسکن و شهرسازی، تامین آب، برق، راه و آموزش و پرورش در روستاها را از عوامل اصلی عمران روستاها برشمرد و گفت: در زمان پیروزی انقلاب اسلامی ۴ هزار و ۳۲۷ روستا در کشور برق داشتند، در

حالی که هم اکنون ۴۷ هزار روستای بالای ۲۰ خانوار، یعنی ۹۷ درصد روستاهای کشور از نعمت برق برخوردارند.

مهندس علی عبدالعلی‌زاده در پاسخ سوال نماینده بهار و کبودرآهنگ درباره مهاجرت روستاییان به شهرها به علت کوتاهی وزارت مسکن و شهرسازی، گفت: در سال ۱۳۵۷ جمعاً حدود ۲۵۰ شهر در کشور وجود داشت و اکنون این میزان به ۹۰۰ شهر رسیده است. بنابراین بسیاری از روستاهای کشور در ۲۵ سال گذشته به شهر تبدیل شده‌اند.

طلایی‌نیک هم چنین از وزیر مسکن و شهرسازی درباره علت متعادل نبودن اقدامات دولت در بهسازی و عمران شهرها و روستاها پرسید. مهندس علی عبدالعلی‌زاده نیز پاسخ داد: در شهرها عمران بر دوش شهرداری‌ها و مردم است، در حالی که در روستاها این گونه کارها باید با اعتبارات دولتی انجام شود. وزیر مسکن و شهرسازی همچنین در پاسخ به سوال نماینده بهار و کبودرآهنگ درباره علت کند بودن روند اجرایی طرح‌های هادی و بهسازی روستاها گفت: بدین منظور هیچ اعتباری اختصاص داده نمی‌شود. این کار باید با خودیاری اهالی روستاها صورت پذیرد و همین امر باعث کند شدن روند اجرای آن می‌شود.