نشریهٔ مکتب احیاء، ۳(۹)، ۳۶-۴۷/ زمستان ۱۴۰۴
10.22034/3.9.36

مقالهٔ پژوهشی

«هستهٔ امن محله» محرک نوسازی «بافت فرسودهٔ قم» از منظر خاص بودگی آن*

سینا ناصری[1]**
محمدرضا سرتیپی اصفهانی[1]
۱. گروه معماری منظر، دانشکدهٔ معماری، دانشکدگان هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، ایران

اطلاعات مقاله

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۹/۲۳
تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۱۰/۰۲
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۱۱/۰۷
تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۱۲/۰۱

واژگان کلیدی
بافت فرسوده، هسته امن محله، قم، بافت تاریخی.

چکیده

مزیت‌های نسبی بافت‌های شهری ایران مسئله‌ای است که در فرایند نوسازی بافت‌های فرسوده چه در بعد کیفی و چه بعد کمی-مانند تبیین شاخص‌های فرسودگی-کمتر بدان توجه شده است. شهر قم به عنوان یکی از شهرهای تاریخی با ارزش مذهبی، به‌واسطهٔ سبقهٔ تاریخی خود از گزند اجتناب‌ناپذیر فرسودگی در امان نبوده‌است. اما یافته‌های میدانی حاکی از آن است که بافت فرسودهٔ شهر قم از منظر خاص بودگی‌های خود، همچون استمرار جریان حیات در منظر بافت تاریخی که در کنار قلب تپنده و مُقوّمی همچون حرم در مرکز جریان داشته و به تبع آن شأن بالای سکونت و فضای ارزشی را برای زیست بوده که حد بالایی از مانایی ساکنان را فراهم آورده‌است. از این منظر بافت فرسوده قم کمتر دستخوش تغییر و مهاجرت جامعهٔ ساکن است. از دیگر روی، گذرهای شهری در محلات که رده‌هایی از حیات اجتماعی در آنها متبلور بوده، امروزه به تسخیر اتومبیل‌ها درآمده که این مسئله باعث بی‌اثر شدن کارکرد ارتباطی-اجتماعی فعال شهری در آن‌ها گردیده و تأمین پارکینگ لازم برای این اتومبیل‌ها نیز به گره‌ای کور در فرایند نوسازی بدل شده است. بنابراین نیاز امروز قم، نوسازی بر مبنای رویکردی مبتنی‌بر نگرش سیستمی است که نیازمند برنامه‌ای استراتژیک، کل‌نگر و غیربخشی بوده و احیاء جریان حیات بافت تاریخی از منظر کالبدی و فراکالبدی در کنار زیست معاصر را امکان‌پذیر سازد.

این نوشتار با تکیه بر ویژگی‌های «نظریهٔ هستهٔ امن محله» به دنبال تبیین این نظریه در بافت‌های فرسوده و در معرض فرسودگی شهر قم، با عنایت به خاص بودگی‌های آن است. از این منظر نظریهٔ هستهٔ امن محله در قالب فضایی چندعملکردی، به‌عنوان راه حلی چند وجهی در به حرکت درآمدن چرخهٔ نوسازی نقش‌آفرین است. به نحوی که از یک سو امکان تأمین پارکینگ‌های لازم برای واحدهای جدیدالاحداث در فرایند نوسازی را فراهم آورده و از سوی دیگر با آزاد کردن معابر از قید اتومبیل، انگارهٔ حیات فضاهای شهر را به سازمان فضایی شهر بازگردانده و موجب کیفیت بخشی به سکونت فعال در بافت‌های شهری قم خواهد بود. نتیجتاً نوسازی بافت فرسوده با تکیه بر این نظریه، تداوم هویت و شناخت از بافت‌های مسکونی مرکز شهر و ادراک صحیح شهروندان از شهر قم را به دنبال خواهد داشت.

* این مقاله برآمده از طرح پژوهشی «تبیین رویکرد ارتقای منظر شهری قم» است که زیرنظر سازمان بهسازی، نوسازی و زیباسازی اطراف حرم مطهر حضرت معصومه (س) با راهبری دکتر سیدامیر منصوری در پژوهشکدهٔ هنر، معماری و شهرسازی نظر، انجام شده است.
** نویسنده مسئول: ۰۹۱۷۳۱۷۷۲۴۹، sina.naseri.archi@gmail.com

This is an open access article disributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution License (http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

[Downloaded from jors-sj.com on 2026-10-09]
[DOI: 10.22034/3.9.36]

مقدمه و بیان مسئله

سیر تکامل پدیداری شهر و بافت‌های آن و سکنی‌گزیدن اجتماع انسانی در آنها همانگونه که بستری برای زیست فراهم آورده است، تحت تأثیر مؤلفهٔ زمان پدیدهٔ فرسودگی را نیز به‌دنبال داشته است. قاعده‌ای که در تاریخ سکونت بشر همواره وجود داشته و جوامع انسانی حفظ و نگهداری بستر زیست خود را اولی بر سایر امور قلمداد کرده‌اند. ازاین رو با گسترش شهرها و بوجودآمدن شکل جدیدی از سکونت، بافت‌های سنتی شهر به‌دلیل عواملی چون تراکم بالا، نبود زیرساخت‌های لازم و عدم انطباق با شرایط زندگی امروزی شهر، در روند فرسودگی قرار گرفته‌اند. بافت فرسودهٔ شهری را می‌توان بخشی از فضای شهری قلمداد کرد که ساختار زیستی آن، هم از حیث ساخت و هم از جهت کارکرد اجزای حیاتی دچار اختلال و ناکارآمدی شده است. بر همین اساس ادبیات جدیدی در حوزهٔ مرمت شهری شکل‌گرفته و طی سالیان بطور تدریجی مبانی آن تکمیل گردید به‌طوری که نقطهٔ اشتراک آنها حفاظت و احیاء بافت‌های سنتی و کهن شهرها بود. در کشور ما نیز شکل‌گیری نهادهایی همچون سازمان نوسازی، سازمان عمران و بهسازی (Mansouri, 2020) در ارگان‌های مدیریت شهری دنباله‌رو چنین نگرشی است.

اجتناب‌ناپذیر بودن مسئلهٔ فرسودگی در بافت‌های شهری در کنار ضوابط و الزامات قانونی، قیودی را به وجود آورد که حیات این گونه بافت‌ها را تحت الشعاع قرار داد. این دستورالعمل‌ها بیش از آنکه در جهت به حرکت درآمدن چرخ نوسازی نقش آفرین باشند، سبب ابتر ماندن فرایند نوسازی در شهرهای کشور بوده‌است.

روش پژوهش

پژوهش حاضر از نوع کاربردی و با روش توصیفی-تحلیلی است. ایـن پژوهش در دو مرحله با بهره گیری از مطالعات کتابخانه‌ای و مشاهدات میدانی به انجام رسیده است. در گام اول ادبیات نظری پژوهش از طریق مطالعات اسنادی مورد بررسی قرار گرفته و به استخراج داده‌های اولیهٔ پژوهش منجر گردید. در این مرحله بصورت موازی ، مشاهدات و بررسی‌های میدانی نگارندگان، مؤلفه‌های خاص‌بودگی شهر قم را تبیین نمود. سپس تجزیه و تحلیل مؤلفه‌ها با راهکارهای ارائه شده در نظریهٔ هستهٔ امن محله از طریق قیاس انجام پذیرفت.

بیان مسئله و پرسش پژوهش

با توجه به تعاریف بافت فرسوده و ناکارآمد و تلاقی آن با مخاطرات طبیعی، مفهوم نوسازی و اقدام در جهت آن باید به‌عنوان یکی از اقدامات عاجل مدیریت شهری به شمار آید، اما نه‌تنها این اقدام در ارادهٔ نهادهای متولی دیده نمی‌شود بلکه موانعی همچون الزام تأمین پارکینگ به عنوان شرط لازم صدور پروانه ساختمانی در بافت فرسوده و همچنین محدودیت استفاده حداکثری از عرصه در پلاک های ریزدانه، موجب به اغما رفتن نوسازی بوده‌است. هر چند این امر در شهر قم و با همت سازمان زیباسازی، بهسازی و نوسازی اطراف حرم مطهر حضرت معصومه (س) در سال‌های اخیر رنگ و بوی تازه‌ای به خود گرفته‌است، اما کماکان از روند ایده‌آل فاصله دارد. ازاین رو پژوهش حاضر به‌دنبال پاسخی برای ایـن سؤال است که علی رغم خاص بودگی‌های شهر قم -که می‌توان آن را مزیت نسبی نسبت به سایر شهرهای ایران درنظر آورد- چه عامل (هایی) مانع تسریع نوسازی بافت فرسوده در قم است؟ و چه راهکاری می‌تواند موجب رونق فرایند نوسازی در بافت‌های فرسوده این شهر بوده و آن را تسریع نماید.

هدف پژوهش

هدف از این نوشتار بررسی علل ناکارآمدی نوسازی بافت فرسوده مرکزی شهر قم با تکیه بر ضرورت اقدام نجات بخشی بر اساس مخاطرات طبیعی به‌عنوان عوامل تهدیدکنندهٔ آن است. از دیگر روی ویژگی‌های خاص شهر قم که در این نوشتار از عنوان خاص‌بودگی یا مزیت نسبی بافت فرسوده یاد شده است، موجد شرایط ویژه‌ای در بافت فرسوده این شهر بوده که موجب رخداد حد بالای جریان حیات ساکنین و عدم تبدیل به بافت مهاجرپذیر است. حفظ اصالت مفهوم محله امکان بروز راهبردهای محله‌محور و مبتنی‌بر مشارکت را افزایش داده است، راهبردهایی که در عمل به راهکارهایی منجر خواهد شد که هم روند نوسازی را تسریع و هم خللی در اصالت محله و جریان حیات آن ایجاد نکند. همچنین که به نجات بخشی ساکنان نیز از خطر تخریب کالبدی در برابر مخاطرات طبیعی نیز مؤثر واقع شود.

ضرورت مسئله

در بافت های فرسوده عدم استحکام سازه‌ای و ناپایداری کالبدی به عنوان یکی از اصلی‌ترین معیارهای فرسودگی در تلاقی با مخاطرات طبیعی همچون زلزله و فرونشست زمین موجد بحران‌های جدی است. طبق آمارهای رسمی از ۱۳ هزار هکتار محدودهٔ شهری قم۱، ۱۶۰۰ هکتار بافت فرسودهٔ مصوب و ۳۱۵ هکتار بافت تاریخی در شهر قم وجود دارد که جمعیتی بالغ بر ۲۹۰ هزار نفر [معادل ۳۰ درصد جمعیت شهر قم] و ۱۲۰ هزار بنای ناپایدار (بهمن زارعی، ۱۴۰۳) را در خود جای داده است. همچنین بر اساس گزارش‌های رسمی فرونشست زمین و زلزله از اصلی‌ترین مخاطرات طبیعی در شهر قم به‌شمار می‌روند (آیا قم...، ۱۴۰۲) که این مهم به‌واسطهٔ همجواری این شهر با با ۱۱ گسل همچون قمرود، خضر، شادقلی، دوچاه و قیزقلعه است (احتشامی معین‌آبادی، ۱۳۹۴) (تصویر ۱). از ایـن‌رو اقدام عاجل و ضرورت نجات‌بخشی در کنار ارائهٔ راهکارهای نظری و عملی در بافت فرسوده قم به عنوان یک ضرورت مطرح است.

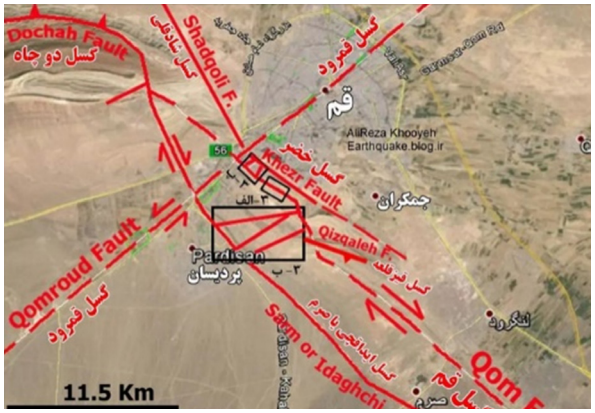
ادبیات و مبانی نظری

• بافت فرسوده

تعاریف مختلفی برای بافت فرسوده در ادبیات نظری وجود دارد.

[Downloaded from jors-sj.com on 2026-10-09]

[DOI: 10.22034/3.9.3]



تصویر ۱ . گسل‌های مجاور شهر قم. ماخذ: آیا قم...، ۱۴۰۲.

بافت‌های فرسوده شهری، محلات فرسوده‌ای در فضای شهری است که مسائل و پیچیدگی‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی و شیوهٔ خود را دارد .این محلات و بافت‌ها از یک سو دارای ریشه‌های سکونتی ارزشمند با غنای فرهنگی، اجتماعی و معماری است و از طرف دیگر به جهت فرسودگی شدید، نبود دسترسی مناسب به خدمات شهری و بهداشتی، وجود مشکلات اجتماعی و امنیتی و آسیب‌پذیری در برابر زلزله، سیل و آتش‌سوزی و نیز عدم تطابق با زندگی امروز شهری و شهرسازی مدرن دارای مشکلات رو بنایی و زیر ساختی هستند (بافت فرسوده...، ۱۳۹۳). بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، مناطقی از شهر است که در طی سالیان گذشته عناصر متشکله آن اعم از تأسیسات روبنائی، زیربنائی، ابنیه، مستحدثات، خیابان‌ها و دسترسی‌ها، دچار فرسودگی و ناکارآمدی شده و ساکنان آن از مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می‌برند (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۹) و مستعد آسیب‌پذیری بوده و از دیدگاه اجتماعی عمدتاً از ارزش مکانی، محیطی، اقتصادی و اجتماعی نازلی برخوردارند (قاسمی سیانی و حقی، ۱۳۹۸).

این‌گونه بافت‌ها به‌واسطهٔ جاماندگی از چرخهٔ تکاملی زیست، درگیر فرسودگی ابعاد گوناگون خود در عناصر سازنده منجمله کالبد و همچنین فعالیت هستند.

از آنجا که نیروهای متحول‌ساز درون این بافت‌ها، قدرت و سرعت لازم برای همگام کردنِ خود با سایر بخش‌های شهر را دارا نبوده، لذا این بافت‌ها اجباراً حرکتی واپس گرا را در پیش گرفته و روزبه‌روز از گردونهٔ توسعهٔ پویای شهر دور می‌گردند (همان).

برهمین اساس شاخص‌هایی نیز برای تحدید این بافت‌ها معین گردید که بر مبنای این شاخص‌ها و با تعریف شورای عالی معماری و شهرسازی از بافت‌های فرسوده در سال ۱۳۸۴، سه شاخص ریزدانگی (بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد پلاک‌های آنها مساحت کمتر از ۲۰۰ متر مربع دارند) ناپایداری بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد بناهای آن ناپایدار و فاقد سیستم سازه است و نفوذ ناپذیری بلوکهایی که بیش از ۵۰ درصد معابر آن عرض کمتر از شش متر دارند به عنوان معیارهای تعیین محدوده بافتهای فرسوده شهری انتخاب شد (حائری، ۱۳۸۶، ۱۰)

همچنین بافت ناپایدار بلوک‌هایی است که حداقل ۵۰ درصد ساختمان‌های آن غیرمقاوم بوده و شامل خانه‌هایی است که فاقد اسکلت بتنی یا فلزی هستند و در مقابل زلزله هیچ مقاومت دینامیکی ندارند (Mansouri, 2014) اما تعریف اشتباه از فرسودگی و شاخص‌های آن در ادبیات نوسازی ایران به عدم تحقق نوسازی شهری دامن زده است. شاخص‌هایی که توسط شورای عالی شهرسازی و معماری (مصوبه ۱۳۸۴) جهت شناسایی بافت‌های فرسوده تعریف شد (ریزدانگی، ناپایداری و نفوذناپذیری ضمن آنکه فقط به کالبد نظر دارد، از اقناع علمی و حرفه ای لازم برخوردار نیستند هرگونه بنا و بافت ناپایدار با هر اندازه و هر عرض معبر به دلیل فقدان ایمنی قطعاً فرسوده است. در مقابل بافت شکل گرفته از بناهای کوچک الزاماً فرسوده نیست عرض معبر الزاماً شاخص فرسودگی نیست (Mansouri, 2014).

از پیامدهای پدیدهٔ فرسودگی شدت‌یافتن ضرب‌آهنگ تغییرات فضایی کالبدی شهرها که موجب متروکه شدن واحدهای مسکونی، از میان رفتن فعالیت‌ها و فرسودگی کالبدی، افت اجتماعی، کاهش سرزندگی و زوال اقتصادی می‌گردد و وقتی در بافت تاریخی و فرهنگی ورود پیدا می‌کند، ابعاد جدی‌تری به خود می‌گیرد چراکه روند فرسودگی این بافت هویت تاریخی و فرهنگی شهر را به خطر می‌اندازد (Bahrami et al., 2022). در مقابل این روند فرایند نوسازی به عنوان راهکاری در برابر فرسودگی مطرح گردید.

• نوسازی

طبق سند ملی راهبردی احیا، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب (۱۳۹۳)، نوسازی عبارتند از: فرایندی جامع‌نگر از منظر اقتصادی-اجتماعی، فرهنگی و کالبدی برای بازگرداندن شرایط مناسب زندگی برمبنای ارتباطاتی نو و به تعادلی پویا رساندن در محدوده‌ها و محله‌های هدف (سند ملی راهبردی احیا، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری، ۱۳۹۳).

نوسازی به معنای تجدید بناها و فضاهای شهری که از طریق اقدامات نشانه‌های فرسودگی، ویرانی، بی‌رونقی و رکود را از بین برده (قاسمی سیانی و حقی، ۱۳۹۸) و موجب بازگرداندن حیات مجدد به بنا یا فضا با تأکید بر تغییر شکل فضا یا مجموعهٔ شهری است (Shammai & Pourahmad, 2006) نیز تعریف می‌شود.

از منظر عملی نوسازی زمانی انجام می‌شود که فضای شهری مجموعه و یا بنا از کارکردی مناسب و معاصر برخوردار بوده، ولی فرسودگی نسبی کالبدی- فضایی کاهش بازدهی و کارایی آن شده است. نوسازی مجموعهٔ اقداماتی را شامل می‌شود که در عین حفاظت بنا، مجموعه یا فضای شهری کهن سازمان فضایی مربوط را معاصر سازی نموده و امکان بازدهی بهینه آن را فراهم آورد (توسلی، ۱۳۷۸، ۸۵).

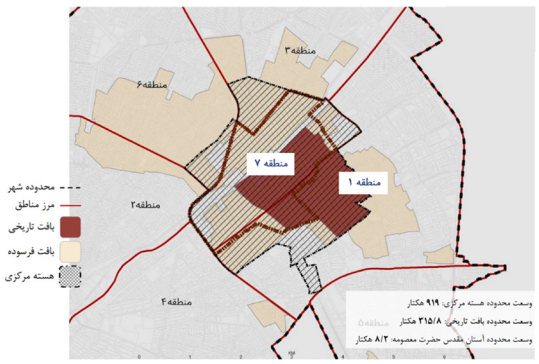
[Downloaded from jors-sj.com on 2026-10-09]
[DOI: 10.22034/3.9.36]

باید درنظر داشت در نوسازی شهری، هدف نه دوباره‌سازی کالبدی- ساختمانی بناهای شهر، بلکه نوسازی جو اجتماعی فرهنگی آن است که بر مبنای ارتباطاتی نو و برای تنفسی تازه برای حاضران و شاغلان و ساکنان شهرهای تاریخی می باشد (Falamaki, 2005). نوسازی شهری به‌مثابه رویکردی دائمی، مستمر و پویا که وظیفه به هنگام‌شدن خدمات و زیرساخت‌های شهر با نیازهای نوشونده ساکنان را برعهده دارد (Mansouri, 2024)

یافته‌ها

• بافت فرسوده قم

بیش از ۳۰ درصد از جمعیت شهر در بافتهای فرسوده زندگی می‌کنند که با معضلات گوناگونی از جمله افت کیفیت‌های فضایی و محیطی، فرسودگی کالبدی، و مسائل اجتماعی و اقتصادی روبه‌رو هستند (Rafeian & Zahed, 2021). محدودهٔ بافت فرسودهٔ قم چهار منطقهٔ شهری شامل مناطق۱، ۳، ۶ و ۷ شهرداری قم را در برگرفته و بر اساس تقسیم‌بندی محلات ۵۱ محله را شامل می‌شود که برخی از این محلات به طور دقیق در مرز بافت فرسوده قرار نداشته و فقط بخشی از آنها جزئی از محدوده‌اند (تصویر ۲). در بافت مجاور مسجد جامع قم طبق پژوهشی که لرستانی و همکاران در سال ۱۳۹۱ انجام دادند به این نتیجه دست یافتند که در این محدوده فقط ۱۵ درصد از واحدهای مسکونی کمتر از ۳۰ سال عمر دارند. ریزدانگی شدید بافت مسکونی در محدوده از معضلات بافت به‌شمار رفته بطوری که ۶۳ درصد قطعات زیر ۱۰۰ متر بوده و ۵۸ درصد از معابر این محدوده ۱ و ۲ متری هستند. ضعف دسترسی، پایین بودن کاربری‌های مورد نیاز ساکنین از جمله کاربری فضای سبز، تفریحی و ورزشی از معضلات این بافت به شمار می‌رود. همچنین ۶۳ درصد ساکنین مهمترین نقص و عیب محله را بافت فرسوده و ساختار قدیمی می‌دانند و ۸۴ درصد ساکنین تمایل به نوسازی داشته و ۹۳ درصد ساکنان اذعان داشتند که در صورت نوسازی به ادامهٔ سکونت مایل هستند (Lorestani et al., 2012).



تصویر ۲. نقشهٔ بافت فرسوده، هستهٔ مرکزی و بافت تاریخی شهر قم. مأخذ: نگارندگان با برداشت از سند ستاد بازآفرینی پایدار شهری استان قم، ۱۳۹۴.

• خاص‌بودگی قم- مزیت نسبی

شکل‌گیری بافت‌های فرسوده در مرکز شهرها ناشی از کاهش مطلوبیت سکونت و فراغت، یا غلبهٔ شدید فعالیت بر سکونت است. این عامل سبب تهی شدن محدوده از ساکنان اولیه و استقرار گروه‌های اجتماعی جدیدی می‌شود که به دلیل عدم سابقهٔ سکونت طولانی و احساس تعلق به بافت، حداقل کوشش را برای زنده نگاه داشتن محله نداشته و زمینهٔ فرسودگی را فراهم می‌سازند (حاجی‌علی‌اکبری، ۱۳۸۸). سکونتگاه‌های انسانی، چه در بافت‌های روستایی و چه در مناطق شهری، شریان‌های حیاتی جوامع محسوب می‌شوند که بستر اصلی زیست، تعاملات اجتماعی و توسعهٔ فرهنگی و اقتصادی را فراهم می‌آورند. با توجه به چالش‌های فزاینده نظیر فرسودگی کالبدی، تغییرات جمعیتی، مسائل زیست‌محیطی و نیاز به حفظ هویت‌های محلی، تبیین و درک دقیق مفهوم احیای سکونتگاه‌ها اهمیت ویژه‌ای دارد (Vafaei, 2025).

شهر قم با تاریخچهٔ کهن در دوره‌های مختلف شکل‌گیری خود مانند سایر شهرهای سنتی ایران بر محوریت بازار و مسجد جامع شکل اولیه و سازمان فضایی خود را بازیافته است. در دوره‌های بعد و با مرکزیت قرار گرفتن حرم مطهر حضرت معصومه (س)، این رکن جدید به کانون تحولات شهری بدل شده که همانند مغناطیسی بافت‌های اطراف خود را سامان بخشیده است. این مرکزیت موجب پدیدار شدن بافت‌های سکونتی مانند لایه‌هایی درهم تنیده حول خود بوده‌است. ازاین رو می‌توان محدودهٔ حرم مطهر، بازار و مسجد جامع را کانون تحولات بافت شهری از حیث دربرگیرندگی اجتماع‌های انسانی قلمداد نمود.

هر اجتماع انسانی بدون حضور افرادی که زیستن در مکان را تجربه نموده و به بیانی حامل تجربهٔ زیستهٔ خود هستند از معنا تهی است. تجربهٔ زیسته و به‌تبع آن حس تعلق به مکان یکی از ارکان اصلی حیات در سکونتگاه‌ها به‌شمار می‌رود. از این‌رو می‌توان خاص‌بودگی قم در بافت فرسودهٔ مرکزی آن را ماندگاری ساکنین اصلی و زیست جاری آن قلمداد نمود. در پیمایش‌های انجام شده می‌توان علل زیر را به عنوان مهمترین شاخص‌های این مانایی برشمرد.

• حرم عنصر مُقوّم زندگی

با توجه به ظرفیت‌های حرم از حیث ارزش معنوی و تأثیر آن بر بافت شهری قم و مرکزیت حرم در ادوار مختلف تاریخی، ساکنان شهر قم به اسکان و استقرار در این محدوده اقبال بیشتری نشان داده‌اند، لذا این مرکزیت سبب آن شد که بخش اعظم بافت فرسودهٔ شهری قم در مجاورت حرم قرار داشته باشد. از این‌رو حرم به‌عنوان قوام دهندهٔ زیست در بافت شهری که جریان حیات نسبت به سایر بافت‌های مشابه خود به‌طور مشهودی بالاتر بوده، نقش‌آفرین است. تا حدی که این مهم به بافت‌های مجاور حرم محدود نبوده و می‌توان تسری جریان آن را در بافت‌های مجاور حرم در محدوده بافت تاریخی و فرسودهٔ شهری- مشاهده نمود.

[Downloaded from jors-sj.com on 2026-10-09]

[DOI: 10.22034/3.9.3]

به‌واسطهٔ حرمت حرم، در دوره‌های متأخر نیز ماندگاری جمعیت در ایـن محدوده تا امروز، مزیت نسبی دیگری نسبت به بافت سایر شهرها تلقی نمود.

• ارزش و شأن مکان

شهرهای تاریخی در ایران در حقیقت مجموعه‌های همبسته و همگنی بوده‌اند که توسعه کالبدی-فضایی آنها متأثر از روابط تولیدی و مناسبات اقتصادی-اجتماعی محدودشان بوده است (Sarvar, 2019). از همین منظر، ارزش و شأن مکان دیگر مزیتی بوده که متأثر از همجواری بافت با حرم مطهر در شهر قم موجد فعالیت‌های گوناگون اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی بوده و توانسته بر وجوه کالبدیِ فرسودگی فائق آید. حضورپذیری ساکنین و رخداد فعالیت جاری توسط ساکنین موجب ارزش ارزش مکان خواهد شد[۲].

از این‌رو با توجه به اینکه بنا به تعاریف نظری بافت فرسوده یکی از دلایل فرسودگی از منظر غیرکالبدی رخت بربستن فعالیت‌هایی است که پیش‌تردر جریان زیست جوامع شهری را شکل داده و ساختار شهر ایرانی-اسلامی بر آن استوار بوده و در غیاب آن‌ها فرایند فرسودگی سرعت می‌یابد، درصورتی‌که مشاهدات میدانی در شهر قم حد بالایی از فعالیت‌های مختلف و حضور پذیری در بافت تاریخی و فرسوده -مجاور حرم و حوزه نفوذ آن- را نشان می‌دهد که این امر نیز از دیگر دلایل خاص بودگی بافت فرسوده شهر قم به‌شمار می‌رود.

• امنیت

جریان ارتباطات اجتماعی و حضورپذیری علاوه بر امکان رخداد تعاملات اجتماعی، موجد امنیت نیز است. اصلی که با نظارت پذیر بودن فضاهای شهری در ارتباط مستقیم قرار دارد. ارتقای امنیت بافت‌های فرسودهٔ شهری از طریق طراحی محیطی، نظارت رسمی و غیررسمی و ... یکی از الزامات نوسازی به شمار می‌رود (Paknezhad, 2024). فعالیت‌های گوناگون در ساعات مختلف شبانه روز در بافت و حضور مستمر زائران در کنار ساکنان با بالا بردن ضریب نظارت اجتماعی، موجبات تقویت امنیت بافت را فراهم می‌آورد که در مقام قیاس با سایر بافت‌های مشابه که به‌واسطه خالی شدن از افراد با حد بالایی معضلات اجتماعی و فرهنگی روبرو است، توانسته در کاهش ناامنی مؤثر واقع گردد.

• صنعت گردشگری

شهر قم به‌عنوان دومین حرم اهل بیت یکی از کانون‌های اصلی گردشگری مذهبی در کشور به‌شمار می‌رود که با محوریت حرم مطهر حضرت معصومه عملکردهای گوناگون مرتبط با گردشگری مذهبی را در مجاورت خود جای داده است. گردشگری مذهبی علاوه بر رونق اقتصادی، متضمن جریان حیات اجتماعی و استمرار آن بوده است. چنین فعالیت‌هایی با تکیه بر پلاک‌های موجود در بافت و قرار گرفتن آنها در جریان احیا و بهسازی به رونق فضاهای جمعی فعال نیز منجر شده است. فضاهای جمعی فعال‌تر به‌ویژه در شریان‌های ارتباطی و معابر و حفظ آنها در راستای خلق کانون‌های تعاملی دیگر مزیت نسبی بافت فرسوده قم به‌شمار می‌رود که تسری آن به بافت‌های حوزه نفوذ حرم نیز مشهود است.

مهمترین موضوع در خصوص نحوهٔ مداخله، اهمیت جامعهٔ محلی و توجه به روش و الگوی زندگی جاری در بافت است (حاجی‌علی‌اکبری، ۱۳۸۸). که ایده‌آل‌ترین حالت ممکن در راستای ماناسازی جامعه ساکن در محل سکونت خود است.

با درنظر گرفتن جمیع جهات موصوف، بافت تاریخی و فرسوده شهر قم از ظرفیت‌های بالایی برای "ماناسازی" جمعیت ساکن خود برخوردار است. حفظ جمعیت ساکن و عدم تبدیل بافت به کانونی مهاجرپذیر اصلی‌ترین دلیل خاص‌بودگی بافت فرسودهٔ مرکزی قم بوده و کماکان رگه‌هایی از زندگی جاری در آن دیده می‌شود (تصویر ۳).

بحث

بررسی‌های انجام شده حاکی از آن است که رویکرد اتخاذ شده در نوسازی بافت فرسوده، برداشتی از رویکرد حفاظتی است که در این رویکرد با تکیه بر حفظ کالبد گذشته، اقدامات به تغییرات در کفسازی معابر و بهسازی نمای ساختمانی محدود شده است (تصویر ۴). ایـن تکیه بر وجه کالبدی بافت فرسوده هرچند به بهبود سیمای بافت کمک می‌نماید، اما انطباق چندانی با ماهیت امر نوسازی - همسویی با جریان حیات شهری و البته زیست معاصر ندارد. درصورتی که رویکردهای نوین حفاظت، فراتر از ابعاد فیزیکی، به پایداری اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی نیز توجه دارند. این رویکردها، اهمیت مشارکت جامعه محلی، توانمندسازی اقتصادی و حفظ هویت فرهنگی را در کنار حفاظت فیزیکی (International Charter for the Conservation and Restoration of Monuments and Sites, 1964 United Nations Educational, Scientific and Cultural

تصویر ۳ .خاص بودگی‌های بافت فرسوده شهر قم که منجر به حفظ جمعیت ساکن گردیده است. مأخذ: نگارندگان.

[Downloaded from jors-sj.com on 2026-10-09]
[DOI: 10.22034/3.9.36]

Organization1972;) ارجح بر رویکرد حفاظتی کالبدی تلقی می‌کنند. هر چند در بافت فرسوده ارائه بسته‌های تشویقی و تسهیل فرایند اداری، نوسازی را به مردم واسپاری شده اما موانع برآمده از آیین‌نامه‌های بالادستی مانعی جدی در تحرک نوسازی است. از سوی دیگر ریزدانگی پلاک‌ها و نفوذناپذیری معابر موجود در بافت فرسوده از منظر شرایط محیطی حاکم و الزام قانونی و تأمین پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی در قوانین بالادستی (معاونت معماری و شهرسازی شهرداری تهران، ۱۳۹۱) (تصویر ۵) از منظر قوانین مربوط به ساخت‌وساز منجر به این مسئله شده است که در صورت نوسازی پلاک‌های موجود به علت عدم امکان استفاده از ساختار چندسطحی برای رمپ طبقاتی پارکینگ به دلیل ابعاد پلاک و معبر، امکان تأمین پارکینگ کافی وجود نخواهد داشت؛ در نتیجه تعداد واحد کمتری قابل استحصال خواهد بود که این امر به از میان رفتن انگیزهٔ صرفهٔ اقتصادی نوسازی در نتیجه کاهش تراکم و نهایتاً کاهش جمعیت‌پذیری بافت منجر خواهد شد (Mansouri, 2020) (تصویر ۶).

به مدد مشاهدات میدانی یکی از معضلات اصلی بافت فرسوده شهر قم، علی‌رغم خاص بودگی‌های آن تسخیر معابر توسط وسایل نقلیه است که از یک سو به لحاظ کارکردی تردد اتومبیل در معابر کم عرض، بخش‌های سواره بافت را به گره ترافیکی تبدیل کرده و از سوی دیگر تردد اتومبیل در چنین معابری به معنای ازمیان‌رفتن دیگر کارکردهای گذر منجمله کارکردهای اجتماعی در سازمان فضایی شهر است (تصویر ۷).

تصویر ۴. رویکرد مدیریت شهری در بافت فرسودهٔ قم به نوسازی کالبدی معابر محدود شده‌است. مأخذ: نگارندگان، ۱۴۰۲.

تصویر ۵. قوانین اطلاق فرسودگی بافت، فرایند نوسازی را به بهسازی کالبدی ابنیه تقلیل داده است. مأخذ: نگارندگان،۱۴۰۲.

تصویر ۶ . استمرار حیات اجتماعی و اقتصادی در بافت فرسوده قم. مأخذ: نگارندگان، ۱۴۰۲.

همچنین به واسطهٔ نبود پارکینگ کافی، «پدیدهٔ پارک حاشیه‌ای» اتومبیل‌ها در گذرهای ارتباطی در کنار عرض کم معابر، منظر سبز کوچه‌ها را نیز به در کمینه حالت خود قرار داده است.

همان‌گونه که پیش‌تر در ضرورت مسئل تشریح گردید، زلزله و فرونشست زمین به عنوان مهمترین مخاطرات طبیعی در شهر قم به شمار رفته که در تلاقی با شرایط بافت فرسوده، نیاز به اقدامات عاجل در نجات بخشی به عنوان یک الزام را درپی دارد؛ اقداماتی که نباید صرفاً متوجه وجوه کالبدی گردد. از سوی دیگر عدم انطباق ویژگی‌های بافت فرسوده با نیازهای زندگی معاصر، ضرورت

[Downloaded from jors-sj.com on 2026-10-09]

[DOI: 10.22034/3.9.3]

مدیریت اتومبیل را نیز علی‌رغم ناگزیر بودن استفاده از آن را دو چندان می‌نماید، که این امر بستر بازیابی وجوه معنایی و اجتماعی بافت-فرا کالبدی- را فراهم می‌آورد.

همچنان‌که میزان تملک ماشین شهروندان افزایش یافته و برای بسیاری از افراد خودروی شخصی به منبع ارتزاق تبدیل شده است. در این شرایط بدون پیش‌بینی پارکینگ مورد نیاز که از یـک سو گذرهای موجود را به توقفگاه تبدیل کرده و از سوی دیـگر کارکرد اجتماعی گذر را نیز تحت‌الشعاع قرار می‌دهد (Hajialiakbari, 2017). همچنان که صدور پروانه ساخت بدون پارکینگ تقریباً غیر ممکن است. در این فرایند همواره کوچک به کوچکتر تبدیل خواهد شد و برایند شرایط محلی و شرایط قانونی در قالب دوری باطل منجر به رکود نوسازی بافت فرسوده شده است (Mansouri, 2020) (تصویر ۸).

اما شوربختانه در حال حاضر نوسازی حیات شهری به سطح نوسازی کالبد و تن شهر تقلیل یافته و موجب بروز نارسایی‌ها در فرایند نوسازی متوازن و معاصر سازی پهنه های شهری فرسوده شده است (Paknezhad, 2024). خاص بودگی‌های شهر قم در بافت تاریخی و فرسوده، ظرفیت‌های قابل توجهی را در روند نوسازی بافت فرسوده به دنبال داشته‌است؛ ظرفیت‌هایی که می‌توان آنها را در راستای تسریع روند نوسازی به‌کار گرفت (جدول ۱). تحلیل اولیه یافته‌ها نشان می‌دهد که نوسازی در بافت فرسوده قم به جای حفاظت ابنیه باید رویکرد خود را بر حفاظت زندگی (احیا) بافت با در نظر گرفتن تمام جوانب آن متمرکز نماید. پدیدهٔ فرسودگی و برنامهٔ نوسازی نیازمند تغییر نگرش از تفکر جزءنگر به کل‌نگر است تا به فهم درستی از موضوع نوسازی و پدیدهٔ فرسودگی منجر شود و اقدامات صورت‌گرفته به نتیجهٔ مطلوب برسد. بنابراین علاوه بر پدیده‌های کالبدی جنبه‌های ،اقتصادی اجتماعی، سیاسی و فرهنگی که در شکل‌گیری فرسودگی مؤثر هستند و به صورت نظام‌مند بر یـکدیگر تأثیر دارند باید به طور همزمان مورد مطالعه قرار گیرند (Motavvaf, 2014). نگرش سیستمی به بافت فرسوده موجب ایـجاد ساختاری کل‌نگر از وجوه مادی و معنایی می‌گردد.

حصول چنین رویکردی مبتنی‌بر نگرش سیستمی، نیازمند برنامه‌ای استراتژیک، کل‌نگر و غیربخشی است که احیا جریان حیات بافت تاریخی از منظر کالبدی و فراکالبدی در کنار زیست معاصر را امکان‌پذیر سازد.

راهبردی متکی بر نوسـازی و با اتکا بر توانمندسازی ساکنان و حل مسئله برپایهٔ امکانات موجود شهر و بی نیاز از سرمایه‌گذاری و مداخلهٔ دولتی است. نقش دولت در این راه به نگرش سیستمی به مسـئله و رفع موانع قانونی و عملیاتی در راه استقرار جریان نوسازی شهر با هدف بهره‌وری افزون‌تر از امکانات و زیرساخت‌ها معطوف می‌شود (Mansouri, 2024). تحقق نوسازی نیازمند مجموعه‌ای از راهکارهای اجتماعی، اقتصادی، فنی، حقوقی و... است و تنها راه تحقق این مهم، استفاده از مشارکت ساکنان بافت

تصویر ۷. سلطهٔ اتومبیل بر گذرهای محله‌ای در بافت فرسوده قم، جایی که می‌تواند به عنوان بستر کنش‌های اجتماعی و فضاهای جمعی نقش‌آفرین باشد. مأخذ: نگارندگان، ۱۴۰۲.

تصویر ۸. در گذار اجتناب‌ناپذیر شرایط زیست نشان تبدیل پلاک‌های تخریب شده به پارکینگ، از نیاز بالای تأمین پارکینگ در بافت فرسوده را نشان می‌دهد. مأخذ: نگارندگان، ۱۴۰۲.

و سپردن نوسازی به دست آن‌ها است. مسئولیت و نقش حاکمیت در این میان، پشتیبانی از نوسازی با طراحی ابزارهای مناسب است (حاجی‌علی‌اکبری، ۱۳۸۸).

تحقق این امر از طریق تسهیلگری دولت (معافیت نقش مالی دولت)، ارائهٔ بسته‌های مشوق که مراتب سودآوری آن متوجه دولت، سرمایه‌گذار و ساکن باشد و همین تکیه بر نوسازی مشارکتی (با مشارکت فعال ساکنان و واسپاری فرایند نوسازی

[Downloaded from jors-sj.com on 2026-10-09]
[DOI: 10.22034/3.9.36]

جدول ۱. ظرفیت‌های نوسازی بافت بر مبنای خاص‌بودگی بافت فرسوده قم. مأخذ: نگارندگان.

خاص بودگی‌های قم	ظرفیت‌های موجود	ظرفیت‌های قابل استفاده در نوسازی بافت
حرم مقوم زندگی	جریان حیات شهری	استفاده از ظرفیت مشارکتی ساکنان اصیل بافت اقبال عمومی جمعیت ساکن به نوسازی در صورت توانمندسازی میل به مانایی و تسریع فرآیند نوسازی امکان ایجاد مهاجرت معکوس به‌واسطه ارزش بافت و استفاده از ظرفیت‌های سرمایه‌گذاری
ارزش و شأن مکان	مانایی ساکنان و عدم مهاجرت به بافت‌های جدید	
امنیت	محله به عنوان کانون تعاملات اجتماعی و حضورپذیری	
گردشگری مذهبی	همگن بودن فعالیت‌های اجتماعی و اقتصادی	
فضاهای جمعی فعال	حیات اجتماعی و حفظ ساختار محلی	

از مرحله تصمیم سازی تا اجرا، ممکن خواهد شد. این امر در بعد اجتماعی از طریق احیا مرکز محله، بازگرداندن نقش کوچه به عنوان کانون فعالیت‌های اجتماعی و احیای فضاهای جمعی در مقیاس محله به بازتولید ارزش محله و افزایش کیفیت زیست منجر خواهد شد. همچنین تقویت زیرساخت‌های محله از طریق بازیابی «رویکرد مشارکتی» و «محله محوری»، از پیامدهای دیگر چنین برنامه کل‌نگری خواهد بود.

توسعهٔ خدمات زیربنایی و روبنایی در مقیاس محله و نه فرامحلی در بافت‌های فرسوده شهری به خصوص در موارد مهمی همچون تأمین فضای سبز و باز شهری و پارکینگ‌های محله‌ای که از مهمترین نیازها و کمبودهای جدی بافت‌های فرسوده بوده و کمتر قابلیت اقدام توسط بخش خصوصی دارد. (Paknezhad, 2024)

به عنوان راهکاری جهت برون‌رفت از وضع حاکم پیشنهاد شده‌است. در بعد انطباق با زیست معاصر نیز می‌توان با تمهیداتی تدریجاً در مقیاس خرد و محلی، کم‌رنگ کردن حضور اتومبیل و تکیه بر پیاده‌محوری، شرایط زیست محیطی چنین بافت‌های متراکمی را نیز بهبود بخشید.

همان‌گونه که بافت فرسوده براساس معیارهای یکسان برآمده از دستورالعمل‌های کمیسیون عالی معماری و شهرسازی تعریف می‌گردد، نوسازی آن نیز در چارچوب ضوابط نسبتاً یکسانی در تمام بافت‌هایی که شرایط فوق‌الذکر در آنها احراز شود، انجام می‌پذیرد. از این‌رو بسیاری از ضوابط حاکم بر نوسازی، چه به‌عنوان عوامل محدود کننده و چه به‌عنوان فرصتی برای نوسازی، در غالب شهرهای کشور با یکدیگر مشابهت دارد. هر چند متولیان امر در شهر قم در صدد بهبود شرایط نوسازی بافت فرسوده برآمده و راهکارهای همچون استفاده از مشوق‌های قانونی از جمله معاوضه کلید به کلید با تخفیف تا ۴۰ درصد، صدور پروانهٔ نوسازی خارج از نوبت ظرف سه ماه و معافیت‌های سرمایه‌گذاری در محلات هدف (ادارهٔ کل راه و شهرسازی استان قم، ۱۴۰۴) و همچنین امکان اخذ دو طبقه تشویقی، امکان اختصاص ۲۰ درصد از فضای باز غیر مسقف برای تأمین پارکینگ و عدم احتساب بالکن و تراس در محاسبهٔ تراکم ساختمانی و امکان احتساب یک درب اضافه برای پارکینگ، تامین ۳ پارکینگ برای ۴ واحد (شهرداری قم، ۱۴۰۲) نیز در آن پیش بینی شده است که واجد ارزش می‌نماید، اما به‌واسطهٔ نگاه تک بعدی، راهکارهای موصوف تکافوی با مسئله را نداشته است.

لذا با توجه به شرایط خاص شهر قم و مزیت‌های نسبی متعدد بافت فرسودهٔ آن، رونق نوسازی در ابتدا با یک برنامهٔ استراتژیک کل‌نگر شامل راهبردهای غیربخشی و برنامه اقدام در یک کل منسجم قابل حصول است.

چنین برنامه‌ای بدون شک بر دو رکن نوسازی مشارکتی و مقیاس محله‌ای تکیه خواهد داشت. هستهٔ امن محله به‌واسطهٔ ظرفیت‌های متعدد و شمول هر دو وجه توان مداخله جهت به حرکت درآوردن چرخهٔ نوسازی را داراست

هستهٔ امن محله

• نظریه هستهٔ امن محله

«هستهٔ امن محله مجموعه‌ای محلی و خدماتی مبتنی‌بر یک پارکینگ طبقاتی تجمیعی است که در مرکز کوی یا محله و ترجیحاً در جوار خدمات دیگر محلی مانند مسجد و پارک احداث می‌شود. خانه‌هایی که در قلمروی آن هستند می‌توانند پارکینگ ضروری را در هستهٔ امن پیش‌بینی کنند. در این رویکرد توقف خودرو در معابر ممنوع شده و از تعریض کوچه‌ها مگر به ضرورت جلوگیری می‌شود. منظر کوچه‌ها به‌عنوان فضای جمعی طراحی و با فضای سبز تجهیز می‌شود دسترسی ماشین‌رو به خانه‌ها برای خدمات امور اضطراری و دسترسی به پارکینگ‌های قبلاً ساخته شده به صورت مدیریت شده پیش بینی می‌شود. «هستهٔ امن»، باشگاه فعالیت‌های جمعی محله است که با میدان ترەبار و فضای چندمنظوره برای مراسم آیینی و اجتماعات در کنار مسجد محل، مرکز کوی یا محله را ایجاد می‌کند. این مجتمع نقطهٔ عطف محله است که با معماری سبز به صورت باغ معلق طراحی می‌شود و بخشی از عرصهٔ محله تلقی می‌شود و شهرداری موظف به نگهداری مشاعات آن است (Mansouri, 2020).

بر اساس ضوابط و قوانین مدیریت شهری، تامین پارکینگ برای هر واحد مسکونی الزامی جهت صدور پروانه ساخت است هرچند که مشوق‌های جدید نوسازی سعی در تسهیل شرایط تامین پارکینگ داشته اما کماکان چنین الزامات قانونی با شدت و ضعف پابرجاست[۳].

[Downloaded from jors-sj.com on 2026-10-09]

[DOI: 10.22034/3.9.3]

در صورتی‌که بازنگری در ضوابط شهرسازی و معماری در بافت‌ها از جمله در ضوابط حد تفکیک و سطح اشغال تراکم با توجه به نیازهای خانوارهای ساکن در بافت، پارکینگ (توجه به تأمین پارکینگ‌های محله‌ای) (Paknezhad, 2024) از الزامات بافت‌های فرسوده به‌شمار می‌رود.

یـکی از راهکارهای آزادسازی، اخذ پروانه از بند تأمین ایجاد یک پارکینگ تجمیعی طبقاتی در هستهٔ امن محله است که می‌تواند با تامین محل پارک اتومبیل به تعداد لازم برای واحدهای مسکونی نوسازی شده، در مقیاس محلی، در درون بافت و نزدیک به محل سکونت یکی از موانع نوسازی را برچیند (تصویر ۹).

این راهکار علاوه‌بر به‌صرفه نمودن فرایند نوسازی از منظر اقتصادی، می‌تواند موجب تسریع و تسهیل نوسازی مشارکتی به دست مردم گردد احیای مبتنی‌بر جامعه بر این ایده استوار است که جامعه محلی باید نقش محوری در تصمیم‌گیریها و اجرای پروژه‌های احیا داشته باشد، که منجر به راه‌حل‌های پایدارتر و متناسب‌تر با بافت فرهنگی می‌شود (Roberts & Sykes, 2008).

از سوی دیگر ایجاد پارکینگ تجمیعی به موجب ساماندهی جای پارکینگ حاشیه‌ای، موجب آزادسازی معابر از حضور اتومبیل نیز خواهد گردید (تصویر ۱۰). به‌تبع این امر، مفهوم کوچه به‌مثابه فضای جمعی که صبغه و نقش پررنگی در شهرسازی ایرانی - اسلامی دارد، به تعلق به مکان سکونت منجر خواهد شد. به بیانی در هدف بالادست، با احیاء کوچه‌ها می‌توان حفظ هویت ایرانی-اسلامی محله را دنبال نمود.

همچنین می‌توان با بازشناسی نیازها و کمبودهای خدماتی موجود و زیـرساخت‌های لازم زیست در مقیاس محله و تأمین آن در هستهٔ امن محله مبادرت ورزید. این مهم به واسطهٔ قابلیت چند عملکردی بودن هستهٔ امن محقق می‌گردد. همچنان که رهاورد این عمل علاوه بر افزایش سرانه‌های خدمات لازم، افزایش کیفیت زندگی در محیط سکونت است.

هستهٔ امن محله به عنوان کانونی در دل محله قابلیت خدمات رسانی و ایفای نقش در حوزه پدافند عامل را نیز داراست به نحوی که

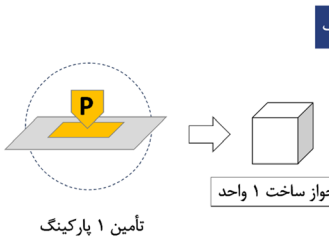
- ایـن کانون می‌تواند در هنگام بروز مخاطرات به مرکز مدیریت بحران محلی بدل شود و با توجه به مقیاس محله و حوزهٔ نفوذ آن به مدد شهروندان آید.
- همچنان که به‌واسطهٔ سیستم سازه‌ای خاص به عنوان مرکزی امن و پایدار جهت اسکان موقت در زمان مخاطرات عملکرد داشته باشد.
- علاوه‌بر مرکز مدیریت بحران توان آن را دارد که در زمینهٔ پشتیبانی و لجستیکی نیز در هنگام وقوع حادثه کارکرد یابد.
- علاوه‌بر موارد ذکر شده می‌توان با تعبیهٔ انبارهایی در فضای خدمت‌رسان هستهٔ امن تا رفع مخاطره برای مدت زمانی غذا و آب آشامیدنی سالم را برای ساکنان محله تأمین نموده و در اختیار آن‌ها قرار داد (تصویر ۱۱).

• احیاء محله به واسطه احیای مرکز آن

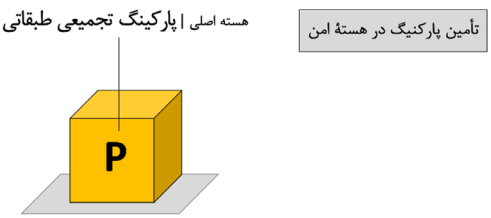
درک مفهوم یکه و یگانهٔ محله به‌مثابه یک کل، وابسته به وجود ویـژگی‌هایی است که مهمترین آنها مرکزمحله است. وجه مادی محله، متکثر و فاقد وحدت است؛ خانه‌ها، راه‌ها و خدماتی پراکنده در میان آن‌ها. حس یکپارچگی و وحدت از این فضای متکثر محصول خوانش و ادراک ناظر از آن است. مرکزمحله فضای مشترک و تعاملی اهل محله است که در ادراک آن‌ها از مفهوم محله مشترک است. همگرایی فهم شهروندان از محیط که به‌واسطهٔ مرکز صورت می‌گیرد، به تولد مفهوم یگانهٔ محله می‌انجامد. لذا نقش مرکزمحله را بیش از یک کانون خدماتی یا تقسیم دسترسی بلکه به‌عنوان هستی‌بخش باید به حساب آورد (Mansouri, 2022).

• استراتژی عملیاتی هستهٔ امن محله

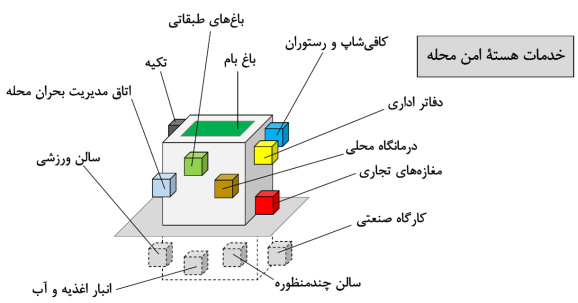
با توجه به این‌که طبق مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی، شهرداری‌ها و نهادهای مسئول نوسازی مکلف به تأمین پارکینگ طبقاتی در محلات بافت فرسوده شهری هستند لذا اولین گام در تحقق هستهٔ امن اختصاص یافتن قطعاتی از زمین در محلات



تصویر۹. تأمین پارکینگ لازم به ازای هر واحد مسکونی می‌تواند موجب آزادسازی پروانه ساخت از بند تأمین پارکینگ گردد. ماخذ: نگارندگان.



تصویر ۱۰. هستهٔ امن محله با امکان ایجاد پارکینگ تجمیعی طبقاتی موجب آزادسازی معابر از حضور اتومبیل خواهد گردید. مأخذ: نگارندگان.



تصویر ۱۱. خدمات قابل ارائه در هستهٔ امن محله. مأخذ: نگارندگان.

[Downloaded from jors-sj.com on 2026-10-09]
[DOI: 10.22034/3.9.36]

مختلف بافت فرسوده جهت آغاز عملیاتی هستهٔ امن محله است. در همین راستا اختصاص بخش عمده‌ای از فضای زیرزمین کاربری‌ها و زمین‌های دولتی و خدماتی به هستهٔ امن علاوه بر تأمین فضای لازم برای احداث آن، می‌تواند به تولید زمین نیز منجر گردد. همچنین در پلاک‌هایی که عمق آن‌ها زیاد است می‌توان با پلکانی کردن مقطع هستهٔ امن، ضمن حفظ پروفیل کوچه از دید ساکنان با استمرار یافتن حرکت چشم ناظر به مراتب هویت ایرانی-اسلامی و ادراک شهروندان از محلهٔ خود را حفظ و خللی در آن وارد ننمود. با توجه به شرایط خاص بافت تاریخی و ضوابط خاص میراثی آن، راهبرد پیشنهادی هستهٔ امن در بافت تاریخی در کلیت و ساختار اصلی تفاوت ماهوی با نمونه‌های آن در سایر بافت‌ها از نظر تقسیم‌بندی مرسوم بافت‌های شهری- نداشته اما توجه به نکات زیر و رعایت آن‌ها پیشنهاد می‌شود:

- کاهش ارتفاع به جهت مخدوش نکردن خط آسمان ابنیه واجد ارزش
- توجه به توسعهٔ زیرزمینی با در نظر گرفتن اصول سازه‌ای ویژه‌ای که صدمه‌ای به سازه‌ها و ابنیه تاریخی وارد نسازد.
- همچنین تأمین خدمات روبنایی و زیرساخت‌های محلهٔ تاریخی با توجه به نیازسنجی‌های انجام شده ویژه بافت تاریخی پیشنهاد می‌گردد.

• دستورالعمل اجرایي هستهٔ امن محله

به عنوان یک دستورالعمل اجرایی نیز مراحل هستهٔ امن محله در یک محلهٔ نمونه در شهر قم به شرح زیر خواهد بود:

۱- مطالعهٔ محله: امکان‌سنجی با در نظر گرفتن شرایط بافت‌های شهری و با در نظر گرفتن وجوه کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی به صورت همگن با نگاهی کل‌نگر و غیربخشی

۲- شناسایی پتانسیل‌ها و کمبودهای محله: تامین نیازهای ضروری ساکنان محله با در نظر گرفتن ظرفیت‌های آن

۳- تقویت نقاط قوت و رفع کمبودها در هستهٔ امن: نیازسنجی- هدفگذاری بر تعیین چهارچوبی از نقاط ضعف و قوت

۴- جانمایی هستهٔ امن در محله: تقسیم‌بندی بافت شهری به محدوده‌های محلی و تعیین محل قرارگیری هستهٔ امن با توجه به شعاع دسترسی و حوزهٔ نفوذ آن

جمع بندي

روند نوسازی بافت فرسوده در قالب ضوابط و دستورالعمل‌های مختلف بدون توجه به نقش به ویژگی‌های مثبت و منفی محیطی و مزیت‌های نسبی بسترهای مختلف یکی از عللی است که روند نوسازی را با موانع متعدد روبرو ساخته‌است. از آنجایی که عمدهٔ ساکنین چنین بافت‌هایی را دهک‌های پایین درآمدی تشکیل می‌دهند لذا عدم صرفهٔ اقتصادی و اتصال صدور مجوزهای قانونی به تأمین پارکینگ با توجه به بافت اجتماعی، اقتصادی ساکنین، چنین الزامی با توجه به ریزدانگی پلاک‌های بافت از مهم‌ترین عوامل اصلی کند شدن روند نوسازی است. مطالعات میدانی نشان از زندگی جاری بافت فرسوده مرکزی قم دارد. بررسی معیارهای خاص‌بودگی قم با تکیه بر مشاهدات میدانی نگارندگان و مصاحبه‌های انجام شده با مدیران شهری ایـن شهر، مانایی ساکنان اصلی بافت و برهم نخوردن تعادل جمعیت ساکنان و مهاجران از مزیت‌هایی است که در کمتر بافت شهری در ایران دیده می‌شود. که این مهم از ظرفیت های بالایی برای تبیین یک برنامه با رویکرد بهره‌گیری از ظرفیت‌های مردم‌محور برخوردار است.

از سوی دیگر این تهدید همواره وجود دارد که ضرورت تسریع روند نوسازی کالبدی موجب غلبه نگاهی حفاظتی صرف بدون توجه به سازوکارهای اجتماعی نوسازی گردد. از این‌رو الزام به اتخاذ برنامه‌ای استراتژیک و کل‌نگر که شامل چندین برنامهٔ اقدام منسجم بوده و در یک مجموعه پاسخی درخور به مسئلهٔ نوسازی ارائه نماید، بیش از پیش احساس می‌گردد. در این برنامه از طرفی احیاء بافت تاریخی در هر دو وجه کالبدی و معنایی در کنار زیست معاصر مد نظر باشد. همچنین با توجه به ارکان مادی و فرامادی شهر به بازتولید ارزش محله و کیفیت زیـست منجر گردد. تقویت زیرساخت‌های محله را به دنبال داشته باشد و در حوزهٔ پدافند عامل که یکی از نیازهای شهرهای امروزی ما بوده توان نقش‌آفرینی داشته باشد. نوسازی مشارکتی از طریق تکیه بر نظریهٔ هستهٔ امن محله می‌تواند به‌واسطهٔ کارکردهای چندگانه خود این مهم را ممکن سازد.

نتیجه گیری

با بررسی های انجام شده، بافت فرسوده مرکزی قم حد بالایی از توان مانا نگه داشتن جمعیت خود را مرهون وجود و حفظ ساختارهای محله‌ای است. پدیده‌ای که در روند اجتناب‌ناپذیر فرسودگی مزیتی بزرگ نسبت به سایر شهرهای ایران بوده و در تبیین برنامهٔ نوسازی قم به عنوان یک رکن کلیدی تلقی گردد. هسته امن با ایجاد یک مجموعهٔ چند عملکردی در مقیاس محلی علاوه بر آزاد کردن خیابان‌ها از حاکمیت اتومبیل جریان زندگی را تقویت ساخته و با ایجاد پارکینگ‌های اجتماعی امکان نوسازی و ارزش‌افزایی اقتصادی را بالا می‌برد که این امر به حرکت درآمدن چرخ نوسازی مشارکتی را درپی داشته و تحقق نوسازی مشارکتی را ممکن می سازد. همچنین که هستهٔ امن از منظر نظام شهری و سازمان فضایی موجب قوام ساختار سنتی محلات و حفاظت آن نیز خواهد بود.

با توجه به الزام حفاظت از خاص‌بودگی و مزیت نسبی شهر قم که زندگی تاریخی آن است، با شناسایی فضایی و جایابی مناسب هستهٔ امن در مراکز محلات و کانون‌های اجتماعی محلی کوی ها می‌توان به رونق مجدد سازمان فضایی کمک شایانی نمود. بدین واسطه که با احیاء و باالبردن شأن محله زندگی اجتماعی بافت را به منظور بقا تقویت نموده و ساکنین دلیل بهتر و بالاتری جهت ادامه مانایی خود خواهند یافت.

[Downloaded from jors-sj.com on 2026-10-09]

[DOI: 10.22034/3.9.3]

پی‌نوشت

۱. مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران گفت: حدود ۴ هزار هکتار از بافت‌های شهری قم، شامل مناطق فرسوده، حاشیه‌ای و سکونتگاه‌های غیررسمی است. این مساحت بیش از ۳۰ درصد از محدوده شهر قم را شامل می‌شود.(۴ هزار هکتار...،۱۴۰۴)

۲. شرف المکان بالمکین

۳. مدیرکل نظارت بر ضوابط شهرسازی شهرداری قم در مورد اجرای طرح‌های تشویقی اظهار داشت: امکان اختصاص ۲۰ درصد از فضای باز غیر مسقف برای تأمین پارکینگ و عدم احتساب بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی و امکان احتساب یک درب اضافه برای پارکینگ بخشی از مشخصات این طرح تشویقی برای بافت فرسوده قم است (شهرداری قم، ۱۴۰۲).

فهرست منابع

• *۴ هزار هکتار از بافت قم مناطق فرسوده و حاشیه‌نشین است.* (۱۴۰۴، اردیبهشت). خبرگزاری مهر. https://www.mehrnews.com/x37Rp6

• احتشامی معین‌آبادی، محسن. (۱۳۹۴). *گسلش جوان و خطر گسیختگی سطحی در شهرکهای قدس و پردیسان (قم).* کنفرانس بین المللی زلزله شناسی و مهندسی زلزله. https://sid.ir/paper/848420/fa

• ادارهٔ کل راه و شهرسازی استان قم. (۱۴۰۴). *قم در مسیر بازآفرینی؛ نوسازی واحدهای مسکونی و کاهش بافت‌های فرسوده/ نوسازی بیش از ۶۰۰۰ واحد مسکونی در بافت فرسودهٔ قم.* https://www.qomrud.ir/news/ID/88229

• *آیا قم برای زلزله شدید احتمالی آماده است؟*. (۱۴۰۲، دی). ایرنا. https://www.irna.ir/news/85334077

• *بافت فرسوده شهری چیست؟*. (۱۳۹۳). پایگاه خبری وزارت راه و شهرسازی.http://news.mrud.ir/news/1202

• بهمن زارعی. (۱۴۰۳، اردیبهشت). *۶ هزار و ۴۰۰ واحد فرسوده قم در حال نوسازی است.* ایرنا. https://www.irna.ir/news/85481761

• *پژوهشگاه بین المللی زلزله شناسی و مهندسی زلزله و انجمن مهندسی زلزله ایران، تهران*، ۷. https://civilica.com/doc/1132287

• توسلی، محمود. (۱۳۷۸). اصطلاح شناسی نوسازی شهری فصلنامه عمران و بهسازی شهر. *هفت شهر*، ۱(۲)، ۸۵-۸۷. https://haftshahrjournal.udrc.ir/article_8482.html

• حاجی‌علی‌اکبری، کاوه. (۱۳۸۸). ارزیابی تجربه بومی؛ الزامات تحقق پذیری طرح های نوسازی شهری. *منظر*، ۱(۴)، ۳۸-۴۱.https://www.manzar-sj.com/article_288.html?lang=fa

• حائری، محمدرضا. (۱۳۸۶). اگر مدیریت شهری نخواهد بداند. *اندیشه ایرانشهر*، ۹ و۱۰، ۸-۱۶.

• شهرداری قم. (۱۴۰۲). *ارائه طرح‌های تشویقی برای بافت فرسوده در قم/از ارائه طبقه تشویقی تا پرداخت تسهیلات ۶۰۰ میلیونی.* https://www.qom.ir/news

• قاسمی سیانی، محمد؛ و حقی، مهدی. (۱۳۹۸). محدودیت های حقوقی در نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده *(مورد مطالعه: منطقه ۱۵ تهران)*. پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی. مراکز جهاد دانشگاهی.https://www.sid.ir/paper/950040/fa

• مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی. (۱۳۹۸). *قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری.* https://rc.majlis.ir/fa/law/show/790100

• معاونت معماری و شهرسازی شهرداری تهران. (۱۳۹۱). *ضوابط و مقررات طرح نفصیلی جدید شهر تهران تهران مهندسین مشاور پارس بوم.* https://academyofcivil.com/wp-content/uploads/2023/11/tarh-tafsili-tehran-1.pdf

• وزارت راه و شهرسازی و دیگران. (۱۳۹۳). *سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد.* https://media.cabinetoffice.ir/uploads/org/news/1397/3/1/15858_793.pdf

• Bahrami, F., Khadem Al-Husseini, A., Saberi, H., & Mokhtari Malekabadi, R. (2022). Measuring the Impact of Cultural-Led Regeneration Components on Sustainable Tourism Development in Historical Deteriorate Fabric of Isfahan City. *Geography and Regional Planning, 12*(46), 419-433. https://doi.org/10.22034/jgeoq.2022.301964.3269

• Falamaki, M. (2005). *Urban improvement and renewal. The Organization for Researching and Composing University Textbooks in the Islamic Sciences and the Humanities* (SAMT).

• Hajialiakbari, K. (2017). Definition of the Criteria and Indices of Neighbourhood Sustainability (with Emphasis on Functional Aspect). *Bagh-e Nazar, 14*(51), 45-60. https://www.bagh-sj.com/article_49456.html

• International Charter for the Conservation and Restoration of Monuments and Sites. (1964). *The Venice Charter. . International Congress of Architects and Technicians of Historic Monuments*, Venice. https://www.icomos.org/charters-and-doctrinal-texts

• Lorestani, A., Feli, M., Hoseini Movahed, J., & Beiranvandzadeh, M. (2012). Strategic Plan for the Reorganization of the Urban Worn Texture. *Geographical Journal of Chashmandaz-e-Zagros, 4*(13), 41-64. https://sid.ir/paper/175722/en

• Mansouri, S, A. (2024). Dilemma of the Housing Crisis in Iran: Urban Renewal or Development of Privacy?. *Journal of Revitalization School, 2*(2), 5-5. https://doi.org/10.22034/2.2.5

• Mansouri, S. (2014). The Role of Renovation Literature in its Success. *MANZAR, the Scientific Journal of landscape, 6*(26), 35-39. https://www.manzar-sj.com/article_5720.html

• Mansouri, S. A. (2020). Neighborhood Secure Focal Point, a Strategic Method for Elimination of the Renovation Stagnation. *MANZAR, the Scientific Journal*

[Downloaded from jors-sj.com on 2026-10-09]

[DOI: 10.22034/3.9.36]

of landscape, 12(53), 74-81. https://doi.org/10.22034/manzar.2020.120604
• Mansouri, S. A. (2022). Centrality; Vitalizing Element of a Neighborhood. *MANZAR, the Scientific Journal of landscape, 14*(58), 3-3. https://doi.org/10.22034/manzar.2022.146650
• Motavvaf, S. (2014). The Reason behind the Emergence and Spread of Deteriorated Fabrics. *MANZAR, the Scientific Journal of landscape, 5*(25), 49-53. https://www.manzar-sj.com/article_5044.html?lang=en
• Paknezhad, N. (2024). Analyzing the Consequences of Urban Renewal in Worn-Out Textures from the Perspective of Gentrification and Providing Proposed Guidelines. *Monthly magazine of expert reports of the Islamic Consultative Assembly Research Center, 32*(7), e20092 https://doi.org/10.22034/report.mrc.2024.1403.32.7.20092
• Rafeian, M., & Zahed, N. (2021). Modeling the Urban Deterioration and Typology in Deteriorated Fabrics' City of Qom. *Human Geography Research, 53*(2), 365-387. https://doi.org/10.22059/jhgr.2019.264488.1007766
• Roberts, P., & Sykes, H. (2008). *Urban regeneration: A handbook*. SAGE Publications Ltd, https://doi.org/10.4135/9781446219980
• Sarvar, H. (2019). Identification worn-out urban textures Based on the physical parameters Case Study: Region One Tabriz city. *Sustainable city, 2*(1), 1-14. https://doi.org/10.22034/jsc.2019.91206
• Shammai, A., & Pourahmad, A. (2006). *Urban rehabilitation and renovation: a geographic perspective*. University of Tehran press.
• United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization. (1972). Convention Concerning the Protection of the World Cultural and Natural Heritage. The General Conference of the United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization meeting, *Paris, 17*. https://whc.unesco.org/archive/convention-en.pdf
• Vafaei, M. (2025). Revitalization of Human Settlements with an Agile Service Approach Case Study: The Historic Village of Esfahk. *Journal of Revitalization School, 2*(5), 26-41.

[Downloaded from jors-sj.com on 2026-10-09]

COPYRIGHTS
Copyright for this article is retained by the authors with publication rights granted to Revitalization School journal. This is an open access article disributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution License (http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

نحوهٔ ارجاع به این مقاله
ناصری، سینا و سرتیپی اصفهانی، محمدرضا. (۱۴۰۴). هستهٔ امن محله محرک نوسازی بافت فرسودهٔ قم از منظر خاص بودگی آن. *مکتب احیاء*، ۳(۹)، ۳۶-۴۷.

DOI: 10.22034/3.9.36
URL: https://jors-sj.com/article-1-87-fa.html

[DOI: 10.22034/3.9.36]