

تجربه نوسازی مسکن در شهر یزد در مسیر بازآفرینی شهری

مجموعه مسکونی نظرکرده یزد، ابتدا در سال ۱۳۸۱ با کارفرمایی دفتر عمران و بهسازی شهری، طراحی شد که به دلیل اقتصادی نبودن طرح، به تصویب نرسید. پس از آن پروژه به چند شرکت تعاونی و شهرداری فروخته شد که به دلیل مشکلات مالی فراز و فرودهایی داشت و نهایتاً طرح جدیدی با عنوان مجموعه مسکونی «همسایگی کویر» با کارفرمایی شرکت تعاونی مسکن کاشی کویر یزد و مهندسین مشاور شبستان تهیه شد.

مجموعه همسایگی کویر، در محدوده بافت تاریخی شهر یزد در محله نظرکرده جهت اسکان کارکنان شرکت کاشی کویر یزد در زمینی به مساحت ۴۶۰۰ متر مربع، در قالب ۶۱ واحد مسکونی یک، دو و سه خوابه با مساحت‌های متفاوت از ۴۲ تا ۱۲۰ مترمربع طراحی و ساخته شده است. پیمانکار این پروژه که نهایتاً به بخش خصوصی واگذار شده، شرکت پردیس پارس ایساتیس بوده و در سال ۱۳۸۵ شروع و در سال ۱۳۹۰ پروژه به بهره برداری رسید. در طراحی این پروژه سعی بر همخوانی و هماهنگی با بافت بوده است. به عبارت دیگر، معماری بکار رفته در مجموعه نوعی معماری بومی زمینه‌گراست که ضمن تامین نیازهای عملکردی ساکنین بر اساس شیوه زندگی جدید، سعی بر استفاده از ساختارهای کالبدی معماری بومی و بکارگیری مولف‌های آن در مجموعه دارد. این کارکرد و ساختار کالبدی، واجد معنایی است که هویت مکانی را برای ساکنین رقم می‌زند. ویژگی‌های طرح مذکور عمدتاً در سه ساحت قابل تامل است:

– ساخت کالبدی

الف: استفاده از الگوی معماری بومی از قبیل در بند و حیاط مرکزی در دو سطح در این مجموعه حیاط مرکزی اصلی که محل تبادلات اجتماعی مجموعه می‌باشد، با گودال‌باغچه در دو سطح طراحی شده است. سطح دوم حیاط‌های کوچک واحد همسایگی که محل فعالیت جمعی واحدهای همسایگی است. ورودی واحدها حتی‌المقدور در دربندهای شرقی و غربی قرار دارند و ورودی‌های تعبیه شده در حیاط با پیش‌ورودی و رعایت سلسله مراتب طراحی شده است.

ب: استفاده از مصالح بومی و به کارگیری نازک‌کاری^۱ ساده در بیرون در هماهنگی با بناهای بافت و ترکیبی در داخل برای ایجاد تنوع و سرزندگی ساختار کالبدی

ج: استفاده از الگوهای سرزمینی: گودال‌باغچه، ساباط و موتیف‌های معماری سنتی در رخ‌بام و بدنه و قرنیزها

د: ایجاد فضای متباین به وسیله تغییر در مقیاس، نوع فضاها، در حد محصور بودن فضا، عناصر محصور کننده و شکل بدنه محصور کننده.

– ساحت کارکردی

تامین عملکردهای واحد همسایگی مسکونی با استفاده از شیوه زندگی جدید از قبیل مواردی نظیر فعال کردن فضاهای باز واحد همسایگی برای کارکردهای اجتماعی مجموعه در جهت تامین پایداری (هر خانواده می‌تواند در خارج عرصه خود با دیگران

1. Finishing



ملاقات کند)، فضای اختصاصی برای فعالیت‌های مذهبی و فرهنگی، استفاده بهینه ساکنین از فضاهای مشاع جهت امور روزانه صورت گرفته است. همچنین فضاهای باز مجموعه در دو بخش دربند و حیاط تعریف شده‌اند که دربندها محل قرارگیری درب های ورودی و حیاطها برای فعالیت جمعی واحد همسایگی مورد استفاده قرار می‌گیرند.

در این مجموعه حیاط‌های کوچک همسایگی و امکان نظارت هر خانواده از درون عرصه خود بر بیرون امنیت مورد نیاز را تامین کرده است. سلسله مراتب کاربردی در مجموعه فضاهای مرکزی رعایت شده است (با در نظر گرفتن حیاط کوچک چندخانواری و در نهایت واحد مسکونی) و انعطاف‌پذیری در خود فضا برای ایجاد عرصه‌های عمومی و خصوصی در مجموعه لحاظ گردیده است. محرمیت و توجه به عدم اشراف واحد های مسکونی با یکدیگر، مقیاس و تناسب انسانی در فضای باز عمومی و مسیرهای حرکتی، تفکیک عرصه‌های عموم و خصوصی در واحدها، تفکیک عرصه‌های عمومی، نیمه‌عمومی، نیمه‌خصوصی و خصوصی در واحدها، توجه به مالکیت خصوصی به جای مشاعات و تراکم و سطح اشغال مناسب در طراحی مجموعه جهت دستیابی به پایداری اقتصادی (تراکم مجموعه ۳۰۰ نفر در هکتار می‌باشد)، از دیگر مواردی است که در طراحی این مجموعه رعایت شده است.

– ساحت معنایی

الف: رعایت عدالت در ایجاد مجموعه مسکونی و واحد همسایگی با ادغام واحدهای یک خوابه، دو خوابه و سه‌خوابه و خانواده‌های بزرگ و کوچک جهت ایجاد جامعه هموزن
ب: ایجاد و ارتقاء حس تعلق خاطر در ساکنین با تمهیدات کالبدی و کارکردی

آسیب شناسی پروژه

مصائب و مشکلات اجرا:

- عدم هماهنگی بین دستگاه‌های ذیصلاح (مخصوصاً سازمان میراث فرهنگی و شهرداری) و فرسایشی شدن اخذ مجوزهای لازم
- ظرفیت پایین زیرساخت‌های شهری (خطوط آب، برق، تلفن و ...) جهت پذیرش مجموعه‌های مسکونی جدید در بافت
- نامناسب بودن معابر هم از جهت عرض و هم از جهت زیرساخت (برای نمونه، فرونشست یکی از معابر در مراحل گودبرداری پروژه، جابجایی سخت مصالح، خاک گودبرداری و ...)
- وجود خانه‌های مخروبه (مانند وضعیت قبل از ساخت همسایگی کویر) و تبدیل شدن بافت به محل تجمع افراد بزه کار(خلافکاران، معتادان و ...) که منجر به ناامنی و مهاجرت افراد بومی از بافت شده و دیگر ساکنین جدید علاقه‌ای به حضور در بافت ندارند. این امر از جذابیت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بافت تاریخی می‌کاهد.

مزایای احداث مجتمع مسکونی همسایگی کویر

- استقبال مردم از این چنین مجتمع‌هایی(ساکن شدن در بیش از ۹۰ درصد واحدها در کمتر از ۶ ماه)
- مشارکت ساکنین در فعالیت‌های فرهنگی، هنری، ورزشی و ...
- تبدیل یکی از سالن‌های مشاعات زیرزمین به سالن ورزشی و پذیرایی (برگزاری کلاس‌های ورزشی و آشپزی)

- برگزاری کلاس روانشناسی کودک، آیین زندگی و جلسات قرآن در مجتمع توسط همسایگان
- برگزاری سالیانه مراسم افطاری با مشارکت همسایه‌ها و آشپزی مشترک در حیاط مرکزی و سالن مجتمع
- برگزاری جشن روز جهانی کودک با حضور کودکان و ساکنان مجتمع در حیاط مرکزی
- جمع شدن همسایگان در حیاط مرکزی و خوردن صبحانه و برگزاری مهمانی‌ها
- همکاری و همیاری همسایگان به یکدیگر در جهت رفع نیازهای ساکنین
- نگهداری فرزندان افراد شاغل توسط خانم‌های خانه‌دار همسایه
- راه‌اندازی بخش‌های خدماتی در مشاعات بلااستفاده (مانند خیاطی)
- رونق اقتصادی و جریان زندگی در بافت پیرامون از طریق
- ایجاد مغازه‌های نانوايي، میوه فروشی، مرغ فروشی، غذایی فروشی، مبل فروشی، سوپرمارکت جدید و ... در معابر مجاور.
- بازگشت دوباره یکی از همسایگان بیرون مجتمع که به دلیل عدم امنیت سالیان قبل منزل خود را رها کرده و محله نظر کرده را ترک کرده بود. وی با راه‌اندازی مغازه لبنیات در بخشی از منزل خود به ساکنان محله و مجتمع خدمات ارائه می‌کنند.
- شهرداری با خرید یکی از خانه‌های مخروبه اقدام به احداث پارکینگ درون محله‌ای و نیز کاهگل‌کاری جداره خانه‌های واقع در پیرامون مجتمع نمود و به منظور زیبایی و قدردانی از زحمات همسایگان، کارفرما هم درب منازل واقع در این مسیر را به صورت یکنواخت با رنگ قهوه‌ای، رنگ‌آمیزی نمود.

