

## بررسی مشکلات بافت های فرسوده شهری

محمدرضا نظری<sup>۱</sup>

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۳/۰۱ تاریخ چاپ: ۱۴۰۳/۰۶/۰۸

### چکیده

مشکلات بافت‌های فرسوده در شهرهای بزرگ همواره یکی از دغدغه‌های مردم و مدیران شهری بوده است، زیرا سکونت و کار در این نوع بافت‌های شهری هرگز بازدهی مطلوب را ندارند زیرا استانداردهای مسکن زندگی در آنها بدلیل فرسودگی شدید یا نسبی بسیار پایین تر از قسمت‌های دیگر شهر می‌باشد. بافت فرسوده شهری به بافتی اطلاق می‌شود که از ابعاد کیفی و کمی و همچنین از لحاظ تجهیزات و تأسیسات شهری در سطح پایین قرار گرفته باشد مشکلات اصلی اینگونه بافتها بهنگام مخاطرات طبیعی بروز میکند که باید توجه مسئولین بیشتر متوجه اینگونه بافتها باشد عنوان بافت فرسوده شهری به بافتی اطلاق می‌شود که از ابعاد کیفی و کمی مسکن و تأسیسات و تجهیزات وابسته به آن در سطح بسیار پایینی از برخوردار است. این بافت بعنوان بافتی ناکارآمد معرفی میشود و از اینرو مساله بهبود بخشیدن به آن روی مینماید. این بهسازی بسته به نوع فرسودگی بافت مراحل مختلفی را شامل میشود. تهیه و اجرای طرحهایی که به انحاء مختلف سعی در بهبود وضع این بافتها دارند، نیازمند بررسی همه جانبه کمبودهای موجود و برنامه ریزی مداوم برای رفع معضلات اینگونه بافتهاست. بررسی همه جانبه بدین معناست که درنوسازی و بازسازی این بافتها میبایست در کنار بهبود بخشیدن به وضع مسکن که حدود ۴۰ درصد از بافت‌های شهری را تشکیل میدهد سایر نیازهای معیشتی ساکنین نیز که در حیطه تأسیسات و تجهیزات شهری است تامین شود.

### واژگان کلیدی

بافت فرسوده، برنامه ریزی، بافت‌ها، فرسودگی

۱. کارشناس نوسازی شهرداری رشت.

## مقدمه

مشکلات بافت‌های فرسوده در شهرهای بزرگ همواره یکی از دغدغه‌های مردم و مدیران شهری بوده است، زیرا سکونت و کار در این نوع بافت‌های شهری هرگز بازدهی مطلوب را ندارند زیرا استانداردهای مسکن زندگی در آنها بدلیل فرسودگی شدید یا نسبی بسیار پایینتر از قسمتهای دیگر شهر میباشد. بافت فرسوده شهری به بافتی اطلاق میشود که از ابعاد کیفی و کمی و همچنین از لحاظ تجهیزات و تأسیسات شهری در سطح پایین قرار گرفته باشد مشکلات اصلی اینگونه بافتها بهنگام مخاطرات طبیعی بروز میکند که باید توجه مسئولین بیشتر متوجه اینگونه بافتها باشد عنوان بافت فرسوده شهری به بافتی اطلاق میشود که از ابعاد کیفی و کمی مسکن و تأسیسات و تجهیزات وابسته به آن در سطح بسیار پایینی از برخوردار است. این بافت بعنوان بافتی ناکارآمد معرفی میشود و از اینرو مساله بهبود بخشیدن به آن روی مینماید. این بهسازی بسته به نوع فرسودگی بافت مراحل مختلفی را شامل میشود. تهیه و اجرای طرحهایی که به انحاء مختلف سعی در بهبود وضع این بافتها دارند، نیازمند بررسی همه جانبه کمبودهای موجود و برنامه ریزی مداوم برای رفع معضلات اینگونه بافتهاست. بررسی همه جانبه بدین معناست که درنوسازی و بازسازی این بافتها میبایست در کنار بهبود بخشیدن به وضع مسکن که حدود ۴۰ درصد از بافت‌های شهری را تشکیل میدهد سایر نیازهای معیشتی ساکنین نیز که در حیطه تأسیسات و تجهیزات شهری است تامین شود. از آنجا که تراکم جمعیتی و ساختمانی در بافت‌های فرسوده شهرهای بزرگ بدلیل قیمت نسبتاً پایینتر زمین و ساختمان در آنها بطور قابل توجهی بالاست و از طرف دیگر آسیب پذیری این بافت‌های شهری در مقابل حوادث و بلایای طبیعی و... بسیار بالاتر از سایر قسمتهای شهری میباشد، لذا رسیدگی و ساماندهی به این بافتها از اهمیت قابل توجهی برخوردار است. هرگونه فعالیتی در جهت ساماندهی به بافت‌های فرسوده نیازمند شناخت دقیق از ویژگیهای مختلف این بافتها در مناطق مختلف شهری است.

## مبانی نظری و ادبیات تحقیق

### بافت

مراد از بافت (بافت شهری) گستره ای همپوند است که با ریخت شناسی های متفاوت طی دوران حیات شهری در داخل محدوده شهر و یا حاشیه آن در تداوم و پیوند با شهر شکل گرفته باشد. این گستره میتواند از بناها، مجموعه ها، راهها، فضاها، تأسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آنها تشکیل شده باشد.

بافت شهر عبارت است از دانه بندی و در هم تنیدگی فضاها و عناصر شهری که به تبع ویژگیهای محیط طبیعی، بویژه توپوگرافی و اقلیم در محدوده شهر یعنی بلوکها و محله های شهری بطور فشرده یا گسسته و با نظم خاص جایگزین شده اند. (توسلی، ۱۳۶۸: ۵)

بافت هر شهر کمیتی پویا و در حال تغییر است که وضع کالبدی شهر و چگونگی رشد و گسترش آنرا در طول زمان نمایان میسازد. بافت هر شهر، ابتدا دانه بندی فضاها و کالبدی شهر، یعنی فضاها و خالی و پر و تراکم آنها را نسبت به یکدیگر مشخص میکند. همچنین چگونگی و فاصله بین عناصر شهری را معین میکند. بافت شهر شبکه گذرگاهی و

نحوه توزیع فضایی آنها را نشان میدهد. ابعاد و اندازه هر یک از فضاهای کالبدی در افق و در ارتفاع با صورت یا افقی میتواند نمایانگر نوع و حجم بافت خاصی از شهر باشد. فضاهای خالی گویای ویژگیهای خاص شهری اند؛ مثلاً فضاهای خالی موجود در مرکز محله های شهری و راههای مهم و تقاطعها و در مجموع بافت، گویای وجود مراکز و هسته های شهری و محله ای هستند (شماعی، پوراحمد، ۱۳۸۴).

بافت هر شهر نحوه شکل گیری و مراحل رشد و توسعه شهر را در طول تاریخ نشان میدهد. یکی از عوامل اصلی و بسیار مهم شکل گیری بافت شهر در گذشته عوامل محیط طبیعی بوده است سه عامل توپوگرافی زمین، آب و هوا و منابع، عوامل اساسی و مهم طبیعت اند که در بافت شهرهای قدیمی ایران تاثیر عمیقی به جای گذاشته اند (سلطانزاده، ۱۳۶۵: ۲۹۹).

## ۲ شناسه ها

شناسه ها به آسان کردن درک مشترک از مفاهیم بکار گرفته شده در مصوبه مورخ ۱۳۸۴/۳/۱۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص بافتهای فرسوده شهری و تصمیمات متکی بر آن تدوین شده است. برای تعیین شناسه ها، رایج ترین ویژگیهای مشترک در هر یک از عوامل نقش آفرین در بافتهای فرسوده مد نظر قرار گرفته است. بنابراین با مشاهده نشانه هایی همنواخت با این شناسه ها میتوان از وجود فرسودگی و ضرورت اقدامات مرتبط اطمینان نسبی حاصل کرد. این شناسه ها شامل موارد زیر میباشند:

- الف) شناسه های شناخت محدوده بافتهای فرسوده؛
- ب) شناسه های شناخت گونه های بافتهای فرسوده؛
- ج) شناسه های شناخت گونه های مداخله در بافتهای فرسوده؛
- د) شناسه های شناخت مراجع قانونی و مستندات قانونی مداخله در بافتهای فرسوده. (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۴: ۱۸)

### شناسه های شناخت محدوده بافتهای فرسوده

بافتهای فرسوده به دلایل متفاوت فرسوده شده اند. از اینرو با اشکال گوناگون و وجوه متفاوت مشاهده میشوند. اختلال در موارد زیر فراگیرترین وجوه برای تعیین شناسه و شناخت محدوده بافتهای فرسوده است:

الف) شکل کالبدی؛

ب) انسجام بافت و استحکام و مصالح ساختمانی عناصر درون بافت؛

ت) ساختار زیر ساختها؛

ث) کارایی نظام شبکه؛

ج) ابعاد کارکردی؛

ح) وضعیت محیط زیست؛

خ) ابعاد اجتماعی؛

د) ابعاد اقتصادی؛

ذ) عملکرد مدیریت شهری؛

ر) نوع مالکیت. (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۴: ۱۹)

## الف- شکل کالبدی

۱) ریخت شناسی بیشتر این بافتها شکلی اندام واره دارد.

۲) ابعاد فیزیکی بیشتر اجزای بافت بویژه قطعات واقع در حوزه های مسکونی، ریز دانه و ابنیه آن کوتاه مرتبه (یک یا

دوطبقه) است. (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۴: ۱۹)

## ب- انسجام بافت و استحکام و مصالح ساختمانی عناصر درون بافت:

۱) در این محدوده ها بافت فاقد انسجام بوده و بیشتر بناهای درون آنها فاقد مقاومت در برابر زلزله با شدت متوسط میباشند.

۲) در مکانهای فاقد ایمنی (بصورت اسکان های غیر رسمی) مانند حریم گسلها، بستر رود دره ها و قناتها قرار گرفته اند.

۳) در ساخت بناهای آن از مصالح نازل و کم دوام استفاده شده است (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۴: ۱۹).

## ت- ساختار زیر ساختها

فاقد زیر ساختی (بویژه آب و برق) است و در صورت دارا بودن، شبکه آن دچار نارسایی بوده و آسیب پذیر است.

(وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۴: ۱۹)

## ث- کار آیی نظام شبکه

۱) دارای شبکه ناکارآمدست.

۲) دارای شبکه اندام واره و نامنظم است.

۳) دارای شبکه با عرض کم و نفوذ پذیری پائین است. (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۴: ۱۹)

## ج- ابعاد کارکردی

۱) کاربریهای ناسازگار در بافت مسکونی بطور نسبی بالاست (بویژه صنایع غیر مجاز مدنظر سازمان حفاظت محیط

زیست در گروههای ب، ج، د، ه)

۲) دچار فقدان یا کمبود شدید فضاهای خدماتی است.

۳) واحدهای تجاری آنها متروکه و یا درحد بسیار نازل است. (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۴: ۲۰)

## ح- وضعیت محیط زیست

۱) دچار کیفیت محیطی پایین و غیر بهداشتی

۲) آلودگی ناشی از فقدان سیستم دفع فاضلاب، آبهای سطحی و جمع آوری در آنها وجود دارد.

### خ- ابعاد اجتماعی

- (۱) شمار ساکنین غیر بومی (مهاجر روستایی یا تهیدستان شهری) نسبت به ساکنان اصیل بیشتر است.
- (۲) دارای منزلت مکانی و سکونتی پایین است.
- (۳) ترکیب جمعیتی آن غیر متعارف است.
- (۴) شیوع اعتیاد و ناهنجاریهای رفتاری و بیکاری در آنها بالاست.
- (۵) ناامنی محیطی بویژه برای کودکان و جوانان و زنان وجود دارد. (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۴: ۲۰)

### د- ابعاد اقتصادی

- (۱) ارزش زمین و مسکن به میانگین ارزش آنها در شهر پایین است.
- (۲) به سبب فقر بهبود بخشیدن به مسکن از سوی ساکنان ناممکن است.
- (۳) از سوی سرمایه گذاران، انگیزه سرمایه گذاری وجود ندارد.
- (۴) منابع درآمدی بیشتر ساکنان نامعلوم است.
- (۵) ساکنان در دهک های پایین درآمدی قرار دارند. (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۴: ۲۰)

### ذ- عملکرد مدیریت شهری

- (۱) خدمات شهری ارائه نمیشود و یا ارائه آن دچار کاستی است.
- (۲) اقدامات عمرانی موثر از سوی سازمان های مسئول در آنها مشاهده نمیشود.
- (۳) فاقد فضاهای عمومی و خدماتی (حتی در مقیاس محلی) است.
- (۴) فاقد اثاثیه شهری است (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۴: ۲۰).

### ر- نوع مالکیت

- (۱) قطعات آن فاقد خطوط تفکیکی روشن میباشد.
- (۲) وارثان آن متعدد میباشند.
- (۳) فاقد اسناد رسمی مالکیت (سند و بنچاق) است.

### شناسه های شناخت گونه های بافت فرسوده:

در بسیاری از بافتهای فرسوده ترکیبی از گونه های بافت وجود دارد که در مواردی امر تشخیص را با دشواری مواجه میکند. در رویاروایی با چنین شرایطی گونه های بافت به کمک چهار عامل زیر از یکدیگر قابل تفکیک میباشند:

- ۱- دوره زمانی
- ۲- گونه ارزش بافت
- ۳- موقعیت استقرار در شهر

۴- وضعیت حقوقی -ثبتي عناصر بافت. (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۴)

### تعریف بهسازی

بهسازی، بهبود بخشیدن به وضعیت بافت و عناصر درونی آنست و مجموعه اقداماتی را شامل می‌گردد که در زمینه کالبدی همناخت با الگوی اولیه به حفظ و نگهداری بافت و عناصر آن می‌پردازد و در زمینه غیر کالبدی به رونق بخشی حیات درونی آن کمک میکند. بستر مداخله میتواند بافت شهری، فضای شهری، مجموعه ها و بناها را به تنهایی و یا در مجموع شامل گردد. در اینگونه مداخله حد وفاداری به گذشته اصل بوده و با حفاظت کامل از هر آنچه وجود دارد، مفهوم میابد. به سبب گستردگی دامنه اقدامات مرتبط به بهسازی، این اقدامات در دودسته جای داده شده است: یکی مجموعه اقداماتی که قبل از ورود خدشه به بافت و عناصر آن تبدیل میشود و دیگری مجموعه اقداماتی که پس از وارد آمدن آسیب و خسارات در دستور کار قرار میگیرد. در این مداخله اصل بروفاداری به گذشته و حفظ آثار هویت بخش در آنهاست. فعالیت بهسازی با هدف استفاده از امکانات بالقوه و بالفعل موجود و تقویت جنبه های منفی صورت میپذیرد. به عبارت دیگر بهسازی شهری به مجموعه مداخله هائی از اصلاح وضع بناها، فضاها و محله ها ی شهری، براساس یک طرح جامع، هماهنگ که به نحوی حالت فرسودگی و رکود و رخوت را در آنها از بین ببرد، گفته میشود. (حبیبی، ۱۳۷۹: ۳۶)

بهسازی را میتوان نوعی برنامه ریزی جامع نیز به حساب آورد. بهسازی کمک به بهبود وضع شهرها از جمله وضع کالبدی، اقتصادی، اجتماعی آنها و افزایش بنیه ی اقتصادی و اجتماعی در بافتهای قدیم و جدید است، (شیعه ۱۳۷۸: ۱۲۰-۱۲۱)

به مجموعه اقداماتی اطلاق میشود که با اندک تغییراتی در فعالیت و بدون مداخله ای چشمگیر در کالبد، موجبات افزایش عمر اثر را فراهم میگردانند. عمل بهسازی در معاصر کردن فضای گذشته نهفته است و نه در باز تولید فضای شهری گذشته (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۲، ص ۵).

آندسته از اقدامهایی که با کمترین هزینه و مداخله و فقط به منظور بهبود فضاها و محیط زیست شهری (اصلاح معابر، اصلاح تاسیسات زیربنایی، بهبود فضاهای مسکونی و غیره) در مقیاس بناها و بلوکها و محله های شهری صورت میگیرد بهسازی نام دارد. (حبیبی ۱۳۸۱ و مقصودی، شمعی، ۱۳۸۰)

### اقدامات بهسازی

اقدامات بهسازی به اشکال گوناگون انجام میگیرد که مهمترین آنها به شرح زیر است:

#### الف) بهبود بخشی

تقویت جنبه های مثبت و از بین بردن جنبه های منفی فضا است. این اقدام سعی در کاهش محدودیتهای و کاستیها دارد.

## ب) بازیافت

آندسته از اقداماتی که با کمترین مداخلات به ایجاد شرایط زیست بهینه در فضای شهری منجر میشود. بازیافت شامل اقداماتی است که شرط دوام و بقای فضای شهری را در محیط پیرامونش بیشتر کند... بازیافت بدنبال رفع خطر و بازگرداندن حیات مجدد به کالبد و فضای شهری در کوتاه مدت با استفاده از شرایط موجود در فضا است.

## ج) استحکام بخشی

به مجموعه کارهایی که موجب افزایش امنیت، قدرت و استحکام کالبد و فضا میشود، اطلاق میگردد. هدف این افزایش دوام و یکپارچگی در ساختار فضایی شهر است.

## د: مراقبت و حمایت:

اتخاذ تدابیر مناسب برای جلوگیری از خطرات احتمالی را مراقبت گویند که بازرسی و بازرینی منظم، نگهداری، تعمیر، مطالعه انواع دگرگونیهای کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و شناخت خطرات و آسیبهای ناشی از فرسودگی و رکود رانیز شامل میشود.

حمایت در برگیرنده مجموعه اقداماتی مانند تهیه و تدوین قوانین، جلب حمایتهای دولتی و تعیین حوزه های حفاظتی است.

## ه- رونق بخشی P

منظور از رونق و تجدید حیات کالبد و فضای شهری است.

## و- حفاظت:

حفاظت شامل بازرینی منظم و رفع اشکالات در عملکرد و فضا است. بعبارت دیگر، به مجموعه اقدامهایی که در فضاهای کالبدی ارزشمند فرهنگی و تاریخی برای حفظ محیط بعنوان نشانه هویت یک کشور انجام میگردد، حفاظت گفته میشود. پس میتوان گفت بهسازی شهری تنها به بهسازی کالبد و فیزیک شهر توجه ندارد، بلکه به اصلاح و توانمند سازی ساختارهای کالبدی، اقتصادی و اجتماعی شهر توجه همه جانبه دارد. براساس طرح جامع بهسازی میتوان حالت رکود و کمبود را از بین برد. در کل برنامه های بهسازی شهر شامل تحول و تکامل یا منطبق ساختن فضاها و مجموعه های شهری با استانداردهای قابل قبول است.

البته همانطوری که مشخص شد در بهسازی تنها سازماندهی نظام کالبدی نباید مدنظر باشد، بلکه باید شرایط اقتصادی- اجتماعی، زیست محیطی، روحی- روانی و جامعه شناختی در کنار ساختار کالبدی مورد توجه قرار گیرد. بهسازی به مجموعه ی فعالیت ها و شرایط زندگی در شهر یا روستا می انجامد و هویت و اصالت شهر را حفظ میکند اطلاق میشود. بهسازی بصورت فردی و اجتماعی به منظور افزایش رفاه اجتماعی از راه افزایش کیفیت روحی- روانی شهروندان توسط آموزش، یکی از مهمترین مسائل مورد توجه در بهسازی شهری است. همچنین در بهسازی شهری باید به بهداشت و سلامت روحی و جسمی شهروندان از نظر زیستی توجه شود.

## نوسازی:

اقداماتی در جهت بازگرداندن حیات مجدد به بنا یا فضا و احیا با تأکید بر تغییر شکل فضا یا مجموعه شهری نوسازی نامیده میشود. این اقدام در جهت انطباق و به روز کردن سازمان کالبدی-فضایی با نیازهای امروزی است (فلامکی، ۱۳۷۵، ص ۳۴).

نوسازی بازآفرینی هستیها و معاصر سازی بافت و عناصر درونی آنرا با حفظ ماهیتهای شکلی (درابعاد کالبدی) و همناخت با موازین نوین را (در ابعاد غیر کالبدی) در دستور کار دارد. بستر مداخله میتواند بافت شهری، فضای شهری، مجموعه ها و بناها به تنهایی و یا در مجموع باشد. در نوسازی وفاداری به گذشته در صورت خدشه دار نشدن ارزشهای کهن (چه فنون نوین بکار گرفته شود یا نه) مجاز میباشد.

(در این مداخله حد وفا داری به گذشته از انعطاف پذیری بیشتری برخوردار است و برحسب مورد از مداخله اندک تا تغییر را میتوان شامل شد. فعالیت نوسازی با هدف افزایش کارایی، بهره وری و باز گرداندن حیات شهری به بافت میباشد.)

نوسازی بازگرداندن حیات مجدد به بنا یا فضا و احیا با تأکید بر تغییر شکل فضا یا مجموعه شهری است. نوسازی انطباق و بروز کردن سازمان کالبدی-فضایی با نیازهای امروزی است. نوسازی شهری کاری مداوم است که در پی فرسودگی و تخریب نسبی فضای شهری در روند شهر سازی شهرها از گذشته تا حال صورت می گرفته است. بطوریکه شهرهای جدید هم از این اقدام برکنار نیستند، اما این اقدام اساسا در شهرهای قدیمی یا بناها و فضاهای در حال تخریب بیشتر صورت میگیرد. تغییر و تحول و نوسازی فضاهای زیستی انسان در طول تاریخ سبب شده اشکال زندگی و تمدن شهری به این اندازه رشد و توسعه یابد.

در تجربه مغرب زمین اقدامات نوسازی و بهسازی به سه صورت تحقق یافته است: (توسلی، ۱۳۷۹: ۸۵)

الف) نوسازی کامل

ب) بهسازی کامل

ج) نوسازی همراه با بهسازی.

در مورد نخست در مرحله مطالعات شهرسازی، پس از اینکه بنا یا بناهایی را فرسوده و تخریب شدنی تشخیص دادند، آنها را پاکسازی میکنند. مکان آنها بصورت زمینی برای نوسازی کامل آماده میشود.

در مورد دوم، در بناها های قدیمی یا نیمه قدیمی واجد ارزش مرمت که این خود در روند مطالعات شهری تعریف میشود، بهسازی کامل صورت میگیرد. یعنی ترکیب بیرونی بنا که روبه فضای شهری (خیابان یا میدان) است، حفظ، احیا و اصلاح میشود و فضاهای داخلی مطابق نیازهای روز برای استقرار فعالیتهای نو، اصلاح و تکمیل میشوند. تاسیسات و تجهیزات آنهم تغییر میابند.

مورد سوم، جامع موارد اول و دوم است. برای مثال، در بنایی سه طبقه با تمام ویژگیهایی که در قالب مورد دوم شمرده شده، بهسازی کامل، البته به منظور سازگاری و هماهنگی براساس آنچه قواعد و معیارهای طراحی شهری تعیین میکنند، صورت میپذیرد. در صورتی که بنا از نظر ساختمانی توانایی داشته باشد، پیشنهاد میشود دو طبقه بر آن افزوده شود. این امر فقط جنبه کالبدی ندارد، بلکه با اقتصاد زمین نیز ارتباط دارد که در کشور ما هم متداول شده است. (توسلی، ۱۳۷۹: ۸۵)

### اقدامات نوسازی

نوسازی شهر مجموعه ای از اقدامات زیر را شامل میشود:

#### الف) نوکردن

این واژه به معنای شکل دادن و با ارزش کردن مجدد یک بنا یا فضای شهری است که از طریق مداخله های کالبدی - فضایی صورت میگیرد. این واژه در فرهنگ آکسفورد به معنای تجدید حیات مجدد اثر یا بنا یا مجموعه شهری آمده است. پس از تعیین هدف یا مداخله طی یک دوره زمانی میان مدت با طراحی جدید و هماهنگ با گذشته اقدام میکنند.

#### ب) احیا

این واژه به معنای حیات بخشیدن به بخشهای ازمیان رفته یا سازمان فضایی آنست، به گونه ای که کلیت خدشه دار شده از نو ایجاد شود. احیا با هدف باز گرداندن حالت وجود ذاتی و اصلی به بنا یا مجموعه شهری است. بنابراین در احیا تاریخ و مشخصات اصلی اثر یا پدیده مورد توجه است.

#### ج) باز زنده سازی یا تجدید حیات

این واژه از لحاظ لغوی در فرهنگ لغات آکسفورد به معنای تجدید حیات آمده است. تجدید حیات در فرهنگ (معین) به معنای زنده کردن وزنده گردانیدن و در فرهنگ لغات (آندراج) به معنای زنده کردن است. (ر.ک: فرهنگ آندراج، ۱۳۳۵ و فرهنگ لغات معین و فرهنگ آکسفورد)

این واژه به مجموعه ای از اقدامات متنوع و تکمیلی که برای بازگرداندن حیات به بنا یا فضای شهری صورت میپذیرد گفته میشود این اقدامات را میتوان در سازمان کالبدی-فضایی صورت داد و بخشهایی از سازمان کالبدی-فضایی باقی کهن بصورتی که شکل کلی آن حفظ شود.

#### د) انطباق و به روز کردن:

این واژه در لغت نامه دهخدا به معنای موافق و برابر شدن و یکسان گشتن است. در فرهنگ آندراج انطباق به معنای موافق، برابر شدن و بهم پیوستن است و در فرهنگ لغات آکسفورد به معنای تطبیق پدیده یا واقعه ای به شکل جدید آنست. در نتیجه میتوان گفت انطباق سلسله اقداماتی است که با ایجاد شرایط مناسب در سازمان فضایی-کالبدی سازش میان کالبد و فضای کهن با نیازهای امروزی را سبب میگردد.

## ۵-تبدیل، دگرگونی:

این واژه به معنای تغییر خط، تغییر ماهیت و تغییر عقیده است. در برنامه ریزی نوسازی شهری تبدیل و دگرگونی بنا یا بخشی از شهر یا فضاهای شهری متناسب با نیازهای معاصر بسیار با اهمیت است. تبدیل و دگرگونی بی تردید از اقدامهای اساسی نوسازی است که از راه تغییر عملکرد برای بروز کردن از طریق تخریب کالبد و آماده کردن محیط برای وضعیتی نو صورت میگیرد.

## تعریف بازسازی

بازسازی، دگرگونی کامل پیشینه و ایجاد شرایطی جدید در بافت و یا عناصر آنرا با برچیدن آثار گذشته و بنا نهادن ساخت وسازهای جدید دنبال میکند. بستر مداخله میتواند بافت شهری، فضای شهری، مجموعه ها و بنا ها به تنهایی و یا در مجموع باشد. در بازسازی وفاداری به گذشته چندان مصداق ندارد و هر جا که لازم باشد با تخریب کامل میتواند بازسازی صورت گیرد. بازسازی با نوسازی قرابت و تشابهات زیادی دارد، اما تنها تفاوت مهمی که میتوان بین نوسازی و بازسازی قائل شد اینست که نوسازی، نوکردن، احیا و بروز کردن فضای شهری بصورت اختیاری است؛ اما بازسازی نوکردن و احیای اجباری و تحمیلی فضای شهری است که در اثر حادثه ای تخریب و ویران شده است. به بیانی دیگر نوسازی تحمیلی در پی تخریب های ناخواسته را بازسازی میگویند یکی از مراحل مدیریت بحران شهری مرحله بازسازی است. حوادث اتفاقی که منجر به بازسازی شده، برای نمونه بشرح زیر است:

-آتش سوزی

-زمین لرزه

-جنگ

بازسازی هنگامیکه ملتی میخواهد خود را در گذشته خویش باز یابد به سبک گذشته اجرا میشود، مانند ورشو یا نورمبرگ، سن پترزبورگ و نیز هنگامیکه یک مجموعه ی ساختمانی مطلوب و خوب مانده پیش از تخریب ارزشمند و مهم به حساب آید مثل مالو در حومه پاریس.

(باستیه و دزر، ۱۳۷۷: ۳۹۰-۳۸۹)

مهمترین مراحل اقدامات بازسازی شامل تخریب، آوار برداری، پاکسازی و دوباره سازی است. اقدامات بازسازی شهری زمانی صورت میگیرد که در بنا یا مجموعه یا فضای شهری فرسودگی و تخریب بصورت کامل ایجاد شده باشد. این اقدامات برای ایجاد حیات جدید در سازمان فضایی فرسوده بکار میرود.

## فرایند بازسازی

فرایند بازسازی معمولاً طی مراحل زیر صورت میگیرد. (شماعی، ۱۳۸۰)

### الف) تخریب:

تخریب به مجموعه ای فرایندی گفته میشود که پیش از هر گونه بازسازی صورت میگیرد که با آماده سازی زمین، امکان اجرای طرحهای بازسازی را فراهم میآورد. تخریب گاه برای یکپارچه سازی و تجمیع پلاکهای ثبتي زمین و گاه در لابلاي سازمان فضایی موجود صورت میپذیرد.

### ب) پاکسازی، آواربرداری

پاکسازی مجموعه عملیاتی است که برای مهیا کردن زمین و فضاهای مخروبه در سازمان فضایی موجود صورت می پذیرد. آواربرداری رامیتوان برای روشن شدن خطوط سازمان فضایی کهن یا در پی ایجاد سازمان فضایی جدید انجام داد.

### ج) دوباره سازی

دوباره سازی گاه به معنای ساخت مجدد براساس سازمان فضایی قدیم (امری که امروزه منسوخ است) و گاه به معنای ایجاد سازمان فضایی جدید براساس ارزشها و معیارهای جاری و مرسوم و قابل انتقال به آینده است. میتوان نتیجه گرفت که فرایند بهسازی، نوسازی و بازسازی شهری با بکار گیری سه اقدام ابقاء، احیا و تخریب ساخت مجدد به کمک روشهای برنامه ریزی و طراحی مناسب ساماندهی میشود. بهسازی، نوسازی و بازسازی شهری همزمان با پیدایش شهرها وجود داشته است و هرگاه به صورت مستمر و مداوم انجام گیرد، سازمان فضایی منظم، سالم، توسعه یافته را حفظ میکند و توسعه پایدار شهری را تحقق می بخشد.

### تعریف ساماندهی

ساماندهی از نوع شهری آن به همزیستی انسانها میپردازد و این به معنای ایجاد شرایط زندگی

بهتر برای همگان و تکامل تشکیلات شهری است. (زرین، ۱۳۷۸، ص ۱۷۹)

در اینجا لازم بذکر است برای موفقیت هرچه بیشتر باید برنامه های بهسازی و نوسازی شهری هماهنگ و همزمان با طرحهای هادی، جامع و تفصیلی و طرحهای راهبردی - ساختاری شهرها تهیه و اجرا شوند. اصولاً هدف همه طرحها و برنامه های بهسازی و نوسازی شهری، ایجاد شهر سالم، اکولوژیک و پایدار است از اینرو شناخت دقیق عوامل جغرافیایی طبیعی همچون اقلیم، ژئومورفولوژی یا اشکال ناهمواریهای زمین، زمین شناسی، منابع آب سطحی و زیرزمینی، پوشش گیاهی و عوامل جغرافیایی انسانی از جمله ساختارهای اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی، در برنامه های بهسازی و نوسازی شهری باید مورد توجه برنامه ریزان قرار گیرد.

همه پدیده های انسانی ساخت به دلیل اشغال کردن مکان و قرارگیری در بستر محیط در دامنه پژوهش های جغرافیایی بویژه جغرافیای کاربردی جای میگیرند. شهر تبلور نوع خاصی از ارتباط انسان و محیط طبیعی در بستر جغرافیایی است.

(رهنمایی، ۱۳۶۹: ۳)

بنابراین بهسازی ونوسازی فضاهای زیستی فقط ساخت وسازهای فیزیکی و کالبدی شهر بافتهای تاریخی یا قدیمی را در برنمیگیرد بلکه بهسازی ونوسازی شهری، بهسازی ساختار اجتماعی، اقتصادی، سیاسی-اداری و فرهنگی شهر وهمچنین بافتهای جدید، خودرو و غیر رسمی وبطور خلاصه بافتهای مشکل زا ی شهری را شامل میشود. در نواحی مختلف جغرافیایی با توجه به ویژگیهای محیطی گوناگون اقدامات خاص آنها باید انجام گیرد. شهرسازی موفق با توجه به عوامل جغرافیایی طبیعی و انسانی متعدد و متنوع به برنامه ریزی و طراحی محیط میپردازد. ساخت وبافت کالبدی مراکز زیستی بازتابی از شرایط محیط جغرافیایی است و از جنبه های طبیعی و اجتماعی- فرهنگی تاثیر میپذیرد.

فضاهای مخروبه حتی بر رفتار و منش و سلامت جسمی و روحی انسانی تاثیر مستقیم دارد. ازاینرو مرگ ومیر شهروندان در شهرهای آلوده ومخروبه به اوج خود میرسد. بررسیها وشواهد موجود نشان میدهند که در شهرهای بزرگ ونابسامان بیماریهای اعصاب و روان، بیماریهای قلبی و... را تشدید میکنند. بی توجهی به برنامه ریزیهای ساماندهی شهری از جمله برنامه ریزی کاربری اراضی شهر یکی از موارد اساسی و بنیادی در بهسازی، نوسازی و بازسازی شهری است.

### اصول ساماندهی

مهمترین اصول بنیادی شهرسازی از برنامه ریزی و طراحی شهری به منظور ایجاد شهر سازمان یافته و کاهش آلودگی ها و کنترل نابسامانیهای فضایی در شهر عبارتند از:

الف) عدالت ب) سازگاری ج) آسایش د) کارایی ذ) کیفیت محیطی

(سعید نیا، ۱۳۸۲: ۲۶-۲۵)

### الف) عدالت:

عدالت در شهرسازی منظور توزیع فضایی کالبدی عناصر و خدمات شهری بصورت متعادل ومتوازن ومتناسب با نیاز شهروندان در هر محله وناحیه شهری است.

### ب) سازگاری:

کاربریهایی که دود، بو، صدا وشلوغی تولید میکنند باید از کاربریهای دیگر بویژه کاربریهای مسکونی، فرهنگی واجتماعی جدا شوند وفضای سازگار کنار یکدیگر قرار گیرند.

### ج) آسایش:

برای تامین آسایش شهروندان برنامه ریزی کاربری اراضی ومکان یابی عناصر شهری اهمیت زیادی دارد. معیارهای سنجش کاربری اراضی بهینه فاصله وزمان دسترسی به عناصر شهری شاخص های اندازه گیری میزان آسایش وراحتی در امر بهسازی ونوسازی شهر هستند.

### د) کارآیی:

الگوی قیمت زمین شهری، عامل اصلی و معیار اساسی تعیین مکان کار بری زمین است. هر نوع کاربری از لحاظ اقتصادی و سرمایه گذاری، برآیند قیمت زمین و وضعیت آن از نظر آماده سازی و مخارج آبادانی است که با روش تحلیل هزینه منفعت مشخص میشود.

### (ذ) کیفیت محیطی:

یکی دیگر از اصول شهرسازی و بویژه بهسازی و نوسازی شهری، کیفیت و مطلوبیت فضاهای شهر است. مطلوبیت فضاهای کالبدی شهر برای زندگی حرکت و حمل و نقل کار، تفریح و سایر فعالیتهای اجتماعی، اقتصادی و بطور کلی فرهنگی شهروندان باید ضمن رعایت همجواری کاربریهای شهری با توجه به تراکم و سرانه، رعایت استانداردها و معیارهای سرانه سلامتی در شهر را فراهم آورد.

لازمه عمران و بهسازی شهر که امروزه مورد توجه شدید برنامه ریزان است. شناخت دقیق و گسترده محیط جغرافیایی و بدنبال آن برنامه ریزی مناسب آن محیط و اجرای دقیق آنست.

الگوی توسعه درونزا، نیازمند شناخت دقیق محیط جغرافیای شهر درونزا است، شهر درونزا شهری است که درعین حفظ ارتباط با منطقه شهری و روستاهای حوزه نفوذ خود، فرآیند توسعه و بهسازی آن براساس ساختارهای طبیعی و فرهنگی منطقه شهری و از مرکز شهر صورت میگیرد. شهرها باید بعنوان اجزای نظام توسعه ملی از جایگاه و وظایف مشخصی برخوردار باشند. شهر بی هدف و بی برنامه حتی با نوسازی و بهسازی کالبدی فضاهای تاریخی ضمن تحمیل هزینه های زیاد برپیکر جامعه مشکلات را دوچندان میکند.

بهسازی و نوسازی باید در چارچوب اهداف طرح جامع شهری و منطقه ای صورت پذیرد. براساس این دیدگاه بخشی از شهر و یا فضایی از شهر نمیتواند به عنوان واحدی مستقل از فضای کل شهر کار کرد داشته باشد. همانگونه که مناطق در سطح کشور جایگاه و وظایف مشخصی دارند، عناصر و ناحیه های مختلف شهر هم از نظر وظایف و کارکرد در ارتباط با یکدیگرند. این کارکردها چشم اندازهای شهری را میسازد و محیط جغرافیایی را شکل میدهد.

هدف ما در روند نوسازی و بهسازی از طریق طراحی بخشهای فرسوده و ناکارآمد اینست که محیط کالبدی و زندگی آنرا چنان بهتر بسازیم که مردم علاقمند به ماندن در بافت یا برگشتن به آن باشند. پس شناخت فرهنگ انسان و محیط جغرافیایی آن ضروری است.

عناصر و فضاهای بافت شهری عمری محدود دارند و با گذشت زمان دچار تغییر و فرسودگی میشوند. بعبارت دیگر هیچ فضایی و بنایی بدون بهسازی و نوسازی و مرمت نمیتواند دوام و بقای طولانی داشته باشد. بطوری که عناصر شهری چه در اثر فرسودگی تدریجی ناشی از موجودات زنده بویژه تخریبهای ناشی از کارهای انسان همیشه نیاز به بهسازی و نوسازی داشته و دارند. بطوریکه شهرهایی که در طی زمان فرصت نوسازی و بهسازی را نیافته اند از صحنه روزگار محو و نابود شده اند.

### اهداف اساسی نوسازی و بهسازی بافتهای قدیمی و فرسوده شهرها:

اهداف اساسی نوسازی و بهسازی بافتهای قدیمی و فرسوده شهرها توسعه محیط زندگی برای انسانهاست. این اهداف در قالب اهداف اجتماعی-فرهنگی و اقتصادی جای میگیرند. فضاهای ساخته شده شهری از نظر اقتصادی حاصل سرمایه گذاری و ترکیبی از نیروی کار انسانی، مهارتها، مواد و مصالح گوناگونی هستند و با وجود گذشت زمان و فرسوده شدن، هنوز هم به بسیاری از احتیاجات روزمره زندگی پاسخ میدهند و با سرمایه گذاری در جهت حفظ و تقویت و در مواردی با ایجاد تغییراتی در آنها به منظور پاسخگویی به احتیاجات جدید میتوان از هدر رفتن سرمایه های اقتصادی جلوگیری کرد و تاسیسات و تجهیزات جدید زندگی را به جای گسترش بیش از حد در زمینهای بکر و حاشیه ای شهر، به درون این بافتهای قدیمی برد و با بهسازی و نوسازی دوباره احیا کرد. اگر ارزشهای اقتصادی به تنهایی مد نظر باشند ممکن است نوسازی و بازسازی، زمینه ساز شهرسازی تعویضی شود.

از اینرو در مورد بافتهای تاریخی شهرها ضرورت فرهنگی احیای آنها باید مد نظر باشد. بنابراین سازه های تاریخی-فرهنگی شهر شامل بناها و فضاهای شهری که حامل ارزش فرهنگی-تمدنی اند نیازمند حفاظت اند. این سازه ها علاوه بر اینکه برای نسلهای امروز و فردا حامل پیامهای مفید و ارزنده ای اند، بخشی از مشترکات یک ملت و عامل وحدت نیز به شمار میآیند. (ابلقی، ۱۱۳، ۱۳۸۰)

### ضرورت اجتماعی بهسازی و نوسازی شهر:

بافتهای قدیمی بدلیل قدمت و فرسودگی و تخریب ناشی از آن و کمبود و حتی نبود تاسیسات و تجهیزات شهری، دچار نارسایی هایی در پاسخگویی به نیازهای امروز زندگی شده اند. به همین دلیل جمعیت بومی ساکن این بافتها به حاشیه شهر ها مهاجرت میکنند و مهاجران روستایی و اقشار کم درآمد جایگزین آنها میشوند. تنها انگیزه ساکنان جدید برای زندگی داشتن یک سرپناه است. آنها

در این بخش از شهر با توجه به نازل بودن قیمت مسکن اسکان میابند. به تبع آن بی ثباتی اجتماعی-اقتصادی و فرهنگی در این محله ها پدید می آید و افزایش پیدا میکند. در نتیجه روند فرسودگی و تخریب بافت شهری شدت میگیرد. در واقع بخشهایی از بافت شهری که عمدتاً خود، از نظر کالبدی ارزشمند و دارای هویت اند، از نظر اجتماعی-فرهنگی گرفتار بی هویتی شده و روند فرسودگی و تخریب در آنها تشدید میشود.

با مهاجرت ساکنان بومی و قدیمی از این گونه بافتها، ارزش غنی فرهنگی-تاریخی رفته، رفته به فراموشی سپرده شده و احساس تعلق به خانه، محله و شهر کمرنگ میشود. به نحوی که در برخی موارد حتی حیات شهری نیز تهدید میشود. اگر به بخشهایی از بافت قدیم شهرهای کشورمان ایران نظری بیفکنیم، خواهیم دید که چگونه با رکود و فرسودگی بیش از حد فضاهای شهری، مخروبه ها و بیغوله هایی بر جای مانده اند که مناسبترین مکان را برای کجروی رفتاری، ناهنجاری اجتماعی، بزهکاری فراهم آورده اند. زندگی در چنین مکانهایی با افسردگی، اغتشاش، هرج و مرج و فقدان مشارکت

اجتماعی همراه است و در یک کلام زندگی سالم شهری جریان ندارد. براین اساس یکی از ضرورت های مهم شهر و شهرنشینی عصر حاضر بهسازی و نوسازی این بافت های شهری است.

### ضرورت های اقتصادی بهسازی و نوسازی شهر:

از آنجا که بافت های قدیم بیشتر در بخش مرکزی شهرها واقع شده و عمدتاً بازار را در خود جای داده اند، در مجموعه شهری امتیاز و موقعیت مکانی بسیار خوبی دارند. براین اساس امتیازهای اقتصادی بسیاری به شرح زیر دارند:

- سهولت دسترسی به تمام نقاط شهر و خدمات رسانی تسهیلات شهری از مرکز شهر.

- وجود زمینه های رشد و توسعه صنعت توریسم از طریق صنایع دستی و کوچک بومی هر ناحیه جغرافیایی.

- وجود توان بالقوه مناسب برای توسعه مناطق مسکونی.

- دارا بودن امکانات و تاسیسات زیربنایی هر چند اندک در مقایسه با زمینهای بکر حاشیه شهر

ضرورت های اقتصادی محلی در بهسازی بافت های قدیمی، بیشتر ناشی از تخلیه تدریجی محل از ساکنان فعال و مهاجرت اقشار پردرآمد و اصیل مناطق قدیمی و جایگزینی آنها با مهاجرین فقیر از نظر اقتصادی و فرهنگی است. ساکنان جدید که هم فقر اقتصادی و هم فقر فرهنگی دارند، فاقد هر گونه وابستگی به این مناطق هستند. از سوی دیگر به به منظور پیشگیری از بروز و گسترش انواع بزهکاری های اجتماعی و واگذاری بافت های قدیمی به فعالیت های ضعیف اقتصادی و رده پایین سبب کاهش ارزشهای فرهنگی در آن شده است.

مهمترین جنبه های اهمیت و ضرورت و اهداف بهسازی و نوسازی شهری را به شرح زیر میتوان برشمرد:

۱- بهسازی و نوسازی شهری بدنبال تامین کارایی مطلوب، عدالت، کیفیت محیطی، ایمنی و امنیت، بهداشت، آسایش و زیبایی فضاهای شهری است.

۲- بهسازی و نوسازی شهری در مراکز قدیم شهری میتواند رابطه تاریخی- فرهنگی مردم را با گذشته خویش به نحوی ملموس تر برقرار سازد، گذشته ای که امروز در حال تحول و تکامل است و نه تکرار.

۳- رشد و گسترش شهرها در چند دهه اخیر بویژه در کشورهای جهان سوم از جمله، موجب گسترش بافت های خودرو و به عبارتی دیگر اسکان های غیر رسمی و شهر سازی نامتناسب با نیازهای زمان حاضر شده است، از اینرو بهسازی و نوسازی شهری بسیار ضروری است.

۴- گسترش و رشد شهرهای جهان سوم، از جمله ایران در نیم قرن اخیر بسیار زیاد و بی رویه بوده و به اصول و روشهای سالم سازی شهری ضمن حفظ هویت فرهنگی و ملی بسیار ضروری است که اندیشمندان رشته های گوناگون باید بدان بپردازند.

۵- نوسازی و بهسازی شهر دارای ابعاد گوناگونی است. از جمله بهسازی و نوسازی کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، سیاسی، اداری و بطور کلی فرهنگی است، به عبارتی دیگر حفظ هویت و حیات شهری در نوسازی و بهسازی باید همه جانبه باشد.

۶-نوسازی و بهسازی کالبدی شهر برای ساماندهی فضایی -کالبدی شهرها، نحوه استفاده از زمین، ضوابط منطقه بندی، ضوابط ساختمان سازی، تامین معیارهای ساخت و ساز و مرمت و آسایش زیستی باری سازه های شهری متناسب هر منطقه جغرافیایی است.

۷-بهسازی و نوسازی شهر با شهر سازی بی هویت و تعویضی متفاوت است. در شهرسازی تعویضی صرفا فضاهای کالبدی بی هویت شکل میگیرند؛ اما در بهسازی و نوسازی شهری به هماهنگی و سازگاری با محیط طبیعی و سازمان اجتماعی -فرهنگی جامعه توجه میشود.

۸-بهسازی و نوسازی شهر مانع گسستگی اجتماعی و ناهنجاریهای رفتاری، روانی، شغلی و...میشود.

۹-شهر همانند موجودی زنده است و هرگونه مداخله باید هماهنگ با مفهوم و معنای زندگی آن محیط جغرافیایی باشد. داشتن مرکز بعنوان قلب همراه با شاخص های خاص خود و نیز مرکز محله های شهر یک سازمان دهنده فضاهای کالبدی شهر باشند ضروری است.

۱۰-نوسازی و بهسازی شهری بدنبال تطبیق فناوری جدید از جمله حمل و نقل و اتباطات و سایر خدمات زیستی با سازمان فضایی کالبدی شهر قدیمی است، از اینرو تلفیق شیوه های جدید با روشهای سنتی و بومی ضروری است. (شماعی، پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲۹-۵)

### عوامل موثر در ایجاد فرسودگی و تخریب بافتهای شهری و آسیب شناسی آن

تشخیص فرسودگی و ضایعات در محله های شهری و عوامل فرساینده و مخرب مهمترین بخش در فرایند بهسازی و نوسازی است. آسیب شناسی بعنوان معاینه دقیق بافت، اگر بخوبی انجام نگیرد، بهسازی و نوسازی نمیتواند موثر واقع شود. مطالعات آسیب شناسی بر شواهدات عینی و بررسیهای فنی و تجربی استوار است. لذا جهت برنامه ریزی بهسازی و نوسازی این بافتها نیاز به آسیب شناسی و سپس ارائه راهکارهای بهسازی و نوسازی مورد نیاز است.

بخشهای قدیمی شهرها، روزگاری مهمترین و بهترین محله های مسکونی شهرها بوده اند و اکنون نیز صدها عنصر با ارزش شهری در آنها وجود دارد. بازارها که قلب اقتصادی و اجتماعی شهر به شمار میروند، در بافتهای قدیمی شهرها دایر هستند و هنوز در آنها جنب و جوش مردم، تراکم روابط اجتماعی و سرزندگی فضاهای عمومی و رفتارهای مذهبی به چشم میخورد. لیکن چند اتفاق مهم موجب فرسودگی و از کار افتادن بافت شهری در بخش قدیمی شهرها شده است.

۱-تغییر سیمای مسکونی بافت قدیمی بعلا انتقال جمعیت اصلی از این بخش به سایر بخشهای شهر و جایگزینی گروههای اجتماعی مهاجر و غیر بومی و همچنین فزونی تراکم سکونتی در واحد مسکونی

۲-تغییر کاربری واحد مسکونی به انبار و کارگاه بدلیل کمبود فضا در ناحیه مرکزی شهری و ضرورت توسعه واحدهای تجاری و خدماتی جانبی

۳-مشکلات دسترسی و تنگناهای شبکه ارتباطی و تاسیسات زیربنایی

عوامل کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، حقوقی، مدیریتی، برنامه ریزی و... که در زیر مختصراً به آنها اشاره میشود، از مهمترین عوامل فرسودگی بافتهای کهن شهری و ناحیه مرکزی شهرها هستند:

### علل و عوامل آسیبهای کالبدی شهر:

عوامل آسیب رسان و تخریبی بناها و فضاهای شهری بسیار متنوع و گسترده اند. با توجه به عوامل محیط جغرافیایی در فرسودگی و تخریب بناهای شهری، عوامل فرسودگی بناها و فضاهای شهری را در دو عامل محیط جغرافیایی یعنی عوامل محیط طبیعی و عوامل انسانی میتوان طبقه بندی کرد:

#### عوامل محیط طبیعی:

این عوامل شامل نوع آب و هوا و عناصر اقلیمی از جمله دما، بویژه اختلاف درجه حرارت، بارش و بویژه بارشهای سیلابی، رطوبت هوا، یخبندان، نور آفتاب که در تخریب و بی رنگ کردن منظر و ساختار عناصر فضای شهری موثرند. در نتیجه بهسازی و نوسازی و بازسازی شهری بدون در نظر گرفتن اوضاع اقلیمی پایدار نخواهد بود. لذا کلیه عوامل و پدیده های طبیعی مورد توجه برنامه ریز و طراح شهری باشد تا براساس آن بتواند بهسازی و نوسازی شهری پایدار و مطلوب تحقق یابد.

#### عوامل انسانی:

انسان و فعالیتهای او مهمترین عامل فرسودگی و تخریب بناها و فضاهای شهری است. عوامل انسانی که موجب آسیب ها، مسائل و مشکلات بافتهای قدیم شهری میشوند و روند تخریب در بافت های شهری را تشدید میکنند، در سه گروه قابل بررسی اند:

۱- عوامل اجتماعی

۲- عوامل اقتصادی

۳- عوامل کالبدی - فضایی (شماعی، پوراحمد، ۱۳۸۴: ۱۱۱-۱۱۰)

#### عامل اجتماعی

#### الف) پراکندگی ناموزون و نامتعادل تراکم و سرانه جمعیت

بخشهای مرکزی شهرها معمولاً به علت تراکم زیاد جمعیت و فعالیتهای از یک طرف و از طرف دیگر سرانه کم شهری فشار جمعیت بر فضاهای موجود و فرسودگی بیشتر فضاهای میگرد.

تراکم بالای جمعیت نیز ضمن ایجاد ازدحام، موجب تغییر شکل روابط و گسیختگی سازمانهای اجتماعی متعارف می گردد. بافتهای سنتی و کهن از نظر فیزیکی، ظرفیت پذیرش تراکم جمعیتی بیش از حد را ندارد. اسکان چندین خانوار در یک واحد مسکونی و حتی یک خانوار در یک اتاق از تحمل فیزیکی بافتهای قدیمی خارج است. این پدیده نیز به تخریب فیزیکی بافت منجر میشود.

بخش عمده ساکنین بافتهای کهن شهری را مهاجران تشکیل میدهند. این مهاجرین فرهنگهای بومی متفاوت دارند و اغلب از لایه های اجتماعی فقیر و روستایی به شهرها آمده اند، بافت کهن در برخی شهرهای بزرگ، بعثت فقر و بیکاری مهاجران، مرکز وقوع جرمهای اجتماعی میشوند و پدیده نامساعد همزیستی و روابط نامتعادل اجتماعی، با افزایش تراکم مسکونی در محله های قدیمی ظهور میکند. بدلیل ازدحام جمعیت مهاجر و ساکنان گروههای بزهکار، امنیت در بافت کهن کاهش می یابد و روابط اجتماعی و همزیستی ساکنان بافت قدیم به حداقل میرسد.

ویژگی اجتماعی و فرهنگی با تنزل رتبه اجتماعی محدوده های مذکور در نگاه شهروندان، باعث افزایش سیر خارج شدن افراد اصیل و بومی با توان اقتصادی مطلوب و جایگزین شدن با افراد با توان اقتصادی پایین تر، مهاجرین و اقشار مبتلا به آسیب اجتماعی نظیر معتادین و مهاجرین بیگانه شده است و در نتیجه هنجارهای اجتماعی و فرهنگی محدوده های فرسوده به ناهنجاریها تبدیل شده است (ملاحظه برخی آمارها نشان میدهد سهم مستاجرین به مالکین ساکن در برخی محدوده های مذکور بیشتر شده است) لذا خارج شدن مالکین ریشه دار و توانمند بافتهای فرسوده شهری مهمترین عامل توسعه فرسودگی خواهند بود زیرا آنان بعنوان مهمترین سرمایه های مقابله با فرسودگی در نظر گرفته میشوند.

### **ب- نوگرایی و بهسازی ناموزون و نامتعادل در بخشهای شهری**

رواج نوگرایی بی رویه و بیش از اندازه در دهه های اخیر بویژه در حومه و حاشیه یا پسرکانه شهر شده است. حاکمیت این دیدگاه موجب علاقه و توجه بیشتر مردم به سکونت در حاشیه شهر شده است. دلیل این موضوع را نیز باید در تاخیر برنامه ریزی بهسازی و نوسازی و احیای بافتهای قدیمی دانست.

### **ج- تغییر الگوی خانوار از گسترده به هسته ای**

ایده و تفکرات مدرنیسم و آرمان گرایی، در اذهان عمومی جامعه بویژه در بین جوانان تاثیر عمیقی گذاشته است. با مستقل شدن زندگی، حاضر به زندگی در منزل پدر و مادر خود نبوده و حتی دور از خانواده خود زندگی میکنند. در نتیجه بعد از فوت پدر و مادر کمتر کسی برای زندگی در بخش مرکزی تمایل نشان میدهند.

### **د- تغییرات در ترکیب اجتماعی بافت**

بعثت کمبود امکانات در مناطق قدیمی و فرسوده شهر، اقشار اجتماعی با درآمد بالاتر بتدریج این مناطق را ترک میکنند و این نقل مکان، باعث پایین آمدن امکانات رفاهی و اقتصادی مناطق یاد شده میشود. این چرخه نامطلوب، ترکیب اجتماعی موزون منطقه را برهم میزنند و افت درآمد اقتصادی در مناطق قدیمی که سبب وجود بازارها و برخی عناصر دیگر از نسبت بالایی در سطح شهر برخوردار بوده است، به میزانی بسیار محدود به ضرر همین مناطق تمام میشود. همچنین اکثر ساکنان بافتهای قدیمی، کاستیهای منطقه را، در عدم دسترسی های مناسب، کمبود خدمات شهری، وجود آسبیههای اجتماعی و نظای آن دانسته اند، نه قدیمی بودن فضای کالبدی منطقه.

## عامل حقوقی:

### الف) توارث

صاحبان برخی از بناهای مسکونی واقع در بافت فرسوده شهرها فوت کرده و بناها مذکور به فرزندان به ارث میرسد. بعلاوه تعدد ورثه، کم بودن ارزش اقتصادی بناها و نیز به دلیل اینکه هیچ یک از وارثین حاضر به خرید ملک و جلب رضایت بقیه نیستند و همچنین به علت ضعف قوانین حقوقی، ملک قابل تقسیم نیست و بصورت بلا تکلیف و متروکه باقی می ماند. (شماعی، پوراحمد):

### ب) وقف

وقف به معنی اختصاص عواید و درآمد اموال غیر منقول به مصارف معین که وقف کننده مد نظر داشته است میباشد. این کار دارای جنبه های مثبت و منفی است. جنبه مثبت آن اینست که موجب عمران و آبادی اماکن و گسترش خدمات عمومی میشود و در کمک به اقشار محروم نیز موثر است. ولی جنبه منفی آن اینست که برخی بناها و زمینهای موقوفه بافت قدیمی ماهیت و عملکرد خود را از دست داده اند. گاهی هیچ فرد یا سازمانی نمیتواند براحتی آن ملک را بهسازی و نوسازی کند. بویژه قوانین دست و پاگیر موجب شده بنا یا ملک موقوفه هیچ بازده اقتصادی یا اجتماعی نداشته باشد و روند متروکه شدن آن تشدید شود. (شماعی، پوراحمد: ۱۱۷)

### ج) نوع مالکیت:

مالکیت بیشتر زمینها و مسکن خصوصی است و در برخی موارد مالکیت بیش از یک نفر (مالکیت مشاع) نیز وجود دارد. با توجه به اینکه هرگونه دخل و تصرف در بناها و اماکن مستلزم جلب رضایت و توافق مالکان است، این امر یکی از عوامل بازدارنده و محدود کننده دخالت در بافت محسوب میشود.

### د) نارسایی سیاستها و قوانین بهسازی و نوسازی شهری

قوانین مربوط به بافتهای فرسوده و قدیمی از گذشته بدون تحقیقات لازم و عدم مشارکت مردم به تصویب رسیده و دارای نارسایی ها و ناهمگونیهای زیادی است. در حال حاضر بسیاری از سیاستها و قوانین و برنامه های بهسازی و نوسازی بافتهای قدیمی صرفاً براساس برخوردهای سلیقه ای غیر منطقی است که از طرف سازمانهای مختلف شهری اعمال میشود. همچنین ضوابط طرحهای عمران شهری از جمله طرح هادی و جامع شهر نیز بصورت یکنواخت بر مجموعه شهر حاکم است و با بررسی عمیق برای بافت فرسوده و قدیمی و ویژگیهای آنها تنظیم و تدوین نشده است. حتی در طرحهای جامع شهری طرحها و برنامه های بهسازی و نوسازی بافت قدیم شهر به خوبی مشخص نمیکرد و برنامه بیشتر به حاشیه شهر توجه دارد.

در برخی طرحهای جامع و هادی شهر بدون توجه به تفاوتهای اجتماعی، اقتصادی بافتهای کهن با بافتهای جدید شهری، برای کل شهر برنامه ریزی یکسانی انجام شده، سیاستهای یگانه ای بر آنها اعمال گردیده است. در حالی که بافتها کهن

وستی، از نظر اجتماعی، اقتصادی، حقوقی و کالبدی دارای مشکلات و دشواریهای خاص خود می باشند و راههایی که برای حل مشکلات آنها مطرح میشوند. در چارچوب یک طرح عمومی نمی گنجد.

دربری از طرحهای شهری، بدون توجه به ارزشها و ویژگیهای بافت کهن، معابر و کاربریهای نامناسبی در این بخش شهر ساخته شده اند که نتیجه آن، متلاشی شدن نظام کالبدی و ارزش های اقتصادی آن و پدید آمدن اوضاع جبران ناپذیر بوده است.

عدم توجه برنامه ریزان شهری و شهرسازان به ظرفیتهای بلا استفاده در محدوده های قبلی شهرها و اولویت نیافتن توسعه درون شهری و امکان سرریز جمعیت در محدوده های مذکور.

عدم تعامل و توافق و تعریف مشترک در جهت اتخاذ سیاست منطقی برای احیاء بافتهای قدیمی، فرسوده و نا کارآمد شهری و عدم اولویت بندی صحیح ارزشها، باعث عدم تحرک شده و بسیاری از پروژه های بهسازی و نوسازی به دلیل اختلاف نظر متوقف شده و یا انگیزه ای برای ایجاد پروژه های جدید باقی نگذاشته است.

#### ه) وجود مدیریت های متعدد بر بافتهای فرسوده:

مدیریت های متعدد و ناهماهنگ که برای بافت فرسوده و حتی برای کل شهر سیاست گذاری و برنامه ریزی میکنند یکی دیگر از عوامل آسیب رسان به فضا های شهری هستند.

طرحها و برنامه های میراث فرهنگی اغلب موانعی برای نوسازی بافتهای قدیمی فراهم میآورند و گاهی مقررات میراث فرهنگی در برخی از شهرها، تمامی یک بافت را در حالت کمون نگاه داشته، محدودیتهای اساسی در راه نوسازی بوجود می آورند. در برخی از طرحهای شهری، بخش قدیمی شهر به وسیله محدودهای معین، از قلمرو برنامه ریزی و طراحی شهری خارج شده، تصمیم گیری و اقدامات عمرانی در آن منوط به اجازه میراث فرهنگی شده است.

نبود عزم ملی موثر در جهت بهسازی و نوسازی بافتهای قدیمی و فرسوده و اولویت نیافتن موضوع در برنامه ریزی کلان کشور و بودجه بندی سالیانه.

#### عوامل اقتصادی:

احیای کالبدی بافت قدیم میتواند به ایجاد شرایط جذاب و خوبی بینجامد، اما برای پایداری اقدامات بهسازی و نوسازی، احیای اقتصادی نیاز است. در اینجا مهمترین مواردی که به عنوان آسیبهای اقتصادی بافت فرسوده شهری است اشاره میشود.

#### الف - وضع نامطلوب اشتغال و درآمد و در نتیجه کم بضاعتی مالی و اقتصادی

رکود فعالیت اقتصادی در بافتهای فرسوده موجب شده ساکنان این بافتهای شهری نتوانند مشارکت خوبی در بهسازی و نوسازی داشته باشند که موجب میگردد تخریب بافتهای قدیمی تشدید شود.

## ب- موقعیت و ارزش اقتصادی زمین

زمینهای مجاور خیابان اصلی و اطراف آن ارزش اقتصادی بیشتری نسبت به مرکز محله های بخش مرکزی شهر دارند. توزیع ناموزون و نامتعادل خدمات شهری ارزش اقتصادی متفاوت زمین و ملک را بوجود میآورد، در نتیجه در مرکز بافت به دلیل ضعف و نارسایی خدمات شهری و کم بودن قیمت املاک، توجه به بهسازی و نوسازی آنها کمتر صورت میگیرد. اختلاف قیمت زمین در نقاط مختلف شهر علت های مختلفی دارد از جمله مشکل در دسترسی به بافت های قدیمی عدم امکان تردد و وسایل نقلیه و به ویژه عدم امکان حمل مصالح ساختمانی، نارسایی جمع آوری زباله و فاضلاب شهری، نارسایی خدمات رسانی شهری به بخش هایی از بافت قدیمی و توسعه نسبتا مناسبتر تاسیسات شهری در قسمتهای جدید موجب کاهش قیمت زمین و املاک در بافت قدیمی در مقایسه با بافت جدید شهری شده است.

## ج- تغییر الگوی مصرف

صاحبان صنایع و فعالیتهای شهری تصمیم میگیرند در بخش مرکزی نمانند و ترجیح میدهند در نواحی حاشیه و حومه شهر و حتی شهرهای جدید زندگی کنند، عبارت دیگر تقاضا برای مسکن در حومه ها بیشتر از تقاضا برای مسکن های قدیمی است

## د- سرمایه گذاری ناموزون و نامتعادل در امور عمرانی شهر

یکی از مهمترین عوامل اقتصادی در فرسودگی بافتهای قدیمی، کاهش سرمایه گذاری است. سرمایه گذاری به دو بخش خصوصی و عمومی تقسیم میشود:

### - سرمایه گذاری خصوصی:

در بافتهای قدیمی به دلیل انتقال جمعیت اصلی به سایر بخش های شهر و جایگزینی لایه های فقیر و مهاجر به صورت مستاجر، عملا هیچ گونه اقدامی برای نوسازی و نگهداری و توسعه واحدهای مسکونی انجام نمیگیرد.

### - سرمایه گذاری عمومی:

سرمایه گذاری دولتی یا عمومی برای ایجاد تسهیلات عمومی توسط نهادهای گوناگون بویژه شهرداریها، در منطقه قدیمی بدلیل مشکلات فیزیکی بسیار دشوار است؛ اما از این سرمایه ها معمولا در ساخت مدرسه، درمانگاه، مراکز فرهنگی جدید و همچنین توسعه و نوسازی تاسیسات زیربنایی آب و برق، گاز و تلفن و اصلاح شبکه های ارتباطی که بعلت مشکلات کالبدی در بافت قدیمی به سختی اجرا میشود، استفاده میگردد.

سرمایه گذاری مستمر در بافتهای کهن، از سقوط ارزشهای کیفی آنها پیشگیری میکند و نگهداری آنها را امکان پذیر میسازد. اگر سرمایه گذاری بطور مداوم انجام نگیرد و بافت قدیم بتدریج رو به فرسودگی بگذارد، دیگر هرگونه سرمایه گذاری بی اثر بوده در باززنده سازی بافت موثر نمی افتد. در این حالت تنها راه حل، بهسازی بافتهای کهن، تخریب یا بازسازی آنهاست.

همچنین سازمانها و مراجع شهری که در امور عمران و آبادانی و خدمات عمومی در سطح شهرها دخالت دارند. بنا به دلایل زیر ترجیح میدهند فعالیتهای خود را در بافتهای جدید پیرامون شهر و نیز بناهای تازه ساخت اختصاص دهند. این امر سبب دوگانگی در خدمات ارائه شده و تسهیلات زندگی در دو بافت قدیم و جدید شهر شده است. از مهمترین دلایلی که سازمانهای اداره کننده شهر سرمایه گذاری نامتعادل در شهر را ترجیح میدهند عبارتند از:

- الف) زیاد بودن هزینه ارائه امکانات در بافت قدیم نسبت به بافتهای جدید
- ب) کم توانی اقتصادی در مقایسه با سایر نواحی شهر و مشارکت ضعیف و استقبال کمتر از امکانات ارائه شده
- ج) آسان تر بودن حفر کانالهای تاسیسات شهری در بافتهای جدید بعلاوه وجود شبکه گذرگاهی عریض و منظم
- د) وجود خطر ریزش بناها در بافت قدیمی به هنگام حفاری ها که این مشکل در سایر بافتها کمتر به وجود می آید.
- ه) وجود افراد دارای نفوذ سیاسی - اداری که اغلب در بافتهای جدید شهری ساکن هستند، نیز ممکن است از عوامل تشدید کننده موضوع باشد.

لذا سرمایه و سرمایه گذار از این محدوده هابه دلیل از بین رفتن توجیه اقتصادی و مالی فرار کرده است در نتیجه با این تفاوتها باید در درجه اول این موارد را برطرف کرد و سپس با دادن وامهای کم بهره به مالکان یا خریداران املاک بافتهای قدیمی و بخشودگی مالیاتی، ایجاد منابع درآمد زا و همچنین امکان سرمایه گذاری شرکتهای خصوصی و تعاونی، بهسازی و نوسازی مستمر شهری را موجب شد.

## و- مالیات و عوارض شهری

مبالغ دریافتی شهرداری با عنوان مالیات و عوارض نوسازی تقریباً در سطح کل شهر یکسان و مساوی است. این موضوع سبب میشود که مردم به جای نوسازی بناهای واقع در بافتهای قدیمی، ساخت و ساز در زمینهای حاشیه شهر و اراضی قسمت توسعه یافته جدید را برای احداث مسکن ترجیح دهند. زیرا علاوه بر آسانتر و کم هزینه تر بودن ساخت و ساز در اینگونه زمینها، امکانات شهری نیز به سهولت به آنها ارائه خواهد شد و ارزش افزوده نیز خواهند داشت.

## عوامل کالبدی

### ۱- فرسودگی شدید بناهای موجود در بافت قدیمی

وضعیت کالبدی ابنیه بافتهای قدیمی و کهن، یکی از عوامل تخریب و فرسودگی به شمار میرود. نوع مصالح ساختمانی (خشت و گل) در بناهای قدیمی به گونه ای است که تعمیر و بازسازی همیشگی این بناها را ایجاب میکند؛ اما عوامل اقتصادی، اجتماعی و حقوقی یاد شده کار مرمت و نگهداری بخشهای وسیعی از بافتهای کهن رابا دشواری روبرو کرده است.

فرسودگی بنای بافتهای قدیمی شهری در ایران مانند یک دور بسته است. در مراحل نخستین به دلایل یاد شده و نیز مشکلات دیگری همانند نارسایی شبکه گذرگاهی و خدماتی از جمله مشکل حمل مصالح ساختمانی، مشکلات حقوقی و... ساکنان ترجیح میدهند خانه خود را به جای بهسازی و نوسازی رها کنند و در سایر بخشهای شهر سکونت یابند. در

مراحل بعدی مکانهای متروکه به بناهای ترسناک و رعب آور تبدیل میشود که کاهش امنیت محله ها را نیز در پی دارد. این موضوع خود سبب تخلیه بناهای مسکونی و تشدید فرسودگی میشود.

بناهای مخروبه و فرسوده بر بافتهای همجوار اثر تخریبی میگذارند و نه تنها سبب فرسودگی بیشتر بناهای همسایه میشوند بلکه ارزش سرمایه گذاری و نگهداری از آنها رانیز کاهش میدهند.

اگر به این نکته توجه کنیم که بعلت وجود اقشار مهاجر یا کم درآمد و بالا بردن هزینه نگهداری این واحدها، نوع بهره برداری از آنها نیز در پایین ترین سطح ممکن قرار میگیرد. ضعف کیفی واحدهای مسکونی آشکار تر میشود. (میران، ۱۳۷۵: ۸۲)

سیمای و منظر شهری در بافتهای فرسوده، به لحاظ زیبایی بصری، دچار ناهنجاریهای متعدد بوده و روح جست و جوگر زیبایی شهروندان را متناسب با سلیقه های امروزی سیراب نمیکند و باعث رویگردانی آنها میشود.

## ۲- مشکلات مربوط به شبکه معابر بافت فرسوده

شبکه معابر بافتهای قدیمی که با توجه به ساختار محیط طبیعی بویژه توپوگرافی، اقلیم، اوضاع اقتصادی - اجتماعی و سطح فناوری زمان خود به صورت ارگانیک شکل گرفته اند، در زمان خود بهترین نوع معابر و شبکه دسترسی محسوب میشده اند، بطوریکه همه نیازهای ساکنان را پاسخگو بوده اند، اما با دگرگونی نوع و سطح فناوری از جمله ورود وسایل نقلیه موتوری به زندگی شهری، شبکه معابر توان جوابگویی به نیازهای زندگی امروزی را ندارند و مشکلاتی مانند عرض کم، پیچ و خمهای زیاد و خطر ریزش بناهای مخروبه مجاور و مشکلات دسترسی و ارتباطات دوچندان کرده است و اغلب معابر آن دارای عرضی کمتر از ۶ متر میباشند که به هیچ وجه متناسب با زندگی شهری امروز نیست.

مشکلات یاد شده عواقب دیگری مانند مشکل عبور و مرور ماشینهای جمع آوری زباله و خود روهای امداد، آتش نشانی و غیره را موجب شده است.

مجموعه مسائل ذکر شده از مطلوبیت و توسعه زندگی در بافتهای قدیمی میکاهد.

## ۳- مسائل ناشی از مصالح بکار رفته و نحوه مرمت بناها

اغلب واحدهای ساختمانی در بافت فرسوده، فاقد سیستم سازه ای می باشند و فاقد هرگونه محاسبات فنی برای مقاومت در برابر زلزله میباشند.

بناهای قدیمی بافت کهن ایران اغلب سیستم باربر با دیوارها ضخیم دارند و مصالح بکار رفته در آنها خشت و گل، آجر و عدود سنگ است که از استحکام کافی برخوردار نیستند و وضعیت بهداشتی و نظافتی مطلوبی ندارند.

## ۴- مسائل زیست محیطی

بدلیل مشکلات کالبدی، از جمله کم عرض بودن گذرگاهها، فرسودگی و نارسایی در تاسیسات شهری از جمله فاضلاب شهری، عدم جمع آوری به موقع و مطلوب زباله توسط خودروهای مخصوص شهرداری، مشکلات زیست محیطی را بوجود آورده است. زیرا خودروها در همه معابر بافت نمیتوانند حرکت کنند. بطوریکه در مواردی، تجمع زباله های

خانگی و در نتیجه وجود جانوران مزاحم در کوچه ها و بناهای مخروبه و متروکه بافت مشاهده شده است. موضوع دیگر، نحوه دفع آبهای سطحی بهنگام بارندگی است که با توجه به پایین بودن و گود بودن سطح بناهای مسکونی این بافتها نسبت به معابر مشکلات زیستی زیادی را پدید می آورد. (شماعی، پوراحمد، ۱۳۸۴)

همچنین آلودگی هوای این محدوده ها (عمدتا مراکز شهر ها) نیز باید در نظر گرفته شود.

### عوامل کلیدی در مداخله بافتهای فرسوده شهری

شناخت گونه مداخله (نوع اقدام) حساس ترین عامل در رویارویی با بافتهای فرسوده شهری است، چرا که ذهنیت پیشین و هویت پسین یک بافت با گونه مداخله برپیکره شهر، نقش میندند و به جای میماند.

### مرجع مداخله

باشناسایی مرجع مداخله (اقدام کننده)، مداخله در بافت فرسوده قانونمند شده و از اقدامات موازی جلوگیری میگردد.

### مستندات قانونی

مستندات قانونی مداخله (ابزار قانونی اقدام) که با شناخت آن حدود اختیارات روشن شده و از اقدامات نسنجیده که در پاره ای از موارد منجر به خسارتهای جبران ناپذیری میگردد، جلوگیری میشود.

### گونه های مداخله در بافتهای فرسوده

مداخله در بافتهای فرسوده به منظور ایجاد تعادل میان توانهای بالقوه و بالفعل یک بافت صورت میگیرد. به این مفهوم که بتوان با مجموعه ای از اقدامات، شرایط نابسامان را بسامان کرد. در یک بافت نسبت به گونه بافت طیف گسترده ای از مداخلات میتواند صورت گیرد. این گونه ها در دسته بندیهای زیر قابل طبقه بندی است. (براساس میزان وفاداری به گذشته)

الف) بهسازی

ب) نوسازی

ت) بازسازی (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۴)

### دیدگاههای مختلف تحقق برنامه های بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری

- برخی معتقدند، با توجه به تجربه ژاپن و برخی کشورهای آسیای جنوب شرقی، برنامه تنظیم دوباره زمین باید مورد توجه قرار گیرد و محله های فرسوده کلاً باید تخریب و با طرح جدید و با رعایت توجه اقتصادی برای ایجاد رغبت و جلب سرمایه گذاران در قالب پروژه های یکپارچه، نوسازی گردد.
- برخی دیگر معتقدند، بافت های فرسوده شهری، مملو از یادگارها و نمادهایی که تعلق خاطر ساکنان را به همراه دارد. برنامه های بهسازی و نوسازی، باید به این موضوع احترام گذاشته و درصدد حذف نمادها و یادگارهای مزبور نباشد و دولت و شهرداری یک سری طرح ها و پروژه های ساماندهی و روان بخشی اجرا نمایند.

● دسته سوم معتقدند با رویکرد توانمندسازی ساکنان و مالکان بافت های فرسوده شهری و ایجاد انگیزه در سازندگان و سرمایه گذاران، دولت و شهرداری ها بستر حمایتی و تشویقی لازم را فراهم نموده تا شاهد نوسازی، مرمت و مقاوم سازی خودبخودی بود

### الگوها و راهبردهای بهسازی ونوسازی:

بدیهی است که در هربافت شهری متناوب آن باید از راهبردها و راهکارهای مناسب استفاده کرد و استفاده از راهبردها بصورت یکسان برای تمامی بافتهای شهری بدون در نظر گرفتن ویژگیهای و شرایط خاص هر بافت، اشتباهی محض و چه بسا خطر ساز است. (حیدر نتاج، ۱۳۸۳: ۴۶-۷۲) لذا نمونه های از راهبردهای بهسازی ونوسازی شهر را مشخص و تبیین میکنیم.

الف) ساماندهی حمل و نقل بافتهای قدیم شهری مهمترین عامل رکود و فرسودگی بافتهای قدیم شهری نارسایی شبکه گذر گاهی و تسهیلات حمل و نقل شهری است.

مهمترین روشها والگوهای برنامه ریزی حمل و نقل بافت قدیم و توسعه شبکه دسترسی و حمل معضلات ترافیک شهری در این بافتهای شهری عبارتند از:

۱- گسترش دسترسی برای عابران پیاده: اگر در اطراف بناها شبکه های پیوسته ای از کوچه ها و پیاده رو های عریض، ایمن، روشن، زیبا و متنوع وجود داشته باشد شهروندان به پیاده روی تشویق و افراد بیشتری پیاده روی را جانشین استفاده از اتومبیل میکنند و از تراکم ترافیک کاسته میشود.

۲- وسایل نقلیه اضطراری مثل ماشینهای آتش نشانی، آمبولانس و پلیس باید بتوانند خود را با سرعت و با کمترین زمان به کلیه بناها برسانند

۳- امکان حرکت برای وسایل نقلیه خدمات شهری مانند خودروهای حمل زباله باید فراهم گردد.

۴- توسعه فضاهای باز و فضاهای پارکینگ های عمومی طبقاتی و زیرزمینی در اطراف بافت قدیم در کاهش مشکلات ترافیک بسیار موثر است.

۵- دسترسی به ایستگاههای وسایل نقلیه عمومی بویژه تقویت نقش وسایل نقلیه عمومی، بویژه امکان حرکت برای وسایل نقلیه حمل بار و کالا فراهم گردد.

ب) طراحی بهینه فضاهای شهری

مقوله طراحی شهری بدلیل دامنه وسیع آن و به لحاظ میزان و نوع مداخله در بافت، ضمن داشتن تنوع در اقدامات پیشنهادی به لحاظ پاسخگویی به تمام نیازهای کالبدی و عملکردی اهمیت و ضرورت نسبتا زیادی دارد. پرداختن به برنامه ریزی برای بخشی از یک بافت شهری قدیمی نمیتواند فارغ از ایده های شکل دهنده ساختار کلی شهر انجام پذیرد.

به منظور توسعه حیات در بافت‌های فرسوده راهکارهای ذیل پیشنهاد میشود که بسته به شرایط و اوضاع هر بافتی برخی از راهبردهای قابل اجراست. (شماعی، ۱۳۸۰: ۳۹۶-۳۹۳)

۱- تکامل و توسعه طراحیها و الگوهای معماری و شهرسازی سنتی و بومی ضمن حفظ هویت فرهنگی آنها با توجه به امکانات و وسایل مدرن به منظور حفظ هویت و حیات مدنی هر شهر.

۲- احداث حلقه های دسترسی پیرامون مجموعه های شهری ضمن ایجاد پیوند و انسجام بافت قدیم و میانی و ایجاد کاربریهای عمومی از جمله فضای سبز و تفریحی، آموزشی، بهداشتی، تجاری و خدماتی در اطراف آنها به منظور دسترسی و تامین نیازهای ساکنان بافت فرسوده.

۳- ساماندهی کاربری اراضی و رفع کاربریهای ناسازگار و مزاحم در بافت به منظور هماهنگی و سازگاری مطلوب در کاربری اراضی بافت قدیم از طریق تهیه و تصویب قانون مقررات مناسب کاربری اراضی و نظارت دقیق بر اجرای آن به منظور توسعه فعالیتها و خدمات شهری در سطح بافت قدیم.

۴- دخالت دولت با مشارکت شرکتهای خصوصی و مشارکت مردمی در خرید منازل مسکونی رها شده یا فضاهای بدون کارکرد با وضع قوانین خاص برای توسعه فضاهای عمومی در بخش مرکزی شهر به منظور ایجاد بسترهای توسعه روابط اجتماعی و فرهنگ بومی.

### راهبرد ساماندهی کاربری اراضی:

ساماندهی کاربری اراضی شهری یکی دیگر از اقدامات بنیادی بهسازی و نوسازی شهری است. از آنجا که هر اقدام بهسازی و نوسازی و هر بی رونقی، رکود و تخریب در کالبد و فضاهای شهری تاثیراتی بر محیط کالبدی، اقتصادی و اجتماعی اراضی و املاک مجاور و واحدهای همسایگی خود میگذارد، برنامه ریزی ساماندهی زمین اهمیت دوچندان دارد. عبارتی دیگر زیربنای برنامه ریزیهای بهسازی و نوسازی شهری برنامه ریزی کاربری اراضی است. برنامه ریزی کاربری اراضی شهری هسته اصلی و زیربنای برنامه ریزی شهری از جمله برنامه ریزی بهسازی و نوسازی شهری است. (سعید نیا، احمد، ۱۳۷۸: ۱۳)

در حال حاضر، رویکرد عمده در زمینه ساماندهی کالبدی - فضایی شهرها، مبتنی بر راهبردهایی است که بیشتر به هماهنگی کاربریها، هماهنگی شهر با طبیعت، تعادل اکولوژیک، هوای پاک و محیط زیست سالم، نزدیکی کار و مسکن، تفریح سالم، روان سازی ترافیک، توسعه روابط اجتماعی سالم و مانند اینها معطوف است. (مهندس مشاور زادبوم، ۱۳۷۰: ۱۱-۱۶)

بنابراین محورهای اساسی در طرحهای ساماندهی زمین شهر یا از جمله بافت‌های قدیم شهری عبارتند از:

۱- بررسی و منطقه بندی فضاهای شهری براساس قدمت و شیوه و سبک معماری

۲- بررسی و ارزیابی مقررات و قوانین مربوط به بهسازی و نوسازی فضاها و به روز کردن آنها



- ۳- نارسایی ها و تنگناهای ناشی از عدم هماهنگی و ارتباط کافی بین سازمانهای اجرایی.
- ۴- نارسایی ها و تنگناهای مالی و مستمر نبودن منابع درآمد شهرداریها، عدم تدوین تراز مالی بر ای طرحها، کاهش کمک دولت به شهرداریها
- ۵- نارساییهای نظام مدیریتی و سازمان نیروی انسانی که از تخصص لازم و آموزشهای لازم شهرسازی و معماری و برنامه ریزی شهری و مدیریت شهری برخوردار نیستند. نارسایی قوانین مالیات بر مسکن و زمین ساخت و ساز.
- ۶- نارسایی ها و تنگناهای حقوقی و قانونی اعم از مقررات مال الاجاره و وجود حق سرقفلی و مالکیت خصوصی گسترده در اراضی و املاک شهری و تفکیک ثبتي اراضی حاشیه شهرها، نارسایی قوانین مالیات بر مسکن و زمین و ساخت و ساز. برخی از مصوبات شورای عالی شهرسازی و پاره ای از اقدامات شهرداریها ی شهرهای بزرگ کشور طی چند سال اخیر و واکنش های عمومی و نهادهای قانونی کشور در برابر آنها، موید روند روبه رشد این وضعیت هستند. امید است با تحول و تکامل روبه رشد طرحهای جامع بتوان در بهسازی و نوسازی شهری بیشتر موثر واقع شد.

### طرح تجميع

آخرین راهبردی که میتواند در بهسازی و نوسازی بافت قدیم شهرها کارساز باشد، طرح تجميع است. این طرح تنها در زمانی توجیه میشود که نه بناهای موجود در بافت دارای ارزش باشند و نه مجموعه عناصر شهری ارزشمند ارائه دهنده همچنین به دلیل فرسودگی ها و نابسامانیها مختلف دیگر به هیچ روی قابل استفاده نباشند. در نهایت تخریب املاک و تجميع پلاکهای ثبتي شهر مطرح میشود.

با توجه به این دیدگاه در بخشهایی که به دلایل گوناگون امکان احیای سلول به سلول یا تک بنا وجود ندارد. آن محدوده از بافت که فاقد ارزش و در عین حال مخروبه است، تملک میگردد. و پس از تجميع املاک بعنوان مجموعه ای منسجم مجددا طراحی و نوسازی میشوند. (نتاج، حیدر، ۵۶: ۱۳۸۳)

دلایل تجميع اراضی و املاک شهری بشرح زیر میباشند:

- ۱- پیچیدگی مالکیتها در اثر تقسیم پی در پی قطعات و کوچک شدن نامنظم آنها و یا تقسیم شدن مالکیت بین وارثان و عدم رسیدگی مالکان به مایملک به دلیل اختلافات و موانع قانونی.
- ۲- بلوکهای شهری از حیث عناصر متشکله خود از جمله شبکه گذرگاهی، فضای سبز، پارکینگ، فضاهای ورزشی، تفریحی، بهداشتی و آموزشی دارای معضلات ساختاری اند، که با تخریب و نوسازی تک پلاکها امکان بهسازی و نوسازی شهری بافت شهری فراهم نمیشود، حتی بهسازی و نوسازی پلاک های منفرد بعضا به مزمن شدن مشکلات ساختاری بافتهای ناکارآمد میگردد.
- ۳- خرید فضاهای شهری و تخریب آنها و تجميع قطعات املاک و آماده سازی برای کاربریهای مناسب ضروری است. براساس اقدامات تجميع در ایران معمولا در بافتهای شهری که دارای ویژگیهای زیر باشند طرح تجميع صورت گرفته است:

الف) بافت‌هایی که قطعات املاک آن کوچک و زیر ۱۲۰ متر مربع است و از نظر سلسله مراتب دسترسی، به دلیل وجود گذرهای کم عرض، طولانی، بن بست و بعضاً پیچ در پیچ و دارای معضلات زیستی اند.

ب) بافت‌هایی که قطعاتشان نامنظم است و از گذر بندی مناسبی برخوردار نیستند.

ج) بافت‌هایی که از ساختار و چشم انداز فرسوده و ناکارآمد برخوردارند و از نظر ایمنی در مقابل آسیب‌های طبیعی از جمله زلزله، سیل، طوفان، بارش مقاومت لازم را ندارد.

د) بافت‌هایی که بایشینه روستایی که به مرور زمان در داخل محدوده خدماتی شهر قرار گرفته اند. ساختار و نوع گذرها و نیز املاک وابسته این بافت‌ها با مقتضات زندگی شهری متناسب نیستند و به عللی فرایند استحاله آنها چنان عینیت نیافته است.

ه) بافت‌های حاشیه ای و پیدایش زاغه نشینی و آلونک نشینی در حاشیه شهر و یا حتی در بخش مرکزی و بافت‌های قدیمی شهر، سلامت، ایمنی، آسایش شهر را به مخاطره انداخته است.

بدین ترتیب تجمیع قطعات برای نوسازی مطرح میشود. معمولاً تجمیع در سه مقیاس صورت میگیرد:

الف) تجمیع در مقیاس خرد (چند پلاک)

ب) تجمیع متوسط (تجمیع چند بلوک یا دوبلوک)

ج) تجمیع کلان (در مقیاس بیش از دو سه بلوک کامل یا چندین بلوک کامل) (نتاج، حیدر، ۱۳۶:۱۳۸۳)

هدف اصلی از تجمیع قطعات ایجاد تحول اساسی در بافت‌های نا کارآمد، اصلاح قطعات مسکونی، اصلاح شبکه گذرگاهی، تامین خدمات عمومی در بافت و بطور کلی بهبود شرایط زیستی از جمله امنیت شهری، رفاه و آسایش شهروندان و توسعه فضاهای شهری است.

سیاستها و شیوه های بازسازی در تجمیع

۱- در تجمیع پلاکها و بازسازی شهری باید تا حد امکان سلسله مراتب دسترسیها به خوبی اجرا شود. از جمله تعریض مناسب خیابانها و کوچه ها با حذف بعضی از بن بست ها و کوتاه کردن معابر و سهولت دسترسی از طریق ایجاد معابر جدید.

۲- در تجمیع پلاکها و بازسازی بافتها، باید حداکثر مشارکت مردمی بویژه مشارکت مالکان و ساکنان حتی مستاجران در نظر گرفته شود. مشارکت مالی، مشارکت فنی و فرهنگی در طراحی و ساخت و سازهای جدید میتواند فرایند تجمیع و بازسازی را موفق تر و پایدارتر سازد.

۳- در تجمیع پلاکها و بازسازی بافتها، باید از حداکثر قابلیت‌های قوانین و ضوابط موجود بهره گرفت. در این باره، تسهیل امور ثبتی - حقوقی تجمیع، استفاده بهینه از ابزارهای تغییر کاربری و تراکم ساختمانی بسیار اهمیت دارد.

۴- در این روند باید به تقابل و تراحم کاربریها و مناطق شهری پایان داده شود. در این باره شاید کار اصولی از این قرار باشد که در هسته مرکزی شهر برای ساماندهی اساسی بورسهای تجاری و ساماندهی وضعیت ترافیک و حفاظت از بافت‌های

تاریخی-فرهنگی و ارائه شیوه های کارآمد برای حفظ عناصر تاریخی-فرهنگی کاربریهای عمومی و توریستی، فرهنگی رایبشتر مورد توجه قرار دهیم.

### جمع بندی و نتیجه گیری

کشورهای جهان اعم از توسعه یافته و یا در حال توسعه در برهه ای از زمان با پدیده افزایش جمعیت شهرنشین مواجه بوده و یا خواهند بود. کشورهای در حال توسعه که غالباً در دهه های اخیر با این پدیده روبرو شده اند، با مشکلات بیشتری در این عرصه مواجه هستند چرا که از یکسورخ شهرنشینی در آنها بیشتر از نرخ شهرنشینی کشورهای توسعه یافته در دوران اوج شهرنشینی است و از سویی دیگر اکثر قریب به اتفاق چنین کشورهایی با کمبود شدید منابع مالی مواجه اند. این امر با توجه به به هزینه بر بودن طرحهای معمول توسعه شهری، این کشورها را با معضل اساسی مواجه کرده است. از مهمترین پیامدهای چنین روند شهرنشینی در کنار عدم تامین زیر ساختهای مناسب شهری برای ساکنین و مهاجرین شهرها، بوجود آمدن بافتهای نامنظم و فرسوده پیرامون شهری و درون شهری است که معضلات متعدد: اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی را بدنبال خواهد داشت. این مساله در کنار تبدیل شدن زمین به یک منبع کمیاب اجتماعی در دهه های اخیر باعث شده است که استفاده بهینه از بافت های فرسوده که یکی از منابع اصلی تامین زمین درون شهری است اهمیت ویژه ای بیابد. در حال حاضر در کشور ایران بیش از ۴۰ هزارهکتار بافت فرسوده شهری وجود دارد که با توجه به مشکلات متعدد بیان شده برای بافتهای فرسوده فخصوصاً زلزله خیز بودن ایران این مساله تبدیل به "تهدیدی" انسانی، اجتماعی و اقتصادی برای شهرها و کلان شهرها شده است. لکن با در نظر گرفتن این امر که تنها راه حل خروج از بسیاری از معضلات کلان شهرها احیا و بازسازی بهینه بافتهای فرسوده شهری است، میتوان این مساله "فرصتی" ارزشمند نیز قلمداد گردد، فرصتی که در صورت اعمال سیاستهای صحیح شهری میتواند تحولی اساسی را در جهت توسعه پایدار شهری در پی داشته باشد.

بافت مسکونی منطقه ۸ بخصوص ناحیه ۳ آن کاملاً ریزدانه، فشرده با نفوذپذیری نامطلوب، ناپیوسته و با توزیع فرسودگی زیاد، کیفیت نیمه پایدار و تراکم ساختمانی می باشد لذا بافت این ناحیه جزو بافتهای مساله دار شهری بوده که این موضوع منجر به توزیع و تولید انواع آلودگی ها در محیط، کاهش ارزشهای کیفی بافت شهری و در نهایت از بین رفتن انگیزه ساکنین فعلی و مهاجرت این گروه از ناحیه و جایگزینی اقشار کم درآمد و بی بضاعت اجتماعی شده است.

نکته مهمتر آنکه با توجه به کیفیت نامناسب ابنیه و فرسودگی بافت آسیب پذیری این بافت بهنگام بروز زلزله بسیار بالا بوده و با توجه به نفوذپذیری نامطلوب بافت امداد رسانی به آسیب دیدگان با مشکلات جدی روبرو گردد. با توجه به اینکه محدوده بافت فرسوده ناحیه ۳ بخصوص محله مجیدیه از نظر شبکه معابر، بناهای کم دوام و قطعات تفکیکی در وضعیت بسیار نامساعدی قرار دارد و با توجه به وسعت و هزینه فرسودگی در بافت ناحیه اقدام دولت همراه با مشارکت مردم قابل بررسی است ولی ضعف بنیه مالی ساکنین از مهمترین عوامل بازدارنده ساکنین محلات در مشارکت در امر بازسازی بافت مساله دار شهری است.

## پیشنهادهای

در احیا و بازسازی بافتهای فرسوده لازم است شاخص ها و اصولی رعایت گردد:

### ۱- توانمند سازی ساکنین بافتهای فرسوده:

احیای بافتهای فرسوده، عموماً ارزش افزوده قابل توجهی را در پی دارد، این فرآیند باید به گونه ای طراحی شود که مالکان ساکن در بافت فرسوده نیز از این روش افزوده ایجاد شده بهره ببرند چرا که در غیر اینصورت این مالکان که معمولاً توانایی سکونت در بافتهای مناسب شهری را ندارند به دیگر بافتهای فرسوده منتقل خواهند شد. در صورت عدم توانمند سازی یا کمین بافتهای فرسوده عملاً تنها مشکل یک بافت فرسوده به دیگر بافتها منتقل میشود از طرف دیگر به دلیل کاهش عرضه مسکن مناسب چنین اقشاری در فرایند بازسازی و افزایش نیاز از سوی دیگر، هزینه مسکن در سبب هزینه خانوار دهکهای پایین درآمدی و مستضعف افزایش می یابد.

### ۲- رعایت اصول معماری و شهرسازی

بدین معنی که فرایند اصلاح بافت فرسوده میبایست به گونه ای طراحی شود که در نهایت منجر به ایجاد یک بافت با هویت فرهنگی و مطابق استانداردهای فنی شود. رعایت چنین اصولی میتواند منجر به استفاده بهینه از منابع محدود و موجود شود.

### ۳- مقیاس اقتصادی و اقتصاد مقیاس:

فرایند اصلاح بافت فرسوده میبایست هم از یکسو از مقیاس اقتصادی مطلوب برخوردار باشد و هم از سوی دیگر اقتصاد مقیاس را مد نظر داشته باشد. بدین معنی که این فرایند بایستی در مقیاس انجام شود که به نقطه سر به سر اقتصادی برسد یعنی درآمد و هزینه برابری کند (مقیاس اقتصادی) و از طرفی هرچه پروژه در ابعاد وسیعتری انجام شود به دلیل سرشکن شدن هزینه های ثابت پروژه تعداد بیشتر و کاهش برخی هزینه های تغییر به دلیل افزایش مقیاس هزینه نهایی بازسازی هر واحد کاهش می یابد. (اقتصاد مقیاس)

### ۴- جلوگیری از سوداگری زمین

در فرایند اصلاح بافتهای فرسوده به دلیل درگیر بودن با بازار زمینهای درون شهری که دچار نوسانات شدید قیمت است امکان سوداگری در بخش زمین وجود دارد. بنابراین با توجه به نقش حیاتی این زمینها به عنوان تنها فرصت باقی مانده برای رفع مشکلات کلان شهرها، بایستی روند بافت به گونه ای باشد که از افتادن این زمینها در ورطه سوداگری جلوگیری شود.

### ۵- احیا و بازسازی سریع و کامل بافتها:

طولانی شدن فرایند احیا و بازسازی بافتهای فرسوده موجب میشود تا انگیزه داوطلبان بخش خصوصی و یا سازمانهای موظف در امور نوسازی از بین برود به علاوه به دلیل اینکه فرایندهای احیا و بازسازی بافت زندگی مردم ساکن در بافت را تحت تاثیر قرار میدهد زمان انجام پروژه از اهمیت خاصی برخوردار است.

## ۶- توانمند سازی بخش عمرانی برای تامین مسکن گروههای هدف:

فرایند احیا و بازسازی بافتهای فرسوده را میتوان به گونه ای طراحی کرد که یا مستقیماً و یا از طریق شرایطی که در فرایند احیای بافت بوجود میاید، منجر به توانمند سازی دولت در اعمال سیاستهای خود جهت تامین مسکن و گروههای هدف شود. برای مثال در صورتی که فرایند احیا و بازسازی منجر به آزادسازی زمینهای شهری شود، دولت میتواند از این امکانات بوجود آمده برای تامین مسکن گروههای هدف که در اولویت قرار دارند، استفاده کند.

## ۷- توانمند سازی بخش عمومی برای کمک بافتهای واقع در طرحهای شهری

یکی از مهمترین دولتهای محلی یا شهرداریها تملک پلاکهای است که در طرحهای توسعه شهری اعم از احداث اتوبانها، پارکینکها، فضاهای سبز و... قرار میگیرد. فرایند احیای بافتهای فرسوده بایستی به گونه ای دولت محلی را در پیشبرد این طرحها یاری کند.

## منابع و مآخذ

- خان احمدلو، ر. (۱۳۷۸). ارزیابی طرح جامع قم. پایان نامه کارشناسی ارشد به راهنمایی سیاوش انصاری نیا، دانشگاه شهید بهشتی، دانشکده معماری و شهرسازی، تهران.
- شکوئی، ح. (۱۳۸۳). دیدگاههای نو در جغرافیای شهری. جلد اول، انتشارات سمت، تهران.
- رهنما، م. ر. (۱۳۸۸). اثرات اجرای طرحهای بهسازی و نوسازی مرکز شهر مشهد بر محله پایین خیابان. جغرافیا و توسعه، شماره ششم، پیاپی ۱۱، زاهدان.
- مومنی، م و فعال قیومی، ع. (۱۳۸۶). تحلیل داده های آماری با استفاده از SPSS. انتشارات کتاب نو، تهران.
- زبردست، ا. (۱۳۸۰). کاربرد فرایند تحلیل سلسله مراتبی در برنامه ریزی شهری و منطقه ای. مجله هنرهای زیبا، شماره ۱۰، صص ۲۲-۱۳.
- حبیبی، م. (۱۳۷۷). از شار تا شهر تحلیلی تاریخی از مفهوم شهر و سیمای کالبدی آن. انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول.
- حبیبی، ک و پوراحمد، ا و مشکینی، ا. (۱۳۸۶). بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری. نشر انتخاب، تهران.
- شماعی، ع و پوراحمد، ا. (۱۳۸۴). بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا. انتشارات دانشگاه تهران.
- سازمان راه و شهرسازی استان کهگیلویه و بویراحمد، معاونت شهرسازی، ۱۳۸۷.
- شهرداری دوگنبدان، معاونت شهرسازی و GIS، 1391.
- سایت استانداری کهگیلویه و بویراحمد، ۱۳۹۰.
- قدسی پور، ح. (۱۳۸۴). فرایند تحلیل سلسله مراتبی. تهران: انتشارات دانشگاه صنعتی امیرکبیر.
- جهانشاهی، م. (۱۳۸۲). بافت فرسوده و مسئله ساخت و ساز شهری. مجله منظر شهری، شماره ۴.
- ابلقی، ع. (۱۳۸۰). بافت تاریخی، حفاظت، مرمت، بهبود و یا نوسازی؟. مجله هفت شهر، سازمان توسعه شهری، شماره ۴.
- فرخ زنونزی، آ. (۱۳۸۰). حمل و نقل و برنامه ریزی محیطی در جنوب شرق ایران. انتشارات اطلاعات، تهران.

- بیگ زاده زرنق، ح. (۱۳۷۹). برنامه ریزی برای احیاء فیزیکی بافت قدیم، (مطالعه موردی: محله جماران). پایان نامه کارشناسی ارشد به راهنمایی دکتر پور جعفر و مشاوره دکتر انصاری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران.
- یوسفی، ل، (۱۳۸۷)، تحلیل فضایی بافت فرسوده شهری و آینده نگری آن ها در محلات ریحان و خیابان شهر قزوین، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی.
- داوودپور، ز و نیک نیا، م، (۱۳۹۰)، بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری راهبردی به سوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده کوی سجادیه)، فصلنامه آمایش محیط، شماره ۱۵.
- Rosemary D. F. Bromley, Andrew R. Tallon and Colin j. Thomas (2005), City center regeneration through residential development: Contributing to sustainability, Urban Studies, Vol 42, No 13.
- Loosim, R, (1996), Urban conservation policy and the pre servation of historical and cultural. Volume 13, Issue 6, December 1996, pp. 399–409.
- Edwin Chan, Grace K.L.Lee (2008); critical factors for improving social sustainability of urban renewal projects; Soc India Res; vol.8.
- Ozlem Geuzey (2009); Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization; Cities; vol.26.