

# بررسی عوامل تأثیرگذار بر بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده - تاریخی

## (مطالعه موردی: شهر لامرد)

رضا مستوفی\*، طاهره عرفان منش\*\*، امیر صابری\*\*\*، محمدرضا اکبری\*\*\*\*

تاریخ دریافت: ۹۴/۲/۶ تاریخ پذیرش: ۹۴/۹/۱۰

### چکیده

بافت‌های فرسوده و قدیمی شهرهای ایران که در اغلب موارد هسته اولیه و بخش اصلی شهرها را تشکیل می‌دهند، از یک طرف جزء میراث فرهنگی و تاریخی آن شهرها محسوب شده و حفظ و بهسازی کالبدی و توانمندسازی عملکردی آنها واجب بوده و از طرف دیگر اغلب این بافت‌ها با گذشت زمان و عدم توجه و نگهداری مناسب، دچار فرسودگی و اضمحلال کالبدی و عملکردی می‌گردند. همگام با تغییرات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و فناوری‌های جدید، بافت‌های شهری با تغییر شکل و شالوده مواجه گردیده‌اند، چرا که شهر نیز همچون سایر پدیده‌های مصنوعی انسان‌ساخت در طول زمان دچار تغییر و تحول می‌گردد. در ایران اغلب شهرهای کهن و پرجمعیت دارای چنین وضعیتی هستند و در این راستا این تحقیق در شهر لامرد واقع در جنوب استان فارس انجام شده است که هدف از این پژوهش بهسازی و نوسازی و شناخت نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدیدها و برطرف کردن آنهاست. ارائه استراتژی با استفاده از مدل SWOT است. در این پژوهش از روش توصیفی - تحلیلی استفاده شده و نوع آن نیز کاربردی می‌باشد. نتایج نشان می‌دهد که روند رو به رشد در ساخت‌وساز به‌عنوان اولین فرصت، قرارگیری شهر در پهنه‌بندی زلزله با خطر بالا به‌عنوان نخستین تهدید، پتانسیل استفاده از زمین‌های بایر و بدون استفاده جهت ایجاد فضاهای مناسب جهت ارتقای کیفیت زیست محیط به‌عنوان نخستین قوت و پایین بودن تعداد ابنیه باکیفیت نوساز و استاندارد به‌عنوان نخستین ضعف محسوب می‌شود. و در نهایت با توجه به نقاط قوت، ضعف، تهدید و فرصت به تدوین استراتژی‌ها اقدام گردید.

واژه‌های کلیدی: بهسازی شهری، نوسازی شهری، بافت فرسوده شهری، مدل SWOT شهر لامرد

### مقدمه

بررسی وضعیت شهرهای ما و تحولاتی که در طی چند دهه اخیر از سال (۱۳۰۰) تاکنون رخ داده است، مبین وجود این نکته است که در سرزمین ما، مفهوم شهر امروزی به‌کلی با معنی و مفهوم شهر در گذشته فرق کرده است. شهر امروزی

rmostofi00@yahoo.com

\* استادیار جغرافیای دانشگاه یزد.

erfanmanesh@yahoo.com

\*\* کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه یزد. (نویسنده مسئول).

amir\_sabr3v@yahoo.com

\*\*\* عضو هیئت علمی دانشگاه علامه طباطبائی

mreakbari03@gmail.com

\*\*\*\* دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه شهید بهشتی.

ما مناسبات منطقی و سازنده و تشکیل یافته خود را با مفهوم آن در گذشته به تدریج از دست داده است و مفهوم جدیدی از شهرنشینی به جای آن نشسته است. در نوع جدید شهرسازی شهرهای ما مستقیماً از دگرگونی‌های شهرسازی در غرب و در چارچوب صنعتی شدن آن‌ها الگوبرداری شده است (وحدتی اصل، ۱۳۸۰: ۴۵).

همگام با تغییرات اقتصادی اجتماعی و فرهنگی و فناوری‌های جدید، بافت‌های شهری با تغییر شکل و شالوده مواجه گردیده‌اند، چرا که شهر نیز همچون سایر پدیده‌های مصنوعی انسان‌ساخت در طول زمان دچار تغییر و تحول می‌گردد. این توسعه فرآیندی پویا و مداوم است که در طی آن محدوده‌های فیزیکی شهر و فضاهای کالبدی آن از حیث کمی افزایش و از حیث کیفی تغییر می‌یابد و اگر این روند سریع و بی‌برنامه باشد به ترکیب فیزیکی مناسبی از فضاهای شهری نخواهد انجامید (حبیبی، ۱۳۷۵: ۱۳).

بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهر اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و از ارزش‌های مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. (توسلی، ۱۳۷۹: ۷۵) بافت فرسوده شهرهای تاریخی ما از یک سو آشفته‌ترین، فرسوده‌ترین و پر مشکل‌ترین نواحی شهر و از سوی دیگر عامل ارزش‌های تاریخی و فرهنگی گرانبهایی است که در کالبد آن تبلور یافته است و شگفت‌تر از آن‌که هر دوی این خصلت‌های متضاد روزبه‌روز سنگین‌تر می‌شود. (صفان‌ش، ۱۳۷۲: ۲۶)

مشکلات عدیده‌ای که فرسودگی بافت‌ها در ابعاد مختلف برای مدیریت شهری و مسئولان پیش آورده، ابتدا از نظر فرسودگی کالبدی و نارسایی زیرساخت‌های شهری مطرح می‌شود و در پی آن جابه‌جایی جمعیت و جایگزین شدن جمعیت مهاجر و ناهمگن، و به‌طور کلی جایگزین شدن اقشار نازل اجتماعی در این محله‌ها که گسترش ناهنجاری‌های مختلفی از قبیل ناهنجاری‌های اجتماعی، مشکلات فرهنگی و گاه مشکلات سیاسی، از پدیده‌های عمده هستند که همگی در فرسودگی و ناکارآمدی بافت فرسوده شهری ریشه دارند.

شهر لامرد در جنوب استان فارس با ارکان تشکیل‌دهنده خود در یک شرایط متعادل و پویا در طول زمان شکل گرفته و به حیات خود ادامه داده است. امنیت، اقتصاد، تجارت، فرهنگ، مذهب، عوامل سیاسی، موقعیت‌های اقلیمی و جغرافیایی و نیز تولید هر یک به‌نوبه خود سبب پیدایش نظمی هدفمند در کالبد، تعادل و پویایی در عملکرد، زندگی در فضا، هویت در توسعه و ساخت در شهر شده‌اند. این شهر با بیش از ۲۲۱۵۶ نفر جمعیت در سال ۱۳۸۵، حدود ۱۴۲۸ هکتار مساحت دارد که ۵۵.۶ هکتار از مساحت شهر لامرد را بافت فرسوده تشکیل می‌دهد، که این بافت از کیفیت محیطی مناسبی برخوردار نمی‌باشد. بافت فرسوده به‌خودی‌خود به‌عنوان یک معضل شهری می‌باشد اما در حقیقت دارای پتانسیل بالقوه می‌باشد که می‌تواند با شناسایی، برنامه‌ریزی و اجرای دقیق به یک فرصت خوب تبدیل شود و برای ساکنان آن مفید واقع گردد. اما برنامه‌ریزی برای بافت فرسوده نیاز به برنامه‌های دقیق و تحلیل شده دارد که تاکنون برنامه مناسبی جهت بهبود وضعیت در بافت‌های فرسوده شهر لامرد صورت نگرفته است.

## مبانی نظری

### بافت شهر<sup>۱</sup>

بافت عبارت است از میزان ریزی و درشتی مخلوط در یک حومه جدید که ممکن است دارای بافت درشتی از ساختمان‌ها و یا نوع خانوار باشد درحالی‌که یک بخش قدیمی مرکز شهر دارای بافتی ریز خواهد بود، بافت شهر به معنی این که عناصر کالبدی، فعالیت‌ها و ا فشار مردم به چه صورت در فضا با یکدیگر تلفیق می‌شوند که یکی از مشخصات بارز و اساسی شهر است (لینچ، ۱۳۷۲: ۵۴۰).

بافت شهری عبارت است از دانه‌بندی و درهم تنیدگی فضاها و عناصر شهری که به تبع ویژگی‌های محیط طبیعی، به‌ویژه توپوگرافی و اقلیم در محدوده شهر یعنی بلوک‌ها و محله‌های شهری به‌طور فشرده یا گسسته و بانظم خاصی جایگزین شده‌اند (توسلی، ۱۳۶۸: ۵۱). بافت هر شهر کمیتی پویا و در حال تغییر است که وضع کالبدی و چگونگی رشد و گسترش آن را در طول زمان نمایان می‌سازد. بافت هر شهر ابتدا دانه‌بندی فضای کالبدی شهر، یعنی فضاها، خالی و پر، و تراکم آن‌ها را نسبت به هم مشخص می‌سازد. همچنین چگونگی و فاصله بین عناصر را معین می‌کند (حائری، ۱۳۶۸: ۲۲). بافت هر شهر نحوه شکل‌گیری و مراحل رشد و توسعه شهر در طول تاریخ را نشان می‌دهد (سلطان‌زاده، ۱۳۶۵: ۲۹۹).

### ۱- بافت قدیمی شهر<sup>۲</sup>

بافت قدیمی به آن نوع یکدستی سکونت و انسجام فضاها، کالبدی گفته می‌شود که متعلق به نظام اجتماعی قدیم است که در آن نظام اجتماعی با نظام زندگی اجتماعی امروزی فرق دارد. (خالقی مقدم، ۱۳۷۵: ۳۶) به‌طور کلی آن بخش از شهرهای ایران که تا عهد قاجار شکل گرفته‌اند، را می‌توان بافت قدیم نامید و منظور زمانی است که هنوز تغییر و تحولات تکان‌دهنده دوران پهلوی شروع نشده است. (توسلی، ۱۳۸۶: ۵) و از نظر سبک معماری و شهرسازی ویژگی‌های شهرسازی اصیل و سنتی در آن حاکم است (حائری، ۱۳۷۱: ۲۷). این بافت‌ها با وجود فرسودگی کالبدی، نشان‌دهنده هویت تاریخی شهرها و دارای ارزش‌های مکانی، فضایی، تاریخی و اجتماعی هستند (خادمی، ۱۳۷۹: ۱۰). بنابراین این‌گونه بافت‌ها در اطراف هسته اولیه شهرها، یعنی بافت تاریخی و پیوسته به آن، شروع به شکل‌گیری کرد. این بخش از شهر که در حدفاصل گذر از شهرنشینی آرام به شهرنشینی سریع شکل گرفت، نه‌چندان تاریخی است و نه‌چندان جدید است. حتی سازمان‌یابی فضایی آن چیزی در حدفاصل فضای بافت تاریخی و جدید است. می‌توان تصور کرد که کالبد شهرهای ایران در سه دهه اول قرن ۱۴ هجری شمسی از بافت تاریخی و قدیمی تشکیل شده بود (فلامکی، ۱۳۸۰: ۱۰۸).

<sup>۱</sup>. Urban Texture

<sup>۲</sup>. Old Urban Texture

## ۲- بافت تاریخی<sup>۳</sup>

بافت تاریخی به بخش یا بخش‌هایی از شهرهای معاصر اطلاق می‌شود که منعکس‌کننده ارزش‌های فرهنگی - تاریخی شهر بوده و از تعامل انسان و محیط پیرامون او در طول تاریخ به‌دست آمده است. بافت دارای میراث شهری (بافت تاریخی)؛ بافتی است که دربرگیرنده آثار به‌جامانده از گذشته و جایگزین ناپذیری هستند که می‌توانند در آگاهی جوامع از ارزش‌های فرهنگی و گذشته خود کمک کنند. حفظ آن‌ها علاوه بر برانگیختن غرور ملی و ایجاد حس هویت، بر کیفیت زندگی نیز می‌افزاید. این آثار به یکی از سه دوره باستان، دوره تاریخی یا معاصر تعلق دارند، یا به ثبت آثار ملی رسیده‌اند یا در فهرست میراث‌های باارزش سازمان میراث فرهنگی گردشگری قرار می‌گیرند (حائری، ۱۳۶۸: ۲۰).

مهم‌ترین ویژگی مشترک این گونه بافت‌ها شامل این موارد می‌شود: این بافت‌ها اغلب در مرکز شهرهای قدیمی قرار دارند و به‌عنوان هسته اولیه تشکیل‌دهنده شهر محسوب می‌شوند. شکل‌گیری و رشد ارگانیک از دیگر مشخصات این بافت‌ها می‌باشد. همچنین عناصری اصلی و تعیین‌کننده شالوده شهر شامل مسجد جامع، بازار و محله‌های مسکونی در بافت‌های مذکور واقع‌اند. مصالح به کار گرفته شده در بناها عمدتاً محلی هستند و سرانجام این که بافت‌های قدیمی با شرایط محیطی تطابق روشن و عقلانی دارند (عالمی، ۱۳۸۳: ۲۲).

## ۳- بافت فرسوده<sup>۴</sup>

بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات خدمات و زیرساخت‌های شهری، آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنان و مالکین آن‌ها امکان نوسازی خودبه‌خودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای جهت سرمایه‌گذاری در آن را ندارد (غلامی، ۱۳۸۷: ۴۱). بخش‌هایی از بافت شهری که از لحاظ کالبدی کیفیت نامناسب فیزیکی و در معرض آسیب‌ها قرار دارند و باوجود قدمت تاریخی از دیدگاه ساختاری، عناصر و ابنیه دستخوش تغییر شده‌اند و از لحاظ کالبدی و معماری و مورفولوژیک واجد هیچ‌گونه ارزش تاریخی نیستند، در این گونه بافت‌ها ندرتاً به تک بناهای باارزش برمی‌خوریم (ابلقی، ۱۳۸۰: ۱۵).

شاخص‌های تشخیص بافت فرسوده بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عبارتند از:

ناپایداری: بلوکی ناپایدار است که دست کم ۵۰ درصد از بناهای آن غیر مقاوم، به دلیل فقدان سیستم‌های سازه‌ای مناسب و رعایت نکردن موازین فنی است.

نفوذناپذیری: بلوکی نفوذناپذیر است که حداقل ۵۰ درصد عرض معابر آن بن‌بست یا کمتر از ۶ متر باشد یا ضریب نفوذناپذیری آن کمتر از ۳۰ درصد باشد.

<sup>۳</sup>. Historicup texture

<sup>۴</sup>. Obsolete Texture

ریزدانگی: بلوکی ریزدانه است که حداقل ۵۰ درصد قطعات آن دارای مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع است. یعنی بنایی که در اجرای آن مفاد آیین‌نامه ۲۸۰۰ رعایت نشده باشد یا انطباق با آیین‌نامه مذکور را نداشته باشد (بلوک شهری عبارت است از محدوده‌ای که محصور به معابر حداقل ۸ متری می‌باشد) (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۳).

نوع مصالح: نوع مصالح به کار رفته در این‌گونه بافت‌ها عمدتاً از نوع خشتی، آجر و چوب یا آجر و آهن بدون رعایت اتصالات افقی و عمودی است.

مسئله جمعیت‌پذیری بافت‌ها، حریم گسل‌ها، مسیر قنات‌ها و رود دره‌ها و بافت‌های روستایی درون‌شهری و... از دیگر مسائلی هستند که در تعیین بافت‌های فرسود مؤثر می‌باشند.

ابعاد گوناگون فرسودگی عبارتند از: ۱- فرسودگی کالبدی- سازه‌ای  
۲- فرسودگی کارکردی ۳- فرسودگی در تصویر ذهنی (فرسودگی بصری) ۴- فرسودگی قانونی و رسمی ۵- فرسودگی مکانی ۶- فرسودگی مالی ۷- فرسودگی نسبی یا اقتصادی (تقی زاده مطلق، ۱۳۷۹: ۳۴).

## بهسازی

درباره بهسازی تعاریف متعدد از طرف متخصصان و صاحب‌نظران شهر و شهرنشینی ارائه شده است که در اینجا به تعدادی از آن‌ها اشاره می‌شود. ابقاء، مرمت، حفاظت، نگهداری و تعمیر- دست کم تغییر و مداخله و دخل و تصرف- حداکثر احترام و همخوانی با ماهیت و هویت تاریخی (نریمانی، ۱۳۷۹: ۲۳)

بهسازی به سلسله اقداماتی گفته می‌شود که به منظور ابقا و بهبود کالبد و فضای شهری در کوتاه‌مدت صورت می‌گیرد (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱: ۱۸) به عبارت دیگر به مجموعه اقدامات اجرایی در شهر گفته می‌شود که به منظور حفاظت و احیای کالبد و فعالیت، موجبات حفظ هویت، اصالت و بهبود بنا و فضای شهری را فراهم می‌سازد. یکی از اقدامات و مراحل مربوط به بهسازی این است که مداخله چشمگیر در کالبد صورت نمی‌گیرد؛ زیرا کالبد اهمیت تاریخی، فرهنگی، و به‌طور کلی شرایط مناسبی دارد و تنها با از میان برداشتن فرسودگی نسبی فضاهای شهری با تأکید بر شکل بنا و فضا، از فرسودگی و تخریب بیشتر فضای شهری جلوگیری می‌کند. (شیعه، ۱۳۸۰: ۱۲۰).

## نوسازی

نوآوری و توان‌بخشی نواحی شهری فرسوده با بهبودسازی<sup>۵</sup> این نواحی (مانند واردکردن خدمات مدرن و جدید به نواحی مسکونی قدیمی یا از طریق روان بخشی کوچه‌ها) یا ساماندهی (تخریب همه ساختمان‌های موجود و ساختن دوباره آن‌ها). نوسازی زمانی انجام می‌شود که فضای شهری، مجموعه و یا بنا از نظر عملکردی فعال هستند، ولی فرسودگی کالبدی سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده است یا بازسازی محله‌های موجود بر اساس طرح هماهنگ و

<sup>۵</sup>. Improvement

کنترل شده همراه با پاکسازی زاغه و ساختمان‌های نامناسب و مزاحم می‌باشد (سیف‌الدینی، ۱۳۸۱: ۳۹۰). به عبارتی دیگر، نوسازی به معنای تجدید بنای ساختمان‌ها، عمل یا فرآیند از بین بردن نشانه‌های خرابی، فرسودگی، ویرانی‌ها با مفهوم دوباره‌سازی و تجدید بنای نو مترادف است (توسلی، ۱۳۷۹: ۸۵). نوسازی شهر مجموعه‌ای از اقدامات را شامل می‌شود: تجدید حیات<sup>۶</sup> - انطباق و به روز کردن<sup>۷</sup> - تبدیل، دگرگونی<sup>۸</sup> - حفاظت<sup>۹</sup> - نو شدن<sup>۱۰</sup> - احیا<sup>۱۱</sup> - تعمیر و نوسازی همچنین از نظر سرعت اجرای برنامه‌ها، به سه گونه نوسازی سریع، متعادل و تدریجی قابل تقسیم است که هرکدام ممکن است در موقعی ضروری به نظر آیند (ملکی، ۱۳۸۳: ۲۲).

چارچوب نظری تحقیق بهسازی و نوسازی و اعمال فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و... بر روی بافت فرسوده است. یعنی ما اقدام به بهسازی در کوتاه‌مدت و بهبود شرایط محلات بدون اعمال تغییرات اساسی و کلی با حفظ کالبد محلات می‌کنیم و استراتژی‌هایی جهت این امر ارائه می‌دهیم.

## روش‌شناسی

این پژوهش از لحاظ هدف، کاربردی - توسعه‌ای است و روش تحقیق آن توصیفی است. جمع‌آوری اطلاعات و داده‌های موردنیاز به شیوه اسنادی و همچنین مطالعات میدانی از قبیل مصاحبه انجام گرفت؛ و سپس با توجه به اطلاعات به دست آمده، به بررسی امکانات، خدمات و وضعیت کلی بافت فرسوده شهر لامرد پرداخته شد. در مرحله بعد به جهت تجزیه و تحلیل اطلاعات و ارائه راهبردها جهت بهسازی و نوسازی از ماتریس تحلیلی SWOT بهره گرفته شد.

جامعه آماری این تحقیق جمعی از کارشناسان و صاحب‌نظران در زمینه بهسازی و نوسازی است. حجم نمونه به صورت دلفی به دست آمده که مجموعه‌ای از کارشناسان را که به صورت تصادفی انتخاب شده‌اند شامل می‌شود، با توجه به بررسی‌های صورت گرفته بر روی محیط داخلی و خارجی ناحیه، فهرستی از نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها مورد شناسایی قرار گرفت، و در نهایت از طریق مصاحبه با صاحب‌نظران امر، وزن دهی به تک تک عوامل داخلی و خارجی که گامی ضروری در تدوین راهبردها می‌باشد انجام شد و ماتریس SWOT از آن استخراج و بر اساس آن، رهیافت‌های حاصل از این تجزیه و تحلیل‌ها به عنوان راهبردهای راهگشا ارائه گردید.

## تجزیه و تحلیل مسائل بهسازی و نوسازی به روش SWOT

---

<sup>۶</sup>. Revitalization

<sup>۷</sup>. Adaptation

<sup>۸</sup>. Conversion

<sup>۹</sup>. Conservation

<sup>۱۰</sup>. Renewal

<sup>۱۱</sup>. Restoration

به منظور ارائه راهکارها و سیاست‌های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر لامرد، شناخت عوامل چهارگانه مدل SWOT در جهت رفع ضعف‌ها و تهدیدها، بهبود قوت‌ها و فرصت‌ها امری SWOT اجتناب‌ناپذیر تلقی می‌شود که در زیر مورد مطالعه قرار گرفته است.

### پیشینه تحقیق

جمال محمدی و سیروس شفق (۱۳۹۳) در مقاله‌ای با عنوان تحلیل ساختار فضایی - کالبدی بافت فرسوده شهری با رویکرد نوسازی و بهسازی مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر دو گنبدان. تلاش کرده‌اند که نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید در بافت فرسوده شهر دو گنبدان را مورد تحلیل و بررسی قرار داده و سپس راه‌حل‌های بهینه و راهبردی در زمینه بهبود وضعیت آن را ارائه دهند. تحلیل‌های نهایی در این پژوهش، به راهبردهای رهگشا برای اصلاح و بهبود بافت فرسوده شهری در شهر دو گنبدان منجر شده است.

آمینه ارانائی (۱۳۹۰) در پایان‌نامه کارشناسی خود به نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهر مهاباد نمونه موردی محله بازار پرداخته است. هدف این پژوهش ارائه راه‌حل‌هایی متناسب با شرایط خاص منطقه‌ای، جهت به‌روز کردن و فعال‌تر نمودن محله بازار شهر مهاباد بوده است. نتایج کلی این تحقیق بافت فرسوده محله بازار شهر مهاباد که در مرکزیت شهر می‌باشد را دارای پتانسیل‌های بالقوه فعالیت‌های تجاری و اقتصادی در کنار فرهنگی و تاریخی و اجتماعی دانسته. همچنین بخشی از محله را می‌توان به‌عنوان کاربری تجاری و درعین‌حال بخشی دیگر را به کاربری فرهنگی - تاریخی اختصاص داد از سوی دیگر با ایجاد امکانات خدماتی و همچنین بهبود وضعیت تراکم می‌توان بخش مسکونی محله بازار را هم به‌روز کرد.

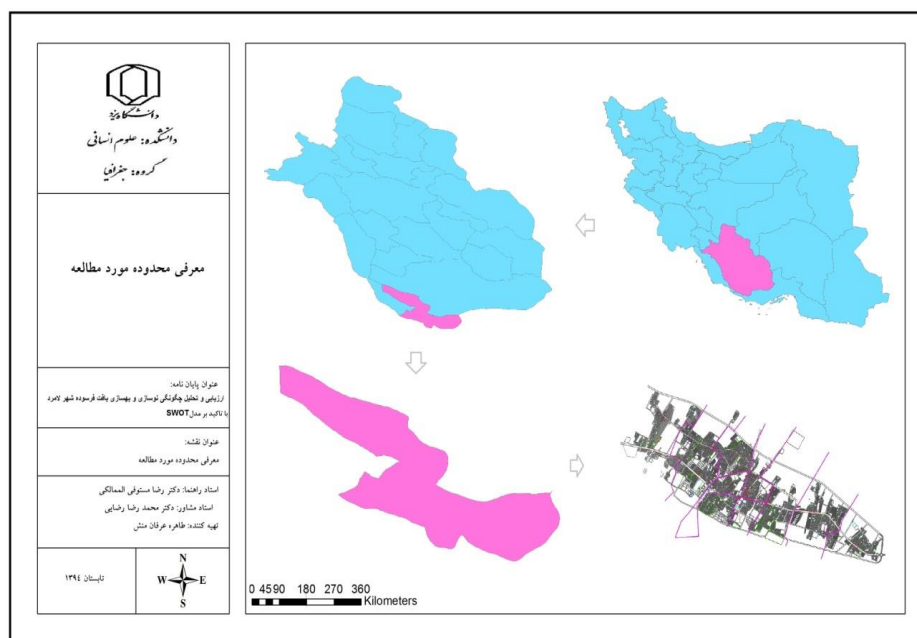
علی حسین نژاد قوردوئی (۱۳۹۰) در پایان‌نامه کارشناسی ارشد خود به ساماندهی بافت فرسوده شهری مطالعه موردی محله سرآسیاب منطقه ۱۴ پرداخته و بیان کرده که به دلیل بی‌توجهی به آن محله، محله به یکی از نقاط مشکل‌ساز شهری مبدل گردیده است و همچنین به شناخت محدودیت‌ها و مشکلات موجود و ریشه‌یابی آن و ارائه راهکاری مناسب در جهت برنامه‌ریزی صحیح برای ساماندهی بافت فرسوده محله سرآسیاب پرداخته است. نتایج این تحقیق نشان می‌دهد بافت موجود محله سرآسیاب به هنگام بروز سوانح طبیعی و یا حوادث غیرمترقبه شهری قابلیت امدادسانی ندارد و به‌ویژه در زمینه شبکه معابر و دسترسی‌ها مشکلاتی را به وجود آورده که نیازمند ساماندهی است و درنهایت راهکارهای مناسب در جهت برنامه‌ریزی صحیح برای ساماندهی بافت فرسوده محله سرآسیاب را ارائه کرده است.

نجاتی (۱۳۹۰) در پایانه نامه کارشناسی ارشد خود با عنوان ساماندهی بافت فرسوده شهری مطالعه موردی نواحی ۲ و ۳ منطقه ۱۳ تهران، نشان می‌دهد که نبود خدمات اجتماعی و کمبود فضاهای عمومی در سطح ناحیه و لزوم ایجاد یک مرکز ناحیه قوی و منسجم که بتواند نیازهای روزمره و نوین شهروندان را پاسخگو باشد، ضرورت ساماندهی بافت‌های مذکور را تأکید کرده تا بتوان به ارتقاء سطح کیفی ناحیه ۲ و ۳ منطقه ۱۳ تهران یاری رساند.

## محدوده مورد مطالعه

شهرستان لامرد با وسعت ۳۹۱۵ کیلومترمربع حدود ۳.۱۹ درصد از مساحت کل استان فارس را در برمی‌گیرد. این شهرستان از لحاظ موقعیت جغرافیای بین ۵۳ درجه و ۱۰ دقیقه تا ۵۴ درجه و ۲ دقیقه طول شرقی و همچنین ۲۷ درجه و ۲۲ دقیقه تا ۲۷ درجه و ۵۴ دقیقه عرض شمالی واقع است و مرکز آن شهر لامرد و در فاصله ۵۴۲ کیلومتر مرکز استان قرار دارد.

شهرستان لامرد از شمال و شمال شرقی به شهرستان لارستان و از جنوب و جنوب شرقی به شهرستان پارسیان و شهرستان بندر لنگه، و از سمت مشرق به شهرستان بستک و از طرف مغرب به شهرستان مهر محدود می‌گردد. شهرستان لامرد دارای سه بخش (مرکزی، اشکنان و علامرودشت)، چهار شهر (لامرد، اشکنان، اهل و علامرودشت)، و هفت دهستان و ۱۴۲ آبادی دارای سکنه دائمی می‌باشد. شهر لامرد پرجمعیت‌ترین و متراکم‌ترین نقطه شهرستان می‌باشد (طرح جامع شهری، مصوب ۱۳۷۶).



موقعیت فضای شهرستان

لامرد در کشور و استان

## یافته‌های تحقیق

الف) عوامل خارجی مؤثر بر گردشگری منطقه و نحوه ارزش‌گذاری



هدف این مرحله، بررسی آثار محیط خارجی در ناحیه مطالعه شده برای شناسایی فرصت‌ها و تهدیدهایی است که در محلات در ارتباط بهسازی و نوسازی با آن مواجه هستند. بر اساس مطالعات انجام شده و بررسی وضعیت پیرامون ناحیه مطالعه شده، مجموعه فرصت‌ها و تهدیدهای موجود و مؤثر بر این محلات، غالباً در ابعاد توسعه مورد توجه و بررسی قرار گرفته که در جداول ۱ و ۲ ارائه شده است.

جدول ۱- تجزیه و تحلیل عوامل خارجی در فرصت و تهدیدها

امتیاز	درجه بندی	وزن	نقطه فرصت
۰.۱۲	۳	۰.۴	تمایل بالای افراد به ساخت مسکن بومی
۰.۲۷	۳	۰.۰۹	موقعیت ویژه شهر جهت توسعه اقتصادی (در جهت تقویت مراکز تجاری شهری)
۰.۶۴	۴	۰.۱۶	وجود درصد بالایی از ساکنان شاغل در کشورهای حوزه خلیج فارس
۰.۱۸	۳	۰.۰۶	امکان استفاده از مصالح بومی
۰.۸	۴	۰.۲	روند رو به رشد در ساخت وسازهای اخیر
۰.۴	۴	۰.۱	وجود پتانسیل های افزایش تراکم ساختمانی
۰.۶۴	۴	۰.۱۶	امکان دخالت کالبدی به منظور بهبود شبکه معابر به دلیل فرسودگی بخش های قابل توجهی از بافت
۰.۴	۴	۰.۱	فرصت تقویت محورهای پیاده در حوزه های بافت فرسوده
۰.۷۲	۴	۰.۱۸	دسترسی تمام قسمت های بافت فرسوده به شبکه آب و برق
۳.۶۹		۱	جمع
			نقطه تهدید
۰.۱۸	۱	۰.۱۸	قرارگیری شهر در پهنه بندی زلزله با خطر بالا
۰.۱۲	۲	۰.۰۶	پایین بودن انگیزه های سرمایه گذاری در نوسازی بافت به علت عدم وجود طرح های توسعه شهری
۰.۱۳	۱	۰.۱۳	نوسانات شدید در قیمت زمین
۰.۱	۲	۰.۰۵	تأثیرگذاری زیاد عوامل اقتصادی بر شدت و نوع استفاده از زمین
۰.۱۶	۱	۰.۱۶	ورود افراد افغان به بافت فرسوده و کاهش تعداد افراد بومی ساکن در بافت
۰.۱	۲	۰.۰۵	پایین بودن مشارکت مالی شهروندان در طرح های توسعه شهری به جهت ضعف اقتصادی
۰.۱	۱	۰.۱	جابجایی سرمایه گذاری با مهاجرت ساکنان از بافت فرسوده و به تبع دور تسلسل فقر
۰.۱۲	۱	۰.۱۲	روند روبه رشد فرسودگی کالبدی در محدوده بافت فرسوده
۰.۱	۲	۰.۰۵	افزایش روزافزون استفاده از اتومبیل های شخصی
۰.۱	۱	۰.۱	عدم تمایل ساکنان به استفاده از مصالح بومی
۱.۲۱		۱	جمع

با توجه با جدول شماره ۱ مهم ترین فرصت هایی که محلات بافت فرسوده با آن روبه رو هستند، روند رو به رشد در ساخت وسازهای اخیر با امتیاز وزنی ۰.۸ به عنوان اولین فرصت، دسترسی تمام قسمت های بافت فرسوده به شبکه آب و برق با امتیاز وزنی ۰.۷۲ به عنوان دومین فرصت، امکان دخالت کالبدی به منظور بهبود شبکه معابر و امکان استفاده از مصالح بومی با امتیاز وزنی ۰.۶۴ به عنوان سومین و چهارمین فرصت، وجود پتانسیل های افزایش تراکم ساختمانی و فرصت تقویت محورهای پیاده در حوزه های بافت فرسوده با امتیاز وزنی ۰.۴ به عنوان پنجمین و ششمین فرصت و در آخر موقعیت ویژه شهر جهت توسعه اقتصادی (در جهت تقویت مراکز تجاری شهری)، تمایل بالای افراد به ساخت مسکن بومی و امکان استفاده از مصالح بومی در رتبه بعدی قرار می گیرند.

از طرفی بر اساس جدول ۱ قرارگیری شهر در پهنه‌بندی زلزله با خطر بالا با امتیاز وزنی ۰.۱۸ نخستین تهدید، ورود افراد افغان به بافت فرسوده و کاهش تعداد افراد بومی ساکن در بافت با امتیاز وزنی ۰.۱۶ به‌عنوان دومین تهدید، نوسانات شدید در قیمت زمین با امتیاز وزنی ۰.۱۳ سومین تهدید، روند رو به رشد فرسودگی کالبدی در محدوده بافت فرسوده با امتیاز ۰.۱۲ و پایین بودن انگیزه‌های سرمایه‌گذاری در نوسازی بافت به علت عدم طرح‌های توسعه شهری نیز با امتیاز ۰.۱۲ چهارمین و پنجمین تهدید، پایین بودن مشارکت مالی شهروندان در طرح‌های توسعه شهری به جهت ضعف اقتصادی، جابجایی سرمایه‌گذاری با مهاجرت ساکنان از بافت فرسوده و به تبع دور تسلسل فقر، عدم تمایل ساکنان به استفاده از مصالح بومی، افزایش روزافزون استفاده از اتومبیل‌های شخصی و تأثیرگذاری عوامل اقتصادی بر شدت و نوع استفاده از زمین که همگی دارای امتیاز وزنی ۰.۱ می‌باشند از دیگر تهدیدها محسوب می‌شوند.

### ب) عوامل داخلی مؤثر بر نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهر لامرد و نحوه ارزش‌گذار

هدف این مرحله سنجش محیط داخلی ناحیه مورد مطالعه برای شناسایی نقاط قوت و ضعف است. جنبه‌هایی که راه دستیابی به اهداف برنامه‌ریزی و اجرای تکلیف‌های آن در زمینه مساعد یا بازدارنده دارد، مدنظر است.

جدول ۲- تجزیه و تحلیل عوامل داخلی

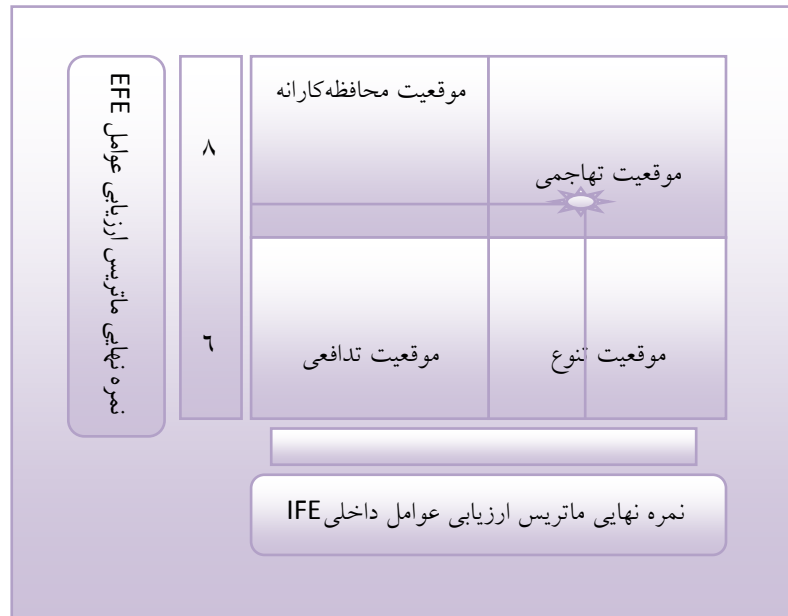
امتیاز	درجه‌بندی	وزن	نقطه قوت
۰.۴۵	۳	۰.۱۵	تمایل بالای افراد به ساخت مسکن بومی
۰.۸	۴	۰.۲	وجود پتانسیل استفاده از زمین‌های بایر و بدون استفاده جهت ایجاد فضاهای مناسب جهت ارتقای کیفیت زیست محیط
۰.۸	۴	۰.۲	برخورداری بافت فرسوده از زیرساخت‌هایی چون آب، برق و گاز
۰	۳	۰.۰	افزایش نرخ سواد در دهه اخیر
۰	۳	۰.۰	بالا بودن سابقه سکونت در سطح حوزه‌های بافت فرسوده
۰.۴	۴	۰.۱	شیب مناسب معابر
۰	۳	۰.۰	تمایل زیاد ساکنان به مشارکت در بهبود وضعیت معیشتی در محدوده
۰.۲۴	۳	۰.۰۸	بالا بودن درصد ساکنان بومی در محدوده بافت فرسوده
۰.۶	۴	۰.۱۵	گرایش به ساخت و ساز جدید در چند سال اخیر
۰.۴۸	۴	۰.۱۲	گرایش ساخت ابنیه با سازه‌های بتنی و فلزی در ساخت و سازهای جدید
۳.۷۷		۱	جمع
			نقطه ضعف
۰.۶	۴	۰.۱۵	حضور افراد با ملیت افغان در محدوده بافت فرسوده
۰.۶	۴	۰.۱۵	مهاجرپذیر بودن شهر لامرد
۰.۱۵	۳	۰.۰۵	بالا بودن سهم مالکیت شخصی نسبت به سایر مالکیت‌های دیگر در سطح بافت فرسوده
۰.۱۵	۳	۰.۰۵	پایین بودن قیمت زمین و اجاره‌بها در بافت‌های فرسوده و هجوم ساکنان با وضعیت اجتماعی پایین‌تر
۰	۳	۰	عدم استفاده از علائم ترافیکی (خط‌کشی خیابان، اجرایی سرعت گیر و...)

۰.۴۸	۴	۰.۱۲	بالا بودن تعداد ابنیه متروکه و مخروبه در بافت فرسوده
۰.۷۲	۴	۰.۱۸	پایین بودن تعداد ابنیه باکیفیت نوساز و استاندارد
۰.۱۵	۳	۰.۰۵	پایین بودن میانگین درآمد ساکنان
۰.۱۵	۳	۰.۰۵	ضعف توان اقتصادی ساکنان جهت نوسازی و بهسازی
۰.۴	۴	۰.۱	عدم تفکیک مسیر پیاده و سواره در محدوده
۰.۴	۴	۰.۱	درصد بالای عرض معابر کمتر از ۶ متر
۳.۸		۱	جمع

با توجه به جدول شماره ۲ وجود پتانسیل استفاده از زمین‌های بایر و بدون استفاده جهت ایجاد فضاهای مناسب جهت ارتقای کیفیت زیست محیط با امتیاز وزنی ۰.۸ به‌عنوان اولین قوت، برخورداری بافت فرسوده از زیرساخت‌های چون آب، برق و گاز با امتیاز وزنی ۰.۸ به‌عنوان دومین قوت، گرایش به ساخت‌وساز جدید در چند سال اخیر ۰.۶ به‌عنوان سومین قوت، گرایش ساخت ابنیه با سازه‌های بتنی و فلزی در ساخت‌وسازهای جدید با امتیاز وزنی ۰.۴۸ به‌عنوان چهارمین قوت، شیب مناسب معابر به‌عنوان پنجمین قوت با امتیاز وزنی ۰.۴، بالا بودن درصد ساکنان بومی در محدوده بافت فرسوده با امتیاز وزنی ۰.۲۴ به‌عنوان ششمین قوت هستند و عواملی چون بالا بودن سابقه سکونت در سطح حوزه‌های بافت فرسوده، افزایش نرخ سواد در دهه اخیر و تمایل زیاد ساکنان به مشارکت در بهبود وضعیت معیشتی در محدوده، دارای اهمیت آنچنان زیاد از نظر صاحب‌نظران نبوده است.

پایین بودن تعداد ابنیه باکیفیت نوساز و استاندارد با امتیاز وزنی ۰.۷۲ به‌عنوان اولین تهدید، حضور افراد با ملیت افغان در محدوده بافت فرسوده با امتیاز وزنی ۰.۶ به‌عنوان دومین تهدید، مهاجرپذیر بودن شهر لامرد با امتیاز وزنی ۰.۶ به‌عنوان سومین تهدید، بالا بودن تعداد ابنیه متروکه و مخروبه در بافت با امتیاز وزنی ۰.۴۸ به‌عنوان چهارمین تهدید، عدم تفکیک مسیر پیاده و سواره در محدوده با امتیاز وزنی ۰.۴ به‌عنوان پنجمین و درصد بالای عرض معابر کمتر از ۶ متر با امتیاز وزنی ۰.۴، بالا بودن سهم مالکیت شخصی به نسبت سایر مالکیت‌های دیگر در سطح بافت فرسوده، عدم استفاده از علائم ترافیکی (خط‌کشی خیابان، اجرایی سرعت‌گیر و...) پایین بودن میانگین درآمد ساکنان، ضعف توان اقتصادی ساکنان جهت نوسازی و بهسازی، دارای اهمیت پایین بوده است.

برای تجزیه و تحلیل هم‌زمان عوامل داخلی و خارجی از ماتریس داخلی و خارجی استفاده می‌گردد. این ماتریس برای تعیین موقعیت صنعت یا سازمان به کار می‌رود و برای تشکیل آن باید نمرات حاصل از ماتریس ارزیابی عوامل داخلی و ماتریس ارزیابی عوامل خارجی را در ابعاد عمودی و افقی آن قرار داد تا بتوان استراتژی‌های مناسبی را برای آن مشخص کرد.



SWOT	(S) قوت	(W) ضعف
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- وجود پتانسیل استفاده از زمین های بایر و بدون استفاده جهت ایجاد فضاهای مناسب جهت ارتقای کیفیت زیست</li> <li>- برخورداری از زیرساخت هایی چون آب، برق و گاز</li> <li>- قیمت نسبتاً مناسب زمین</li> <li>- بالا بودن مساحت تفکیک قطعات</li> <li>- گرایش به ساخت و ساز جدید</li> <li>- گرایش ساخت ابنیه با سازه های بتنی و فلزی</li> <li>- شیب مناسب معابر</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- گرایش افراد به سکونت در خارج از محدوده</li> <li>- پایین بودن قیمت زمین و اجاره بها در بافت های فرسوده و هجوم ساکنان ضعیف</li> <li>- پایین بودن تعداد ابنیه نوساز و باکیفیت نوساز و استاندارد</li> <li>- بالا بودن تعداد ابنیه متروکه و مخروبه</li> <li>- پایین بودن سطح کیفیت زندگی</li> <li>- حضور افراد با ملیت افغان</li> </ul>
(O) فرصت	(SO) استراتژی	(WO) استراتژی
<ul style="list-style-type: none"> <li>- موقعیت ویژه شهر جهت توسعه اقتصادی</li> <li>- دسترسی تمام قسمت های بافت فرسوده به شبکه آب و برق</li> <li>- امکان دخالت کالبدی به منظور بهبود شبکه معابر</li> <li>- روند رو به رشد در ساخت و سازهای اخیر</li> <li>- وجود پتانسیل های افزایش تراکم ساختمانی</li> <li>- فرصت تقویت محورهای پیاده در حوزه های</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- وجود تجهیزات شهری شامل: آب، برق، گاز و ...، زمینه را برای ایجاد تسهیلات و امکانات مورد نیاز ساکنان در سطح اول و ایجاد مراکز و نهادهایی که شعاع خدماتی آن ها فرا منطقه ای است در سطح بعد فراهم می سازد. وجود زمین های بایر بافت فرسوده، پتانسیلی برای ایجاد فضاهای سبز، مراکز فرهنگی، ورزشی - تفریحی، پارکینگ و ... در بافت است که با کمبود شدید این امکانات روبرو است که بالطبع به</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تنوع بخشی به امکانات و خدمات موجود به منظور جلب رضایت ساکنان و جذب اقشار مرفه به بافت و از بین بردن نگرش منفی دیگران نسبت به سکونت در این منطقه از شهر.</li> <li>- نوسازی و بهسازی واحدهای مسکونی موجود با تأکید بر کاربری های سازگار و رعایت کیفیت ساخت و سیمای بصری</li> </ul>

<p>بافت فرسوده</p>	<p>بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر لامرد کمک شایانی خواهد نمود.</p> <p>- تهیه طرح نوسازی و بهسازی برای بافت فرسوده شهر، به ویژه آنکه علاقه خود ساکنان به مشارکت اجتماعی در تهیه و اجرای این طرح‌ها به موفقیت هرچه بیشتر طرح‌ها و پروژه‌ها کمک فراوانی خواهد کرد.</p> <p>- تعریض تمام معابر برای عبور حداقل یک خودرو با رعایت کم‌ترین مقدار تملک و تخریب پلاک‌های مسکونی</p> <p>- استفاده از شیب موجود در معابر برای تنظیم سیستم دفع آب‌های سطحی</p>	
<p>(T) تهدید</p>	<p>(ST) استراتژی</p>	<p>(WT) استراتژی</p>
<p>- روند رو به رشد فرسودگی کالبدی در محدوده بافت فرسوده</p> <p>- جابجایی سرمایه‌گذاری با مهاجرت ساکنان از بافت فرسوده و به تبع دور تسلسل فقر</p> <p>- نوسانات شدید در قیمت زمین</p> <p>- پایین بودن انگیزه‌های سرمایه‌گذاری در نوسازی بافت به علت عدم وجود طرح‌های توسعه شهری</p> <p>- تأثیرگذاری زیاد عوامل اقتصادی بر شدت و نوع استفاده</p> <p>- ورود افراد افغان به بافت فرسوده و کاهش تعداد افراد بومی ساکن در بافت</p> <p>- جابجایی سرمایه‌گذاری با مهاجرت ساکنان از بافت فرسوده و به تبع دور تسلسل فقر</p> <p>- عدم تمایل ساکنان به استفاده از مصالح بومی</p> <p>- قرارگیری شهر در پهنه‌بندی زلزله با خطر بالا</p>	<p>- توجه ویژه به مشارکت اقشار گوناگون و کسب نظرات متنوع جهت بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر</p> <p>- در نظر گرفتن تخفیف‌های مالیاتی و عوارض، باهدف جذب مردم به رعایت و عمل به قانون در فرآیند ساخت‌وسازها در بافت فرسوده</p> <p>- الزام به رعایت آیین‌نامه‌های احداث ساختمان</p> <p>مقاوم در برابر زلزله در فرآیند نوسازی و مرمت بناها</p>	<p>- عدم نظارت بر ساخت‌وسازها مسئله‌ای است که به گسترش بیشتر اسکان غیررسمی کمک می‌کند، چراکه در این شرایط، افراد با کمترین هزینه می‌توانند صاحب مسکن شوند؛ بنابراین باید با قانونمند نمودن ساختمان‌سازی و نظارت بر آن، از هجوم گسترده مهاجران به بافت فرسوده جلوگیری کرد.</p> <p>- نظارت دقیق بر کیفیت ساخت‌وسازها</p>

## جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

با توجه به منابع نظریه تحقیق و مطالعات میدانی انجام شده، به‌منظور ارائه راهبرد و راهکارهایی جهت بهسازی و نوسازی محلات فرسوده شهر لامرد به‌وسیله شناخت محدودت‌ها و فرصت‌ها و استفاده از پتانسیل‌های موجود در منطقه مورد مطالعه مشخص و پاسخ‌های عملی و راهکارهایی برای بهسازی و نوسازی ارائه شده است. بررسی نتایج جنبه‌های نقاط قوت، و ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها نشان می‌دهد که در بین نقاط قوت مطالعه شده وجود پتانسیل استفاده از زمین‌های بایر و بدون استفاده جهت ایجاد فضاهای مناسب جهت ارتقای کیفیت زیست، برخورداری از زیرساخت‌هایی چون آب، برق و گاز، قیمت نسبتاً مناسب زمین بالا بودن مساحت تفکیک قطعات، گرایش به ساخت‌وساز جدید، گرایش ساخت ابنیه با سازه‌های بتنی و فلزی و شیب مناسب معابر به‌عنوان مهم‌ترین مزیت و نقاط قوت برای بهسازی و نوسازی شناخته شده است. در بین نقاط ضعف بیان شده، گرایش افراد به سکونت در خارج از محدوده، پایین بودن قیمت زمین و اجاره‌بها در بافت‌های فرسوده و هجوم ساکنان ضعیف، پایین بودن تعداد ابنیه نوساز و باکیفیت نوساز و استاندارد، بالا بودن تعداد ابنیه متروکه و مخروبه، پایین بودن سطح کیفیت زندگی، حضور افراد با ملیت افغان از مهم‌ترین نقاط ضعف هستند که باید هرچه سریع‌تر برطرف یا بهبود یابند. از طرف دیگر مهم‌ترین تهدیدات شامل ورود افراد افغان به بافت فرسوده و کاهش تعداد افراد بومی ساکن در بافت، جابجایی سرمایه‌گذاری با مهاجرت ساکنان از بافت فرسوده و به‌تبع دور تسلسل فقر و قرارگیری شهر در پهنه‌بندی زلزله با خطر بالا می‌باشد و موقعیت ویژه شهر جهت توسعه اقتصادی، روند رو به رشد در ساخت‌وسازهای اخیر، دسترسی تمام قسمت‌های بافت فرسوده به شبکه آب و برق، امکان دخالت کالبدی به‌منظور بهبود شبکه معابر و امکان استفاده از مصالح بومی مهم‌ترین فرصت‌های موجود در بافت فرسوده شهر لامرد هستند.

در مجموع می‌توان گفت که اگر شهر لامرد می‌خواهد در جهت بهسازی و نوسازی بافت فرسوده اقدام کند باید در درجه نخست به شناسایی ظرفیت‌های این شهر بپردازد و با برنامه‌ای مدون سعی در امر بهسازی و نوسازی نماید. در این راستا مشارکت مسئولان و مردم امری ضروری می‌باشد. از این رو، تا زمانی که افراد جامعه و مسئولان از اهمیت این بافت و نتایج نابسامانی که این بافت ممکن است در صورت رسیدگی نکردن به آن‌ها به شهر وارد کند آگاه نباشند در این فرآیند مشارکت نخواهند کرد. در نتیجه بدیهی است که باید تلاش نخستین در راستای این امر باشد. مشارکت و فعالیت افراد بومی و محلی می‌تواند در طیف وسیعی صورت پذیرد، از بهره گرفتن از نیروی بومی و مردم عادی تا نیروی متخصص بومی و سرمایه‌گذاران. از موارد ضروری دیگر می‌توان به امر داشتن برنامه و استراتژی مدون در نیل به اهداف اشاره کرد. یکی دیگر از موارد ضروری انجام مطالعات تطبیقی و بهره گرفتن از تجربیات مناطق و شهرهای موفق در این امر می‌باشد؛ امروزه در کشورهای ایتالیا، انگلستان و ... شاهد موفقیت در امر بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیم و فرسوده هستیم.

## پیشنهادها

استفاده از مصالح بادوام در ساخت وسازهای جدید  
اعمال نظارت بیشتر بر ساخت وسازها  
اعمال تسهیلات و بخشودگی‌های مالیاتی در مقاوم‌سازی ابنیه و ترغیب مشارکت مردم در امنیت اجتماعی محلات  
و گسترش فضای سبز و فعالیت‌های فرهنگی همچون ایجاد کانون‌های فرهنگی

## منابع

- ابلقی، علی‌رضا. (۱۳۸۰)، بافت تاریخی، حفاظت، مرمت، بهسازی یا نوسازی *فصلنامه هفت شهر*، سال دوم، شماره ۴، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی.
- تقی زاده، محمد. (۱۳۷۹)، چالش‌های اقتصادی محله‌های تاریخی شهری، *مجله هفت شهر فصلنامه عمران، بهسازی و نوسازی شهری (مرمت شهری)*، شماره ۲.
- توسلی، محمود. (۱۳۶۸)، *بافت قدیم مقدمه بر مسئله خلاصه سمینار تداوم حیات در بافت قدیمی شهرهای ایران*، انتشارات دانشگاه علم صنعت.
- توسلی محمود. (۱۳۷۹)، نقد و نظر: اصطلاح‌شناس نوسازی و بهسازی شهری، *مجله هفت شهر فصلنامه عمران*، بهسازی شهری (مرمت شهری)، شماره ۲.
- حائری، محمدرضا. (۱۳۶۸)، *طرحی از کالبد شهر ایرانی*، خلاصه سمینار تداوم حیات در بافت قدیمی شهرهای ایران، انتشارات دانشگاه علم صنعت.
- حبیبی، سید محسن. (۱۳۷۵)، *ش ار تا شهر، تحلیلی تاریخی از مفهوم شهر و سیمای کالبدی آن*، انتشارات دانشگاه تهران.
- حبیبی، سید محسن؛ ملیحه، مقصودی. (۱۳۸۱)، *مرمت شهری، تعاریف، نظریه‌ها، تجارب، منشورها و قطعنامه‌های جهانی روش‌ها و اقدامات شهری*، انتشارات دانشگاه تهران.
- خادمی، حمید. (۱۳۷۹)، محله‌های تاریخی شهری، *مجله هفت شهر*، شماره ۱.
- سلطان‌زاده، حسین. (۱۳۶۵)، *مقدمه بر تاریخ شهر و شهرنشینی در ایران*، نشر آبی، جلد اول.
- سیف‌الدینی، فرانک. (۱۳۸۱)، *زبان تخصصی برنامه‌ریزی شهری*، نشر آبیژ، تهران.
- شیعه، اسماعیل. (۱۳۸۰)، *با شهر و منطقه در ایران*، تهران: انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران.
- عالمی، رضا. (۱۳۸۳)، بافت‌شناسی جغرافیای محلات قدیمی بیرجند جهت احیاء. پیشگیری از فرسودگی، *پایان‌نامه کارشناسی ارشد*، استاد راهنما دکتر ژیلا سجادی، دانشگاه تهران.
- غلامی، یونس. (۱۳۸۷)، تحلیل اثرات کالبدی طرح توسعه حرم مطهر امام رضا (ع) بر فضایی پیرامون، *پایان‌نامه کارشناسی ارشد*، استاد راهنما علی زنگی‌آبادی، دانشگاه اصفهان.



- فلامکی، محمد منصور. (۱۳۸۳)، **نوسازی و بهسازی شهری**، انتشارات سمت، تهران: چاپ پنجم.
- کوین، لینچ. (۱۳۷۲)، **سیمای شهر**، ترجمه: دکتر منوچهر مزینی، انتشارات دانشگاه تهران