

تحلیلی بر ساختار کالبدی - فضایی بافت قدیم شهرکرد

جمال محمدی: استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه اصـفهان، ایـران*
لیلا دوستی‌ایرانی: کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری و مدرس گروه جغرافیای دانشگاه پیام نور واحد شهرکرد، ایران

چکیده

یکی از موضوعهای قابل مطالعه در جهت شناخت یک شهر و نحوه شکل‌گیری آن، مطالعه بافت قدیم آن شهر است. این بافت‌ها با اینکه در مراکز شهرها قرار دارند، اغلب مسکن آنها به واسطه مصالح ناپایداری که در آنها به کار برده شده، در حال تخریب و رها شدن است. بافت قدیم شهرکرد نیز از نمونه‌های بافت‌های قدیمی با ارزشی است که به دلیل مشکلاتی، از قبیل عدم دسترسی‌های مناسب، انحطاط اقتصادی، فرسودگی کالبدی، فرسودگی سازمان اجتماعی و ... با تحولات کالبدی، اجتماعی و اقتصادی مواجه است. در این مقاله، برای بررسی‌های بیشتر از روش پیمایشی، اسنادی، آماری و توصیفی و تحلیلی استفاده شده است. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که طرح‌های نوسازی و بهسازی در بافت فرسوده شهر، جز در مناطقی که برای افراد و سازمانهای مسئول اجرای طرح منافی را در بر دارند، اجرایی نمی‌شوند. تاکنون در سهم ناپذیری از این مناطق نوسازی و بهسازی صورت گرفته است و دیگر مناطق شهر تاکنون به جز مخروبه‌هایی که شهرداری آنها را با قیمت‌های ناپذیری خریداری نموده و به عنوان پارکینگ عمومی مورد بهره‌برداری قرار داده‌اند در دیگر مناطق به دلیل پایین بودن شرایط اقتصادی ساکنان اجرای طرح همچنان متوقف مانده شده است.

واژه‌های کلیدی: بافت قدیم، فضایی، بهسازی، شهرکرد

۱- مقدمه

۱-۱- طرح مسأله

از آغاز قرن سیزدهم با روی کار آمدن رضا خان (۱۲۹۹ ه. ش) و برقراری امنیت به تدریج حصار و دروازه های شهرها فروریخت و اولین دخالت نوگرایی و سازمان فضایی- کالبدی بافت کهن آغاز گردید. امروزه بافت کهن بخشی از بافت های شهری را شامل می شود که حاصل ساخت و سازهای قبل از سال ۱۳۰۰ بوده، عمدتاً خود سازمان یافته هستند. این بافت ها علی رغم فرسودگی های کالبدی، نشان دهنده هویت تاریخی شهر و دارای ارزشهای مکانی، فضایی، تاریخی و اجتماعی هستند (خادمی، ۱۳۷۹: ۶۶). اما امروزه این بافت ها در معرض فرسایش و تخریب قرار گرفته اند، به طوری که بخش مهمی از جمعیت این مناطق جابه جا شده است. بافت فرسوده و قدیمی شهرکرد نیز از این قاعده مستثنی نیست و با مسائل و مشکلات عدیده ای روبه روست. بافت قدیمی شهرکرد حدود ۸۶ هکتار وسعت دارد. این منطقه ۴ درصد محدوده شهری شهرکرد را در بر می گیرد و فزون بر نیمی از ترافیک شهری را در خود جای داده است. از جمله عوامل ایجاد کننده مشکلات بافت های فرسوده شهری، توسعه بی برنامه این شهرهاست. در مورد شهرکرد، گسترش لگام گسیخته شهر در سمت شمال و جنوب به تدریج از مرکزیت کالبدی و عملکردی محله های قدیم شهر کاسته است به طوری که این محله ها در گذشته تاریخی خود باقی مانده اند. این مسأله سبب مهاجرت ساکنان قدیمی بافت شده است، با جایگزینی مهاجران روستایی و عشایر، دگرگونی اجتماعی بافت را به

دنبال داشته است و ساکنان جدید وابستگی عمیقی به بافت نداشته، به سرمایه گذاری در آن هم علاقه ای نشان نمی دهند. در نتیجه، نوسازی تدریجی و سلول به سلول بافت که می توانست مانع اضمحلال آن شود، متوقف شده و بدین ترتیب کالبد بافت روبه فرسایش نهاده است. افزون بر اینها اتصال ضعیف میان دو بافت جدید و قدیم نیز به شکنندگی عملکردی بافت قدیم منجر شده است (بوچانی، ۱۳۷۹: ۷۰). این تحقیق به دنبال راهکارهایی برای سازماندهی و بهبود وضعیت موجود است و با بررسی وضع موجود و تجزیه و تحلیل آن، سعی در جلوگیری از تخریب بیشتر و بازسازی مناطقی که امیدی به بهبود وضع موجود آنها نیست، دارد.

۲-۱- اهمیت و ضرورت تحقیق

این تحقیق، از بعد نظری به تجزیه و تحلیل و تبیین نظریه های توسعه فیزیکی شهری و ساماندهی و احیای بخش مرکزی شهرها به منظور برطرف نمودن کمبودها و نارسایی هایی که در بعضی از روشها و الگوهایی که در رابطه با شهرکرد وجود دارد، کمک می کند. همچنین رشد شتابان و بی رویه شهرها و بی توجهی و یا کم توجهی به بافت های قدیمی، بویژه بافت قدیم شهرکرد، رشد و گسترش فیزیکی بی رویه شهر را در پی داشته است. این امر موجب بی توجهی به بخش های مرکزی شهر و تخلیه بافت های قدیمی از جمعیت شده و در نهایت، موجب از بین رفتن بافتهای قدیمی که در درون خود بخشی از هویت فرهنگی و اندیشه های اعصار مختلف تاریخی را دارند، گردیده است. بنابراین، برای جلوگیری از بی

دقیق جغرافیایی بخشی از بافت قدیمی شهر اصفهان در جهت کمک به برنامه ریزان شهری، شهرسازان و مدیران شهری برای وضع مسائل و مشکلات آن بوده است.

- شهرام یارمند، سید مهدی هاشمی و عزیز دولتخواه. (۱۳۸۵). مقاله ای با عنوان «راهکارهای اجرایی در بهسازی بافت های فرسوده شهری در قالب برنامه ریزی کشوری» ارائه نموده اند. در این مقاله، با بررسی اجمالی قوانین موجود کشور در خصوص احیای بافت های فرسوده شهری، به بیان وظایف قانونی هر یک از دستگاههای اجرایی پرداخته اند.

- هادی عباسی، روح الله رضوی. (۱۳۸۵). مقاله ای با عنوان «طراحی مدل مفهومی اقتصادی و بازسازی بافت های فرسوده» ارائه داده اند. در این مقاله سعی شده با ارایه یک مدل اقتصادی کارآمد، سرعت و حجم بازسازی را در بافت های فرسوده شهری افزایش دهد.

- حسین بوچانی. (۱۳۸۴). مقاله ای با عنوان «نوسازی و احیای نواحی فرسوده شهری»؛ تجربه شهرکرد» نوشته و در آن سعی کرده است به بیان نمونه ای از بازسازی های صورت گرفته در سطح این شهر پردازد و در نهایت، در یک جمع بندی نشان داده است که بسیاری از مناطق نوسازی شده، بیشتر در جاهایی بوده اند که دارای بازده اقتصادی برای شهرداری بوده است.

- علی شماعتی و احمد پور احمد. (۱۳۸۴). کتابی با عنوان «بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا» تألیف کرده است نویسنده در این کتاب به بررسی مفاهیم، نظریه ها و تاریخچه بهسازی و

نظمی و اغتشاش در بخش های مرکزی و قلب شهرها، لازم است به اصول تحول و تکامل منطقی آنها توجه شود.

۳-۱- اهداف تحقیق

- ۱-۳-۱- شناخت محدودیت ها و مسائل و مشکلات موجود در بافت قدیم شهرکرد؛
- ۱-۳-۲- شناخت علل دافعه و روشهای احیای بافت قدیم و ایجاد جاذبه های جمعیتی؛
- ۱-۳-۳- ارائه راهکارهایی در جهت بهبود بافت قدیم.

۴-۱- پیشینه پژوهش

مطالعاتی که در مورد بافت قدیم صورت گرفته، شامل پایان نامه، مقاله و کتاب های مختلفی است که در ادامه سعی شده نمونه ای از هر کدام عنوان شود. پایانه نامه هایی که در این زمینه نوشته شده، عبارتند از:

- رهنما، محمد رحیم. (۱۳۷۵). احیاء بافت قدیم و توسعه شهری، پایان نامه دکتری. اهداف این تحقیق شناخت عناصر تشکیل دهنده بافت قدیم و تحلیل و سنجش روابط بین آنها و تعیین درجه اهمیت آنها در فرآیند رکود فضای همبستگی محلات قدیمی مرکز شهر، به ویژه جلوگیری از فرسودگی در مرکز شهر مشهد با استفاده از تکنیک های علمی است.

- یوسفی، مرتضی. (۱۳۷۹). تحلیلی بر سازمان فضایی کالبدی بافت قدیم شهر اصفهان - مطالعه موردی، محله پشت مسجد امام، پایان نامه کارشناسی ارشد. هدف این تحقیق، مطالعه و شناسایی عمیق و

t اندازه متغیر در توزیع طبیعی؛ P: درصد افراد دارای صفت مورد مطالعه در جامعه؛ q: درصد افراد فاقد صفت مورد مطالعه در جامعه؛ d: تفاضل نسبت واقعی صفت در جامعه با میزان تخمین محقق برای وجود آن صفت در جامعه، n: حجم نمونه مورد مطالعه (حافظ نیا، ۱۳۸۳)

۷-۱- ابزار گردآوری داده‌ها و تجزیه و تحلیل

ابزار گردآوری اطلاعات، از طریق پرسشنامه، مطالعات میدانی، تهیه نقشه، منابع کتابخانه‌ای و اینترنت است. با استفاده از روشها و مدل‌های توصیفی و استفاده از نرم افزارهای SPSS، EXCEL استفاده شده است.

۸-۱- محدوده مورد مطالعه

محدوده مورد مطالعه، شهرکرد و بویژه بافت قدیم شهر است. بافت قدیم شهرکرد محدوده‌ای در حدود ۸۶ هکتار است که توسط شهرداری و سازمان مسکن و شهرسازی در بخش مرکزی شهر معرفی و مشخص شده است. این منطقه ۴ درصد محدوده شهری شهرکرد را در بر می‌گیرد و فزون بر نیمی از ترافیک شهری را در خود جای داده است.

۲- تعاریف، مفاهیم و نظریه‌ها

۲-۱- بافت

بافت شهر عبارت است از درهم تنیدگی فضاها و عناصر شهری به تبع شرایط طبیعی، به ویژه توپوگرافی و اقلیم به طور فشرده یا گسسته و با نظم

نوسازی شهری پرداخته و در نهایت، نمونه‌ای از تجارب کشورهای را که به بهسازی و نوسازی فضاهای شهری پراخته، به طور اجمال توضیح داده اند.

۱-۵- فرضیه‌های تحقیق

فرضیه شماره ۱: عدم توانایی مالی ساکنان این مناطق سبب اجرایی نشدن طرح‌های مرتبط با بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شده است.
فرضیه شماره ۲: لازمه ساماندهی و حفظ بافت قدیمی شهر، نیازمند تجزیه و تحلیل ساختار کالبدی بافت قدیم است.

۱-۶- روش تحقیق

با توجه به ماهیت و گستردگی موضوع در بخش‌های مختلف و در مراحل مختلف تحقیق، رویکرد حاکم بر روش تحقیق، توصیفی - تحلیلی است. جامعه آماری مورد مطالعه در این تحقیق کل بافت قدیم شهرکرد می‌باشد. و روش نمونه برداری در این تحقیق بر اساس فرمول کوکران تخمین زده شده است. بر اساس این فرمول، حجم نمونه این تحقیق ۳۶۹ است که برای اطمینان بیشتر ۴۰۰ پرسشنامه در این زمینه تکمیل گردیده است.

$$N = \frac{\frac{t^2 pq}{d^2}}{1 + \frac{1}{N} \left(\frac{t^2 pq}{d^2} - 1 \right)}$$

$$N = \frac{(1.96)^2 (0.5)(0.5)}{(0.05)^2} = 369$$

$$N = \frac{1}{10000 \left(\frac{(1.96)^2 (0.5)(0.5)}{(0.05)^2} - 1 \right)}$$

مدرن و جدید به نواحی مسکونی قدیمی و یا از طریق روان بخشی کوچه ها یا ساماندهی (تخریب همه ساختمانهای موجود و ساختن دوباره آنها) صورت پذیرد (Wilson James, 1973: 85).

۶-۲- بازسازی

به مجموعه فعالیت هایی اطلاق می شود که پس از تخریب بیش از نیمی از اثر، مجدداً اثر با بهره ای جدید و یا کاملاً منطبق با اصول خویش ساخته شود. معمولاً عمل بازسازی را به هنگام آتش سوزی، زمین لرزه یا جنگ به کار می برند (حیبی، ۱۳۸۴: ۱۶).

۷-۲- نظریه احیای شهری

احیای شهری به مفهوم تجدید حیات یا باززنده سازی بخشهایی از نواحی شهری است که فاقد استانداردهای عمومی رایج هستند. بنابراین، احیای شهری با تغییر بناهای فرسوده و کهنه و جایگزینی آنها توسط ساخت بناهای جدید، خیابانها و پارکها همراه است. در بسیاری از کشورها، سیاست های دولت در احیای شهری به اصلاح مسکن گرایش دارد (Poal Balchin, 1988: 252).

۸-۲- تئوری اصالت بخشی

برخی از این نظریه ها به نوسازی، تعدادی به بهسازی و تعدادی نیز به ترکیبی از نوسازی و بهسازی و حفاظت معتقدند. یکی از راهبردهای احیای محلات مسکونی (واحدهای همسایگی) در این قسمت از شهر، تئوری اصالت بخشی یا راهبرد اصلاح مسکن به همراه بهبود شرایط سکونت در منطقه، بویژه برای

خاص در محدوده شهر؛ یعنی بلوک ها و محلات شهر جایگزین شده اند (فرید، ۱۳۷۳: ۹۶).

۲-۲- بافت قدیم

بافت قدیم به آن نوع یکدستی سکونت و انسجام فضاهای کالبدی گفته می شود که متعلق به نظم اجتماعی قدیم است که در آن نظام زندگی اجتماعی با نظام زندگی اجتماعی امروزی فرق داشت (توسلی، ۱۳۷۲: ۵).

۳-۲- بافت فرسوده

هرگاه فعالیت ها و کاربری پاسخگوی نیازها باشند، ولی کالبد آسیب دیده باشد و یا نظام فعالیت به هم ریخته، کاربری ها مختل گردد، ولی کالبد حفظ شده باشد، فرسودگی نسبی است و اگر هر دو نوع فرسودگی حادث شود، کامل است (www. udro. org. ir).

۴-۲- بهسازی

درباره بهسازی تعاریف متعددی از طرف متخصصان و صاحب نظران شهر و شهرنشینی ارائه شده است که در اینجا به تعدادی از آنها اشاره می شود. بهسازی به سلسله اقداماتی گفته می شود که به منظور ابقا و بهبود کالبد و فضای شهر در کوتاه مدت صورت می گیرد (حیبی، مقصودی، ۱۳۸۱: ۱۸).

۵-۲- نوسازی

نوآوری و توانبخشی نواحی، شهری فرسوده با بهبود سازی این نواحی مانند وارد کردن خدمات

اجتماعی، اقتصادی و کالبدی است که هر کدام از این ابعاد بر اساس شاخص خاصی مطالعه شده‌اند.

۳-۱-۱- ویژگیهای اجتماعی

محل تولد ۶۶ درصد از افراد در همین شهر است. این رقم به وضوح نشان دهنده بومی بودن افراد ساکن در بافت فرسوده است. از نظر سواد، ۲ درصد از ساکنان بی سواد و ۳۸ درصد دارای سواد در سطح ابتدایی هستند.

۳-۱-۱-۱- سواد

حدود ۲۴ درصد از ساکنان بافت قدیم بی سواد هستند و ۳۸ درصد در سطح ابتدایی سواد دارند. و تنها ۱۰ درصد از این افراد دارای تحصیلات دانشگاهی هستند. سطح پایین سواد در بین ساکنان بافت های قدیمی و ناآگاهی آنها سبب شده است که بسیاری از طرح های بهسازی و نوسازی ضمانت اجرایی نداشته باشد.

گروههای با درآمد بالا، جوان و کم فرزند است) Juliet Carpenter and Iortt Alees, 1995: 280-283). اصالت بخشی، کلیه فعالیت هایی است که به منظور اصلاح و بهبود مسکن و محیط مسکونی و تغییر در ترکیب واحدهای مسکونی محلات و جایگزینی گروههای با درآمد بالا و متوسط به جای گروههای فقیر و کم درآمد در بخش مرکزی شهرها صورت می پذیرد (Button, 1985: 125).

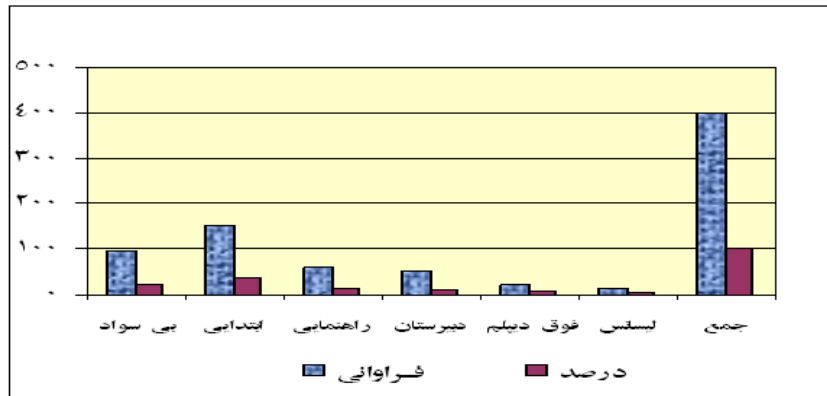
۳- بررسی و تحلیل شاخص های مورد بررسی در بافت فرسوده و بررسی فرضیات

۳-۱- بررسی ویژگی ساکنان

در این بخش تحقیق، به بررسی ویژگی های ساکنان بر اساس نمونه ها پرداخته ایم. بررسی این ویژگی ها به صورت تفکیکی، شامل ویژگیهای

جدول شماره ۱- تعداد و درصد افراد بر حسب سطح سواد

سطح سواد	فراوانی	درصد
بی سواد	۹۶	۲۴
ابتدایی	۱۵۲	۳۸
راهنمایی	۶۰	۱۵
دبیرستان	۵۲	۱۳
فوق دیپلم	۲۴	۶
لیسانس و بالاتر	۱۶	۴
جمع	۴۰۰	۱۰۰



شکل شماره ۱- پراکنش و توزیع سطح سواد افراد بر حسب درصد و فراوانی

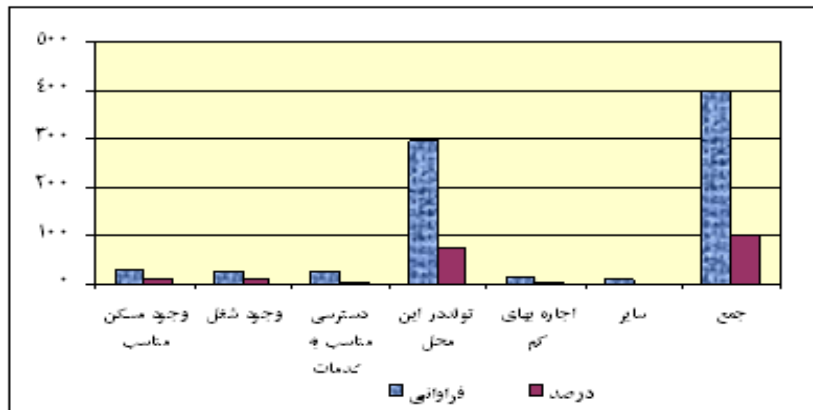
این نشان دهندهٔ علاقه این افراد به محله قدیمی خود است. و تنها ۳ درصد از پاسخ دهندگان این منطقه را به علت اجاره پایین مسکن انتخاب کرده اند.

۳-۱-۱-۲- علت سکونت

حدود ۷۵ درصد از پاسخ دهندگان، تولد در این محل را علت سکونت خود در این محل می دانند که

جدول شماره ۲- فراوانی و درصد افراد بر حسب علت سکونت

درصد	فراوانی	علت سکونت
۸	۳۲	وجود مسکن مناسب
۷	۲۸	وجود شغل
۶	۲۴	دسترسی مناسب به خدمات
۷۴	۲۹۶	تولد در این محل
۳	۱۲	اجاره بهای کم
۲	۸	سایر
۱۰۰	۴۰۰	جمع



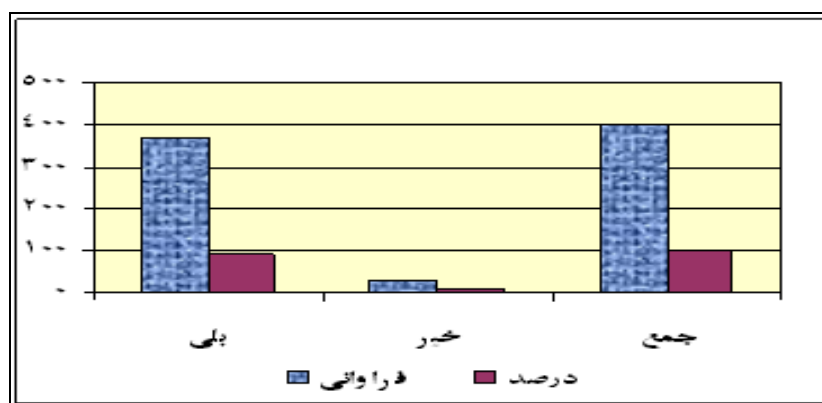
شکل شماره ۲- پراکنش و توزیع علت سکونت افراد بر حسب درصد و فراوانی

است. همان طور که در جدول زیر هم نشان داده شده، حدود ۹۲ درصد از نمونه های از زندگی در این محله راضی هستند.

۳-۱-۱-۳- رضایت از محل سکونت
نکته درخور توجهی که در بررسی های میدانی بافت فرسوده شهر مشاهده شد، رضایت بالای ساکنان این مناطق از سکونت در این مناطق از شهر

جدول شماره ۳- تعداد و درصد میزان رضایت از محل سکونت

درصد	فراوانی	آیا از زندگی در این محله راضی هستید
۹۲	۳۶۸	بلی
۸	۳۲	خیر
۱۰۰	۴۰۰	جمع



شکل شماره ۳- تعداد و درصد میزان رضایت از محل سکونت

مشغول هستند و سطح درآمدی آنها در حد تأمین نیازهای روزمره خودشان است. و توانایی بهسازی و حتی مشارکت در زمینه احیای بافت های فرسوده را ندارند و همین امر نیز به طولانی شدن روند بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده منجر خواهد شد.

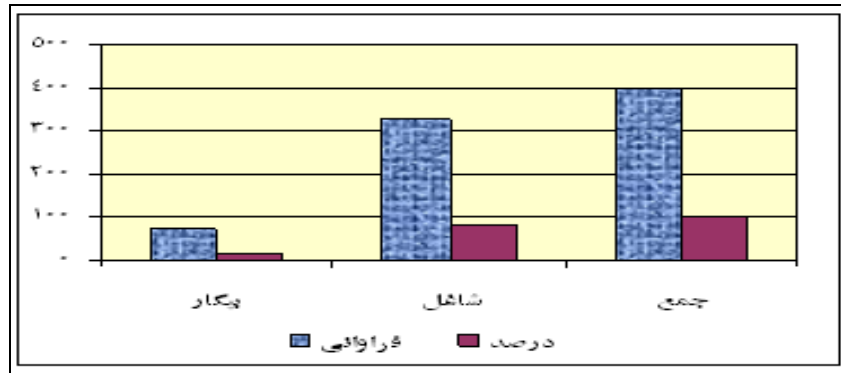
۳-۱-۲- ویژگیهای اقتصادی

۳-۱-۲-۱- وضعیت شغلی

نسبت افراد شاغل به افراد بیکار در این منطقه حدود ۸۲ درصد است. اگرچه نسبت افراد شاغل مناسب است، اما در قسمت های بعدی نشان داده خواهد شد که بسیاری از این افراد در مشاغل کاذب

جدول شماره ۴- فراوانی و درصد افراد بر حسب وضعیت شغلی

درصد	فراوانی	وضعیت شغلی
۱۸	۷۲	بیکار
۸۲	۳۲۸	شاغل
۱۰۰	۴۰۰	جمع



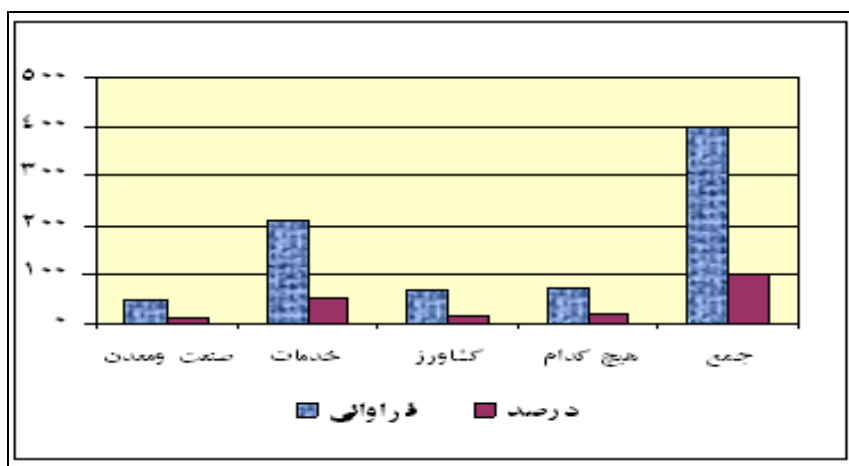
شکل شماره ۴- پراکنش و توزیع وضعیت شغلی افراد بر حسب درصد و فراوانی

۳-۱-۲-۲- گروه شغلی

بیش از نیمی از این افراد (۵۳ درصد) در بخش خدمات فعالیت دارند. ۱۷ درصد در بخش کشاورزی و ۱۲ درصد در بخش صنعت و معدن فعالیت دارند.

جدول شماره ۵- فراوانی و درصد افراد بر حسب گروه شغلی

گروه شغلی	فراوانی	درصد
صنعت و معدن	۴۸	۱۲
خدمات	۲۱۲	۵۳
کشاورز	۶۸	۱۷
هیچ کدام	۷۲	۱۸
جمع	۴۰۰	۱۰۰



شکل شماره ۵- پراکنش و توزیع گروه شغلی افراد بر حسب درصد و فراوانی

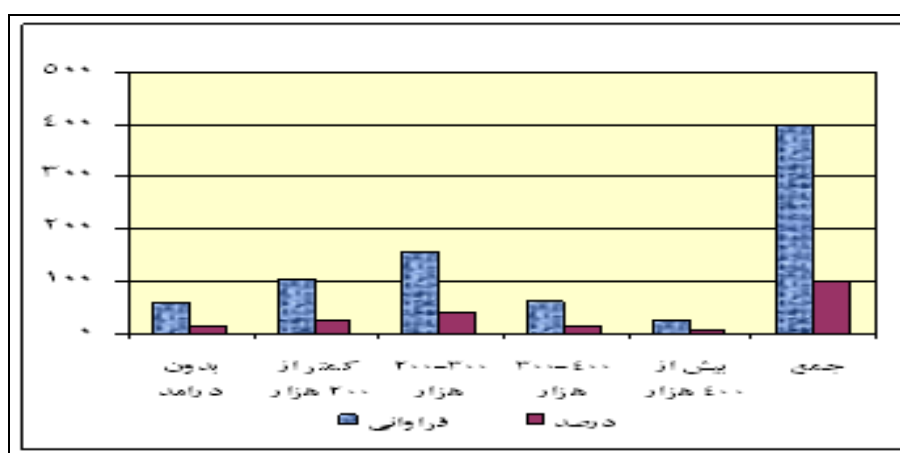
۳-۲-۱-۳- میزان درآمد

حدود ۶۵ درصد از ساکنان بافت فرسوده این شهر، درآمدی کمتر از ۳۰۰ هزار تومان در ماه دارند و تنها ۶ درصد از این نمونه‌ها، درآمد بالای ۴۰۰ هزار تومان در ماه دارند. با این میزان درآمد و شرایط و

تسهیلاتی که برای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده در نظر گرفته شده، نمی‌توان انتظار داشت که ساکنان با این میزان درآمد به نوسازی و بازسازی منازل خود بپردازند.

جدول شماره ۶- فراوانی و درصد میزان درآمد بر حسب گروه شغلی

درصد	فراوانی	میزان درآمد
۱۴	۵۶	بدون درآمد
۲۶	۱۰۴	کمتر از ۲۰۰ هزار تومان
۳۹	۱۵۶	۲۰۰-۳۰۰ هزار تومان
۱۵	۶۰	۳۰۰-۴۰۰ هزار تومان
۶	۲۴	بیش از ۴۰۰ هزار تومان
۱۰۰	۴۰۰	جمع



شکل شماره ۶- پراکنش و توزیع میزان درآمد افراد بر حسب درصد و فراوانی

۳-۲-۱-۴- میزان پس انداز

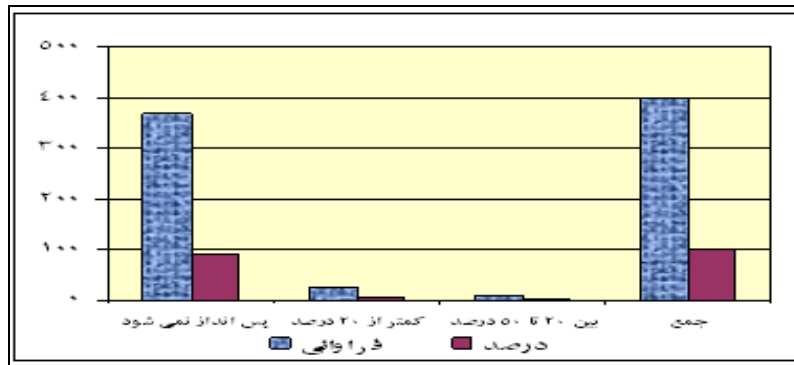
یکی از مهمترین فاکتورهای مهم در اجرای مهم بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهر، میزان درآمد و میزان پس اندازی است که می‌توان در جهت

تأمین منابع مالی از طرف مردم مد نظر قرار داد، اما در بررسی‌های صورت گرفته و با توجه به تعداد پرسشنامه‌ای که در این زمینه، در بین ساکنان بافت فرسوده شهر پخش شد، حدود ۹۲ درصد از مردم

فایده پس انداز هستند و به طور جدی می توان گفت بسیاری از ساکنان این مناطق توانایی تأمین مایحتاج روزانه خود را ندارند؛ چه رسد به این که بخواهند مسکن خود را که با هزاران مشکل تهیه کرده اند، نوسازی یا بهسازی کنند.

جدول شماره ۷- فراوانی و درصد میزان پس انداز افراد

درصد	فراوانی	چند درصد از درآمد پس انداز می شود
۹۲	۳۶۸	پس انداز نمی شود
۶	۲۴	کمتر از ۲۰ درصد
۲	۸	بین ۲۰ تا ۵۰ درصد
۱۰۰	۴۰۰	جمع

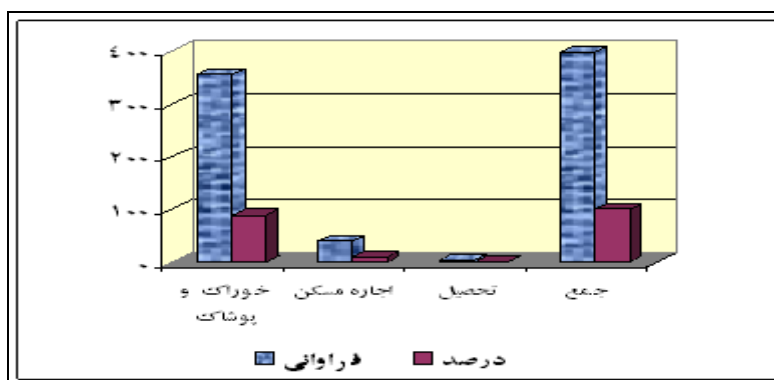


شکل شماره ۷- فراوانی و درصد میزان پس انداز افراد

۳-۱-۲-۵- بیشترین سهم مصرفی همان طور که در جدول زیر هم نشان داده شده است، نزدیک ۹۰ درصد از سهم درآمدی خانوارهای ساکن در بافت های فرسوده این شهر صرف خوراک و پوشاک می شود.

جدول شماره ۸- بیشترین سهم مصرفی از درآمد بر حسب درصد و فراوانی

درصد	فراوانی	بیشترین سهم درآمد صرف کدام گزینه می شود
۸۹	۳۵۶	خوراک و پوشاک
۱۰	۴۰	اجاره مسکن
۱	۴	تحصیل
۱۰۰	۴۰۰	جمع



شکل شماره ۸- پراکنش و توزیع بیشترین سهم مصرفی از درآمد بر حسب درصد و فراوانی

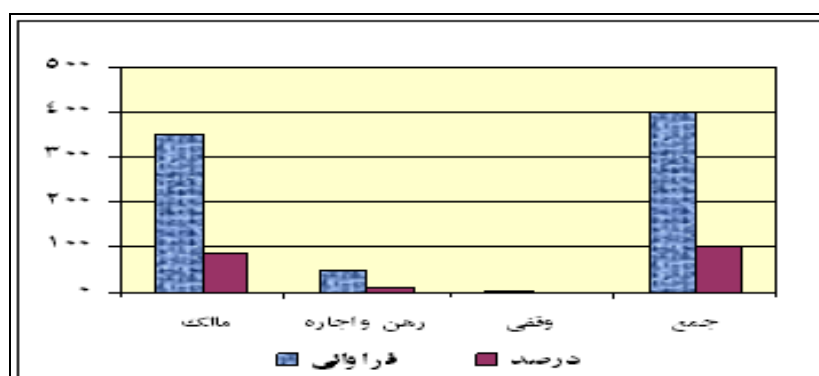
۳-۱-۵-۶- وضعیت مالکیت

در بین پاسخ دهندگان به طور نمونه حدود ۸۷ درصد از ساکنان این محلات مالک هستند و حدود ۱۲ درصد اجاره نشین بوده اند. با توجه به گروه سنی بالای ساکنان این مناطق و درصد بالای مالکیت در این مناطق و مدت سکونت بالا در این محلات از

شهر، باید به این نکته توجه کرد که اکثر ساکنان از وضع موجود راضی هستند و طی بررسی های انجام شده و با توجه به میزان درآمد ساکنان، نمی توان از آنها برای اجرای طرح بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهر در سطح کلان انتظار همراهی و همکاری داشت.

جدول شماره ۹- وضعیت مالکیت بر حسب درصد و فراوانی

درصد	فراوانی	نوع تملک واحد مسکونی
۸۷	۳۴۸	مالک
۱۲	۴۸	رهن و اجاره
۱	۴	وقفی
۱۰۰	۴۰۰	جمع



شکل شماره ۹- پراکنش و توزیع وضعیت مالکیت بر حسب درصد و فراوانی

۳-۱-۳- ویژگیهای کالبدی

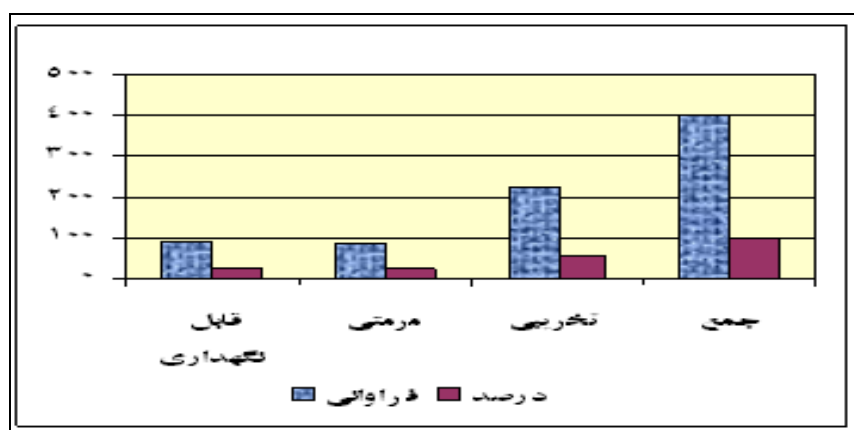
از جمله عواملی که در بحث کالبد مطرح است، بحث کیفیت بنا، مصالح ساخت، مساحت، دسترسی و تراکم است. اکثر خانه های واقع در بافت فرسوده از نظر کیفیت بنا در سطح پایینی قرار دارند و از نظر تراکم با توجه به قدیمی بودن خانه ها و عمر بالای خانه ها در این محلات به صورت ویلایی و یک طبقه هستند. از نظر دسترسی، با توجه به تخریب خانه های قدیمی، در حال حاضر دسترسی در وضعیت بهتری نسبت به گذشته قرار دارد.

۳-۱-۳-۱- کیفیت بناها

جدول زیر حاکی از این امر است که بیش از نیمی از ساختمانهای واقع در بافت فرسوده شهر تخریبی است. با توجه به مباحث قبلی که در زمینه مشکلات اقتصادی ساکنان این مناطق گفته شد. نمی توان از ساکنان این بافت ها انتظار این را داشت که در جهت نوسازی بافت های فرسوده شهر همگام با سازمانهای مربوطه در این زمینه قدم برداشت. و از طرفی با وجود مسأله دار بودن این مناطق از حیث کیفیت پایین بنا و با توجه به مسائل زمین شناسی منطقه و وجود گسل هایی در این مناطق نمی توان انتظار کم کاری در این زمینه را داشت.

جدول شماره ۱۰- وضعیت کیفیت بنا بر حسب درصد و فراوانی

درصد	فراوانی	کیفیت بنا
۲۳	۹۲	قابل نگهداری
۲۱	۸۴	مرمتی
۵۶	۲۲۴	تخریبی
۱۰۰	۴۰۰	جمع



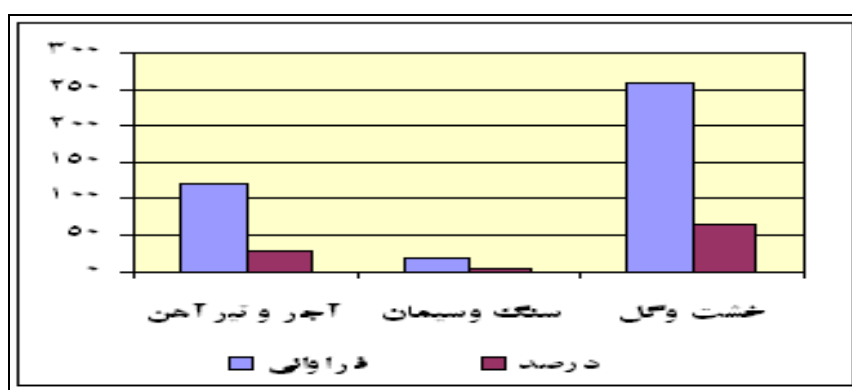
شکل شماره ۱۰- پراکنش و توزیع کیفیت بنا بر حسب درصد و فراوانی

استفاده شده در ساختمان های این مناطق از خشت و گل، ۳۰ درصد از آجر و آهن و ۵ درصد سنگ و سیمان می باشند.

۳-۱-۳-۲- مصالح ساخت
مصالح ساختمانی این مناطق بیشتر از خشت و گل می باشد به طوریکه حدود ۶۵ درصد از مصالح

جدول شماره ۱۱- مصالح ساخت بر حسب درصد و فراوانی

درصد	فراوانی	مصالح ساخت بنا
۳۰	۱۲۰	آجر و تیر آهن
۵	۲۰	سنگ و سیمان
۶۵	۲۶۰	خشت و گل
۱۰۰	۴۰۰	جمع



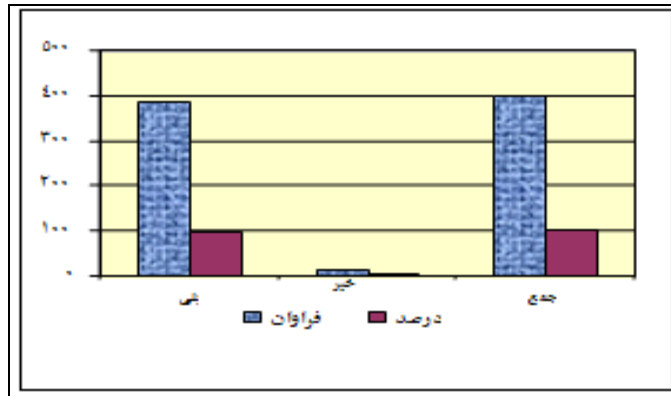
شکل شماره ۱۱- پراکنش و توزیع وضعیت مالکیت بر حسب درصد و فراوانی

قدیمی و احداث پارکینگ هایی در سطح این مناطق تا حدودی توانسته است سطح دسترسی سواره را بالا ببرد.

۳-۱-۳-۳- دسترسی
ترافیک از مسائل اساسی است که همواره مطرح بوده است. البته، این بافت به دلیل تخریب خانه های

جدول شماره ۱۲- تعداد و درصد وضعیت دسترسی بر حسب درصد و فراوانی

درصد	فراوانی	دسترسی سواره
۹۶	۳۸۴	بلی
۴	۱۶	خیر
۱۰۰	۴۰۰	جمع



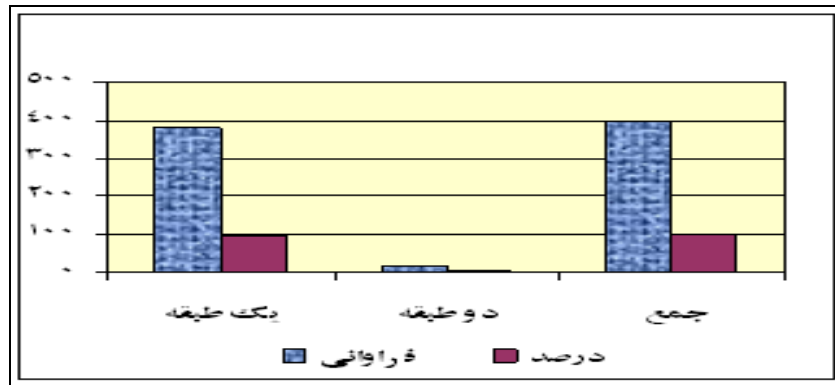
شکل شماره ۱۲- پراکنش و توزیع وضعیت دسترسی بر حسب درصد و فراوانی

درصد نمونه ها واحد مسکونی خود را ویلایی اعلام نمودند و از نظر تعداد طبقات حدود ۹۵ درصد یک طبقه و ۵ درصد دو طبقه است.

۳-۱-۳-۴- وضعیت تراکم و نوع واحد مسکونی به علت قدمت این بافت، تمامی واحدهای مسکونی این بافت ویلایی است؛ به طوری که ۱۰۰

جدول شماره ۱۳- تعداد طبقات بر حسب درصد و فراوانی

درصد	فراوانی	تعداد طبقات
۹۵	۳۸۰	یک طبقه
۵	۲۰	دو طبقه
۱۰۰	۴۰۰	جمع



شکل شماره ۱۳- پراکنش و توزیع تراکم و نوع واحد مسکونی بر حسب درصد و فراوانی

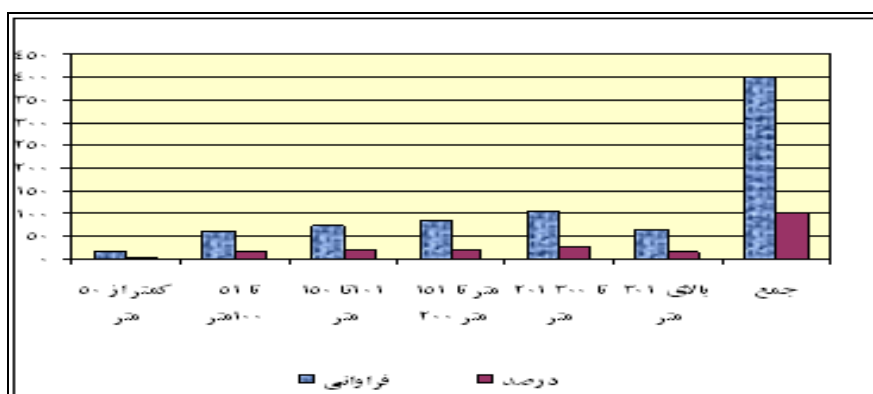
در صورت اجرای طرح های نوسازی و بهسازی شهری می توان با این اقدام واحدهای مسکونی با مساحت زیاد را با هم ادغام و با تجمیع پلاک ها،

۳-۱-۳-۵- مساحت یکی از ویژگیهای بافت های فرسوده شهری، مساحت بالای واحد مسکونی در این مناطق است.

طرح‌هایی، از جمله احداث آپارتمان‌های ارزان قیمت را برای گروه‌های کم درآمد پیاده نمود.

جدول شماره ۱۴- مساحت واحدهای مسکونی بر حسب درصد و فراوانی

درصد	فراوانی	مساحت منزل مسکونی
۴	۱۶	کمتر از ۵۰ متر
۱۵	۶۰	بین ۵۱ تا ۱۰۰ متر
۱۸	۷۲	بین ۱۰۱ تا ۱۵۰ متر
۲۱	۸۴	بین ۱۵۱ متر تا ۲۰۰ متر
۲۶	۱۰۴	بین ۲۰۱ تا ۳۰۰ متر
۱۶	۶۴	بالای ۳۰۱ متر
۱۰۰	۴۰۰	جمع



شکل شماره ۱۴- مساحت واحد مسکونی بر حسب درصد و فراوانی

۳-۲- آزمون فرضیات

۳-۲-۱- آزمون فرض اول

مناطق سبب اجرایی نشدن طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شده است.

به نظر می‌رسد عدم توانایی مالی ساکنان این

جدول شماره ۱۵- نتایج همبستگی پیرسون بین دو متغیر میزان درآمد و نوع مشارکت

در صورت بازسازی بافت های فرسوده، نوع مشارکت شما در این زمینه چگونه خواهد بود (فاصله ای)		وابسته
		متغیر مستقل
۱	ضریب همبستگی پیرسون	میزان درآمد (فاصله ای)
۰/۲۰۵- (**)	سطح معناداری	

مأخذ: مطالعات میدانی (** Correlation is significant at the 0. 01 level (2-tailed)

علاقه مند و ذی نفع در امر بهسازی و نوسازی هر محله، صرفاً در بستری شفاف، مطمئن و مملو از اعتماد متقابل تحقق می یابد.

۳-۲-۲- آزمون فرض دوم

آزمون فرض دوم: لازمه ساماندهی و حفظ بافت قدیمی شهر، نیازمند تجزیه و تحلیل ساختار کالبدی بافت قدیم است.

برای این فرضیه چندین متغیر بررسی شده است.

- به نظر می رسد بین کیفیت بنا و تغییر فرم و تحولات کالبدی بافت قدیم شهر شهرکرد رابطه وجود دارد.

برای بررسی فرضیه فوق از آزمون خی دو تک متغیره استفاده شده است.

بر اساس جدول فوق، فرضیه ما در این زمینه اثبات شده است. با توجه به مشکلات مالی که در سطح مناطق فرسوده شهر وجود دارد، فرضیه ای مبنی بر اینکه مشکلات مالی ساکنان مهمترین مشکل در جهت بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری است، مطرح شده است. به عبارتی، تا زمانی که مشکلات مالی ساکنان بافت های فرسوده حل نشود و راهکارهای جدیدی برای تأمین منابع مالی با در نظر گرفتن منافع ساکنین به وجود نیاید، نمی توان نوسازی بافت فرسوده را در این شهر انتظار داشت. توسعه کار مشترک و ایجاد انرژی جمعی حاصل از مشارکت مالکان و ساکنان محلات فرسوده شهری راهبرد اساسی است. توسعه کار مشترک و جلب مشارکت همه جانبه آحاد ساکنان، مالکان و افراد

جدول شماره ۱۶- خروجی آزمون خی دو تک متغیره برای بررسی کیفیت بنا

شاخص	قابل نگهداری	مرمتی	تخریبی	درجه آزادی	خی دو	سطح معناداری
کیفیت بنا	۹۲	۸۴	۲۲۴	۲	۹۲.۲۷۰	۰.۰۰

مأخذ: مطالعات میدانی

اندازه خیی دو تک متغیره با درجه آزادی ۲ برابر با ۲۷۰.۹۲ با سطح معناداری ۰.۰۰ نشان می دهد که رابطه کاملاً معناداری وجود دارد.

- به نظر می رسد بین نوع مصالح ساخت بنا و تغییر فرم و ریخت شناسی و تحولات کالبدی بافت قدیم شهرکرد رابطه وجود دارد.

همان گونه که آمار جدول فوق نشان می دهد، از مجموع ۴۰۰ واحد مسکونی مطالعه شده در محدوده بافت قدیم شهرکرد ۲۲۴ واحد تخریبی، ۹۲ واحد قابل نگهداری و ۸۴ واحد مرمتی هستند.

جدول شماره ۱۷- خروجی آزمون خیی دو تک متغیره برای بررسی نوع مصالح

شاخص	آجر و تیر آهن	سنگ و سیمان	خشت و گل	درجه آزادی	خی دو	سطح معناداری
مصالح	۱۲۰	۲۰	۲۶۰	۲	۲۱۸.۰۰۰	۰.۰۰

مأخذ: مطالعات میدانی

بندی کنیم. SWOT حرف چهار کلمه انگلیسی با معادل فارسی قوت، ضعف، فرصت و تهدید است. تجزیه و تحلیل SWOT شناسایی نظام مند عواملی است که به شکل راهبردی، باید بهترین سازگاری را با آنها داشته باشد. منطق و رویکرد مذکور، این است که راهبرد اثر بخش، باید قوت ها و فرصتهای ای سیستم را به حداکثر و ضعف ها و تهدیدها را به حداقل برساند. این منطق اگر درست به کار رود، نتایج بسیار خوبی برای انتخاب و طراحی یک راهبرد اثر بخش خواهد داشت (حکمت نیا و موسوی، ۱۳۸۵: ۲۹۳).

مدل SWOT یکی از ابزارهای استراتژیک تطابق نقاط قوت و ضعف درون سیستمی با فرصت ها و تهدیدات برون سیستمی است. مدل SWOT تحلیلی سیستماتیک را برای شناسایی این عوامل و انتخاب استراتژی که بهترین تطابق بین آنها را ایجاد می نماید، ارایه می دهد. از دیدگاه این مدل، یک استراتژی مناسب قوت ها و فرصت ها را به حداکثر و ضعف ها و تهدیدها را به حداقل می رساند. در واقع،

بر اساس جدول فوق، از مجموع ۴۰۰ واحد مسکونی مورد مطالعه واقع شده، ۲۶۰ واحد از مصالح خشت و گل، ۱۲۰ واحد از آجر و آهن و ۲۰ واحد از سنگ و سیمان ساخته شده است.

اندازه خیی دو تک متغیره با درجه آزادی ۲ برابر با ۲۱۸.۰۰۰ با سطح معناداری ۰.۰۰ نشان می دهد که رابطه کاملاً معناداری وجود دارد.

۳-۳- بررسی مسائل و مشکلات بافت فرسوده شهرکرد: توان سنجی

در ادامه، با استناد به اصول و نظریات مطرح شده به بررسی مسائل و مشکلات بافت فرسوده شهرکرد و ارائه راه حل برای رفع این مشکلات در قالب جداول سوات پرداخته می شود. برای بررسی مسائل و مشکلات بافت فرسوده در تکنیک SWOT ابتدا عوامل محیط درونی به نقاط قوت (strengths) و نقاط ضعف (weaknesses) و عوامل محیط بیرونی را به فرصت ها (opportunities) و تهدیدها (threats) طبقه

نقطه کلیدی این مدل، تحزیه و تحلیل دامنه ای از همه چارچوب مفیدی برای انتخاب راهبرد است (همان جنبه های موقعیتی سیستم و در نتیجه، فرآهم کننده (جا).

جدول شماره ۱۸- بررسی محدودیت ها، امکانات، تهدیدات و فرصت ها در محدوده مرکز شهرکرد در قالب جدول

سوات (SWOT)

تهدیدات	فرصت ها	امکانات	محدودیت ها	مسائل و مشکلات
۱. عدم فضاهای شهری جذاب و با هویت و در نهایت کاهش سطح کیفی فضای زیست - محیطی. ۲. گسترش فرسودگی تدریجی کالبد به بافتهای مجاور.	۱. استفاده از زمین های فاقد کاربری و بناهای تخریبی برای بازسازی و ایجاد فضاهای جذاب و با هویت. ۲. بهره گیری از پتانسیل های موجود در بافت جهت نوسازی، بهسازی و بازسازی.	۱. استفاده از فضاهای متروکه و بودن کاربری برای اجرای طرحهای مورد نیاز در راستای شفاف سازی در بافت ۲. بهسازی، نوسازی و بازسازی	۱. عدم تنوع و مطلوبیت در فضاهای موجود در مرکز شهر ۲. حضور جمعیت بالا در بافت به علت دارا بودن بافت تجاری فرا محله ای و حتی فرامنطقه ای	کالبدی ۱. بسته بودن و گذر و کمبود فضاهای شهری جذاب و با هویت در محله ۲. فرسودگی ایجاد شده در بسیاری از بناهای مرکزی شهر
تبدیل شدن بافت به یک بافت صرفاً تجاری و بی توجهی به سایر نیاز های افراد.	بالا بردن سطح اقتصاد منطقه	اختصاص دادن بناهای مخروبه و زمین های خالی به کاربری های مورد نیاز و تجمیع چند قطعه در صورت امکان و تخصیص به کاربری مناسب	عدم پاسخگویی به سایر نیازهای جمعیت با توجه به ثابت بودن امکانات محور بازار	عملکردی کمبود و عدم انواع کاربری ها بجز کاربری های تجاری
-----	استفاده از فضاهای مخروبه و آزاد سازی آنها و احداث پارکینگ طبقاتی بزدان در مرکز شهر تا حدودی مشکل و کمبود پارکینگ در مرکز شهر را حل نموده است.	بهره گیری از فضاهای مخروبه و بودن کاربری در جهت تامین و تکمیل شبکه دسترسی و امکان ایجاد تعریض های موضعی در برخی از نقاط برای رفع مشکل رفت و آمد و... .	اجرا نشدن طرح های تهیه شده به علت مسائلی از قبیل مشکلات اقتصادی، سبب اختلال رفت و آمد گردیده است	شبکه دسترسی و رفت و آمد عدم دسترسی های مناسب از گذر به بافت پیرامونی و بالعکس و عدم تنوع و مطلوبیت در مسیر رفت و آمد.
-----	۱. استفاده از پتانسیل هلی تاریخی میدان و موقعیت قرار گیری آن در مجاورت امامزاده دو خاتون ۲. امکان سود آوری و بهره برداری بیشتر اقتصادی را فرآهم می نماید.	۱. اهمیت فراوان میدان به لحاظ پیشینه تاریخی و واقع شدن امامزاده دو خاتون.	---	شاخصه های بصری و زیبا شناختی ۱. وضعیت آشفته و بی نظم مرکز شهر
تنزل و کاهش امنیت در محله.	-----	بهره گیری از کلاتری و پلیس محله برای برقراری امنیت و جمع آوری افراد معتاد و بزهکار	وجود معتادان و افراد بزهکار در بافت	مسائل اقتصادی و اجتماعی نبود امنیت کافی و اشاعه مفاسد اجتماعی و رفتارهای ناهنجار به همراه اشاعه اعتیاد

مأخذ: نگارنده

۴- نتیجه گیری

با توجه به متغیرها و شاخص‌ها نتایج زیر به دست آمده است:

۴-۱- یکی از موضوعهای قابل مطالعه در جهت شناخت شهر و نحوه شکل‌گیری آن، مطالعه بافت قدیم شهر است. سیری گذرا و کلی بر سیمای تمامی شهرهای ما، بافت‌های قدیمی و با ارزش را به نمایش می‌گذارد، که در گذشته نه چندان دور از تحرک، نشاط و سرزندگی زیادی برخوردار بوده‌اند. این بافت‌ها با اینکه در مراکز شهرها قرار دارند اغلب مساکن آنها به خاطر مصالح ناپایداری که در آنها به کار برده شده، در حال تخریب و رها شدن هستند. بررسی تجارب گذشتگان نشان می‌دهد که همواره تلاش‌هایی برای حفظ موجودیت کالبدی این عناصر به عمل آمده است و تصور بر این است که پژوهش و مطالعات بنیادی و شناخت جغرافیای این بافت‌های شهری، کافی است تا هر گونه حرکت عمرانی با هدف باززنده‌سازی و احیای آن صورت پذیرد.

۴-۲- بافت قدیم شهرکرد در گذشته دارای ساختار منظمی بود که توسعه و گسترش تدریجی شهر در همان دوران هیچ آسیبی به کل بافت و ساختار آن وارد نمی‌آورد. بافت قدیم با وجود بازار به عنوان عنصر اصلی و اساسی اقتصادی نگهدارنده بافت، دارای این عملکرد اصلی بود و ساختار بافت هم مشکلی برای این عملکرد نداشت، چرا که بافت تاریخی چنان ارگانیک بود که برای هر نیاز کاربری در گذشته، پاسخ کالبدی داشت، اما به مرور زمان و طی

تحولاتی که بر بافت وارد آمد، ساختار و کالبد چند صد ساله بافت قدیم شهر دچار آسیب و زیان‌های زیادی گردید.

۴-۳- کیفیت بنا یکی از عوامل مؤثر در تغییر فرم و ریخت‌شناسی و تحولات کالبدی بافت شهرکرد بوده است. بناها با قرار گرفتن در مسیر افت کیفیت ناشی از گذشت ایام، تأثیر آب و هوا، نگهداری نامناسب و نامطلوب ناشی از عدم بضاعت مالی ساکنان در سرمایه‌گذاری ساخت و ساز، دچار فرسودگی و تغییر فرم شدند؛ به طوری که بر اساس برداشت‌های میدانی از مجموع ۴۰۰ واحد مسکونی مطالعه شده در محدوده بافت شهرکرد، بیش از ۲۲۴ واحد (۵۶ درصد) از بناها تخریبی، ۲۱ درصد مرمتی، و ۲۳ درصد قابل نگهداری هستند. این آمار نشان می‌دهد که بیش از نیمی از واحدهای مسکونی این بافت فرسوده هستند. بنابراین، از کیفیت بنا به عنوان یکی از عوامل مؤثر در فرسودگی کالبدی می‌توان یاد کرد.

۴-۴- بررسی‌ها نشان می‌دهد مصالح مورد استفاده در ساخت بناها نیز یکی از عوامل مؤثر در تغییر فرم و ریخت‌شناسی و تحولات کالبدی بافت شهرکرد بوده است؛ به طوری که بر اساس برداشت‌های میدانی از مجموع ۴۰۰ واحد مسکونی مطالعه شده در محدوده بافت قدیم شهرکرد بیش از ۲۶۰ واحد (۶۵ درصد) از این واحدها از مصالح خشت و گل تهیه شده است. اگرچه عمر زیاد ساختمان‌ها به همراه مصالح مورد استفاده در ساخت بناها (که بیشتر از خشت و گل بوده است) در فرسودگی کالبدی و

ه) پایین بودم روحیه مشارکت: مشارکت مردم تحت تأثیر جدایی‌گزینی اجتماعی و مهاجرت نیروهای بومی به خارج از بافت و نیز کاهش احساس تعلق به مکان و ضعف توان مالی و اقتصادی، بسیار کم شده است. از سوی دیگر، تصور و تلقی مردم و ساکنان بافت از عمران و بهسازی بافت، به گونه ای است که آن را وظیفه شهرداری و سازمان نوسازی می‌دانند.

۵- پیشنهادها

۱-۵- جلب رضایت ساکنان در خرید خانه‌ها: اکثر مردم ساکن در بافت فرسوده شهر، شاید تنها سرمایه شان خانه ای باشد که در آن ساکن‌اند. بنابراین، ملک این نوع از ساکنان باید به قیمتی خریداری شود که آنها بتوانند در محله ای دیگر از شهر خانه ای تهیه کنند

۲-۵- ایجاد خدمات و تأسیسات زیر بنایی در بافت قدیم از خروج ساکنان جلوگیری می‌کند.

۳-۵- برطرف کردن مشکلات زیست - محیطی ناشی از تخریب و نوسازی و بهسازی در این بخش از شهر.

کمک به مردم ساکن در این بافت برای ساخت و اجرای طرح توسط خودشان، که این امر می‌تواند از طریق ایجاد تعاونی‌ها، کمک‌های مالی و دادن وام صورت گیرد.

۴-۵- تأسیس اتحادیه‌های عمومی زمین: اتحادیه ای که هدفش سود و منفعت اقتصادی نباشد، بلکه

تغییر فرم بافت نقش داشته‌اند، اما باید گفت ضعف مدیریت شهری، سرمایه‌گذاری نکردن دولت و بهینه نبودن سرمایه‌گذاری نیز به این مهم کمک نموده است.

۴-۵- از دیگر نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که تاکنون اجرای طرح‌های نوسازی و بهسازی در بافت فرسوده شهر، جز در مناطقی که برای افراد و سازمانهای مسئول اجرای طرح منافی را در بر دارد، اجرایی نمی‌شوند و تاکنون در بخش ناچیزی از این مناطق نوسازی و بهسازی صورت گرفته و دیگر مناطق شهر تاکنون به جز مخروبه‌هایی که شهرداری آنها را با قیمت‌های ناچیزی خریداری نموده، و به عنوان پارکینگ عمومی از آنها بهره‌برداری می‌کند (در صورتی که در بسیاری از موارد، مشاهده شده که بسیاری از این پارکینگ‌ها به محلی برای دستفروش‌ها تبدیل شده است). به دلیل شرایط پایین اقتصادی ساکنان تاکنون اجرایی نشده است.

۴-۶- در مجموعه بافت موانع و تنگناهایی هست که باعث عدم بهبود و ارتقای اوضاع کالبدی بافت قدیم شهر شده است که در ذیل آنها اشاره می‌نماییم.

الف) ناتوانی مالی ساکنان بافت جهت احیای مجدد؛

ب) کمبود تجهیزات شهری در بافت؛

ج) گرایش به ساخت و ساز در پیرامون بافت و گسترش خارج از ضابطه هسته‌های جمعیتی؛

د) ضعف در شبکه ارتباطی داخل بافت و ناکارآمد بودن آن؛

هدفش فراهم کردن سود و منفعت برای اجتماع در مقابل مالکیت خصوصی باشد، این زمین‌ها می‌تواند برای توسعه فضاهای عمومی یا خانه‌سازی اقشار کم درآمد استفاده شود.

۵-۵- تصویب قوانین برای مشارکت همگانی بانک‌ها با مؤسسات و شرکت‌های خصوصی برای نوسازی و تغییر کاربریها.

۵-۶- توانمندسازی ساکنان بافت‌های فرسوده: احیای بافت فرسوده، عموماً ارزش افزوده درخور توجهی را در پی دارد. این فرآیند باید به گونه‌ای طراحی شود که مالکان ساکن در بافت فرسوده نیز از این ارزش افزوده بهره ببرند، چرا که در غیر این صورت، این مالکان - که معمولاً توانایی سکونت در بافت‌های مناسب شهری را ندارند- به دیگر بافت‌های فرسوده منتقل خواهند شد. در صورت عدم توانمندسازی ساکنان 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 فرآیند بازسازی و افزایش نیاز از سوی دیگر، هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار دهک‌های پایین درآمدی و مستضعف افزایش می‌یابد.

۵-۷- جلوگیری از سوداگری زمین، در فرآیند اصلاح بافت‌های فرسوده، به دلیل درگیر بودن با بازار زمین‌های درون شهری که دچار نوسانهای 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، باید روند بازسازی بافت به گونه‌ای باشد که از افتادن این زمین‌ها در ورطه سوداگری جلوگیری شود.

۵-۸- احیا و بازسازی سریع و کامل بافت‌ها، طولانی شدن فرآیند احیا و بازسازی بافت‌های فرسوده موجب می‌شود تا انگیزه داوطلبان بخش خصوصی و یا سازمان‌های موظف در امور نوسازی از بین برود. بعلاوه، به دلیل اینکه فرآیندهای احیا و بازسازی بافت زندگی مردم ساکن در بافت را تحت تاثیر قرار می‌دهد، زمان انجام پروژه از اهمیت خاصی برخوردار می‌شود.

منابع

- بوچانی، محمد حسین. (۱۳۸۴). «نوسازی و احیای نواحی فرسوده شهری (تجربه شهرکرد)»، شهرداری‌ها، سال ششم، ش ۶۴.
- توسلی، محمود. (۱۳۷۲). بافت قدیم؛ مقدمه‌ای بر مسئله، مجموعه مقالات سمینار تداوم حیات در بافت قدیمی شهرهای ایران، تهران: دانشگاه علم و صنعت، چاپ اول.
- حافظ نیا، محمد رضا. (۱۳۸۳). تهران: مقدمه‌ای بر روش تحقیق در علوم انسانی، انتشارات سمت، چاپ دهم.
- حبیبی، سید محسن. (۱۳۷۵). بازسازی بافتهای تاریخی، جزوه درسی، دانشکده هنرهای زیبای دانشگاه تهران.

- شماعی، علی، و پوراحمد، احمد. (۱۳۸۴). بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران.

- علی زاده، عباس. (۱۳۸۴). تحلیل کالبدی بافت قدیم شهر بوشهر، پایان نامه کارشناسی ارشد، رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، محمدی، جمال، دانشگاه اصفهان، گروه جغرافیا.

- فرید، یداله (۱۳۷۳). جغرافیا و شهرشناسی، تبریز: انتشارات دانشگاه تبریز، چاپ سوم.

- کوچکی، غلام. (۱۳۸۶). تحلیل ساختار کالبدی- فیزیکی بافت قدیم خرم آباد (با تأکید بر محله زید بن علی)، پایان نامه کارشناسی ارشد، محمدی، جمال، رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه اصفهان، گروه جغرافیا.

- مشهدی زاده، دهاقانی، ناصر. (۱۳۷۴). تحلیلی بر برنامه ریزی شهری در ایران، تهران انتشارات دانشگاه علم و صنعت.

- هادی عباسی، روح الله رضوی. (۱۳۸۵). طراحی مدل مفهومی اقتصادی و بازسازی بافت های فرسوده، دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت، دانشکده فنی دانشگاه تهران.

- یارمند، شهرام، هاشمی، سید مهدی، دولتخواه، عزیز. (۱۳۸۵). راهکارهای اجرایی در بهسازی بافت های فرسوده شهری در قالب برنامه ریزی کشوری، دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت، پردیس دانشکده های فنی دانشگاه تهران.

- حبیبی، کیومرث و دیگران. (۱۳۸۶). بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری، کردستان: انتشارات دانشگاه کردستان، چاپ اول.

- حبیبی، محسن، مقصودی، ملیحه. (۱۳۸۱). مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول.

- حکمت نیا، حسین و موسوی، میر نجف. (۱۳۸۵). کاربرد مدل در جغرافیا با تأکید بر برنامه ریزی شهری و منطقه ای، یزد: انتشارات علم نوین.

- خادمی. (۱۳۷۹). «محله تاریخی شهری» فصلنامه هفت شهر، شماره اول.

- رضا زاده، راضیه، عباس زادگان، مصطفی. (۱۳۸۲). نگاهی به طرح حفظ، احیاء و بازسازی بافت تاریخی سمنان، چاپ اول.

- رهنما، محمدرحیم. (۱۳۷۲). احیاء بافت قدیم و توسعه شهری (نمونه بافت مسکونی مرکز مشهد)، پایان نامه دکتری، جغرافیا و برنامه ریزی شهری، زبردست، اسفندیار، دانشگاه تربیت مدرس، گروه جغرافیا.

- رهنما، محمدرحیم. (۱۳۷۵). «معرفی و ارزیابی تئوری اصالت بخشی در فرآیند احیای بافت های قدیم شهری (نمونه محله سرشور مشهد)»، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، سال ۱۱، ش ۴۲.

- شکویی، حسین. (۱۳۶۵). جغرافیای اجتماعی شهرها و اکولوژی اجتماعی شهر، تهران: انتشارات جهاد دانشگاهی.

- یوسفی، مرتضی. (۱۳۷۹). تحلیلی بر سازمان فضایی و کالبدی بافت قدیم شهر اصفهان (نمونه موردی محله پشت مسجد امام)، پایان نامه کارشناسی ارشد، رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، محمدی، جمال، دانشگاه اصفهان، گروه جغرافیا

- Buttan, urban Economics, Macmillan, publisher, Ltd 1985 .

- Juliet C and loretta A. Gentrification in New Yourk, London, Parise, Journal of regional and urban research vol 17, u. k. 1995.

-Paul, Balchin and soon, Urban land Economics, Machmillan, Ltd, U. K, 1998 .

- Wilson James, Q. ed. ,Urban renewed;The record and the controversy,the M. I. Press, 1973 .

- www. udro. org