

## بررسی اثر سیاست‌های حمایتی دولت در مدیریت توسعه بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری، مطالعه موردی شهر بهشهر

\*جعفر میرکتولی<sup>۱</sup>، عباس علیپور<sup>۲</sup> و عباسعلی حسنی<sup>۳</sup>

<sup>۱</sup>دانشیار گروه جغرافیا دانشگاه گلستان، عضو هیات علمی دانشگاه آزاد اسلامی،

<sup>۲</sup>کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری

تاریخ دریافت: ۹۱/۴/۳۱؛ تاریخ پذیرش: ۹۱/۱۲/۱۵

### چکیده

با شروع انقلاب صنعتی در غرب و قانون اصلاحات ارضی در ایران روند شهرنشینی با رشد چشمگیری مواجه شده و این رشد بیش از اندازه باعث شد ساخت و سازها در شهرها بی ضابطه گسترش یافته و در پی آن خیلی زودتر از آنچه که تصور می‌شد، این ساخت و سازها رو به فرسودگی نهاده و محله‌های با نام بافت فرسوده ایجاد گردد. هر چند این ساختمان‌ها به لحاظ به کار بردن هنر و علائق مردم آن زمان به‌طور چشم نوازی جلوه می‌کند. اما با مشکلاتی چون گسترش روز افزون فضاهای مخروبه و متروکه، ضعف امکانات و زیرساخت‌ها، نارسایی در شبکه حمل و نقل، رشد منفی جمعیت و... روبرو شده است. در این میان ناحیه تاریخی شهرها میراث ارزشمندی است که در طول زمان در هویت بخشی به حیات شهری نقش ویژه‌ای ایفاء می‌کند. لذا نقش و تاثیر مدیریت شهری در برنامه‌ریزی ناحیه قدیمی و فرسوده بسیار تعیین کننده است. در این پژوهش جامعه آماری ۳ ناحیه و ۶ محله شهر بهشهر با جمعیتی بالغ بر ۱۹۸۶۸ نفر که بعنوان بافت فرسوده و قدیمی است انتخاب گردید. از طریق فرمول کوکران ۱۸۲ نمونه تعیین و همین تعداد پرسشنامه تکمیل گردید. در این تحقیق از روش توصیفی - تحلیلی استفاده شد. از آزمون‌های آمار استنباطی جهت تحلیل روابط بین متغیرهای تحقیق استفاده شد. برای تحلیل داده‌ها از نرم افزار spss و نمایش و تحلیل نتایج داده‌های تحلیلی و توصیفی از نرم افزار GIS و Excel استفاده شده است. بر این اساس، تاثیر پیامد سیاست‌های دولت بر نوسازی از طریق عواملی چون تسهیلات، انسجام و ارزش املاک و مستغلات سنجیده و با توجه به حد متوسط گویه‌ها و با عنایت به مقدار sig بدست آمده، محله فرودگاه، مهدیه بهشهر از بیشترین تسهیلات و امکانات دولتی در نظر گرفته شده برخوردار و محله شهید مدنی از کمترین امکانات بهره‌برده‌اند. عدم تجهیز و آمادگی دستگاه‌های اجرایی، تعدد متولی، عدم همکاری کامل بانک‌ها و عدم آگاهی کامل ساکنین در بافت موجب کاهش اثر بخشی سیاست‌های دولت در این بافت شده است. اجرای دقیق‌تر سیاست‌ها در بخش‌هایی از این بافت نشانگر موفقیت این سیاست‌ها است.

**واژه‌های کلیدی:** بافت فرسوده، سیاست‌های حمایتی، انسجام محله‌ای، نوسازی

## مقدمه

در شهرهای قدیمی و کهن ایران قسمت‌های وجود دارد که دارای بافت‌های قدیمی و فرسوده است و گاه با بافت تاریخی همراه بوده که در روزگاران نه چندان دور رونق خاصی داشته است (طرح راهبردی، تفصیلی شهرساوه، ۱۳۸۵: ۱۲) اما با گذشت زمان به دلیل عدم آینده نگری و استفاده از مصالح نامناسب دچار فرسودگی شده و ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت شهری را نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری باعث می‌شود (تبریزی، ۱۳۸۹: ۵) و از شور و نشاطی که روزگاری در آن موج می‌زد آثاری پیدا نیست. بی‌تردید برای رونق بخشی مجدد این بافت‌ها نیازمند تحقیقاتی مبتنی بر علم و تجربه می‌باشیم. فرایند تحقیق علمی به مجموعه مراحل منظم و پیوسته‌ای گفته می‌شود که امر تحقیق علمی را از آغاز تا پایان راه امکان‌پذیر می‌نماید. فرایند تحقیق علمی شامل مراحل کلی است که هر مرحله خود نیز دارای خرده فرایندی ریزتر است که عملیات و اقدامات متناسب با آن انجام می‌گیرد. اصل اساسی در روش تحقیق، رعایت ترتیب و نظم فرایند کلی و خرده فرایندهای هر مرحله است تا تحقیق علمی را در کوتاهترین زمان ممکن و با کمترین آسیب‌ها در زمینه کشف مجهول و راه حل مساله عملی سازد (حافظ‌نیا، ۱۳۸۲: ۴۲). قدمت شهر و شهرنشینی در جهان به پایان عصر شکار ۷۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ سال ق.م. و آغاز دوران کشاورزی بر می‌گردد. مراکز تمدنی که در دره‌های حاصلخیز جهان بوجود آمده و سمبل تمدن هیدرولیک بوده، گویای این عصر می‌باشند ولی روند شهرنشینی در طول این دوره تا آغاز انقلاب صنعتی (۱۷۵۰ میلادی) کند و در چارچوب شیوه تولید سنتی مبتنی بر نیروی کار انسانی، حیوانات، باد و چرخ شکل گرفته است (رهنما، ۱۳۷۵: ۱). در نتیجه رشد و توسعه شهر و شهرنشینی تدریجی و کند بود اما بعد از انقلاب صنعتی رشد شهرنشینی شیب نسبتاً تندی به خود گرفت. تدوین قوانین، ارائه نظریات فلسفی پیرامون شیوه برخورد با بافت‌های قدیمی و پایه گذاری نهادهای جدید ریشه در غرب دارد. جنبش احیای بافت‌های قدیمی در دهه ۱۹۲۰ بعد از جنگ جهانی اول با پیشگامی افرادی چون لوکور بوزیه با ارائه طرح شهر درخشان وارد مرحله جدیدی شد (اسدپور و دیگران، ۱۳۸۷: ۵۳). دیدگاه نوسازی با انجام طرح‌های تجدید توسعه بزرگ مقیاس و تخریب و پاکسازی زاغه‌های مراکز شهری و ارائه الگوهای شبیه نوسازها در شهر با سرعت بر سایر شیوه‌های اجرایی غالب گردید. پس از جنگ جهانی دوم (۴۵-۱۹۳۹) و تخریب و ویران شدن شهرها بویژه مراکز شهری مجدداً الگوی نوسازی و طرح‌های احیاء بزرگ مقیاس از دهه ۱۹۵۰ مورد تاکید قرار گرفت (بیانکا، م. بیرانوند، ۱۳۶۹: ۲۹). در این بین هدف از سیاست‌های حمایتی دولت از منظر آمایش سرزمینی نسبت به بافت‌های فرسوده موارد ذیل می‌باشد:

- حفظ محیط‌زیست
- حفظ هویت اسلامی - ایرانی

- حراست از میراث فرهنگی
- هویت بخشی به سیمای شهر و روستا
- بازآفرینی و روند آماده سازی معماری ایرانی و اسلامی
- رعایت معیارهای پیشرفته برای ایمنی بناها و استحکام ساخت و سازها

### بیان مسئله و مبانی نظری

نگرش به شهرنشینی و به تبع آن احیای بافتهای قدیم شهری در دهه ۱۹۹۰ همگام با ورود جامعه جهانی به عصر ارتباطات و نوید جامعه فراصنعتی و گسترش ارتباطات جهانی (انقلاب انفورماتیک) وارد مرحله تازه‌ای شد (Prior, 1993:237). محله‌های پرجمعیت و فرسوده شهرها به علت کمبود امکانات اقتصادی، اجتماعی، انحرافات اجتماعی بیشتری دارند. بی میلی بسیاری از مردم برای سکونت در مناطق داخلی شهرها به دلیل ترس از جرائم است (Walmsly, 1988:41). بازسازی مراکز قدیمی شهر با هدف احیای اقتصادی - اجتماعی، در سطح جهان جایگاه ویژه‌ای به خود اختصاص داده است (کوکبی، ۱۳۸۸: ۲۴). بافت‌های قدیمی و فرسوده عمدتاً در مرکز شهرهای دارای قدمت جای گرفته است. مرکز شهر در این قبیل شهرها به نوعی فرهنگی شهرهای بزرگ و کوچک به شمار می‌آید. هر کس از مرکز شهر، تعریف خاص خود را دارد که از آن دست هستند. قلب شهر، مرکز شهری یا منطقه‌ای، ناحیه مشاغل مرکزی و جز آن (شکیبامنش، ۱۳۸۷: ۳۸). بهسازی، بازسازی و نوسازی از جمله اقدامات برای بازگرداندن حیات به بافت قدیم و فرسوده است. بازسازی از مهمترین و معمولترین این روش‌ها است و زمانی بازسازی انجام می‌گیرد که فرسودگی به‌طور کامل ایجاد شده باشد. فرسودگی کامل معمولاً بر اثر فرسودگی فعالیت‌ها و کالبد توامان صورت می‌گیرد. این امر معمولاً برای ایجاد حیات جدید در سازمان فضایی فرسوده به کار می‌رود (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۶۷). در ابتدا برخورد تک جنبه‌ای با بافت‌های فرسوده امکان تغییر ساخت را غیر ممکن، لذا زمینه تغییر فرسودگی بافت در تغییر نقش و کارکرد و همچنین انتقال فعالیت‌ها به بخش‌های جدید شهری از قبیل: بازارها، سرمایه در گردش و غیره جستجو کرد (Boskoff, 1970:355) در ایران بعد از اصلاحات ارضی شاهد رشد شتابان و بی‌رویه شهرنشینی، رشد و گسترش ناموزون شهری، رکود و فرسودگی بافت تاریخی در شهرها بوده‌ایم که اکنون چنان ابعاد گسترده‌ای به خود گرفته که هویت و حیات مدنی فضاهای شهری را به‌عنوان مکانی برای رشد و توسعه انسان به زیر سوال برده و اگر هم اکنون سیاست‌ها و برنامه‌های مناسب برای حل این مشکلات اندیشیده نشود، بی‌شک آنچه امروز آن را مشکل می‌خوانیم فردا فاجعه خواهد شد (شماعی، ۱۳۸۳: ۱۸۱-۲۰۴). گسترش فیزیکی-کالبدی شهرها بدلیل افزایش سریع جمعیت شهر (رشد طبیعی و مهاجرت‌های روستا - شهر)، در کشورهای که در مراحل اولیه رشد اقتصادی قرار دارند صورت می‌گیرد (Silveira.Espindola.Penna, 2005:1).

مشکلات رکود اقتصادی ناشی از پیرسالی ساختمان‌ها، دسترسی محدود از چالش‌های بافت فرسوده است (Kulshrestha, 2006:228).

### ویژگی‌های بافت فرسوده شهری عبارت از :

#### ویژگی‌های کالبدی

- بافت فرسوده شهر بافتی اغلب قدیمی و با هویت است.
- وجود عناصر و برجسته شهری همچون مرکز تئاتر شهر، ساختمان قدیمی شهرداری و... به‌عنوان نشانه‌های شهری.
- امکان دسترسی به بافت مرکزی از تمام نقاط شهری و مناطق حومه‌ای اطراف.
- فرسودگی بعضی از ساختمان‌های واقع در بافت قدیم و وجود ساختمان‌های و خدمات عمومی.
- عدم رعایت منطقه‌بندی ارتفاعی در احداث تک بناها.
- فرسودگی بافت‌ها و زوال مرکز شهر ناشی از تخلیه شرکت‌ها و خدمات عمومی.
- عدم نوسازی واحدهای ساختمانی اداری و مهم شهری.
- عدم وجود پارکینگ به اندازه کافی.
- ناکارآمدی شبکه ارتباطی و ساخت و سازهای بهم پیوسته و متراکم امکان نفوذپذیری سواره را به شدت کاهش داده است.
- تداخل حرکت پیاده و سواره (ناشی از سر ریز جمعیت پیاده رو به مسیرهای سواره).
- ازدحام و ترافیک شدید در بافت قدیم.
- گسست هسته‌ای تاریخی شهر با ایجاد مسیرهای ارتباطی.

#### ویژگی‌های اجتماعی - اقتصادی

- مرکز تجمع افراد بی‌خانمان و نابهنجار.
- بالا بودن نرخ بیکاری و گسترش بیش از حد فقر و بی‌سوادی.
- مهاجرت جمعیت از بافت قدیم.
- جایگزینی خانوارهای متراکم و پرجمعیت در محوطه‌های تاریخی متروک.
- وجود گروه‌های مختلف قدیمی با قشربندی خاص اجتماعی.
- پایین بودن سطح بهداشت عمومی.

### ویژگی‌های عملکردی

- بافت قدیم شهری از عهده پاسخ به نیازهای مردم شهر بر نمی‌آید.
- کاهش حس تعلق به مکان ناشی از توسعه شدید فضای گردشگری.

### ویژگی‌های زیست‌محیطی

- وجود کارگاه‌های صنفی و تمرکز شدید بعضی از واحدهای خرید و فروش همچون میوه‌فروشی سبب بروز انواع آلودگی‌های صوتی و بصری است.
- وضعیت نامناسب زیرساخت‌های شهری.
- نارکارآمدی شبکه تاسیسات شهری و عدم وجود سیستم فاضلاب شهری (داوودپور و دیگران، ۱۳۹۰: ۴۵).

### اهداف و راهبردهای سیاست‌های دولت در بافت فرسوده شهری عبارتند از:

#### اهداف کالبدی

- سیاست توسعه و بقای بافت بومی محل از طریق مطلوب‌سازی محیط شهری.
- نگهداری و حفاظت از آثار تاریخی و میراثی.
- جداسازی مسیرهای سواره و پیاده
- تسهیل حرکت سواره به داخل بافت از طریق گشایش، تعریض و نیز احداث معابر.
- بهبود وضع اماکن مسکونی
- محدودیت آمد و شد و حمل و نقل سریع
- برقراری توازن بین توسعه شهری و حفاظت محیط تاریخی و فرهنگی
- تخریب بناهای همجوار با بناهای با ارزش به‌منظور دسترسی بهتر
- حفظ منظر و سیمای شهر
- برقراری ارتباط میان شهر قدیمی و توسعه‌های جدید
- ممنوعیت بلند مرتبه‌سازی در بافت قدیمی و تعریف حریم منظری و ساخت و ساز
- مرمت تدریجی واحدهای با ارزش ساختمانی پس از خروج افراد کم درآمد و تزریق کاربری‌های جدید
- استفاده از حمل و نقل عمومی در بافت کهن شهری
- ایجاد شبکه معابر پیاده در ارتباط با عناصر تاریخی

### اهداف اجتماعی - اقتصادی

- سیاست رشد و گسترش بافت قدیم همراه با عدالت اجتماعی
- توسعه صنعت گردشگری به عنوان یک فعالیت درآمدساز
- هویت بومی مشترک گروه‌های قومی و همزیستی مسالمت‌آمیز
- جلب مشارکت بخش خصوصی و عمومی در طرح‌های توسعه و نظرخواهی از آنان
- ایجاد انگیزه و کوشش‌های جدید اقتصادی همراه با حس مسئولیت‌پذیری جوامع تجاری و سرمایه‌داران به سرنوشت و تجدید حیات شهر
- ارتقاء کیفی سطح زندگی ساکنین
- حفظ ساکنان موجود و بالابردن مشارکت‌های مردمی در مرمت شهری
- حفظ روحیه اجتماعی و فرهنگی شهر و روابط شهروندان با محیط کالبدی شهر
- تقویت نهادهای عمومی برای سرمایه‌گذاری در بافت
- سعی در حذف نابرابری‌های ناشی از دگرگونی ارزش‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی.
- تثبیت جمعیت شهر قدیم و جلوگیری از دگرگونی‌های بافت جمعیتی.

### اهداف عملکردی

- معاصرسازی بافت جهت حفظ موقعیت شهر
- سازگار نمودن کاربری‌ها
- برنامه‌ریزی بر اساس نیاز و مشارکت مردم
- ایجاد فضاهای جدید در استخوان‌بندی شهر کهن برای جلوگیری از فرسودگی

### اهداف زیست‌محیطی

- ارتقاء کیفیت محیط زیست
- به‌روز کردن تاسیسات قدیمی و ارتقای وضعیت آن‌ها
- معاصرسازی تاسیسات و تجهیزات شهری
- بهبود وضع بهداشت شهر (همانجا)

یکی از مصادیق بارز امروز شهرهای ایران، افت فیزیکی و اجتماعی بخش‌های قدیمی و بافت‌های مسئله‌دار شهری است که بر اثر عوامل بیرونی و درونی، با مشکلات عدیده‌ای مواجه هستند و به مرور زمان کهنه و دچار فرسودگی شده‌اند (عزیزی و آراسته، ۱۳۸۹: ۲). فرسوده شدن بافت‌های شهری در گذر

زمان را می‌بایست در فرآیند شهرنشینی و شهرسازی کشور مورد بازخوانی قرار داد. در چنین فرآیندی، رشد شتابان نقش موثر و متداولی را در وسعت‌یابی شهرها از یک سو و در قدیم و جدید کردن فضاهای قبلی و مابعد آن از دیگر سو داشته‌اند (باقریان، ۱۳۸۹: ۱۴۲). بافت‌های فرسوده بخش میانی شهرها در ایران در مجموع در برگیرنده فضاهایی که به لحاظ تاریخی به آغاز فرآیند شهری شدن کشور در طی سال‌های ۴۵-۱۳۳۲ باز می‌گردند. این فضاها قبل از تشدید شهرنشینی و شهرگرایی و تحقق طرح‌های جامع شهری، نظم کالبدی فضایی خود را باز یافته‌اند (حبیبی، ۱۳۷۵: ۱۸۶-۱۷۹).

معضلات تامین خدمات، تاسیسات و مسکن برای شهروندان از یک طرف و فرسودگی، تخریب و متروک شدن بخش‌های قدیمی شهرها و عدم بهره‌برداری بهینه از فضا به همراه مشکلات زیست محیطی در این مناطق، از طرف دیگر مسئولان و سازمان‌های دست‌اندرکار برنامه‌ریزی شهری را بر آن داشت که بخشی از برنامه پنجساله دوم جمهوری اسلامی ایران (۷۸-۱۳۷۳) را به این مسئله اختصاص دهند. به طوری که از اهداف کلی برنامه‌های عمران شهری در این برنامه تهیه و اجرای طرح‌های بافت فرسوده برای ۴۰۰۰ هکتار از بافت‌های مسئله دار شهری می‌باشد (سازمان برنامه و بودجه، برنامه اول توسعه، ۱۳۶۸-۱۳۷۲).

بر اساس برآورد مسئولان وزارت مسکن و شهرسازی در بیش از ۱۰۰ شهر ایران حدود ۵۰۰۰۰ هکتار بافت فرسوده شهری وجود دارد (Amine, 2007) که دولت تنها قادر به تامین حدود ۱۱/۲ درصد از اعتبار نوسازی این بافت‌های فرسوده است و بقیه بایستی از طریق مشارکت شهروندان تامین شود. بافت‌های فرسوده زمانی ساختار کارکردی مناسب با نیازهای ساکنان خود بوده و پویایی و صلاحیت خاصی داشته‌اند، لذا با توجه به رشد و توسعه شهر و تکنولوژی و بر خورداری و عدم برخورداری مردم از امکانات مختلف در شهرهای مختلف سیمای متفاوتی به شهرها داده است، از آنجا که بعضی شهرها به سرعت نو شده و توسعه پیدا کرده ولی برخی قدیمی مانده و یا برخی مناطق از شهر دست نخورده باقی مانده، دولت بر آن شده است تا در راستای حمایت از رفاه مردم و همچنین ساختن هرچه بهتر سیمای شهرها، سیاست‌هایی را بنا نهد تا با اجرای آنها به هدف خود که توسعه هر چه بهتر شهرهای کشور است برسد. از آنجا که هر فعالیتی در راستای رسیدن به هدف گاهی ممکن است نتیجه معکوس داشته باشد، ما نیز در صدد برآمدیم تا به بررسی تاثیر این سیاست‌ها در جنبه‌های مختلف آسایش مردم، طراحی شهری، ترافیک و زندگی فرهنگی ساکنان بافت‌های فرسوده بپردازیم. این معضل به آسانی قابل مشاهده است که دادن برخی از این تسهیلات باعث وسوسه برخی سودجویان شده و با خرید واحدهای واجد شرایط دریافت وام‌های نوسازی و یا بازسازی و اقدام به ساخت آسمان خراش‌های جدید به جای آنها از چندین جهت باعث ایجاد مشکل می‌شوند که از جمله آنها می‌توان به مشکلات زیر اشاره کرد:

- ساکنان این بافت‌ها که دارای فرهنگ خاصی بوده و با آرامش و همدلی محلات قدیمی خو گرفته‌اند به ناچار از این مناطق فاصله گرفته و مجدداً در مناطق محروم سکنی می‌گزینند.
- از آنجا که اکثر این بافت‌ها در مراکز شهرها قرار گرفته‌اند، افزایش تراکم در این مناطق باعث ایجاد ترافیک سنگین در مرکز شهر شده و این محدوده را به مناطق مسکونی تبدیل می‌کند، در حالی که مراکز شهرها باید به مراکز تجاری و اداری اختصاص یابد.
- احداث چند برج بین ساختمان‌های دیگر با ارتفاع کمتر باعث از بین رفتن خط آسمان و تخریب سیمای شهر می‌گردد و یا با همه‌گیر شدن این اتفاق در یک محله با مشکلات دیگری روبرو خواهیم شد، از قبیل:

الف: کمی عرض معابر و پاسخگو نبودن به نیاز رفت و آمد جمعیت بیش از پیش

ب: فضای کم، جمعیت زیاد و به تناسب رفاه کمتر

ج: ترافیک سنگین

د: مهم‌تر از همه تخریب کامل بافت و اخراج ساکنان قدیمی

لیکن با افزایش ناگهانی تغییرات شهرنشینی در چهار دهه اخیر این بافت‌ها نه تنها اهمیت خود را از دست داده اند بلکه قادر به انطباق با تغییرات و ادامه حیات روز مره خود نیز نمی‌باشند. از اینرو به عنوان نقاط مسئله دار شهری یا به عبارتی وصله‌های ناجوری بر بدنه شهری مطرح می‌باشند. در این میان کم توجهی مدیریت شهری که بتواند این بافت‌ها را با تغییرات سریع ساختاری و کارکردی جدید مبتنی با مدرن گرایی در شهرها همگام سازد آنها را در تنگنای عدم قابلیت و عدم انطباق با نیازهای جدید گرفتار می‌سازد (قاسمی، ۱۳۸۹: ۱۲۱) در نتیجه باید یادآور شد که بافت‌های فرسوده در برگیرنده بیشترین تعداد واحدهای مسکونی، مخروبه و متروکه بوده و زمینه بروز ناهنجاری‌های اجتماعی و آسیب پذیری در بلایای طبیعی را فراهم می‌کنند که نیازمند سیاست‌های حمایتی مطلوبتر دولت می‌باشند. شهرستان بهشهر با جمعیتی بالغ بر ۱۵۶۱۹۵ نفر و مساحتی حدود ۱۴۴۱/۶ هکتار، دارای جمعیت ۸۴۱۹۶ نفر و ۳۷۰۵۸ واحد مسکن است، مع الوصف شهرستان بهشهر نیز به دلیل قدمت طولانی خود دارای ۶ محله بافت فرسوده بوده که در حدود ۱۹,۶۸۸ نفر جمعیت در قالب ۴۶۲۱ خانوار را شامل می‌شود. با عنایت به قدمت این شهر که به دوران پارینه سنگی بر می‌گردد، وسعت قابل توجهی از این شهر را بافت فرسوده تشکیل می‌دهد که آن هم بصورت پراکنده در چند قسمت شهر به چشم می‌خورد. از آنجا که بافت‌های فرسوده شهری مشکلاتی از جمله: عدم کارایی یا کارایی پایینی نسبت به سایر بخش‌ها دارد، نیازمند توجه می‌باشند در صورتی که اگر به بافت فرسوده شهر توجه خاصی شود مشکلاتی که امروزه شهرهای شمالی از جمله شهر بهشهر با آن دست به گریبان است (از بین رفتن زمین‌های کشاورزی و...) حل خواهد شد و باعث می‌شود زمین‌های مورد نیاز ساخت و ساز شهری در درون این بافت‌ها با رعایت حفظ



استانداردهای بافت کهن انجام پذیرد. لذا این امر از گسترش بی‌رویه شهر و دست‌اندازی به زمین‌های اطراف جلوگیری خواهد کرد. در پایان با انجام این تحقیق به راهکارهای جدیدی در راستای احیای بافت فرسوده و تعالی شهرهای استان مازندران به‌ویژه شهر مورد مطالعه دست خواهیم یافت (حسنی، ۱۳۹۰: ۶).

### فرضیات تحقیق

- به نظر می‌رسد بین سیاست‌های حمایتی دولت (تسهیلات اعطایی) و افزایش تمایل ساکنان بافت و بساز و بفروش‌ها در نوسازی بافت‌های فرسوده رابطه معناداری وجود دارد.
- به نظر می‌رسد بین سیاست‌های حمایتی دولت و تقویت انسجام محله‌ای رابطه وجود داشته باشد.
- به نظر می‌رسد سیاست‌های حمایتی دولت در افزایش ارزش املاک و مستغلات بافت فرسوده نقش داشته است.

### روش تحقیق

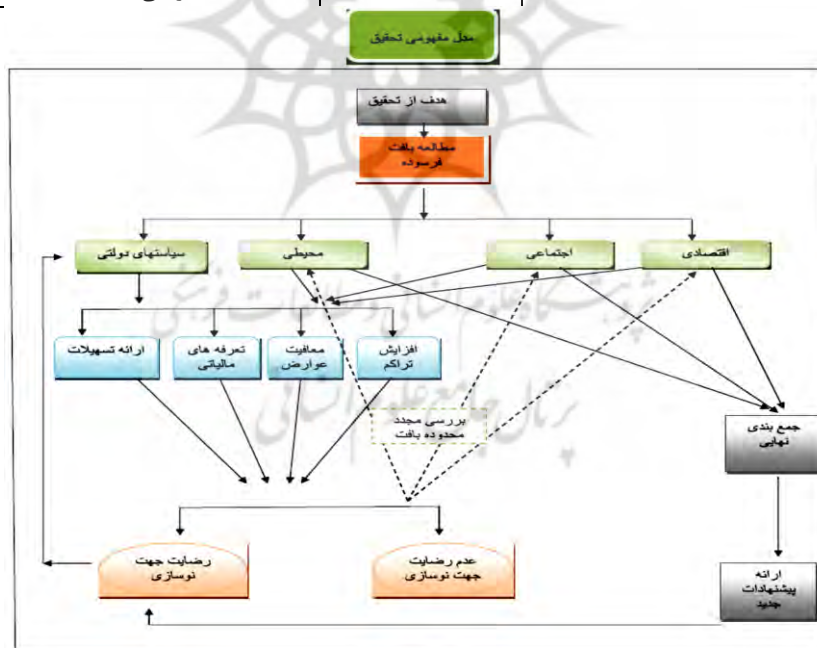
با توجه به ماهیت پژوهش و اهداف در نظر گرفته شده، روش ما در این مطالعه توصیفی-تحلیلی-پیمایشی است که با دیدگاه کاربردی تدوین گردیده است. در این پژوهش ابتدا اطلاعات مورد نیاز با استفاده از منابع موجود در زمینه موضوع مورد پژوهش و منابع محلی از قبیل طرح‌های جامع و تفصیلی شهر بهشهر جمع‌آوری و سپس برای تکمیل اطلاعات از روش‌های میدانی و ابزار پرسشنامه استفاده شد. جامعه آماری شامل ۳ ناحیه و ۶ محله به نام‌های: محله شهید مدنی، فراش محله و پارک ملت، مهدیه و خیابان فرودگاه، شهید باهنر، خیابان امام خمینی و نقاش محله انتخاب شد.

با توجه به حجم جامعه آماری و با استفاده از فرمول کوکران تعداد ۱۸۲ نمونه انتخاب شد. از روش نمونه‌گیری تصادفی به نمونه‌ها دسترسی یافتیم. نتایج حاصله از جمع‌آوری داده‌ها با استفاده از روش‌های آمار توصیفی و همچنین آمار استنباطی و با کمک نرم‌افزار Excel و Spss مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت.

پیشینه تحقیق

جدول ۱- پیشینه تحقیق

ردیف	موضوع	نویسنده	خلاصه نتایج
۱	بررسی وضعیت مسکن در مرکز شهر مشهد	محمد رحیم رهنما	یکپارچگی اجتماعی ساکنان از نظر اقتصادی و اجتماعی و نوع فعالیت اقتصادی خرده فروشی بوده و دارای بافت غالب مسکونی
۲	بررسی پایگاه اقتصادی افراد ساکن در بافت قدیم شهر ری	احمد پور احمد جاوید عبادی	عدم توان مالی و ضعف بسیار شدید بنیه اقتصادی افراد ساکن در بافت قدیم
۳	تحلیل سیاست‌ها و برنامه‌های نوسازی و بهسازی شهری کشور	علی شمعی احمد پور احمد	دخالت تصمیمات سیاسی دولتمردان به جای تصمیم‌گیری علمی و فنی و نیز کمبود نیروهای انسانی متخصص و اجرای برنامه‌ها به شکل مقطعی
۴	مطالعه بافت قدیم تهران پارس در منطقه ۸ شهرداری تهران	ژیل اسجادی حمید احمدی دستجردی	اعتقاد به برنامه ریزی همراه با شناخت موردی مسائل است
۵	تحلیل اثرات کالبدی طرح توسعه حرم امام رضاع) بر فضای پیرامون	یونس می	اجرای طرح برخلاف اهداف آن (بهبود وضع ساکنان و جذب مشارکت) باعث نارضایتی مردمی شده است



منبع: نگارنده ۱۳۹۰

شکل ۱- مدل مفهومی تحقیق

## معرفی محدوده مورد مطالعه

شهر بهشهر براساس طرح جامع بازنگری شده دارای سه نوع بافت می‌باشد:

(الف) بافت قدیم (ب) بافت نوساز (ج) بافت حاشیه‌ای

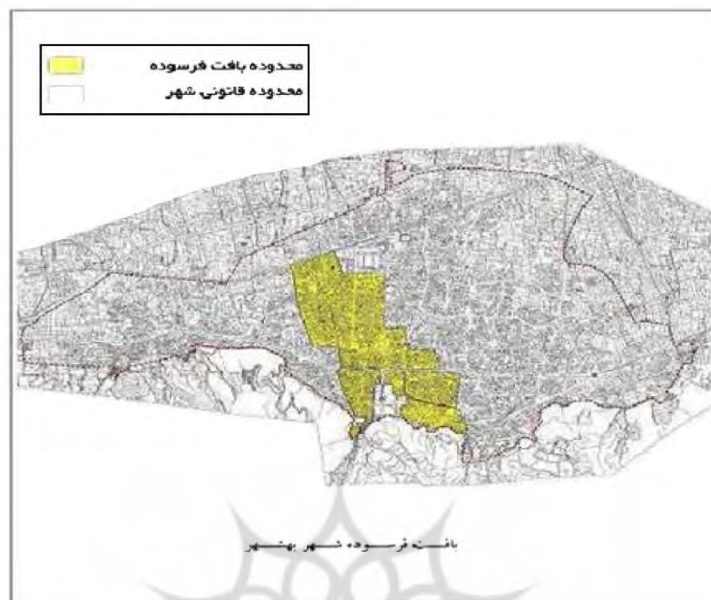
(الف) بافت قدیم: رویکرد خردمندانه به شرایط اقلیمی و طبیعی محیط‌زیست و کاربرد بهینه مصالح ساختمانی در دسترس، در طول سالیان متمادی سبب گسترش شیوه معماری ویژه‌ای در سرزمین‌های ساحلی دریای مازندران شده است. اگرچه در دهه‌های اخیر استفاده از شیوه‌های معماری غیر بومی و استفاده از مصالح ساختمانی جدید مرسوم گردیده است. این نوع بافت را که برای مطالعه هم مدنظر ماست می‌توان در محلات قدیمی شهر مثل گرجی محله، فراش محله و هسته مرکزی شهر حد فاصل خیابانهای امام خمینی، شهید رجایی، شهید بهشتی و هفت تیر بازشناخت (طرح جامع، ۱۳۸۰: ۳۰). وسعت این بافت به‌طور تقریبی ۱۰۳ هکتار و براساس طرح جامع دارای جمعیتی حدود ۱۲ هزار نفر است. (ب) بافت نوساز: این بافت که دارای بیشترین وسعت در شهر است در محله‌های جدیدی که در اثر توسعه برنامه‌ریزی شده شهر و عمدتاً در راستای خیابان‌های اصلی بوجود آمده است. در این بافت تمامی ویژگی‌های ساختمان‌های امروزی مثل استفاده از مصالح جدید، نادیده گرفتن شرایط اقلیمی و... را می‌توان مشاهده کرد. این نوع بافت را می‌توان در حاشیه خیابان‌های شهیدهاشمی نژاد، قائم، مطهری، گلشهر و... مشاهده کرد.

(ج) بافت حاشیه‌ای: این نوع بافت را می‌توان ثمره آشکار توسعه شهری بی‌برنامه دانست. از ویژگی‌های این بافت می‌توان به عدم حساسیت در برابر شرایط محیطی و عدم کاربرد بهینه مصالح را در ساختمان نام برد. این بافت خواستگاه روستاییانی است که به شهر مهاجرت کرده‌اند. این نوع بافت را در بهشهر می‌توان در محلات زیروان، تازه آباد، سفیدگل و... مشاهده کرد (طرح جامع، همان: ۱۹).

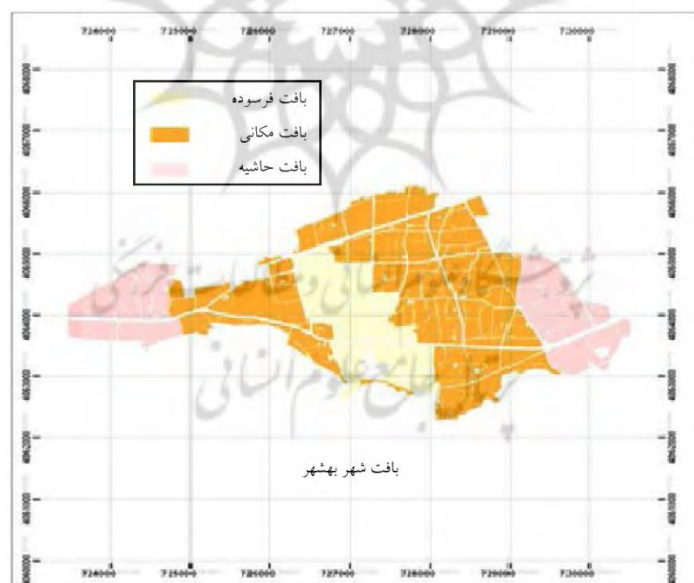
## جدول ۲. مساحت بافت‌های موجود در شهر بهشهر

بافت‌های بهشهر	بافت تاریخی و قدیمی	بافت میانی	بافت جدید
مساحت به هکتار	۱۷۴	۹۴۹,۵۱	۲۷۶,۴۹
درصد مساحت اشغال شده شهر	۱۲,۴۲۸	۶۷,۸۲۱	۱۹,۷۴۹

طرح تفصیلی شهر بهشهر، ۱۳۸۳



نقشه (۱). محدوده بافت فرسوده شهر بهشهر



نقشه (۲). بافت کلی شهر بهشهر.

### یافته‌های تحقیق

استخراج نتایج بدست آمده از پرسشنامه تجزیه و تحلیلی از منطقه نشان می‌دهد، بیشتر افراد سرپرست خانوار این منطقه مرد بوده که بیشترین فراوانی سن آنها ۴۱ تا ۶۰ سال با حدود ۴۰ درصد می‌باشد که با جدول سابقه سکونت در این محل نیز همخوانی دارد چرا که اگر سن ازدواج را ۲۰ سال در نظر بگیریم و آنرا به سابقه سکونت در این محل اضافه نماییم متوجه رابطه بین سن افراد و سابقه سکونت در محل خواهیم شد. همچنین نتایج استخراج این پرسشنامه بخوبی نشان می‌دهد که افرادی که متولد شهر بهشهر بوده‌اند به دلیل ضعف زیرساخت‌ها و کمبود امکانات از این منطقه به نقاط دیگر شهر نقل مکان کرده‌اند و جایگزین آنها جایگزینی از روستاهای شهرستان بهشهر، اطراف و سایر مهاجرین و شهرستان‌های دیگر استان هستند. ۵۷ درصد ساکنین این بافت شاغل، ۲۱ درصد بازنشسته، ۱۳ درصد از کار افتاده می‌باشند. بیشتر مردم این بافت در بخش خدمات مشغول فعالیت هستند که میزان تحصیلات افراد ساکن بافت از سطح متوسط شهر پایین‌تر است. بیش از ۸۶ درصد مساحت مسکونی بافت‌های فرسوده شهر بهشهر کمتر از ۲۰۰ مترمربع است. عمر بنا بین ۲۱ تا ۴۰ سال است و به سبب همین سن زیاد نوع مصالح بکار رفته نیز بیشتر از جنس آجر و سیمان می‌باشد.

بیشتر مردم عموماً شهرداری را ارائه دهنده خدمات این بافت می‌دانند و نوع تسهیلاتی را که بیشتر از آن استفاده کرده‌اند، وام اعلام نموده‌اند. بررسی‌ها نشان می‌دهد این عامل بیشتر به میزان اطلاعات مردم و آگاهی آنان از وظایف شهرداری و قانون مربوط است. در حالی که دستگاه متولی چون مسکن و شهرسازی هم مسئولیت دارد و تسهیلات دیگر این بافت چون تعرفه‌های مالیاتی، معافیت عوارض و افزایش تراکم کمتر توسط مردم استفاده شده است. کمبود فضای سبز، کم بودن عرض معابر، فقدان جدول‌کشی خیابان‌ها و جوی آب برای دفع آب‌های سطحی، فقدان بهداشت عمومی، ضعف زیرساخت‌هایی چون آب، برق و گاز و... وجود افراد کولی (گذارها) و معتادان پرخطر، ضعف مالی ساکنان، از بین رفتن ارزش‌های محله‌ای با توجه به ساخت و سازهای جدید و تغییر بافت اجتماعی از جمله مشکلات مردم و ساکنین این بافت است.

### بحث در نتایج

با توجه به فرضیات تحقیق، نتایج حاصل از آزمون‌های آماری بیانگر این موضوع است که:  
 - با توجه به گویه‌های چون تسهیلات بانکی، کارمزد، مشارکت با بساز بفروشها، مشارکت با دولت در قالب مسکن مهر، کاهش سود بانکی، کاهش زمان دریافت تسهیلات، افزایش مبلغ تسهیلات، آسان‌سازی مراحل دریافت تسهیلات، بین سیاست‌های حمایتی دولت و افزایش تمایل ساکنان و بسازبفروشها در نوسازی بافت فرسوده رابطه معناداری وجود دارد.

- با توجه به گویه‌های چون کمبود امکانات زیر ساختی، نوسازی بافت فرسوده، شبکه معابر جدید، دسترسی به حمل و نقل، دسترسی به مراکز خرید، حفظ ارزش‌های محله‌ای، افزایش عرض معابر، رعایت ضوابط شهرداری، افزایش تراکم طبقات، آگاه‌سازی مردم، برگزاری نشست‌های محله‌ای، تاسیس نهادهای مردمی و ایجاد حس مالکیت، بین سیاست‌های حمایتی دولت و تقویت انسجام محله‌ای رابطه وجود دارد.

- با توجه به گویه‌های چون شبکه معابر جدید، دسترسی به حمل و نقل، دسترسی به مراکز خرید، قیمت املاک و مستغلات، افزایش عرض معابر، افزایش تسهیلات بانکی، کاهش سود بانکی، کاهش زمان انتظار دریافت تسهیلات، افزایش مبلغ تسهیلات، آسان‌سازی مراحل دریافت تسهیلات، ارائه تسهیلات با مبلغ مناسب، افزایش تراکم طبقات، بهبود سیمای شهری، رابطه بین افزایش قیمت املاک و مستغلات و سیاست‌های دولت در بافت فرسوده را تایید می‌کند.

جدول (۳). سنجش متغیرها از طریق آزمون T تک نمونه‌ای

شاخص‌ها	میانگین	مقدار t	درجه آزادی	sig
تسهیلات	۳۵/۶۴	۴۱/۷۳	۱۸۱	۰/۰۰۰
انسجام محله‌ای	۵۷/۷۴	۴۸/۷۸	۱۸۱	۰/۰۰۰
ارزش املاک و مستغلات	۵۷/۹۹	۴۵/۷۲	۱۸۱	۰/۰۰۰
مجموع	۱۵۱/۳۸	۵۳/۰۶	۱۸۱	۰/۰۰۰

نتیجه اینکه دولت نقش تعیین‌کننده‌ای در افزایش ارزش املاک و مستغلات بافت فرسوده و تقویت انسجام محله‌ای و افزایش تمایل ساکنان بافت و بساز و بفروش‌ها در نوسازی بافت‌های فرسوده دارد. به‌منظور بررسی سیاست‌های دولت در ارائه تسهیلات اعطایی به ساکنان انسجام محله‌ای و ارزش املاک و مستغلات از آزمون ضریب اسپیرمن استفاده شد. نتایج آزمون بیانگر این موضوع است که بین تسهیلات اعطایی دولت و انسجام محله‌ای و ارزش املاک و مستغلات ارتباط پیوسته وجود دارد.

جدول ۴. سنجش متغیرها از طریق آزمون همبستگی اسپیرمن

			تسهیلات اعطایی	انسجام محل‌های	ارزش املاک و مستغلات	کل
Spearman 's rho	تسهیلات اعطایی	Correlation Coefficient	۱/۰۰۰	۰/۲۹۹**	۰/۸۴۹**	۰/۸۴۳**
		Sig. (2-tailed)	.	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰
		N	۱۸۰	۱۸۲	۱۸۲	۱۸۲
	انسجام محل‌های	Correlation Coefficient	۰/۲۹۹**	۱/۰۰۰	۰/۵۰۲**	۰/۷۰۴**
		Sig. (2-tailed)	۰/۰۰۰	.	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰
		N	۱۸۲	۱۸۲	۱۸۲	۱۸۲
	ارزش املاک و مستغلات	Correlation Coefficient	۰/۸۴۹**	۰/۵۰۲**	۱/۰۰۰	۰/۹۴۳**
		Sig. (2-tailed)	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	.	۰/۰۰۰
		N	۱۸۲	۱۸۲	۱۸۲	۱۸۲
	کل	Correlation Coefficient	۰/۸۴۳**	۰/۷۰۴**	۰/۹۴۳**	۱/۰۰۰
		Sig. (2-tailed)	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	.
		N	۱۸۲	۱۸۲	۱۸۲	۱۸۲

از مدل تاپسیس جهت تعیین میزان برخورداری محلات بافت فرسوده شهر به شهر از تسهیلات حمایتی دولت استفاده شده است و در عین حال با اولویت‌بندی محلات بافت فرسوده نشان داد کدامیک از محلات در بهره‌گیری از سیاست‌های حمایتی دولت، استفاده بهینه‌تری در زمینه مدیریت توسعه‌ای بافت فرسوده داشته‌اند.

جدول ۵. ماتریس داده‌های اولیه وضعیت هر محله از منظر متغیرهای اصلی در مدل تاپسیس

محللات	تسهیلات بانکی	انسجام محله ای	ارزش املاک و مستغلات
فراش محله	۳۵/۶۲	۵۴/۰۲	۵۴/۶۴
نقاش محله	۳۶/۴۶	۵۴/۸۳	۵۵/۰۲
خ امام خمینی	۳۵/۹۱	۵۷/۱۳	۵۷/۶۲
خ شهید باهنر	۳۵/۰۶	۵۸/۸۲	۵۷/۵۸
خ شهید مدنی	۳۶/۲۲	۵۲/۲۵	۵۲/۰۳
خ فرودگاه و مهدیه	۳۸/۴۶	۶۲/۱۱	۶۳/۷۱

جدول ۶. وزن‌دهی به متغیرهای اصلی تحقیق در مدل تاپسیس

ردیف	تسهیلات بانکی	انسجام محله‌ای	ارزش املاک و مستغلات	مجموع
۱	۹	۵	۷	۲۱
۲	۰/۴۳	۰/۲۴	۰/۳۳	Wi=

جدول ۷. مقادیر Ci؛ اولویت‌بندی محلات از منظر متغیرهای اصلی تحقیق در مدل تاپسیس

فراش محله	۰/۶۲۲	۲
نقاش محله	۰/۴۷۴	۵
خ امام خمینی	۰/۴۷۸	۴
خ شهید باهنر	۰/۶۱۲	۳
خ شهید مدنی	۰/۳۲۱	۶
خ فرودگاه و مهدیه	۰/۹۳۱	۱

نتایج آزمون تاپسیس نشان می‌دهد، محله فرودگاه و مهدیه رتبه اول، فراش محله در رتبه دوم، باهنر در رتبه سوم، خیابان امام در رتبه چهارم، نقاش محله در رتبه پنجم و خیابان شهید مدنی آخرین رتبه را داراست.

### شناسایی موانع و چالش‌های پیش رو

- مشکلات و موانع سیاست‌های حمایتی و تشویقی دولت در خصوص نوسازی بافت‌های فرسوده:
- پایین بودن وام پرداختی مناطق دارای بافت فرسوده توسط نهادهای ذیربط
- بالا بودن سود بانکی و مشخص نبودن طرز محاسبه سود بانکی
- ضعف دستگاه‌های نظارتی چون شهرداری و مسکن و شهرسازی، جهت جلوگیری از ساخت و ساز غیرمجاز
- عدم حمایت از سرمایه‌گذاران بخش خصوصی
- کوچک بودن قطعات بافت بطوری که بیش از ۸۶ درصد قطعات مساحتی کمتر از ۲۰۰ مترمربع دارند.
- هزینه بالای انتقال مصالح به این بافت
- عدم صدور مجوز افزایش تراکم و طبقات به دلیل وجود آثار تاریخی و محدودیت طبقات در هسته مرکزی شهر
- عدم توجه به استانداردها در ساخت و سازهای جدید محدوده بافت فرسوده (کالبدی) با توجه به هزینه بالا و غیرمنطقی صدور پروانه ساختمانی توسط شهرداری و سازمان نظام مهندسی.
- عرض کم معابر و عدم پاسخگو بودن شبکه حمل و نقل عمومی.



- ضعف مالی اکثر ساکنان جهت نوسازی بافت فرسوده بطوری که ۷۸ درصد ساکنان بافت درآمدی کمتر از ۶۰۰ هزار تومان در ماه داشته‌اند.
- عدم ارائه الگوی مناسب و بومی شده با فرهنگ محلی برای ساخت و ساز در محدوده بافت فرسوده به طوری که در تفکیک قطعات شهرهای شمالی و از جمله شهر بهشهر به مانند سایر استانها ۲۰۰ مترمربع می‌باشد در صورتی که در این مناطق با کمبود شدید زمین و قیمت بالای زمین مواجه‌ایم.
- ضعف علمی و مالی دستگاه‌های حمایت‌کننده از نوسازی بافت‌های فرسوده
- استفاده از قوانین و ضوابط و مقررات بصورت غیرقابل انعطاف
- عدم اعتماد و همکاری مردم با دستگاه‌های متولی امور
- کمبود خدمات و امکانات زیرساختی
- فقدان مدیریت یکپارچه و نبود متولی مستقیم نوسازی در شهر
- عدم مدیریت گسترش شهر به حاشیه‌ها و زیاد شدن زمین برای ساخت و ساز و نابودی زمین‌های کشاورزی و در نتیجه عدم رغبت جهت نوسازی بافت فرسوده.
- فقدان فضاهای عمومی به طوری که در ۶ محله دارای بافت فرسوده شهر بهشهر تنها یک پارک ۱۰۰۰ متری وجود دارد و هیچ فضای بازی برای کودکان وجود ندارد.
- عدم اجرای سیاست‌های در نظر گرفته شده در چارچوب قانون مصوب توسط دستگاه‌های مسئول

#### نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادات

افزایش شهرنشین همواره با خود مشکلاتی را همراه داشته است. یکی از مشکلات شهرنشینی امروزی در ایران بویژه در شهر مورد مطالعه ساماندهی و بهبود کیفیت زندگی در بافت فرسوده است. طی چند دهه اخیر سیاست‌هایی در این محدوده شهری پیاده شده است. از جمله این سیاست‌ها در سال‌های اخیر بسته‌های تشویقی و حمایتی است که در حال انجام است. ارزیابی صورت گرفته در این پژوهش نشان از اثر گذاری این سیاست‌ها با رونق محلات فرسوده، افزایش قیمت املاک و تقویت انسجام محلات و مشارکت شده است. اما بصورت نسبی و کمتر از انتظار. این شرایط ناشی از عدم اجرای دقیق دستورالعمل‌های مرتبط با قانون، عدم همکاری بانک‌ها توان کم و اندک دستگاه‌های متولی و اطلاع‌رسانی ضعف و ناکافی به مردم ساکن این محلات و... است. در این تحقیق ابعاد اثرگذاری و موانع موجود پیشنهادهایی بشرح ذیل ارائه می‌شود:

## پیشنهادات تحقیق

- عدم ارائه الگوی ثابت برای نوسازی بافت‌های فرسوده به دلیل تفاوت شهرهای کشور از جنبه‌های مختلف اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی و لزوم بومی‌سازی الگوها
- ارائه سیاست‌های ارتقاء سطح کیفیت زندگی دریافت فرسوده متناسب با وضعیت معیشتی ساکنین
- کاهش سود بانکی و اعلام نحوه محاسبه سود
- آسان‌سازی مراحل دریافت تسهیلات و آگاهی دادن متقاضیان جهت سیر مراحل قانونی
- بالا بردن توان علمی و اعتباری دستگاه‌های مسئول چون مسکن و شهرسازی و شهرداری و...
- آگاه‌سازی مردم از مزایای اقتصادی طرح و جلوگیری از اظهار نظر سودجویان
- طولانی کردن زمان بازپرداخت تسهیلات اعطایی
- استفاده از معتمدان محلی برای جلب مشارکت و همکاری بیشتر ساکنان بافت.
- جلوگیری از گسترش بی رویه شهرها
- کاهش قوانین دست و پاگیر و روان سازی مراحل انجام کار
- کمک‌های مالی جهت سکونت موقت در هنگام نوسازی
- ایجاد فضاهای عمومی چون پارک و فضای سبز
- رفع مشکلات زیر ساختی و جلب رضایت ساکنان بافت
- بالا بردن توان کنترل و نظارتی بخش فنی شهرداری به شهر جهت جلوگیری از ساخت و ساز غیر مجاز و خارج از طرح مصوب شهر.
- افزایش سطح دانش کارشناسان شهرداری و مسکن و شهرسازی به شهر جهت هدایت اصولی مردم
- استفاده از NGOها و افراد ذی نفوذ جهت هدایت و کنترل ساخت و سازهای بافت.
- اجرای برنامه‌های مدون توسط مسکن شهرسازی شهرستان و استان.
- اجرای دقیق تسهیلات قانونی همچون تخفیف ۵۰ درصدی صدور پروانه و افزایش سطح بنا توسط شهرداری به شهر.
- پرداخت سهم دولت از تخفیفات ارائه شده به شهرداری به شهر.
- ارائه خدمات و امکانات زیر ساختی چون احداث فضای سبز، جدول کشی، آسفالت، آگو و غیره توسط شهرداری به شهر.
- خارج کردن ساختمان شهرداری از بافت تاریخی و کهن پارک ملت و واگذاری آن جهت استفاده عموم و بالا بردن سرانه فضای سبز محلات بافت فرسوده شهر.
- تعریض خیابان هنر با توجه به وجود چندین مدرسه و بازار هفتگی و حجم بالای ترافیکی آن.
- احداث پارک در هر محله بافت فرسوده جهت بالا بردن انسجام محله ای شهروندان.
- افزایش سرانه کاربری‌های تجاری در سطح بافت فرسوده شهر به شهر.

## منابع

- ۱- استفان، بیانکا، م بیرانوند، ۱۳۶۹. بازسازی یا مثله کردن، ماهنامه پیام یونسکو، شماره ۲۴۸.
- ۲- اسدپور، محمدرضا، شیخکانلوی، ناصر، ۱۳۸۷. بافت قدیم شهر بهشهر، دانشگاه مازندران.
- ۳- باقریان، م. ۱۳۸۹. بازشناسی قابلیت‌های نوسازی در بافت‌های فرسوده بخش میانی بر پایه ویژگی‌های اجتماعی و فضا، مطالعه موردی: محله ۱۹ از منطقه ۱۷ شهر تهران، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی استانی، شماره ۱۵۶.
- ۴- تبریزی، نازنین، ۱۳۹۰-۱۳۸۹. جزوه درس برنامه‌ریزی کاربری اراضی و بافت‌های تاریخی و کهن، دانشگاه آزاد نور، گروه جغرافیا.
- ۵- حافظ‌نیا، محمدرضا، ۱۳۸۳. مقدمه‌ای بر روش تحقیق در علوم انسانی، چاپ هشتم، انتشارات سمت، تهران.
- ۶- حبیبی، محسن و ملک، ۱۳۷۰. از شار تا شهر، انتشارات دانشگاه تهران، شماره ۲۳۰۴.
- ۷- حسینی، عباسعلی، ۱۳۹۰. بررسی پیامد سیاست‌های حمایتی دولت بر نوسازی و اصلاح بافت‌های فرسوده شهری، دانشگاه آزاد نور.
- ۸- داوودپور، زهره و نیک‌نیا، ملیحه (۱۳۹۰). بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری راهبردی به سوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری، مطالعه موردی: بافت فرسوده کوی سجاده، مجله آمایش محیط، زمستان ۱۳۹۰، ۴ (۱۵): ۵۹-۳۱.
- ۹- رهنما، محمدرحیم، ۱۳۷۵. احیاء بافت قدیم و توسعه شهری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران.
- ۱۰- سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۶۸-۱۳۷۲. پیوست لایحه برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ایران هدفها، خط مشی‌های اساسی و برنامه‌های اجرایی کلان و بخشی.
- ۱۱- شکیبا منش، امیر (۱۳۸۷). ارتقاء کیفی و پویاسازی مراکز شهری، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد، دانشگاه علم و صنعت ایران.
- ۱۲- شمعی، ع، پورا احمد، احمد، ۱۳۸۳. تحلیلی بر سیاست‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری در برنامه‌های توسعه کشور. فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۴۸.
- ۱۳- شمعی، علی و احمد پورا احمد، (۱۳۸۴). بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، چاپ اول، انتشارات دانشگاه تهران.
- ۱۴- طرح تفصیلی بهشهر، ۱۳۸۳. مهندسین مشاور زیستا، اداره کل مسکن و شهرسازی مازندران.
- ۱۵- طرح جامع بهشهر، ۱۳۷۹. مهندسین مشاور زیستا، اداره کل مسکن و شهرسازی مازندران.
- ۱۶- طرح راهبردی، تفصیلی ویژه و طراحی بافت فرسوده (مساله‌دار) شهر ساوه، ۱۳۸۵. مهندسان مشاور طرح محیط پایدار.
- ۱۷- عزیزی، م. و آراسته، م. ۱۳۸۹. ارزیابی موفقیت طرح‌های تجمیع در بافت تاریخی شهر یزد. نمونه موردی: مجموعه‌های مسکونی نفت و خاتم، مجله مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، شماره ۵: ۲۸-۱.
- ۱۸- قاسمی، یاسر، ۱۳۸۹. تحلیل عوامل موثر بر توسعه بدون برنامه شهر بهشهر، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه فردوسی، دانشگاه فردوسی، مشهد.

۱۹- کولبی، افشین، ۱۳۸۴. برنامه‌ریزی کیفیت زندگی شهری در مراکز شهری، تعاریف و شاخص‌ها، مجله جستارهای شهرسازی، سال چهارم، شماره ۱۲.

20. Alvin, 1970. Bakeoff of the Sociology of Urban Region. Meredith Corporation U.S.A.

21. Kulshrestha, S.K. 2006. Dictionary of Urban and Regional Planning.

22. Silveira, E. and Penna. 2005. An Agent-Based Model to Ruralurban Migration Analysis. arXiv: physics/0506021v1 2Jun 2005

23. Walmsly, D.J. 1988. Urban Living, Longman Scientific and technical, Network.

