

## کارایی ضوابط و مقررات شهرسازی بر بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۴ شهر اصفهان

حمید قدیری مدرس<sup>۱\*</sup>، مهدی مومنی<sup>۲</sup>

<sup>۱</sup> گروه جغرافیا، واحد نجف آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، نجف آباد، ایران (نویسنده مسئول)

<sup>۲</sup> گروه جغرافیا، واحد نجف آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، نجف آباد، ایران

### چکیده

فرسودگی واقعی است که تاکنون بیشتر شهرهای باسابقه و تاریخی ایران، تحت تأثیر آن قرار گرفته اند. آنچه مسلم است، در اینگونه شهرها این مسأله، رشد بافت شهری را مختل کرده و آن را به پیرامون سوق می‌دهد و بنابراین افزون بر نابودی بافت های درونی و باسابقه ی شهری، هزینه های هنگفتی را با ایجاد بافت های نوظهور بر گردن شهر تحمیل می کند. مشکلات یادشده، ریشه های گوناگونی داشته و از جهات مختلف قابل بررسی است. یکی از این جنبه های بررسی، بحث ضوابط و مقررات شهرسازی است. به همین منظور در این مقاله به بررسی کارایی ضوابط شهرسازی طرح تفصیلی بر نوسازی و بهسازی بافت فرسوده منطقه ۴ شهر اصفهان پرداخته شده است. برای تحقق این هدف با استفاده از قوانین طرح تفصیلی شهر اصفهان به بررسی تأثیرات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، کالبدی، زیست محیطی، قانون های ارتفاع بندی، گذر بندی، تفکیک، تجمیع و صد درصد ساخت پرداخته شده است. روش این تحقیق براساس هدف کاربردی و براساس ماهیت توصیفی موردی بوده، جامعه آماری آن از بین متخصصان شهرداری منطقه ۴ شهر اصفهان می باشد. داده ها با استفاده از پرسشنامه جمع آوری و در ابتدا به وسیله تکنیک سوات به بیان نقاط ضعف، قوت، فرصت و تهدیدها پرداخته شده و ماتریس ارزیابی عوامل داخلی و خارجی ارائه و راهکارهای رسیدن به هدف تبیین گردیده است. سپس با استفاده از روش های آماری و بوسیله آزمون کروسکال والیس به این نتیجه رسیدیم که میزان تأثیر ضوابط شهرسازی بر روند بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۴ یکسان نمی باشد. قانون گذر بندی بیشترین تأثیر و قانون تفکیک کمترین تأثیر را در روند بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۴ شهر اصفهان دارند.

**واژه‌های کلیدی:** ضوابط شهرسازی، نوسازی و بهسازی، بافت فرسوده، منطقه ۴ شهر اصفهان.

## مقدمه

شهر امروز به عنوان یکی از عظیم ترین دستاوردهای فرهنگ و تمدن و یکی از فراگیرترین پدیده های اجتماعی عصر حاضر است. برحسب این گستردگی، هرکس به فراخور ظن و فن خود بدان می نگرد. نگرستن از وجه عدالت اجتماعی و توسعه آن، شاید یکی از نگرش های نادر و بنیادین محسوب شود. در این میان یکی از پدیده های بحث برانگیز، بحرانی و تاکنون وانهاده شهری، پدیده بافت های فرسوده شهری است که پوزخندی آشکار به بحث عدالت اجتماعی است (عندلیب، ۱۳۸۹). از طرفی دیگر، سیستم پویای شهر پیوسته در حال تغییر و تحول است و در این میان، با گذشت زمان مشکلاتی مانند فقر، بی سازمانی و آلودگی های محیطی چهره برخی نقاط شهر را دگرگون ساخته و رنگ و بویی متفاوت از گذشته که نشانه هایی از افول و زوال را دربر دارد بر آنها مینشانند. بافت های شهری بر حسب ویژگی هایشان دیر یا زود در این روند قرار خواهند گرفت (عندلیب، ۱۳۸۷) و به نواحی فرسوده و ناکارآمد در محدوده شهرها تبدیل خواهند شد. نواحی که در زمان شکل گیری، فضایی پاسخگو به سلسله مراتب نیازهای ساکنان خود بوده اند، اما در پی تحولات فن شناختی و تغییر در نیازهای زیستی، اجتماعی و اقتصادی اکنون فاقد عملکرد قوی اند، به عبارتی دیگر بافت فرسوده شهری در فرآیند زمانی طولانی شکل گرفته و تکوین یافته و امروزه در محاصره تکنولوژی عصر حاضر و توسعه شهری جدید گرفتار شده است (جهانشاهی، ۱۳۸۲). با این وجود در صورت عدم اتخاذ سیاست ها و تدابیر جدی و سریع مدیریتی در بهسازی و نوسازی اینگونه بافت ها نه تنها مشکلات آنها حل نخواهد شد بلکه همواره روند فرسودگی در این بافت ها سریعتر میشود. بنابراین بهسازی و نوسازی بافت ها و مناطق فرسوده شهری باید در کلیه سیاست ها و برنامه های توسعه اجتماعی و اقتصادی در تمام سطوح مورد توجه قرار گیرد.

هم اکنون بالغ بر ۶۵۰۰۰ هکتار بافت فرسوده در کشور وجود دارد که ۲۱۵۷.۲۳ هکتار از آن در شهر اصفهان است درصد مساحت بافت نوسازی شده مسکونی باتوجه به پروانه های ساختمانی صادر شده در بافت فرسوده مصوب مناطق پانزده گانه شهر اصفهان نسبت به مساحت کل واحدهای مسکونی موجود آن از سال ۱۳۸۶ تا ۹ ماهه سال ۱۳۹۰، در مجموع معادل حدود ۵ درصد می باشد که به استناد قانون برنامه چهارم توسعه کشور سالیانه ۱۰ درصد نوسازی باید انجام شود (شفیعی، ۱۳۹۲). خوشبختانه در سیاست های کلی کشور توجه خاصی به بافت های فرسوده شهری شده است و نقش دولت و مردم در نظر گرفته شده است که باید در برنامه ریزی مورد توجه قرار گیرند، ردیف ۵ بند «الف» و بند «ب» ماده ۳۰ قانون برنامه ی چهارم توسعه ی اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور به ترتیب احیای بافت های فرسوده و نامناسب شهری و ایمن سازی و مقاوم سازی ساختمان ها و شهرها به منظور کاهش خسارات انسانی و اقتصادی ناشی از حوادث غیرمترقبه را مد نظر قرار داده است و زمینه ی مناسبی برای تدوین و ارایه ی برنامه های راهبردی ساماندهی بافت های فرسوده ی شهری ایجاد نموده است.

باتوجه به لزوم بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری و همچنین اعمال قوانین و ضوابط شهرسازی تصویبی طرح تفصیلی شهر اصفهان این بافت های فرسوده دچار تاثیراتی مثبت و منفی می گردد لذا بررسی میزان تاثیرات قوانین و ضوابط شهرسازی بر بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری صورت می پذیرد. طبق آخرین تقسیمات شهری، اصفهان به ۱۵ منطقه تقسیم شده است؛ که منطقه ۴ اصفهان در شرقی ترین نقطه شهر، حدود ۱۰۷.۸۸ هکتار بافت فرسوده را به خود اختصاص داده است. فزونی فرسودگی، اضمحلال و ناکارآمدی بافت فرسوده منطقه ۴ ایجاب می نماید تا تدابیر مناسب و راهکارهای مطلوب و کارآمدی درخصوص این پدیده و سیرتحول شهری اتخاذ شود؛ که در قالب تهیه طرح های ساماندهی بافت فرسوده تدوین و ارائه گردد؛ بنابراین، با برنامه ریزی بلند مدت و راهبردی و شناسایی نقاط قوت، نقاط ضعف، تهدیدها و فرصت های موجود در محدوده و تدوین یک برنامه ی راهبردی جهت ساماندهی وضعیت کنونی چنین بافت هایی ضروری می باشد.

## روش تحقیق

روش تحقیق در این پژوهش مبتنی بر روش توصیفی - تحلیلی و از نظر هدف کاربردی می باشد و با استفاده از تحلیل های آماری بوده است.

بخش عمده ای از اطلاعات مورد نیاز در این پژوهش از طریق مطالعات میدانی که شامل بازدید از محدوده مورد مطالعه جهت شناسایی ویژگی های آن، تطبیق نقشه با وضع موجود و... تهیه شده است و از تلفیق مطالعات انجام شده و نتایج به دست آمده به ارائه راه حل ها و پیشنهاداتی جهت بهبود وضعیت احیای بافت قدیمی و فرسوده منطقه ۴ پرداخته شده است. همچنین با استفاده از مطالعات کتابخانه ای، آمارها، منابع و گزارش های مختلفی که در زمینه بازسازی بافت های قدیمی وجود داشته است، جهت تبیین تئوریک موضوع و گردآوری اطلاعات از مراکز و مؤسسات رسمی بخش قابل توجهی از مطالب جمع آوری گردیده است.

در گردآوری داده های این تحقیق با استفاده از دو روش اسنادی (کتابخانه ای) و میدانی به گردآوری مطالب و آمار و اطلاعات مورد نیاز پرداخته شده است همچنین با استفاده از نقشه، مشاهده، مصاحبه با کارشناسان و متخصصان، آزمون های مورد نیاز جهت تحلیل، جداول مرتبط، عکسبرداری، بانک های اطلاعاتی، سازمان ها و ادارات مرتبط و سایت های معتبر به گردآوری و جمع اطلاعات پرداخته شده است.

تجزیه و تحلیل اطلاعات به دو شیوه کمی و کیفی می باشد که در شیوه کمی از استدلال، منطقی و عقل استفاده شده است؛ و در شیوه کیفی علاوه بر اتکاء بر اسناد و مدارک، مشاهده و ادراک و تحلیلی کیفی از برنامه های آماری و مدل های جغرافیایی تاثیر گذار استفاده شده است. با توجه به شناخت داده های تحقیق و با آگاهی از روش های آماری موجود و قابل استفاده در پژوهش های علوم انسانی، داده های جمع آوری شده با استفاده از روش های آمار توصیفی و استنباطی، نظیر نرم افزار SPSS، EXCEL تهیه شده است همچنین از روش Swot به منظور تحلیل داده ها و تعیین نقاط ضعف، نقاط قوت، فرصت ها و تهدیدات موجود در زمینه بازسازی و احیاء بافت فرسوده محدوده مورد مطالعه استفاده گردیده است.

جامعه آماری مورد مطالعه در این پژوهش متخصصین شهرداری منطقه ۴ شهر اصفهان می باشند. حجم نمونه استفاده شده در این تحقیق بعلت محدود بودن افراد کلیه متخصصین شهرداری منطقه ۴ شهر اصفهان می باشند.

## اهداف تحقیق

### هدف کلی تحقیق

بررسی کارایی ضوابط شهرسازی طرح تفصیلی بر نوسازی و بهسازی بافت فرسوده منطقه ۴ شهر اصفهان

### سوالات تحقیق

در طی این مقاله تلاش می گردد به سؤالات زیر پاسخ داده شود:

۱- آیا میزان تاثیر ضوابط و مقررات شهرسازی (شامل: قانون ارتفاع بندی، قانون تجمیع پلاکهای کوچک، قانون تفکیک پلاکهای بزرگ، قانون صد در صد ساخت و قانون گذربندی) در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۴ شهر اصفهان یکسان می باشد.

۲- کدام قانون بیشترین تاثیر را در روند بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۴ شهر اصفهان دارد.

۳- کدام قانون کمترین تاثیر را در روند بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۴ شهر اصفهان دارد.

## فرضیات

- ۱- میزان تاثیر ضوابط و مقررات شهرسازی در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۴ شهر اصفهان یکسان نمی باشد.
- ۲- قانون گذربندی بیشترین تاثیر را در روند بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۴ شهر اصفهان دارد.
- ۳- قانون تفکیک کمترین تاثیر را در روند بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۴ شهر اصفهان دارد.

## ضرورت تحقیق

خوشبختانه در سیاست های کلی کشور توجه خاصی به بافت های فرسوده شهری شده و نقش دولت و مردم در نظر گرفته شده است که باید در برنامه ریزی مورد توجه قرار گیرند، ولی تنها وضع قوانین به تنهایی نمی تواند بدون در نظر گرفتن ارزیابی آنها به احیای این بافت ها کمک نماید؛ بنابراین لزوم توجه به قوانین تاثیرگذار بر نوسازی و بهسازی بافت مورد مطالعه در برنامه ریزی بلندمدت و راهبردی و شناسایی نقاط قوت، نقاط ضعف، تهدیدها و فرصت های موجود در محدوده و تدوین یک برنامه ی راهبردی جهت ساماندهی وضعیت کنونی چنین بافت هایی ضروری می باشد. لذا شناخت نسبت به قوانین و ضوابط به ارتقای کمی و کیفی نوسازی و بهسازی شهری کمک می نماید.

## مبانی تئوریک یا نظری

### مفهوم شهر

امروزه معمولاً در یک نقطه به نقاطی اسم شهر می دهند که دارای جمعیتی بوده واز نظر فعالیت، متنوع تر از مناطق روستایی باشند. ولی این حکم نیز نمی تواند قطعی باشد زیرا چه بسیار مراکز و نقاطی وجود دارند که در یک فصل از سال دارای جمعیت هستند و در غیر آن فصول خالی از آن. دیرینگی پیدایش و گستره استعمال واژه شهر و ترکیبات آن در زبان و ادب فارسی سبب شده است بتدریج معانی و مفاهیم گاه متفاوتی از آن شکل بگیرد و در افواه، منقولات تاریخی و آثار مکتوب رواج یابد (پاکزاد، ۱۳۸۴).

### مفهوم بافت

بافت در شهرسازی عبارتست از مفهوم فضایی ارگانیک و هم پیوند که در طول دوران حیات شهری در داخل محدوده شهر یا حاشیه آن در پیوند با شهر شکل گرفته باشد. بافت می تواند از بناها، راه ها، فضاها، تأسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آنها تشکیل شده باشد (شفایی، ۱۳۸۴).

### بافت شهری

در نگرش ما به شهر در مقیاس پیکره، سیما، چهره و نیمرخ آن مفهوم بافت شهری حضور دارد و در تمامی این سطوح ادراک می گردد. بافت شهری با کالبد آن ارتباط تنگاتنگ و نزدیکی دارد و حتی گاهی این دو مفهوم بجای یکدیگر مورد استفاده قرار می گیرند، بافت شهر کالبد آن را هم شامل می شود اما کالبد به تنهایی نمی باشد. بافت شهری گستره هم پیوندی است که از ریخت شناسی های متفاوت طی دوران حیات شهری در داخل محدوده شهر و حاشیه آن در تداوم و پیوند با شهر شکل گرفته باشند. این گستره می تواند از بناها، مجموعه ها، راه ها، فضاهای شهری، تأسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آنها تشکیل شده باشد (شفائی، ۱۳۸۴).

### انواع بافت شهری

انواع بافت شهری عبارتند از:

- ۱- بافت تاریخی، هسته اولیه شهر
- ۲- بافت قدیمی شهر
- ۳- بافت میانی شهر

۴- بافت جدید شهری

۵- بافت پیرامونی شهر

۶- بافت اقماری یا گسترش ناپیوسته شهر

۷- گسترش متروپولی شهر به همراه ایجاد شهرهای جدید (شماعی پور، ۱۳۹۲).

### فرسودگی

مراد از فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت های شهری است. فرسودگی بافت و عناصر درونی آن به سبب فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل گیری آن بافت به وجود می آید، پیامد فرسودگی بافت که در نهایت به از بین رفتن منزلت آن در اذهان شهروندان منجر می شود، در اشکال گوناگون از جمله کاهش و یا فقدان شرایط زیست پذیری و ایمنی و نیز نابسامانی های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تأسیساتی قابل دریافت و شناسایی است (سعیدنیا، ۱۳۷۹).

### بافت فرسوده

بافت فرسوده، کل یا آن بخشی از فضای شهری است که نظام زیستی آن هم از حیث ساخت و هم از حیث کارکرد اجزای حیاتی خود دچار اختلال و ناکارآمدی شده است. در تعریفی دیگر میتوان گفت، پهنه هایی از شهر که دچار افت شهری و تمرکز فضایی مشکلات شامل ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، محیطی و ذهنی هستند را بافت های رو به زوال، فرسوده و یا نواحی محنت زده ی شهری می گویند. اینگونه بافت ها دچار کاهش و یا اختلال در کیفیت های کالبدی و کارکردی خود گردیده اند (توپچی، ۱۳۸۹).

### بهبودی

از نظر لغوی به معنای توان بخشیدن دوباره، بازتوان بخشیدن و دوباره توانمند کردن است و این معنا در تمامی سه زبان خارجی که از این واژه استفاده می کنند (فرانسه، انگلیسی و ایتالیایی) یکسان است (فلامکی، ۱۳۸۶). در این سیاست تقویت زندگی سیاسی و اجتماعی ساکنان و ذینفعان محدوده ی مورد مداخله مدنظر میباشد و تجدید حیات اجتماعی در آن بیش از تجدید بنا ارزش دارد (سعیدنیا، ۱۳۸۲).

### نوسازی

نوسازی زمانی انجام میشود که فضای شهری، مجموعه یا بنا از کارکردی مناسب و معاصر برخوردار بوده، ولی فرسودگی نسبی کالبدی-فضایی سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده است. نوسازی مجموعه اقداماتی را شامل میشود که در عین حفاظت بنا، مجموعه یا فضای شهری کهن، سازمان فضایی مربوط را معاصرسازی نموده و امکان بازدهی آن را فراهم آورد (توسلی، ۱۳۷۹).

از سوی دیگر نوسازی با هدف تغییرات در محیط اجتماعی با هدف رسیدن به پایداری نیز تعریف گردیده است.

### ابعاد فرسودگی بافت های شهری

مراد از فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت های شهری است. فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت و یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل گیری آن بافت به وجود می آید. فرسودگی از ابعاد متعددی برخوردار است که با یک دیگر ارتباط و پیوند متقابل دارند، اما مهمترین ابعاد فرسودگی عبارتند از:

-فرسودگی کالبدی - سازه ای: فرسودگی که از افت کیفیت کالبدی بنا یا بافت ناشی می شود، که می تواند و عوامل مختلفی که سبب این نوع فرسودگی می شود شامل: عدم نگهداری بنا یا نگهداری نامناسب و نامطلوب فضا.

-فرسودگی کارکردی: این نوع فرسودگی زمانی اتفاق می افتد که بافت برای کارکردی که به خاطرش طراحی شده، برای استفاده، مناسب نباشد

-فرسودگی نسبی یا اقتصادی: در اغلب موارد، فرسودگی یک مفهوم مطلق نیست بلکه در ارتباط با سایر ساختمان ها و گستره ها همیشه مفهومی نسبی دارد. بنابراین زمانی که مردم قدرت خرید و سرمایه داشته باشند ولی خارج از محدوده بافت تاریخی سرمایه گذاری کنند، در آن زمان است که مفهوم فرسودگی نسبی یا اقتصادی مطرح می شود و دلیل آن به خاطر این است که هزینه سرمایه گذاری در محله تاریخی بیشتر از نقاط دیگر است و برای سرمایه گذاری از جذابیت کمتری برخوردارند. بنابراین برای جلوگیری از فرسایش در هر نوع بعد باید میزان پایداری را با انجام عمل مرمت در فضای شهری بالا برد و با افزایش پایداری، عمر فضای شهری بالا رفته و میزان دوام آن فزونی می گیرد (امیری، ۱۳۷۴).

### فرآیند شکل گیری بافت فرسوده

هر بافت تاریخی در شهر را می توان بافت فرسوده دانست، ولی هر بافت فرسوده، بافت تاریخی نمی باشد لذا دامنه شمول بافت تاریخی بیشتر از بافت فرسوده است و بافت تاریخی می تواند بافت فرسوده را در بر بگیرد (شماعی، ۱۳۸۰). پس برهمین اساس، بافت های کهن شهری و روستایی کشور نماد فرهنگ و تمدن ایران زمین، اسنادی از تاریخ، نموده های محسوس هویت و تجربه نیاکان ما محسوب می شوند. این بافت ها در برگزیده ارزش های معماری و شهرسازی و هویت ملی، نمایانگر خاطرات قومی و آثاری متعلق به تمامی نسل های حاضر و آینده کشور است که در عین حال جایگزین ناپذیر نیز هستند.

### دیدگاه ها و راهبردهای مداخله در بافت های فرسوده ی شهری

احیا و نوسازی بافت های فرسوده ی شهری را لازمه ی حیات شهری و در نظرگرفتن آینده ای پویا و چشم انداز روشن برای آن دانسته اند. لزوم احیا و دست اندازی در بافت های فرسوده با اهداف متفاوت صورت گرفته است که کاربری ها و الگوی استفاده از آن ها نیز در سمت و سو بخشیدن به این مداخلات مؤثر بوده است. اصولاً هدف مداخله در بافت های شهری، یافتن راهکارهای بهینه برای حل مسائل و مشکلات زیستی شهروندان میباشد. بنابراین مداخله در بافت های فرسوده و شیوه ی برخورد با آن ها یکی از بحث برانگیزترین مسائل در برنامه های شهری بوده است (ابلقی، ۱۳۸۰). نگاهی به سیاست ها، راهبردها و اهداف مدنظر برای بافت های فرسوده و قدیمی شهر در مقیاس جهانی نیز نشانگر این مطلب هست که همه ی آن ها در پی پاسخ به بحران شهر معاصر به ویژه در ارتباط با بافت های فرسوده در جهت معاصر سازی عملکرد و کالبد آن ها با توجه به نیازهای ساکنین آن و احیاء عملکردهای تجاری، مسکونی، فرهنگی، اجتماعی و دیگر جریانات عمده مطابق با زندگی امروزی در شهرها می باشد.

### مداخلات و سیاستگذاری برای بافت های فرسوده در ایران

بافت های کالبدی فرسوده شهری در کشور ما طبق مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی با توجه به سه ویژگی ریزدانی، مشکلات دسترسی و ناپایداری شناخته میشوند. ریزدانی بدین معنی که عرصه ی خانه ها از ۲۰۰ متر کمتر باشد و بیش از ۵۰ درصد بلوک های شهری را به خود اختصاص دهد و خانه ها در آن کوچک باشد. عدم دسترسی یعنی ۵۰ درصد از معابر موجود در بلوک شهری عرض کمتر از ۶ متر داشته باشد و ناپایداری اینکه بیش از ۵۰ درصد واحدها از استحکام و ایمنی لازم برخوردار نباشد (شورای عالی معماری و شهرسازی، ۱۳۸۵).

با توجه به این مصوبه اکثر بافت های شهری در کشور ما بخصوص در نواحی مرکزی دارای چنین خصوصیتی بوده و هستند. سابقه ی مداخله در این عرصه ها به دوره ی رضاخان برمی گردد. دولت رضاخان پرچم دار نوگرایی در آن زمان در اولین برخورد دگرگونی سازمان کهن شهری را مدنظر قرار داد و با این تصور که تغییرات کالبدی شهر مایه و پایه ی تغییرات بنیادی خواهد شد دست اندازی در این بافت ها را شروع کرد. در حقیقت آغاز به کار مداخلات را باید از قانون ایجاد شهرداری ها به

سال ۱۳۰۹ و متعاقب آن قانون سال ۱۳۱۲ تحت عنوان احداث و توسعه معابر و خیابان ها و دگرگونی کالبدی شهرها دانست. بعد از این جریان تا آغاز برنامه ی اول توسعه بعد از انقلاب قوانین متعددی برای سیاستگذاری و دست اندازی در بافت های فرسوده و قدیمی اتخاذ گردید که همگی نشان از روحیه ی نوگرایی و سنت ستیزی سیاست ها و سیاست گذاری های حاکم بوده است (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱). قبل از آغاز برنامه ی اول توسعه بعد از انقلاب با تأسیس سازمان میراث فرهنگی در سال ۱۳۶۴ و تأسیس دفتر بهسازی بافت های فرسوده شهری در معاونت امور محلی و عمران شهری در سال ۱۳۶۶ و تهیه ی طرح های نوسازی و بهسازی شهری، سیاستگذاری ها و هدفگذاری ها برای این بافت ها وارد مرحله ی جدیدی شد.

همان طور که گفته شد طبق مصوبه ی شورای عالی معماری سه معیار اصلی برای تشخیص بافت های فرسوده، کم دوامی، کوچک بودن قطعات و نفوذناپذیری ذکر شده هست که طبق این مصوبه راهکارهای مداخله در این بافت ها با توجه به این سه معیار نیز تشریح شده است. طبق این مصوبه برای بافت های کم تراکم و نیازمند به مقاوم سازی مداخله به صورت بهسازی، برای بافت های نیازمند توانبخشی انطباق و دگرگونی نوسازی و برای بافت های فرسوده تخریبی و نیازمند پاکسازی مداخله به صورت بازسازی پیش بینی شده است.

### پیشینه ی تحقیق

#### پیشینه داخلی

سبزیکار (۱۳۷۹) در پایان نامه ای به عنوان بهسازی بافت قدیم نمونه مطالعاتی بافت قدیم اردبیل بیان می دارد که عدم وجود قوانین و مقررات حاکم و نبود ضمانت اجرایی قوانین، عدم آگاهی شهروندان و فقدان روش مناسب در برخورد با بافت های تاریخی از عوامل بارز دگرگونی و تخریب اینگونه بافت ها می باشد.

نریمانی (۱۳۷۹) در کتاب خود با عنوان بهسازی بافت تاریخی به ارائه راهکارهایی منظم برای ساماندهی بافت قدیم شهرها پرداخته است و تجارب بعضی از کشورها در احیای بافت قدیم شهرها را مطرح کرده است.

حبیبی و همکاران (۱۳۸۶) در کتاب بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری به بررسی انواع بافت ها و مسائل و مشکلات آن، تاریخچه طراحی و بهسازی، طرح های نوسازی و بهسازی بافت های قدیم و فرسوده در ایران و مسائل مربوط به این طرح ها پرداخته و نتیجه گیری می کند که در هرگونه بهسازی و نوسازی باید بین اهداف، منابع و وسایل دستیابی به آن ها هماهنگی ایجاد شود و از تمامی منابع و امکانات به صورت برنامه ریزی شده بهره برداری شود.

مهدی زاده (۱۳۸۸)، تحلیلی بر اثرات اقتصادی واجتماعی طرحهای احیا ونوسازی بافت های فرسوده شهری نمونه موردی محله جویباره اصفهان، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاداسلامی واحد نجف آباد، در پایان نامه خود به این نتیجه رسیده که طرح های شهری موفق در دنیا حاکی از به کارگیری به جا و موثر بهره گیری از حداکثر مشارکت مردم، به کارگیری راه حل های متعدد در مواجهه با مسائل چند وجهی، طراحی منطقی و هماهنگ با خواست گروه های ذینفع و ذی نفوذ و استفاده از بازخوردهای متعدد می باشد.

حسینی اصل (۱۳۸۸)، تحلیلی بر مشکلات بافت فرسوده شهر کازرون، کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاداسلامی واحد نجف آباد، عنوان نموده وضعیت اقتصادی، اجتماعی ساکنین فعلی بافت فرسوده شهر کازرون از عوامل عمده فرسودگی و رکود این بافت می باشد و همچنین عدم اعمال مدیریت صحیح شهری از عوامل مهم فرسودگی و عدم کارکرد مناسب این بافت است.

سامانی (۱۳۸۹)، سیاست ها و راه کارهای بهسازی و ساماندهی بافت فرسوده نمونه موردی شهر نقنه، کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاداسلامی واحد نجف آباد، عنوان نموده سیاست های دولتی جلب مشارکت های مردمی در امر بازسازی و نوسازی

بافت های فرسوده تاثیر بسزائی دارد همچنین هر بافت فرسوده بنا بر ویژگی های کالبدی و اجتماعی خاص خود نیاز به استراتژی های طراحی منحصر به خود را دارد.

پیریایی (۱۳۹۱)، بررسی معابر شهری بافت قدیم در ارتباط با سیستم حمل و نقل با تاکید بر ساماندهی فضای شهر بروجرد، کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاداسلامی واحد نجف آباد، شرایط ایجاد شده در زندگی جدید و توجه به بافت های کهن شهری را امری اجتناب ناپذیر می داندو شهر سازان و برنامه ریزان را ناچار به تصمیم گیری در این رابطه می داند و معتقد است بی مهری و بی توجهی به بافت های کهن شهری به متروکه شدن این بافت ها منجر شده است و سبب گردیده تا همزاد آن در بافت های فرسوده پیرامون شهری رخساره نماید و شهر از درون و بیرون دچار معضل گردد.

شفیعی دستجردی (۱۳۹۲) در مقاله خود تحت عنوان نوسازی بافت های فرسوده و ضرورت تغییر نگرش در تهیه و اجرای طرح های جامع و تفصیلی شهر اصفهان به بررسی طرح های توسعه شهری در ایران و مقایسه آن با طرح های توسعه شهری کشورهای توسعه یافته پرداخته شده و در خاتمه به چهار اصل تاکید می کند ظرفیت سازی و سرمایه اجتماعی، مفهوم فرآیند در تهیه و اجرای طرح های توسعه شهری، مدیران شهری و تحقق پذیری طرح های توسعه شهری، انجام مطالعات و تهیه طرح های ویژه نوسازی جهت برون رفت از وضعیت فعلی.

### پیشینه خارجی

شیواشیش بوس (۲۰۱۲) در مقاله خود تحت عنوان حفاظت و برنامه ریزی چشم انداز ساختمان های تاریخی در چیتپور کلکته می گوید حفظ بافت تاریخی قدیمی کلکته از طریق حفاظت از ساختمان تاریخی و قدیمی و عناصر منطقه و همچنین کنترل توسعه و سازگاری فرهنگی و سازگاری با محیط زیست صورت می پذیرد.

هائو وانگا و همکارانش (۲۰۱۴) در مقاله ای تحت عنوان چارچوب تصمیم گیری حمایت از پروژه های پایدار نوسازی شهری، نتایج را حمایت از توسعه، شناسایی و استفاده خوب از زمین، در نظر گرفتن پایداری، در نظر گرفتن ملاحظات برنامه ریزی ثنوری و اجرا در برنامه های نوسازی شهری بیان می کنند.

استر یانگا و همکارانش (۲۰۱۴) در مقاله ای تحت عنوان پروژه های نوسازی شهری به بررسی نقش رهبری دولت هنگ کنگ و مدیریت حکومتی بر روی هشت منطقه از مناطق نوسازی شهری هنگ کنگ اشاره و نکات مثبت و منفی آن را بیان می نماید.

### معرفی محدوده مورد مطالعه

اصفهان در گذشته نقش پلی را داشت که قسمت های شرقی فلات ایران را به سرزمین کوهستانی غربی متصل می کرد. به طوری که کاروان های دو منطقه یکی از سرما و یکی از گرما و خشکی هوا، اصفهان را توقفگاه خوبی تشخیص می دادند که این امر خود در توسعه این شهر مؤثر بوده است.

توسعه شبکه ارتباطی و مرکزیت اصفهان نیز موجب توسعه تجارت در آن می شده است؛ زیرا اصفهان مرکز آبادی های حوضه ی آبیاری زاینده رود به شمار می رود.

منطقه ۴ در شرق شهر و در قسمت شمالی رود خانه زاینده رود واقع شده است. این منطقه با جمعیت حدود ۱۲۵۹۷۸ نفر و با مساحت حدود ۱۳۴۲ هکتار از شمال به خیابان جی، جنوب به خیابان مشتاق و رودخانه زاینده رود و غرب به خیابان بزرگمهر و از شرق به اراضی کشاورزی شرق شهر محدود می شود.

منطقه ۴ با جمعیتی حدود ۱۲۵۹۷۸ نفر دارای ۱۷ محله مصوب می باشد. میانگین رشد سالانه جمعیت از سال ۱۳۸۵ تا سال ۱۳۹۰ معادل ۱.۹۳ درصد تعیین شده و تراکم جمعیتی ناخالص آن ۹۳.۸ نفر در هکتار بر آورد شده است. در این سال



بیشترین تراکم جمعیتی در مرکز منطقه و شمال باغ غدیر با حدود متوسط ۲۲۸ نفر در هکتار و کمترین تراکم جمعیتی در جنوب شرقی و جنوب غربی منطقه با حدود متوسط ۷۵ نفر در هکتار بوده است (آمار نامه شهر اصفهان، ۱۳۹۰: ۵).

محدوده بافت فرسوده کردآباد با مساحت ۱۰۷ هکتار، در شمال شرقی منطقه ۴ واقع گردیده است. این محدوده طبق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به عنوان اولویت اول بافت فرسوده منطقه در نظر گرفته شده که از شمال به خیابان شهید باهنر و چشمه باقرخان (مادی خوراسگان)، از غرب به خیابان کلمان، از جنوب و شرق به اراضی کشاورزی و محدوده شهر و قسمتی به منطقه ۱۵ اصفهان منتهی می شود و ۴۹۵ درصد مساحت کل بافت فرسوده شهر اصفهان (۲۱۵۷/۳ هکتار) را در بر می گیرد.

### یافته های تحقیق

از جمله عوامل تشدید فرسودگی در منطقه ۴ و مرتبط با محوطه های کارگاهی، وجود پهنه های کارگاهی آلوده کننده محیط در بین عوارض کالبدی و فرسودگی و آلودگی محیطی بافت کارگاهی ریسندگی - بافندگی موجود و تشدید فرسودگی بافت های همجوار آن در بین عوامل زیست محیطی است.

بافت فرسوده منطقه ۴ به لحاظ دارا بودن عناصر و اجزای بسیار متفاوتی که در مقایسه با سایر مناطق شهر اصفهان دارد دارای یک بافت منحصر به فرد می باشد و ضمن فرسودگی کالبدی به عنوان یک محله پویا از نظر اقتصادی شناخته شده است که یکی از مهمترین این عناصر بیمارگونه کارگاه های ریسندگی و بافندگی این محله می باشند و ضمن اینکه این کارگاه ها به عنوان عناصر هویتی و اقتصادی محله شناخته شده اند دچار نارسایی هایی می باشند که عدم توجه به آن ها به ایجاد ناهنجاری های گوناگونی منجر خواهد شد که استفاده کنندگان این عناصر را دچار مشکل خواهند کرد و با توجه به اینکه این کارگاه ها از جمله عوامل تشدید فرسودگی در این محله می باشند و آلودگی های زیست محیطی محله را دوچندان کرده اند باید مورد توجه دست اندرکاران و مدیریت شهری قرار گیرند و با ارائه راهکارهایی مناسب آسایش، رفاه و راحتی ساکنان این محله را فراهم آورند.

بر اساس الویت بندی نهایی تکنیک سوات، مولفه دسترسی و تردد سهل و آسان در الویت اول از نقاط قوت؛ ارتفاع نامناسب و از بین رفتن ظرفیت ها در الویت اول نقاط ضعف؛ بالا رفتن کیفیت زندگی در شهر در الویت اول فرصت ها و افزایش مهاجرت پذیری در الویت اول تهدیدها قرار داشته اند.

## جدول ۱: اولویت بندی عوامل داخلی و خارجی

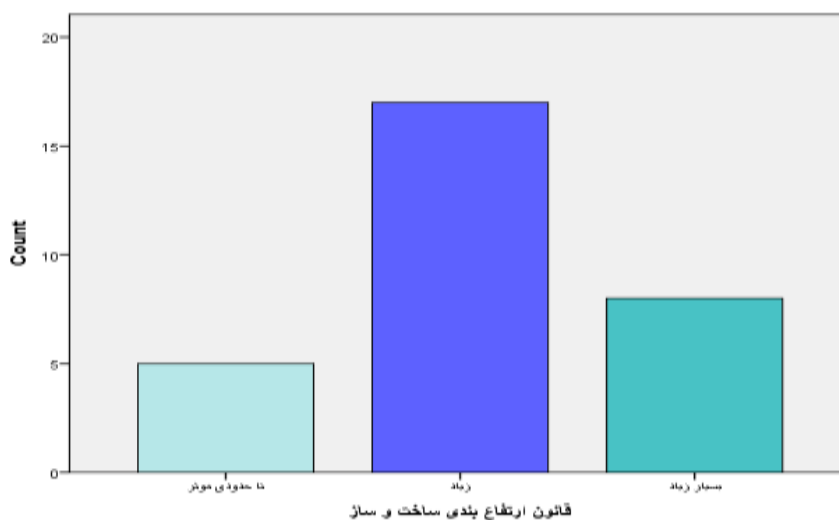
ماتریس ارزیابی عوامل داخلی IFE			
نقاط قوت اجرای قوانین (S)		نقاط ضعف اجرای قوانین (W)	
S1	دسترسی و تردد سهل و آسان	W1	ارتفاع نامناسب و از بین رفتن ظرفیت ها
S2	وجود نیروی انسانی و کارشناسان خبره	W2	عدم توزیع مناسب جمعیتی
S3	وجود عزم و همت عالی اهالی شهر	W3	وجود املاک موروثی در محل
S4	وجود ابزارهای اطلاع رسانی کافی به اهالی منطقه	W4	سایه اندازی و عدم نور مناسب
S5	وجود املاک بایر فراوان در سطح منطقه	W5	وجود املاک و زمین های با مساحت کم
S6	وجود طرح های بالادستی متناسب با شرایط منطقه	W6	وجود املاک فاقد سند رسمی و قولنامه ای
S7	وجود سرمایه گذاران مشتاق برای سرمایه گذاری		
ماتریس ارزیابی عوامل خارجی EFE			
فرصت های اجرای قوانین (O)		تهدیدهای اجرای قوانین (T)	
O1	بالا رفتن کیفیت زندگی در شهر	T1	افزایش مهاجرت پذیری
O2	نظم بصری و یکنواختی در ساخت و ساز	T2	ناهمگونی بصری در ساخت و ساز بافت منطقه
O3	پراکندگی مناسب جمعیتی	T3	از بین رفتن فضای کالبدی سنتی
O4	افزایش تعلق به مکان	T4	تصمیم گیری های کلان غیرکارشناسی
O5	افزایش جذب سرمایه توسط سرمایه گذاران در شهر	T5	وجود مشکلات ثبتی در مالکیت
O6	افزایش ضریب ایمنی شهروندان در سطح منطقه	T6	از بین رفتن بافت بومی محل
O7	بالا بردن انگیزه ساکنین برای نوسازی و بهسازی محل سکونت	T7	سواستفاده دلالتان ساخت و ساز
O8	زمینه سازی بستر مناسب برای ارتقای پدافند غیرعامل		

به منظور بررسی وضعیت داده ها ابتدا باید به توصیف داده ها بپردازیم. در یک جمع بندی با استفاده مناسب از روشهای آمار توصیفی می توان دقیقاً ویژگیهای اطلاعات را بیان کرد. آمار توصیفی همیشه برای تعیین و بیان ویژگیهای اطلاعات پژوهش ها بکار برده می شوند.

برای بررسی پاسخ های افراد برای هر سوال جدول فراوانی و نمودار میله ای کشیده شده است تا نمایانگر چگونگی پاسخ هایشان به سوالات باشد و در آخر برای دید کلی و راحتی مقایسه یک نمودار میله ای که شامل همه ی داده ها باشد ترسیم شده است.

جدول ۲: قانون ارتفاع بندی ساخت و ساز

درصد فراوانی تجمعی	درصد فراوانی پرشده و معتبر	درصد فراوانی	فراوانی	
۱۶/۷	۱۶/۷	۱۶/۷	۵	تاحدودی موثر
۷۳/۳	۵۶/۷	۵۶/۷	۱۷	زیاد
۱۰۰/۰	۲۶/۷	۲۶/۷	۸	بسیار زیاد
	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۳۰	جمع

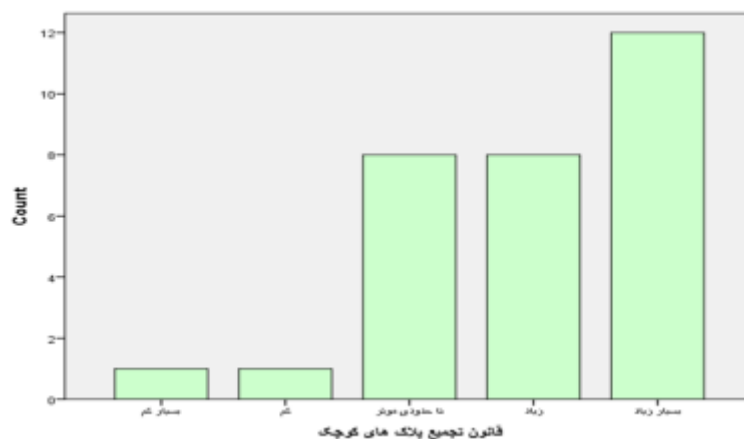


نمودار ۱: نمودار فراوانی قانون ارتفاع بندی ساخت و ساز

باتوجه به جدول و نمودار فراوانی مربوط به داده ها، قانون ارتفاع بندی ساخت و ساز با تاثیر زیاد بر روند نوسازی منطقه ۴ با درصدی تقریباً برابر ۸۰ درصد نظرات را به خود اختصاص داده است.

جدول ۳: قانون تجمیع پلاک های کوچک

درصد فراوانی تجمعی	درصد فراوانی پرشده و معتبر	درصد فراوانی	فراوانی	
۳/۳	۳/۳	۳/۳	۱	بسیار کم
۶/۷	۳/۳	۳/۳	۱	کم
۳۳/۳	۲۶/۷	۲۶/۷	۸	تاحدودی موثر
۶۰/۰	۲۶/۷	۲۶/۷	۸	زیاد
۱۰۰/۰	۴۰/۰	۴۰/۰	۱۲	بسیار زیاد
	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۳۰	جمع

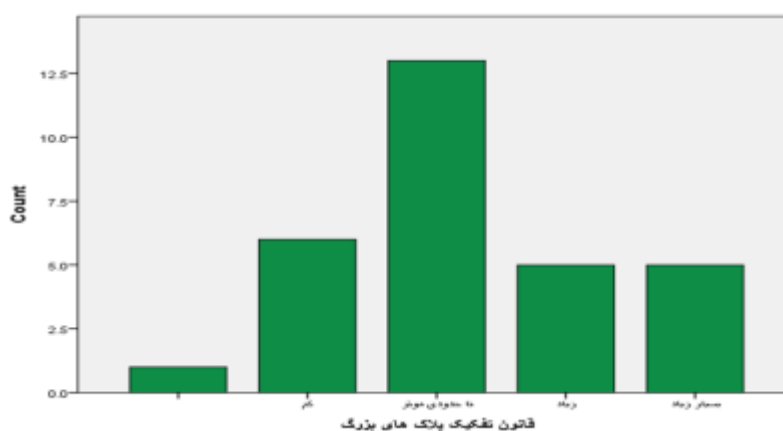


### نمودار ۲: نمودار فراوانی قانون تجميع پلاک های کوچک

باتوجه به جدول و نمودار فراوانی مربوط به داده ها، قانون تجميع پلاک های کوچک با تاثیر زیاد بر روند نوسازی منطقه ۴ با درصدی تقریباً برابر ۶۷ درصد نظرات را به خود اختصاص داده است.

### جدول ۴: قانون تفکیک پلاک های بزرگ

درصد فراوانی تجميعی	درصد فراوانی پر شده و معتبر	درصد فراوانی	فراوانی	
۳/۳	۳/۳	۳/۳	۱	بسیار کم
۲۳/۳	۲۰/۰	۲۰/۰	۶	کم
۶۶/۷	۴۳/۳	۴۳/۳	۱۳	تا حدودی موثر
۸۳/۳	۱۶/۷	۱۶/۷	۵	زیاد
۱۰۰/۰	۱۶/۷	۱۶/۷	۵	بسیار زیاد
	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۳۰	جمع

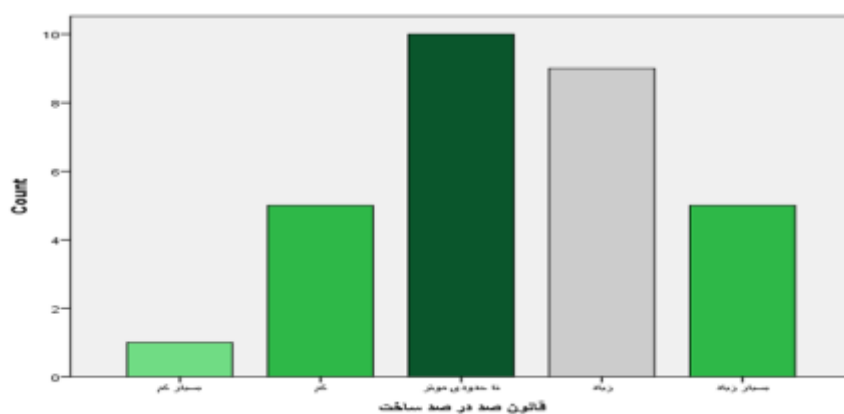


### نمودار ۳: نمودار فراوانی قانون تفکیک پلاک های بزرگ

باتوجه به جدول و نمودار فراوانی مربوط به داده ها، قانون تفکیک پلاک های بزرگ با تاثیر متوسط بر روند نوسازی منطقه ۴ با درصدی تقریباً برابر ۴۳.۳ درصد نظرات را به خود اختصاص داده است.

**جدول ۵: قانون صد در صد ساخت**

درصد فراوانی	درصد فراوانی پر شده و معتبر	درصد فراوانی	فراوانی	
۳/۳	۳/۳	۳/۳	۱	بسیار کم
۲۰/۰	۱۶/۷	۱۶/۷	۵	کم
۵۳/۳	۳۳/۳	۳۳/۳	۱۰	تاحدودی موثر
۸۳/۳	۳۰/۰	۳۰/۰	۹	زیاد
۱۰۰/۰	۱۶/۷	۱۶/۷	۵	بسیار زیاد
	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۳۰	جمع

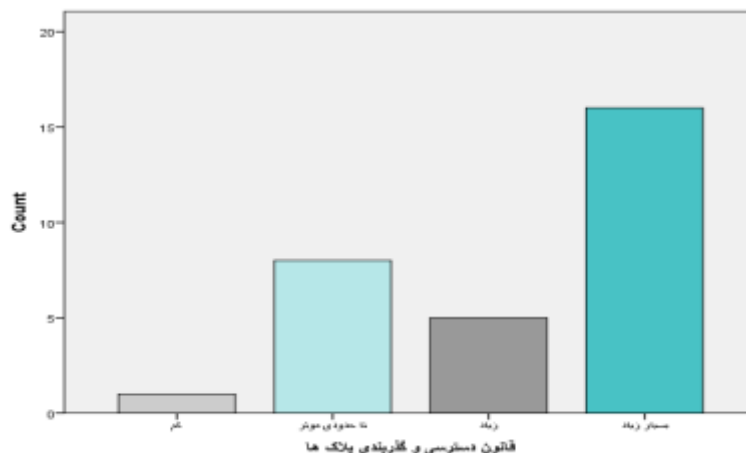


**نمودار ۴: نمودار فراوانی قانون صددرصد ساخت**

باتوجه به جدول و نمودار فراوانی مربوط به داده ها، قانون صددرصدساخت با تاثیر زیاد بر روند نوسازی منطقه ۴ با درصدی تقریباً برابر ۴۷ درصد نظرات را به خود اختصاص داده است.

**جدول ۶: قانون دسترسی و گذر بندی پلاک ها**

درصد فراوانی	درصد فراوانی پر شده و معتبر	درصد فراوانی	فراوانی	
۳/۳	۳/۳	۳/۳	۱	کم
۳۰/۰	۲۶/۷	۲۶/۷	۸	تاحدودی موثر
۴۶/۷	۱۶/۷	۱۶/۷	۵	زیاد
۱۰۰/۰	۵۳/۳	۵۳/۳	۱۶	بسیار زیاد
	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۳۰	جمع



نمودار ۵: نمودار فراوانی قانون دسترسی و گذر بندی پلاک ها

باتوجه به جدول و نمودار فراوانی مربوط به داده ها، قانون دسترسی و گذر بندی پلاک ها با تاثیر زیاد بر روند نوسازی منطقه ۴ با درصدی تقریباً برابر ۷۰ درصد نظرات را به خود اختصاص داده است.

به منظور تحلیل استنباطی داده ها در بررسی این فرض که "آیا اثر ضوابط و مقررات شهرسازی بر روند نوسازی و بهسازی بافت فرسوده منطقه ۴ یکسان هست یا خیر؟" از آزمون کروسکال والیس برای تعیین تاثیرات استفاده شده است.

جدول ۷: آزمون کروسکال والیس

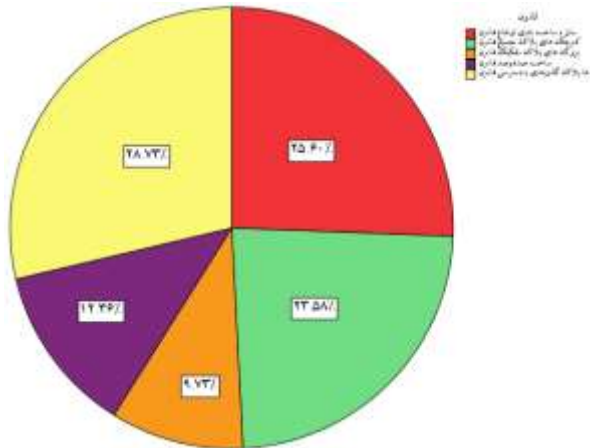
میانگین رتبه ها	N	قانون تجميع پلاک های کوچک	
۸۷/۱۷	۳۰	قانون ارتفاع بندی ساخت و ساز	قانون ارتفاع بندی ساخت و ساز
۸۳/۶۷	۳۰	قانون تجميع پلاک های کوچک	
۵۳/۷۵	۳۰	قانون تفکیک پلاک های بزرگ	
۶۰/۵۷	۳۰	قانون صد درصد ساخت	
۹۲/۳۵	۳۰	قانون دسترسی و گذر بندی پلاک ها	
	۱۵۰	جمع	

جدول ۸: تست آماری

قانون ارتفاع بندی ساخت و ساز	
۲۰/۴۳۳	کای اسکور
۴	درجه ی آزادی
۰/۰۰۰	خطای در نظر گرفته شده

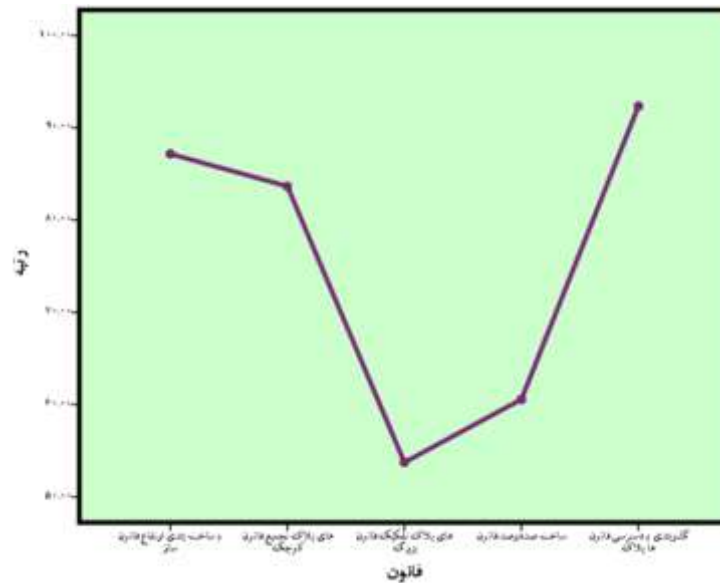
باتوجه به آزمون آماری کروسکال والیس و مقدار احتمال که برابر عدد ۰ می باشد فرض یکسان بودن میزان تاثیر قوانین حتی در سطح ۰.۰۱ نیز معنی دار است و فرض صفر مبنی بر یکسان بودن این میزان تاثیر رد می شود.

با توجه به میانگین رتبه ها میزان تفاوت در تاثیر ضوابط بین قانون تفکیک پلاک های بزرگ و قانون صددرصد ساخت با سایر قوانین می باشد.



نمودار ۶: نمودار دایره ای میزان رتبه قوانین

باتوجه به نمودار دایره ای که بر مبنای میزان رتبه قوانین در آزمون کروسکال ترسیم شده است به نسبت تاثیر آنها بر حسب درصد محاسبه گردیده است. کاملا واضح است که میزان تاثیر قانون ساخت و ساز و تجمیع پلاک های کوچک و دسترسی و گذر بندی تاثیر یکسان و حدود ۲۵ درصد هستند اما تفاوت در دو قانون صد درصد ساخت و تفکیک پلاک های بزرگ هستند.



نمودار ۷: نمودار میانگین رتبه ها

نمودار میانگین رتبه ها نیز موید قوانینی است که باعث این نابرابری شده اند.

## نتیجه گیری

اعمال ضابطه مند و صحیح ضوابط و مقررات شهرسازی توسط مراجع صدور پروانه علی الخصوص شهرداری ها می تواند یکی از مهمترین عوامل بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری در کلان شهرهای ایران باشد. همان گونه که بیان گردید بر اساس بررسی پرسشنامه های توزیع شده در جامعه اماری مورد نظر (متخصصان شهرداری منطقه ۴) ملاحظه نمودیم میزان تاثیر ۵ قانون اصلی ذکر شده در این تحقیق در روند بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۴ یکسان نمی باشد (بر اساس نمودار دایره ای) بنابر این فرضیه اول تایید می گردد همچنین با توجه به همین نمودار ملاحظه می گردد قوانینی که بیشترین تاثیر را در روند بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۴ دارند به ترتیب شامل ۱- قانون دسترسی و گذر بندی پلاک ها با ۲۸/۷۳ درصد،

۲- قانون ارتفاع بندی ساخت و ساز با ۲۵/۶۰ درصد، ۳- قانون تجمیع پلاک های کوچک با ۲۳/۵۸، ۴- قانون صد در صد ساخت ۱۲/۳۶ درصد، ۵- قانون تفکیک پلاک های بزرگ با ۹/۷۳ درصد می باشند. بنابر این فرضیه دوم و سوم نیز تایید می گردند.

## منابع و مآخذ

۱. آمارنامه شهر اصفهان، ۱۳۹۰، معاونت برنامه ریزی و پژوهش و فناوری اطلاعات، انتشارات اداره آمار و تحلیل اطلاعات.
۲. ابلقی، علیرضا، ۱۳۸۰، بافت تاریخی، حفاظت، مرمت، بهسازی یا نوسازی، فصلنامه هفت شهر، سال دوم، شماره چهارم، تابستان و پاییز.
۳. پاکزاد، جهانشاه، ۱۳۸۴، راهنمای طراحی فضاهای شهری در ایران، انتشارات شرکت طرح و نشر پیام سیما.
۴. پیریایی، راحیل، ۱۳۹۱، بررسی معابر شهری بافت قدیم در ارتباط با سیستم حمل و نقل با تاکید بر ساماندهی فضای شهر بروجرد، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد نجف آباد.
۵. حبیبی، سید محسن و ملیحه مقصودی، ۱۳۸۱، تعاریف، نظریه ها، تجارب، منشورها و قطعنامه های جهانی و روشها و اقدامات شهری، انتشارات دانشگاه تهران.
۶. حبیبی، کیومرث؛ پوراحمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل، ۱۳۸۶، بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری، سازمان عمران و بهسازی شهری (شرکت مسکن سازان غرب)، دانشگاه کردستان، چاپ اول.
۷. جهانشاهی، محمدحسین، ۱۳۸۲، تحلیل بافت های فرسوده و مشکل سازی شهری و راهبردهای آن، مجله جستارهای شهرسازی، شماره پنجم.
۸. حسینی اصل، شهلا، ۱۳۸۸، تحلیلی بر مشکلات بافت فرسوده شهر کازرون، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد نجف آباد.
۹. سامانی، الهه، ۱۳۸۹، سیاستها و راه کارهای بهسازی و ساماندهی بافت فرسوده نمونه موردی شهر نقنه، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد نجف آباد.
۱۰. سبزیکار، علیرضا، ۱۳۷۹، بهسازی بافت قدیم نمونه مطالعاتی بافت قدیم اردبیل، کارشناسی ارشد، دانشگاه شهید بهشتی، گروه معماری.
۱۱. سعیدنیا، احمد، ۱۳۸۲، سرشت استراتژیک و مدیریت شهری، مجله مدیریت شهری، شماره ۱۴.



۱۲. سعیدنیا، احمد، ۱۳۷۹، کتاب سبز راهنمای شهرداری ها، جلد دوم، کاربری زمین شهری، انتشارات سازمان شهرداری های کشور، تهران.
۱۳. شفیعی دستجردی، مسعود، ۱۳۹۲، نوسازی بافت های فرسوده و ضرورت تغییر نگرش در تهیه و اجرای طرح های جامع و تفصیلی شهر اصفهان، مجله باغ نظر، سال دهم، شماره ۲۴.
۱۴. شماعی پور، علی، ۱۳۸۰، اثرات توسعه فیزیکی شهر یزد بر بافت قدیم و راهکارهای ساماندهی آن، رساله دکتری دانشگاه تهران.
۱۵. عندلیب، علیرضا، ۱۳۸۹، اصول نوسازی شهری رویکردی نو به بافت های فرسوده تهران، انتشارات آذرخش، تهران.
۱۶. مهدی زاده، زهره، ۱۳۸۸، تحلیلی بر اثرات اقتصادی و اجتماعی طرحهای احیاء و نوسازی بافتهای فرسوده شهری (مطالعه موردی: محله جویباره اصفهان)، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد نجفآباد.
۱۷. نریمانی، مسعود، ۱۳۷۹، بهسازی بافت تاریخی (مدل سازی راهبردها و بنیان های ساختاری)، انتشارات مؤلف، تهران.
18. Esther H.K. Yunga, Craig Langstonb, Edwin H.W. Chana, (2014), Adaptive reuse of traditional Chinese shophouses in government-led urban renewal projects in Hong Kong.
19. Hao Wang, Qiping Shen Bo-sin Tang, Chen Lu, Yi Peng, Liyaning Tang, 2014, A framework of decision-making factors and supporting formation for facilitating sustainable site planning in urban renewal projects.
20. Shivashish Bose, 2012, Historic Buildings at Chitpur in Kolakata: Problems and Prospects Through Urban Conservation and Planing, The Planing Review.

# Efficiency of Urban Planning Rules and Regulations on Improvement and Renovation of Worn Out Texture in Isfahan 4th District

Hamid Ghadiri Modares<sup>1</sup>, Mehdi Momeni<sup>2</sup>

*1- Department of Geography, Najaf Abad Unit, Islamic Azad University, Najaf Abad, Iran*

*2- Department of Geography, Najaf Abad Unit, Islamic Azad University, Najaf Abad, Iran*

---

## Abstract

Exhaustion is a fact that has been affected by most of the historic and historic cities of Iran. What is certain is that in these cities, this problem disrupts the growth of the urban texture and pushes it around it, and thus, in addition to the destruction of the inner and historic textures of the city, it imposes the huge costs on the city by creating the new textures. The mentioned problems have different roots and can be examined in different directions. One of these aspects of the survey is the discussion of the rules and regulations of urban planning. For this purpose, this paper studies the efficiency of urban planning standards for a detailed plan on the renovation and restoration of worn out texture in Isfahan District 4. In order to achieve this goal, using the detailed rules of the city of Isfahan, the social, economic, cultural, physical, environmental, elevation, stratification, segregation, aggregation and 100 percent construction have been investigated. The method of this research is based on the applied objective and descriptive nature of the case. The statistical population is among the experts of the municipality of district 4 of Isfahan. The data were collected by using questionnaire and initially by SWAT technique, the weaknesses, strengths, opportunities and threats were discussed and the matrix of evaluation of internal and external factors and solutions for achieving the goal were explained. Then, by using Statistical analysis methods and Kruskal Wallis test concluded that the impact of urban planning criteria on the process of improvement and renovation of the worn out area of the 4th zone is not the same. The law of strain and the law of separation have the most and the least effect respectively on the process of improvement and renovation of the rusty texture of the 4th district of Isfahan.

**Keywords:** Urban planning, renovation and improvement, worn out texture, 4th district of Isfahan.

---