



دانشگاه یزد  
دانشکده علوم انسانی  
گروه جغرافیا

پایانامه  
جهت دریافت درجه کارشناسی ارشد  
در رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری

عنوان  
بررسی وضعیت کالبدی بافت های فرسوده شهری با اولویت بهسازی و  
نوسازی مطالعه موردی: قلعه وکیل آباد مشهد

استادان راهنما:  
دکتر محمد حسین سرائی  
دکتر رضا مستوفی الممالکی

استاد مشاور:  
دکتر صفر قائد رحمتی

پژوهشگر:  
میثم دهباشی

بهمن ماه ۱۳۹۰

کلیه حقوق مادی و معنوی این پژوهش مربوط به دانشگاه یزد می باشد

تقدیم به دو کوه‌کرانه‌های زندگی ام

پدر فداکار و بزرگم و

مادر مهربان و دلسوزم

و

هشتمین اختر تابناک امامت، علی بن موسی الرضا (ع)

## تشکر و قدردانی

سپاس خدای را که همچون همیشه یاورم بود تا در مراحل کسب علم و یادگیری ، به مرحله رفیع تری گام بردارم و این دوره از کسب علم با لطف الهی با موفقیت سپری شود.

لازم می دانم از کلیه اساتید بزرگوار گروه جغرافیای دانشگاه یزد ، به خصوص اساتید راهنمای اینجانب ، جناب آقایان دکتر محمد حسین سرائی و دکتر رضا مستوفی الممالکی که به لطف راهنمای های علمی و فکری ایشان این پژوهش به سرانجام رسید و در این مسیر درس های بزرگی علمی و اخلاقی فراوانی به من آموختند کمال تشکر و امتنان را داشته باشم. امید آن که لطف الهی همچنان برای کسب علم و اخلاق از محضر بزرگواران شامل حال اینجانب گردد.

همچنین از استاد مشاور فرزانه ، جناب آقای دکتر صفر قائد رحمتی که دلسوزانه تر از همیشه ، به عنوان مشوق و مشاور آگاه ، مرا در این مقطع از زندگی درس ها آموخت.

تشکر و سپاس فراوان از داوران محترم آقایان دکتر محمد رضا رضائی و دکتر کمال امیدوار که زحمت داوری این پژوهش و راهنمای های عالمانه در جهت تکمیل و بیش از پیش قوی تر شدن این پژوهش را به عهده گرفتند.

در پایان قدردانم از کلیه دوستان پایدار و مهربانم و خانواده عزیزم که فداکارانه تر از همیشه مرا تنها نگذاشتند و در این مسیر با من هم گام شدند.

## چکیده

امروزه کشور ایران با درصد قابل توجهی از بافت های فرسوده و قدیمی مواجهه می باشد. بر اساس بر آورد وزارت مسکن و شهرسازی در کشور بیش از ۵۰ هزار هکتار بافت فرسوده شهری وجود دارد که به دلیل کمبود اعتبارات و عدم شناخت کامل از چگونگی و ویژگی های این مناطق ، دولت را در امر برنامه ریزی و خروج بحران از این حجم زیاد بافت های فرسوده با مشکل مواجهه کرده است ، به طوریکه یکی از اهتمام های دولت دهم در راستای سیاست های صحیح شهرسازی و خروج از معضلات کلان شهرها ، احیاء و بازسازی پهنه های بافت های فرسوده شهری بوده است. کلان شهر مشهد به عنوان دومین کلان شهر کشور از این امر مستثنی نبوده و با مشکلات فراوانی در این زمینه روبرو گشته است. قلعه وکیل آباد مشهد به عنوان یکی از مناطق فرسوده این شهر، با رشد بدون برنامه خود با اصول اولیه شهرسازی سازگاری و سنخیت نداشته لذا بهبود کیفیت کالبدی و خدماتی آن توجه مسئولین را به خود جلب کرده است. بر همین اساس هدف از پژوهش حاضر شناسایی نواحی مختلف این بافت از نظر اولویت در نوسازی و بهسازی با استفاده مدل تحلیلی سلسله مراتبی (AHP) و سیستم اطلاعات جغرافیایی (Arc GIS) در محدوده مورد نظر و میزان تمایل به ماندگاری ساکنین در اثر اجرای طرح، می باشد. معیارهای مورد استفاده در پژوهش ، کاربری اراضی، وسعت املاک، تعداد طبقات، کیفیت ابنیه، قدمت ابنیه، عرض معابر و مصالح ساختمانی می باشند. روش مورد مطالعه به صورت پیمایشی- تحلیلی بوده و نتایج بیانگر این امر است ۳۲,۴ درصد از اراضی بافت نیاز به نوسازی، نیاز به بهسازی ۴۶,۳ درصد و ۲۱,۳ درصد نیز فاقد هیچ گونه اولویتی می باشند که شدت این امر در قطعات مختلف محدوده نیز متفاوت می باشد و نیز با فاصله از گرفتن مرکز محدوده مورد مطالعه که همان هسته اولیه محله است از درصد نوسازی کاسته شده و درصد بهسازی افزایش می یابد. همچنین نواحی فاقد اولویت اکثراً در حواشی خیابان های اصلی به خصوص حاشیه بلوار وکیل آباد قرار گرفته اند. میل به ماندگاری افراد در منطقه نیز در صورت اجرای طرح بهسازی و نوسازی بالا بوده و ۷۸,۸٪ از ساکنین اعلام رضایت نسبت به ماندگاری نموده اند.

**کلید واژه ها:** بافت فرسوده، بهسازی، نوسازی، ، قلعه وکیل آباد شهر مشهد

## فهرست مطالب

صفحه	عنوان
	<b>فصل یکم: کلیات پژوهش</b>
۱	۱-۱- تبیین مسأله پژوهشی .....
۳	۲-۱- پیشینه پژوهش .....
۴	۳-۱- اهداف پژوهش .....
۴	۴-۱- اهمیت پژوهش .....
۵	۵-۱- محدوده مورد مطالعه .....
۶	۶-۱- فرضیات پژوهش .....
۶	۷-۱- روش پژوهش و مراحل آن .....
۷	۱-۷-۱- جامعه آماری .....
۸	۱-۷-۲- روش برآورد حجم نمونه .....
۸	۸-۱- محدودیت های پژوهش .....
۹	۹-۱- کاربرد نتایج پژوهش .....
	<b>فصل دوم: مبانی نظری و تجارب تحقیق</b>
۱۲	۱-۲-۱- دانش واژه ها .....
۱۲	۲-۱-۱- بافت شهر .....
۱۳	۲-۱-۲- بافت قدیمی .....
۱۳	۲-۱-۳- بافت تاریخی .....
۱۴	۲-۱-۴- بافت ارزشمند تاریخی .....
۱۴	۲-۱-۵- بافت ناکارآمد شهری .....
۱۴	۲-۱-۶- بافت فرسوده .....
۱۵	۲-۱-۷- فرسودگی .....

۱۵	..... بهسازی ۸-۱-۲
۱۷	..... نوسازی ۹-۱-۲
۱۸	..... بازسازی ۱۰-۱-۲
۱۸	..... مرمت ۱۱-۱-۲
۱۸	..... برنامه ریزی مرمت ۱۲-۱-۲
۱۹	..... احیاء ۱۳-۱-۲
۱۹	..... نظرات و تئوریهای بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده ۲-۲
۲۰	..... تئوری اصالت بخشی ۱-۲-۲
۲۱	..... تئوری فقر و محرومیت شهری ۲-۲-۲
۲۱	..... پالایش شهری ۳-۲-۲
۲۲	..... تئوری نوسازی - ترک اجباری ۴-۲-۲
۲۳	..... الگوهای جایگزینی ۵-۲
۲۳	..... الگوهای مکان گزینی مسکونی ۶-۲-۲
۲۳	..... مسائل و مشکلات بافت های فرسوده ۳-۲
۲۳	..... طول عمر بالای بناها ۱-۳-۲
۲۳	..... عدم برخورداری از مصالح مقاوم و شیوه های ساخت مناسب ۲-۳-۲
۲۴	..... عدم نگهداری و استفاده صحیح ۳-۳-۲
۲۴	..... توان اقتصادی اندک ساکنین ۴-۳-۲
۲۴	..... کیفیت نازل تأسیسات و تجهیزات شهری ۵-۳-۲
۲۴	..... تجربیات بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده در جهان و ایران ۴-۲
۲۵	..... سیر تحوّل فعالیت ها و تجربه ها در مورد بافت تاریخی در جهان ۱-۴-۲
۲۵	..... قرن نوزدهم و پیامدهای انقلاب صنعتی ۱-۱-۴-۲
۲۵	..... جنبش معماری مدرن ۲-۱-۴-۲



- ۲۶ ..... ۳-۱-۴-۲- بازسازی ویرانی های جنگ جهانی دوم در اروپا.
- ۲۷ ..... ۴-۱-۴-۲- رشد و توسعه شهرها و موضوع تمامیت شهر در سال های اخیر.
- ۲۷ ..... ۵-۲- تجارب ساماندهی و احیاء بافت های قدیم شهری در جهان و ایران.
- ۲۸ ..... ۱-۵-۲- انگلیس.
- ۳۱ ..... ۲-۵-۲- فرانسه.
- ۳۱ ..... ۳-۱-۵-۲- ترکیه.
- ۳۳ ..... ۲-۵-۲- تجربه اتحاد جماهیر شوروی سابق در رابطه با احیاء بافتهای قدیمی.
- ۳۳ ..... ۳-۵-۲- امریکا.
- ۳۴ ..... ۱-۳-۵-۲- تجارب فیلادلفیا و نیویورک در رابطه با ساماندهی و احیاء بافت های قدیمی.
- ۳۴ ..... ۴-۵-۲- افریقا.
- ۳۴ ..... ۱-۴-۵-۲- قاهره.
- ۳۵ ..... ۵-۵-۲- کشورهای آسیایی.
- ۳۶ ..... ۱-۵-۵-۲- سوریه.
- ۳۶ ..... ۲-۵-۵-۲- عراق.
- ۳۷ ..... ۳-۵-۵-۲- چین.
- ۳۸ ..... ۴-۵-۵-۲- ژاپن.
- ۳۸ ..... ۶-۵-۲- ایران.
- ۳۸ ..... ۱-۶-۵-۲- طرح تفصیلی بافت قدیم شهر یزد (۱۳۷۱).
- ۳۹ ..... ۲-۶-۵-۲- طرح تفصیلی بافت قدیم مشهد.
- ۴۰ ..... ۳-۶-۵-۲- طرح احیای بافت قدیم کرمان ۱۳۷۶.
- ۴۱ ..... ۶-۲- دوره های دخالت در بافت قدیم در ایران.
- ۴۲ ..... ۷-۲- جمع بندی فصل دوم.

## فصل سوم: ویژگی های جغرافیائی محدوده ی مورد مطالعه

- ۳-۱- موقعیت جغرافیایی ..... ۴۷
- ۳-۲- زمین شناسی ..... ۴۷
- ۳-۳- لرزه خیزی ..... ۴۸
- ۳-۴- شرایط توپوگرافی ..... ۴۹
- ۳-۴-۱- وضعیت آب و هوایی ..... ۴۹
- ۳-۴-۲- باد ..... ۴۹
- ۳-۴-۳- تابش ..... ۴۹
- ۳-۴-۴- درجه حرارت ..... ۴۹
- ۳-۴-۵- رطوبت نسبی ..... ۴۹
- ۳-۴-۶- بارندگی ..... ۵۰
- ۳-۵- تاریخچه رشد مشهد ..... ۵۰
- ۳-۶- ویژگی های جمعیتی و اجتماعی - اقتصادی ..... ۵۴
- ۳-۶-۱- ویژگی های جمعیتی ..... ۵۵
- ۳-۶-۲- ویژگی های اجتماعی و اقتصادی ..... ۵۶
- ۳-۶-۳- روند اشتغال و بیکاری ..... ۵۷
- ۳-۷- جمع بندی فصل سوم ..... ۶۳

## فصل چهارم: تجزیه و تحلیل داده ها

- ۴-۱-۱- ویژگی های شخصی ..... ۶۲
- ۴-۱-۲- ویژگی های اجتماعی ساکنین ..... ۶۳
- ۴-۱-۳- ویژگی های اقتصادی منطقه ..... ۶۴
- ۴-۱-۴- ویژگی های کالبدی منطقه ..... ۶۵
- ۴-۱-۵- مشکلات موجود در محدوده مورد مطالعه ..... ۷۰

- ۷۰ ..... فرسودگی واحدهای سکونتی..... ۱-۵-۱-۴
- ۷۱ ..... وضعیت دسترسی در محدوده مورد مطالعه ..... ۲-۵-۱-۴
- ۷۱ ..... معابر..... ۳-۵-۱-۴
- ۷۲ ..... مشکل ترافیکی ..... ۴-۵-۱-۴
- ۷۲ ..... امنیت..... ۵-۵-۱-۴
- ۷۲ ..... دریافت پروانه ی ساختمان ..... ۶-۵-۱-۴
- ۷۳ ..... مشکلات زیست محیطی..... ۷-۵-۱-۴
- ۷۳ ..... ۱-۶-۱-۴ - سایر مشکلات اشاره شده از طرف ساکنین بافت .....
- ۷۴ ..... ۲-۴-۲-۴ - تشریح لایه های اطلاعاتی .....
- ۷۴ ..... ۱-۲-۴-۱ - تعداد طبقات ساختمان ها .....
- ۷۵ ..... ۲-۲-۴-۲ - قدمت ابنیه .....
- ۷۶ ..... ۳-۲-۴-۳ - شناسنامه گذرها و معابر .....
- ۷۷ ..... ۴-۲-۴-۴ - تشریح کاربری اراضی در منطقه مورد مطالعه.....
- ۷۸ ..... ۵-۲-۴-۵ - مساحت پلاک های موجود در منطقه .....
- ۷۹ ..... ۶-۲-۴-۶ - تشریح کیفیت ابنیه .....
- ۸۰ ..... ۲-۴-۷-۷ - مصالح مصرفی .....
- ۸۱ ..... ۳-۴-۳-۳ - مدل فرایند تحلیل سلسله مراتبی (AHP) .....
- ۸۳ ..... ۴-۴-۴-۴ - بحث و مراحل کار .....
- ۱-۴-۴-۱ - مرحله اول: تعیین هدف، معیارها و زیر معیارها و گزینه ها از روی اطلاعات وضع موجود منطقه .....
- ۸۴ ..... ۲-۴-۴-۲ - مرحله دوم: ترسیم جدول اطلاعاتی شاخصها و امتیاز بندی آنها .....
- ۸۵ ..... ۲-۴-۴-۲ - مرحله سوم: انجام مقایسه های زوجی .....
- ۸۶ ..... ۴-۴-۴-۴ - مرحله چهارم: ورود اطلاعات به Extention AHP .....

۸۷ .....AHP و Arc GIS ترکیب لایه ها در مرحله پنجم: ۵-۴-۴

۸۸ .....جمع بندی فصل چهارم. ۵-۴

### فصل پنجم: آزمون فرضیه ها، نتیجه گیری و پیشنهادها

۸۹ .....آزمون فرضیات ۱-۵

۹۱ .....نتیجه گیری ۲-۵

۹۲ .....پیشنهادات ۳-۵

۹۲ .....۱ پیشنهاد پژوهش های آینده ۳-۵

۹۳ .....منابع و مآخذ ۳-۵

## فهرست شکل ها

عنوان	صفحه
شکل ۱-۱: موقعیت محدوده مورد مطالعه در شهر مشهد.....	۵
شکل ۱-۲: فرآیند پژوهش.....	۷
شکل ۱-۳: فرآیند شکل گیری بافت فرسوده.....	۱۲
شکل ۲-۱: فرآیند بهسازی شهری.....	۱۶
شکل ۲-۲: نقشه مرکز شهر بریستول.....	۲۹
شکل ۲-۳: موقعیت خیابان کوندراسیلار در شهر ترابزن.....	۳۲
شکل ۳-۱: رطوبت نسبی مشهد در سال ۱۳۸۵.....	۴۹
شکل ۳-۲: متوسط بارندگی و حداکثر و حداقل و متوسط سالانه بارندگی در شهر مشهد.....	۵۰
شکل ۳-۳: نقشه رشد و توسعه شهر مشهد از ۱۳۰۰ تا ۱۳۸۵.....	۵۲
شکل ۳-۴: جمعیت مشهد ۱۳۸۵ به تفکیک مناطق.....	۵۵
شکل ۴-۱: شمایی از اطلاعات مورد بررسی.....	۶۱
شکل ۴-۲: نمایش پراکندگی جنسیتی در محدوده مورد مطالعه.....	۶۱
شکل ۴-۳: پراکندگی وضعیت تأهل افراد.....	۶۳
شکل ۴-۴: نمودار پراکندگی محل تولد افراد.....	۶۳
شکل ۴-۵: چگونگی تحصیلات در محدوده مورد مطالعه.....	۶۳
شکل ۴-۶: علت سکونت در محدوده مورد مطالعه.....	۶۴
شکل ۴-۷: مدت سکونت افراد در بافت مورد مطالعه.....	۶۵
شکل ۴-۸: محل سکونت قبلی افراد.....	۶۶
شکل ۴-۹: وضعیت شغلی ساکنین محدوده مورد مطالعه.....	۶۷

عنوان	صفحه
شکل ۴-۱۰: چگونگی درآمد ساکنین در بافت مورد مطالعه.....	۶۷
شکل ۴-۱۱: نوع واحد سکونتی در محدوده مورد مطالعه.....	۶۷
شکل ۴-۱۲: چگونگی وضعیت مالکیت در محدوده مورد مطالعه.....	۶۸
شکل ۴-۱۳: نوع مصالح مورد استفاده در بافت .....	۶۸
شکل ۴-۱۴: پراکندگی طبقات در محدوده مورد مطالعه.....	۶۹
شکل ۴-۱۵: درصد واحد های مرمت شده در بافت مورد مطالعه .....	۶۹
شکل ۴-۱۶: طول عمر بناها در محدوده مورد مطالعه.....	۶۹
شکل ۴-۱۷: درصد نیاز به نوسازی و بهسازی در محدوده مورد مطالعه .....	۷۰
شکل ۴-۱۸: چگونگی فرسودگی واحدهای بافت مورد مطالعه.....	۷۰
شکل ۴-۱۹: وضعیت دسترسی در محدوده مورد مطالعه .....	۷۱
شکل ۴-۲۰: وضعیت معابر در بافت مورد مطالعه .....	۷۱
شکل ۴-۲۱: وضعیت ترافیک در محدوده مورد مطالعه.....	۷۱
شکل ۴-۲۲: چگونگی دریافت پروانه ساختمانی .....	۷۲
شکل ۴-۲۳: مشکلات زیست محیطی در محدوده مورد مطالعه .....	۷۲
شکل ۴-۲۴: پراکندگی طبقات در منطقه.....	۷۲
شکل ۴-۲۵: پراکندگی بناها بر اساس طول عمر .....	۷۳
شکل قشه معابر منطقه.....	۷۳
شکل ۴-۲۷: نقشه کاربری اراضی در منطقه .....	۷۶
شکل ۴-۲۸: نقشه وسعت املاک در منطقه .....	۷۷
شکل ۴-۲۹: نقشه کیفیت ابنیه در منطقه.....	۷۸
شکل ۴-۳۰: نقشه مصالح ساختمانی در منطقه .....	۷۹
شکل ۴-۳۱: سطوح سلسله مراتبی در AHP.....	۸۰

صفحه

عنوان

شکل ۴-۳۲: سطوح سلسله مراتبی در منطقه ..... ۸۱

شکل ۵-۱: پهنه بندی جهت بهسازی و نوسازی ..... ۹۰

## فهرست جدول ها

عنوان	صفحه
جدول ۱-۲ : مشکلات و فعالیت های طرح های اجرا شده در کشور مصر.....	۳۵
جدول ۲-۲: مشکلات و فعالیت های طرح های اجرا شده در کشور سوریه.....	۳۶
جدول ۳-۲: مشکلات و فعالیت های طرح های اجرا شده در کشور چین.....	۳۷
جدول ۴-۲ : بررسی و مقایسه طرح های اجرا شده در شهرهای ایران.....	۳۹
جدول ۵-۲ : طرح شش گانه مرمت بافت تاریخی شهر ها بعد از انقلاب اسلامی.....	۴۰
جدول ۶-۲: نحوه برخورد با بافت های فرسوده در ایران و دیگر کشورها.....	۴۲
جدول ۱-۳: مشخصات ارتفاعات اطراف مشهد.....	۴۹
جدول ۲-۳ : گروههای رطوبتی.....	۵۰
جدول ۳-۳ : برآورد جمعیت مناطق ۱۳ گانه شهرداری مشهد در سال ۱۳۸۷.....	۵۴
جدول ۴-۳: جمعیت مشهد طی ادوار مختلف.....	۵۵
جدول ۵-۳: میزان رشد جمعیت مساحت شهر مشهد در ادوار مختلف.....	۵۵
جدول ۶-۳: ویژگی های اقتصادی مشهد در سال ۱۳۸۵.....	۵۶
جدول ۷-۳: ترکیب اشتغال از سال ۱۳۴۵ تا ۱۳۷۵ در شهر مشهد.....	۶۱
جدول ۸-۳: شاغلان ۱۰ ساله و بیشتر شهر مشهد بر حسب گروههای عمده فعالیت.....	۶۲
جدول ۹-۳: پروانه های صادر شده در مناطق مختلف مشهد بر حسب مساحت.....	۶۴
جدول ۱۰-۳: صدور پروانه ساختمانی شهر مشهد به تفکیک مناطق بر حسب طبقات.....	۶۵
جدول ۱۱-۳: صدور پروانه برای احداث ساختمان مسکونی بر حسب نوع مصالح.....	۶۵
جدول ۱۲-۴ : مقایسه زوجی یا دوبه دویی ال ساعتی.....	۸۳
جدول ۱۳-۴: امتیاز دهی شاخصها.....	۸۴
جدول ۱۴-۴: مقایسه زوجی معیارها.....	۸۵
جدول ۱۵-۴: وزن شاخصها.....	۸۵



## پیشگفتار

یکی از علل اصلی مشکلات بافت قدیم در اکثر نقاط دنیا عدم انطباق بافت های قدیم با نیازهای امروزی می باشد. خصوصاً از نظر کالبدی این بافت ها به دلیل فرسودگی و نامناسب بودن معابر، امکان دست یابی به خدمات و تسهیلات جدید را ندارند. اما همان طوری که علی برای ترک این بافت توسط ساکنین در گذشته وجود داشته، در سال های اخیر، دلایل بسیاری برای توجه به این بافت ها مطرح شده و دیدگاه ها و نظریات مختلفی وجود دارد. بافت های قدیمی و فرسوده شهری گنجینه ای گرانبها از تاریخ و فرهنگ هر کشور است که فضاها و بناهای آن تجلی طرز تفکر و جهان بینی ساکنان آن می باشد به گونه ای که در متون مختلف از آن به عنوان پیری با کوله باری از تجارب و اصالت یاد شده که رفتاری در خور بایست . پژوهشگر در تحقیق حاضر به دنبال شناسایی بافت فرسوده قلعه وکیل آباد مشهد از لحاظ اولویت در بهسازی و نوسازی می باشد. به عبارت دیگر به دنبال نشان دادن این موضوع که در بافت فرسوده ی شهر مشهد بهسازی مناسب تر است یا نوسازی و یا اینکه هر دو مورد در شرایط مختلف برای مکان های متفاوت مناسب است . در نهایت براساس بررسی های صورت گرفته در منطقه و تلفیق لایه های بدست آمده از مطالعات، به شناسایی مکان های با اولویت بالاتر در جهت نوسازی و بهسازی می پردازیم. همچنین با تحلیل پرسش نامه به این مهم خواهیم رسید که اجرای طرح در محدوده مورد مطالعه به چه میزان در ماندگاری و اسکان جمعیت در منطقه مورد مطالعه موثر خواهد بود. پژوهش حاضر در پنج فصل تدوین یافته که به شرح زیر است:

فصل اول: در این فصل به بررسی فرآیند پژوهش شامل طرح مسأله ، اهداف و ضرورت ،

سؤالات و فرضیات و مشکلات و محدودیتهای تحقیق پرداخته شده است .

فصل دوم: شامل مبانی نظری و ادبیات موضوع می باشد که به بیان مفاهیم و نظریات

مطرح در زمینه بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده می پردازیم. همچنین این فصل شامل

تجربیات بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده در جهان و ایران می باشد که به صورت قاره و

سپس زیر مجموعه آن، کشورها و شهرها خواهد بود. به صورت جداگانه نیز به چند شهر ایران اشاره ایی خواهد شد.

فصل سوم: در فصل سوم جغرافیای محدوده ی مورد مطالعه از نظر طبیعی و انسانی معرفی می گردد.

فصل چهارم: فصل حاضر به عنوان مهم ترین فصل پژوهش مطرح می باشد، در این فصل ویژگی های اجتماعی ، اقتصادی و کالبدی ساکنین و بافت مورد نظر را تحلیل نموده و به تجزیه و تحلیل داده های حاصل از نمونه گیری و لایه های اطلاعاتی دخیل در مدل مورد بررسی (AHP) می پردازیم.

فصل پنجم: فصل پنجم که به عنوان فصل پایانی پژوهش مورد نظر است، فرضیات ارائه شده با استفاده از مدل AHP و نرم افزار Arc GIS و همچنین پرسشنامه آزموده خواهد شد و نتایج حاصل از این آزمون ارائه می گردد.

فصل اول  
کلیات پژوهش

## ۱-۱- تبیین مسأله پژوهشی

شهر در طول تاریخ خود رشد می کند، متحول می شود و کالبد آن تحت تأثیر جریان‌های اقتصادی - اجتماعی و عوامل طبیعی و تکنولوژیکی دچار تغییر می شود. اما این تغییرات در طول قرون و اعصار از سرعت و شدت یکسانی برخوردار نبوده و در هر لحظه از تاریخ آینه تمام نمای فرهنگ گذشته، حال و انعکاس زندگی ادوار مختلف است. شهر زیبا و سالم شهری است که در حین رشد و توسعه و ایجاد فضاهای جدید، کالبد قدیمی و عناصر موجود در آن مطابق با نیازهای نوین احیاء شده و مورد استفاده قرار گیرد و در این روند، ارتباطی منطقی و سازنده بین بافت قدیم و جدید برقرار نماید به نحوی که یکپارچگی و هویت شهری حفظ گردد و کالبد شهر در مجموع گویای تاریخ آن باشد (پور احمد و عبادی، ۱۳۷۹: ۹۳).

بافت های فرسوده به عنوان زیر سیستم هایی از سیستم شهری، متشکل از عناصر کالبدی، موقعیتی، اجتماعی، اقتصادی و محیطی با کارکردهای مشخص بوده که از تعامل بین آنها هویت محله ای شکل گرفته و کیفیت محیطی - فیزیکی تعیین می گردد. حال چنانچه نارسایی در کارکرد هر یک از عناصر بوجود آید کلیت محله ای به سمت رکود و فرسودگی سوق می یابد که نهایتاً ویرانی برآیند آن است. از این رو لزوم تحقیق و پژوهشی هایی که بتواند به تحلیل تجارب و روش های شناخته شده پرداخته و به ابداع روش های نو و مناسب در چارچوب فرهنگی و شرایط مکانی متفاوت توجه کنند، هر روز بیشتر مملوس و انکار ناپذیر است (فلامکی ۱۳۸۶، ۷۵). وسازگار کردن اینگونه بافت ها با اوضاع محیط جغرافیایی و رشد تکنولوژیکی به منظور توسعه و تکامل پایداری فضاهای شهری امری ضروری است (پور احمد و شمعی، ۱۳۸۰: ۱۸۱).

در ارتباط با بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده در ایران در سال های اخیر، پژوهش های ارزنده ای صورت گرفته، که این امر در کلان شهرهای کشور به علل متفاوت، شدت بیشتری داشته است. بافت های قدیمی اکثر شهرها به مرور زمان و در اثر تحولات جدید، عملکرد گذشته خود را از دست داده و رفته رفته رو به اضمحلال گذارده و امروز به عنوان یکی از بزرگترین معضلات در شهرها مطرح هستند به طوریکه بهسازی و نوسازی این بافت ها یکی از اولویت های