

## ارزیابی باززنده سازی بافت‌های قدیم شهری در راستای توسعه پایدار (شهر یزد)

دکتر علی زنگی آبادی\*

سعیده مؤیدفر\*\*

مجتبی غفورزاده\*\*\*

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۴/۰۲/۰۲

تاریخ دریافت: ۱۳۹۳/۰۵/۲۵

### چکیده

در اکثر شهرهای قدیمی ایران، بناها و بافت‌های دارای ارزش تاریخی و فرهنگی به وفور دیده می‌شوند که با ویژگی‌های مختلفی نظیر ریزدانگی، مشکلات دسترسی و ناپایداری شناخته می‌شوند. محلات قدیمی شهر یزد نیز نظیر دیگر بافت‌های قدیمی، نیازمند به حرکتی کنترل شده در جهت ادامه زندگی خود هستند که با در نظر گرفتن مشکلاتی از قبیل رشد منفی جمعیت، نداشتن دسترسی‌های درون محله‌ای لازم، گسترش روزافزون فضاهای مخروبه و متروکه، نداشتن تسهیلات مورد نیاز، باید حرکت در راستای رفع این مشکلات صورت گیرد. لذا این پژوهش با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی و با استفاده از مطالعات اسنادی و میدانی و بهره‌گیری از تکنیک‌های تحلیل عامل و شاخص ترکیبی مورس، درصد برآمده محلات بافت تاریخی شهر یزد را از نظر ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و عملکردی توسعه پایدار مورد بررسی قرار داده و راهبردی برای آینده آن در این راستا ارائه نماید. نتایج حاکی از آنست که از ۳۶ شاخص در نظر گرفته شده در ابعاد مختلف پایداری، عامل‌های کالبدی-عملکردی، اجتماعی، اقتصادی در اولویت‌های نخست در بررسی محلات قرار می‌گیرند که این امر توسط تکنیک تحلیل عامل حاصل شده‌است و با استفاده از شاخص ترکیبی مورس که امتیازات ناشی از تحلیل عامل را بصورت ترکیبی مورد بررسی قرار می‌دهد، رتبه‌بندی محلات از نظر ابعاد مختلف پایداری مشخص شده‌است. بر طبق محاسبات صورت گرفته محلات بافت قدیمی از نظر پایداری هیچ یک در سطح بالایی قرار ندارند و محله گازرگاه پایدارترین محله و محله شش بادگیر ناپایدارترین می‌باشد. لذا عمده توجهات باید به محلاتی صورت گیرد که در این زمینه ناپایدارترند که در همین راستا چشم‌انداز و راهبردهای مناسب جهت تضمین توسعه پایدار در بافت قدیمی یزد پیشنهاد می‌شود.

**واژگان کلیدی:** باززنده سازی، بافت قدیمی، توسعه پایدار، تحلیل عامل، شهر یزد.

\* دانشیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه اصفهان

\*\* دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه اصفهان

\*\*\* دانشجوی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه یزد mojtaba\_ghafurzadeh@yahoo.com

## ۱- مقدمه

## ۱-۱- بیان مسئله

بافت‌های قدیمی به عنوان بخش‌های مهمی از شهر نشان دهنده‌ی هویت شهرند. بافت‌های کهن و مجموعه‌های تاریخی در یک شهر بر پایه ارتباط و پیوندی منطقی خلق شده‌اند که این از خصوصیات معماری سنتی ایران است (ورجواند، ۱۳۸۶). نواحی کهن شهری که در زمان شکل‌گیری، فضایی پاسخگو به سلسله‌مراتب نیازهای ساکنان خود بوده‌اند، در پی تحولات فن‌شناختی و تغییر در نیازهای زیستی، اجتماعی و اقتصادی، اکنون فاقد عملکرد قوی‌اند. این نواحی زمانی محل و کانون ثروت و قدرت شهرها بودند، ولی در شرایط کنونی در اکثر شهرها از حیث برخورداری از زیرساختها و خدمات شهری، ضعیف و از حیث کالبدی نابسامان هستند (بوچانی، ۱۳۸۳). اهمیت و ضرورت حفظ آثار کهن نه به عنوان پدیده‌هایی نمادین، بلکه به دلیل شناخت سیر تحول و تکامل تاریخ شهرسازی و تمدن شهرنشینی، حفظ هویت و اصالت شهری و تبیین حیات شهری بر اساس شواهد و مدارک علمی همواره مورد توجه بوده است. بافت‌های قدیمی علاوه بر اینکه واجد ارزش‌های نادر زیبایی‌شناختی و تداوم خاطرات جمعی و هویت بخشی شهرهای ما هستند، هنوز در بسیاری از شهرها محل سکونت و معیشت میلیون‌ها نفر از شهروندان‌اند. اما این بافت‌ها به همان اندازه که ارزشمند و گرانبها هستند، در مقابل برخی عوامل، ناپایدار و آسیب‌پذیرند. همچنین جزئی از سرمایه‌های فرهنگی ما هستند و حکم اندوخته‌هایی متراکم را دارند که گنجینه‌هایی از خاطرات اجتماعی و شیوه‌های برنامه‌ریزی و زندگی گذشتگان ما را در بر گرفته‌اند (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴).

بهسازی و نوسازی بافت‌های باارزش دارای پیشینه تاریخی، بدون نگرشی همه‌جانبه در ساماندهی فضایی و بدون هماهنگی با ارکان و عناصر پیرامون، پایدار نخواهد بود. بافت قدیم بطور زنجیره وار با فعالیت‌ها و عملکردهای بافت‌های دیگر شهری و منطقه شهری همجواری دمساز است. نظام سلسله‌مراتب عملکردی، فضاهای شهری و منطقه شهری در برنامه‌ریزی احیای بافت قدیمی باید در نظر گرفته‌شود. برنامه‌های کوتاه مدت و بلند مدت برای احیای بافت‌های قدیمی از این نظر ضرورت دارند که اقدام به نگهداری و جلوگیری از تأثیر عوامل فرسایش دهنده و ویرانگر در اولویت نخست یا در برنامه‌های کوتاه مدت قرار می‌گیرند و در برنامه‌های بلندمدت، احیا و نوسازی و بازسازی مطابق نیازهای نواحی شهری به سبک امروزی ضمن حفظ هویت فرهنگی و سیمای آتی شهر تعیین می‌شود (البلقی، ۱۳۸۰). این در

حالی است که امروزه اغلب بناهای تاریخی در بافت های قدیمی و محدوده های فرسوده شهر قرار گرفته اند و ویژگی های اقتصادی- فرهنگی و اجتماعی منطبق بر آن است. در واقع به دلیل اینکه ساکنان این محلات از درآمد کمی برخوردارند و مشکلات اجتماعی دارند مسایل حاد فرهنگی و اجتماعی در این بافت ها وجود دارد و به بنای تاریخی هم تسری پیدا می کند ولی آنچه حائز اهمیت است این که می توانیم با برنامه ریزی بهینه جهت رسیدن به توسعه پایدار، آنها را به کاربری های متفاوت و مناسب تغییر دهیم که یکی از این برنامه ریزی ها می تواند باززنده سازی بافت های قدیمی باشد (کلانتری و پورا احمد، ۱۳۸۴).

لازم به ذکر است که توسعه پایدار<sup>۱</sup>، توسعه ای درونزا و نظام مند و متعادل است که بینشی سیستمی را در همه رشته ها مطرح می سازد. از طرف دیگر توسعه پایدار حالت تکاملی برنامه های توسعه است که با دیدی کلنگر و نیز با تأکید بر بینش سیستمی سعی دارد یک رهیافت تعادل بخش را دنبال کند (مجتهدزاده، ۱۳۸۰). همچنین باززنده سازی<sup>۲</sup> شهری به معنای تجدید حیات بوده و به مجموعه ای از اقدامات متنوع و تکمیلی که برای بازگرداندن حیات به بنا یا فضای شهری صورت می پذیرد، اطلاق می شود (شماعی و پورا احمد، ۱۳۸۴). غالباً رکود و فرسودگی در بخش های مرکزی شهری با بافت های قدیمی ناشی از فقر و محرومیت اجتماعی مشاهده می شود که با بهبود آن، شرایط توسعه و تکامل مهیا خواهد شد (Robert, ۱۹۸۲). بنابراین لازم است که فلسفه رشد شهر از درون دگر باره رخساره نماید تا شهر را در کلیت امروزی آن مفهومی نو بخشد و هویتی بارز دهد (حبیبی، ۱۳۸۵). امروزه بافت های قدیمی شهر یزد با دارا بودن مشکلاتی چون فرسودگی، عرض کم معابر، مهاجرت ساکنین بومی و غیره دارای نکات ظریف و مهمی است که مسئله احیاء آن برسر دو راهی تخریب و مرمت قرار گرفته است (کلانتری خلیل آباد و حاتمی نژاد، ۱۳۸۵). موارد مذکور لزوم پایداری شهر را مطرح می کند که با توجه به مسائل و مشکلاتی که بافت قدیمی شهر یزد داراست بایستی به ابعاد و اصول توسعه پایدار شهری توجه نمود. هدف فرآیند توسعه پایدار شهری نیز ایجاد و تقویت ویژگی های پایداری در زندگی اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، کالبدی و عملکردی محدود است.

این مقاله تلاش می کند که با هدف بررسی محلات بافت قدیمی شهر یزد از نظر ابعاد پایداری، راهبردهایی را جهت ارتقای رفاه اجتماعی ساکنین، مرمت خانه های

۲-Sustainable Development

۳-Revitalization

قدیمی و فرسوده، ایجاد جاذبه‌های موردنیاز گردشگر در بافت و در شهر، احیاء محدوده‌های باارزش از طریق نوسازی کالبدی و یا تزریق کاربری‌های خاص ارائه‌نماید.

## ۲-۱- سوال تحقیق

در این مقاله با نگرش باززنده‌سازی بافتهای قدیمی و تاریخی، پاسخگوی این سوال خواهیم بود که آیا می‌توان با تجدید حیات این بافت‌ها، توسعه پایدار را در آنها محقق نمود؟

در همین راستا، سوالات فرعی عبارتند از:

- آیا محلات بافت قدیم شهر یزد از نظر ویژگیهای اجتماعی در سطح پایداری قراردارند؟

- آیا محلات بافت قدیم شهر یزد از نظر ویژگیهای اقتصادی در سطح پایداری قراردارند؟

- آیا محلات بافت قدیم شهر یزد از نظر ویژگیهای کالبدی در سطح پایداری قراردارند؟

- آیا محلات بافت قدیم شهر یزد از نظر ویژگیهای عملکردی در سطح پایداری قراردارند؟

## ۲- پیشینه تحقیق

در زمینه بافت قدیمی و اقدامات لازم جهت احیاء و تجدید حیات آنها نقطه نظرات مختلفی وجود داشته‌است که برخی از آنها عبارتند از:

- ویه لودو (۱۸۹۶-۱۸۱۴) معتقد است شهرها در روند رشد و گسترش خود موجب بی‌رونی و رکود بافتهای قدیمی می‌شوند. باید برای حفظ هویت فرهنگی، بخشهایی که بعد از تاریخ اصلی ساخت بناهای بافت قدیم افزوده شده‌اند حذف‌شوند و اگر قسمت‌هایی از بناها تخریب شده، آن را بازسازی و تکمیل نمود (افلاطون، ۱۳۴۸).

- کامیلوسیت (۱۹۰۳-۱۸۴۳) نخستین شخصی است که از کاربرد هنر برای زیبایی شهر و اقدامات بهسازی و نوسازی شهری سخن گفته‌است. وی بر این باور بود که احیای محیطهای قدیمی باید با توجه به نیازهای امروزیین جامعه صورت‌گیرد.

- هوسمان در دهه ۱۸۷۰ برای اولین بار تجربه احیاء و ساماندهی نواحی تاریخی را که در اثر رشد و گسترش شهر پاریس اتفاق افتاده‌بود، مطرح‌نمود. الکساندر (۱۹۳۶) از نظریه پردازان و طراحان معروف آمریکایی است که با استفاده از تجارب شهرهای کهن، فرایندی نو را برای طراحی پیشنهاد می‌کند.

- از دیدگاه گدس (۱۹۵۰) توجه به حرکت انسان در فضاهای شهری، الهام از شالوده های پنهان و بارز کردن آنها در بهسازی و نوسازی شهری، بهبود محیط شهری و شرایط زیستی ساکنان با مشارکت شهروندان، مطرح نمودن طرح های مرمتی با طرح های آمایش، انجام بهسازی و نوسازی بر اساس بافت ارگانیک و سلسله مراتب عملکردی حائز اهمیت می باشد (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴).

- تیسدل (۱۹۹۶) با هدف جایگزین سازی پارامترهای روان شناختی و معنوی احیاء بافت تاریخی، بهبود بخشی کالبدی و زیست محیطی جدید به منظور ارتقاء تصویر و هویت ناحیه مورد نظر، طرح راهبردی- ساختاری احیای این بافت را با تکیه بر طرح های موضوعی- موضعی چون ضوابط ورودیهای شهری، رهنمودهای تصویری ساختمان سازی، حفظ حداقل باقی مانده و غیره ارائه داده است (Tisdell, ۱۹۹۶).

- مطالعات گوناگون در نواحی کهن و قدیمی شهرها در ایران نشان می دهد که نحوه برخورد با این نواحی عمدتاً مبتنی بر حفظ و مرمت تک بناهای باارزش بوده و کمتر به برنامه ریزی مشخص برای باززنده سازی و بازگرداندن زندگی اجتماعی- اقتصادی و فرهنگی این نواحی اندیشه شده است (بوچانی، ۱۳۸۳).

- فلامکی (۱۳۶۹) یکی از راه های مهم احیاء و ساماندهی بافت های قدیمی در روند توسعه فیزیکی شهر را انطباق کاربردهای خانه ها، بازارها، مدرسه ها و گرمابه های قدیمی با شرایط امروزی می داند (فلامکی، ۱۳۶۹).

- شیعه (۱۳۷۰) در روند توسعه فیزیکی شهرهای امروز معتقد است که از الگوهای شهرهای سنتی در جهت بهسازی و بازسازی و به ویژه توسعه فیزیکی باید استفاده شود و ضمن هماهنگ سازی بخش های مختلف شهری و ایجاد رابطه و همبستگی بین بخش های مختلف شهری از مشکلات شهری کاسته شود.

در حال حاضر، به دنبال تغییر دیدگاهها و الگوها در برنامه ریزی شهری، یعنی منسوخ شدن الگوهای طرح های جامع سنتی و رواج الگوی طرح های راهبردی، مبانی نگرش به بافت قدیم و تغییرات کالبدی و کارکردی آن تا حدود زیادی تغییر کرده است. بنابراین شناخت نوع رویکرد در جهت پیشبرد برنامه ریزی شهری و حل مشکلات در بافت مورد نظر ضروری است (حبیبی، ۱۳۸۵).

### ۳- مبانی نظری

نگرشها و دیدگاههایی که در مورد ساماندهی بافت قدیم، تا حدودی برخی از ابعاد توسعه پایدار را در بر می گیرد عبارتند از:

**۳-۱- دیدگاه کارکردگرا**

در این دیدگاه، احیاء بافت قدیم از طریق ساماندهی کالبدی و فضایی فعالیتهای مختلف شهر به منظور افزایش کارایی شهر و جلوگیری از بروز بی نظمی و آشفتگی در نظام کالبدی شهر صورت می‌گیرد؛ بدیهی است که این رویکرد به نقش زمینهای شهری، ضرورتاً به نوعی نگرش ایستا و یک جانبه می‌انجامد و ابعاد تاریخی، حقوقی، اجتماعی و فرهنگی بافت شهری را به طور واقعی کمتر مورد توجه قرار می‌دهد (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴). حداقل در این نکته شکی نیست که کارکردگرایی این واقعیت را مخفی می‌دارد که کیفیت ساختمانها محصول نظامی از قواعد زیبایی شناسی خود آیین است که به صورتی پیوسته و سازگار اعمال می‌شود (Habermas, ۱۹۹۱).

**۳-۲- دیدگاه انسانگرا**

کریستوفر الکساندر، پاتریک گدس، لوئیز مامفورد و لینچ از جمله اندیشمندان و نظریه پردازان قرن بیستم هستند که در زمینه بهسازی و نوسازی شهری براساس دیدگاه انسان گرا اظهارنظر کرده‌اند. هدف اصلی این ایدئولوژی، توجه به خصوصیت جسمی و روانی انسانهاست. این نظریه به نقش معماران در کاربری اراضی شهری و ساخت شهر حمله می‌کند و نوعی تفکر مسلط بر انسان و نیازهای وی را در ساخت شهر پیشنهاد می‌نماید. این گروه معتقد به منطقه‌بندی شهرها بر اساس نیازهای انسانی هستند (زیاری، ۱۳۸۱).

**۳-۳- دیدگاه توسعه پایدار**

در این دیدگاه، توسعه و عمران کالبد در بافت قدیم زمانی می‌تواند پایدار باشد که بتواند هم نیازهای اقتصادی و مادی و هم نیازهای اجتماعی و فرهنگی و روانی مردم، در حال و آینده را پاسخ گوید. از این نظر زمین دارای خواص و ویژگیهای کالائی، فضایی کارکردی، زیبا شناختی و فعالیتی است که می‌باید در برنامه‌ریزی شهری مورد توجه اساسی قرارگیرد. این دیدگاه معتقد است اگر چه احیای کالبدی، اقتصادی و اجتماعی و زیست محیطی در تعامل و مرتبط با یکدیگرند اما احیای اقتصادی را می‌توان جنبه کارکردی و ضامن احیای کالبدی و اجتماعی تلقی کرد اما نه به طریقی که موجب شود هویت تاریخی- اجتماعی شهرهای سنتی از بین برود. این اقدام مهم باید در قالب راهبردهای مدون برنامه‌ریزی شده و یا با هدف حفظ جنبه‌های تاریخی، فرهنگی و اجتماعی و زیست محیطی در قالب کالبد نمود پیدا کند (مهدیزاده، ۱۳۸۴).

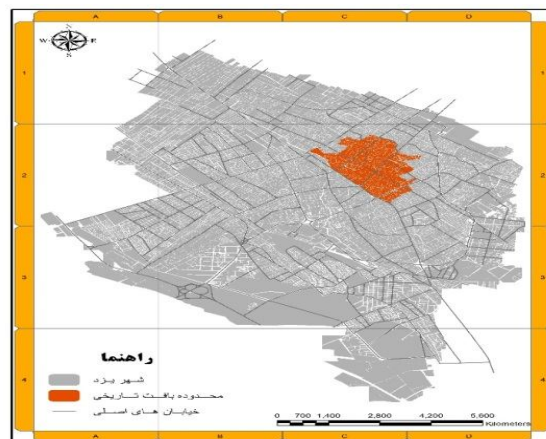
#### ۴- روش تحقیق

فرایندحاکم براین تحقیق، توصیفی- تحلیلی است. محدوده جغرافیایی مورد مطالعه در این پژوهش، بافت قدیم شهر یزد با مساحت ۷۴۳ هکتار و محلات آن می باشد. گردآوری اطلاعات از طریق مراجعه به آمارسرشماریهای نفوس و مسکن، سازمان بهسازی و نوسازی، برداشتهای میدانی و مصاحبه با کارشناسان سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و همچنین ساکنین بافت صورت گرفته است. مهمترین شاخصهای موردبررسی دراین پژوهش شاخصهای اجتماعی، اقتصادی، عملکردی و کالبدی محلات بافت قدیم شهر یزد می باشد که براساس این شاخصها با استفاده از تکنیک تحلیل عامل ابتدا به رتبه بندی محلات و تعیین جایگاه آنها از لحاظ پایداری توسعه پرداخته شده و براساس شاخص ترکیبی مورس، وضعیت محلات مشخص گردیده است. سپس با استفاده از یافته ها و نتایج مطالعات بخشهای قبلی مبادرت به تجزیه و تحلیل یافته ها، ارائه راهبردها و پیشنهاداتی برای تجدید حیات و ساماندهی محدوده مورد بررسی پرداخته شده است.

#### ۵- معرفی محدوده مورد مطالعه

در سرزمین های اسلامی، شهراسلامی، مجموعه ای است از محلات متجانس و همگن که براساس روابط، تناسبات، شکل و وابستگی های قومی، مذهبی، حرفه ای یا سرزمینی، در مکانی مشخص مجتمع شده و هویت و اصالت خود را سال ها به همین صورت نگاه داشته است (خاکساری، ۱۳۸۵).

ساختار قدیم شهر یزد متشکل از عناصر به هم پیوسته ای چون محله فهادان در شمال شهر، مجموعه مسجد جامع و بازار مربوط به این مجموعه، بازار بزرگ شهر، میدان امیر چخماق، میدان شاه طهماسب و مجموعه باغ خان و باغ دولت آباد است. این ساختار در نظام قدیم شهری، نقش ستون فقرات اقتصادی- سیاسی شهر را ایفا می کرده و به همراه بافت مسکونی که با آن پیوند داشته و از آن تغذیه می کرده، موجودیتی منسجم و یکپارچه را می ساخته است. این ساختار و بافت یکپارچه تقریباً تا اوایل قرن بیستم که خیابان کشی های جدید آغاز شده، نظام قدیم شهری یزد را شکل می داده است (بیرانوند زاده و همکاران، ۱۳۸۸).



شکل ۱- محدوده بافت تاریخی یزد

بافت قدیمی شهر یزد شامل ۹ محله اصلی و ۴۹ زیر محله می‌باشد که برحسب سابقه تاریخی آنها عبارتند از: محله فهادان، گودال مصلی، شش بادگیری، گازرگاه، شیخداد، دولت آباد، گنبد سبز، پشت باغ، زردشتی‌ها.

محله فهادان، یکی از قدیمی‌ترین محلات شهر یزد می‌باشد که بافت دوره ساسانی را در خود دارد. "فهد" در لغت به معنای دانیان و سرشناسان می‌باشد؛ زیرا این محله در گذشته محل سکونت اعیان، بزرگان و سرشناسان بوده‌است؛ و نیز به محله یوزداران نیز شهرت یافته، زیرا که یکی از اتابکان یزد به نگهداری یوز علاقه داشته و در منزل خود یوزپلنگ نگهداری می‌کرده‌است. محله گودال مصلی نسبت به فهادان، قدمت کمتری دارد و نام این محل به دلیل وجود مصلی عتیق در آن می‌باشد. از عناصر شاخص تاریخی آن می‌توان به کاروانسرای مشیر، بازار مسگرها، حمام خان و ... اشاره نمود. محله شش بادگیری از دیگر محلات معروف و قدیمی شهر یزد بوده که در ضلع جنوبی میدان امیرچخماق قرار گرفته‌است. گازرگاه به معنای رختشویخانه است که نام یکی از محلات تاریخی یزد می‌باشد که در قرن ۹ ه.ق احداث گردیده و باغ معین، یکی از بناهای شاخص در آن می‌باشد (خادم زاده، ۱۳۸۴). محله شیخداد از جمله محلاتی است که قدمت آن به دوره بعد از اسلام برمی‌گردد و در دوران‌های مختلف، دستخوش تحولات بسیاری شده‌است؛ به گونه‌ای که بعضی از قسمتهای آن با کشیدن خیابان به دو قسمت تقسیم شده‌است. محله دولت آباد به دلیل قرارگرفتن باغ دولت‌آباد در آن شهرت خاصی دارد که نام این محله، مأخوذ از قنات دولت‌آباد می‌باشد که توسط محمد تقی خان بافقی، سرسلسله خوانین یزد احداث گردیده‌است.



محل گنبد سبز از چندین محله قدیمی تشکیل شده که هنوز دیوار ارگ حکومتی شهر در شمال این برزن وجود دارد (شمسه، ۱۳۸۵).



شکل ۲- برزن های تاریخی یزد و زیرمحله های آنها

### ۶- شاخصها و متغیرهای مورد مطالعه

شاخصها، نشانگرهایی هستند که فرآیند جمع آوری، طبقه بندی و تجزیه و تحلیل اطلاعات و نتیجه گیری را منطقی و به طور کلی جهت فعالیتها را مشخص و از حیث مفهومی چارچوب مناسبی را برای هدفگذاری، تدوین، برنامه ریزی و ارزشیابی فعالیتها به دست می دهند. در واقع شاخصها به عنوان نماگرها، ترجمان اهداف کلان و کیفی هستند که جهت گیری به سوی هدف را دقیق تر می کنند. دقت در جهت گیری از یکسو باعث عدم اتلاف منابع می شود و از سوی دیگر تحقق اهداف و سیاستهای مورد نظر را ممکن می سازد (رضوانی، ۱۳۸۳). برای اندازه گیری سطوح پایداری لازم است که از یک سری شاخص های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی و عملکردی استفاده نمود که شاخص های استفاده شده در تحقیق در جدول آمده است.

جدول ۱- شاخص های استفاده شده در تحقیق برای سنجش پایداری محلات بافت قدیم شهر یزد

شاخص های اجتماعی	شاخص های اقتصادی	شاخص های کالبدی	شاخص های عملکردی
جمعیت	درصد جمعیت فعال به کل جمعیت سال ۸۵	درصد قطعات بالای ۴۰۰ متر	کاربری فرهنگی- مذهبی %
درصد جمعیت از کل بافت	درصد جمعیت شاغل ۸۵	سطح اشغال ۸۱-۱۰۰	کاربری بهداشتی- درمانی %

کاربری ورزشی.٪	تراکم ساختمانی بیش از ۶۰٪	بار تکفل واقعی	رشد جمعیت ۸۵- ۷۵
کاربری گردشگری.٪	درصد ساختمان های بیش از یک طبقه	درصد جمعیت با درآمد بالای ۴۰۰ هزار تومان	تعداد خانوار
کاربری آموزشی.٪	درصد واحدهای نوساز	متوسط ارزش زمین(هزار ریال)	بعد خانوار
کاربری فضای سبز.٪	درصد واحدهای استوار	متوسط قیمت مسکن(هزار تومان)	ضریب سکونت
کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری.٪	درصد واحدهای قابل نگهداری	درصد سرمایه گذار بهای انجام شده	مدت سکونت بیش از ۲۰ سال.٪
معاپر.٪	قدمت بناهای کمتر از ۳۰ سال	سهم محلات از مراکز بازرگانی گردشگری	تراکم خالص(نفر در هکتار)
تراکم نفر در واحد مسکونی	درصد بناهای بتنی	درصد بناهای واجد ارزش	درصد نسبت جنسی ۹۵-۱۰۵
تراکم خانوار در واحد مسکونی	درصد بناهای آجر و آهن	درصد جمعیت فعال به کل جمعیت سال ۸۵	درصد باسوادی
	درصد بناهای فلزی	درصد جمعیت شاغل ۸۵	درصد مهاجرین

#### ۶-۱- ویژگیهای اجتماعی

شناخت و بررسی پارامترهای جمعیتی و اجتماعی در بافت قدیمی از اهمیت بسزایی برخوردار می‌باشد؛ چرا که جمعیت هر محله، قوام و ادامه‌دهنده حیات محله تلقی می‌شود. از نظر توسعه پایدار، حوزه اجتماعی، گسترده‌ترین بعد پایداری محسوب می‌شود. در ادبیات مربوط به پایداری، شاخص‌هایی که به نیازهای اساسی و بهبود کیفیت زندگی مربوط می‌شوند در این حوزه قرار می‌گیرند.

بطور کلی معیارهای اجتماعی بر پیشرفت منابع انسانی به منظور تأمین رفاه اجتماعی و حمایت از تمامی خانواده‌ها، سالم سازی محیط زیست شهری، زمینه‌سازی برای مشارکت شهروندان و توسعه سیاسی، حمایت از فقیران و طبقات کم درآمد شهری و ارتقاء سطح زندگی آنها تأکید دارد (Rosati & Dariuz, ۱۹۹۹). به منظور جلوگیری از مهاجر فرستی و خالی شدن جمعیت و همچنین حفظ جمعیت بومی از بافت‌های سنتی شهرها و محیا نمودن این بخش جهت افزایش ظرفیت جمعیت‌پذیری محلات، توجه به عوامل مختلف از جمله جمعیت محلات، رشد جمعیت، مهاجرت، تعداد خانوار، سن و نسبت جنسی و .... ضروری به نظر می‌رسد.

جدول ۲- شاخص های اجتماعی محلات بافت قدیمی شهر یزد

محللات	جمعیت	درصد جمعیت از کل بافت ۷۵-۸۵	رشد جمعیت ۷۵-۸۵	تعداد خانوار	بعد خانوار	ضریب سکونت	بیش از ۲۰٪ سکونت در هکتار)	تراکم خالی (نفر)	درصد نسبت جنسی ۹۵-۱۰۵	درصد باسوادی	درصد مهاجرین
شیخداد	۸۳۵۰	۱۹/۴۹	-۲/۸۳	۳۴۴۴	۳/۴۲	۰/۹۵	۶۵	۱۵۱	۱۶/۶	۸۳/۹	۱۴/۳۷
دولت آباد	۴۳۷۵	۱۰/۱۷	-۳/۷۵	۱۴۸۱	۳/۴	۰/۸۴	۷۴	۱۳۴	۲۲/۴	۸۱/۳۶	۱۰/۲۳
فهادان	۷۱۴۳	۱۶/۶۷	-۲/۲۲	۱۹۱۴	۳/۷۳	۰/۸۶	۷۸	۱۱۶	۱۱/۹	۷۷/۹	۲۴/۹۴
گودال مصلی	۳۳۲۵	۵/۴۳	-۳/۷۶	۶۴۲	۳/۶۲	۰/۶۶	۶۰	۸۱	۶/۹	۷۶/۰۲	۶/۴۴
گنبد سبز	۸۸۳۶	۲۰/۶۲	-۰/۹۲	۲۵۲۴	۳/۵	۱/۰۱	۸۳	۱۶۳	۱۴/۰۸	۸۴/۵	۱۸/۱۶
گازگانه	۴۱۹۳	۹/۷۹	-۵/۱	۱۱۳۲	۳/۷	۰/۷۲	۶۲	۹۸	۸/۸۲	۸۳/۳	۹/۹۵
شش پادگیر	۴۵۲۲	۱۰/۵۸	-۰/۴۶	۱۳۱۷	۳/۷۳	۰/۷۹	۶۳	۱۱۰	۶/۳۲	۷۷/۲	۷/۷۵
زر تشی ها	۷۰۷	۱/۶۵	-۰/۲۵	۲۱۳	۳/۳۲	۰/۶۲	۵۹	۴۹	۹/۳۸	۹۳/۸	۱/۳۹
باغ پشت	۲۴۰۸	۵/۶۲	-۱	۷۱۸	۳/۳۵	۱/۰۷	۶۱	۱۳۳	۱۹	۸۵/۶	۶/۷۸
بافت کل قدیمی	۴۲۸۵۱		-۲/۳۴	۱۴۰۸۵	۳/۵۵	۰/۸۷	۶۹	۱۲۲	۱۳/۷۳	۸۱/۶	-

مأخذ: مرکز آمار ایران

با توجه به اطلاعات جمعیتی، مشاهده می‌شود که میزان نرخ رشد جمعیت بافت قدیمی شهر یزد در دهه ۷۵-۸۵ برابر ۲/۳۴- می‌باشد که رشدی منفی می‌باشد؛ به عبارت دیگر با وجود وسعت زیاد، تنها حدود ۱۰ درصد از جمعیت شهر در این محدوده ساکن هستند. ضریب سکونت معادل ۰/۸۷ در این بافت، نشان‌دهنده وجود ساختمان‌های مسکونی بیش از نیاز ساکنین بافت قدیمی شهر یزد می‌باشد. بالا

نبودن میزان باسوادی نیز نشان از فراهم نبودن امکانات تحصیل در این محدوده می‌باشد. مقادیر نسبت جنسی نیز بالابودن تعداد مردان به زنان را نشان می‌دهد که این خصوصیات در سطح محلات نیز دیده می‌شود.

## ۲-۶- ویژگیهای اقتصادی

هنگام بحث پیرامون پایداری اجتماعی و زیست محیطی لازم است بدانیم که هر دوی اینها نظامی از فعالیت اقتصادی نیازدارند که با شبکه اکولوژیکی حیات و نیز شبکه اجتماعی زندگی، که ما نیز بخشی از آن هستیم و برای سلامتی، رفاه و کیفیت زندگی مان به آن وابسته‌ایم، باید سازگار باشد. در جهت‌گیری اقتصادی، میزان توان شهر در فراهم‌ساختن نیازهای اقتصادی باید در راستای افزایش درآمد سرانه شهروندان ایجاد شود و فرصتهای اشتغال رشد یابد و تعداد و نوع مهارتها، متناسب با رشد نیروی کار در شهر افزایش یابد (رحیمی، ۱۳۸۳). با توجه به رشد سریع جمعیت و گسترش شهرها، جمعیت بافتهای مرکزی بسیاری از شهرها جابجا شده‌اند، روند فرسودگی بافتهای تخلیه شده شدت گرفته و این بافتها به مأمّن ناهنجاریهای اجتماعی تبدیل شده‌اند، به طوری که ساختار اقتصادی شهر در بافتهای قدیمی به مرور رو به فراموشی سپرده شده و کارکرد اصلی خود را از دست داده است که این پدیده در بافت قدیمی یزد نیز به وضوح دیده می‌شود.

جدول ۳- شاخص های اقتصادی محلات بافت قدیمی شهر یزد

محللات	کل جمعیت سال ۸۵	درصد جمعیت فعال به ۸۵	بار تکفل واقعی	درصد جمعیت با درآمد بالای ۴۰۰ هزار تومان	متوسط ارزش زمین (هزار ریال)	مسکن (هزار تومان) متوسط قیمت	درصد سرمایه گذارینهای انجام شده	بازرگانی گردشگری	درصد بناهای واجد ارزش
شیرخداد	۳۲/۹	۹۴/۴	۲/۲۱	۶۰	۱۰۰	۹۷/۵	۱۸	۵/۴	۱۲/۲۳
دولت آباد	۳۴/۶	۹۳/۹	۲/۰۸	۳۸/۵	۱۳۵۰	۲۰۲/۵	۱۲	۵/۱	۱۲/۹۵
فهادان	۳۳/۷	۹۴/۵	۲/۱۴	۳۲/۹	۱۴۵۰	۱۶۵	۸۷	۵/۴	۵۴/۶۸

مصلی	گودال	۳۴/۶	۹۳/۹	۲/۰۸	۶۶/۷	۱۹۵۰	۲۰۳/۵	۵	۱۷/۴	۶/۴۷
سبز	گنبد	۳۴/۸	۹۱/۷	۲/۱۳	۵۶/۱	۱۵۵۰	۵۵۰	۱۵	۴	۲/۱۶
	گازرگاه	۳۳/۸	۸۹/۲	۲/۳۱	۳۱/۸	۱۱۲۰	۵۰۰	۳۰	۱/۷	۵/۷۶
گر	شش باد	۳۰/۹	۹۷/۱	۲/۳۴	۳۵/۹	۳۱۰۰	۲۰۰	۴۸	۷/۹	۲/۸۸
آب	زرتشت	۳۱/۳	۸۷/۳	۲/۶۶	۷۳/۷	۱۸۰۰	۶۰۰	۱۳	۰	۲/۱۶
باغ	پشت	۳۳/۱	۹۶/۲	۲/۱۴	۴۴/۳	۲۴۰۰	۲۰۰	۲۹	۴/۶	۰/۷۲
قدیمی	کل بافت	۳۳/۶	۹۳/۴	۲/۱۹	-	-	-	-	۱۰	-

مأخذ: مرکز آمار ایران و برداشت میدانی مشاور آرمانشهر، ۱۳۸۶.

### ۳-۶- بررسی ساختار کالبدی محدوده بافت قدیمی

از آنجایی که بافت قدیمی بیانگر هویت، فرهنگ و تاریخ یک شهر یا کشور در طول دوره های مختلف می باشد، در برنامه ریزی های و طرح ریزی ها از اهمیت بالایی برخوردار است. همچنین با توجه به اینکه حداقل زندگی سالم، داشتن سرپناهی است که از لحاظ کالبدی در وضعیت مطلوبی قرار داشته باشد و وضعیت مناسب کالبدی از عوامل مهمی است که مانع از مهاجرت افراد اصیل بافت به مناطق دیگر و خالی از سکنه شدن آنها می شود در مطالعات بافت قدیمی با اهمیت می باشد (آرمانشهر، ۱۳۸۶). در بخش ساختار کالبدی ویژگیهای مختلفی وجود دارد که تعدادی از آنها در این تحقیق بنا به دلایلی مورد استفاده قرار گرفته است. از آنجا که وجود قطعات کوچک نشانه ریزدانگی بافت و قطعات بالای ۴۰۰ متر، نشان درشت دانگی و پایداری می باشد، این شاخص به عنوان معیاری جهت پایداری محلات در نظر گرفته شده است. شرایط اقلیمی، قیمت زمین و شرایط اقتصادی، الگوی استفاده از زمین و همچنین نحوه ساخت و ساز در یک منطقه را مشخص می کند. سطح اشغال که نشان دهنده نحوه استفاده از زمین و همچنین فضاهای پر و خالی و مقدار زمین اختصاص

داده‌شده به ساختمان در یک بافت می‌باشد در مطالعات از اهمیت بسزایی برخوردار است. از آنجا که سطح اشغال ۸۱ تا ۱۰۰ درصد، زیربنای بیشتر و استفاده بیشتر از زمین در یک منطقه را نشان می‌دهد و هرچه قدر این سطح بالاتر باشد، بیانگر آن است که زمین در آن منطقه از ارزش بالاتری برخوردار است، این شاخص را معیاری در زمینه پایداری در نظر می‌گیریم. شاخص تراکم ساختمانی مقدار زیربنای واقع در سطح معینی از زمین را مشخص می‌کند و نشان دهنده ازدحام ساختمان‌ها بر روی سطح زمین و بیانگر میزان فضای باز قابل استفاده می‌باشد. از جمله عواملی که باعث افزایش تراکم ساختمانی در یک منطقه می‌گردد، ارزش زمین از لحاظ اقتصادی، موقعیت قطعه زمین از لحاظ دسترسی به شبکه سواره، استفاده از تکنولوژی و مصالح جدید و نهایت استفاده از زمین برای کسب منفعت بیشتر می‌باشد. در نتیجه هرچه قدر تراکم بیشتر باشد بیانگر وجود فضای باز و سطح اشغال بیشتر در یک بافت می‌باشد. در این تحقیق شاخص تراکم ساختمانی بیش از ۶۰ درصد به عنوان پایداری استفاده شده است.

اکثر ساختمانهای موجود در بافت قدیمی با توجه به قدمت و عدم استفاده از مصالح جدید و مقاوم در آن، یک طبقه هستند و تعداد معدود ساختمانهایی که بیش از یک طبقه دارند نتیجه ساخت و سازهای سالهای اخیر و استفاده از مصالح مقاوم در آن می‌باشد. در نتیجه تعداد بیشتر ساختمانهای بیش از یک طبقه می‌تواند نشانی از پایداری باشد. همچنین کیفیت ابنیه یکی از پارامترهای مهم در تعیین میزان فرسودگی و ناپایداری در بافت می‌باشد. با توجه به ارتباط زیاد بین ویژگی‌های مختلف ساختمان‌ها و کیفیت آنها، کیفیت ابنیه با ارزیابی جنبه‌های مختلف از جمله قدمت، مصالح بکاررفته در اسکلت و ... سنجیده می‌شود. از انواع بناها، وجود بناهای نوساز، استوار و قابل نگهداری می‌تواند نشانی از پایداری باشد. کیفیت نوساز شامل بناهایی می‌شود که دارای قدمتی کم ولی از مصالح مقاوم برخوردارند. کیفیت استوار شامل بناهایی می‌شود که از نظر سازه و سایر عناصر ساختمانی آن پایدار بوده و قابلیت سکونت و اشتغال را دارند و کیفیت قابل نگهداری، ساختمانهایی هستند که در حال حاضر امکان استفاده از آنها به هر نحوی وجود دارد یا اینکه از نظر پایداری دارای مسائلی می‌باشند اما به وسیله انجام تعمیرات، می‌توان آنها را بصورت وضعیت مناسبی بازگرداند و مورد استفاده مجدد قرار داد. کیفیت‌های دیگر شامل تخریبی، مخروبه و متروکه در سطح محلات نشانه شدید ناپایداری می‌باشد (آرمانشهر، ۱۳۸۶).

در مطالعات بافتهای قدیمی، مساله قدمت حائز اهمیت بوده و از آنجایی که فرسودگی

بناها به خودی خود در بعضی مواقع باعث فرسودگی عملکردی و کاهش تمایل فعالیت و زندگی در آن و در نتیجه بی رونقی و خالی از سکنه شدن و مهاجرت ساکنان می شود از اهمیت بسزایی برخوردار است. در نتیجه هرچه تعداد بناهای با عمر کمتر از ۳۰ سال در سطح محلات بیشتر باشد، می تواند نشانی از پایداری باشد. همچنین غلبه ساخت و سازهای بادوام در یک منطقه می تواند به پایداری بیشتر ساختمانها در بافت و امنیت بیشتر منجر شود.

جدول ۴- شاخص های کالبدی محلات بافت قدیمی شهر یزد

درصد بناهای فلزی	درصد بناهای آجر و آهن	درصد بناهای بتنی	قدمت بناهای کمتر از ۳۰ سال	درصد واحدهای قابل نگهداری	درصد واحدهای استوار	درصد واحدهای نوساز	درصد ساختمان های بیش از یک طبقه	تراکم ساختمانی بیش از ۶۰٪	سطح اشغال ۱۰۰-۸۱	درصد قطعات بالای ۴۰۰	محلات
۰/۳۴	۴۱/۰۲	۶/۱۵	۳۹/۳۲	۳۹/۹	۴۰/۹	۵/۰۵	۱۹/۲	۷۴/۵	۱۳	۹/۲	شیرخداد
۱۱/۸۹	۳۹/۷	۴/۱۱	۳۰/۲۹	۴۱/۳	۳۵/۵	۳/۱۹	۲۲/۹۱	۴۷/۳۹	۱۱	۱۰/۳۲	دولت آباد
۰/۳۲	۲۷/۶	۰/۶۹	۱۶/۷۴	۶۷/۷	۱۷	۱/۳۳	۱۶/۴	۷۰/۸	۱۷/۲	۱۴/۰۲	فهادان
۱۰/۲۵	۱۵/۹۱	۳/۷	۱۴/۵۶	۵۸/۷	۱۲/۲	۴/۷۱	۲۴/۶	۶۴/۸۴	۲۸	۱۳/۵۸	گودال مصلی
۰/۱۲	۵۴/۴	۵/۲۴	۴۳/۱۵	۲۸/۷	۵۵/۶	۳/۹۲	۱۴/۸	۶۰/۴	۱۰/۸	۸/۴۳	گنبد سبز
۱/۳۴	۳۸/۳	۳/۲۲	۳۴/۷۴	۲۸/۲	۴۸/۶	۷/۷۳	۱۸/۷	۶۷/۸	۱۴	۱۵/۵	گازگاہ
۱/۸۲	۲۳/۲	۰/۷۲	۱۴/۳۱	۴۹/۹	۲۲/۵	۳/۵۲	۱۹/۳	۶۸/۰۴	۱۹/۱	۱۵/۴۹	شش باد گیر
۴	۲۸	۷/۲	۳۲/۵	۳۵/۷	۲۴/۵	۱۰/۸	۲۸/۷	۶۹/۰۱	۲۴/۶	۳۵/۶۵	زرتشتی ها
۱۵/۳	۲۵/۶	۷/۶۴	۳۲/۲۸	۳۲/۴	۳۱/۶	۸/۴۲	۳۲/۹	۵۷/۱۶	۲۲/۵	۱۴/۸۲	پشت باغ

۲/۹۲	۲۴	۲/۷۴	۲۸/۱۹	۴۵/۲	۳۲/۵	۴/۳	۲۰	۶۵/۶	۱۶/۴	۱۲/۷۹	کل تاریخی بافت
------	----	------	-------	------	------	-----	----	------	------	-------	----------------------

مأخذ: برداشت میدانی مشاور آرمانشهر، ۱۳۸۶.

#### ۴-۶- بررسی ویژگی‌های عملکردی بافت قدیمی

بافت قدیمی که از لحاظ عملکردی قسمت عمده‌ای از شهر یزد را در خود جای داده‌است، تاثیر بسزایی در رونق و سرزندگی نظام فعالیتی این شهر دارد. از مهمترین ویژگیهای این محدوده، استقرار فعالیت‌ها و کاربری‌های با عملکرد متفاوت در سطوح مختلف در آن می‌باشد. لذا بررسی این خصوصیات می‌تواند نقش مهمی در راستای برنامه‌ریزی هدفمند و توسعه پایدار داشته‌باشد.

کاربری زمین در یک فضای شهری به تبعیت از تغییرات و تحولات اقتصادی و اجتماعی در سطح ملی، منطقه‌ای و محلی در فاصله‌های زمانی بسیار کوتاه متحول می‌گردد، لذا به تبعیت از آن کالبد موجود هم دستخوش تغییر و تحول می‌گردد. از این رو بررسی کاربری‌های اصلی در محلات می‌تواند برنامه‌ریزی مناسبی را در بر داشته‌باشد (دلال پورمحمدی، ۱۳۸۲) که در این تحقیق از کاربری‌های شاخصی نظیر کاربری فرهنگی- مذهبی، ورزشی، گردشگری، فضای سبز، معابر و تاسیسات و تجهیزات بهره گرفته شده‌است.

شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی و تراکم نفر در واحد مسکونی از دیگر ویژگیهایی است که در بخش عملکردی می‌تواند مورد بررسی قرارگیرد. تراکم خانوار در واحد مسکونی بیانگر نسبت خانوارها به واحدهای مسکونی موجود بوده و معمول‌ترین شاخص در برآورد کمبود تعداد واحد مسکونی می‌باشد. بدین صورت که با استاندارد قراردادن یک واحد مسکونی برای یک خانوار تعداد کمبود مسکن تعیین می‌گردد. البته در جهت پایداری، عکس این شاخص مورد استفاده قرار می‌گیرد. تراکم نفر در واحد مسکونی نیز یعنی تعداد نفرات در هر واحد مسکونی که شاخص مهمی در تعداد کمبود واحد مسکونی و وضعیت رفاه خانوارها از نظر فضاهای مسکونی است (بیرانوند زاده، ۱۳۸۷).

#### جدول ۵- شاخص‌های عملکردی محلات بافت قدیمی شهر یزد

مأخذ: برداشت میدانی مشاور آرمانشهر، ۱۳۸۶.

#### ۵-۶- بررسی تاثیر شاخص‌ها در محلات بافت قدیمی



تراکم خانوار در واحد مسکونی	۰/۹۵	۰/۸۴	۰/۸۶	۰/۶۶	۱	۰/۷۲	۰/۷۹	۰/۶۱	۱/۰۶	۰/۸۷
تراکم نفر در واحد مسکونی	۳/۴۶	۲/۸۷	۳/۳۱	۲/۳۹	۳/۵۲	۲/۶۸	۲/۹۴	۲/۰۴	۳/۵۸	۳/۰۸
مغایر %	۲۵/۴۹	۲۰/۳۸	۱۸/۰۲	۱۷/۴۳	۲۰/۲	۱۷/۱۷	۱۹/۴۷	۲۴/۸۳	۲۰/۴۵	۱۹/۴۲
کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری %	۰/۳	۰/۵۶	۰/۳۶	۰/۴۶	۵/۷۲۶	۰/۱۵۱	۰/۳۶۳	۰/۲۶۳	۰/۶	۱/۱۸
کاربری فضای سبز %	۴/۳۳	۱۰/۸۶	۱/۸۹	۰/۱۳۴	۲/۰۵	۰/۹۷	۰/۶	۰	۳/۹۴	۲/۹
کاربری آموزشی %	۴/۹۱	۲/۴۸	۱/۲۳	۶/۴۲	۴/۶۳	۳/۶۳	۱/۱	۱/۱۸	۲/۳۳	۳/۳۷
کاربری گردشگری %	۰/۲۵	۰/۰۲	۰/۹۵۷	۲/۸۴	۰/۲۶۵	۰/۳۹	۱/۴	۰	۰	۰/۶۹
کاربری ورزشی %	۱/۶۱	۰/۰۳	۰/۱۵	۰/۰۶۵	۱/۳	۰/۳۱۵	۰/۱۲۳	۰/۷۵	۰/۶۶	۰/۵۶
کاربری بهداشتی-درمانی %	۰/۷۲۵	۰/۲۹۳	۰/۴۱۷	۰/۲۳۴	۱/۸۴	۳/۰۶	۰/۴۷	۰	۰/۴۴	۰/۷۳
کاربری فرهنگی-مذهبی %	۲/۱۲	۱/۷۵	۵/۲۶	۵/۸۳	۱/۶۵	۲/۰۵۹	۳/۶۷	۰/۵۰۲	۱/۸۷	۰/۴۵۵
محلالت	شیرخداد	دولت آباد	فهادان	گودال	گنبد	گازگاه	شش بادگیر	زر تشنی ها	پشت باغ	کل بافت

با بهره‌گیری از نرم‌افزار رایانه‌ای spss و استفاده از تکنیک تحلیل عامل، مجموع شاخص‌های مورد استفاده در این تحقیق عامل‌سازی گردید. بدین صورت که شاخص‌هایی که دارای ارتباط درونی باشند ترجیح می‌دهند با یکدیگر حول یک محور یا عامل تمرکز کنند. لذا شاخص‌هایی که دارای همبستگی بالای ۰/۵ درصد هستند

یک عامل را تشکیل می‌دهند و برعکس شاخصهایی که دارای همبستگی منفی هستند و امکان تجمع با این شاخص را ندارند عامل دیگری را تشکیل می‌دهند، بنابراین عوامل از طریق ماتریس همبستگی استخراج می‌شود (توفیق، ۱۳۷۲). در این تحقیق، با استفاده از ۳۶ شاخص اولیه، عوامل مؤثر در توسعه پایدار محلات بافت قدیمی یزد مورد مطالعه قرار گرفته و با روش چرخشی واریانس این شاخص‌ها به شش عامل یا فاکتور کاهش یافته‌است. مجموع شش عامل قادرند ۹۵/۳۷ درصد از واریانس را تحت پوشش قرار دهند که در این میان، سهم عامل اول ۲۵/۵۶ درصد و سهم عامل آخر ۹/۱۴ درصد می‌باشد. با توجه به میزان همبستگی هریک از شاخص‌های بارگذاری شده در عوامل، می‌توان عناوینی را برای هریک از عوامل انتخاب نمود.

جدول ۶- عوامل نهایی استخراج شده از تکنیک تحلیل عامل و مقدار خاص آنها در بافت قدیمی شهر

یزد

ردیف	نام عامل	مقدار ویژه	در صد واریانس	درصد واریانس تجمعی
۱	کالبدی- عملکردی	۵/۸۸	۲۵/۵۶۴	۲۵/۵۶۴
۲	اجتماعی	۴/۴۱	۱۹/۱۷۷	۴۴/۷۴۱
۳	اقتصادی	۴/۰۹	۱۷/۸۲۰	۶۲/۵۶۱
۴	اجتماعی- اقتصادی	۳/۰۲	۱۳/۱۴۳	۷۵/۷۰۴
۵	عملکردی	۲/۴۲	۱۰/۵۲۷	۸۶/۲۳۰
۶	کالبدی	۲/۱۰۴	۹/۱۴۸	۹۵/۳۷۸

مأخذ: محاسبات نگارندگان

۶-۵-۱- ارزیابی و آزمون پایداری در سطح محلات بافت قدیمی شهر یزد

بررسی و شناخت وضعیت بافت قدیمی شهرها به دلیل اهمیت زیاد آنها، همچنین قابلیت‌ها و تنگناهای موجود در آنها به لحاظ پایداری از مسائلی است که اخیراً در فرهنگ و برنامه‌ریزی شهری مطرح شده است. چرا که برنامه‌ریزی توسعه پایدار در پی نظم بخشیدن به فضاهای شهری به لحاظ دسترسی به امکانات و خدمات شهری و توزیع مناسب کاربری‌های مختلف شهری است. به عبارت دیگر در پی فراهم ساختن بهترین شرایط زیست و روابط مناسب بین کاربری‌های مختلف شهری برای ساکنان است (حکمت‌نیا، ۱۳۸۳). بر این اساس شاخص‌های قرار گرفته در هریک از عوامل درج‌اول زیر آمده‌است.

جدول ۷- شاخصهای بارگذاری شده در عوامل اول، دوم و سوم

ردیف	عامل اول: کالبدی - عملکردی		عامل دوم: اجتماعی		عامل سوم: اقتصادی	
	شاخص	مقدار همبستگی	شاخص	مقدار همبستگی	شاخص	مقدار همبستگی
۱	تراکم نفر در واحد مسکونی	۰/۹۷	میزان سواد	۰/۸۸۹	درصد بناهای باارزش	۰/۹۴
۲	تراکم خانوار در واحد مسکونی	۰/۹۵۱	ضریب سکونت	۰/۸۸۳	قیمت زمین	۰/۹۳۲
۳	درصد کاربریهای بهداشتی - درمانی	۰/۹۴	بعد خانوار	۰/۸۴۶	درصد مراکز گردشگری	۰/۸۹۲
۴	درصد ساختمانهای بتنی	۰/۹۲۶	قدمت بنا	۰/۷۶۷	میزان سرمایه گذاری	۰/۷۰۸
۵	درصد قطعات بیش از ۴۰۰ متر	۰/۷۷۴	تراکم خالص	۰/۷۲۹	میزان کاربری گردشگری	۰/۷۰۵
۶	درصد کاربریهای فرهنگی - مذهبی	۰/۷۵۳	مهاجرین	۰/۷۱۹	جمعیت شاغل	۰/۵۱۱
۷	درصد معابر	۰/۷۴۶			درآمد	۰/۵۰۸
۸	درصد ساختمانهای بیش از یک طبقه	۰/۶۵۳				
۹	درصد واحدهای نوساز	۰/۶۰۱				
۱۰	درصد ساختمانهای قابل نگهداری	۰/۵۷۴				
۱۱	ارزش مسکن	۰/۵۶۵				

مأخذ: محاسبات نگارندگان

در این جدول، در عامل اول تعداد ۱۱ شاخص قرار گرفته که با توجه به اینکه اکثر شاخص های در حیطه شاخص های کالبدی و تعداد کمتری در حیطه شاخص های عملکردی می باشد، نام عامل اول بصورت کالبدی - عملکردی مشخص شده است. در عامل دوم، همه شاخص های قرار گرفته جز شاخص های اجتماعی می باشد که بر همین اساس عامل دوم، عامل اجتماعی نامیده می شود. در عامل سوم نیز عمده شاخص ها مربوط به بخش شاخص های اقتصادی است که باعث شده که این عامل را عامل اقتصادی بنامیم.

جدول ۸- شاخصهای بارگذاری شده در عوامل چهارم، پنجم و ششم

ردیف	عامل چهارم: اقتصادی - اجتماعی	عامل پنجم: عملکردی	عامل ششم: کالبدی
------	-------------------------------	--------------------	------------------

مقدار همبستگی	شاخص	مقدار همبستگی	شاخص	مقدار همبستگی	شاخص	
۰/۸۷۶	میزان کاربری فضای سبز	۰/۷۲۲	میزان کاربری آموزشی	۰/۹۱۸	جمعیت فعال	۱
۰/۸۴۳	درصد واحدهای استوار	۰/۶۱۲	میزان کاربری تاسیسات	۰/۷۹۷	بار تکفل	۲
۰/۶۵۶	میزان کاربری ورزشی	۰/۵۳۳	درصد واحدهای نوساز	۰/۷۲۹	مدت سکونت	۳
۰/۶۴۱	تراکم ساختمانی	۰/۵۱۸	درصد ساختمانهای آجر و آهن			۴
۰/۵۳	درصد ساختمانهای فلزی					۵

مأخذ: محاسبات نگارندگان

در عامل چهارم، سه شاخص قرار گرفته که دو شاخص مربوط به شاخص‌های اقتصادی و یکی مربوط به شاخص‌های اجتماعی است که بر همین اساس، این عامل را عامل اقتصادی- اجتماعی می‌نامیم. در عامل پنجم، همه شاخص‌ها جزء شاخص‌های عملکردی بوده و بر همین مبنا نام این عامل عملکردی شده‌است و در عامل ششم نیز بر مبنای قرارگیری شاخص‌های کالبدی، عامل کالبدی مشخص گردیده است

#### جدول ۹- میزان پایداری و امتیاز عاملی نهایی محلات بافت قدیمی شهر یزد

عامل سوم (اقتصادی)			عامل دوم (اجتماعی)			عامل اول (کالبدی- عملکردی)			محلات
رتبه پایدار ی	نوع پایدار ی	امتیاز عاملی	رتبه پایدار ی	نوع پایدار ی	امتیاز عاملی	رتبه پایدار ی	نوع پایدار ی	امتیاز عاملی	
۳	پایدار ضعیف	-۰/۱۱	۸	پایدار ضعیف	-۰/۹۱	۳	پایدار قوی	۰/۷۴	شیخداداد
۶	پایدار ضعیف	-۰/۳۹	۴	پایدار قوی	۰/۱۵	۴	پایدار قوی	۰/۶۹	دولت آباد
۸	پایدار ضعیف	-۰/۸	۵	پایدار ضعیف	-۰/۱۶	۹	ناپایدار	-۱/۳۳	فهادان
۹	ناپایدار	۱/۰۹۷ -	۲	پایدار قوی	۰/۷۶	۶	پایدار ضعیف	-۰/۶۵	گودال مصلی
۲	پایدار ایده آل	۱/۴	۶	پایدار ضعیف	-۰/۳۹	۵	پایدار قوی	۰/۰۳	گنبد سبز

گازرگه	-۰/۸۳	پایدار ضعیف	۷	۰/۶۱	پایدار قوی	۳	۱/۹۱	پایدار ایده آل	۱
شش بادگ یر	-۱/۰۷	ناپایدار	۸	-۰/۶۱	پایدار ضعیف	۷	-۰/۵۲	پایدار ضعیف	۷
زرتشتی ها	۱/۲۳	پایدار ایده آل	۱	۱/۹۳	پایدار ایده آل	۱	-۰/۲۴	پایدار ضعیف	۵
پشت باغ	۱/۱۹	پایدار ایده آل	۲	-۱/۳۷	ناپایدار	۹	-۰/۱۳	پایدار ضعیف	۴
محلات	عامل چهارم (اجتماعی- اقتصادی)			عامل پنجم (عملکردی)			عامل ششم (کالبدی)		
	امتیاز عاملی	نوع پایدار ی	رتبه پایدار ی	امتیاز عاملی	نوع پایدار ی	رتبه پایدار ی	امتیاز عاملی	نوع پایدار ی	رتبه پایدار ی
شیخداد	-۰/۱۱	پایدار ضعیف	۶	۰/۳	پایدار قوی	۴	۲/۲۹	پایدار ایده آل	۱
دولت آباد	۱/۱۸	پایدار ایده آل	۲	-۱/۶۸	ناپایدار	۹	-۰/۶۱	پایدار ضعیف	۸
فهادان	-۰/۱۹	پایدار ضعیف	۷	-۰/۸۶	پایدار ضعیف	۷	۰/۲۳	پایدار قوی	۲
گودال مصلی	۱/۵	پایدار ایده آل	۱	۱/۳	پایدار ایده آل	۱	۰/۰۹	پایدار قوی	۳
گنبد سبز	۰/۳۱	پایدار قوی	۳	-۰/۹	پایدار ضعیف	۸	۰/۰۷	پایدار قوی	۴
گازرگه	۰/۱۸	پایدار قوی	۴	۰/۷۸	پایدار قوی	۳	-۰/۱۴	پایدار ضعیف	۶
شش بادگ یر	-۱/۵۹	ناپایدار	۹	۰/۰۲۷	پایدار ضعیف	۶	-۰/۵۶	پایدار ضعیف	۷
زرتشتی ها	-۱/۲۷	ناپایدار	۸	۰/۰۰۳	پایدار قوی	۵	۰/۰۰۸	پایدار قوی	۵
پشت باغ	۰/۰۰۷	پایدار ضعیف	۵	۱/۰۷	پایدار ایده آل	۲	-۱/۳۸	ناپایدار	۹

مأخذ: محاسبات نگارندگان

در نهایت با توجه به انجام تکنیک تحلیل عامل از یک طرف تعداد شاخص های ما از ۳۶ شاخص، به ۶ عامل کاهش یافت که در حقیقت امر خلاصه سازی داده ها صورت گرفت و در مرحله بعد با توجه به همین تکنیک، امتیازات هریک از محلات مشخص گردید که با رتبه بندی محلات از نظر این امتیازات می توان میزان پایداری محلات را

در هریک از ابعاد سنجیده و برای قسمتهایی که از نظر پایداری در سطح خیلی پائینی قرار دارند عمده برنامه‌ریزی‌ها را ارائه نمود.

با توجه به جدول ۸ و امتیازات عاملی بدست آمده، در عامل کالبدی- عملکردی، محله زرتشتی‌ها به عنوان پایدارترین محله و محله فهادان در رتبه آخر از جهت پایداری قرار می‌گیرد یا به عبارت دیگر از جهت فرسودگی کالبدی رتبه اول را دارد و عمده برنامه‌ریزی‌ها باید در مورد آن صورت گیرد. از نظر عامل اجتماعی نیز محله زرتشتی‌ها به دلیل وجود ساکنان بومی و اقلیت، کمتر بودن میزان مهاجران نسبت به سایر محلات، پائین‌تر بودن تراکم خالص و ... از نظر پایداری رتبه اول را گرفته‌است و محله پشت باغ ناپایدارترین محله از نظر اجتماعی محسوب می‌شود. از نظر اقتصادی محله گازرگاه رتبه اول و محله گودال مصلی رتبه آخر را دارد. در نهایت از آنجا که بعضی از محلات ممکن است در یکی از عوامل وضعیت مناسبی داشته باشند و برخی ناپایدار باشند و برعکس، از این رو ضروری است که برای تشخیص درجه پایداری محلات بصورت کلی از شاخص‌های ترکیبی که در مجموع بتوانند سطح زندگی و رفاه مادی هر محله را نشان دهند، استفاده شود. برای این منظور از روش شاخص توسعه‌یافتگی موريس برای نشان دادن جایگاه محلات براساس شاخص‌های مختلف بارگذاری شده در عوامل استفاده شده‌است.

ساختار کلی مدل به شرح زیر است (فنی، ۱۳۸۲):

$$y_{ij} = \frac{x_{ij} - x_{imin}}{x_{imax} - x_{imin}}$$

در این رابطه  $y_{ij}$  برای منطقه  $j$ ام با توجه به شاخص  $i$ ام محاسبه می‌شود. در رابطه بعدی امتیاز شاخص نهایی و ترکیبی محاسبه می‌گردد.

$$D.I = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n y_{ij}$$

مقدار این شاخص معمولاً بین صفر و یک متغیر می‌باشد که در حالتی که این شاخص بین صفر و ۰/۵ باشد، محدوده دارای سطح توسعه پایین (محروم) است و اگر شاخص توسعه بین ۰/۵ و ۰/۸ باشد منطقه از نظر توسعه متوسط بوده و در حالتی که مقدار آن بین ۰/۸ و ۱ متغیر باشد، ناحیه مورد نظر از سطح توسعه بالا (توسعه یافته) برخوردار است (Neumayer, ۲۰۰۱).

جدول ۱۰- سطوح پایداری محلات بافت قدیمی یزد به لحاظ شاخص ترکیبی موريس

محللات	ضریب پایداری	نوع پایداری	رتبه پایداری ترکیبی
شیخداد	۰/۵۵۲	پایدار قوی	۲



امروزه جهت‌گیری توسعه، رشد اقتصادی و صنعتی‌شدن شهرها بدون کوچکترین توجهی به خصوصیات و عملکرد بافت قدیمی صورت می‌گیرد و بخشهای قدیمی که طی سالیان متمادی مرکز تعاملات اجتماعی، اقتصادی و هسته اصلی این مرکز به شمار می‌رفته، رو به نابودی می‌روند. تعدادی از این عوامل به سرعت بر بافت تاثیر گذاشته و عوامل دیگر به آهستگی و به مرور زمان تاثیر می‌گذارند. بطوریکه بخشهای سنتی شهرها به علل مختلف از جمله مسائل روانی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی دارای قدرت جذب خانوارها نبوده و تقاضا برای مسکن در اینگونه مناطق در مقایسه با دیگر شهرها پایین‌بوده و این در حالی است که این بخش به دلایل بسیار از جمله مرکزیت دسترسی و امکانات شهری راحت‌تر و سریع‌تر، وجود تاسیسات و تجهیزات زیربنایی، ارزان‌بودن زمین و برخورداری از امکانات بالقوه برای ساخت و ساز مسکونی و جذب گردشگر دارای اهمیت بالایی می‌باشد. بنابراین شناخت پارامترهای اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و عملکردی به عنوان مولفه‌های تاثیرگذار در امر توسعه پایدار، می‌تواند مقدمات احیای بافت‌ها را فراهم کرده و از تخریب هرچه بیشتر این بافت‌ها و نیز خالی‌شدن این مناطق از سکنه جلوگیری کند.

بافت قدیمی شهر یزد نیز نمونه‌ای اصیل از بافت سنتی شهرهای مرکزی کشور است. این بافت، دارای هماهنگی شکلی و پیوستگی فضایی منحصر به فردی است. فقدان طرحهای توسعه و ضوابط و مقررات و عدم نگرش اصولی در برخورد با آن، بر سرعت فرسودگی و خارج شدن این محدوده از چرخه اقتصادی و حیات شهری افزوده است. از سوی دیگر روند روبه رشد توسعه افقی شهر و از بین رفتن اراضی کشاورزی اطراف شهر، توجه به توسعه درونی و ساماندهی را ضروری می‌سازد. با بررسی ویژگیهای اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و عملکردی محلات مورد مطالعه و مشخص شدن وضعیت آنها از نظر پایداری، این نتایج حاصل می‌شود که کلیه محلات قدیمی یزد از نظر پایداری وضعیت خیلی مطلوبی را ندارند، در حالی که هریک با داشتن نقاط ضعف، دارای پتانسیل‌ها و جاذبه‌هایی هستند که در نوع خود بی نظیر است و با توجه به آنها، می‌توان شرایط پایداری را افزایش داد. فقط باید عنوان کرد که حفظ بافتهای قدیمی به نحوه استفاده ما از آنها بستگی دارد که با نگرشی مسئولانه نسبت به آنها، می‌توان در جهت توسعه پایدار شهری اقدام نمود.

راهکار اجرایی این پژوهش جهت بازگشت حیات مجدد به این مجموعه شهری، الگوی توسعه پایدار درونزای شهری است. این الگو در یک فرآیند به هم پیوسته و منسجم؛ مسائل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، جمعیتی و کالبدی را با هم و برای هم



می بیند و تلاش می کند که ضمن تحلیل ویژگی ها و اثرات آن بر یکدیگر، پیوندی میان آنها برقرار کرده و در نهایت برنامه های جامع و یکپارچه جهت برنامه ریزی مرمت ناحیه تاریخی شهرها ارائه نماید. تجربه نشان داده که روشهای ابتدائی و برنامه های تک بعدی و یک جانبه ضمن آنکه مشکلات را برطرف نکرده، بلکه خللی جدی در سیستم حیات شهری ناحیه تاریخی به دنبال داشته است. بنابراین توجه به جوانب مختلف موضوع و برنامه ریزی منسجم و جامع براساس مؤلفه های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، مدیریتی و غیره تضمین کننده تحول و تکامل و منطبق ساختن فضاها و مجموعه های شهری با استاندارد های قابل قبول است. در همین راستا چشم انداز و راهبردهای مناسب جهت تضمین توسعه پایدار در بافت قدیمی یزد پیشنهاد می شود.

جدول ۱۱- چشم انداز، اهداف و راهبردهای پیشنهادی جهت توسعه پایدار بافت قدیمی یزد

ملاحظات کالبدی			
چشم انداز	اهداف کلان	اهداف خرد	راهبرد
- تبدیل بافت قدیمی به بافتی امروزی، سرزنده و قابل زندگی برای ساکنان با حفظ ارزشهای تاریخی و گردشگری - حفظ هویت شهر در طول زمان - برقراری تعادل بین دو بخش قدیم و جدید با حفاظت از ارزشهای فضایی بافت تاریخی شهر	- تمرکز بر توسعه درونی شهر - حفاظت از بافت کهن - ایجاد ارتباط منطقی میان بافت قدیم و جدید - بالابردن معیارهای کمی و کیفی زندگی مردم ساکن در بافت و تجدید حیات مدنی در آن - ساماندهی فضاهای بافت کهن - افزایش جمعیت پذیری بافت به منظور سرزندگی بیشتر بافت	- احیای محوطه های تاریخی و باززنده سازی عناصر و عملکردهای کهن - تکمیل فضاهای خالی و زمین های بایر داخل محدوده - اجتناب از افزایش محدوده قانونی شهر و هدایت جریان نوسازی به درون بافت - بهبود وضعیت خانه های قدیمی موجود در بافت به منظور رفع نیازهای زیستی امروز ساکنین - توجه به استحکام واحدهای جدید و مقاوم سازی نمونه های قدیمی موجود - کاهش هزینه مسکن از طریق متناسب سازی واحدهای مسکونی موجود	- حفظ کالبد خارجی بافت - انجام مداخلات محتاطانه در مجموعه های تاریخی - جلوگیری از عوامل فرسودگی و تخریب بی جهت بناها - تقویت فضاهای شهری و عمومی - احیاء و مرمت واحدهای مسکونی واجد ارزش و قابل استفاده مجدد در بافت قدیمی - تغییر کاربری خانه ها و تخصیص کاربری جدید به آنها - واحدهای مسکونی بزرگ بایست تفکیک و معاصر سازی شوند. - واحدهای مسکونی کوچکتر به منظور زندگی یک خانوار امروزی متناسب سازی شوند.
ملاحظات اجتماعی			
چشم انداز	اهداف کلان	اهداف خرد	راهبرد
- حفظ ارزشهای فرهنگی گروههای	- کنترل مهاجرت جمعیت از بافت تاریخی	- تقویت حیات اجتماعی و تضمین حضور ساکنان بومی در شهر قدیم - ایجاد انگیزش در جامعه برای سکونت در بافت تاریخی	- افزایش جذابیت های سکونت از بعد خدمات و کیفیت های فضایی در بافت تاریخی

مختلف ساکن در بافت - کاهش جمعیت گریزی و ایجاد مکانی امن و مطمئن برای حیات خصوصی و جمعی	به دیگر نقاط شهر - توزیع متوازن جمعیت در بافتهای مسئله دار - ساماندهی سکونت مهاجران خارجی	- باززنده سازی سنت های بومی در محلات قدیمی - تامین خدمات مناسب و مکفی برای سکونت در بافت - افزایش حیات اجتماعی به واسطه جذب جمعیت در بافت تاریخی	- تعدیل قوانین ساخت و ساز و نوسازی ابنیه در بافت تاریخی - احیا مراکز محله ای و تقویت تعاملات اجتماعی در آنها - افزایش امکان مشارکت ساکنین در نوسازی محلات - احیاء آداب و رسوم خاص فرهنگی از طریق برگزاری جشنواره های فرهنگی خاص در بافت
--	---	--	---

ادامه جدول ۱۱- چشم انداز، اهداف و راهبردهای پیشنهادی جهت توسعه پایدار بافت قدیمی یزد

ملاحظات اقتصادی			
چشم انداز	اهداف کلان	اهداف خرد	راهبرد
- ایجاد اقتصادی زنده، پویا و جاذب سرمایه و مکانی امن برای سرمایه گذاری، از لحاظ فعالیت های عمرانی، واجد سوددهی منطقی و بستر مناسبی برای اجرای پروژه ها در مقیاس های متنوع	- ایجاد انگیزش در جامعه برای سکونت و اشتغال در بافت تاریخی - توسعه اقتصاد خانوارهای ساکن و ایجاد زمینه های اشتغال - ایجاد جریان اقتصادی پویا	- افزایش فعالیتهای اقتصادی در بافت - تامین هدفمند خدمات شهری مورد نیاز - کمک به ارتقاء درآمد ساکنین و شاغلین - جلب مشارکت های مردمی در احیاء و نوسازی - ایجاد بستر مناسب گردشگری - ایجاد جذابیت و جذب سرمایه گذاری بخش خصوصی	- تامین خدمات و تجهیزات شهری مناسب توسط سازمانهای ذیربط(شهرداری) برای تعدیل ارزش زمین و ساختمان - ایجاد زیرساختهای لازم برای افزایش گردشگری در جهت افزایش درآمذزایی حوزه تاریخی - الحاق کاربریهای جدید به کالدهای قدیم - ایجاد بستر مناسب و تشویق سازمانها، ادارات و شرکت های خصوصی برای حضور در بافت تاریخی - باززنده سازی فعالیتهای و صنایع بومی در جامعه - تشویق صاحبان صنایع برای سرمایه گذاری در بافت تاریخی به عنوان تبلیغ
ملاحظات عملکردی و مسکن			
چشم انداز	اهداف کلان	اهداف خرد	راهبرد
- ایجاد ساختار منسجم عملکردی - شکل دهی عرصه های سکونتی در بافت بر اساس ارزش های محیط گرای، انسانی مداری، بوم آوردی و نیز همنشینی	- ایجاد یکپارچگی و انسجام در ساختار عملکردی بافت - احیاء و ارتقاء هویت و فرهنگ عملکردی - ارتقاء سطح کیفی زندگی در بافت	- امکان استفاده از فضا برای گذران اوقات فراغت - ایجاد زمینه برای بروز هرچه بیشتر فعالیتهای و رویدادهای بومی - احیاء و ایجاد حوزه های جاذب گردشگری در بافت تاریخی - تامین کاربریهای مناسب با تقاضای گردشگر - طراحی فضاهای زیستی متنوع به منظور اسکان اقشار اجتماعی متنوع در بافت	- ساماندهی کاربریها از طریق ایجاد ارتباط منطقی بین کالبد، سازمان فضایی و کارکردهای بافت قدیم و جدید و توزیع مناسب فضا و فعالیت ها - حذف کاربری های متضاد با هویت بافت تاریخی - احیاء و ایجاد حوزه های جاذب گردشگری در بافت تاریخی

<p>- احیاء کالبدی و عملکردی عناصر شاخص و عناصر تاریخی - ایجاد برخی کاربریهای جاذب گردشگری نظیر موزه در بافت تاریخی</p>	<p>- رفع کمبود کاربری های مورد نیاز بافت و ایجاد تنوع فعالیتی به منظور ایجاد سرزندگی در محلات - برخورداری تمام مناطق مسکونی از تاسیسات و تجهیزات شهری مورد نیاز زندگی امروز - ارتقاء سطح کمی و کیفی زیرساختهای شهری</p>	<p>ارتقاء فضاهای زیستی موجود در محدوده - ایجاد بستری مناسب جهت توسعه پایدار درونی بافت فرسوده - حفظ جمعیت ساکن در بافت - رسیدن به حداکثر رفاه ساکنین در جهت عدالت اجتماعی</p>	<p>حیات خصوصی در کنار حیات اجتماعی شهروندان - تجهیز بافت به زیرساختهای مورد نیاز</p>
--	---	---	--

مأخذ: مطالعات نگارندگان

#### منابع:

- آرمانشهر، مهندسین مشاور، (۱۳۸۶)، طرح راهبردی بافت فرسوده یزد، مرحله اول، دفتر دوم، وزارت مسکن و شهرسازی.
- افلاطون، (۱۳۴۸)، جمهوری، ترجمه فؤاد روحانی، بنگاه ترجمه و نشر کتاب.
- ابلقی، علیرضا، (۱۳۸۰)، بافت تاریخی، حفاظت، مرمت، بهسازی و نوسازی، فصلنامه شهر، سال دوم، شماره چهارم .
- بوچانی، محمدحسین، (۱۳۸۳)، نوسازی بافت کهن قزوین، آزمون برای مدیریت شهری، مجله شهرداریها، سال ششم، شماره ۷۰.
- بیرانوند زاده، مریم، (۱۳۸۷)، امکان سنجی تجدید حیات و ساماندهی بافت قدیم شهر خرم آباد: محله زید بن علی، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، گروه جغرافیا دانشگاه یزد به راهنمایی دکتر کمال امیدوار.
- بیرانوند زاده، مریم و همکاران، (۱۳۸۸)، بررسی و ارزیابی سیاست های بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری نمونه موردی: شهر یزد، فصلنامه علمی- پژوهشی جغرافیای انسانی، دانشگاه تهران، سال دوم، شماره اول.
- پوراحمد احمد، حبیبی کیومرث و مشکینی ابوالفضل (۱۳۸۵)، بهسازی و نوسازی بافتهای کهن شهری، انتشارات دانشگاه کردستان.
- توفیق، فیروز، (۱۳۷۲)، تحلیل عاملی، تلفیق عامل های منطقه ای، مجله آبادی، شماره ۱۰.
- حکمت نیا، حسن، (۱۳۸۳)، برنامه ریزی فضایی توسعه پایدار شهری مورد شهر یزد، پایان نامه دکتری به راهنمایی دکتر علی زنگی آبادی، دانشگاه اصفهان.
- خادم زاده، محمد حسن، (۱۳۸۴)، محلات تاریخی شهر یزد، سازمان میراث فرهنگی یزد.
- خاکساری، شکیبا منش علی امیر و قربانیان، مهشید (۱۳۸۵)، محله های شهری در ایران، تهران، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی.

- دلال پور محمدی، محمد رضا، (۱۳۸۲)، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات سمت.
- رحیمی، حسین، (۱۳۸۳)، مقدمه ای بر جغرافیا و توسعه پایدار، نشر اقلیدس، مشهد.
- رضوانی، محمدرضا، (۱۳۸۳)، سنجش و تحلیل سطوح توسعه یافتگی نواحی روستایی در شهرستان سنندج، مجله جغرافیا، شماره سوم.
- روحانی، بیژن، (۱۳۸۵)، گفتارهایی در باب میراث فرهنگی، ۲۹ آبان، سایت اینترنتی خبرخوان FSS.
- زیاری، کرامت‌الله (۱۳۸۱)، برنامه ریزی شهرهای جدید، انتشارات سمت، تهران .
- شماعی، علی و احمد پور احمد، (۱۳۸۴)، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران.
- شمسه، مهندسین مشاور، (۱۳۸۵)، گزارش مطالعات ثبت شهر تاریخی یزد در فهرست آثار ملی، یزد، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان یزد.
- کلاتتری خلیل آباد، حسین و احمد پور احمد، (۱۳۸۴)، مدیریت و برنامه ریزی احیاء ناحیه تاریخی شهر یزد، مجله پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۵۴، زمستان ۱۳۸۴.
- کلاتتری خلیل آباد، حسین و حسین حاتمی نژاد، (۱۳۸۵)، برنامه ریزی مرمت بافت تاریخی شهر یزد، انتشارات فراگستر.
- فلامکی، محمد منصور، (۱۳۶۹)، بازسازی بناها و شهرهای تاریخی، چاپ دوم، دانشگاه تهران.
- فنی، زهره، (۱۳۸۲)، شهرهای کوچک رویکرد دیگری در توسعه منطقه ای، سازمان شهرداریهای کشور.
- مجتهد زاده، غلامحسین، (۱۳۸۰)، معنی و مفهوم توسعه پایدار در مناطق شهری، مجموعه مقالات اولین همایش مدیریت توسعه پایدار در نواحی شهری، شهرداری تبریز، دانشگاه تبریز.
- مهدیزاده، جواد، (۱۳۸۰)، نظری اجمالی به ساماندهی مرکز شهر تهران، فصلنامه هفت شهر، شماره سوم.
- ورجاوند، پرویز، (۱۳۸۶)، از هم گسیختگی بافت‌های فرسوده، شرکت عمران و بهسازی شهری ایران، به نقل از روزنامه جهان صنعت ۸۴/۹/۵ .
- Habermas, Jurgen, (۱۹۹۱), The Philosophical Discourse of Modernity, trans, by Frederick Lawrence, Cambridge: Polity Press, ۲۰۰ .
- Robert, K, (۱۹۸۲), Omelnnercity Regeneration, London: Spon Ltd.
- Tisdell, Steven, (۱۹۹۶), Oc, taner and Heath, Tim, Revitalizing Historic utban Quarters Architectural Press.
- Rosati, Dariusz, (۱۹۹۹), Managing Globalisation with Equity, in United Nations First Global Forum on Human Development. Newyork.

- Neumayer, E, (۲۰۰۱), Analysis of the Human Development Index and Sustainability, A constructive, proposal, Economics, N.۳۱.