

## برنامه‌ریزی توسعه راهبردی بافت‌های فرسوده شهری مطالعه

موردی: محله مجاهدین (حنا) شهر یزد

دکتر محمدرضا رضایی\*

دکتر فرزین محمودی\*\*

هژیر شمسی\*\*\*

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۲/۱۰/۲۳

تاریخ دریافت: ۱۳۹۲/۰۴/۲۷

### چکیده

فرسودگی بافت‌های شهری، امروزه به عنوان عاملی برای جلوگیری از تحقق روش‌های مدرن مدیریت شهری در شهرسازی به حساب می‌آید. شهر یزد دارای ۲۶۰۰ هکتار بافت فرسوده می‌باشد. شناسایی وضعیت کالبدی و عملکردی این بافت‌ها به منظور برنامه‌ریزی، مدیریت، حفظ و نگهداری آن‌ها از اقدامات اولیه و مهمی است که باید صورت پذیرد. برای برنامه‌ریزی محله مجاهدین در این تحقیق، شاخص‌های عمده چون ویژگی‌های بناها، ویژگی‌های اقتصادی-اجتماعی، وضعیت کاربری‌های موجود مورد تحلیل و ارزیابی قرار گرفته است. روش به کار رفته توصیفی-تحلیلی بوده و در زمینه گردآوری اطلاعات؛ از روش‌های مطالعات کتابخانه‌ای و اسنادی، روش‌های میدانی و پیمایشی و تهیه پرسشنامه به تعداد هر واحد مسکونی اقدام گردیده است. بررسی وضعیت موجود نشان می‌دهد که بین سال‌های ۱۳۷۵ - ۱۳۸۵ میزان رشد جمعیت محله مجاهدین با نرخ رشد ۰/۸- از ۵۳۱۷ نفر به ۴۹۲۲ نفر کاهش یافته است، که این نشان‌دهنده حرکات جمعیتی از بافت قدیمی به سمت محلات جدیدتر می‌باشد. همچنین طبق نتایج تحقیق، محله مجاهدین از نظر شاخصه‌های فرسودگی (کالبدی، عملکردی) دارای فرسودگی است بطوری که در این محله فعالیت‌ها و کاربری‌ها پاسخگوی نیاز سکنه نمی‌باشد، بافت کالبدی محله تا حدود نسبتاً زیادی آسیب دیده و نظام فعالیت‌ها به هم ریخته و نابسامان می‌باشد و کاربری‌های غیرمتجانس و ناسازگار در محله خود نمایی می‌کند.

**واژگان کلیدی:** برنامه‌ریزی راهبردی، بافت فرسوده، بهسازی و نوسازی، شهر یزد

\* استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه یزد، یزد، ایران

\*\* استادیار گروه شهرسازی دانشگاه مازندران، بابلسر، ایران، farzinmahmoudi@umz.ac.ir

\*\*\* کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه یزد

## ۱- مقدمه

## الف: بیان مسئله و ضرورت تحقیق

برنامه‌ریزی استراتژیک شهری، به کارگیری چارچوب مفهومی و روش‌شناسی منبعث از رویکرد استراتژیک در حوزه برنامه‌ریزی فضایی توسعه شهری است، تا بتواند بر پایه اصول علمی برنامه‌ریزی، هدایت و کنترل شهر را به عهده داشته باشد (مهدی‌زاده و دیگران، ۱۳۸۶: ۱۲). در این رویکرد هدایت تغییرات، تدوین برنامه‌ها و طرح‌های محدود برای آنها در طول زمان و منطبق با سیاست‌گذاری‌های انجام شده صورت می‌پذیرد. برنامه‌ریزی راهبردی در قالب فرآیند توسعه راهبردی و در کنار تفکر و مدیریت راهبردی می‌تواند موفق عمل کند و شیوه‌ای نظام‌مند جهت برقراری پیوستگی میان اقدامات اولویت‌دار با در نظر داشتن نقاط ضعف و قوت و همچنین فرصت‌ها و تهدیدها فراهم سازد (مرادی مسیحی، ۱۳۸۴: ۲۱). فرسودگی یکی از مهم‌ترین مسائل مربوط به فضای شهری است که باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی‌قوارگی شهر می‌شود (حبیبی، ۱۳۸۶: ۳۳). بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری به دلیل مرکزیت جغرافیایی، سهولت دسترسی، استقرار بازار و فعالیت‌های تجاری و دارا بودن ارزش‌های تاریخی و فرهنگی، دارای ظرفیت بالقوه برای تولید درآمد و به تبع آن پرداخت اجاره بهاء می‌باشد (مهدی‌زاده، ۱۳۸۳: ۳۴۲). علی‌رغم این ویژگی‌ها محلات مسکونی پیرامون هسته تجاری، به دلایلی از جمله: بافت سنتی شبکه معابر، فرسودگی واحدهای مسکونی، ضعف زیرساخت‌ها و مشکلات زیست محیطی، مسیر رکود و عقب‌ماندگی را طی می‌کنند. تداوم چنین فرم‌های فضایی، باعث شکل‌گیری نوعی از فرایند اجتماعی، اقتصادی، در محلات مسکونی بافت‌های قدیمی و فرسوده شده است، که در آن گروه‌های با درآمد بالا از این محلات خارج شده و مهاجرین و کارگر و عمدتاً فقیر، جایگزین آن‌ها شده‌اند. مجموعه این عوامل، باعث کاهش مطلوبیت سکونت در این بافت‌ها شده است (رهبان، ۱۳۸۸: ۹۸). در حال حاضر در کشورمان ایران، با توجه به وجود مشکلات متعدد برای بافت‌های فرسوده، خصوصاً زلزله‌خیز بودن ایران، این مسأله تبدیل به تهدیدی انسانی، اقتصادی و اجتماعی برای شهرها و کلان‌شهرها شده است. لکن با در نظر گرفتن این امر که تنها راه‌حل خروج از بحران کلان‌شهرها، احیاء و بازسازی بهینه بافت‌های فرسوده شهری است، می‌توان این مسأله را فرصتی ارزشمند نیز قلمداد کرد، فرصتی که در صورت اعمال سیاست‌های صحیح شهری می‌تواند تحولی اساسی را در جهت توسعه پایدار شهری در پی داشته باشد. امروزه بافت‌های فرسوده در اکثر شهرهای ایران به یکی از عناصر عمده تبدیل گشته‌اند. شهر یزد نیز علی‌رغم جذب بیشینه امکانات و توجهات از این حیث به دور نمانده است. به طوری که بخش قابل توجهی از شهر یزد را بافت‌های فرسوده دربر گرفته‌اند. این فرسودگی‌ها باعث شده که اکثر شهرها بالاخص یزد، از داخل دچار پوسیدگی شوند. بافت‌های فرسوده شهری به صورت عمده مشکلات و معضلات مختلفی دارند که از آن

جمله، قرار داشتن اکثر بافت‌های فرسوده شهرهای کشور در پهنه‌های با خطر بالای زلزله و فقدان خدمات عمومی مورد نیاز (شبکه‌های زیربنایی، آموزشی، بهداشتی، خدماتی و...) به عنوان نکات کلیدی مورد توجه قرار دارند. ضمن آنکه پایین بودن توان مالی و اقتصادی عموم ساکنان این مناطق و عدم تطابق کالبد این مناطق با نیازهای زندگی امروز شهری به مشکلات این مناطق افزوده است. در کنار آن باید به این نکته توجه کرد که بیش از ۵۰ درصد ساکنان این مناطق، مالک واحدهای تحت سکونت خود نیستند که این موضوع خود به تداوم مشکلات دامن می‌زند و در نتیجه ضرورت مطالعه هرچه بیش‌تر و برنامه‌ریزی در این زمینه به شدت احساس می‌گردد. محله مجاهدین در ناحیه ۴ منطقه ۲ شهر یزد واقع می‌باشد و قسمت مرکزی شهر را در برمی‌گیرد. این محله در سال ۱۳۸۵ دارای ۴۹۲۲ نفر جمعیت بوده است. در محله مجاهدین از نظر شاخص‌های فرسودگی (کالبدی، عملکردی) دارای فرسودگی نسبی می‌باشیم. محله مجاهدین دارای بافت فرسوده زیادی می‌باشد. از این‌رو مداخله جهت ساماندهی و معاصرسازی بافت فرسوده برای بازگرداندن تعادل جریان زندگی در محدوده این بافت‌ها امری ضروری است (سرور، ۱۳۹۰: ۱۲). پژوهش حاضر درصدد آن است که بافت فرسوده محله مجاهدین شهر یزد را به لحاظ اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار داده، سپس نقاط ضعف و قوت، فرصت‌ها و تهدیدها را شناسایی نموده است، بنابراین در این پژوهش سعی بر آنست که با مطالعه و شناسایی محله مجاهدین، راهبردهایی را جهت توانمندسازی بافت فرسوده محله مجاهدین، جهت برنامه‌ریزی بهتر و جلوگیری از نابودی این‌گونه بناها ارائه شود.

#### ب: مبانی نظری و پیشینه تحقیق

فرسودگی یکی از مهم‌ترین مسائلی است که بافت‌های شهری بدان مبتلا می‌شوند و باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی‌قوارگی بافت‌های شهری می‌شود. بخش‌هایی از بافت‌های شهری که کیفیت‌های کالبدی و کارکردی آن‌ها کاهش یافته و مختل گردیده است، بافت فرسوده نامیده می‌شود (حبیبی، ۱۳۸۰: ۲۳). بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیر ساخت‌های شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آنها امکان نوسازی خودبه‌خودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای جهت سرمایه‌گذاری در آن را ندارند (شفیعی نسب، ۱۳۸۶: ۱۳).

مداخله در این گونه بافت‌ها به دو صورت در حال حاضر در کشور ایران انجام می‌شود: ۱- مداخله مستقیم ۲- مداخله غیر مستقیم (حمایت از نوسازی توسط مردم). مشکلی که اکثر شهرهای تاریخی با آن مواجه‌اند، ناتوانی بافت‌های قدیمی در تطابق کالبدی با تغییرات و

تحولات جامعه است که باعث می‌گردد این بافت‌ها با مشکلات و کمبودهای متعددی روبرو گردند. امکانات و ارتباطات فضاها در بافت‌های قدیمی برای جوابگویی روابط اجتماعی و اقتصادی امروزی طراحی نشده‌اند به همین دلیل این مناطق دچار مشکل شده‌اند. در این زمینه، عدم کارایی بافت‌های قدیمی باعث گردیده که بسیاری از اسباب و لوازم زندگی نوین در بافت موجود نباشد، به گونه‌ای که سبب فرار جمعیت و مهاجرت ساکنان از این مناطق می‌گردد. این مشکلات موجب می‌شود بافت‌های قدیمی توان زیست عادی خود را از دست داده و به محلات ناهنجار شهری تبدیل گردند و در نهایت با از دست دادن کارایی خود به تدریج تخریب شوند. در این میان بافت‌های قدیمی، علی‌رغم توان بالقوه برای تأمین کاربری‌های متفاوت و استقرار آن‌ها در موقعیت‌های کالبدی، در مرکز شهرها متروک مانده و به جای ساماندهی آن‌ها، محل مرکز شهر به مناطق جدیدتر منتقل گردیده و بافت‌های قدیمی بدون برنامه‌ریزی رها می‌گردند (عظیمی، ۱۳۷۶: ۱۳).

شهرنشینی در سراسر دنیا همواره با مشکلاتی در بافت‌های قدیمی، بافت‌های تاریخی و ارزشمند، بافت‌های فرسوده و ... همراه بوده است که این امر بر فراگیر بودن این مسأله در اکثریت قریب به اتفاق شهرهای بزرگ جهان تأکید دارد. در کنار وجود این مشکل، رویکردهای مختلفی نیز برای مواجهه با چنین معضلی اتخاذ شده است (امیری، ۱۳۷۴: ۱۴). رویکردهای اصلاح بافت‌های فرسوده و قدیمی به شرح زیر می‌باشند:

#### الف) تملک اجباری

در این روش، دولت‌های محلی به منظور اجراء فرآیند بازسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری، اقدام به تجمیع پلاک‌های فرسوده و خرید زمین‌های منطقه مورد نظر کرده و پس از خرید تمامی واحدها و تخریب آن‌ها، بافت قدیم را بنابر طرح جامع شهری بازسازی می‌کنند. از آنجا که این روش نیازمند منابع سنگین مالی است به منظور اقتصادی کردن فرآیند آن از روش‌های زیر استفاده می‌شود:

افزایش تراکم؛ تغییر کاربری؛ استفاده از یارانه‌های دولتی؛ استفاده از وام‌ها و منابع مالی

خارجی.

#### ب) روش‌های داوطلبانه

در این روش‌ها دولت‌های محلی با اعمال اهرم‌های تشویقی- تنبیهی، سعی در بازسازی بافت‌های فرسوده توسط خود مالکان دارند. از دیدگاه اقتصادی، شهرداری‌ها هیچ هزینه‌ای را متحمل نشده و تنها توسط ابزارهای موجود اقدام به اصلاح بافت‌های مورد نظر می‌کنند. برای مثال اعطاء تراکم تشویقی توسط شهرداری تهران را می‌توان از نوع روش‌های داوطلبانه دانست. بهسازی: بهسازی به معنای بهتر نمودن محیط بوده و شامل اقداماتی است که با اندک تغییراتی در عملکرد، موجبات افزایش عمر اثر در کوتاه‌مدت ( ۵-۰ سال) را فراهم می‌گرداند. به عبارت

دیگر بهسازی، تقویت زندگی اجتماعی - اقتصادی ساکنان محله‌های مسکونی، همراه با مرمت و بهسازی کالبدی می‌باشد. بهسازی به سلسله اقداماتی گفته می‌شود که به منظور ابقاء و بهبود کالبد و فضای شهر در کوتاه‌مدت صورت می‌گیرد (مهدی‌زاده، ۱۳۸۰: ۱۸). در واقع بهسازی زمانی صورت می‌گیرد که فرسودگی نسبی فضا از لحاظ عملکردی حاد شده باشد (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۴۷).

نوسازی: نوسازی زمانی انجام می‌شود که فضای شهری، مجموعه و یا بنا از نظر عملکردی فعال هستند ولی فرسودگی کالبدی سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده باشد (سیف‌الدینی، ۱۳۸۱: ۳۹۰). نوسازی یعنی بازگرداندن حیات مجدد به بنا یا فضا و احیاء با تأکید بر تغییر شکل فضا یا مجموعه شهری است (Smith, 1996).

بازسازی: بازسازی به معنای از نو ساختن است. زمانی صورت می‌گیرد که در بنا، مجموعه یا فضای شهری، فرسودگی به صورت کامل ایجاد شده باشد (پور احمد، ۱۳۸۴: ۵۴).

برنامه‌ریزی راهبردی: در فرایندی که برنامه راهبردی را در بر می‌گیرد، ابتدا براساس تجزیه و تحلیل وضع موجود، شناخت کاستی‌ها و تحولات محیط شهری، چشم‌اندازی برای آینده شهر تعریف می‌گردد و آنگاه چارچوب مأموریتی که تحقق چشم‌انداز را ممکن می‌سازد، مشخص می‌شود. چشم‌انداز شهر، معمولاً آینده‌ای طولانی‌تر را در بر می‌گیرد که ۲۰ ساله است. چشم‌انداز یادشده بر پایه آمال و خواست‌های کلی شکل می‌گیرد. چشم‌اندازها و آمال کلی آن، به اهداف مشخص‌تری خرد می‌گردد و در رابطه با هر هدف، تعدادی راهبرد در نظر گرفته می‌شود. در مرحله بعدی، کنش‌هایی که به‌طور متداول در قالب طرح‌های پیشنهادی تبلور پیدا می‌کند، مشخص می‌شود. در درون هر طرح نیز تعدادی پروژه عملیاتی در نظر گرفته می‌شود. بر پایه کنش‌های در نظر گرفته شده، وظایف پیشنهادی تعریف می‌گردد و تیم عملیاتی برای انجام وظایف تجهیز می‌گردد. برنامه عمل به راهبردها، تحقق کنش‌ها و انجام وظایف نهایی است. برنامه عمل، در واقع، ورود از عرصه برنامه‌ریزی به اجرا در شهر است. راهبردها که قالب زمانی ۵ ساله دارند، با برنامه عمل سالیانه در مرحله اجراء، تعریف عملیاتی می‌شوند. بر پایه تمامی مراحل یادشده، بودجه سالیانه تعیین و به اجزای مختلف برنامه اختصاص می‌یابد (Chappin, 1965).

گام‌های نخستین در خصوص احیای بافت قدیم شهرها را باید در اروپای غربی، به ویژه در کشورهای فرانسه و انگلیس به دلیل آغاز انقلاب صنعتی در آن‌ها و گسترش شهرنشینی پس از آن جست‌وجو کرد که به سابقه زیاد شهرها در این‌گونه کشورها، نسبت به کشورهای دیگر منجر شد. این در حالی است که در ایران، دگرگونی‌های شهرها از دوران پهلوی اول آغاز شد. به گفته دیگر، انقلاب صنعتی با ایجاد تغییرات اساسی در روابط تولیدی و اجتماعی و بازسازی‌های پس از جنگ جهانی دوم، اساس این دگرگونی‌ها در غرب بود (Ablaghi, 2001: 114). نخستین

نگرش‌ها به بافت‌های قدیمی در ایران، در سال ۱۳۵۰ در نخستین گردهمایی مرمت بناها و شهرهای تاریخی شکل گرفت که در آن، مسألهٔ حفاظت و مرمت شهرها و بناها به عنوان عامل مؤثر در توسعهٔ کشور مطرح شد (Zenouzi, 2001: 7). در سال ۱۹۸۷ مایکل میدلتون در اثری با عنوان «نوسازی شهری در آمریکا، تجربهٔ بالتیمور، انگیزهٔ اقتصادی نوسازی شهری» توجه به بخش خصوصی برای نوسازی با هدف مشارکت مردمی در طراحی و اجرای پروژه‌ها، توسعه و رونق گردشگری و جذب جهانگرد از سراسر دنیا، حفظ مجموعه‌های تاریخی بافت‌های قدیمی، اهمیت درک پیوستگی و تداوم زمانی برنامه‌ها در امر نوسازی و بهسازی بافت‌های شهری بوده است. همچنین در ایران، در سال ۱۳۷۵ دکتر محمدرحیم رهنما در رسالهٔ دکترای خود با عنوان «احیای بافت قدیم و توسعهٔ شهری» با استفاده از تئوری اصالت بخشی، قانونمندی حاکم بر فرایند رکود و عقب‌ماندگی یکی از محله‌های مسکونی شهر مشهد که بیش‌تر بر عامل انسانی تکیه دارد تا فیزیکی را مورد بررسی قرار داده است. در سال ۱۳۷۹ مسعود نریمانی نیز در کتاب خود با عنوان «بهسازی بافت تاریخی» راهکارهایی هماهنگ و منظم برای ساماندهی بافت قدیم شهرها ارائه کرده است.

### ج: اهداف تحقیق

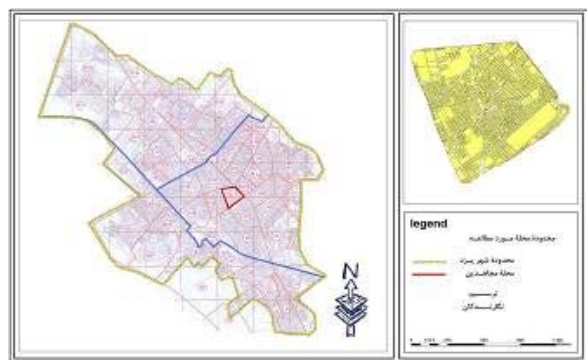
- ارائهٔ راهبردهایی جهت ساماندهی و چگونگی استفاده از بافت فرسودهٔ محلهٔ مجاهدین یزد
- شناخت ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی بافت فرسودهٔ محلهٔ مجاهدین
- جلوگیری از تخلیه و تهی شدن جمعیت در بافت فرسودهٔ محلهٔ مورد مطالعه

### ۲- روش‌شناسی تحقیق

برنامه‌ریزی راهبردی به دنبال این است که با تجزیه و تحلیل محیط بیرونی و مشخص کردن منابع، موفقیت انتخاب راهبردهای مناسب و اجرای راهبردها، همراه با یکپارچه کردن هر کدام از واحدها و زیرمجموعه‌های مورد نظر برنامه‌ریزی راهبردی و در نهایت از طریق کنترل نتایج در درازمدت را افزایش دهد. از آنجا که موضوع تحقیق حاضر برنامه‌ریزی توسعهٔ راهبردی بافت فرسودهٔ محلهٔ مجاهدین شهر یزد می‌باشد، روش به کار رفته توصیفی-تحلیلی بوده و در زمینهٔ گردآوری اطلاعات؛ از روش‌های مطالعات کتابخانه‌ای و اسنادی، روش‌های میدانی و پیمایشی و تهیهٔ پرسشنامه به تعداد هر واحد مسکونی اقدام گردیده است. همچنین برای تجزیه و تحلیل داده‌ها و بررسی متغیرها، تهیهٔ جداول، نقشه‌ها، از نرم‌افزارهای Arc Gis، Excel، استفاده شده است. در مرحلهٔ آخر اقدام به ماتریس Swot در قالب راهبردها WO، ST، WT، ST، گردیده است.

### معرفی محدوده مورد مطالعه

محله مجاهدین در ناحیه ۴ منطقه ۲ شهر یزد واقع می‌باشد و قسمت مرکزی شهر را در برمی‌گیرد. این محله در سال ۱۳۸۵ دارای ۴۹۲۲ نفر جمعیت بوده است. در محله مجاهدین از نظر شاخص‌های فرسودگی (کالبدی، عملکردی) دارای فرسودگی نسبی می‌باشیم بطوریکه در این محله فعالیت‌ها و کاربری‌ها پاسخگوی نیاز سکنه نمی‌باشد، بافت کالبدی محله تا حدود نسبتاً زیادی آسیب‌دیده و نظام فعالیت‌ها به هم‌ریخته و نابسامان می‌باشد و کاربری‌های غیر متجانس و ناسازگار در محله خودنمایی می‌کند.



شکل (۱) - محدوده مورد مطالعه

### ۳- بحث و یافته‌ها

#### الف: شناخت وضع موجود محله مجاهدین

##### الف: ۱- مطالعات جمعیتی و اقتصادی

در آمارگیری سال ۱۳۷۰ حجم جمعیت شهر یزد برابر با ۲۷۵۲۹۸ نفر و رشد سالانه آن ۳/۶ درصد بوده است و در سال ۱۳۷۵ حجم جمعیت این شهر ۳۲۶۷۷۶ نفر و رشد سالانه آن ۳/۴ درصد اعلام گردید. این جمعیت در سال ۱۳۸۵ به ۴۳۲۱۹۴ نفر رسیده است که نرخ رشد سالانه ۲/۸ بوده است. این در حالی است بین سال‌های ۱۳۷۵ - ۱۳۸۵ میزان رشد جمعیت محله مجاهدین با نرخ رشد ۰/۸- از ۵۳۱۷ نفر به ۴۹۲۲ نفر کاهش یافته است، که این نشان‌دهنده حرکات جمعیتی از بافت تاریخی به سمت محلات جدیدتر می‌باشد (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵).

جدول (۱) - وضعیت جمعیتی محله مجاهدین در سال‌های ۷۵-۸۵

نرخ رشد	جمعیت		محل
	۱۳۸۵	۱۳۷۵	
۲/۸	۴۳۲۱۹۴	۳۲۶۷۷۶	شهر یزد
-۰/۸	۴۹۲۲	۵۳۱۷	محله مجاهدین

مأخذ: مرکز آمار ایران

### الف: ۲- تعداد و بعد خانوار

تعداد خانوار شهر یزد در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ به ترتیب ۷۴۸۱۸ و ۱۱۰۶۲۰ خانوار بوده است. محله مورد مطالعه در سال ۱۳۷۵ دارای ۱۴۲۳ خانوار بوده و بعد خانوار در آن سال ۳/۷ بوده است. در سال ۱۳۸۵ تعداد خانوار محله برابر با ۱۴۲۵ و بعد خانوار ۳/۴ محاسبه شده است.

جدول (۲) - تعداد و بعد خانوار در سطح محله طی سال‌های ۷۵-۸۵

منطقه	ناحیه	محله	جمعیت	تعداد خانوار	بعد خانوار	جمعیت	تعداد خانوار	بعد خانوار
۲	۴	مجاهدین	۵۳۱۷	۱۴۲۳	۳/۷	۴۹۲۲	۱۴۲۵	۳/۴

مأخذ: مرکز آمار ایران

### الف: ۳- تراکم جمعیت در سطح محله

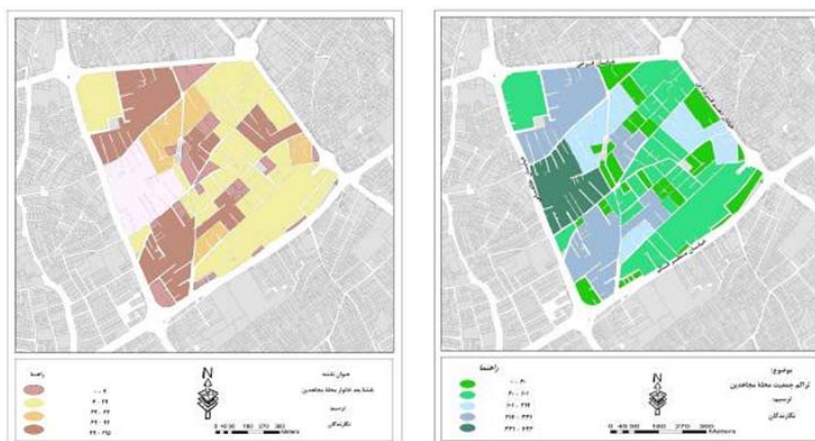
تراکم جمعیتی به معنای تعداد جمعیت در واحد سطح و معمولاً به صورت نفر در هکتار بیان می‌شود. متوسط تراکم جمعیتی محلات شهر یزد در سال ۱۳۸۵، ۴۰ نفر در هر هکتار می‌باشد که نسبت به سال ۱۳۷۵، ۷ نفر در هر هکتار افزایش داشته است.

جدول (۳) - تراکم جمعیت (نفر در هکتار) در سطح محله در سال‌های ۷۵ و ۸۵

منطقه	ناحیه	محله	جمعیت ۷۵	جمعیت ۸۵	مساحت به هکتار	تراکم جمعیتی ۷۵	تراکم جمعیتی ۸۵
۲	۲	مجاهدین	۵۳۱۷	۴۹۲۲	۹/۰۸۴	۵۹	۵۴

مأخذ: مرکز آمار ایران





شکل (۳) - نقشه تراکم جمعیت در سطح محله مجاهدین

شکل (۲) - نقشه بعد خانوار

#### الف: ۴- وضعیت سواد و بی سوادى در محله

در محله مورد مطالعه جمعیت کل افراد باسواد برابر ۴۱۰۹ نفر می‌باشد که این تعداد شامل ۲۱۶۲ نفر مرد و ۱۹۴۷ نفر زن می‌باشد. جدول (۴) این تفکیک را نشان می‌دهد.

جدول (۴) - وضعیت سواد در محله مورد مطالعه در سال ۱۳۷۵

جمعیت ۶ ساله و بیشتر زن			جمعیت ۶ ساله و بیشتر زن			جمعیت ۶ ساله و بیشتر محله ۱۳۷۵		
درصد باسوادی	باسواد	کل	درصد باسوادی	باسواد	کل	درصد باسوادی	باسواد	کل
۹۲/۳	۲۲۶۱	۲۴۴۹	۸۲/۱	۱۹۷۱	۲۴۰۰	۸۷/۳	۴۲۳۲	۴۸۴۹

مأخذ: مرکز آمار ایران

جدول (۵) - وضعیت سواد در محله مورد مطالعه در سال ۱۳۸۵

جمعیت ۶ ساله و بیشتر زن			جمعیت ۶ ساله و بیشتر زن			جمعیت ۶ ساله و بیشتر محله ۱۳۸۵		
درصد باسوادی	باسواد	کل	درصد باسوادی	باسواد	کل	درصد باسوادی	باسواد	کل
۹۵	۲۱۶۲	۲۲۸۷	۸۵/۲	۱۹۴۷	۲۲۸۵	۸۹/۹	۴۱۰۹	۴۵۷۹

مأخذ: مرکز آمار ایران

**الف: ۵- وضعیت اشتغال در محله مجاهدین**

در این محله تعداد کل افراد شاغل برابر ۱۵۲۵ نفر می‌باشد که از این تعداد ۱۲۲۷ نفر مرد و ۲۹۸ نفر آن را زن تشکیل داده‌اند. نمودار و جدول شماره ۶ این تفکیک را نشان می‌دهد.

جدول (۶) - وضعیت اشتغال در محله مجاهدین به تفکیک جنس در سال ۱۳۸۵

جنس	تعداد	درصد
مرد	۱۲۲۷	۸۰
زن	۲۹۸	۲۰

مأخذ: مرکز آمار ایران

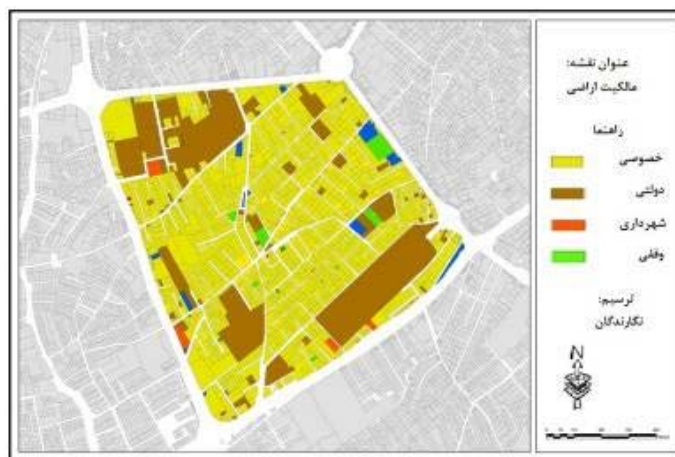
**الف: ۶- وضعیت بیکاری در محله مجاهدین**

جمعیت کل افراد بیکار در محله مورد مطالعه ۱۰۵ نفر بوده است که از این تعداد ۷۹ نفر آن مرد و ۲۶ نفر آن زن می‌باشد.

جدول (۷) - وضعیت بیکاری در محله مجاهدین به تفکیک جنس در سال ۱۳۸۵

جنس	تعداد	درصد
مرد	۷۹	۷۵
زن	۲۶	۲۵

مأخذ: مرکز آمار ایران



شکل (۴) - نقشه مالکیت اراضی در سطح محله مجاهدین

ب: مطالعات کالبدی

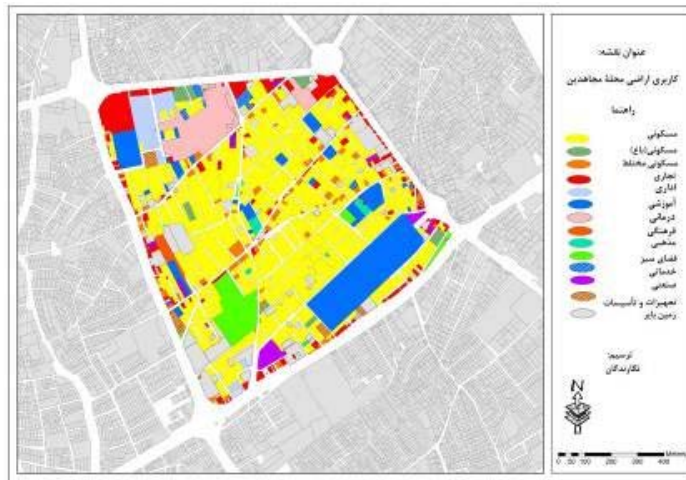
ب: ۱- کاربری اراضی

بیش‌ترین سهم از مساحت محدوده را کاربری مسکونی به خود اختصاص می‌دهد، به گونه‌ای که از مجموع ۷۳ هکتار حدود ۴۰ هکتار تحت پوشش کاربری مسکونی می‌باشد (طرح تفصیلی شهر یزد، ۱۳۸۸). پس از سکونت، بیش‌ترین سهم از کاربری‌ها در سطح محله به عملکرد تجاری اختصاص دارد به طوری که ۱۹/۴۳٪ از کاربری‌های محله، تجاری می‌باشند. اراضی بایر برخلاف تصور سهم قابل توجهی را در مقابل سایر کاربری‌ها به خود اختصاص داده است به طوری که حدود ۵۷۱۷۲ مترمربع از مساحت و ۳/۴۴ درصد از کاربری‌های محله را اراضی بایر در بر گرفته‌اند. بجز کاربری ورزشی که ۳/۲۴٪ از کاربری‌ها را داراست، سایر کاربری‌ها سهم ناچیزی را در مقابل کاربری‌های عمده ذکر شده دارا هستند.

جدول (۸) - کاربری اراضی شهری

کاربری	فراوانی	درصد	مساحت (مترمربع)
مسکونی	۱۵۴۹	۷۲/۰۱	۳۹۷۴۳۴
تجاری	۴۱۸	۱۹/۴۳	۶۷۳۳۵
آموزشی	۲۵	۱/۱۶	۸۹۵۰۲
بهداشتی - درمانی	۱۹	۰/۸۸	۴۴۲۷۸
اداری - انتظامی	۱۵	۰/۶۹	۲۱۳۴۴
صنعتی	۱۳	۰/۶	۸۶۰۴
فرهنگی	۳	۰/۱۳	۵۱۲۲
مذهبی	۶	۰/۲۷	۵۰۴۲
ورزشی	۲	۳/۲۴	۲۳۶۶۹
فضای سبز	۶	۰/۲۷	۴۰۳۱
حمل و نقل و شبکه ارتباطی	۶	۰/۲۷	۴۰۹۶
تأسیسات و تجهیزات	۱۵	۰/۶۹	۱۹۱۰
اراضی بایر	۷۴	۳/۴۴	۵۷۱۷۲
جمع کل	۲۱۵۱	۱۰۰	۷۲۹۵۳۹

مأخذ: محاسبات نگارندگان



شکل (۵) - نقشه کاربری اراضی محله مجاهدین

### ب: ۲- طبقات ساختمان

ساختمان‌های یک طبقه با ۵۷/۱۳٪ و اشغال حدود ۴۲۵۰۰۰ مترمربع بیشترین سطح محله را به خود اختصاص داده‌اند که عمدتاً ساختمانهای قدیمی و خشتی و گلی هستند، بعد از آن ساختمانهای دو طبقه با ۳۸/۹۵٪ بیشترین تعداد ساختمان‌ها در سطح محله و ساختمانهای چهار، پنج و هفت طبقه که نوساز هستند درصد کمی از ساختمان‌ها را شامل می‌شوند.

جدول (۹) - طبقه‌بندی ساختمان‌های موجود در محله

تعداد طبقات	تعداد	درصد	مساحت (مترمربع)
یک طبقه	۱۲۲۹	۵۷/۱۳	۴۲۳۵۰۸
دو طبقه	۸۳۸	۳۸/۹۵	۲۲۲۹۳۱
سه طبقه	۷۴	۳/۴۴	۲۴۳۳۰
چهار طبقه	۸	۰/۳۷	۱۲۵۹۹
پنج طبقه	۱	۰/۰۴۶	۱۲۳۵۰
هفت طبقه	۱	۰/۰۴۶	۳۴۸۲۱
جمع کل	۲۱۵۱	۱۰۰	۷۲۹۵۳۹

مأخذ: محاسبات نگارندگان (مشاهده میدانی)

### ب: ۳- قدمت (عمر بنا)

به لحاظ قدمت، عمدهٔ ابنیه، عمر متوسط و دارای قدمت ۱۱ تا ۲۵ سال هستند و حدود ۵۳٪ ساختمان‌های محله در این گروه قرار می‌گیرند که عمدتاً قابل نگهداری بوده و یا نیاز به

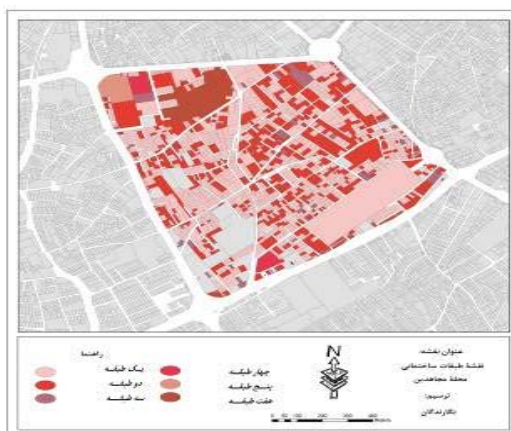
تعمیرات جزئی دارند. ابنیه با قدمت بالای ۲۶ سال ۲۹/۴۲٪ و بناهای کمتر از ۱۰ سال حدود ۱۷/۵۷٪ سطح محله را تشکیل می‌دهند. ابنیه با سابقه بالای ۲۶ سال عمدتاً در بافت تاریخی دارای نمای خشتی هستند.

جدول (۱۰) - قدمت بناهای محله

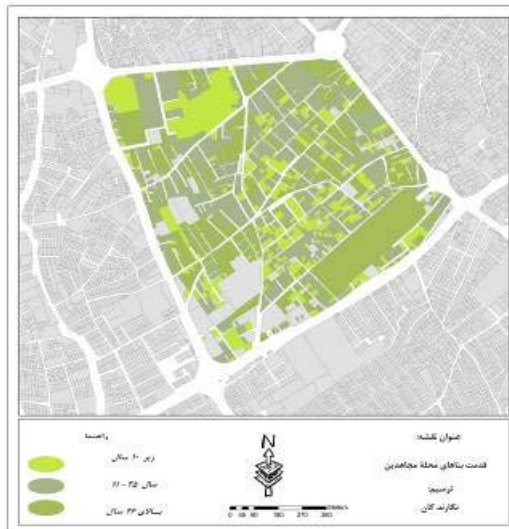
قدمت بنا	تعداد	درصد	مساحت (مترمربع)
کمتر از ۱۰ سال	۳۷۸	۱۷/۵۷	۱۳۵۵۷۵
۱۱ تا ۲۵ سال	۱۱۴۰	۵۲/۹۰	۳۵۲۶۷۹
بالای ۳۰ سال	۶۳۳	۲۹/۴۲	۲۴۱۲۸۵
جمع کل	۲۱۵۱	۱۰۰	۷۲۹۵۳۹

مأخذ: محاسبات نگارندگان (مشاهده میدانی)

از نظر عمر بنا و قدمت سازه بیش از ۲۹ درصد بالای ۳۰ سال و ۵۰ درصد نیز بالای ۱۵ سال عمر دارند که ایمنی ساختمان‌ها را در برابر خطراتی از قبیل زلزله پایین می‌آورد و تنها ۱۷ درصد از ساختمان‌های محله مجاهدین نوساز می‌باشند.



شکل (۶) - نقشه تعداد طبقات ساختمانی محله مجاهدین



شکل (۷) - نقشه قدمت ساختمان در سطح محله مجاهدین

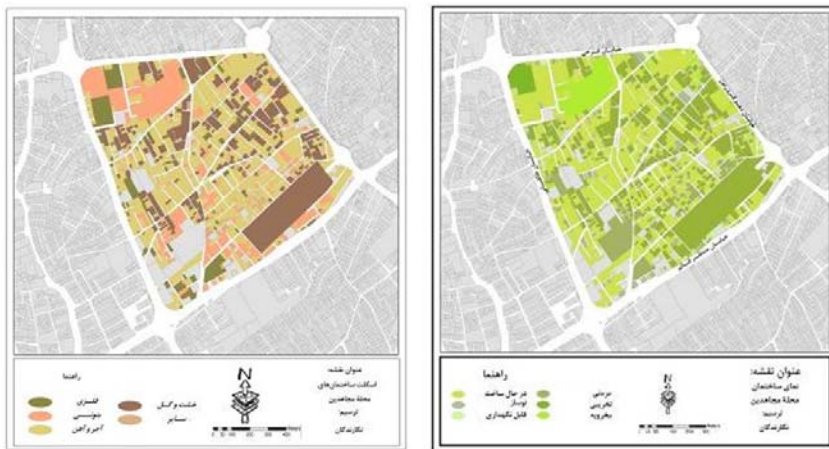
#### ب: ۴- نمای ساختمان

۵۷/۲۷٪ از ابنیه موجود دارای نمای آجری هستند، این ابنیه عمدتاً دارای کاربری تجاری بوده و یا ساختمان‌های نوساز و در حال تعمیر هستند که بیش‌تر در حاشیه محله و قسمت‌های نوساز قرار دارند. نمای خشتی و گلی با ۲۵/۷۵٪ بعد از ساختمان‌های با نمای آجری جلب توجه می‌کنند و عمدتاً منازل مسکونی قدیمی با قدمت بالای ۲۶ سال هستند. استفاده از نمای سنگ و سیمان به ترتیب با ۶/۱۳٪ و ۵/۲۰٪ در محله مورد مطالعه به کار رفته‌اند که به طور غالب مورد استفاده کاربری‌های تجاری می‌باشند. استفاده از شیشه و آلومینیوم در نمای ساختمان‌ها با ۳/۱۱٪ و ۰/۷۴٪ به علت سازگار نبودن با اقلیم شهر و محله قابل توجه نمی‌باشد و حدود ۱/۷۶٪ ساختمان‌ها در محله مورد نظر فاقد نما می‌باشند.

#### ب: ۵- اسکلت ساختمان

استفاده از آجر و آهن در اسکلت بناهای محله به طور چشم‌گیری غالب بوده و حدود ۶۲/۳۸٪ اسکلت ابنیه این نوع مصالح را دارا می‌باشند که عمدتاً دارای قدمت متوسط و یا کم‌تر از ده سال می‌باشند، اسکلت خشت و گل با ۱۸/۳۱٪ در بناهای قدیمی و با عمر بالای ۲۶ سال دیده می‌شوند. استفاده از بتن با ۱۱/۵۷٪، فلز با ۵/۸۱٪ و حلبی و ... با ۱/۹٪ در سایر ساختمان‌های محله دیده می‌شوند. مصالح به کار رفته در ساختمان‌ها و بناهای محله مجاهدین عمدتاً مصالح غیراستاندارد و نامقاوم می‌باشند و محله و ساکنین آن را در برابر خطرات زلزله آسیب‌پذیر می‌کند. بیش از ۶۰ درصد از اسکلت و سازه‌های قطعات آجر و آهن می‌باشد و

حدود ۲۰ درصد نیز خشت و گل که مقاومت چندانی در برابر زلزله ندارند و تنها حدود ۱۵ درصد از بناها دارای مصالح مقاوم و استاندارد می‌باشند.



شکل (۸) - نقشه نمای ساختمان‌های محله مجاهدین

شکل (۹) - نقشه اسکلت ساختمان‌های

محله مجاهدین

#### ب: ۶- کیفیت بنا

عمده ساختمان‌های موجود قابل نگهداری بوده و ۶۳/۲۷٪ از ابنیه محله را به خود اختصاص می‌دهند، ۱۵/۰۶٪ از ساختمان‌های سطح محله نوساز و ۱۲/۶۹٪ از آن‌ها نیاز به تعمیر دارند. این ساختمان‌ها عمدتاً خشتی و گلی و در بافت مرکزی و تاریخی محله واقع شده‌اند. حدود ۵/۸۱٪ ابنیه در حال ساخت بوده و ۲/۷۴٪ از ابنیه تخریبی می‌باشند. از مجموع ۲۱۵۱ قطعه موجود در محله مجاهدین حدود ۲۰ درصد از قطعات نوساز یا در حال ساخت می‌باشند و حدود ۶۳ درصد قابل نگهداری و ۱۳ درصد مرمتی و ۴ درصد بقیه نیز مخروبه و تخریبی می‌باشند که با توجه به تقسیم‌بندی گونه‌های دخالت در بافت، حدود ۷۰ درصد از قطعات احتیاج به بهسازی دارند سازمان‌ها و نهادهای متولی امور شهری می‌بایست با تصویب و اجرای طرح‌های احیاء و بهسازی با مشارکت و همیاری ساکنین محله، بانک‌ها و سایر شرکت‌های خصوصی برای رفع مشکل فرسودگی نسبی فضای شهری با تأکید بر شکل بنا و فضا از فرسودگی و تخریب بیش‌تر فضای محله جلوگیری کنند.

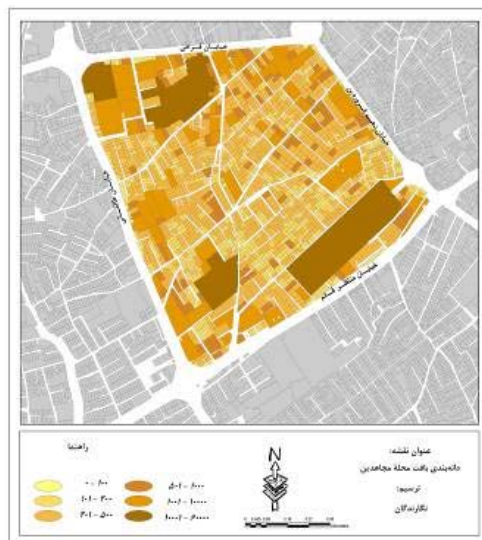
ب: ۷- دانه‌بندی

از نکات جالب توجه اینکه علی‌رغم قدیمی بودن محله موردنظر و اینکه بخشی از آن جزو بافت تاریخی می‌باشد و انتظار می‌رفت که قطعات کم‌تر از ۲۵۰ متر مربع سهم بسیار بیشتری را به خود اختصاص می‌دهند، این نسبت در محله مورد مطالعه به این صورت است که ۶۳ درصد بافت محله ریزدانه بوده و ۳۷ درصد قطعات موجود در آن بالای ۲۵۰ مترمربع مساحت دارند. در بین قطعات ریزدانه حدود ۱۵/۴۸٪ قطعات ۰ تا ۵۰ مترمربع مساحت دارند.

جدول (۱۱) - دانه‌بندی قطعات در سطح محله

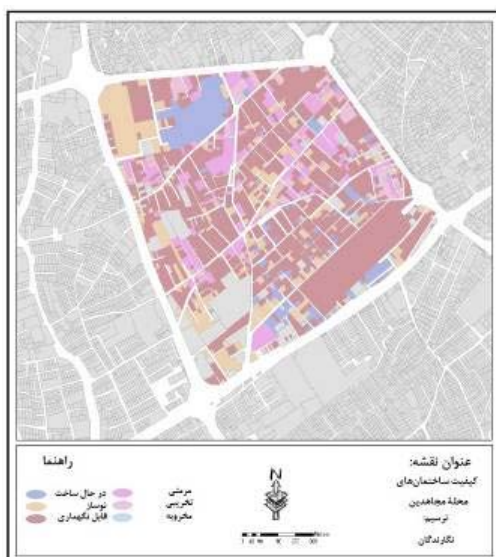
مساحت (مترمربع)	درصد	فراوانی	دانه بندی قطعات(متر مربع)
۹۶۲۱	۱۵/۴۸	۳۳۳	۰ - ۵۰
۹۱۵۱	۵/۷۶	۱۲۴	۵۱ - ۱۰۰
۳۱۴۵۲	۱۱/۴۳	۲۴۶	۱۰۱ - ۱۵۰
۵۶۴۱۰	۱۴/۹۲	۳۲۱	۱۵۱ - ۲۰۰
۷۴۴۸۵	۱۵/۴۳	۳۳۲	۲۰۱ - ۲۵۰
۵۴۸۴۲۰	۳۶/۹۵	۷۹۵	بالای ۲۵۰
۷۲۹۵۳۹	۱۰۰	۲۱۵۱	جمع کل

منبع : محاسبات نگارندگان



شکل (۱۰) - نقشه دانه‌بندی بافت محله مجاهدین





شکل (۱۱) - نقشه کیفیت ابنیه محله مجاهدین

بافت محله نسبتاً ریزدانه می‌باشد و حدود ۴۵ درصد قطعات مساحتی کم‌تر از ۲۰۰ مترمربع دارند. درصد بالای قطعات در محدوده نشان می‌دهد که بافت متراکم می‌باشد. و با توجه به مساحت و تعداد قطعات می‌توان گفت میانگین قطعات زیر ۱۰۰ متر مساحتی در حدود ۶۷ متر دارند که هرگونه مداخله در بافت را مختل می‌سازد.

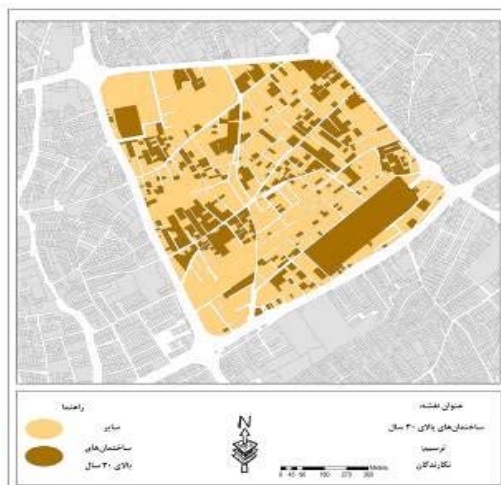
#### ب: ۸- فرسودگی

فرسودگی یکی از مهم‌ترین مسائلی است که بافت‌های شهری بدان مبتلا می‌شوند و باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی‌قوارگی بافت‌های شهری می‌شود (عندلیب، ۱۳۸۶: ۱۸). بخش‌هایی از بافت‌های شهری که کیفیت‌های کالبدی و کارکردی آن‌ها کاهش یافته و مختل گردیده است، بافت فرسوده نامیده می‌شود. در محله مجاهدین از نظر شاخصه‌های فرسودگی (کالبدی، عملکردی) دارای فرسودگی نسبی می‌باشیم بطوری که در این محله فعالیت‌ها و کاربری‌ها پاسخگوی نیاز سکنه نمی‌باشد، بافت کالبدی محله تا حدود نسبتاً زیادی آسیب دیده و نظام فعالیت‌ها به هم ریخته و نابسامان می‌باشد و کاربری‌های غیرمتجانس و ناسازگار در محله خود نمایی می‌کند.

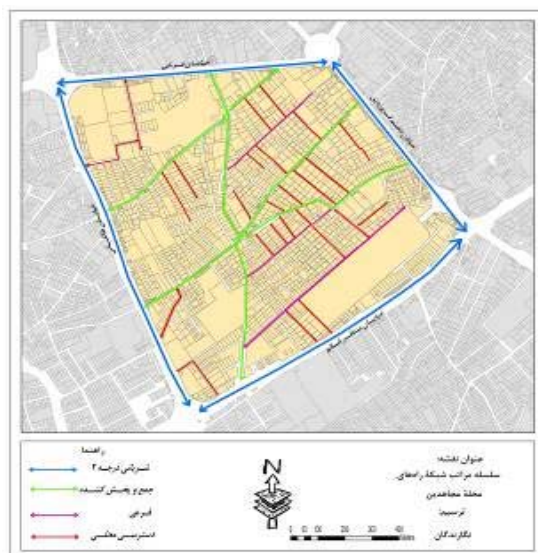
#### ب: ۸-۱: گونه‌های بافت‌های فرسوده در محله مجاهدین

الف ( بافت‌های دارای میراث شهری ) ب ( بافت‌های فاقد میراث شهری )

در محلهٔ مجاهدین، مجموعهٔ مارکار که شامل مدرسه، پرورشگاه و ساعت می‌باشد به عنوان اثر تاریخی، فرهنگی باارزش شناخته می‌شود. این مجموعه که جزء آثار ثبت شدهٔ ملی می‌باشد قسمت قابل توجهی از مساحت بافت را نیز دربر می‌گیرد. این مجموعه از نظر سبک و نوع معماری و طراحی داخلی در سطح ناحیه منحصر به فرد می‌باشد و مهم‌ترین جاذبهٔ گردشگری محله می‌باشد که ضرورت حفظ، نگهداری و ساماندهی آن بیش از پیش اهمیت پیدا می‌کند. با توجه به ویژگی‌های تعریف شده برای شناسایی بافت‌های فرسوده، در محلهٔ مجاهدین، پهنای معابر کم می‌باشد و حدود ۸۰ درصد از معابر عرضی کم‌تر از ۶ متر دارند که این مشکلات با ورود ماشین به داخل بافت و عبور مرور آن‌ها و همچنین کمبود پارکینگ روزبه‌روز بیش‌تر می‌گردد و باعث فرسودگی بیش‌تر بافت می‌گردد.



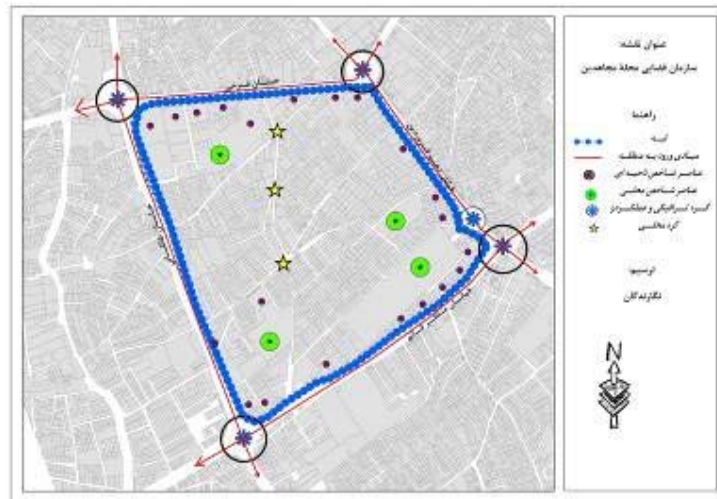
شکل (۱۲) - نقشهٔ ساختمان‌های بالای ۳۰ سال محلهٔ مجاهدین



### ج: سازمان فضایی

بررسی سازمان فضایی برای شناخت استخوان‌بندی شهر ضروری است. در شناخت سازمان فضایی، محورهای اصلی دسترسی شهر، محور مجهز شهری و محور فعالیت‌های انسانی، نقاط گره‌گاهی، حوزه‌های شهری، لبه‌های مهم و نشانه‌های بصری و هر آنچه تصویر ذهنی شهروندان را شکل می‌دهد، بررسی می‌شوند (گلکار، ۱۳۸۴: ۶).

در محله مجاهدین خیابان‌های (فرخی، دهم فروردین، طالقانی، منتظر قائم) لبه‌های محدوده را تشکیل می‌دهد. میدان مارکار و میدان باغ ملی گره‌های مهم محدوده هستند. تکیه، حسینیه به عنوان نشانه‌های شهری در سطح محدوده هستند.



شکل (۱۴) - نقشه سازمان فضایی محله مجاهدین

#### د: مطالعات زیست محیطی

منابع کاهش کیفیت زیست محیطی در محله مجاهدین به شرح زیر است:

آلودگی صوتی: محله مورد بررسی بعلت قرارگیری در بافت مرکزی شهر و احاطه شدن توسط ۴ خیابان پررفت‌وآمد شهری دارای آلودگی صوتی بالایی می‌باشد. از جمله دیگر موارد تولید کننده آلودگی صوتی در محله وجود چند کارگاه تولیدی کوچک مقیاس با آلودگی صوتی بالا می‌باشد.

تولید زباله: با توجه به بازدیدهای میدانی و برداشت‌های صورت گرفته در محله، وجود زباله‌های شهری در خرابه‌های ساختمانی زیاد به چشم می‌خوردند و همچنین شهرداری از نصب سطل زباله‌های شهری در این محله قصور نموده و زباله‌های شهروندان به صورت زشتی در محله بصورت کیسه‌های زباله در محله نمود پیدا می‌کردند.

فاضلاب‌های شهری: با توجه به اینکه مناطق کمی از شهر یزد به فاضلاب شهری متصل هستند و اکثر فاضلاب‌های شهری و صنعتی در محله به صورت چاه فاضلاب دفع می‌شوند. وجود تعداد زیاد مجتمع تجاری و اداری در محله و تولید بالای فاضلاب شهری توسط این گروه و همچنین واحدهای مسکونی زیاد در محله و دفع به صورت چاه فاضلاب و این که زمین‌شناسی نشان‌دهنده این است که این فاضلاب‌ها به آب‌های زیرزمینی پیوسته و باعث ایجاد یک عارضه زیست محیطی پنهان شهری می‌شود.

پساب کارگاه تولیدی و بیمارستانی: در محدوده محله مجاهدین کارگاه تولیدی صنعتی وجود ندارد اما بیمارستانی (فرخی) با کابری فراشهری در محدوده محله وجود دارد که دارای پساب

بالای بیمارستانی می‌باشد که با توجه به دفع پساب و فاضلاب بیمارستان بصورت چاه باعث آلودگی آب‌های زیرزمینی و قنوت می‌گردد و یک نوع عارضه زیست‌محیطی در محله به شمار می‌آید.

بافت فرسوده محله مجاهدین با کیفیت محیطی و زیست‌محیطی نازل و فضایی غیربهداشتی مواجه می‌باشد و آلودگی‌های ناشی از فقدان سیستم فاضلاب، آب‌های سطحی و جمع‌آوری زباله در آن‌ها دیده می‌شود. غالباً در بافت‌های فرسوده شمار ساکنان غیربومی و مهاجر از ساکنان اصیل بیش‌تر است (طرح تفصیلی شهر یزد، ۱۳۷۷). و در بافت محله مجاهدین نیز سکونت غیرمجاز، نسبت بالای استیجار، ترکیب غیرمتعارف، شیوع اعتیاد و انواع ناهنجاری‌های رفتاری و بزهکاری و ناامنی، به ویژه برای کودکان و بانوان، نمود چشم‌گیری دارد.

#### ۴- تحلیل سوات

روش تجزیه و تحلیل (Swot) از چهار کلمه کلیدی به نام‌های «نقاط قوت»، «نقاط ضعف»، «فرصت‌ها» و «تهدیدات» تشکیل شده است. روش سوات نتیجه مستقیم مدل دانشگاه تجاری هاروارد است که به عنوان بهترین راهبرد برای سازمان معرفی شده است. این روش به شناسایی نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدات می‌پردازد (ضیاءخواه، ۱۳۸۰).

جدول (۱۲) - وضعیت شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی محله مورد مطالعه

عوامل داخلی	نقاط قوت (S)	نقاط ضعف (W)
ویژگی‌های اجتماعی	S1- برقراری تعادل در نسبت جنسی S2- بعد خانوار نسبتاً کم‌تر و گرایش به کوچک سازی بعد خانوار S3- وجود قشر بالای تحصیل کرده در محله S4- قوی بودن روابط مذهبی بین ساکنین و یا به عبارت دیگر همگن بودن جامعه از نظر مذهبی S5- برقراری امنیت جانی و مالی در محله S6- روابط همسایگی در حد نسبتاً خوب S7- وجود مسجد در محله در جهت افزایش تعاملات S8- رضایت ساکنین از سکونت در محله	W1- بعد خانوار کمتر و در نتیجه پایین آمدن تراکم W2- ناهمگونی ساختار اجتماعی و حضور جمعیت غیر بومی W3- پایین بودن حس تعلق به محله در بین ساکنین W4- بالا رفتن نرخ بیکاری به ویژه در میان جوانان که می‌تواند به پایین آمدن امنیت اجتماعی کمک کند W5- وجود زمین‌های بایر و ساختمان‌های در حال ساخت که می‌تواند به کم شدن امنیت اجتماعی منجر شود
زیست محیطی	S9- وجود فضاهای سبز در حاشیه محله S10- وجود امکانات بهداشتی در درون محله	W6- آلودگی صوتی ناشی از تردد وسایط نقلیه W7- بالا بودن میزان آلاینده‌ها در مناطق پر رفت‌وآمد W8- نبود پارک‌های درون محله‌ای

ادامه‌ی جدول (۱۲) - وضعیت شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی محله‌ی مورد

مطالعه

عوامل داخلی	نقاط قوت (S)	نقاط ضعف (W)
ویژگی‌های اقتصادی	S11- مالکیت خصوصی S12- وجود نیروی کار جوان و جویای کار S13- مرکزیت محله و سود آوری واحدهای تجاری S14- دسترسی آسان به میدان باغ ملی و مرکز شهر S15- وجود مجموعه باارزش مارکار در جهت جذب گردشگر و سرمایه S16- احداث مجتمع تجاری ستاره یزد بیمارستان و ...	W9- کمبود مراکز اقتصادی و رونق اقتصادی در درون محله W10- عدم عملکرد مناسب مرکز محله W11- بالا بودن قیمت زمین و مسکن در لبه خیابان‌ها و مجاورت کاربری‌های اداری تجاری W12- از رونق افتادن مراکز خرید محله به دلیل وجود مراکز تجاری لبه خیابان
ویژگی‌های کالبدی	S17- وجود زمین با کاربری مسکونی و تجاری غیرفعال S18- وجود مراکز آموزشی که نیاز آموزشی رادر محله پاسخ می‌دهد S19- پوشش محدوده توسط کاربری‌های دبیرستان، راهنمایی، مراکز مذهبی، درمانی و تجاری S20- عملکرد فرامحله‌ای و ناحیه‌ای کاربری-های تجاری لبه خیابان S21- وجود زمین‌های ورزشی در سطح محله S22- وجود مراکز درمانی متعدد بیمارستان، درمانگاه، داروخانه و ... S23- امکان ایجاد مراکز تجاری در محورهای ارتباطی	W13- کمبود کاربری‌های فضای سبز، فرهنگی W14- توزیع نامناسب فضایی کاربری‌ها W15- خوانایی پایین در سطح برزن W16- عدم ارتباط فضایی بین عناصر محله‌ای W17- دسترسی نامناسب به جایگاه سوخت W18- توزیع فضایی نامناسب و تجمع کاربری‌ها در لبه‌ها

مأخذ: یافته‌های پژوهش

جدول (۱۳) - وضعیت شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی محله‌ی مورد مطالعه

عوامل خارجی	فرصت‌ها (O)	تهدیدها (T)
ویژگی‌های اجتماعی	O1- قرارگیری محدوده در منطقه مناسب شهر و دسترسی نسبی به خدمات و در نهایت جاذب جمعیت بودن O2- برقراری ارتباط و تعاملات اجتماعی با فرهنگ محلات اطراف O3- وجود عناصر شاخص و جاذب جمعیت که به بالا رفتن فرهنگ کمک می‌کند O4- تمرکز و تراکم کاربری‌های جاذب سفر در محدوده O5- پیشنهاد فعال کردن مرکز محله با توجه به امکانات و استعدادها موجود O6- وجود محورهای اقتصادی در محله	T1- وجود دادگاه و کاربری‌های اداری انتظامی در محله و ورود افراد با فرهنگ‌های متفاوت و گاه متعارض به محدوده

ادامه‌ی جدول (۱۳) - وضعیت شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی محله مورد

مطالعه

عوامل خارجی	فرصت‌ها(O)	تهدیدها(T)
زیست محیطی	07- تشویق مردم به کاشت درختان در فضای باز منازل 08- برنامه‌ریزی در جهت کاهش آلودگی‌ها 09- ایجاد زمینه جهت تبدیل فضاها و زمین‌های خالی به فضای سبز 010- آموزش در جهت رعایت اصول بهداشتی در محله	T2- تهدید سلامتی شهروندان از نظر آلودگی‌های زیست محیطی T3- تهدیداتی که از طرف انواع آلاینده‌ها متوجه بافت شهری است.
ویژگی‌های اقتصادی	011- قرارگیری در مجاورت میدان باغ ملی و وجود مراکز خرید 012- عملکرد فرامحله‌ای کاربری‌های درمانی و خدماتی لبه محله (بیمارستان تأمین اجتماعی) 013- پیشنهاد فعال کردن مرکز محله با توجه به امکانات و استعداد‌های موجود 014- استفاده از ظرفیت جذب سرمایه توسط مجتمع تجاری ستاره یزد	T4- وجود قوانین و مقررات در جلوگیری از احداث بنگاه‌های اقتصادی در بافت T5- پایین بودن قیمت اراضی حاشیه جنوبی و شرقی محله نسبت به نواحی شمالی و غربی
ویژگی‌های کالبدی	015- قرارگیری محدوده در مرکز شهر 016- وجود مجتمع تجاری ستاره یزد 017- عملکرد منطقه‌ای بیمارستان تأمین اجتماعی 018- تمرکز و تراکم کاربری‌های جاذب سفر در محدوده 019- پیشنهاد فعال کردن مرکز محله با توجه به امکانات و استعداد‌های موجود 020- پیشنهاد ایجاد فضای سبز در مرکز محله 021- پیشنهاد تبدیل زمین‌های بایر به کاربری‌های مورد نیاز محله	T6- محدودیت ظرفیت در شبکه‌های محدوده بافت مرکزی و عدم امکان بازگشایی معبر جدید و توسعه شهری T7- استفاده مجاز از پلاک‌های فاقد شرایط مسکونی برای احداث پارکینگ و واحدهای خدماتی در مقیاس محله‌ای T8- عدم وجود ارتباطات فضایی بین عناصر شاخص محله با عناصر شاخص محدوده‌های مجاور

مأخذ: یافته‌های پژوهش

جدول (۱۴) - نتایج تجزیه و تحلیل نقاط قوت و ضعف

نقاط قوت	وزن	درجه‌بندی	امتیاز وزنی	نقاط ضعف	وزن	درجه‌بندی	امتیاز وزنی
S1	0/05	1	0/05	W1	0/09	3	0/27
S2	0/02	4	0/08	W2	0/03	2	0/06
S3	0/04	3	0/12	W3	0/01	3	0/03
S4	0/02	2	0/04	W4	0/02	4	0/08
S5	0/03	4	0/12	W5	0/03	2	0/06
S6	0/06	3	0/18	W6	0/07	5	0/35
S7	0/02	4	0/08	W7	0/04	3	0/12
S8	0/04	3	0/12	W8	0/07	2	0/14
S9	0/05	2	0/1	W9	0/09	5	0/45
S10	0/02	3	0/06	W10	0/02	4	0/08

ادامه‌ی جدول (۱۴) - نتایج تجزیه و تحلیل نقاط قوت و ضعف

امتیاز وزنی	درجه‌بندی	وزن	نقاط ضعف	امتیاز وزنی	درجه‌بندی	وزن	نقاط قوت
0/15	3	0/05	W11	0/28	4	0/07	S11
0/07	1	0/07	W12	0/4	5	0/08	S12
0/16	2	0/08	W13	0/15	5	0/03	S13
0/2	4	0/05	W14	0/24	3	0/08	S14
0/24	3	0/08	W15	0/14	2	0/07	S15
0/1	2	0/05	W16	0/2	5	0/04	S16
0/27	3	0/09	W17	0/12	4	0/03	S17
0/24	4	0/06	W18	0/15	3	0/05	S18
-	-	-	-	0/14	2	0/07	S19
-	-	-	-	0/16	2	0/08	S20
-	-	-	-	0/24	4	0/06	S21
3/07		1	مجموع	3/17		1	مجموع

مأخذ: یافته‌های پژوهش

جدول (۱۵) - نتایج تجزیه و تحلیل فرصت‌ها و تهدیدها

امتیاز وزنی	درجه‌بندی	وزن	تهدیدها	امتیاز وزنی	درجه‌بندی	وزن	فرصت‌ها
0/4	4	0/1	T1	0/02	1	0/02	O1
0/19	1	0/19	T2	0/12	3	0/04	O2
0/21	1	0/21	T3	0/1	2	0/05	O3
0/27	3	0/09	T4	0/12	2	0/06	O4
0/1	2	0/1	T5	0/2	5	0/04	O5
0/45	5	0/09	T6	0/06	3	0/02	O6
0/16	2	0/08	T7	0/08	4	0/02	O7
0/28	2	0/14	T8	0/09	3	0/03	O8
-	-	-	-	0/14	2	0/07	O9
-	-	-	-	0/14	2	0/07	O10
-	-	-	-	0/1	2	0/05	O11
-	-	-	-	0/12	2	0/06	O12
-	-	-	-	0/12	4	0/03	O13
-	-	-	-	0/24	3	0/08	O14
-	-	-	-	0/14	2	0/07	O15
-	-	-	-	0/4	5	0/08	O16
-	-	-	-	0/20	4	0/05	O17
-	-	-	-	0/09	3	0/03	O18
-	-	-	-	0/08	4	0/02	O19
-	-	-	-	0/04	1	0/04	O20
-	-	-	-	0/21	3	0/07	O21
2/06		1	مجموع	2/93		1	مجموع

مأخذ: یافته‌های پژوهش

باتوجه به جدول (۱۴) مجموع امتیازات وزنی نقاط قوت ۳/۱۷ و مجموع امتیازات وزنی نقاط ضعف ۳/۰۷ به دست آمده است. با توجه به اینکه این ارقام از بالاتر از حالت نرمال می‌باشد، نقاط قوت و ضعف در محدوده مورد مطالعه از اهمیت و تأثیرگذاری بیشتری برخوردار می‌باشد. همچنین با استناد به جدول (۱۵) مجموع امتیازات وزنی فرصت‌ها ۲/۹۳ و تهدیدها ۲/۰۶ حاصل شده است به دلیل اینکه این ارقام کم‌تر از حالت نرمال می‌باشد، نقاط فرصت و تهدید از اهمیت کم‌تری برخوردار می‌باشد و میزان اثرگذاری آن‌ها در مطالعه نیز کم‌تر است.



جدول (۱۶) - ماتریس نهایی تحلیل SWOT و استراتژی‌های محدوده مورد مطالعه

شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی		شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی	
		ضعف (W)	قوت (S)
SWOT		<p>- بعد خانوار کمتر و در نتیجه پایین آمدن تراکم</p> <p>- آلودگی صوتی ناشی از تردد وسایط نقلیه</p> <p>- کمبود مراکز اقتصادی و رونق اقتصادی در درون محله</p> <p>- توزیع نامناسب فضایی کاربری‌ها</p> <p>- خوانایی پایین در سطح برزن</p> <p>- دسترسی نامناسب به جایگاه سوخت</p> <p>- توزیع فضایی نامناسب و تجمع کاربری‌ها در لیه‌ها</p> <p>- کمبود کاربری‌های فضای سبز، فرهنگی</p> <p>- بالا بودن قیمت زمین و مسکن در لیه خیابان‌ها و مجاورت کاربری‌های اداری تجاری</p> <p>- نبود پارک‌های درون‌محله‌ای</p>	<p>- مالکیت خصوصی</p> <p>- دسترسی آسان به میدان باغ ملی و مرکز شهر</p> <p>- وجود زمین‌های ورزشی در سطح محله</p> <p>- روابط همسایگی در حد نسبتاً خوب</p> <p>- عملکرد فرامحله‌ای و ناحیه‌ای کاربری‌ها</p> <p>- های تجاری لیه خیابان</p> <p>- مرکزیت محله و سود آوری واحدهای تجاری</p> <p>- وجود مراکز آموزشی که نیاز آموزشی را در محله پاسخ می‌دهد</p> <p>- وجود مجموعه باارزش مارکار در جهت جذب گردشگر و سرمایه</p> <p>- پوشش محدوده توسط کاربری‌های دبیرستان، راهنمایی، مراکز مذهبی، درمانی و تجاری</p> <p>- رضایت ساکنین از سکونت در محله</p>
		<p><b>استراتژی WO</b></p> <p>- استفاده از توان گردشگری مجموعه مارکار و مراکز فرهنگی جمعی برای افزایش تعاملات اجتماعی در بین سکنه</p> <p>- ایجاد فضاهای مورد نیاز در برزن با توجه به نیازها</p> <p>- ایجاد کانون‌های فعالیتی در محل‌های پر رفت و آمد و مناسب محله در جهت تعدیل فعالیتی</p> <p>- استفاده از اراضی غیرقابل تفکیک برای کاربری‌های نیازمند به اراضی وسیع</p> <p>- احیاء کالبدی و عملکردی عناصر ساختاری واقع در مراکز محلات در جهت فعال کردن مراکز محلات</p> <p>- تقویت ارتباطات فضایی بالقوه و بالفعل</p>	<p><b>استراتژی SO</b></p> <p>- جلب مشارکت ساکنین محله برای رفع مشکلات هریک در محلات و در نتیجه رفع مشکلات محله</p> <p>- شناسایی و تملک زمین‌های با ارزش توسط ارگان‌های دولتی با تأکید بر حفاظت با تغییر کاربری به کاربری مورد نیاز در محله</p> <p>- جذب نیروی کار ارزان و جویای کار به محورهای اقتصادی در محله</p> <p>- استفاده از حوزه نفوذ شهری برخی کاربری‌ها برای گسترش فرهنگ درون محله‌ای</p> <p>- القای کاربری‌های درآمدزا به زمین‌های بایر و جذب نیروی کار</p> <p>- استفاده از محور های اصلی در جهت تقویت عملکرد تجاری محله</p>
		<p><b>استراتژی WT</b></p> <p>- احیاء هویت فرهنگی محله برای افزایش حس تعلق مکانی ساکنین</p> <p>- تعدیل در توزیع کاربری‌ها در جهت عدم ایجاد مراکز فعالیتی در مجاورت میدان مارکار</p> <p>- باز زنده سازی مراکز محلات با تأکید بر رونق اقتصادی مراکز محله</p>	<p><b>استراتژی ST</b></p> <p>- استفاده از روابط همسایگی نسبتاً قوی جهت جلوگیری از ورود دائمی و ثابت افراد متفرقه به محله و در نتیجه کاستن از مشکلات احتمالی</p> <p>- برنامه ریزی صحیح در الگوی ساختمان های خدماتی اداری در سطح محله</p> <p>- ایجاد فرصت‌های شغلی برای ساکنین در مرکز محله برای رونق بیشتر مراکز محلات</p> <p>- استفاده از قابلیت‌های کاربری های مختلف اداری و خدماتی درون محله جهت افزایش ارزش افزوده محله</p>
فرصت (O)	<p>- وجود مجتمع تجاری ستاره یزد</p> <p>- استفاده از ظرفیت جذب سرمایه توسط مجتمع تجاری ستاره یزد</p> <p>- پیشنهاد فعال کردن مرکز محله با توجه به امکانات و استعدادهای موجود</p> <p>- تبدیل زمین‌های بایر به کاربری‌های مورد نیاز محله</p> <p>- عملکرد منطقه‌ای بیمارستان تأمین اجتماعی</p> <p>- قرارگیری محدوده در مرکز شهر</p> <p>- ایجاد زمینه جهت تبدیل فضاها و زمین‌های خالی به فضای سبز</p> <p>- آموزش در جهت رعایت اصول بهداشتی در محله</p>	<p>شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی</p> <p>تهدید (T)</p> <p>- محدودیت ظرفیت در شبکه‌های محدوده بافت مرکزی و عدم امکان بازگشایی معبر جدید و توسعه شهری</p> <p>- وجود دادگاه و کاربری‌های اداری انتظامی در محله و ورود افراد با فرهنگ‌های متفاوت و گاه متعارض به محدوده</p> <p>- عدم وجود ارتباطات فضایی بین عناصر شاخص محله با عناصر شاخص محدوده‌های مجاور</p>	

مأخذ: نگارندگان

##### ۵- نتیجه‌گیری و پیشنهادات

فرسودگی بافت‌های شهری، امروز به عنوان عاملی برای جلوگیری از تحقق روش‌های مدرن مدیریت شهری در شهرسازی به حساب می‌آید، این امر منجر به عدم پیشرفت و توسعه شهر می‌گردد. مناطق فرسوده که روزگاری بخش مهمی از شهرها را تشکیل می‌دادند و هویت شهرها به حساب می‌آیند، اکنون به مناطقی که به دلیل توان پایین و عدم وابستگی ساکنان، امکان حفظ حیات و بازسازی ساختمان‌ها وجود ندارد، تبدیل شده‌اند. و میزان مقاومت این بناها به دلیل فرسودگی بسیار پایین است و در زمان بروز زلزله، عملیات امداد و نجات به سختی صورت می‌پذیرد. در شهر یزد نیز متاثر از روند گفته شده، فرسودگی در بافت قدیم شهر به ویژه محله مجاهدین به چشم می‌خورد که عدم توجه به این بافت، فرسودگی و در بعضی از نقاط شهر، تخریب این بافت‌ها را به دنبال داشته است که مرمت و نوسازی و حفظ آن و جلوگیری از تخریب این بناها که چهره ناموزون به شهر داده است بر عهده مسئولین ذیربط و مردم شهر می‌باشد. با توجه به مطالعات صورت گرفته در بافت محله مجاهدین شهر یزد، مؤلفه‌های فرسودگی در آن نمایان است همچنین بین سال‌های ۱۳۷۵ - ۱۳۸۵ میزان رشد جمعیت محله مجاهدین با نرخ رشد ۰/۸- از ۵۳۱۷ نفر به ۴۹۲۲ نفر کاهش یافته است، که این نشان‌دهنده حرکات جمعیتی از بافت تاریخی به سمت محلات جدیدتر می‌باشد برای اینکه این بافت بتواند به حیات خود ادامه دهد باید سامان‌دهی شده و این سامان‌دهی باید ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، حمل‌ونقل و دسترسی و سایر زمینه‌ها را شامل شود تا به تمامی ابعاد بافت قدیم با نگاهی یکپارچه برخورد گردد. همچنین در مورد محدوده مجاهدین با بررسی نقاط قوت و ضعف یعنی ۲۱ نقطه قوت و ۱۸ نقطه ضعف، می‌توان به این نتیجه رسید که سطح آسیب‌پذیری در محله تا حدودی پایین است اما نیازمند برنامه‌ریزی بیش‌تر می‌باشد. در مورد بررسی عوامل بیرونی محله نیز وجود ۲۱ فرصت و ۸ نقطه تهدید نشان‌دهنده زمینه توسعه محله مجاهدین می‌باشد به طور کلی با توجه به این موارد می‌توان به این نتیجه رسید که محدوده مورد مطالعه با اینکه در شرایط فعلی دارای اوضاع نابسامانی بوده، در هر حال و با توجه به این مسائل هنوز فرصت‌هایی جهت رفع مشکلات و گرفتاری‌ها و بازگرداندن آن به وضعیت بهتر و مناسب وجود دارد.

## منابع و مآخذ

- ۱- امیری، سعید، (۱۳۷۴). چگونگی شناخت و اصلاح بافت‌های فرسوده شهری، مجموعه مقالات دومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، جلد اول، انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
- ۲- پور احمد، احمد، حبیبی، کیومرث و کشاورز، مهناز، (۱۳۸۹). سیر تحول مفهوم‌شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی-اسلامی.
- ۳- پوراحمد، (۱۳۸۴)، بهسازی و نوسازی از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران.
- ۴- حبیبی، کیومرث، پوراحمد احمد، مشکینی ابوالفضل، (۱۳۸۶)، بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، انتشارات انتخاب، چاپ اول، تهران.
- ۵- رهبان، صلاح‌الدین، (۱۳۸۸)، تحلیل اجتماعی- اقتصادی بافت‌های فرسوده جهت ساماندهی آن‌ها (نمونه موردی: شهر سقز)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه پیام نور ساری.
- ۶- سیف‌الدینی، فرانک، (۱۳۸۱)، زبان تخصصی برنامه‌ریزی شهری، انتشارات آبیژ، تهران.
- ۷- شفیعی نسب، سید رضا؛ کلاهی، فرانک (۱۳۸۶)، بافت فرسوده و سیاست‌های بهبود کیفیت مسکن، نشریه آبادی، شماره ۵۵، انتشارات مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری.
- ۸- ضیاء‌خواه، سیما، (۱۳۸۰)، تجدید حیات کالبدی شهر (مطالعه موردی: کیشهر)، دانشگاه شهید بهشتی.
- ۹- عندلیب، علیرضا، (۱۳۸۶) نوسازی بافت‌های فرسوده حرکتی نو در شهر تهران، نشر ریپور.
- ۱۰- فلامکی، محمدمنصور، (۱۳۷۴)، بازنده‌سازی بناها و شهرهای تاریخی، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ سوم.
- ۱۱- گلکار، کورش، (۱۳۸۴)، چشم‌انداز شهر و محله، مهندسان مشاور نقش پیراوش.
- ۱۲- لطفی، صدیقه؛ ملک‌شاهی، غلامرضا و مهدوی مهدیه (۱۳۸۹)، برنامه‌ریزی راهبردی به منظور بهسازی بافت‌های فرسوده شهری، مورد مطالعه: شهر بابل، فصلنامه علمی پژوهشی جغرافیای انسانی، سال سوم، شماره اول.
- ۱۳- مرادی مسیحی، وراز، (۱۳۸۴)، برنامه‌ریزی استراتژیک و کاربرد آن در شهرسازی ایران، نمونه موردی: کلان‌شهر تهران، انتشارات شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری.
- ۱۴- مشهدی‌زاده دهقانی، ناصر، (۱۳۸۳)، تحلیلی بر ویژگی‌های برنامه‌ریزی شهری در ایران، انتشارات دانشگاه علم و صنعت، تهران.
- ۱۵- مهدی‌زاده، جواد و پیرزاده نهوجی، حسین (۱۳۸۶)، برنامه‌ریزی راهبردی توسعه شهری (تجربیات اخیر و جایگاه آن در ایران)، تهران، انتشارات شرکت طرح و نشر پیام سیما.
- 16- Ablaghi, A., (2001), Historical Context, Conservation, Restoration, Improvement or Modernization?, Seven City Journal, Organization of Urban Development, No. 4, PP.113-124.
- 17- Chappin, F.(1965) Urban Land Use Planning. Chicago: University of Illinois Press, 1965.
- 18- Farrokh-Zenouzi, A., (2001), The Urgency of Urban Renaissance, Seven City Journal, the Urban Development and Improvement, No. 4, PP. 6-15.
- 19- Hall, Peter.(1992) Urban and Regional Planning. London: Routledge, 1992.
- 20- Hudson, B. (1978) Planning: Typologies, Issues and Application Context. Los Angeles, CA: UCLA School of Architecture and Urban Planning, 1978.
- 21- Loosim, (1996), Urban conservation policy and the preservation of historical and cultural heritage cities, vol. 13. No.6.
- 22- Smith, N. (1996) the New Urban Frontier: Gentrification and the Reaches City. London: Rutledge.