

## رویکرد بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده: برزن شش بادگیری شهر یزد

تاریخ دریافت: ۹۰/۶/۲۷

تاریخ پذیرش نهایی: ۹۰/۱۱/۱۴

علی زنگی آبادی\* - سعیده مؤیدفر\*\*

### چکیده

توجه به بافت‌های فرسوده و قدیمی و رفع ناپایداری آن‌ها، به موضوعی جدی و محوری تبدیل شده، به گونه‌ای که سازمان‌های ذیربط را به تکاپوی ساماندهی و بازآفرینی بافت‌های مذکور سوق داده و لزوم مداخله در این بافت‌ها را در دوره‌های مختلف زمانی مطرح نموده است. رویکردهای مرمت و بهسازی شهری در سیر تحول و تکامل خود از بازسازی، باززنده‌سازی، نوسازی و توسعه مجدد به بازآفرینی و نوزایی شهری تکامل یافته و در این مسیر، از حوزه توجه صرف به کالبد به عرصه تأکید بر ملاحظه‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی نیز گذری داشته است. شهر یزد با دارا بودن وسیع‌ترین بافت تاریخی و فرسودگی در آن‌ها، توجه ویژه‌ای را می‌طلبد که به خصوص در محله‌های خاصی همچون برزن شش بادگیری به دلیل ویژگی‌های خاص آن، حائز اهمیت می‌باشد. مقاله حاضر با هدف ارائه راهبردهایی در زمینه بازآفرینی و احیاء مجدد بافت تاریخی، سعی دارد با شناسایی نقاط قوت و ضعف و فرصت‌ها و تهدیدهای موجود در برزن شش بادگیری، با بهره‌گیری از مدل SWOT، راهبردهایی را در جهت بهبود وضعیت موجود این محله ارائه نماید. اطلاعات مورد نظر در این تحقیق به صورت اسنادی و کتابخانه‌ای، مصاحبه و مطالعه‌های میدانی فراهم شده است. نتایج بیانگر آن است که نقش عوامل بیرونی در بازآفرینی بافت فرسوده برزن شش بادگیری، بیشتر و شدیدتر از نقش عوامل موجود در درون محله مذکور است. همچنین با بهره‌گیری از نمودار چهارخانه‌ای ماتریس داخلی- خارجی استفاده از راهبردهای متمرکز پیشنهاد می‌شود تا علاوه بر حفظ وضع موجود، تلاش کافی در زمینه تقویت نقاط قوت و استفاده بهینه از آن‌ها، کاهش نقاط ضعف و تبدیل آن‌ها به نقطه قوت و استفاده بهینه از فرصت‌ها و تبدیل تهدیدها به فرصت صورت پذیرد.

**واژگان کلیدی:** بازآفرینی، بهسازی، بافت فرسوده، برزن شش بادگیری، شهر یزد.

## مقدمه

ناحیه تاریخی شهرها میراث ارزشمند معماری و کالبدی به جای مانده از گذشتگان ماست که در طول زمان در هویت بخشی به حیات شهری همواره نقش بارزی ایفاء نموده است. این بخش از شهر تجلی گاه ابعاد فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی مردمانی است که در دوره های تاریخی در این بخش از شهر، روزگار سپری کرده و هویت فرهنگی آن را به ثبت رسانده اند. چنانچه ناحیه تاریخی شهرها را شناسنامه واقعی آن ها نامیده شد، سخن گزافی گفته نشده است. بنابراین حفظ، احیاء و بازآفرینی آن ها و انطباق آن با کلیت سیستم شهری از جمله ضرورت هایی است که می تواند حیات ناحیه تاریخی را همگام با شهر پیش برد (Klantari & Pourahmad, 2005, p.77).

علی رغم ارزش و جایگاه منحصر به فرد بافت های فرسوده در ساختار فضایی و کارکردی شهر و پتانسیل ها و نقاط قوت آن ها، مشکل ها و محدودیت هایی چون ناهمخوانی کالبد و فعالیت، وجود عناصر ناهمخوان شهری، کمی سرانه برخی کاربری ها، نبود سلسله مراتب مناسب در شبکه ارتباطی و عدم امکان نفوذپذیری به داخل بافت ارگانیک، کاربری های ناسازگار و جاذب ترافیک، وجود فضاهای بی دفاع و رهاشده، کمبود فضاهای عمومی مناسب و غیره موجب کاهش اهمیت و ارزش بافت قدیمی و هویت ساز شهرها شده و جابجایی های جمعیتی و خروج گروه های با توان مالی بالا را در پی داشته است (Keshavarz et al., 2010, p.74).

با بروز مسائل و مشکل های عصر جدید و تأثیرات آن بر حوزه های مختلف، توجه به بافت های قدیمی و فرسوده و رفع ناپایداری آن ها، به موضوعی جدی و محوری در شهرها تبدیل شده، به گونه ای که سازمان های ذی ربط را به تکاپوی ساماندهی و احیاء این عناصر و بافت مذکور سوق داده است و لزوم مداخله در این بافت ها را در دوره های زمانی مختلف مطرح نموده است.

در ادبیات اخیر دنیا، واژه «بازآفرینی شهری» به عنوان یک واژه عام که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و روان بخشی را در برمی گیرد، به کار می رود. بازآفرینی شهری فرآیندی است که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می شود. در این اقدام، فضای شهری جدیدی ایجاد می شود که ضمن شباهت های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می گذارند (Habibi et al., 2007, p.5). بازآفرینی (معاصر سازی) یعنی تولید سازمان فضایی جدید منطبق بر شرایط تازه و ویژگی های نو که همگی در ایجاد روابط شهری جدید و یا تعریف دوباره روابط شهری کهن یا موجود مؤثر می افتد. در این رویکرد توجه به حفظ ارزش های فرهنگی و حفظ ثروت های بومی و تاریخی، انتقاد از ساخت و سازهای دارای یک نوع کاربری به جای کاربری های متعدد، توجه به اقدام های کیفی به موازات اقدام های کمی، مشارکت گروه های اجتماعی و غیره مشهود می باشد (McDonalds, 2009, p.50).

برزن شش بادگیری نیز یکی از محدوده های بسیار قدیمی شهر یزد است که عناصر متعدد تاریخی و با ارزش را در برمی گیرد که لازم است اقدام های جدی در زمینه بهسازی و نوسازی (بازآفرینی شهری) در آن صورت گیرد.

## ۱. اهمیت و ضرورت

مداخله در بافت تاریخی شهرها به مفهوم امروزی آن به اواخر قرن نوزدهم و قرن حاضر به ویژه پس از جنگ جهانی دوم برمی شود. فرآیند صنعتی شدن در غرب که موجب رشد سریع شهرنشینی و ازدحام جمعیت در شهرها شد و به تدریج شرایط زندگی را دشوار ساخت (Klantari & Pourahmad, 2005, p.78). برهم خوردن تعادل اکولوژیک در شهرها در حقیقت زمینه مداخله مدیریت و برنامه ریزی احیاء ناحیه تاریخی شهرها را فراهم ساخت.

شکل ۱: نمایی از منظر برزن شش بادگیری شهر یزد



جنبش احیاء و مرمت شهری و در ادامه آن بازآفرینی و نوزایی شهری به‌ویژه در مراکز شهری جهان سوم به دلیل عقب‌ماندگی زمانی و توسعه نیافتگی و ساختار چندگانه حاصل از نفوذ استعمار و تلاطم ناشی از دوران گذار از فرهنگ سنتی به فرهنگ صنعتی، هویت مقطعی بودن آن‌ها و تأثیرپذیری راهبردها از سیاست روز بدون پشتوانه فلسفی و تئوریک، تنگنایی است که در حال حاضر کشورهای جهان سوم با آن مواجه هستند (Bianchini & Parkinson, 1993, p.113).

## ۲. اهداف تحقیق

- احیاء مجدد زندگی در بافت قدیم شامل: ساخت و ساز مجدد ساختمان‌های متروکه، ایجاد امکان زندگی برای افراد کم‌سرمایه، ساخت سیمای شهری زیبا و مناسب، جلوگیری از گسترش بی‌رویه شهر به حومه  
- بهسازی، بازسازی و نوسازی بافت قدیم و در یک کلام بازآفرینی و نوزایی در آن با توجه به امکان و استعداد بالقوه مکان

## ۳. فرضیه‌های پژوهش

با توجه به نابه‌هنجار بودن منظر بافت قدیم برزن شش‌بادگیری، به نظر می‌رسد که رویکرد بازآفرینی می‌تواند باعث تحولات اساسی در فضاهای شهری این محدوده شده و احیاء زندگی مرده در این بافت‌ها را در پی داشته باشد.

## ۴. روش تحقیق

این پژوهش از نوع کاربردی- توسعه‌ای بوده که روش انجام آن توصیفی- تحلیلی می‌باشد. در این مطالعه از طریق بررسی‌های میدانی محله مورد نظر و مدارک موجود، اطلاعات لازم جمع‌آوری شد. سرانجام جهت تحلیل مسائل و مشکل‌ها از مدل SWOT استفاده شده است که منطق روش مذکور این است که «راهبرد اثربخش» باید قوت‌ها و فرصت‌های سیستم را به حداکثر و ضعف‌ها و تهدیدها را به حداقل برساند (Piers & Rabinson, 2004, p.155). در نهایت با استفاده از ماتریس داخلی- خارجی چهارخانه‌ای و استفاده از مفاهیم راهبردی، راهبردهای بازآفرینی در این محله ارائه شده است.

## ۵. ادبیات موضوع

نظریه‌های بهسازی و بازآفرینی بافت‌های کهن و قدیمی شهرها را در تفکرات اندیشمندانی نظیر جان راسکین، فردریش انگلس، کامیلوزیته، لوکوبوزیه، ابنزرهاوارد، لوتیز مامفورد، کوئین لینچ و برخی دیگر می‌توان دید. حدود چهار دهه طول کشید تا کشورهای توسعه یافته به مداخله در مراکز ارزشمند قدیمی و تاریخی با هدف تجدید حیات (بازآفرینی)<sup>۱</sup> و روان بخشی<sup>۲</sup> پردازند که این چهار دهه از منشور آتن (1933) تا منشور آمستردام (1975) را شامل می‌شد.

الکساندر تامسون در سال ۱۸۶۸ پیشنهاد اسکان ده‌هزار نفر خانواده کارگری را در بافت شطرنجی فشرده مرکز گلاسکو مطرح ساخت که معتقد بود که تراکم زیاد برای احیاء واحدهای تجاری و فضاهای عمومی و بازبانی ارزش اقتصادی املاک مرکز شهری، حیاتی است. به نظر می‌رسد که طرح پیشنهادی تامسون یکی از نخستین بیانیه‌های بازآفرینی و نوزایی شهری محسوب می‌شود (Farrukh Zonouzi, 2001, p.17).

کامیلوزیته (1843-1903) خواستار ساماندهی فضاهای شهری بود و درصدد زنده کردن بافت‌های کهن شهری برآمد و راه حل‌های تزئینی شهری را عنوان کرد (Habibi et al., 2007, p.24). کریپر (1922) پیوستگی کامل میان فضاهای جدید و قدیم را ضروری دانسته و معتقد است که کارکردهای شهری را نباید از هم جدا کرد. لیچفیلد به ضرورت درک بهتر فرآیند فرسودگی و توافق بر روی چیزهایی که فرد سعی دارد به آن برسد تمرکز کرده و دانسیون در زمینه نحوه مواجهه با راه حل‌های جدید حل مسائل بافت‌های قدیم، معتقد است که باید بر روی نواحی که مشکل‌های آن‌ها به هم مرتبط بوده و هماهنگ و هم‌سنخ هستند تمرکز کنیم (Roberts, 2001, p.17).

کوین لینچ و جین جیکوبز از جمله اندیشمندان دیگری هستند که در زمینه بهسازی و نوسازی شهری در قرن بیستم براساس شهرسازی انسان‌گرا اظهار نظر کرده‌اند. به اعتقاد آنان باید در جریان بهسازی و نوسازی شهری، برنامه‌ریزی با مشارکت مردم و مشاوره با متخصصان و هماهنگی مسئولان و مردم شهر صورت گیرد (Shamaei, 2006, p.195). همچنین جیکوبز (1961) با بیان اصطلاح «بافت‌های مسأله دار مزمن» به اصل روابط انسانی همسایگی و موضوع خود ترمیمی و مشارکت مردم در امر بهسازی و بازآفرینی تأکید داشت (Pakzad, 2007, p.128).

کریستوفر الکساندر (1936) نیز در رابطه با بافت‌های فرسوده شهر و محوطه‌های تاریخی، بر ایجاد نظم ارگانیک، اندام‌واره یا سازمند، استفاده گسترده از مشارکت مردم تأکید می‌کرد (Pourjaafar, 2009, p.15) و معتقد به اصولی همچون تعادل پایدار و هماهنگی با سازمان اقتصادی، اجتماعی و محیطی بود (Habibi & Maghsoodi, 2007, p.50).

## ۶. معرفی محدوده مورد مطالعه

از میان شهرهای ایران، یزد از جمله شهرهایی است که از نظر آثار ارزشمند تاریخی در بافت قدیم آن، با معماری غنی و ویژگی‌های منحصر به فرد، که به قول استاد پیرنیا «هر خرابه‌اش دفتر زیبایی است» در سطح کشور و جهانی مورد توجه است (Aslani, 2004, p.71). ساختار بافت قدیم یزد متشکل از عناصر به هم پیوسته‌ای چون محله فهادان در شمال شهر، مجموعه مسجد جامع و بازار مربوطه به این مجموعه بازار بزرگ شهر، میدان امیرچخماق، میدان شاه طهماسب، مجموعه باغ خان و باغ دولت‌آباد است. این ساختار در نظام قدیم شهری، نقش ستون فقرات اقتصادی-سیاسی شهر را ایفا می‌کرد و به همراه بافت مسکونی که با آن پیوند داشته و از آن تغذیه می‌کرد، موجودیتی منسجم و یکپارچه را می‌ساخت. این ساختار و بافت یکپارچه تقریباً تا اوایل قرن بیستم که خیابان‌های جدید آغاز شد؛ نظام قدیم شهری یزد را شکل می‌داده است (Beyranvanzadeh et al., 2009, p.92).

وسعت بافت فرسوده شهر یزد حدود ۲۸۰۶ هکتار می‌باشد که در این میان محدوده بافت قدیم، وسعتی حدود ۷۴۳ هکتار را به خود اختصاص می‌دهد که شامل ۷ محله اصلی به نام‌های شش بادگیری، دولت‌آباد، فهادان، گازرگاه، گنبد سبز، گودال مصلی، و شیخ‌داد و ۴۲ زیر محله می‌باشد.

محله شش بادگیری یکی از محدوده‌های شهری و از مناطق مرکزی شهر یزد می‌باشد که در بخش جنوب شرقی بافت قدیم قرار دارد. این منطقه توسط چهار محور اصلی سواره محدود شده است. این چهار محور اصلی عبارتند از: خیابان آیت الله کاشانی در جنوب، خیابان سلمان فارسی در شمال، خیابان امام خمینی در غرب و امتداد خیابان منتظر قائم در شرق.

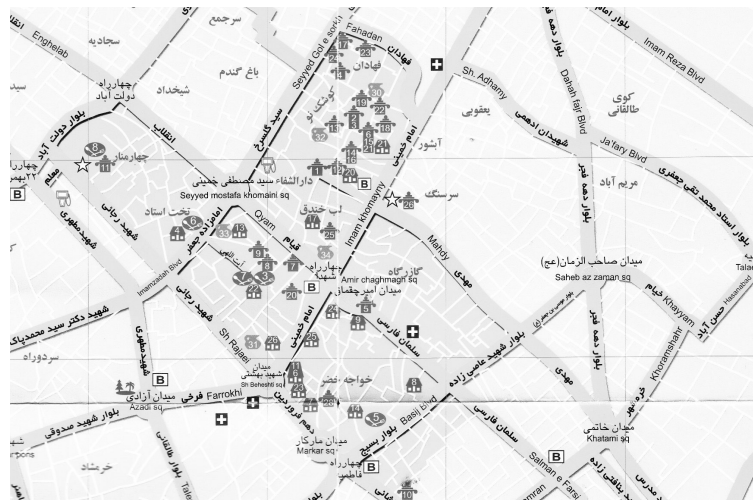
شکل ۲: نقشه محدوده بافت فرسوده یزد



(Armanshahr, 2007, p. 156)

این محدوده در حال حاضر با محدودیتی که توسط محورهای سواره اصلی به وجود آمده است، به صورت یک محدوده متشکل مطرح شده و با توجه به جمعیت این منطقه و تقسیم بندی محدوده‌های شهر در طرح جامع، مجموعاً برزن شهری را تشکیل می‌دهد، از عناصر شهری معروف به جز دو مجموعه امیرچخماق و دروازه قصاب‌ها که در مرز محدوده شمالی و جنوبی برزن قرار داشته و بیشتر در ارتباط با خیابان‌های اصلی قرار دارند، سایر عناصر تاریخی در داخل بافت مسکونی و در ارتباط با آن کار می‌کنند (p.15, 2004) سازمان بهسازی و نوسازی شهر یزد.

### شکل ۳: موقعیت برزن شش بادگیری در شهر یزد



#### سازمان بهسازی و نوسازی شهر یزد (2004, p.15)

محل‌های قدیمی برزن شش بادگیری عبارتند از:

- ۱- محله تل: محله تل واقع در این برزن در محله‌های پنبه کاران و شش بادگیری واقع شده و از شمال به میدان امیرچخماق، از جنوب به خیابان دهم فروردین و از شرق به بلوار بسیج و از غرب به خیابان امام خمینی منتهی می‌شود. تل در لغت به معنای تپه، بلندی و سربالایی می‌باشد، از آنجایی که این محل بلندتر از نقاط دیگر در قرن ۸ و ۹ هجری قمری واقع شده بود، این محله را سرتل (تل) نامیدند. به نظر می‌رسد با توجه به گسترش شهر در قرن نهم هجری و احداث محله امیرچخماق در این قرن، محله تل در همان دوران شکل گرفته باشد. از عناصر شاخص تاریخی در این محل می‌توان به خانه گلشن، مسجد الرحمن، باغ مرشد، میدان وقت و ساعت مارکار اشاره کرد (Khademzadeh, 2005, p.49).
- ۲- پنبه کاران: این محله، محله کوچکی در مجاورت محله نظرکرده و تل می‌باشد. چنانچه از نام آن بر می‌آید، محله مذکور محل زندگی پنبه کاران یزدی بوده است. با توجه به محدوده جغرافیایی محله و مجاورت محله‌های تل و شش بادگیری احتمال می‌رود که محله پنبه کاران در اوایل عهد صفوی شکل گرفته باشد. از جمله عناصر شاخص تاریخی این محله می‌توان به کاروانسرای غلامعلی سیاه، حسینیه و آب انبار پنبه کاران اشاره کرد (Khademzadeh, 2005, p.44).
- ۳- محله شش بادگیری
- ۴- محله امیرچخماق: از محله‌های معروف و قدیمی یزد می‌باشد و در ضلع جنوبی میدان امیرچخماق قرار گرفته است. این محله در قرن ۹ ه. ق بنا شده و به نام دھوک نیز خوانده می‌شود. از عناصر شاخص تاریخی آن، مسجد امیرچخماق، خانه رشتی‌ها، بقعه سستی فاطمه و کاروانسرای ابوالقاسم می‌باشد (Khademzadeh, 2005, p.12).
- ۵- دروازه قصاب‌ها
- ۶- نظرکرده: با توجه به هم‌جواری این محله با محله‌های زرتشتی نشین و لرد آسیاب، قدمت این محل به قرن ۹ و اواخر قرن ۱۰ ه. ق باز می‌شود. از عناصر شاخص تاریخی آن می‌توان به مسجد غریب و حسینیه نظرکرده اشاره نمود (Khademzadeh, 2005, p.184).
- ۷- لرد آسیاب
- ۸- خواجه خضر: لازم به ذکر است که با وجود عناصر مهم فرهنگی، تاریخی، مذهبی و خدماتی در این برزن، باز این محله نسبت به محله‌های مجاور دچار آسیب کالبدی-اجتماعی شده و اکنون روبه تخریب کامل نهاده است و بر همین اساس این تحقیق در پی احیاء مجدد این محدوده می‌باشد.

شکل ۴: برزن‌های تاریخی یزد و زیرمحل‌های آن‌ها



(Armanshahr, 2007, p.276)

## ۷. مفاهیم، دیدگاه‌ها و مبانی نظری

### ۷-۱- مفاهیم

#### الف - بافت شهری<sup>۳</sup>

بافت شهری گستره هم‌پیوندی است که از ریخت‌شناسی‌های متفاوت طی دوران حیات شهری در داخل محدوده شهر و حاشیه آن در تداوم و پیوند با شهر شکل گرفته باشند. این گستره می‌تواند از بناها، مجموعه‌ها، راه‌ها، فضاهای شهری، تأسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آن‌ها تشکیل شده باشد (Shafaei, 2005, p.6). برخی از صاحب‌نظران نیز بافت یک شهر را شامل تمامی عناصر و اجزای کالبدی شهر اعم از گونه‌های مختلف ساختمانی، فضاهای باز شهری و غیره فارغ از جنبه‌های اجتماعی، اقتصادی، محیطی و فرهنگی‌اش می‌دانند؛ در صورتی که بافت شهری تنها در سازمان کالبدی آن خلاصه نمی‌شود. آنچه در این بافت‌ها معنا دارد، ارزش‌های فضایی است که نسل‌ها با رفتارهای اجتماعی- فرهنگی خویش به آن تبلور بخشیده‌اند. تجربه شهر اهمیت دارد و نه چارچوب کالبدی آن.

#### ب- فرسودگی<sup>۴</sup>

فرسودگی یکی از مهم‌ترین مسائلی است که بافت‌های شهری بدان مبتلا می‌شوند و باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی‌قوارگی بافت‌های شهری می‌شود. فرسودگی عاملی است که باعث زدودن خاطره‌های جمعی، افول حیات شهری واقعی و شکل گرفتن حیات شهری روزمره می‌شود. هم‌چنین با کاهش عمر اثر و با شتابی کم و بیش تند، باعث حرکت سریع به سوی نقطه پایانی اثر می‌شود (Habibi & Maghsoodi, 2005, p.15). فرسودگی را می‌توان حالتی از حیات شهری دانست که بافت پویای شهری در یک وضعیت ایستا قرارگیرد و پویایی و تحول‌های مثبت و سازنده را تجربه نکند و هرگونه تغییر جدید در بافت هم در جهت تنزل کیفیت شهر و فضای شهری صورت گیرد.

#### ج- بافت مسأله‌دار و فرسوده شهری<sup>۵</sup>

در یک بیان کلی می‌توان بافت فرسوده و مسأله‌دار شهری را بافتی شمرد که جریان حیات و زندگی در آن به مخاطره افتاده باشد و روند طبیعی زندگی در آن وجود نداشته باشد. با توجه به تعبیر حیات شهری به کالبد مناسب توأم با فعالیت

ساکنان، بروز مسأله در بافت می‌تواند ناشی از نقصان در کالبد و یا فعالیت باشد. بروز مسأله می‌تواند ناشی از قدمت بافت و یا کمبود طرح‌های توسعه شهری و یا ناکارآمدی بافت در ارائه تسهیلات و خدمات شهری مناسب باشد (Armanshahr, 2007, p.4).

#### د- بازآفرینی شهری

این رویکرد تنها به دنبال باززنده سازی مناطق متروکه نیست، بلکه با مباحث گسترده‌تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی به خصوص برای کسانی که در محله‌های فقیرنشین زندگی می‌کنند، سروکار دارد. به صورت ایده‌آل، بازآفرینی شهری مشتمل بر فرموله کردن اهداف سیاسی، اجرای آن از طریق برنامه‌های اجرایی و بازنمایی مداوم عملکرد است. واژه Regeneration از ریشه فعل Regenerate به معنای احیاء کردن، جان دوباره بخشیدن، احیاء شدن و از نو رشد کردن گرفته شده‌است. در مطالعه‌های شهری به معنای احیاء، تجدید حیات، معاصر سازی و بازآفرینی به کار می‌رود. این رویکرد مفهوم جامعی است که به معنای بهبود وضعیت نواحی محروم در جنبه‌های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی می‌باشد (Hajipour, 2007, p.16). بنابراین بازآفرینی شهری عبارت است از: دید جامع و یکپارچه و مجموعه اقدام‌هایی که به حل مسائل شهری منجر می‌شود، به طوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی ناحیه‌ای را که دستخوش تغییر شده، فراهم کند (Roberts, 2000, p.17).

#### جدول ۱: دیدگاه‌های مؤثر در بازآفرینی شهری

دیدگاه	نکات مورد تأکید در هر مکتب	مأخذ
مکتب فرهنگ‌گرایی	- توجه به میراث فرهنگی و جلوگیری از نابودی تاریخ گذشته - توجه به فرهنگ ملی و سنت‌های قدیمی در توسعه شهری و بهسازی و مرمت - تکمیل بناها به سبک گذشته و کاربری موزه‌ای و مرمت بافت و بناهای شهری	حبیبی، ۱۳۷۵، ص ۱۶۳
مکتب انسان‌گرایی	- توجه به طبیعت و فرهنگ - توجه به حرکت انسان در فضاهای شهری - الهام از شالوده‌های پنهان و بارز کردن آن‌ها در بهسازی و نوسازی شهری - بهبود محیط شهری و شرایط زیستی ساکنان با مشارکت شهروندان - مطرح نمودن طرح‌های مرمتی با طرح‌های آمایش و شناخت محیط جغرافیایی - انجام بهسازی و نوسازی براساس بافت ارگانیک و سلسله مراتب عملکردی شهر قدیم و انطباق مکان و زمان در بنا یا مجموعه‌های شهری با حضور مطالعه‌های برنامه‌ریزی شهری	Hall, 1995, p. 229
دیدگاه بینابینی یا واقع‌گرا	- معتقد است که کلیتی که از آن به عنوان بافت قدیمی یاد می‌شود مجموعه‌ای همگن و هم‌ارزش نیست، بلکه طیف وسیعی از ارزشمندترین عرصه‌ها و مجموعه‌های تاریخی تا بخش بسیار فرسوده بافت شهری، که در برخی موارد حتی فاقد ارزش نگه‌داری را در بر می‌گیرد.	آرمانشهر، ۱۳۸۶، ص ۱۴

#### ۸. بحث

مرمت شهری مفهوم بسیار گسترده را شامل می‌شود و اقدام‌هایی را در برمی‌گیرد که در بافت‌های شهری دچار مسأله صورت می‌گیرد تا این بافت‌ها را به وضعیت تعادل پویا بین موجودیت کالبدی و مدنی‌شان سوق دهد (Falamaki, 2004, p.87). در سیر تکامل رویکردهای مرمت شهری به رویکرد بازآفرینی شهری، برخلاف گذشته دیگر تنها به کالبد بافت فرسوده توجه نمی‌شود و جنبه‌های مختلفی برای امر بازآفرینی شهری لحاظ می‌شود که عبارتند از (Kshavarz et al., 2010, p.85):

۱- **احیاء اقتصادی:** با بروز افت اقتصادی در شهرها که با کاهش اشتغال و عدم جذب سرمایه‌های داخلی و خارجی همراه بود تجدید حیات اقتصادی مطرح شد به طوری که در دهه ۱۹۹۰ برنامه‌ریزان شهری و شهرسازان در پی بروز مسائل و مشکل‌های ناشی از این وضعیت که برای مراکز شهری پیش آمده بود طرح‌های معاصر سازی مراکز شهری و یا حتی بازگرداندن افراد دارای توان اقتصادی را مطرح کردند. هدف اساسی از احیاء اقتصادی، ایجاد اشتغال و بهبود عرضه و تقاضای بازار نیروی کار از طریق جذب یا ایجاد اشتغال و بهبود کیفیت نیروی کار است. احیاء اقتصادی این مراکز زمینه حفظ و احیاء کالبدی و اجتماعی- فرهنگی آن‌ها را به وجود آورده و از تخریب طبیعی و تخریب برنامه‌ریزی شده سودجویان جلوگیری خواهد کرد.

۲- **احیاء کالبدی:** واحدهای مسکونی فرسوده، قطعه‌های زمین خالی، کارخانه‌های متروکه و مراکز شهری فرسوده، علائم ناتوانی شهر در تطبیق با تحول‌های سریع اقتصادی و اجتماعی هستند و هزینه‌هایی را برای استفاده مجدد و ترمیم تحمیل

می‌کنند که سبب کاهش سرمایه و ارزش املاک می‌شود. تجدید حیات کالبدی در راستای ارزیابی عناصر کالبدی به جستجوی محدودیت‌ها و توان‌های بالقوه کالبدی می‌پردازد و کالبد شهری را با تحول‌های سریع اقتصادی و اجتماعی مطابقت می‌دهد.

۳- **تجدید حیات محیطی:** که گام‌های مؤثر و مثبتی به سوی توسعه پایدار برمی‌دارد. این رهیافت بر پایداری منابع محیطی تأکید خاصی دارد و این امر از طریق ایجاد پایداری در ابعاد مختلف سیستم شهری به انجام می‌رسد.

۴- **تجدید حیات اجتماعی:** تقویت اجتماع‌های محلی، گسترش بینش اجتماعی، توانمندسازی اجتماع‌های فردی، توجه به نیازهای گروه‌های خاص اجتماعی شیوه‌هایی هستند که در تجدید حیات اجتماعی روی آن‌ها تأکید می‌شود و از طریق هویت اجتماعی و زمینه‌های مشارکت در ناحیه بافت تاریخی، تجدید حیات ایجاد می‌شود.

## ۸-۱- اصول مهم در باز آفرینی شهری

### الف - زمینه‌گرایی

زمینه‌گرایی، ضامن موفقیت مداخله‌ها و طرح‌های مرمتی در شهرهای ما است و در این فرآیند باید عوامل اصلی توفیق جهانی‌را شناسایی شده و با زمینه خود تطبیق داده شوند.

### ب- تداوم مداخلات

مجموع اقدامات دفعی و ضربتی نمی‌تواند یکباره به تجدیدحیات و روان‌بخشی مراکز شهری بیانجامد. تداوم از اصول مهم این‌گونه طرح‌ها می‌باشد. طرح‌های تجدیدحیات باید بتوانند به تدریج، ارزش‌های گذشته را با حال و آینده برقرار سازند و به احساس هویت و ایجاد خاطرهٔ جمعی یاری رسانند. مقیاس و آهنگ مداخله در بافت‌های ارزشمند قدیمی و تاریخی باید به گونه‌ای انتخاب شود که هم جریان زندگی در آن‌ها خدشه‌دار نشود و هم با تداوم خود، امید و حس مشارکت در فرآیند تجدید حیات را در میان ساکنان افزایش دهد.

### ج- سنت و اصالت

سنت معمولاً همراه با عادت‌های ذهنی و راه و روش همیشگی انجام کارهاست. به‌طور عموم، چیزی را که متعلق به راه و رسم گذشتگان در انجام امور است سنتی می‌دانند. سنت می‌تواند شامل معیارهایی باشد در مورد این‌که استفاده از چه چیزی دریافت درست و مناسب است.

اصالت بدون شک ارزش و هدفی پسندیده برای مداخله در بافت قدیم در هر زمانی است. اصالت را می‌توان مشخصاً به تعلق داشتن به شخص، جامعه، مکان و زمان خاصی تعبیر کرد. به‌طور مثال اصالت مراسم عبادی و یا جشن‌های خاص می‌تواند ما فوق زمان، مکان و حتی با تغییرات در جنبه‌های ضروری آن حفظ شود (Jbaro, 2005, p.7).

## ۸-۲- انواع طرح‌های باز آفرینی بافت فرسوده شهری

الف- **طرح‌های راهبردی ساختاری:** این طرح بافت قدیم را با توجه به نقش و جایگاه آن در کل شهر مطالعه می‌کند. طرح راهبردی- ساختاری با بررسی قابلیت‌ها، توان‌های بالقوه، مسائل و مشکل‌ها و نیازهای منطقه، سیاست‌ها و راهبردهایی را به منظور توسعه در مقیاس کلان، ارائه می‌دهد. این طرح از ورود به مسائل جزئی پرهیز دارد.

ب- **طرح‌های ویژه موضعی:** این طرح ضمن ارائه پیشنهادها کلی در زمینه کاربری، دسترسی و تراکم، محدوده‌های همگن را شناسایی و حوزه‌های مختلف مداخله را اعم از بهسازی، نوسازی و تعیین ضوابط و مقررات کلی مداخله در هر حوزه را پیشنهاد می‌کند.

ج- **طرح‌های طراحی شهری:** این طرح در محدوده‌هایی تهیه می‌شود که قبلاً در طرح‌های بهسازی تعیین شده‌اند. پروژه‌های طراحی شهری، پیشنهادهایی را به منظور ساماندهی سیما، منظر و فضای شهری ارائه می‌کند.

د- **طرح‌های مرمت:** طرح‌هایی هستند که به منظور مرمت و احیای ابنیه تاریخی تهیه می‌شوند. این طرح‌ها ضمن ترمیم خرابی‌های گذشته و آسیب‌های وارد بر بنا، موضوع احیاء و عملکرد جدید به این بناها را متناسب با نیازهای زندگی روزمره در نظر دارند.

ه- **طرح‌های معماری:** طرح‌هایی هستند که می‌توانند در هر دو حوزه بهسازی و نوسازی تهیه و به اجراء درآیند که مهم‌ترین ویژگی این طرح‌ها، استفاده از ارزش‌های معماری گذشته است.



## جدول ۲: انواع طرح‌های بازآفرینی شهری

طرح‌های راهبردی	در سطح کل بافت‌های فرسوده
طرح‌های ویژه موضعی	در سطح بخشی از بافت‌های فرسوده
طرح‌های طراحی شهری	
طرح‌های مرمت	در سطح یک فضای شهری و یا چند پلاک
طرح‌های معماری	

## ۳-۸- بررسی محله شش بادگیری

## ۱-۳-۸- ساختار اجتماعی

جمعیت بافت تاریخی یزد در سال ۱۳۸۵ برابر ۴۲۸۵۱ نفر و نرخ رشد در آن برابر ۲/۳۴- بوده است. این در حالی است که جمعیت برزن شش بادگیری در این سرشماری معادل ۴۵۳۲ نفر و ۱۰/۵۸ درصد از جمعیت کل بافت تاریخی بوده است و نرخ رشد آن معادل ۰/۳۶- بوده است (مرکز آمار ایران).  
تعداد خانوار ساکن در این محله برابر ۱۲۱۷ خانوار می‌باشد که معادل ۱۰/۰۷ درصد از خانوارهای بافت تاریخی و ۱/۰۹ درصد از خانوارهای شهر یزد می‌باشد و بعد خانوار نیز معادل ۳/۷۱ نفر است که بالاترین میزان بعد خانوار در کل بافت تاریخی در این محله وجود دارد (Armanshahr, 2008, p.45).  
از نظر نسبت جنسی با توجه به نسبت ۱۰۱/۳۱ در کل بافت تاریخی یزد و بیشتر بودن تعداد مردان به زنان در کل، در این محله نسبت جنسی معادل ۱۰۰/۱۸ بوده که نشان‌دهنده برابر بودن زنان و مردان می‌باشد.  
با توجه به جوان بودن ساختار سنی شهر یزد، در محله شش بادگیری در گروه سنی ۳۰-۱۵ سال تعداد مردان و در گروه سنی بالای ۶۵ سال تعداد زنان بیشتر است.  
میزان باسوادی در این محله نیز معادل ۵۳/۳ درصد می‌باشد که درصد نسبت پایینی است (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵).

## ۲-۳-۸- ساختار اقتصادی

حدود ۷۸/۷ درصد از جمعیت این محله در سال ۱۳۷۵، جمعیت در سن کار را تشکیل می‌داده است که در سال ۱۳۸۵ به ۸۳/۱ درصد افزایش یافته است؛ این در حالی است که جمعیت فعال این محله در سال ۱۳۷۵ برابر ۲۴/۸ درصد و در سال ۱۳۸۵ برابر ۳۰/۹ درصد نسبت به کل جمعیت بوده است، با این حال سهم جمعیت فعال این محله، کم‌ترین سهم را در بین محله‌های بافت تاریخی در این دهه داشته است.  
در طول دهه ۸۵-۷۵ بر خلاف سایر محله‌های قدیمی شهر یزد، از نظر نرخ اشتغال با افزایش و از نظر نرخ بیکاری با کاهش در این محله مواجه بوده‌ایم و بار تکفل واقعی نیز در طول این دهه از ۳/۳۳ به ۲/۳۴ کاهش یافته است.  
غفل اکثر سرپرستان خانوار در این محله کارگری و درآمد ماهیانه بیشتر ساکنان کمتر از ۲۰۰ هزار تومان می‌باشد (Ar- manshahr, 2008, p.45).

## ۳-۳-۸- مسکن و ساختمان

مساحت کاربری مسکونی در این محله ۴۱/۷ هکتار و مساحت کل محله ۶۹/۴۸ هکتار می‌باشد که تراکم خالص جمعیتی ۱۱۰ و تراکم ناخالص جمعیتی ۶۵ نفر در هکتار می‌باشد (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵).  
در سال ۱۳۸۵ تعداد ۱۵۴۱ واحد مسکونی در این محدوده وجود داشته و ضریب سکونت برابر ۰/۷۹ بوده که نشان‌دهنده واحدهای مسکونی بیش از نیاز ساکنین در این محله می‌باشد (Armanshahr, 2008, p.27).  
در بررسی سابقه سکونت در محله‌های بافت تاریخی یزد، بیش از ۶۰ درصد از ساکنین محله‌ها جزء ساکنین قدیمی محله‌ها بوده‌اند و بومی محل محسوب می‌شوند که این امر تأثیر قابل توجهی در میزان مشارکت در این بافت‌ها دارد؛ این در حالی است که حدود ۶۳ درصد از ساکنین محله شش بادگیری نیز بومی آن محل محسوب می‌شوند.  
در این برزن ۷۹/۲ درصد از محل‌های سکونت به صورت ملکی عرضه و اعیان و ۴ درصد به صورت ملکی اعیان و ۱۴/۹ درصد به صورت اجاره‌ای به تصرف درآمده است. این در حالی است که حدود ۹۳/۴ درصد از مالکیت در این محله به صورت شخصی می‌باشد و ۲/۷ درصد دولتی و ۱/۱ درصد وقفی می‌باشد.  
متوسط ارزش زمین مسکونی در این محله در سال ۱۳۸۷ برابر ۲۱۰۰ هزار ریال و متوسط قیمت مسکن معادل ۲۰۰ هزار ریال بوده است که از متوسط قیمت در سایر محله‌های قدیمی و قسمت‌های دیگر شهر پایین‌تر می‌باشد.

#### ۴-۳-۸- ویژگی‌های مدیریتی

در این محله حدود ۲/۸۸ درصد از بناهای واجد ارزش میراثی قرار گرفته که حدود ۷/۹ درصد از سهم محله‌های بافت تاریخی شهر یزد را در ارتباط با گردشگری به خود اختصاص داده است، این در حالی است که حدود ۱۳/۲۴ درصد از فعالیت‌های عمرانی شهرداری ناحیه تاریخی به این محله اختصاص یافته است. سرمایه‌گذاری‌های انجام‌شده در این محدوده نیز حدود ۱۰ درصد در بخش مسکونی، ۱۵ درصد در بخش تجاری و ۲۳ درصد در بخش اقامتی و پذیرایی بوده است که نسبت به سایر محله‌ها وضعیت نسبتاً خوبی دارد (Armanshahr, 2008, p.96).

#### ۵-۳-۸- کاربری اراضی

حدود ۴۶/۷ درصد از کاربری‌های محل شش بادگیری مسکونی، ۱/۸ درصد آموزشی، ۱۷/۶ درصد درمانی، ۰/۲۲ درصد بهداشتی، ۱/۵۷ درصد مذهبی، ۱/۵۴ درصد فرهنگی، ۰/۱ درصد ورزشی، ۰/۴۶ درصد فضای سبز، ۳/۹۵ درصد تجاری، ۰/۰۵ درصد اداری، ۰/۱۳ درصد کارگاه تولیدی، ۰/۴۹ درصد انبار، ۰/۳ درصد تأسیسات، ۱/۶ درصد پارکینگ، ۱۶/۲ درصد شبکه ارتباطی و ۶/۹ درصد زمین بایر می‌باشد و فاقد کاربری‌های خدماتی است. این در حالی است که این میزان کاربری در وضع موجود مقدار زیادی تا میزان سرانه مطلوب فاصله دارد به این معنا که با بالابودن میزان کاربری‌های مسکونی، افزایش کاربری‌های فضای سبز، آموزشی، فرهنگی و غیره بیشتر احساس می‌شود (Armanshahr, 2008, p.159).

#### ۴-۸- تحلیل مشکل‌های باز آفرینی در بافت فرسوده شش بادگیری

بافت‌های فرسوده، مجموعه‌ای از مسائل و مشکل‌های اجتماعی، اقتصادی، حقوقی، کالبدی، مدیریتی و غیره را دارا می‌باشند که در جهت احیاء و باز آفرینی آن‌ها، لازم است که این مشکل‌ها شناسایی شده و در جهت رفع آن‌ها راه‌کارهایی اندیشیده شود. در محدوده بافت فرسوده شهر یزد و خصوصاً بافت محله شش بادگیری با توجه به بررسی‌های صورت گرفته و مطالعه‌های میدانی، مشکل‌هایی به چشم می‌خورد که عبارتند از:

**الف- مشکل‌های مدیریتی:** شهر یکی از پیچیده‌ترین و متنوع‌ترین جلوه‌های زندگی بشری را در خود دارد و به تبع آن، نظام مدیریت شهری نیز از پیچیدگی‌هایی برخوردار است (Saidniya, 2001, p.21). این پیچیدگی در ناحیه تاریخی شهرها به مراتب بیشتر است. مدیریت شهری ناحیه تاریخی شهر یزد تابعی از سیستم مدیریت شهری خود یزد می‌باشد و از سطوح مختلفی برخوردار است که شامل عوامل تصمیم‌گیر، اسناد و ابزار تصمیم‌گیری، ویژگی‌های سیستم مدیریت شهری، اجزاء و وظایف آن‌ها و غیره می‌باشد که هر کدام مسائل و مشکل‌های خاص خود را دارند. به عنوان مثال اسناد و ابزار تصمیم‌گیری شامل سند جامع توسعه شهر یزد یا سند تفصیلی بافت تاریخی و غیره اکثراً به دلیل بلند بودن افق برنامه نتوانسته‌اند که هم‌گام با سیستم شهری پویا، سریع پیش روند. همچنین فراهم نبودن منابع مالی لازم برای اجرای پیشنهادهای برنامه باعث طولانی شدن زمان اجرا و به اجرا نرسیدن برخی دیگر از برنامه‌ها شده است. همچنین سند تفصیلی ناحیه تاریخی علی‌رغم آن‌که باید از دقت و جامعیت کامل برخوردار باشد، صرفاً به مطالعه کالبدی بافت تاریخی بدون دخالت مطالعه‌های اقتصادی- اجتماعی پرداخته و فقط در راستای طراحی چند خیابان و اجرای برخی از کاربری‌های اراضی پرداخته است (Kalantari & pourahmad, 2006, p.89).

در بخش عاملان تصمیم‌گیری نیز به دلیل تعدد دستگاه‌ها، عدم استقلال شهرداری ناحیه تاریخی، عدم مشارکت بخش خصوصی و مردمی، کمبود نیروی متخصص و عدم شناخت کافی از امکانات ناحیه تاریخی، مشکل‌هایی به چشم می‌خورد. کمبود و یا فقدان برخی از تأسیسات و خدمات و عدم حفظ و نگهداری خدمات موجود توسط شهرداری ناحیه تاریخی و از جمله برزن شش بادگیری از مسائل دیگری است که باعث شده تا بهداشت عمومی در این محله مورد تهدید واقع شود که خود این عامل باعث گریز ساکنین از این محل و عدم تمایل مردم به جزئی‌ترین سرمایه‌گذاری‌ها می‌شود (Kalantari & pourahmad, 2006, p.90).

**ب- مشکلات اجتماعی- اقتصادی:** در محله مورد نظر با توجه به بالابودن بعد خانوار و جمعیت و قرار گرفتن اکثر جمعیت در سنین جوانی و پایین بودن سطح سواد، مشکل‌هایی را در پی دارد که یکی از آن‌ها عدم اعتماد ساکنان به شهرداری و اقدام‌های آن می‌باشد. این مسأله نیز ناشی از عدم آگاهی ساکنان به طرح‌های نوسازی و مشارکت ندادن آن‌ها در طرح‌ها می‌باشد. همچنین بسیاری از اهالی محل با از بین بردن ساختمان‌های قدیمی و تغییرات کالبدی در محله کاملاً مخالف هستند و دوست ندارند که سبک زندگی آن‌ها تغییر نماید. از نظر امنیت اجتماعی، میزان رضایتمندی ساکنین در سطح متوسط می‌باشد (Armanshahr, 2007, p.90).

**ج- تحلیل مشکل‌های کالبدی:** اکثر ساکنان این محله در خانه‌های شخصی اقامت داشته و مایل به جابه‌جایی و سکونت در خانه‌های آپارتمانی نیستند. قیمت زمین در این محله پایین بوده که این مسأله به عنوان یک نقطه ضعف محسوب می‌شود؛ زیرا سبب مهاجرت افراد از طبقه پایین اقشار اجتماعی به بافت شده که خود مسائلی مانند عدم

توانمندی ساکنین در نوسازی بافت، کاهش میزان امنیت اجتماعی و غیره را در پی دارد. همچنین الگوی سکونت تعداد زیاد خانوار در واحدهای مسکونی و سرانه پایین زیربنا و قلمرو مستقل هر خانواده در این برزن به وضوح دیده می‌شود. اما علی‌رغم بومی بودن اکثر ساکنین بافت و وجود تعلق خاطر به محله در آن‌ها، حدود ۶۰ درصد از ساکنین مایل به مهاجرت از بافت تاریخی می‌باشند. دلایل آن‌ها نیز مسائلی مانند عدم دسترسی به امکانات رفاهی، وجود مشکلات فرهنگی و بهداشتی، فرسودگی کالبدی بافت محله‌ها و عرض کم معابر می‌باشد (Armanshahr, 2007, p.53). کمبود برخی تأسیسات و خدمات و عدم حفظ و نگهداری خدمات موجود توسط شهرداری ناحیه تاریخی از جمله مشکل‌های دیگری است که باعث شده است که، بهداشت عمومی محله مورد تهدید واقع شود و اکثریت ساکنان محل، کمبود و یا نبود خدمات و تجهیزات شهری را به عنوان مشکل عمده ذکر می‌کنند. از نظر فضای سبز و اماکن فرهنگی نیز کمبودهایی مشاهده می‌شود. علاوه بر موارد ذکر شده، وجود مهاجران از قومیت‌های مختلف، وجود زمین‌های وقف و بایر، عدم سرمایه مالی ساکنین در نوسازی بنا و میزان پایین سرمایه‌گذاری دولت و بخش خصوصی در این محدوده از مشکل‌های عمده دیگر این محله محسوب می‌شود.

## ۹. یافته‌های تحقیق

### ۹-۱- تبیین عوامل درونی و بیرونی مؤثر بر بازآفرینی بافت فرسوده برزن شش بادگیری

برای بررسی و تحلیل مشکل‌های محله شش بادگیری، ابتدا ماتریس عوامل داخلی<sup>۶</sup> و خارجی را تشکیل داده و به ارزیابی آن پرداخته می‌شود. در این ارزیابی، پس از مشخص کردن مهم‌ترین نقاط قوت و ضعف به عنوان عوامل درونی و مهم‌ترین فرصت‌ها و تهدیدها به عنوان عوامل بیرونی، ماتریسی تشکیل داده و براساس اثر احتمالی آن‌ها بر موقعیت فعلی محله، وزنی از ۱ (مهم‌ترین) تا ۰ (بی‌اهمیت) داده می‌شود که هرچه مقدار وزن بیشتر باشد، تأثیر آن عامل بر موقعیت کنونی و آینده مجموعه بیشتر خواهد بود (جمع این وزن‌ها بدون توجه به تعداد عوامل، عدد ۱ است. جهت انجام این کار پیشنهاد می‌شود به هر عامل عددی بین ۱ تا ۵ را اختصاص داده، سپس ستون را نرمالیزه نموده تا وزن‌های بین صفر تا یک برای هر عامل به دست آمده و مجموع اوزان نیز یک شود). در حقیقت «وزن» هر عامل معرف آن است که: «میزان اهمیت و اثربخشی نسبی هر عامل تا چه اندازه است؟». سپس برای درجه‌بندی عوامل، به هر عامل بر اساس اهمیت و موقعیت کنونی محله، امتیازی از ۴ (بسیار خوب) تا ۱ (ضعیف) داده می‌شود که این درجه‌بندی نشان می‌دهد که این محله چگونه به هر یک از عوامل خارجی و داخلی پاسخ می‌دهد. برای محاسبه اوزان به‌هنگار (امتیاز وزنی) عوامل نیز، وزن را در درجه هر عامل ضرب می‌شود که در نهایت برای هر عامل، یک امتیاز به دست می‌آید که جمع نهایی آن‌ها صرف‌نظر از تعداد عوامل، بین یک تا چهار و میانگین آن‌ها ۲/۵ خواهد بود. سرانجام، امتیازهای وزنی تمام عوامل خارجی و داخلی را به صورت جداگانه با یکدیگر جمع نموده و امتیاز وزنی کل محاسبه می‌شود، که این امتیاز نشان دهنده آن است که سیستم چگونه به عوامل و نیروهای موجود و بالقوه در محیط درونی و بیرونی‌اش پاسخ می‌دهد (Hekmatnia & Mousavi, 2006, pp.286-287).

در نهایت امتیازهای به دست آمده بر روی نمودار چهارخانه‌ای ماتریس داخلی- خارجی منتقل می‌شود که اگر نمره نهایی عوامل داخلی بر روی محور Xها از ۲/۵ کمتر باشد، بدین معنی است که محدوده از نظر عوامل داخلی دچار ضعف می‌باشد. به همین ترتیب جمع نمره‌های نهایی عوامل خارجی بر روی محور Yها، از ۱ تا ۲/۵ بیانگر میزان تهدید و نمره‌های ۲/۵ تا ۴ بیانگر میزان فرصت است. قرارگرفتن در هر یک از خانه‌های ماتریس داخلی و خارجی چهارخانه‌ای، مفاهیم راهبردی خاصی دارد. می‌توان ماتریس داخلی- خارجی را به سه ناحیه عمده تقسیم کرد و برای هر یک از آن‌ها از راهبردهای متفاوتی استفاده نمود. انواع راهبردهای مطرح عبارتند از: راهبردهای متمرکز؛ راهبردهای تنوع؛ راهبردهای یکپارچگی؛ راهبردهای تدافعی. برای بخش‌هایی که در خانه‌های ۱، ۲ یا ۴ قرار می‌گیرند می‌توان راهبردهای رشد و ساخت را اجراء نمود. برای واحدهایی که در خانه‌های ۳، ۵ یا ۷ قرار می‌گیرند باید راهبردهایی را به اجراء در آورد که هدفشان حفظ و نگهداری وضع موجود باشد. برای واحدهایی که در خانه‌های ۶، ۸ و ۹ قرار می‌گیرند باید به راهبردهای برداشت محصول یا رها کردن، روی آورد (David, 2009, p.120).

لازم به ذکر است که عوامل درونی (نقاط قوت و ضعف) محله از بررسی وضع موجود برزن شش بادگیری استخراج شده و عوامل بیرونی (فرصت‌ها و تهدیدها) نیز با بررسی‌های میدانی و مصاحبه با کارشناسان استخراج شده است.

جدول ۳: ماتریس نقاط قوت، ضعف، تهدید و فرصت برزن شش بادگیری یزد

شرایط بیرونی		شرایط درونی	
تهدیدها (Threats)	فرصت‌ها (Opportunities)	نقاط ضعف (Weakness)	نقاط قوت (Strengths)
T۱- فرسودگی عمومی بافت قدیم T۲- کمبود فضای باز و سبز T۳- تمایل اقبال کم درآمد و مهاجر به سکونت در این محل T۴- عدم تمایل به سرمایه‌گذاری در بافت فرسوده T۵- مشکل‌های جلب مشارکت مردمی و جذب افراد با توان اقتصادی بالا T۶- ضعف اختیارات مدیریت محلی T۷- عمر کم دوره مدیریت مدیران شهری T۸- تعدد نهادهای تصمیم‌گیر در ارتباط با امور شهری محله T۹- ناهماهنگی میان قوانین وضع شده در سازمان‌های ذی‌ربط T۱۰- کمبود نیروی متخصص در کادر شهرداری	O۱- وجود دسترسی‌های در پیرامون محدوده O۲- نزدیکی به مراکز بهداشتی درمانی مرکز شهر O۳- امکان استفاده از زمین‌های باپرو و تخریبی برای ساخت پارکینگ O۴- وجود ساکنان قدیمی علاقه‌مند به بافت قدیمی O۵- وجود مکان‌های حائز اهمیت در بخش گردشگری O۶- بالا بودن توان اقتصادی برخی از مالکان قدیم محله O۷- توجه زیاد مسئولان به این بخش از بافت قدیم شهر O۸- وجود قوانین مرتبط با تعریض معابر و دخالت در شبکه راه‌ها O۹- وجود قوانین مرتبط با مرمت بناها O۱۰- مشارکت اکثر ساکنان محله O۱۱- توجه مدیریت شهری به مشارکت O۱۲- ایجاد برخی از خانه‌های سنتی به صورت رستوران	W۱- کمبود فضای سبز و فقدان فضای باز عمومی W۲- غالب بودن کاربری مسکونی و عدم تنوع کاربری‌های دیگر در محله W۳- کمبود خدمات عمومی W۴- کمبود تاسیسات و تجهیزات شهری W۵- فرسودگی زیاد در بافت‌های کالبدی محله W۶- بالا بودن عمر ساختمان‌ها W۷- غیر استاندارد بودن مصالح در اغلب ساختمان‌ها W۸- مقاوم نبودن ساختمان‌ها در مقابل سوانح طبیعی W۹- کمبود فضای بهداشتی-درمانی W۱۰- کمبود پارکینگ و شبکه‌های ارتباطی در سطح محل W۱۱- سطح نازل سرمایه‌گذاری‌های کلان بخش خصوصی در سطح منطقه. W۱۲- عرض کم کوچه‌ها و معابر W۱۳- سکونت اقشار کم درآمد و بعضاً مهاجر در محله W۱۴- گرایش افراد قدیمی به سکونت در خارج از محله W۱۵- وجود برخی مناظر بصری ناهنجار در محله W۱۶- وجود کاربری‌های ناسازگار W۱۷- ضعف در جمع‌آوری زباله (به صورت سنتی)	S۱- امکان بازسازی و ساماندهی فضایی S۲- امکان ایجاد فضاهای شهری با هویت S۳- قدمت سکونت در محله S۴- تمایل خانوارها برای بهسازی مسکن S۵- وجود زمینه‌های مشارکت S۶- پایین بودن اجاره بها و قیمت مسکن S۷- توانمندی بیشتر ساکنان پیشین S۸- مالکیت خصوصی املاک S۹- فعالیت زیاد شهرداری و سازمان عمران و بهسازی برای بهبود این محله S۱۰- آسانی مداخله در بافت (ساختمان‌های قدیمی و یک طبقه)

ماتریس ارزیابی عوامل درونی در جدول ۴ آمده است.

جدول ۴: ماتریس ارزیابی عوامل درونی (نقاط قوت و ضعف)

کد عوامل	نقاط قوت و ضعف	وزن	امتیاز	امتیاز موزون
S۱	- امکان بازسازی و ساماندهی فضایی	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
S۲	- امکان ایجاد فضاهای شهری با هویت	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
S۳	- قدمت سکونت در محله	۰/۰۲	۴	۰/۰۸
S۴	- تمایل خانوارها برای بهسازی مسکن	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
S۵	- وجود زمینه‌های مشارکت	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
S۶	- پایین بودن اجاره بها و قیمت مسکن	۰/۰۳	۳	۰/۰۹
S۷	- توانمندی بیشتر ساکنان پیشین	۰/۰۳	۴	۰/۱۲
S۸	- مالکیت خصوصی املاک	۰/۰۳	۳	۰/۰۹
S۹	- توجه زیاد شهرداری و سازمان عمران و بهسازی برای بهبود این محله	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
S۱۰	- آسانی مداخله در بافت (ساختمان‌های قدیمی و یک طبقه)	۰/۰۴	۳	۰/۱۲

۰/۰۸	۲	۰/۰۴	- کمبود فضای سبز و فقدان فضای باز عمومی	W۱	فروتنی
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	- غالب بودن کاربری مسکونی و عدم تنوع کاربریهای دیگر در محله	W۲	
۰/۰۳	۱	۰/۰۳	- کمبود خدمات عمومی	W۳	
۰/۰۴	۱	۰/۰۴	- کمبود تأسیسات و تجهیزات شهری	W۴	
۰/۰۶	۲	۰/۰۳	- فرسودگی زیاد در بافت‌های کالبدی محله	W۵	
۰/۰۶	۲	۰/۰۳	- بالای بودن عمر ساختمان‌ها	W۶	
۰/۰۴	۱	۰/۰۴	- غیر استاندارد بودن مصالح در اغلب ساختمان‌ها	W۷	
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	- مقاوم نبودن ساختمان‌ها در مقابل سوانح طبیعی	W۸	
۰/۰۳	۱	۰/۰۳	- کمبود فضای بهداشتی- درمانی	W۹	
۰/۰۳	۱	۰/۰۳	- کمبود پارکینگ و شبکه‌های ارتباطی در سطح محل	W۱۰	
۰/۰۲	۱	۰/۰۲	- عرض کم کوچه‌ها و معابر	W۱۱	
۰/۰۴	۱	۰/۰۴	- سکونت اقشار کم‌درآمد و بعضاً مهاجر در محله	W۱۲	
۰/۰۶	۲	۰/۰۳	- گرایش افراد قدیمی به سکونت در خارج از محله	W۱۳	
۰/۰۳	۱	۰/۰۳	- وجود برخی مناظر بصری ناهنجار در محله	W۱۴	
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	- وجود کاربری‌های ناسازگار	W۱۵	
۰/۰۶	۲	۰/۰۳	- ضعف در جمع‌آوری زباله (به صورت سنتی)	W۱۶	
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	- ضعف اقدام‌های عمرانی شهرداری	W۱۷	
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	- درآمد پایین اکثریت ساکنین	W۱۸	
۰/۰۳	۱	۰/۰۳	- عدم وجود الگوی ساخت و ساز مناسب	W۱۹	
۲/۱۴		۱		جمع	

برای ارزیابی عوامل بیرونی، ماتریس فرصت‌ها و تهدیدها را ترتیب داده و به آن‌ها امتیاز می‌دهیم.

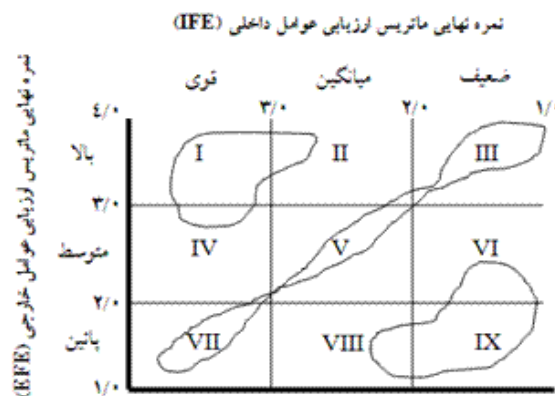
#### جدول ۵: ماتریس ارزیابی عوامل بیرونی (فرصت‌ها و تهدیدها)

امتیاز موزون	امتیاز	وزن	فرصت‌ها و تهدیدها	کد عوامل	فروتنی
۰/۱۸	۳	۰/۰۶	- وجود دسترسی‌های در پیرامون محدوده	۰۱	
۰/۲	۴	۰/۰۵	- نزدیکی به مراکز بهداشتی-درمانی مرکز شهر	۰۲	
۰/۲۴	۴	۰/۰۶	- امکان استفاده از زمین‌های بایر و تخریبی برای ساخت پارکینگ	۰۳	
۰/۰۹	۳	۰/۰۳	- وجود ساکنان قدیمی علاقه‌مند به بافت قدیمی	O۴	
۰/۱	۲	۰/۰۵	- وجود مکان‌های حائز اهمیت در بخش گردشگری	۰۵	
۰/۰۶	۳	۰/۰۲	- بالای بودن توان اقتصادی برخی از مالکان قدیم محله	۰۶	
۰/۲	۴	۰/۰۵	- توجه زیاد مسئولان به این بخش از بافت قدیم شهر	۰۷	
۰/۲۴	۴	۰/۰۶	- وجود قوانین مرتبط با تعریض معابر و دخالت در شبکه راه‌ها	۰۸	
۰/۲	۴	۰/۰۵	- وجود قوانین مرتبط با مرمت بناها	O۹	
۰/۱۲	۳	۰/۰۴	- مشارکت اکثر ساکنان محله	O۱۰	
۰/۱۸	۳	۰/۰۶	- توجه مدیریت شهری به مشارکت	O۱۱	
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	- ایجاد برخی از خانه‌های سنتی به صورت رستوران	O۱۲	

۰/۰۴	۱	۰/۰۴	- فرسودگی عمومی بافت قدیم	T۱	تهدیدها
۰/۱	۲	۰/۰۵	- کمبود فضای باز و سبز	T۲	
۰/۰۴	۱	۰/۰۴	- عدم تمایل به سرمایه‌گذاری دریافت فرسوده	T۳	
۰/۰۶	۲	۰/۰۳	تمایل اقشار کم درآمد و مهاجر به سکونت در این محل	T۴	
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	مشکل‌های جلب مشارکت مردمی و جذب افراد با توان اقتصادی بالا	T۵	
۰/۰۵	۱	۰/۰۵	- ضعف اختیارات مدیریتی محلی	T۶	
۰/۰۳	۱	۰/۰۳	- عمر کم دوره مدیریت مدیران شهری	T۷	
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	- تعدد نهادهای تصمیم‌گیری در ارتباط با امور شهری محله	T۸	
۰/۰۳	۱	۰/۰۳	ناهماهنگی میان قوانین وضع شده در سازمان‌های ذی‌ربط	T۹	
۰/۰۵	۱	۰/۰۵	کمبود نیروی متخصص در کادر شهرداری	T۱۰	
۰/۰۶	۲	۰/۰۳	نارسایی راه‌ها و حمل و نقل عمومی	T۱۱	
۲/۵۱		۱		جمع	

در نهایت امتیاز عوامل درونی (۲/۱۴) و بیرونی (۲/۵۱) بر روی نمودار چهارخانه‌ای منتقل می‌شود که بر اساس آن می‌توان راهبردهایی را ارائه داد.

#### شکل ۵: ماتریس ارزیابی عوامل داخلی و خارجی



(Hekmatnia & Mousavi, 2006, p.286)

پس از تحلیل داده‌های گردآوری شده، این نتیجه حاصل می‌شود که وضعیت محدوده مورد مطالعه، در خانه ۵ ماتریس عوامل داخلی و خارجی قرار گرفته و باید راهبردهای حفظ و نگهداری اتخاذ شود. بنابراین در چنین شرایطی، می‌توان از راهبردهای متمرکز<sup>۷</sup> استفاده کرد، زیرا به تلاش‌های متمرکز و فشرده‌ای نیاز است تا علاوه بر حفظ وضع موجود، تلاش کافی در زمینه تقویت نقاط قوت و استفاده بهینه از آن‌ها، کاهش نقاط ضعف و تبدیل آن‌ها به نقطه قوت و استفاده بهینه از فرصت‌ها و تبدیل تهدیدها به فرصت صورت پذیرد.

#### ۲-۹- راهبردها

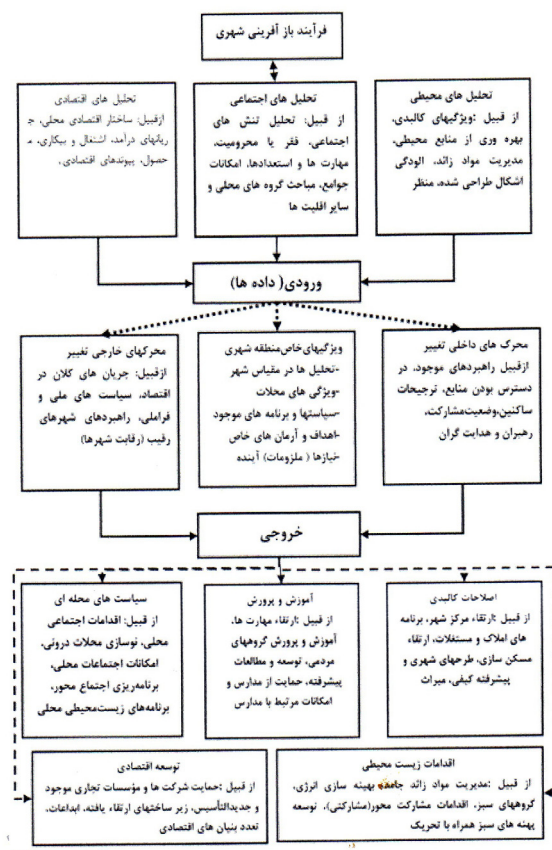
با توجه به موارد ارائه شده، راهبردهایی که جهت بازآفرینی شهری قابل توجه می‌باشد، عبارتند از (Izadi, 2006, p.19):

- تعهد و توجه بیشتر به حفاظت از محیط تاریخی و اذعان به اهمیت حفظ ابنیه و فضاهای اصلی؛
- محوریت بیشتر فرهنگ، هنر و برنامه‌های تفریحی در فرآیند بازآفرینی و نوسازی شهری؛
- تأکید به سهیم بودن جوامع در انجام امور و ظهور رویکرد «مبتنی بر اجتماع» یا (اجتماع محور) در زمینه رفع فرسودگی شهری؛

- تأکید بر افزایش اشتغال، کاهش فقر و محرومیت اجتماعی، تأمین امکانات محله و برنامه‌های آموزشی به جای نوسازی کالبدی صرف؛

- وجود تعامل و مشارکت بیشتر میان ساکنان و دستگاه‌های درگیر. (بازآفرینی کارآمد مستلزم دانش، مهارت‌ها و منابع بخش‌های دولتی، خصوصی و جوامع محلی است؛ جنبشی مبنی بر انتقاد از دخالت مستقیم دولت در امر توسعه و حرکت به سوی حکمروایی خوب). مهم‌ترین موفقیت، قبول ضرورت انجام امور مطابق اصول توسعه پایدار می‌باشد. در نهایت با در نظر گرفتن اصول حاکم در بازآفرینی شهری و عوامل مؤثر در آن، می‌توان این فرآیند را در قالب نموداری ارائه نمود.

### نمودار ۱: فرآیند بازآفرینی شهری



(Rabertz, 2003, p.20)

### ۱۰. جمع‌بندی

رویکرد بازآفرینی شهری، بسته‌ای کامل از رویکردهای گوناگون «مرمت و حفاظت شهری» بوده است که در طی دوره‌های مختلف سیر تکاملی خود را طی کرده است؛ لذا لازم است که در این فرآیند موارد زیر مدنظر قرار گیرد:

- ۱- یک پیش شرط برای بازآفرینی موفق مناطق فرسوده شهری، ادغام و یکپارچه‌سازی رویکردهای بخشی است.
- ۲- حتی در مواردی که برنامه‌ها و سیاست‌های ملی مبتنی بر یکپارچه‌سازی بوده، الزاماً در عمل اجرا نشده است که اجرای سیاست‌های یکپارچه چالشی است، که فرآیند مستمر آموزش را در حین اجراء می‌طلبد.
- ۳- ماهیت یکپارچه بازآفرینی شهری را باید با ایجاد نهادهای مناسب برای هدایت فرآیند مذکور به سمت ارتقاء کیفیت زندگی تقویت کرد. این نهادها خود باید از طریق مشارکت سیاسی اداره و هدایت شوند.
- ۴- هماهنگی، همکاری و توافق راهبردی، مهم‌ترین عوامل در ارتقاء کیفیت زندگی مناطق فرسوده است. مسائل اصلی، توانمندسازی و مشارکت دهی اجتماعی و ایجاد توافقی‌های دوسویه میان ساکنان، بهره‌برداران، سرمایه‌گذاران و شهرداری‌هاست.

۵- فرآیند بازآفرینی شهری، فرآیندی درازمدت است و نیاز به تفکر راهبردی و پایداری دارد. تمرکز کوتاه مدت بر روی بهسازی ساختار کالبدی، برای حل مشکل‌های عمیق اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی کافی نیست. این جاست که بازه زمانی محدود برنامه‌های مالی، تداوم فرآیند بازآفرینی را محدود می‌سازد (Mueller, 2003, p.31).

این رویکرد، طیف وسیعی از ملاحظه‌های اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و محیطی را در برمی‌گیرد. به دلیل تعامل مداوم میان این ملاحظه‌ها، می‌توان گفت که بازآفرینی شهری، مفاهیم و راهکارهایی نظیر توسعه پایدار شهری، حفاظت از میراث، مشارکت و آموزش و گردشگری فرهنگی را نیز شامل می‌شود. همچنین توسعه‌های کالبدی شهرها به بیرون و به‌طور بی‌رویه با رویکرد بازآفرینی شهری در تضاد است؛ زیرا این رویکرد در راستای تقویت سیاست توسعه از درون و بازگشت به شهر قرار دارد.

بر همین اساس مطالعه بافت فرسوده برزن شش بادگیری، با در نظر گرفتن عوامل اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و غیره و در نظر گرفتن فرآیند و اصول حاکم بر بازآفرینی، حاکی از آن است که نقاط ضعف زیادی در مقابل نقاط قوت آن در محله وجود دارد؛ بنابراین باید جهت بهبود و تقویت وضعیت موجود، به عوامل بیرونی توجه بیشتری نموده و آن‌ها را تقویت نمود. در بحث عوامل بیرونی نیز، به دلیل آن که فرصت‌های موجود، بیشتر از تهدیدها می‌باشد، لازم است که با ارائه راهبردهای مناسب از جمله راهبردهای متمرکز و با تأکید بر حفظ وضع موجود، در جهت از بین بردن نقاط ضعف و خنثی کردن تهدیدهای موجود اقدام نمود تا در زمینه بازآفرینی شهری به وضعیت مطلوب‌تری دست یافت.



1. Regeneration
2. Rehabilitation
3. Urban Context
4. Obsolescence
5. Obsolescence Urban Fabric
6. Internal & External Matrix(IE)
7. Intensive Strategies

## References

- Aslani, Skandar. (2004). Old and unique texture. *Cities Journal*, 6(70).
- Armanshahr, Consulting Engineers. (2007). *The Strategic Plan of Obsolescence texture of Yazd*. Volume I, II and IV, theoretical, social and economic.
- Aghasafari, Aref, et al. (2010). renewal and improvement of old texture Study of shahid Nobaght quarter (Tehran). *Iranian Islamic City Journal*, I, Autumn.
- Bianchin i, F., & Parkinson, M. (1993). *Cultural Policy and Urban Regeneration*. Manchestet: Manchester University Press.
- Beyranvandzadeh, M., Ziari, K., & others. (2009). Policies of rehabilitation and modernization of urban Obsolescence texture, case study: Yazd city. *Human Geography Journal*, 2(1).
- David, f. (2009). *strategic management* (M.Parsaeian & A. Arabi, Trans.). Tehran (Cultural Research Bureau).
- Falamaki, M. (2004). Of words to the text, Recognize of Urban Regeneration in Iran. *Abadi Journal*, 14(45).
- Farrukh Zonouzi, A. (2001). The Necessity for urban renaissance. *seven cities Journal*, 2(4).
- Habibi, K. (2007). *Rehabilitation and reconstruction of old urban tissues* (1<sup>st</sup> Ed.). Urban Construction Organization and Kurdistan University Press.
- Habibi, S., Maghsoodi, M. (2007). *Urban Restoration* (6<sup>th</sup> Ed.). Tehran: Tehran University Press.
- Hajipoor, Kh. (2007). Introduction to the evolution and development of urban restoration approaches (the period after the First World War to the millennium). *Urbanology Journal*, 2(9&10).
- Hall, P. (1995). *Bring Abercrombie Back from the shads: A look forward and back town planning review*. 66(J).
- Hekmatnia, H., Mousavi, M. (2006). *Modeling in Geography with an emphasis on urban and regional planning*. (publication of modern science, Yazd).
- Izadi, M.S. (2006). *A Study on Citycenter Regeneration: A comparative analysis of two different approaches to the revitalization of historic city centers in Iran*. Newcastle University.
- Jayro, Peter. (2005). Urban design in the historical context in contemporary. *Abadi Journal*, 15(49).
- Kalantari, H., & Pourahmad, A. (2005). The management and planning of restoration of historic texture of Yazd city. *Geographical Research Journal*, 1(54), 77-92.
- Kalantari, H., & Hatami negad, H. (2006). *The planning restoration of historical context of Yazd city*. Faragostar Press.
- Keshavarz, M., & others. (2010). Geological evolution of the concept of reinventing the city as a new approach in urban contexts. *Iranian Islamic City Journal*, 1, 73-92.
- Khademzadeh, M., Mandegary, K. (2004). Change and continuity in the historical city of Yazd. *Abadi Journal*, 45.
- McDonald, S., Naglis, M., & vlida, M. (2009). Urban Regeneration For Communities: A Case Study. *Baltic Journal on Sustianability*. 15(1), 49-59.
- Mueller, B. (2003). *Enhance the quality of life in worn areas*. (Sh. Shahuei, Trans.). Luda (LUDA) Project (Nei Publishing).
- Pakzad, J. (2007). *History of ideas in urban planning*. (new towns publication).
- Piers, J. A., Richardby, R. (2004). *Strategic management* (planning, implementation and control). Tehran: Samt publication.
- Pourjaafar, M.R. (2009). *Principles of rehabilitation and renovation of the historic fabric of cities*. Tehran: Payam publication.
- Saeednia, A. (1997). *Tehran Book*. Tehran: intellectuals and women's studies Press.
- Roberts, P., Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration: Handbook*. London: Sage Publications.
- Shafaei, S. (2005). *A guide to identify and intervene in worn tissues* (Supreme Council for Planning and Architecture). Tehran: publication of technology and art ideas.