

## ارزیابی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد برنامه‌ریزی توسعه راهبردی (مطالعه موری: محله سلمان فارسی شهر یزد)

یاسر حیدری\*

دکتر محمد رضا رضایی\*\*

فریده عبدلی\*\*\*

علی بیگلر\*\*\*\*

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۵/۰۱/۲۴

تاریخ دریافت: ۱۳۹۳/۱۲/۰۹

### چکیده

امروزه بافت‌های فرسوده شهری در اغلب شهرهای کشور به عنوان مساله ای مهم، مورد توجه اکثر برنامه‌ریزان شهری قرار گرفته است. یکی از راهکارهای عملی در جهت ساماندهی فضایی مطلوب این بافت‌ها، شناخت قابلیت‌ها و پتانسیل‌های موجود آنها در راستای استفاده‌ی بهینه و شناخت نارسایی‌های موجود می‌باشد، عوامل منفی و نامطلوبیت‌هایی که این بخش از شهر بر فضای شهری وارد نموده، نظم و سازمان فضایی شهر را برهم زند و فرایند زوال آنها را تسریع می‌کند. این امر ضرورت برنامه‌ریزی راهبردی در این بافت را در جهت دستیابی توسعه‌ی پایدار آشکار می‌سازد. با توجه پیشینه‌ی تاریخی شهر یزد، برخی از محلات آن دارای بافت فرسوده بوده، که در پژوهش حاضر به ارزیابی و تحلیل پتانسیل و نارسایی‌های بافت فرسوده محله‌ی سلمان فارسی پرداخته می‌شود. هدف اصلی این پژوهش، شناخت ویژگی‌های کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی این محله می‌باشد که پس از بررسی وضع موجود محله، در جهت برنامه‌ریزی و ساماندهی بافت آن گام برداشته می‌شود. نوع پژوهش حاضر از نظر ماهیت توصیفی-تحلیلی و از نظر هدف کاربردی است. اطلاعات مورد نیاز با استفاده از روش کتابخانه‌ای جمع‌آوری گردید. داده‌ها با استفاده از مدل SWOT و نرم افزار ARC GIS مورد تحلیل قرار گرفته است. نتایج این تحقیق نشانگر این است که جمعیت محله سلمان فارسی بین سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۸۵ با نرخ رشد ۰/۹- از ۶۵۸۹ به ۵۹۹۸ نفر کاهش پیدا کرده است. این کاهش جمعیت ناشی از انتقال جمعیت به محلات جدیدتر می‌باشد. در نتایج آخرین سرشماری ۴۹۷ مهاجر خارجی در محله زندگی می‌کنند، که نتایج آن حاکی از تغییرات اجتماعی در این محله می‌باشد. پدیده مهاجرت در این بافت‌ها بویژه مهاجرت افراد بدون حس تعلق باعث نارسایی‌هایی در ساختار کالبدی محله شده است. نتایج نهایی تحلیل سوات نشانگر این است که نقاط ضعف در محله با ۳/۱۱، بیشترین امتیاز و نقاط

\* دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی geo\_yaser1991@yahoo.com

\*\* استاد یار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه یزد

\*\*\* دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی

\*\*\*\* دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی

تهدید با ۲/۹۳ با کمترین امتیاز قرار دارند. رویکرد نهایی در این تحقیق رویکرد رشد و شناخت می‌باشد که در نهایت با توجه به نوع استراتژی راهکارهایی جهت تجدید حیات در بافت این محله ارائه شده است.

**کلمات کلیدی:** برنامه ریزی راهبردی، بافت فرسوده، مدل سوات، محله سلمان فارسی، شهر یزد

## ۱- بیان مسئله

یکی از عوامل هویت بخش شهرها، بافت های ارزشمند تاریخی و محلات قدیمی هستند. محلات شهری به رغم اهمیت تاریخی خود، امروزه در نظام دهی به الگوی سکونت شهری نقش کم اهمیتی را دارا هستند؛ این در حالی است که در چند دهه اخیر در چارچوب نظریه توسعه پایدار، تاکید مجددی بر احیا آنها صورت گرفته است (معصومی، ۱۳۹۰: ۱۵).

بیش از چند دهه است که محله های قدیمی شهری به فراموشی سپرده شده اند. بسیاری از بافتهای سنتی که زمانی مایه افتخار شهرها بودند بیش از پنجاه سال است که در حال فرسایش رها شده‌اند. اگرچه این بافت ها در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکردهای منطقی و سلسله مراتبی بوده ولی امروزه، از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی شده است و آن گونه که باید و شاید نمی تواند جوابگویی نیاز ساکنان خود باشد. زندگی در چنین مکانهای با افسردگی، اغتشاش، هرج و مرج و فقدان مشارکت اجتماعی همراه است و در یک کلام زندگی سالم شهری جریان ندارد (حناچی، ۱۳۶۷: ۵۱۰). در سالهای اخیر به دلیل ورود فرهنگ مصرف گرایی غیر بومی کشورهای پیشرفته و در تقابل قرارگرفتن نوگرایی و فرهنگ سنت گرایی و نیز بی توجهی و کم لطفی دولت نسبت به سرمایه گذاری در نواحی قدیمی و پایین بودن سطح خدمات شهری و نامناسب بودن استانداردهای مسکن از لحاظ استحکام و ایمنی باعث شده تا با از بین رفتن حس تعلق در این بافت‌ها ساکنان این نواحی به نواحی جدید نقل مکان کرده‌اند و این مناطق به محلی برای سکونت مهاجران یا افراد کم بضاعت و یا استقرار کاربری‌های کارگاهی، انبار و یا حتی بعضا به نقاط متروکه تبدیل شده است. و از نقش این مراکز به عنوان قلب تپنده و هسته اصلی شهرها کاسته گردیده است. فرسودگی کالبدی، ناهنجاریهای اجتماعی، ناکارآمدی زیرساخت ها و افت شدید اقتصادی از جمله مسائل مبتلاء به این مناطق‌اند. با توجه به این مسایل، و همچنین پیچیدگی و انواع حرکات و ارتباطات درهم آمیخته سیستمهای شهری، شبیه سازی و مدلسازی برای آنها بسیار دشوار می‌شود (مهديزاده و ديگران، ۱۳۸۶: ۱۳). فرسودگی یکی از مسائل مهم مربوط به فضای شهری است که مسائلی همچون بی سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی قوارگی را موجب می‌شوند. فرسودگی عاملی است که به زودی شرایط افول خاطرات جمعی و حیاط شهری را فراهم می‌کند و باعث شکل گرفتن حیات شهری روزمره‌ای می‌گردد (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۶: ۴۳).

لذا این سیستم پیچیده، مدیران و برنامه ریزان شهری را به سوی رویکردی جدید در برنامه‌ریزی رهنمون می‌سازد که از آن به عنوان برنامه ریزی راهبردی یاد می‌کنند. مدیران و برنامه‌ریزان شهری از این رویکرد جدید برای تأمین آرامش و آسایش و رفاه انسانها در شهر استفاده می‌کنند. در این رویکرد هدایت تغییرات، تدوین برنامه‌ها و طرحهای محدود برای آنها در طول زمان و منطبق با سیاست‌گذاریهای انجام شده صورت می‌پذیرد.

برنامه ریزی راهبردی از دهه ۱۹۷۰ که از برنامه ریزی جامع به دلیل ناتوانی در شکل دهی به تغییرات فضایی در شهرها و ارتباط ضعیف آن با اجرا انتقاد شد، جایگزین آن شده است. برنامه‌ریزی راهبردی، به طور خاص، فرایند باز و مشارکتی خلاق است که اساس پیوند فعالیت‌های مرتبط همه ذی نفعان شهر را برای دوره زمانی مشخص برقرار می‌کند و بر موضوعات اساسی تمرکز دارد؛ راهبردی یکپارچه را برای واقعیت شهر بوجود می‌آورد، انعطاف‌پذیری در تصمیم‌گیری را شکل می‌دهد، عمل‌گرا است و بر اساس فرهنگ جدیدی از مدیریت شهری پایه‌گذاری شده است (Steinberg: 2005, 70). برنامه ریزی راهبردی در قالب فرآیند توسعه راهبردی و در کنار تفکر و مدیریت راهبردی می‌تواند موفق عمل کند و شیوه‌های نظام‌مند جهت برقراری پیوستگی میان اقدامات اولویت دار با در نظر داشتن نقاط ضعف و قوت و همچنین فرصتها و تهدیدها فراهم سازد (مرادی مسیحی، ۱۳۸۴: ۱۶).

بر اساس برآورد مسولان وزارت مسکن و شهرسازی در بیش از ۱۰۰ شهر ایران حدود ۵۰۰۰۰ هکتار بافت فرسوده شهری وجود دارد (Amini: 2007, 3). امروزه بافت فرسوده در اکثر شهرهای ایران به یکی از چالشهای جدی در برنامه‌ریزی و مدیریت شهری تبدیل شده‌اند. 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 در بر گرفته‌اند. محله سلمان فارسی در ناحیه ۲ منطقه ۲ شهر یزد واقع شده است. محله سلمان فارسی در سال ۱۳۸۵ دارای ۳۹۷۶ نفر جمعیت بوده است. وجود جمعیت افغانه و افزایش جمعیت فعال مرد در این محدوده نشان از وجود تغییرات اجتماعی و اقتصادی می‌شود. پدیده مهاجرت در این بافت و مهاجرت افراد بدون حس تعلق باعث نارسایی‌هایی در ساختار کالبدی محله شده است. این پژوهش با الگوی توصیفی-تحلیلی و با هدف ارائه راهبردهایی جهت ساماندهی بافت فرسوده محله سلمان فارسی یزد به دنبال شناخت ویژگیهای اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی بافت فرسوده این محله برای جلوگیری از تخلیه و تهی شدن جمعیت در محله می‌باشد. به طور کلی این پژوهش به دنبال پاسخ به این سوال است؛ که چگونه می‌توان با استفاده از برنامه ریزی راهبردی محله سلمان فارسی را به سوی تجدید حیات محله محور هدایت نمود؟

معضل بافت‌های فرسوده چنان حائز اهمیت است که در این راستا چه در ایران و چه در جهان تحقیقات متعددی صورت گرفته است. گام‌های نخستین درخصوص احیای بافت قدیم شهرها را باید در اروپای غربی به ویژه در کشورهای فرانسه و انگلیس، به دلیل آغاز انقلاب صنعتی در آنها (دوره‌های ۱۸۳۰-۱۷۶۰) و گسترش شهرنشینی پس از آن جست و جو کرد که سابقه‌ی زیاد شهرها در این گونه کشورها را نسبت به کشورهای دیگر منجر شد. در اروپا علاوه بر مطالعات گسترده، شاهد تجربیات اجرایی نیز هستیم که بازسازی شهر پاریس و بازسازی کامل شهر بارسلون از آن جمله است.

در ایران، دگرگونی‌های شهرها از دوران پهلوی اول آغاز شد. به گفته‌ی 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 (ابلقی، ۱۳۸۰:۱۱۴). درخصوص بافت فرسوده‌ی شهرها در ایران و جهان، پژوهشهای مهمی انجام شده که نمونه‌هایی از آن به شرح زیر است:

- تایسدل، اک و هیث (۱۳۸۸) در کتاب خود با عنوان باززنده سازی شهری رویکردی به محله‌های تاریخی مفهوم باززنده سازی محله‌های تاریخی را بیان نموده و با یک دسته بندی موضوعی انواع این باززنده سازی را شرح داده و در ادامه تجربه کشورهای مختلف را در این زمینه ذکر کردند. در انتها باززنده سازی موفق محله‌های تاریخی شهر را ارائه نمودند. آنان نتایج متفاوتی برای بحث‌های کتاب ارائه نمودند. در جایی این گونه بیان نمودند که توسعه و سامان‌دهی ملکی از ضرورت‌های باز زنده سازی است. آنان معتقدند که برای اینکه در داخل یک ناحیه مشخص یا یک محله تاریخی شهری سرمایه‌گذاری انجام شود، باید یک ترکیب تجاری منطقی برای آن منطقه وجود داشته باشد.

- زنگی آبادی و همکاران در سال (۱۳۹۰) مقاله‌ای تحت عنوان رویکرد بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده مطالعه موردی برزن شش بادگیری شهر یزد با هدف ارائه راهبرد هایی در زمینه باز آفرینی و احیا مجدد بافت تاریخی سعی داشته‌اند با استفاده از مدل استراتژی، راهبردهایی را جهت بهبود وضعیت موجود این محله ارائه دهند که نتایج آن حاکی از این است که نقش عوامل بیرونی در این محله از عوامل داخلی بیشتر است و در نهایت، راهبرد متمرکز پیشنهاد گردید.

- مومنی و همکاران در سال (۱۳۹۰) به مقاله‌ای با عنوان برنامه‌ریزی استراتژیک جهت ساماندهی بافت فرسوده شهر ورزنه با به کارگیری تکنیک SWOT با شناسایی عوامل منفی و مثبت در بافت قدیم شهر ورزنه به ارائه برنامه ریزی استراتژیک برای نوسازی و بهسازی این بافت پرداختند که نتایج این پژوهش نشان دهنده این است که بافت مورد نظر با کمبود زیر ساخت‌های فیزیکی مواجه است که لازم است تمهیدات لازم در جهت آن انجام گیرد.

- لطفی و همکاران در سال (۱۳۸۹) به مقاله‌ای تحت عنوان برنامه ریزی راهبردی به منظور بهسازی بافت‌های فرسوده شهری در شهر بابل پرداختند. در این پژوهش با روش توصیفی-تحلیلی و با به کارگیری تکنیک swot به شناسایی و تحلیل بافت پرداخته شده است که نتایج آن حاکی از این است که این محدوده با کمبود زیرساخت‌های فیزیکی مواجه می‌باشد که خود نیازمند اقدامات فوری برای تجدید حیات شهری است.
- لرستانی و همکاران در سال (۱۳۸۹) به مقاله‌ای تحت عنوان برنامه ریزی استراتژیک جهت ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری به بررسی بافت فرسوده اطراف مسجد جامع قم پرداخته است. این تحقیق با الگوی کاربردی و با روش توصیفی-تحلیلی به انجام رسیده است که در نهایت در جهت ساماندهی، این محله به دو بخش درجه یک یا حفاظتی و درجه دو تقسیم گردید که مطابق با هر کدام، برنامه‌های لازم و نحوه ساماندهی مشخص گردیده است.
- رفیعیان و همکاران در سال (۱۳۸۷) مقاله‌ای تحت عنوان راهبرد توسعه شهر جهت تحقق برنامه‌ریزی توسعه شهری با تاکید بر شهر کرمان ارائه دادند که نتایج آن با توجه به حوزه فعالیت نهادهای متولی مدیریت شهری و بخش‌های موثر در توسعه شهر، تنظیم و ارائه گردیده است و طیف متناسبی از اهداف و راهبردهای متناظر آن در بخش‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی ارائه شده است.

### ۳- مبانی نظری

#### ۳-۱- بافت شهری

بافت شهری، گستره هم پیوندی است که از ریخت شناسی‌های متفاوت طی دوران حیات شهری در داخل محدوده شهر و حاشیه آن در تداوم و پیوند با شهر شکل گرفته باشد. این گستره می‌تواند از بناها، مجموعه ها، راهها، فضاها، فضاهای شهری، تاسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آنها تشکیل شده باشد (shafae; 2005, 6). برخی از صاحب نظران نیز بافت یک شهر را شامل تمامی عناصر و اجزای کالبدی شهر اعم از گونه‌های مختلف ساختمانی، فضاها، باز شهری، از جنبه‌های اجتماعی، اقتصادی، محیطی و فرهنگی‌اش می‌دانند؛ در صورتی که بافت شهری تنها در سازمان کالبدی آن خلاصه نمی‌شود. آن چه در این بافت ها معنا دارد، ارزش های فضایی است که نسل‌ها با رفتارهای اجتماعی- فرهنگی خویش به آن تبلور بخشیده‌اند. تجربه شهر اهمیت دارد و نه چارچوب کالبدی آن (زنگی آبادی و همکاران، ۱۳۹۰:۳۱۹).

### ۳-۲- ویژگی‌ها و انواع بافت فرسوده شهری

بافت‌های فرسوده به علت گذشت زمان و عدم سرمایه‌گذاری لازم در نگهداری از آنها، با ویژگی‌های خاصی مواجه هستند که شامل موارد ذیل می‌باشد: عدم دسترسی به درون بافت، فقدان تأسیسات زیر بنایی مناسب، مشکلات زیست محیطی و بالا بودن حجم آلودگی، کمبود امکانات گذران اوقات فراغت، فقر و محرومیت، آسیب‌پذیری در برابر زلزله، سرانه کم خدمات، حجم زیاد (تراکم بالای جمعیت)، تراکم ساختمانی کم دوام، نامنی و معضلات اجتماعی. (عندلیب، ۱۳۸۵:۲) مراد از فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری است. (شفائی، ۱۳۸۵: ۸) با بررسی بافت فرسوده و مسئله دار شهری و وجود اشتراک و افتراق آنها از یکدیگر، چهارگونه مختلف از این نوع بافت‌ها با ماهیت کاملاً متفاوت قابل تشخیص می‌باشد. ۱- بافت قدیمی فرسوده (ارزشمند و فاقد ارزش) ۲- بافت میانی فرسوده ۳- بافت جدید فرسوده ۴- بافت روستایی و حاشیه‌ای فرسوده. (مومنی و همکاران، ۱۳۹۰، ۷)

### ۳-۴- شاخص‌های شناسایی بافت فرسوده شهری

بر اساس ویژگی‌های اصلی بافت‌های شهری، می‌توان شاخص‌ها و معیارهایی را برای سنجش میزان فرسودگی بافت‌های فرسوده شهری تدوین کرد. شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، سه ویژگی زیر را مبنای شناسایی بافت‌های فرسوده شهری تعیین کرده است: ناپایداری: بلوک ناپایدار، بلوکی است که دست کم، ۵۰ درصد از بناهای آن مقاوم نباشد که به دلیل نبود سیستم سازه‌ای مناسب و رعایت نکردن موازین فنی است. همچنین بناهایی که در اجرای آن، مفاد آیین نامه ۲۸۰۰ رعایت نشده باشد یا توانایی انطباق با آیین نامه اشاره شده را نداشته باشد. جزء بناهای ناپایدار شمره می‌شود.

نفوذ ناپذیری: بلوکی است که دست کم، ۵۰ درصد عرض معابر آن بن بست یا عرض کمتر از ۶ متر باشد یا ضریب نفوذ ناپذیری آن کمتر از ۳۰ درصد باشد؛ و نشان دهنده‌ی دسترسی‌های نامناسب و کمبود معابر با عرض کافی برای حرکت سواره است. بر اساس تعریف، ضریب نفوذپذیری هر بافت شهری از حاصل تقسیم مجموع؛ نصف سطح خیابان‌های اطراف ساختمانی بر مساحت بلوک به دست می‌آید.

ریز دانگی: بلوک ریزدانه بلوکی است که دست کم، ۵۰ درصد قطعات (پلاک) آن مساحتی کمتر از ۲۰۰ متر مربع داشته باشد. که نشان دهنده‌ی فشردگی بافت و فراوانی قطعات کوچک با مساحت اندک است. (کلانتری و همکاران، ۱۳۸۵: ۲۲۹)

### ۳-۵- برنامه ریزی راهبردی:

بر اساس مطالعات محیطی که شامل بررسی نقاط قوت و ضعف درونی و فرصت‌ها و تهدیدهای بیرونی است، عوامل تعیین کننده محیطی و متغیرهای کلان مشخص می‌گردد. اهداف استراتژیک و کلان شامل مأموریت‌ها، ارزش‌های بنیادین و چشم‌اندازها بر مبنای مطالعات و تحلیل‌های درونی و بیرونی شکل می‌گیرند و چارچوب برنامه ریزی کلان را تشکیل می‌دهند. برنامه ریزی کلان نیز پایگاه برنامه ریزی اجرایی یا عملیاتی را به وجود می‌آورد.

### ۳-۶- نگرش برنامه ریزی در جهت نقد برنامه ریزی جامع

پترهال در انتقاد از برنامه ریزی جامع، به ضرورت بکارگیری اصول برنامه ریزی راهبردی اشاره دارد. به نظر وی، برنامه ریزی شهری قبل از پرداختن به جزئیات، به تمرکز بیشتر بر روی اصول کلی نیاز دارد و باید بر فرایند با توالی زمانی در جهت رسیدن به اهداف تاکید کند. فالودی: به اعتقاد فالودی، یکی از راههای غلبه بر محدودیت برنامه ریزی جامع، توسل به برنامه ریزی فرایندی و راهبردی است. از نظر وی راهبردهای برنامه ریزی، رویکردهایی هستند که امکان می‌دهد روند برنامه ریزی بر پایه شناخت معتبر و امکانات واقعی استوار گردد و روند تصمیم‌گیری به جای تعیین تکلیف قطعی و نهایی، در جهت اصلاح واقعی و مرحله‌ای قرار گیرد.

راسل ایکاف: با توجه به تغییر و دگرگونی مداوم در پدیده‌های جهان و پیچیدگی آنها، باید با آشفتنی جامع به طور کلی برخورد شود و برای حل آن باید تعامل بین بخش‌های مختلف مشخص گردد. اصول عملیاتی برنامه‌ریزی تعاملی عبارتند از مشارکت، مداومت و کل‌نگری مبتنی بر برنامه ریزی هدف‌ها. (زنوزی، ۱۳۸۵: ۸۱)

با توجه به مطالعات انجام شده در زمینه برنامه ریزی راهبردی، نتیجه نهایی استفاده از برنامه ریزی راهبردی می‌تواند راهگشای بسیاری از مشکلات در جهت برنامه ریزی برای بافت فرسوده محله سلمان فارسی شود.

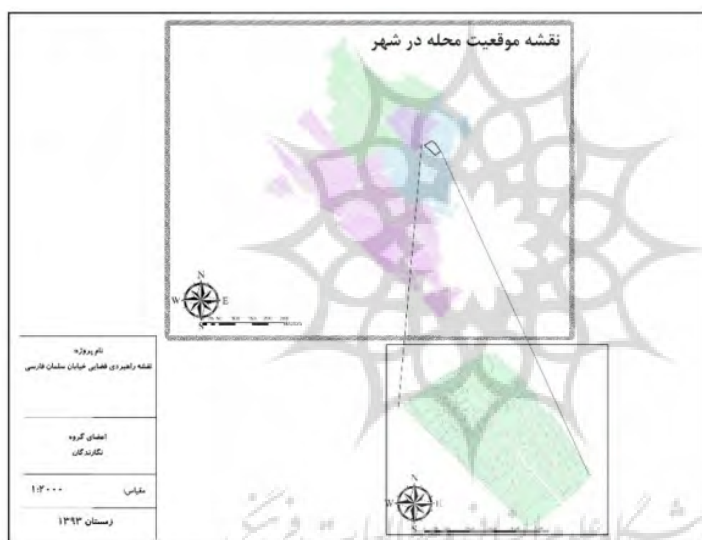
### ۴- روش تحقیق

الگوی حاکم بر این تحقیق مبتنی بر روش توصیفی-تحلیلی است. در این تحقیق از طریق مطالعات کتابخانه‌ای اقدام به جمع‌آوری تعاریف، نظریات، تئوری‌ها و مستندات شده است که اغلب از طریق مطالعات میدانی قابل دسترسی نیست. بخش قابل توجهی از اطلاعات دست‌اول نیز از طریق ممیزی شهری و پرسشنامه بدست آمده است. در مرحله بعد به تحلیل وضع موجود پرداخته شده است که در ابتدا با استفاده از نرم افزار Arc GIS جهت دید فضایی محدوده و با بکارگیری نرم افزار SPSS آمار توصیفی و استنباطی مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است،

در انتها جهت ارائه راه حل‌ها از تکنیک‌های برنامه‌ریزی راهبردی از جمله مدل SWOT بهره برده شد.

##### ۵- معرفی محدوده مورد مطالعه

برای انجام هر پژوهش جغرافیایی به ویژه از نوع کاربردی، تعیین یک ناحیه یا منطقه و نمونه‌های مطالعاتی، ضرورتی اجتناب‌ناپذیر است. شهر یزد در محدوده ایران مرکزی واقع شده است. محله سلمان فارسی (بعضی از منابع به محله سلسبیل هم شهرت دارد) یکی از محلات تاریخی شهر یزد محسوب می‌شود. این محله، جزء ناحیه ۲ منطقه ۲ شهرداری قرار گرفته است. به علت قرارگیری در محدوده تاریخی عموماً محل از لحاظ شاخص‌های کالبدی، اجتماعی و اقتصادی دارای نارسایی بوده است. این محله از جنوب به خیابان چمران و از شرق به خیابان حضرت مهدی و از شمال به خیابان عاصی‌زاده و غرب به خیابان سلمان فارسی محدود می‌شود. خیابان‌های این محله از دسترسی‌های جمع و پخش‌کننده اصلی شهر محسوب می‌شود.



شکل شماره ۱- نقشه محدوده مورد مطالعه (نگارندگان)



## ۶- بحث و یافته‌ها

### ۶-۱- شناخت وضع موجود سلمان فارسی

#### ۶-۱-۱- مطالعات جمعیتی و اقتصادی

سیر تحول جمعیت شهر یزد در گذر زمان همواره سریع تر از سایر نقاط شهری استان بوده است. این روند باعث گردیده تا سهم جمعیتی این شهر از کل جمعیت شهری شهرستان و حتی استان فزونی یابد و طی یک دوره ۵۰ ساله (۱۳۸۵-۱۳۳۵) جمعیت شهر یزد از ۶۳۵۰۲ نفر به ۴۳۲۱۹۴ نفر و تقریباً ۷ برابر گردیده است. طبق داده‌های سرشماری سال ۱۳۸۵ محله سلمان فارسی دارای جمعیت ۵۹۹۸ نفر می باشد از این تعداد ۲۰۲۲ نفر زن و ۳۹۷۶ نفر از آنها مرد می‌باشند. بیشترین سرانه جمعیت را به علت ریزدانگی بافت در محدوده جنوبی محدوده و کمترین سرانه جمعیت را به علت درشت دانگی کاربری‌ها را در نیمه شمالی محدوده دارا می باشد.

تعداد خانوارهای شهر یزد از ۱۵۴۳۶ خانوار در سال ۱۳۳۵ به ۱۱۳۱۴۹ خانوار در سال ۱۳۸۵ افزایش یافته است. نوسانات بعد خانوار نیز در شهر یزد چندان قابل ملاحظه نبوده است. بطوریکه بعد خانوار از ۴/۱۱ در سال ۱۳۳۵ به ۳/۸۱ در سال ۱۳۸۵ رسیده است. آمار مذکور نشان دهنده ای کاهش تدریجی بعد خانوار می باشد. محله سلمان فارسی داری ۶۲ بلوک می‌باشد. تعداد خانوار این محله برابر ۱۱۸۰ و بعد خانوار برابر ۱/۱۸۶ می‌باشد.

جدول ۱- بعد خانوار محله سلمان فارسی (نگارندگان)

محله	جمعیت کل	تعداد خانوار	بعد خانوار	تعداد بلوک
سلمان فارسی	۵۹۹۸	۱۱۸۰	۵.۰۸	۶۲



شکل شماره ۲- نقشه بعد خانوار (نگارندگان، ۱۳۹۳) شکل شماره ۳- نقشه توزیع جمعیت (نگارندگان، ۱۳۹۳)

### ۶-۱-۲- وضعیت اجتماعی در محله سلمان فارسی

داده‌های موجود در محله سلمان فارسی جمعیت شاغل مرد در این محدوده بیشتر از زن بوده است. این داده‌ها حاکی از آن است که در این محله مهاجرت مردان بسیار زیاد می‌باشد. با توجه به داده‌های سال ۱۳۸۵ تعداد کل باسوادان محله برابر ۳۱۷۱ و بی سوادان برابر ۴۴۹ و تعداد زنان و مردان باسواد به ترتیب برابر ۱۴۷۶ و ۱۶۹۵ نفر می‌باشد در این محله قیمت زمین از سطح پایین تری نسبت به نقاطی از جمله اطلسی و ابوذر برخوردار است. این محله و محلات مجاور از مهاجرین زیادی به شهر استقبال می‌کند؛ که عموماً از استان‌های مجاور از جمله سیستان و بلوچستان و کرمان و... وارد این محلات می‌شوند. میزان مهاجرت کل برابر ۴۹۷ و میزان مهاجر مرد و زن به ترتیب برابر ۲۳۷ و ۲۲۴ نفر می‌باشد.

جدول شماره ۲- وضعیت اجتماعی محله سلمان فارسی در سال ۱۳۸۵ (نگارندگان)

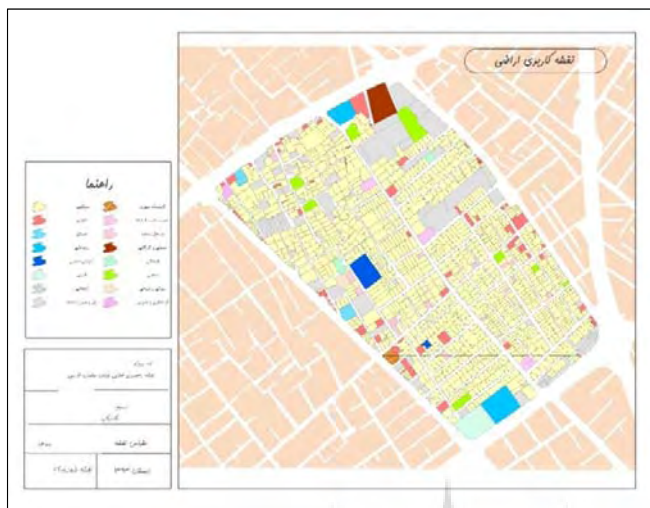
جمعیت شاغل	جمعیت بیکار	جمعیت باسواد	جمعیت بی سواد	جمعیت مهاجر	جمعیت کل
۱۲۶۸	۱۴۷	۳۱۷۱	۴۴۹	۴۹۷	کل
۱۰۲۸	۴۸	۱۶۹۵	۱۵۱	۲۷۳	مرد
۲۴۰	۹۹	۱۴۷۶	۲۹۸	۲۲۴	زن

### ۶-۱-۳- مطالعات کالبدی

#### ۶-۱-۳-۱- کاربری اراضی

داده‌های جمع آوری شده از محله سلمان فارسی نشان می‌دهد که طبق معمول بیشترین سرانه کاربری را با ۸۱٪ مربوط به کاربری مسکونی می‌باشد پس از آن بیشترین سهم کاربری‌ها

در سطح محله به عملکرد تجاری اختصاص دارد به طوری که ۱۰/۸۳ درصد از کاربری های محله، تجاری می‌باشند. کاربری اداری و آموزشی و ورزشی کمترین سرانه کاربری را به خود اختصاص داده‌اند.



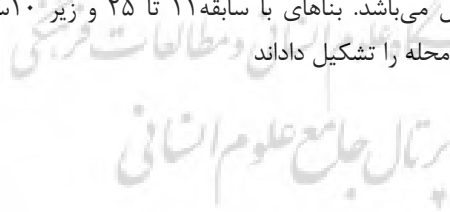
شکل شماره ۴- نقشه کاربری اراضی محدوده (نگارندگان، ۱۳۹۳)

#### ۶-۱-۳-۲- تعداد طبقات:

باتوجه به سطح پایین درآمد مردم و بافت تاریخی بیشترین تعداد طبقات با ۴۵/۲۵ درصد مربوط به یک طبقه است. کمترین آن به ساختمان‌های ۴ طبقه مربوط به یک ساختمان نوسازی در خیابان عاصی‌زاده می‌باشد

#### ۶-۱-۳-۳- عمر بنا (قدمت):

این محله دارای بافتی قدیمی می‌باشد که به لحاظ قدمت، ۴۵.۳۷٪ ابنیه‌ها دارای قدمت بالای ۲۶ سال می‌باشد. بناهای با سابقه ۱۱ تا ۲۵ و زیر ۱۰ سال به ترتیب حدود ۳۴/۷۹٪ و ۱۹/۸۴ درصد محله را تشکیل دادند





شکل شماره ۵- نقشه تعداد طبقات ساختمانی (نگارندگان، ۱۳۹۴) شکل شماره ۶- نقشه عمر بنا (نگارندگان، ۱۳۹۴)

#### ۶-۱-۳-۴- کیفیت بنا:

محله سلمان فارسی به علت تاریخی بودن بافت، بیشترین سطح کیفیت بنا را با ۴۲/۰۱ درصد بناهای قابل نگهداری تشکیل می‌دهد ۱۶/۹ درصد از ساختمانهای سطح محله نوساز و ۱۹/۴۲ درصد از آنها نیاز به تعمیر دارند. حدود ۸/۴۲ ابنیه تخریبی بوده و ۵.۶ درصد مخروبه بوده کمترین بنا های محله را تشکیل می‌دهد در حالی که بنا های در حال ساخت نیز در منطقه محدود می‌باشد.

#### ۶-۱-۳-۵- اسکلت بنا:

استفاده از آجر و آهن در اسکلت بناهای محله حدود ۷۷/۶۲ درصد را شامل می‌شود. به طوری که اسکلت بتن و خشت و گل به ترتیب ۲۰/۲۷ و ۲/۱۱ درصد از اسکلت بناها را تشکیل می‌دهند.



شکل شماره ۷- نقشه کیفیت بنا محله (نگارندگان، ۱۳۹۴) شکل شماره ۸- نقشه اسکلت بنا محله (نگارندگان، ۱۳۹۴)

#### ۶-۳-۱-۶- مالکیت ابنیه:

میزان مالکیت در بخش خصوصی ۹۸/۴۸ درصد می‌باشد که بیشترین میزان مالکیت را داراست. بخش دولتی و عمومی به ترتیب با ۰/۹۱ و ۰/۲۳ درصد کمترین میزان مالکیت را دارا می‌باشند.

#### ۶-۳-۱-۷- دانه بندی:

محلہ سلمان فارسی از لحاظ ریز دانگی به دو محلہ تقسیم می‌شود. محلہ شمالی عموماً به علت فرسودگی درشت دانه و محلہ جنوب به علت بافتی جدیدتر دارای ریز دانگی می‌باشد.



شکل شماره ۹- نقشه دانه بندی در محلہ (نگارندگان، ۱۳۹۴)

#### ۶-۱-۴- سازمان فضایی

با توجه به اطلاعات موجود از محلہ مطهری در خیابان سلمان فارسی می‌توان نتیجه گرفت این محلہ از نظر مکان مکث (جهت استراحت) فقط می‌توان میدان ایت الله خاتمی را نام برد این محلہ به علت بافت قدیمی دارای مراکز مهمی از جمله حسینیه سلسبیل، کتابخانه ی رئیس فرهمند، مسجد تقوی، آموزش و پرورش ناحیه ۲ در منطقه ۲ نام برد که از این مناطق فقط می‌توان به حسینیه سلسبیل به عنوان نشانه محلہ نام گذاری کرد و از معابر ارتباط دهنده ی این محلہ در شمال بلوار شهید عاصی زاده، در سمت غرب خیابان حضرت مهدی، در سمت شرق خیابان سلمان فارسی و در سمت جنوب بلوار شهید چمران و از کوچه‌های مهم در سطح محلہ کوچه ۱۷ شهرپور می‌توان نام برد.



شکل شماره ۱۰- نقشه سازمان فضایی محله (نگارندگان، ۱۳۹۴) شکل شماره ۱۱- نقشه سلسله مراتب راهها محله (نگارندگان، ۱۳۹۴)

### ۶-۱-۵- مطالعات محیطی

با توجه به داده‌های ارتفاعی محدوده مورد مطالعه، وجود یک برآمدگی در مرکز محله باعث عدم خروج آبهای سطحی خیابان شده است؛ این آبها به صورت آبهای سرگردان وارد منازل می‌شود که این عامل باعث تخریب بسیاری از منازل در شرایط بحرانی بوده است. به علت نبود هیچ گونه لوله فاضلاب مشکلات زیست محیطی فراوانی را پیش روی خواهد داشت شده است. آلودگی صوتی در این محله به دلیل محاصره شدن به خیابان مهم شهر عموماً در اطراف محله آلودگی صوتی روند بسیار فزاینده‌ای را داشته است. وجود کارخانه ریسندگی در شمال محدوده آلودگی صوتی محله را فزون‌تر کرده است. با توجه به این که محله سلمان فارسی را به عنوان بازار مبیل یزد می‌نامند و وجود صنایع چرم در این محله باعث وجود آلودگی‌های بویایی در این محله شده است.

### ۶-۲- تحلیل ارزیابی وضع موجود

برای رسیدن به اهداف کلان راهبردی (شامل چشم اندازها و اهداف کلان) لازم است سیاست‌های مناسب و استراتژی‌های عملیاتی تنظیم و عرضه گردند. تحقق استراتژیها مستلزم داشتن راهکارها، برنامه‌ها و پروژه‌های اجرایی مناسب و سپس کنترل و نظارت بر آنهاست (سعید نیا، ۱۳۸۲: ۱۱). انتخاب‌های استراتژیک بر اساس تحلیل امکانات و محدودیت‌های درونی و بیرونی یعنی تحلیل نقاط قوت و ضعف درونی و تهدیدها و فرصت‌های بیرونی انجام می‌پذیرند. این شیوه امکان انتخاب گزینه‌های سودمند را در شرایط مناسب در هر زمان امکان‌پذیر می‌سازد بدین ترتیب، برنامه ریزی فرایندی است سرشار از موشکافی و تیز بینی و مهارت، که در آن به مردم اجازه داده می‌شود تا با قدرت تفکر خود در آن سهیم شوند و با خلاقیت خود شرایط پیچیده و خطیر به یاری برنامه ریزی و مدیریت شهری بشتابند (kammeier, 1998, 108).

جدول شماره ۳- عوامل داخلی موثر بر محدوده مورد مطالعه (نگارندگان، ۱۳۹۴)

عوامل داخلی	نقاط قوت (s)	نقاط ضعف (w)
ویژگی‌های طبیعی	S1- استفاده از مصالح تجدید پذیر در ساخت و سازهای قدیمی. S2- دارا بودن شیب مناسب شهرسازی در محله	W1- نوسان بالای دمای حرارتی روزانه و سالانه W2- نداشتن لوله فاضلاب خروجی و ایجاد مشکلات زیست محیطی W3- کمبود سرانه فضای سبز در محله W4- وجود آلودگی‌های صوتی در اطراف محله W5- نبود پارک درون محله‌ای فعال در محله
کابردی	S3- وجود زمین با کاربری مسکونی و تجاری غیر فعال S4- وجود مراکز آموزشی که نیاز آموزشی محله را پاسخ می‌دهد S5- عملکرد فرا محله‌ای و ناحیه‌ای کاربری های تجاری لبه خیابان S6- وجود مراکز در مانی متعدد خصوصی در محله S7- امکان ایجاد مراکز تجاری در لبه‌ها S8- افزایش ساخت و سازهای جدید و مناسب مطابق استانداردها S9- وجود راههای اصلی و فرعی مناسب برای دسترسی آسان چون کوچه تقوی و ۱۷ شهرپور	W6- توزیع نامناسب فضایی کاربری‌ها W7- عدم ارتباط فضایی بین عناصر محله ای W8- عدم مطابقت کاربری ها با استانداردهای موجود W9- ناکافی بودن ایستگاههای حمل و نقل عمومی W10- وجود ساختمان های خیلی قدیمی و غیر مقاوم
ویژگی‌های اقتصادی	S10- ارزان بودن قیمت زمین های محله S11- شهرت محله به بازار میل یزد S12- استفاده از سرمایه های اقتصادی افراد محله در جهت ایجاد زمینه های اقتصادی S13- وجود مالکیت خصوصی زیاد S14- وجود نیروی کار جوان و جویای کار S15- وجود کارخانه ریسندگی در شمال محدوده	W11- از رونق افتادن مراکز خرید درون محله به دلیل مراکز تجاری لبه W12- نبود مراکز اقتصادی و رونق اقتصادی درون محله W13- کمبود سرمایه گذاری در محله W14- عدم گرایش سرمایه داران محلی به سرمایه گذاری در فعالیت های اقتصادی در این محلات W15- نبود مراکز تجاری و خرید مهم و بزرگ در محله W16- سرمایه گذاری اقتصادی فقط در لبه های محله و عدم توسعه مراکز محله
ویژگی‌های اجتماعی	S16- پایین بودن نرخ بیکاری به ویژه در بین مردان محله S17- پایین بودن سطح طلاق در محله S18- شکل گیری تعاملات اجتماعی ساکنان به واسطه مرکز S19- وجود مسجد در محله در جهت افزایش تعاملات S20- برقراری امنیت جانی و مالی در محله S21- روابط همسایگی در حد نسبتا خوب	W17- ناهمگونی ساختار های اجتماعی و حضور جمعیت غیر بومی W18- پایین بودن حس تعلق به محله در بین ساکنین W19- وجود ناامنی در محله به علت وجود زمین های مخروبه و بایر W20- مهاجرت نیروی فعال و تحصیل کرده محله W21- وجود کارگرهای مهاجر زیاد در این محله W22- کمبود فضای مناسب جهت گذرانند اوقات فراغت

جدول شماره ۴- عوامل خارجی موثر بر محدوده مورد مطالعه (نگارندگان، ۱۳۹۴)

عوامل خارجی	فرصت‌ها	تهدیدها
ویژگی‌های زیست محیطی	<p>01- تشویق مردم به کاشت درختان در فضاهای باز محله</p> <p>02- برنامه ریزی در جهت کاهش آلودگی‌ها</p> <p>03- امکان ایجاد طرح‌های مهار آب‌های سطحی در سطح محله در جهت سرسبزی محله</p> <p>04- امکان استفاده از انرژی‌های پاک بخصوص باد و آفتاب</p>	<p>T1- تهدید سلامت شهروندان از نظر آلودگی زیست محیطی</p> <p>T2- وجود جانوران موزی در مخروبه‌ها و فضاهای باز شهری</p> <p>T3- نبود هیچ گونه فضای سبز درون محله ای</p> <p>T4- جهت شیب شهر به سمت این محله و محله های اطراف</p> <p>T5- نبود فضاهای جمع آوری چند ساعته زباله در سطح محلی</p>
ویژگی‌های کالبدی	<p>05- استفاده از مصالح تجدید پذیر در بافت به وسیله تاریخی بودن</p> <p>06- امکان ایجاد فضای سبز و زمین کافی برای این امر</p> <p>07- امکان تقویت ساختار محله بندی و توسعه محلی</p> <p>08- وجود زمین‌های بایر مخروبه بسیار جهت کاربری- های مورد نیاز محله</p> <p>09- تمرکز و تراکم کاربری‌های جاذب سفر در محدوده</p> <p>010- وجود چند بنای تاریخی مهم از جمله دبستان خسروی یزد</p> <p>011- عبور خیابان مهم شهر از اطراف محله مانند خیابان سلمان فارسی و حضرت مهدی (عج)</p>	<p>T6- کم عرض بودن خیابان اطراف محله و وجود ترافیک در ساعات عصر و صبح</p> <p>T7- وجود ساختمان‌های نامقاوم در کنار پیاده روها</p> <p>T8- وجود کاربری‌های ناسازگار در کنار منازل مسکونی</p> <p>T9- وجود ساختمان‌های نا مقاوم و احتمال تخریب آن در شرایط نامناسب جوی</p> <p>T10- استفاده بسیار زیاد از وسایل نقلیه شخصی</p> <p>T11- روند افزایش استفاده از مصالح تجدید ناپذیر در ساخت و سازهای جدید</p>
ویژگی اقتصادی	<p>012- وجود جمعیت دارای توان خرید بالقوه</p> <p>013- وجود کاربری های مقیاس ناحیه‌ای در جنوب محدوده</p> <p>014- احداث صنایع وابسته به فعالیت‌های محله</p> <p>015- توجه به توسعه گردشگری با توجه به خاصیت گردشگری محله</p> <p>016- وفور نیروی انسانی جوان</p> <p>017- امکان سرمایه گذاری دولت در جهت اصلاح ساختار محله</p>	<p>T12- پایین بودن قیمت زمین در اراضی شمالی و مرکزی بافت</p> <p>T13- نرخ بیکاری رو به افزایش در بین جوانان</p> <p>T14- وجود سطح پایین کاربری‌های تجاری و تمرکز آنها در خیابان سلمان فارسی</p>
ویژگی اجتماعی	<p>018- قرارگیری محدوده در منطقه مناسب شهر و دسترسی نسبی به خدمات شهری</p> <p>019- وجود عناصر شاخص و جاذب جمعیت مانند کتابخانه فرهمند</p> <p>020- پیشنهاد فعال کردن مرکز محله با توجه به امکانات و استعدادهای موجود</p> <p>021- حفظ و احیای بافت های اجتماعی محلات با رویکرد توانمندسازی اجتماعی</p> <p>022- امکان سرمایه گذاری دولت در پروژه های مرمت آثار تاریخی</p> <p>023- گرایش های شدید محله ای موجود در میان ساکنین</p> <p>024- وجود حس تعلق نسبی در سطح محلی</p> <p>025- فرصت استفاده از بناهای متروکه و مخروبه جهت توسعه درونزا</p>	<p>T15- وجود افراد با فرهنگ های مختلف در سطح محلی و احتمال درگیری بین آنها</p> <p>T16- روند رو به رشد تنزل کیفیت زندگی در محله</p> <p>T17- افزایش مهاجرت های بدون تعلق مکانی و غریبه</p> <p>T18- نرخ بیکاری رو به افزایش به خصوص در بین جوانان</p> <p>T19- فقر و کمبود منابع مالی مردم و گاهاً کم اطلاعی آنها نسبت به قوانین ساخت و ساز</p> <p>T20- وجود کاربری های نامناسب در محله و سلب آسایش شهروندان</p>



جدول شماره ۵- وزن عوامل داخلی موثر بر محدوده مورد مطالعه (نگارندگان، ۱۳۹۳)

امتیاز وزنی	درجه بندی	وزن	نقاط قوت	امتیاز وزنی	درجه بندی	وزن	نقاط ضعف
۰/۰۲۹	۱	۰/۰۲۹	S1	۰/۰۱۹	۱	۰/۰۱۹	W1
۰/۲	۴	۰/۰۵۰	S2	۰/۰۹۴	۲	۰/۰۴۷	W2
۰/۲۳۲	۴	۰/۰۵۸	S3	۰/۰۱۰۴	۲	۰/۰۵۲	W3
۰/۱۱۷	۳	۰/۰۳۹	S4	۰/۰۱۰۵	۳	۰/۰۳۵	W4
۰/۱۲۳	۳	۰/۰۴۱	S5	۰/۲۲۸	۴	۰/۰۵۷	W5
۰/۰۸۸	۲	۰/۰۴۴	S6	۰/۱۱۱	۳	۰/۰۳۷	W6
۰/۱۰۴	۲	۰/۰۵۲	S7	۰/۱۴۴	۴	۰/۰۳۶	W7
۰/۰۸	۲	۰/۰۴۰	S8	۰/۱۶۲	۳	۰/۰۵۴	W8
۰/۱۳۸	۳	۰/۰۴۶	S9	۰/۲۳۰	۵	۰/۰۴۶	W9
۰/۱۷۴	۳	۰/۰۵۸	S10	۰/۱۳۲	۳	۰/۰۴۴	W10
۰/۱۵۹	۳	۰/۰۵۳	S11	۰/۱۳۵	۳	۰/۰۴۵	W11
۰/۱۳۸	۳	۰/۰۴۶	S12	۰/۰۱۰۲	۳	۰/۰۳۴	W12
۰/۱۵۹	۳	۰/۰۵۳	S13	۰/۱۳۸	۳	۰/۰۴۶	W13
۰/۱۴۴	۳	۰/۰۴۸	S14	۰/۲۶۰	۵	۰/۰۵۲	W14
۰/۱۸۸	۴	۰/۰۴۷	S15	۰/۱۰۸	۲	۰/۰۵۴	W15
۰/۱۴۴	۴	۰/۰۴۸	S16	۰/۱۷۱	۳	۰/۰۵۷	W16
۰/۱۶۴	۴	۰/۰۴۱	S17	۰/۲۴۸	۴	۰/۰۶۲	W17
۰/۱۳۵	۳	۰/۰۴۵	S18	۰/۱۷۷	۳	۰/۰۵۹	W18
۰/۱۰۸	۲	۰/۰۵۴	S19	۰/۱۸۹	۳	۰/۰۶۳	W19
۰/۱۲۹	۳	۰/۰۴۳	S20	۰/۱۵۶	۳	۰/۰۵۲	W20
۰/۱۹	۵	۰/۰۳۸	S21	۰/۱۹۲	۴	۰/۰۴۸	W21
-----	-----	-----	-----	۰/۱۰۴	۴	۰/۰۲۶	W22
۳/۰۴۷	۶۸	۱	جمع نهایی	۳/۱۱	۶۶	۱	جمع نهایی

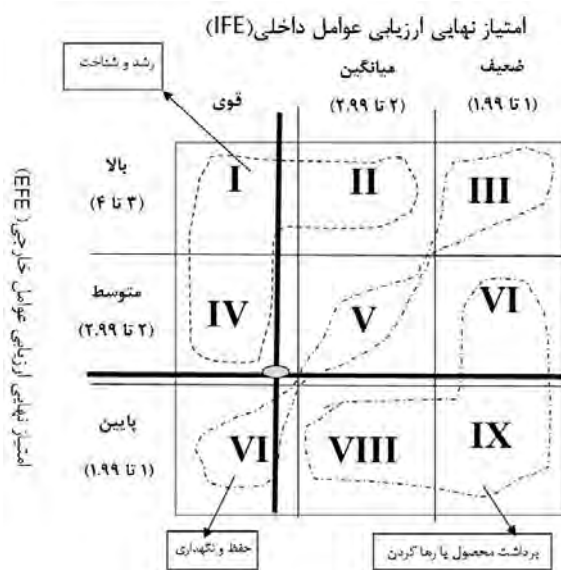
جدول شماره ۶- وزن عوامل خارجی موثر بر محدوده مورد مطالعه (نگارندگان، ۱۳۹۳)

امتیاز وزنی	درجه بندی	وزن	نقاط تهدید	امتیاز وزنی	درجه بندی	وزن	نقاط فرصت
۰/۱۲۶	۲	۰/۰۶۳	T1	۰/۰۹۶	۳	۰/۰۳۲	O1
۰/۱۶۸	۴	۰/۰۴۲	T2	۰/۰۷۶	۲	۰/۰۳۸	O2
۰/۱۲۹	۳	۰/۰۴۳	T3	۰/۰۸۰	۲	۰/۰۴۰	O3
۰/۱۱۴	۳	۰/۰۳۸	T4	۰/۲۸۸	۴	۰/۰۷۲	O4
۰/۱۱۱	۳	۰/۰۳۷	T5	۰/۲۴۰	۵	۰/۰۴۸	O5
۰/۲۲۰	۴	۰/۰۵۵	T6	۰/۱۳۲	۳	۰/۰۴۴	O6
۰/۲۱۵	۵	۰/۰۴۳	T7	۰/۰۶۸	۲	۰/۰۳۴	O7
۰/۱۷۷	۳	۰/۰۵۹	T8	۰/۱۱۴	۳	۰/۰۳۸	O8
۰/۱۸۸	۴	۰/۰۴۷	T9	۰/۰۸۶	۲	۰/۰۴۳	O9
۰/۲۲۴	۴	۰/۰۵۶	T10	۰/۱۰۲	۳	۰/۰۳۴	O10
۰/۱۵۹	۳	۰/۰۵۳	T11	۰/۲۱۵	۵	۰/۰۴۳	O11
۰/۰۹۹	۳	۰/۰۳۳	T12	۰/۰۸۶	۲	۰/۰۴۳	O12
۰/۰۹۳	۳	۰/۰۳۱	T13	۰/۰۸۴	۲	۰/۰۴۲	O13

ادامه جدول شماره ۶- وزن عوامل خارجی موثر بر محدوده مورد مطالعه (نگارندگان، ۱۳۹۳)

امتیاز وزنی	درجه بندی	وزن	نقاط تهدید	امتیاز وزنی	درجه بندی	وزن	نقاط فرصت
۰/۲۴۰	۴	۰/۰۶۰	T15	۰/۱۱۷	۳	۰/۰۳۹	O15
۰/۰۹۸	۲	۰/۰۴۹	T16	۰/۱۵۲	۴	۰/۰۳۸	O16
۰/۱۴۷	۳	۰/۰۴۹	T17	۰/۱۰۲	۳	۰/۰۳۴	O17
۰/۱۰۸	۳	۰/۰۳۶	T18	۰/۱۱۱	۳	۰/۰۳۷	O18
۰/۰۷۸	۳	۰/۰۲۶	T19	۰/۱۱۷	۳	۰/۰۳۹	O19
۰/۰۷	۲	۰/۰۳۵	T20	۰/۰۸	۲	۰/۰۴۰	O20
-----	-----	-----	T21	۰/۱۰۲	۳	۰/۰۳۴	O21
-----	-----	-----	T22	۰/۲۲۰	۵	۰/۰۴۴	O22
-----	-----	-----	T23	۰/۱۰۲	۳	۰/۰۳۴	O23
-----	-----	-----	T24	۰/۱۱۱	۳	۰/۰۳۷	O24
-----	-----	-----	T25	۰/۰۷۲	۲	۰/۰۳۶	O25
۲/۹۳۲	۶۵	۱	جمع	۳/۰۶۱	۷۵	۱	جمع

باتوجه به جداول فوق جمع امتیازات نهایی نقاط ضعف و فرصت به ترتیب ۳/۰۳ و ۳/۱۱ می‌باشد؛ که دارای بیشترین فراوانی بوده است. جمع امتیازات نقاط قوت و تهدید به ترتیب برابر ۲/۹۳ و ۳/۰۴ بوده است. در این محدوده باید در ابتدا در جهت ساماندهی و کاهش نقاط ضعف که دارای بیشترین فراوانی و اهمیت است؛ برنامه ریزی کنیم و نقاط قوت و فرصت را تا حد امکان به حد نرمال برسانیم. در برنامه‌های بلند مدت نقاط تهدید علاوه بر این که دارای وزن پایین‌تر می‌باشد لازم است که سریع ساماندهی شوند زیرا در شرایط بحرانی باعث بروز مشکلات فراوانی می‌شود.



شکل ۱۳: نمره نهایی ماتریس ارزیابی عوامل داخلی و خارجی

ر.ک (حکمت نیا و همکاران، ۱۳۹۲، ۳۱۵)

ماتریس استراتژی‌ها و اولویت‌های اجرایی را می‌توان به سه ناحیه عمده تقسیم کرده و برای هر یک از نواحی، استراتژی‌های متفاوتی استفاده نمود. نخست، برای بخش‌هایی که در خانه‌های ۲/۱ یا ۴ (از بالا و از چپ به راست) قرار می‌گیرند می‌توان استراتژی‌هایی را به اجرا درآورد که موجب رشد و شناخت شوند. در این واحدها باید استراتژی تمرکز متضمن رسوخ در بازار، توسعه بازار و توسعه محصول به اجرا درآورد. به علاوه، می‌توان استراتژی‌های مبتنی بر یکپارچگی عمودی به بالا، یکپارچگی عمودی به پایین و یکپارچگی افقی را به اجرا درآورد که مناسب‌ترین استراتژی می‌باشند. (حکمت نیا، ۱۳۹۲: ۳۱۵)

شاخص‌های کلیدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی		شاخص‌های کلیدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی	
		ضعف (W)	قوت (S)
<b>SWOT</b>		- نداشتن لوله فاضلاب خروجی و ایجاد مشکلات زیست محیطی - نبود پارک درون محله ای فعال در محله - عدم مطابقت کاربری ها با استاندارد های موجود - وجود ساختمان های خیلی قدیمی و غیر مقاوم - از رونق افتادن مراکز خرید درون محله به دلیل مراکز تجاری لیه - سرمایه گذاری اقتصادی فقط در لیه های محله و عدم توسعه مراکز محله - ناهمگونی ساختار های اجتماعی و حضور جمعیت غیر بومی	- استفاده از مصالح تجدید پذیر در ساخت و سازهای قدیمی. - عملکرد فرا محله ای و ناحیه ای کاربری های تجاری لیه خیابان - وجود راههای اصلی و فرعی مناسب برای دسترسی آسان چون کوچه تنگوی و ۱۷ شهپور - شهرت محله به بازار میل یزد - وجود نیروی کار جوان و جویای کار - شکل گیری عملیات اجتماعی ساکنان به واسطه مرکز روابط همسایگی در حد نسبتاً خوب
		<b>استراتژی WO</b> - ایجاد یک پارک درون محله - ایجاد لوله فاضلاب شهری و هدایت لپهای روان - ایجاد مراکز تجاری در مرکز محله - تقویت ارتباط فضای باقوه و بالقوه - احیای کالبدی و عملکردی عناصر ساختاری واقع در مراکز محلات در جهت فعال کردن مراکز محلات - ایجاد کلون های فعلیتی در محل های پر رفت و آمد و متطلب محله در جهت تعدیل فعلیتی	<b>استراتژی SO</b> - جلب مشارکت ساکنین محله برای رفع مشکلات هر یک در محلات و در نتیجه رفع مشکلات محله - جذب نیروی کار ارزان و جویای کار به محورهای اقتصادی در محله - تعمیر کاربری های در لبه را به زمین های بایر و جذب نیروی کار - تقویت گردشگری محله محله محور - انبار کردن لپهای سطحی و استفاده آن در جهت کاشت درختان - نیروی بخشیدن به شهرت اقتصادی محله
<b>SWOT</b>		<b>استراتژی WT</b> - توجه به بودجه صوتی و گزراهی آینده هوا - احیای کاربری های نامناسب در محله و توجه به کاربری های معیبر - همگون سازی ساختار اجتماعی در جهت کاهش در گیری های بین لپها - تخریب ساختمان های نامقاوم در جهت افزایش سرانه بسیاری از سرانه	<b>استراتژی ST</b> - استفاده از مردم با حس تعلق در جهت کاهش از بین بردن جانوران مومی - مقاوم سازی ساختمان های اطراف معابر - استفاده از روابط همسایگی نسبتاً قوی جهت جلوگیری از ورود دانسی و ثبت قرارداد مشرفه به محله و در نتیجه کاستن از مشکلات احتمالی - صنایع کردن معاره های میلمان محله در جهت کاهش کاربری های نامتطلب - توجه به شیپ معابر در جهت انتقال لپهای سطحی
		<b>تهدیدهای کلیدی اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی (توسعه O)</b> - تشویق مردم به کثرت درختان در فضاهای باز محله - امکان ایجاد طرح های مهار آب های سطحی در سطح محله در جهت سرسبزی محله - وجود زمین های بایر مخروبه بسیار جهت کاربری های مورد نیاز محله - وجود چند تنای تاریخی مهم از جمله دیستان خسروی یزد - فرارگری محدوده در مصطفی مناسب شهر و دسترسی نسبی به خدمات شهری	<b>تهدیدهای کلیدی اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی (تهدید O)</b> - تهدید سلامت شهروندان از نظر آلودگی زیست محیطی - وجود جانوران مومی در مخروبه ها و فضاهای باز شهری - جهت شیپ شهر به سمت این محله و معله های اطرف - وجود ساختمان های نامقاوم و احتمال تخریب آن در شرایط نامناسب جوی - وجود افرا با فرهنگ های مختلف در سطح محلی و احتمال درگیری بین آنها - وجود کاربری های نامناسب در محله و سلب آسایش شهروندان

### ۷- نتیجه گیری و پیشنهادات

یکی از عوامل اصلی مشکلات بافت قدیم در اکثر نقاط دنیا عدم انطباق بافت‌های قدیم با نیازهای امروزی می‌باشد. خصوصاً از نظر کالبدی، این بافت‌ها به دلیل فرسودگی و تنگی معابر، امکان دست‌یابی به خدمات و تسهیلات جدید را ندارند. امروزه با توجه به مشکلات گسترده‌ای که از جهت بافت‌های فرسوده شهری بر شهرها تحمیل می‌گردد، داشتن دقت نظر در برنامه‌ریزی‌ها و انجام طرح‌های توسعه شهری جهت برون رفت از معضلات ایجاد شده و در پیش رو مهم می‌نماید. به دلیل اینکه در مطالعات انجام گرفته برای حل بافت‌های مسئله دار شهری تحت عنوان ساماندهی بافت‌های فرسوده، شناسایی و اولویت بندی حوزه‌های مداخله از طریق معیارها و شاخصه‌های مصوب انجام می‌پذیرد که اکثراً مربوط به داده‌های کمی است و از جهتی توجه صرف به شاخصه‌های مصوب، به عنوان منطق ارزیابی تمامی معیارها که بتواند جوابگوی تمامی بافت‌های مسئله دار و فرسوده شهری نوعی اهمال و سهل‌انگاری در روند تهیه و اجرای برنامه‌ها خواهد بود. یکی از سیاست‌های مهم در جهت بهبود بافت‌های فرسوده در اروپا فراهم سازی شرایط مطلوب سرمایه گذاری و جلب توجه گروه‌های پردرآمد به نوسازی بافت‌های

فرسوده شهری می‌باشد. از این جهت نتایج این پژوهش حاکی از آن است که محله سلمان فارسی به عنوان یکی از محلات فرسوده بخش مرکزی شهر یزد شناخته شده است. این محله در سالهای ۱۳۷۵-۱۳۸۵ دارای رشد جمعیت ۰/۹- بوده است که روز به روز جمعیت محلی شهر کاهش پیدا کرده و مهاجرین خارجی در این مناطق ساکن شده اند. این محله از بعد کالبدی فضایی دارای ۸۰ درصد کاربری مسکونی بوده است، تعداد ۴۵/۳۷٪ از کاربری‌ها دارای قدمتی بالای ۲۶ سال بوده‌اند و وجود نظام دسترسی نا منظم و.... زوال کالبدی محله را به خوبی نشان می‌دهد. نتایج نهایی مدل سوات حاکی از این است که نقاط ضعف در محله با ارزش ۳/۱۱ دارای بیشترین ارزش و تهدید با ارزش ۲/۹۳ دارای بوده است. الگوی نهایی جهت کاهش ضعف‌ها و افزایش قوت‌ها و تعدیل در نقاط تهدید پیشنهاد شده است استراتژی رشد و شناخت بوده است. راه‌حلهایی را که می‌توان در جهت برنامه ریزی راهبردی در این پژوهش در محدوده مورد مطالعه ارائه داد. به شرح زیر است.

۱. جلب مشارکت ساکنین محله برای رفع مشکلات هر یک در محلات و در نتیجه رفع مشکلات محله

۲. تشویق مردم به کاشت درختان در فضاهای باز محله

۳. ایجاد کانون‌های فعالیتی در محل‌هایی پر رفت و آمد و مناسب محله در جهت تعدیل فعالیتی

۴. ایجاد یک پارک درون محله

۵. ایجاد مراکز تجاری در مرکز محله

۶. تقویت ارتباط فضایی بالقوه و بالقوه

۷. احیای کالبدی و عملکردی عناصر ساختاری واقع در مراکز محلات در جهت فعال کردن مراکز محلات

۸. تقویت گردشگری محله محله محور

۹. نیرو بخشیدن به شهرت اقتصادی محله

۱۰. ایجاد لوله فاضلاب شهری و هدایت ابهای روان

به طور کلی در جهت ارائه توسعه راهبردی محله، باید در ابتدا شاخص‌های کالبدی و اجتماعی در محله اصلاح شود؛ و در غالب پروژه‌های کوتاه مدت به مرحله اجرا گذاشته شود.

## منابع

۱. ابلقی، علیرضا (۱۳۸۰) بافت تاریخی، حفاظت، مرمت، بهسازی یا نوسازی، مجله هفت شهر، شماره ۴، صص ۱۱۳-۱۲۴.
۲. حبیبی، کیومرث، پوراحمد، احمد، مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۶) بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، انتشارات انتخاب، چاپ اول، تهران.
۳. حکمت‌نیا، حسن، موسوی، میرنجف (۱۳۹۲) کاربرد مدل در جغرافیا با تأکید بر برنامه‌ریزی شهری و ناحیه‌ای، انتشارات آزادپیما، چاپ سوم.
۴. حناچی، سیمین (۱۳۷۶) ضرورت باززنده‌سازی بافت‌های قدیمی شهرهای ایران، مجموعه مقالات همایش تخصصی بافت‌های شهری، وزارت مسکن و شهرسازی، مشهد.
۵. رفیعیان، مجتبی، شاهین‌راد، مهنوش (۱۳۸۷) راهبرد توسعه شهر در جهت تحقق برنامه‌ریزی توسعه شهری با تأکید بر برنامه راهبردی شهر کرمان، مجله مطالعات اجتماعی ایران، دوره ۲، شماره ۲ زمستان ۱۳۸۷، صص ۶-۲۹.
۶. زنگی‌آبادی، علی، موید فر، سعیده (۱۳۹۰) رویکرد بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده برزن شش‌بادگیری در شهر یزد، معماری و شهرسازی آرمانشهر، شماره ۹ پاییز و زمستان ۱۳۹۱، صص ۲۹۷-۳۱۴.
۷. زنوزی، فرخ (۱۳۸۵) ضرورت بهره‌گیری از برنامه‌ریزی راهبردی در نظام مدیریت و هدایت توسعه شهری، فصلنامه جستارهای شهرسازی، شماره ۱۵ و ۱۶، صص ۷۸-۸۲.
۸. تایدسل، تنراک، تیم‌هیث (۱۳۹۰) باززنده‌سازی شهری «رویکردی به محله‌های تاریخی» ترجمه کرامت‌الله زیاری و قرمان‌رستمی
۹. سعیدنیا، احمد، مهدیزاده، جواد، (۱۳۸۲) شهر و شهرسازی؛ مبانی، اصول و مباحث نظری رویکرد راهبردی، جستارهای شهرسازی، بهار ۱۳۸۲، شماره ۴، صص ۳۱ تا ۳۶.
۱۰. شقائی، سبیده (۱۳۸۵) راهنمایی‌شناسایی مداخله در بافت‌های فرسوده (مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)، انتشارات شرکت ایده پردازان، تهران.
۱۱. عندلیب، علیرضا (۱۳۸۵) نوسازی بافت‌های فرسوده حرکتی نو در شهر تهران، انتشارات سازمان نوسازی شهر تهران.
۱۲. لرستانی، اکبر، فعلی، محمد، حسینی موحد، سید جلال، بیرانوند زاده، مریم، (۱۳۹۰) برنامه‌ریزی استراتژیک جهت ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی بافت فرسوده اطراف مسجد جامع قم، فصل‌نامه جغرافیایی چشم‌انداز زاگرس دوره ۳، شماره ۷، بهار ۱۳۹۰، صص ۵۵-۷۹.
۱۳. لطفی، صدیقه، ملک‌شاهی، غلامرضا، مهدوی، مهدیه، (۱۳۸۹) برنامه‌ریزی راهبردی بمنظور بهسازی بافت‌های فرسوده شهری نمونه شهر بابل، فصلنامه علمی پژوهشی جغرافیای انسانی، سال سوم، شماره اول، زمستان ۱۳۸۹، صص ۱۹۳-۲۰۶.
۱۴. مرادی مسیحی، وراز، (۱۳۸۴)، برنامه‌ریزی استراتژیک و کاربرد آن در شهرسازی ایران، نمونه‌موردی: کلانشهر تهران، انتشارات شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری.
۱۵. مرکز آمار ایران، (۱۳۸۵)، سرشماری نفوس و مسکن شهر تهران، انتشارات مرکز آمار ایران

۱۶. مهدیزاده، جواد، پیرزاده نهوجی، حسین (۱۳۸۶) برنامه ریزی راهبردی توسعه شهری (تجربیات اخیر جهانی و جایگاه آن در ایران) تهران: انتشارات شرکت طرح و نشر پیام سیما.
۱۷. مهندسین مشاور باغ شهر پردیسان، شناخت وضع موجود شهر و شهرداری یزد، ۱۳۹۰، شهرداری یزد
۱۸. مهندسین مشاور شهرساز و معمار آرمانشهر، طرح تفصیلی شهر یزد، بهار ۱۳۸۸، شهرداری یزد
۱۹. مهندسین مشاور معمار و شهرساز آرمانشهر طرح حفاظت جامع بافت تاریخی یزد، ۱۳۹۰، شهرداری یزد
۲۰. مهندسین مشاور معماری و شهرسازی عرصه، طرح جامع شهر یزد، ۱۳۸۶، شهرداری یزد
۲۱. مومنی، مهدی، بیک محمدی، حسن، تکبیری، مهرآرا (۱۳۹۰) برنامه ریزی استراتژیک جهت ساماندهی بافت فرسوده شهر ورزنه، جغرافیا و مطالعات محیطی، دوره ۱، شماره ۲، صص ۲۳-۴۰.
۲۲. معصومی، سلیمان (۱۳۹۰) توسعه محله ای در راستای پایداری کلانشهر تهران، جامعه و فرهنگ، تهران.
۲۳. کلاتری خلیل آباد، حسین، حاتمی نژاد، حسین (۱۳۸۵) برنامه ریزی مرمت بافت تاریخی شهر یزد، انتشارات فراگستر.
24. Kammeier H.D.(1998) A Computer- Aided Strategic Approach to Decision – making in urban planning : an Exploratory Case Study in Thailand, citites, vol. 16, pp.105-119.
25. 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.
26. Amini, M. (2007) urban dilapidated texture and effects of elements on them . [www.udro.org.ir/news/fullstory.asp?n-2543](http://www.udro.org.ir/news/fullstory.asp?n-2543).