

فصلنامه آینده پژوهی شهری

دوره ۲، شماره ۳، پاییز ۱۴۰۱

صص: ۷۰-۴۵

ظرفیت سنجی بافت های فرسوده شهری در راستای برنامه های تامین مسکن گروه های هدف (نمونه پژوهی: بافت فرسوده شهر یزد)

فریبا اطهری؛ کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری، دانشگاه تهران، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۵/۲۰ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۱۰/۲۱

چکیده

حق تأمین مسکن برای جامعه، از قرن بیستم در کشورهای بیشتر توسعه یافته بعنوان یکی از "حقوق شهروندی" به رسمیت شناخته شده است. در کشورهای در حال توسعه، مسکن یک نیاز اولیه محسوب شده و لیکن علیرغم تأکید دایمی بر اهمیت مسکن بعنوان نیازی پایه و حقی بنیادین، درصد قابل توجهی از خانوارهای شهری قادر به تأمین آن نیستند. در کشور ما ضعف مدیریت منابع و زمین، تورم اقتصادی، فقدان برنامه ریزی جامع مسکن و سایر نارسایی ها، تامین سرپناه مطلوب را برای شهروندان بویژه گروه های کم درآمد به مشکلی حاد تبدیل نموده است. تقاضای رو به رشد مسکن در کشور، توجه اغلب مسئولان و برنامه ریزان را برای رفع نیاز مسکن شهروندان جلب نموده است به نحوی که دولت ها با سیاست های مختلف درصدد رفع نسبی این مشکل برآمده اند؛ لیکن شتابزدگی فارغ از اصول و مبانی مسکن سازی در بطن شهرها و الحاق اراضی جهت تامین مسکن و گسترش افقی شهرها به یکی از مهمترین معضلات شهرسازی در دهه های اخیر تبدیل شده است. در حالی که به نظر می رسد با بهره گیری از ظرفیت های موجود شهر، می توانست بستری مناسب برای هدایت توسعه مسکونی به وجود آورد. شهر یزد به عنوان یکی از شهرهای بزرگ ایران، بیشترین آسیب را از سیاست های شتابزده مسکن سازی متحمل شده و این سیاستهای موضعی با نادیده گرفتن توان ظرفیت های درونی بافت شهری در توسعه مسکونی به رشد و گسترش افقی آن دامن زده است. پژوهش حاضر تحقیقی کاربردی در محدوده جغرافیایی شهر یزد است و درصدد سنجش ظرفیت مسکن پذیری بافت فرسوده شهر یزد جهت پاسخ به نیاز مسکن گروه های هدف برنامه های تامین مسکن دولت و در نهایت ارائه راهبردها و سیاست های اجرایی پیشنهادی میباشد که در این راستا از نرم افزار GIS در تحلیل اطلاعات و از روش تحلیلی SOWT بهره گرفته شده است.

واژگان کلیدی: مسکن، گروه های هدف، برنامه های تامین مسکن، بافت فرسوده، شهر یزد.

DOI: 10.30495/uf.2023.698882

Email: f.athari.eng@gmail.com

۱ - نویسنده مسئول: فریبا اطهری

مقدمه

مسکن به عنوان یکی از اساسی ترین نیازهای انسان برای زندگی معرفی شده است و در تحقیقات به عمل آمده، از آن به عنوان عاملی برای توسعه یاد شده است. بحث مسکن از اصلی ترین و مهمترین مباحث در مجموعه مطالعات اقتصادی، جمعیتی و اجتماعی بشمار می آید و عدم پاسخگویی و عدم شناخت این مقوله مهم می تواند تاثیر جبران ناپذیری بر کل جامعه وارد آورد. امروزه با افزایش سرعت رشد جمعیت و گسترش روزافزون محدوده شهرها، تامین مسکن به عنوان نیازی غیر قابل انکار با مشکلات زیادی رو به رو شده است و تامین منابع جهت پاسخگویی به این نیاز دارای محدودیت های بسیاری است. در این میان بافت های فرسوده با پتانسیل های بسیار زیاد خود منبع مناسبی برای تامین مسکن مورد نیاز شهرها محسوب می گردند. استفاده از این پتانسیل ها نسبت به سایر منابع دارای اولویت های بسیاری است؛ پتانسیل های بالقوه بافت فرسوده شهرها موجب آشکار شدن نقش برنامه ریزی مسکن در طرح های مداخله در بافت فرسوده می شود. این موضوع نگاه ویژه به فرایند احیا و تحریک توسعه این بافت ها را از منظر برنامه ریزی مسکن آشکار میسازد. شهر یزد به عنوان یکی از شهرهای بزرگ ایران، عرصه پیچیده ای از توسعه نامتوازن شهری می باشد که در آن انواع مشکلات مسکن از ابعاد مختلف قابل بررسی و تامل می باشد که مهمترین آن ها شامل: کم مسکنی، بد مسکنی، مسکن گروه های کم درآمد و زوج های جوان، بازار غیر رسمی زمین و مسکن، سکونت در بافت فرسوده و... می باشد.

شهر یزد یکی از شهرهای کشور است که بیشترین آسیب را از سیاست های شتابزده مسکن سازی و گسترش های افقی ناشی از آن متحمل شده است؛ بنابراین به نظر می رسد با ایجاد سازوکاری هماهنگ بین برنامه های تامین مسکن و ساماندهی بافت فرسوده شهر یزد می توان ضمن استفاده از این امکانات و منابع در راستای افزایش تولید و عرضه مسکن، باعث تحریک توسعه در این بافت شد و در عین حال از هزینه های اضافی و مشکلات ناشی از توسعه برون زای این شهر جلوگیری نمود.

اهمیت و ضرورت موضوع پژوهش حاضر در سه سطح کلان (کشور ایران)، میانی (شهر یزد) و خرد (بافت فرسوده شهر یزد)، قابل بررسی می باشد؛ در سطح کلان (کشور ایران)، سوابق مطالعاتی نشان می دهد افزایش جمعیت و جوانی جمعیت کشور تقاضا برای مسکن را بالا برده و تامین مسکن به یکی از معضلات اقشار گوناگون به ویژه خانواده های کم درآمد و زوج های جوان تبدیل شده است. به نحوی که این مبحث، یکی از سرفصل های اصلی در برنامه های کلان توسعه کشور است، از سوی دیگر پایین بودن استاندارد مسکن در بافت های فرسوده باعث نگرانی سیاستمداران شده است، واضح است که یکی از اهداف برنامه ریزی مسکن، اصلاح محیط کالبدی و محیط اجتماعی است. بر این اساس برنامه های پنج ساله توسعه کشور بارها به سیاست اصلاح بافت های قدیمی و فرسوده درون شهرها اشاره داشته است. این برنامه ها با انگیزه جلوگیری از میان تهی شده بافت های شهری، هدایت توسعه مسکونی را درون بافت های فرسوده ضروری دانسته و پیشنهاد کرده با تشویق و ترویج سرمایه گذاری، از امکانات و ظرفیت های بافت های فرسوده و قدیمی استفاده شود تا ضمن حفظ ارزش های گوناگون موجود در اینگونه بافت ها، از ظرفیت مسکن پذیری آن ها برای تامین بخشی از نیازهای سکونتی شهر بهره برداری گردد. با

این حال سال هاست که برنامه‌های تامین مسکن در کشور در حال سیاستگذاری و اجرا است و از سوی دیگر طرح‌های مداخله در بافت فرسوده با اهداف ساماندهی، بهسازی و نوسازی، چند سالی است که به صورت جدی مطرح شده و پیگیری می‌شود اما در حالی که برنامه‌های تامین مسکن و مداخله در بافت ارتباط نزدیکی دارند و می‌توانند با یک هدف مشترک دنبال شوند، تا زمان حاضر هماهنگی مناسبی بین این دو برنامه برقرار نشده است. بنابراین به نظر می‌رسد انجام تحقیق حاضر بتواند تا حدی این خلا را بهبود بخشد.

در تشریح اهمیت موضوع در سطح میانی (شهر یزد)، می‌توان از شاخص‌هایی که نشان‌دهنده وضعیت عرضه زمین در شهرها هستند استفاده نمود، یکی از بهترین شاخص در این زمینه، تراکم ناخالص جمعیتی و سرانه زمین شهری است. تراکم ناخالص جمعیتی در شهر یزد در حال حاضر ۴۴ نفر در هکتار و سرانه زمین شهری ۲۲۶,۹ مترمربع می‌باشد؛ وفق جدول شماره ۱ مشخص می‌گردد طی یک دوره سی ساله از سال ۱۳۴۵ تا ۱۳۷۵ در حالیکه جمعیت شهر یزد ۳,۵ برابر شده است، مساحت آن ۱۲ برابر افزایش یافته است. تراکم ناخالص جمعیتی در طی دوره مزبور از ۱۳۱,۳ نفر در هکتار در دهه ۱۳۴۵ به ۳۸,۲ نفر در هکتار در سال ۱۳۷۵ و ۳۶,۴ نفر در هکتار در سال ۱۳۸۵ کاهش یافته است. این میزان نازل تراکم ناخالص جمعیتی و میزان بالای سرانه زمین شهری شاخصه مهمی از بهره‌برداری ناصحیح از زمین و زیرساخت‌ها و منابع محیطی است و ناشی از عرضه فراوان و مصرف بی‌رویه زمین است که خود را در شکل گسترش محدوده اراضی شهری نشان می‌دهد و بخش اعظم آن به صورت اراضی بلااستفاده و رها شده باقی مانده است. بنابراین به منظور تعدیل این مشکل و تبعات حاصل از آن، توجه به توان و ظرفیت‌های توسعه بافت‌های داخلی شهر ضرورت می‌یابد، چرا که تداوم این روند می‌تواند به تدریج به تضعیف مدیریت شهری و کاهش روز افزون توانایی آن برای رفع این مشکل بیانجامد و اگر برنامه‌های توسعه نتواند کاربری‌ها به ویژه کاربری مسکونی را متناسب با قابلیت اراضی مکان‌گزینی نماید، نتیجه آن چیزی جز تشدید رشد و گسترش ناموزون و نامتعادل، گسست سازمان فضایی شهر و نزول کیفیت زندگی در بخش وسیعی از شهر نبوده و نابه‌سامانی در توسعه آتی و ناپایداری شهر یزد دور از انتظار نخواهد بود.

جدول (۱): تراکم ناخالص جمعیتی در شهر یزد طی سال‌های ۱۳۴۵-۱۳۹۵

سال	جمعیت	مساحت (هکتار)	تراکم ناخالص جمعیتی (نفر در هکتار)
۱۳۴۵	۹۳۲۴۱	۷۱۰	۱۳۱/۳
۱۳۵۵	۱۳۵۹۲۵	۱۱۵۷	۱۱۷/۵
۱۳۶۵	۲۳۰۴۸۳	۳۴۰۰	۶۷/۸
۱۳۷۵	۳۲۶۷۶۶	۸۵۵۰	۳۸/۲
۱۳۸۵	۴۷۴۰۰۰	۱۳۰۰۰	۳۶/۴۶
۱۳۹۵	۵۹۹۷۷۵	۱۳۶۱۰	۴۴

ماخذ: مرکز آمار ایران و طرح جامع شهر یزد، ۱۳۸۸

۱- لازم به ذکر است در ارقام جمعیت و مساحت شهر یزد طی سال‌های ۷۵-۹۵، جمعیت و مساحت شهرهای حمیدیا و شاهده نیز منظور گردیده است (مطالعات طرح جامع شهر یزد، ۱۳۸۸)

در سطح خرد (حوزه بافت فرسوده) اهمیت موضوع از آن جهت است که بافت های فرسوده و عرصه های ناکارآمد شهری زمین هایی دارای پتانسیل بالقوه برای توسعه مجدد می باشد. در کشور ما بافت های فرسوده شهری، اولین پتانسیل توسعه درونی می باشند و بازیابی و توسعه مجدد این اراضی میتواند طیفی از مزایای زیست محیطی، اجتماعی و اقتصادی را فراهم کند و در قالب ظرفیت های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، محیطی، کالبدی، تاریخی و جمعیت پذیری و اسکان مورد توجه قرار گیرند. با این فرض، بافت های فرسوده برای توسعه، نیازمند مداخله بیشتر دولت و مدیریت شهری می باشند. محدوده داخلی شهر یزد با داشتن مقدار قابل توجهی از اراضی بایر و همچنین مسکن معروبه پراکنده در سراسر آن دارای توان بالقوه ای جهت برآورده ساختن نیازهای حال و آینده مسکن می باشد که با حداکثر استفاده از این توان ها می توان به بخشی از نیازهای مسکن شهر پاسخگو بود. اما مسائلی نظیر فرسودگی، عمر زیاد ساختمان، عدم رعایت اصول ساخت و ساز، آسیب پذیری در برابر سوانح طبیعی و عواملی نظیر موانع توسعه، اغتشاش بازار، عوامل فرهنگی و جمعیتی و زمین های بایر و متروکه، منجر به نقصان و کاهش ارزش اقتصادی در این حوزه می شوند و کیفیت زندگی ساکنان را تحت تأثیر قرار می دهد؛ این مسائل دگرگونی در برنامه ریزی ها و سیاست گذاری های مسکن در بافت فرسوده را لازم و ضروری می گرداند، زیرا که بخش مسکن به دلیل نیاز بالایی که به داده های سایر بخش ها دارد می تواند به عنوان موتور رشد و توسعه در بافت های شهری عمل نماید و آثار انگیزشی بالایی در به حرکت درآوردن سایر بخش ها دارد. بنابراین به نظر می رسد توجه به برنامه های تولید مسکن در بافت های فرسوده شهری ضمن پاسخ به نیاز مسکن قشر هدف میتواند همچون پروژه های محرک توسعه در این بافت ها عمل نماید و در نهایت با به حرکت درآوردن موتور توسعه در این حوزه به افزایش کیفیت مسکن و شاخصه های زندگی مردم در بافت فرسوده شهر یزد بیانجامد.

مقاله حاضر درصدد آن است که با سنجش ظرفیت مسکن پذیری بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری، بستر تحقیقاتی جهت توجه به توسعه مجدد این بافت ها در راستای پاسخگویی به نیاز مسکن گروه های هدف (اقتدار متوسط و کم درآمد، زوج های جوان و غیره) در راستای برنامه های حمایتی دولت فراهم سازد. همچنین ارائه راهبردها و سیاست های اجرایی پیشنهادی جهت تأمین و تولید انبوه مسکن با تشریک مساعی دولت و بخش خصوصی در بافت فرسوده شهر یزد هدف دیگر این مقاله می باشد.

پیشینه پژوهش

در ارتباط با موضوع پژوهش، پیشینه مطالعات را می توان به شرح ذیل بررسی نمود:

بحران مسکن در کشورهای در حال توسعه: وودفیلد از مسکن به عنوان یک کالای اقتصادی و یک بستر سرمایه گذاری به نسبت مطمئن در کشورهای جهان سوم یاد میکند، وی عنوان می کند مسکن به سرمایه گذاری اولیه سنگینی احتیاج دارد. به همین علت عوامل متعددی باعث شده اند تا دسترسی به مسکن در شهرها دچار مشکل شود. از جمله این عوامل عبارتند از: نرخ بالای رشد جمعیت، تجاری شدن و افزایش نظارت بر بازار زمین، هزینه های

بالای مصالح ساختمانی، تامین محدود وام و کاهش قدرت خرید خانوار (وودفیلد، ۱۹۸۹: ۵). و از نظر هولمس تجربه کشورهای در حال توسعه نشان می دهد که مؤثرترین رویکرد نسبت به حل مشکل مسکن باید شامل شش عنصر ذیل باشد:

۱- اعتبارات مالی (سرمایه گذاری)، ۲- کمک های دولتی، ۳- زمین ۴- حقوق و قوانین مالکیت، ۵- تأمین زیرساختها و خدمات پشتیبان سکونت، ۶- نظام حقوقی / قانونی و اصلاحات سازمانی (حسینلو، ۱۳۹۰: ۸ به نقل از هولمس، ۲۰۰۶)

ظرفیت سنجی فضایی توسعه میان افزای شهری: در چند دهه اخیر در مورد فرایند توسعه فیزیکی شهر و فضاهای درون شهر پژوهش های گسترده ای انجام شده است؛ بعنوان مثال نتایج پژوهشی که توسط آقای مهرافزون و همکاران در شهر بروجرد صورت پذیرفته حاکی از آن است که ضرورت استفاده بهینه از فضاهای خالی و کم بهره برداری شده و فضاهای رها شده جهت تامین مسکن با رویکرد توسعه میان افزا در این شهر ضروری و بر توسعه پراکنده شهر در اراضی ناهموار و با شیب بالای حاشیه شهر با هزینه های آماده سازی بالا ارجح میباشد. (مهرافزون، زنگانه، شمعی، پری زاده و کرمی، ۱۳۹۹) و یا در پژوهش دیگری که توسط آقای نوریان و خانم نتایج در بافت قدیم بابل با روش ظرفیت سنجی صورت گرفته، نتایج پژوهش نشان میدهد محدوده مورد مطالعه دارای ظرفیتهای توسعه زیادی است که استفاده از آنها برای توسعه مجدد محلات، تاثیر بسزایی در حل مشکلات شهر داشته و نقش مهمی در تحقق توسعه مجدد خواهد داشت. (نوریان و نتایج، ۱۳۹۵)

بازشناسی چارچوب توسعه درون زا در تناسب با نقد سیاست های جاری توسعه مسکن: نتایج تحقیقی که توسط آقایان سعیدی رضوانی و کاظمی در رابطه با سیاست های توسعه مسکن در سال های اخیر، شامل مسکن مهر صورت گرفته، مبین این نکته است که در شهرهایی که امکان بارگذاری توسعه درون زا وجود دارد، استقرار و مکان گزینی مسکن مهر ورای ساختار و سازمان فضایی شکل یافته شهر، هزینه های مضاعفی را در تامین زیرساختها و خدمات شهری به مدیریت شهری تحمیل می کند، حال آنکه با هدایت جریان سرمایه گذاری دولتی به سمت توسعه درون زا، ضمن استفاده بهینه از ظرفیت های موجود، هزینه های توسعه شهری در عرصه های محیطی، اقتصادی و اجتماعی به مراتب کاهش خواهد یافت. در سیاست های جاری مسکن که مکان استقرار را در بیرون شهر در نظر گرفته است. اگر چه قیمت زمین ممکن است در این نقاط به واسطه حمایت های مالی دولت کاهش پیدا کند اما از طرف دیگر هزینه تامین خدمات و زیرساخت ها و همچنین فرصت های از دست رفته و از طرف دیگر هزینه های ناشی از چالش ها و تهدیدات (اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و...) این مکان گزینی به مراتب بیشتر است. (سعیدی رضوانی و کاظمی: ۱۳۹۰)

ارزیابی موفقیت طرح های تجمیع در بافت تاریخی شهر یزد: این پژوهش کاربردی که توسط آقایان عزیزی و آراسته صورت گرفته است نشان می دهد که: امروزه با توجه به وقوع پدیده پراکنده رویی در شهرهای ایران به

1 - woodifield, 1989: 5

2 Holmes, 2006

ویژه شهر یزد، ضرورت برنامه ریزی مجدد بر روی زمین و مسکن در بافت های قدیمی، دوچندان شده است. در این راستا، طرح های بازتنظیم زمین و کالبد و فضا و تجمیع به موازات سیاست های رشد هوشمند، در نواحی درونی و مساله دار شهری مطرح است. نتایج این تحقیق بیانگر آن است که اجرای طرح های تجمیع در بافت قدیم شهر یزد به صورت مدون و برنامه ریزی شده امکان پذیر است و می تواند سبب جذب هوشمندانه جمعیت بومی به این بافت ها برای سکونت دائم، اجرای سیاست های حمایتی و مشارکتی برای ساکنان فعلی و در نهایت ایجاد ارزش افزوده اقتصادی در بافت های فرسوده را سبب گردد. (عزیزی و آراسته، ۱۳۸۹)

هزینه های مبادله در فرایند ساخت انبوه مسکن در ایران: نتایج این پژوهش که توسط آقای عسگری انجام پذیرفته نتایج نشان می دهد که از مجموعه حمایت های ذکر شده در قانون برنامه سوم و قوانین و توافقنامه های حمایتی از مراحل تولید انبوه، هیچ یک به طور کامل در عمل تحقق نیافته و فقط شش بخش به صورت ناقص عملی شده است. مروری بر عملکرد برنامه ها به ویژه برنامه سوم نشان می دهد که حمایت های دولت تاثیر چندانی بر افزایش تولید انبوه مسکن نداشته است و تولید انبوه مسکن در کشور ما با موفقیت چندانی همراه نبوده است که دلایل این عدم موفقیت، ناشی از عدم پوشش حمایت ها از کل فرایند تولید انبوه مسکن و عدم تحقق عملی حمایت ها به دلیل هزینه های (مبادله) پیگیری بالا، محدودیت منابع، عدم ابلاغ، عدم اطلاع و تفسیر خاص از قانون به نفع دستگاه بخشی مربوطه بوده است. به نظر ایشان تضمین موفقیت در گسترش تولید حرفه ای و انبوه مسکن به عنوان یکی از سیاست های محوری مسکن در کشور، مستلزم تغییرات ماهوی در نوع حمایت ها از بخش مسکن و نحوه تحقق آن هاست. (عسگری، ۱۳۹۰: ۱۱۹-۱۲۱)

مبانی نظری پژوهش

ابتدایی ترین و در عین حال حیاتی ترین نیازمندی هر موجود زنده ای در طبیعت، مسکن به معنا و مفهوم ماوا و سرپناه است (کامران، امینی و حسینی، ۱۳۹۱: ۲). مسکن در زمره اساسی ترین و حساس ترین بخش ها در برنامه ریزی توسعه اقتصادی و اجتماعی است. (زیاری، پرهیز، مهدنژاد، حافظ و اشتری، ۱۳۸۹: ۱ به نقل از عزیزی، ۱۳۷۸: ۷۱) مسکن را با تعریفی ساده می توان مکانی فیزیکی به عنوان سرپناه خانوارها دانست، اما مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را در بر می گیرد و دارای مقوله ای گسترده با ابعادی متنوع و فراتر از یک سرپناه فیزیکی است (کنپ، ۱۹۸۲: ۳۵). مفهوم گسترده تر مسکن که در بردارنده سکونت است، مجموعه ای از روابط دیگر را نیز از قبیل روابط اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و نظایر اینها را شامل می شود که کیفیت زندگی در مسکن را ارتقا می بخشند. (سرای، ۱۳۸۵: ۵) با توجه به تعاریف ارائه شده از مسکن و مطابق با تعریف دومین اجلاس اسکان بشر در استانبول می توان مسکن مناسب و بهینه را چنین تعریف کرد: "مسکن مناسب عبارت است از فضای سکونتی مناسبی که آسایش، دسترسی مناسب، امنیت، پایداری و دوام سازه ای، روشنایی کافی، تهویه و زیرساخت های اولیه مناسب از قبیل: آبرسانی، بهداشت و آموزش، محیط زیست سالم، مکان مناسب و قابل دسترسی

¹ Knapp, 1982: 35

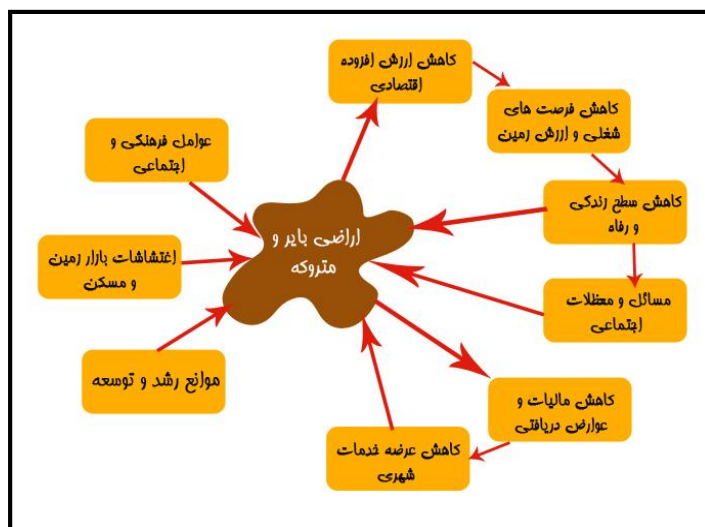
از نظر کار و تسهیلات اولیه و همچنین زمینه رشد و تقویت روابط بین اعضای خانواده (ارتباط افقی) و روابط همسایگی (ارتباط عمودی) را برای ساکنانش فراهم آورد و مهمتر از همه متناسب با توان مالی خانوار باشد" (پورمحمدی، ۱۳۸۵: ۴) و (ملکی، ۱۳۸۲: ۶۲).

بافت های فرسوده و توسعه درون زا

توسعه مجدد یکی از موثرترین ابزارهای توسعه اقتصادی است، که موجب دمیدن زندگی جدید در محدوده‌هایی می‌گردد که متاثر از برخی شرایط نامناسب و منفی فیزیکی، اقتصادی و طبیعی هستند. توسعه مجدد برای توسعه گرها، محرکهایی را فراهم میکند تا در یک جامعه که بهبود آن در آینده مزایای بسیاری را ایجاد خواهد کرد، به ساخت و ساز و توسعه پردازند. (دپارتمان توسعه شهر کامدن، ۲۰۰۴) بسیاری از نواحی محلی و واحدهای همسایگی در کشورهای مختلف، از نظر اقتصادی یا کالبدی فرسوده محسوب می‌شوند. در بیشتر موارد، فرسودگی به عنوان شرایط منفی شناخته می‌شود که قابلیت های اقتصادی و فیزیکی را تحت تأثیر قرار می‌دهد. در کشور ایران، مطابق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۴۰۰ مبنی بر بازنگری و اصلاح شیوه نامه شناسایی محدوده ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی شهری، منظور از فرسودگی: ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت های شهری است و سه معیار مخاطرات (طبیعی و محیطی و انسان ساز)، کیفیت محیط کالبدی و و نازل بودن کیفیت زندگی (منزلت اجتماعی، وضعیت خدمات و زیرساخت ها، توان اقتصادی و وضعیت مسکن) با تعریف شاخص ها و نماگرهای اختصاصی هر یک از گونه های فرسودگی، بعنوان معیارهای اصلی شناسایی محدوده ها و محلات ناکارآمد در نظر گرفته میشود. (وزارت راه و شهرسازی، ۱۴۰۰)

در حال حاضر در کشورهای مختلف برنامه های مختلف بازسازی و احیا در این نواحی مورد توجه قرار گرفته اند. (عبدی و مهدیزادگان، ۱۳۸۹: ۲۱-۲۲)، بافت های فرسوده و عرصه های ناکارآمد شهری زمین هایی دارای پتانسیل بالقوه برای توسعه مجدد در راستای توسعه درون زا می باشند. استفاده از بافت های فرسوده در جهت توسعه درون زا دارای مزایای متعددی نسبت به دیگر انواع توسعه شهری از جمله توسعه منفصل و متصل است. برنامه ریزی مسکن می تواند راهکاری مناسب برای همسو کردن رویکردها در استفاده از زمین های بایر و توسعه درون زا باشد. (حجتی نجف آبادی، ۱۳۸۸: ۱۳) تصویر ذیل فرایند خودافزایی زمین های بایر و متروک را نشان می دهد.

¹ City of Development of Department of Camden



شکل (۱): نیروی خود افزایشی اراضی بایر و متروکه - ماخذ: رضوانی و کاظمی، ۱۳۹۰: ۱۱۸

مسکن و بافت های فرسوده

ارتباط نوسازی بافت های فرسوده با سیاست های توسعه مسکن بسیار حائز اهمیت است. برنامه های تامین مسکن و ساماندهی بافت فرسوده دارای پیوستگی در اهداف خود هستند. این برنامه ها بر حوزه چندین نهاد مدیریت شهری تاثیر می گذارند. بنابراین پیوستگی این دو برنامه در رویکردها و قابلیت اجرایی در حوزه عمل باعث میشود بتوان از شاخص های مدیریت یکپارچه در هدایت آن ها استفاده نمود. (حجتی نجف آبادی، ۱۳۹۱: ۵) در جدول ذیل اهداف برنامه های تامین مسکن و طرح های ساماندهی بافت های فرسوده مورد تطبیق قرار گرفته اند.

جدول (۲): تطبیق اهداف برنامه های تامین مسکن و طرح های ساماندهی بافت های فرسوده

اهداف برنامه های تامین مسکن	اهداف برنامه های ساماندهی بافت فرسوده
توجه به کیفیت های مسکن مانند طراحی، امنیت و ...	نوسازی و ساماندهی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری در جهت ارتقا محیط شهری، کاهش خطرات زیست محیطی و ارتقای ایمنی سکونت
توجه به کیفیت زندگی	ارتقای کیفیت زندگی و گسترش حیات مدنی در جهت پیوند با زندگی معاصر و سایر بافت های زنده و فعال شهری
تامین مسکن قبل استطاعت، براساس توان مالی و همه شمول ساختن آن/ تامین مسکن برای گروه های کم درآمد	جلوگیری از گسترش فقر شهری و فراهم نمودن امکان اسکان اقشار کم درآمد
برنامه ریزی برای تاسیسات زیربنایی، مصالح ساختمانی، نیروی انسانی و ... جهت تامین خدمات	برخورداری یکسان از امکانات شهری برای کلیه ساکنان مناطق شهری در جهت برقراری عدالت اجتماعی
برنامه ریزی تراکم در جهت بهبود ارزش زمین	استفاده بهینه از ظرفیت های توسعه شهری/ارتقای بهره وری از زمین شهری و ایجاد ظرفیت برای اسکان سرریز جمعیت شهری بدون گسترش محدوده شهرها
اصلاح ساختار سازمانی و قانونی	دستیابی به مدیریت کارآمد و یکپارچه شهری
تامین نیازهای مربوط به دسترسی و سایر نیازهای زیستی در جهت تسهیل شرایط زیستی	حل مشکلات دسترسی ها، توجه به نیازهای کالبدی و اقتصادی و ...

ماخذ: حجتی، ۱۳۹۱: ۴ به نقل از پورمحمدی، ۱۳۷۹ و مشکینی، ۱۳۸۶

جایگاه مسکن و بافت های فرسوده در برنامه های توسعه کشور

در اصل سی و یکم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران برخورداری از مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی برشمرده شده است. در اصل چهل و سوم قانون اساسی نیز تامین نیازهای اساسی و از جمله مسکن به عنوان یکی از پایه های استقلال اقتصادی و ریشه کنی فقر در جامعه بر شمرده شده است. برنامه های توسعه اجتماعی- اقتصادی کشور کلاترین سطح برنامه ریزی هستند که سیاستهای کلی حاکم بر هر بخش را تعیین میکنند، به دلیل اهمیت این بخش در تصمیم گیری در ادامه راهبردهای اساسی بخش مسکن در برنامه ۵ ساله پنجم توسعه کشور بیان می شود: ۱- توسعه مکفی مسکن و ساختمان و حمایت از تولید و تأمین مسکن، به ویژه مسکن زوج های جوان و گروه های کم درآمد / ۲- مقاوم سازی ساختمان ها و اصلاح الگوی مصرف در بخش ساختمان و مسکن / ۳- ترویج الگوهای معماری و شهرسازی ایرانی اسلامی / ۴- اختصاص نیمی از اعتبارات بخش مسکن به پروژه های احیای بافت فرسوده و احیای ۱۶ درصد بافت های فرسوده تا پایان برنامه پنجم (شجری، ۱۳۹۱: ۱۱/۵- حمایت از بخش غیردولتی در احیاء سالیانه ۱۰ درصد از بافت های فرسوده کشور (حجتی نجف آبادی، ۱۳۹۱: ۷)

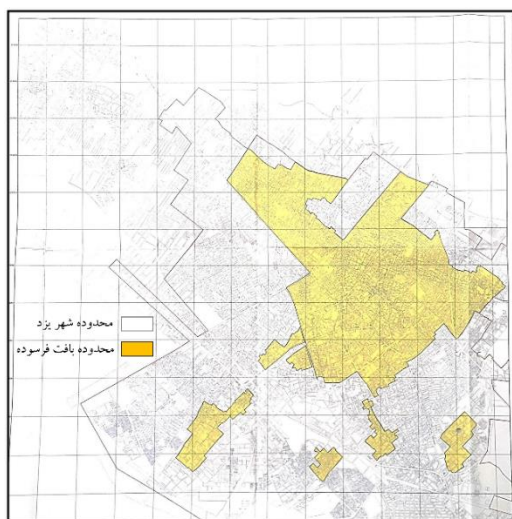
در سال های اخیر دولت ها تلاش نموده است که با استفاده از ابزارها و برنامه های مختلف نسبت به تأمین مسکن گروه های مختلف اجتماعی و به خصوص اقشار کم درآمد اقدام کند و در برنامه های توسعه کشور به ویژه از برنامه چهارم و پنجم توسعه بر سیاست های حمایتی از بخش غیر دولتی در زمینه تأمین مسکن برای اقشار کم درآمد و نواحی فرسوده و سکونتگاه های نامناسب شهری تأکید شده است. در دولت جدید (دولت سیزدهم) نیز طرح نهضت ملی مسکن در تهیه مسکن گروه های هدف (اقشار کم درآمد، زوج های جوان و غیره) در دستور کار قرار گرفته و تأمین مسکن با بازبینی و اصلاح طرح های آماده سازی و ساخت پروژه های مسکونی بصورت کم تراکم و ویلایی با تخصیص قطعات با مساحت ۲۵۰ مترمربع در راستای توجه به بنیان خانواده مورد تأکید قرار گرفته است. (وزارت راه و شهرسازی، ۱۴۰۱) همچنین به منظور تسریع و تسهیل نوسازی و ایجاد انگیزه برای توسعه گرها، سرمایه گذاران و مالکان اراضی محدوده بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری و در راستای ارتقای کیفیت محیطی و تأمین خدمات مورد نیاز این محلات، مشوق های کالبدی متضمن نوسازی محله ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری در مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۱ تصویب گردیده است. (وزارت راه و شهرسازی، ۱۴۰۱)

روش پژوهش

پژوهش حاضر، تحقیقی کاربردی در محدوده جغرافیایی شهر یزد است و روش بررسی آن تحلیلی است. در این نوشتار با توجه به اهداف و امکانات، از روش مطالعه اسنادی بهره گرفته شده است. سپس وضعیت مسکن در حوزه بافت فرسوده مورد بررسی و با استفاده از نرم افزار GIS اطلاعات مورد تحلیل قرار گرفته اند و در ادامه با استفاده از روش SOWT امکانات (قوت و فرصت) و محدودیت های (ضعف و تهدید) بافت فرسوده در حوزه های

اجتماعی، کالبدی-محیطی، اقتصادی، مدیریتی و قانونی تحلیل و در نهایت ظرفیت مسکن پذیری بافت مزبور مورد سنجش قرار گرفته و راهبردها و سیاست های اجرایی پیشنهادی ارائه گردیده است.

شهر یزد یکی از مهمترین شهرهای مرکزی کشور است. سهم جمعیت استان یزد در سال ۱۳۹۵ از جمعیت کل کشور ۱/۴۲ درصد میباشد و نرخ رشد جمعیت استان و شهر یزد در دوره ۱۳۹۵-۱۳۵۵ برابر با ۲/۷۷ و ۳/۴۶ درصد، در حالیکه رقم مذکور برای کشور ۲/۱۸ درصد بوده است که این امر به دلیل مهاجر پذیر بودن استان یزد است. (مرکز آمار ایران: ۱۳۹۵) شهر یزد نظیر سایر شهرهای ایران دو سناریوی رشد را تجربه کرده است. رشد و توسعه شهر یزد را می توان به دو دوره، یعنی قبل از اصلاحات ارضی در سال ۱۳۴۲ و دوره پس از اصلاحات مذکور تقسیم کرد. در دوره نخست، رشد شهر به آرامی و به صورت ارگانیک و پیوسته با بافت آن صورت میگرفت و ساختار کالبدی شهر از یک الگوی خطی - هسته ای بهره می برد، ولی در دوره دوم تحولات عظیمی در گسترش بی رویه شهر رخ داده است و رشد گسسته و پراکنده را تجربه کرده است. متاثر از این روند رشد، سه بخش متمایز: بافت درونی، بافت میانی و بافت حاشیه ای را در شهر می توان تشخیص داد که محدوده بافت فرسوده در بخش مرکزی شهر یزد بالغ بر ۲۳۰۰ هکتار است که حدود ۷۰۰ هکتار آن را بافت تاریخی با ارزش تشکیل می دهد که در سال ۱۳۹۶ بخشی از این بافت مرکزی به دلیل ارزش تاریخی در یونسکو ثبت جهانی گردید. تصویر ذیل موقعیت بافت فرسوده و جدول شماره (۳) مساحت و نسبت بافت فرسوده شهر یزد را به مساحت کل شهر نشان می دهد.



شکل (۲): موقعیت بافت فرسوده شهر یزد

ماخذ: شرکت عمران و بهسازی شهری، ۱۳۸۶

جدول (۳): مساحت و نسبت بافت فرسوده به مساحت شهر یزد

شهر	مساحت شهر به هکتار	جمعیت براساس آمار سال ۹۵	تراکم ناخالص شهری
یزد	۱۰۷۵۶	۵۲۹۶۷۳	۴۹/۲۵
	مساحت بافت فرسوده (مصوب) به هکتار	مساحت بافت فرسوده به مساحت شهر	
	۲۲۹۹/۴		۲۱/۴

ماخذ: مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵ و شرکت عمران و بهسازی شهری، ۱۳۸۶، محاسبات: نگارنده

یافته های پژوهش

تحولات جمعیتی در بافت فرسوده شهر یزد

وفق مطالعات طرح راهبردی بافت فرسوده شهر یزد (۱۳۸۵)، طی فاصله ده ساله از سال ۱۳۷۵ تا سال ۱۳۸۵ بافت تاریخی با رشد منفی جمعیت رو به رو بوده، ولی بافت مسئله دار مجاور بافت تاریخی افزایش جمعیت با نرخ رشد سالیانه یک درصد را متحمل شده است. جدول ذیل تحولات جمعیتی بافت فرسوده شهر یزد را بین سالهای ۱۳۷۵-۱۳۸۵ نشان می دهد:

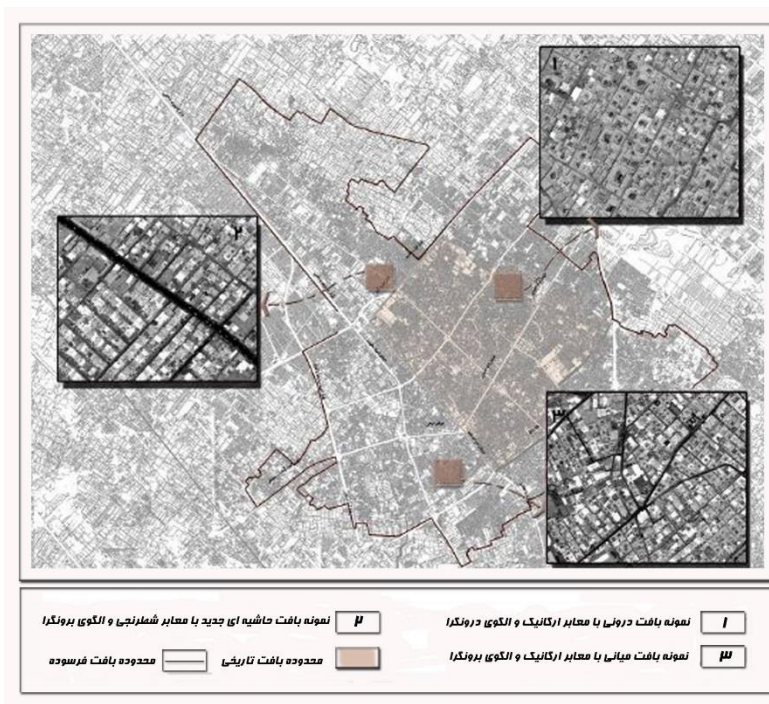
جدول (۴): تحولات جمعیتی بافت فرسوده شهر یزد در دهه های اخیر

بافت مسئله دار	بافت تاریخی	تحولات جمعیتی	
		کل	مساحت
۱۶۳۱/۶	۶۶۷/۸	کل	سال ۱۳۷۵
۸۵۰/۲	۴۴۱/۸	مسکونی	
۹۶۳۷۹	۴۵۴۵۳	جمعیت	
۵۹/۰۷	۶۸/۰۶	تراکم ناخالص جمعیتی	سال ۱۳۸۵
۱۱۳/۳۶	۱۰۲/۸۸	تراکم خالص جمعیتی	
۱۰۷۵۷۳	۴۱۵۰۰	جمعیت	
۶۵/۹۳	۶۲/۱۴	تراکم ناخالص جمعیتی	نرخ رشد جمعیت
۱۲۶/۵	۹۳/۹	تراکم خالص جمعیتی	
۰/۹۸	-۰/۹	نرخ رشد جمعیت	

مآخذ: مهندسین مشاور آرمانشهر، ۱۳۸۵، محاسبات: نگارنده

بررسی وضعیت مسکن در بافت فرسوده شهر یزد

بافت فرسوده شهر یزد در جریان رها کردن خانه های قدیمی و عقب نشستن به بخش های نوساز در شهر یزد که از اوایل دهه ۴۰ شدت گرفت. شاهد شکل گیری دو گونه متمایز بافت شهری و یک گونه بینابینی می باشد، خانه های قدیمی در بخش های درونی شهر به تدریج رها و خالی یا سکونتگاه طبقات اجتماعی پایین تر شدند و شکل گیری هسته های مسکونی جدید در حاشیه بافت قدیمی شهر نیز همزمان با ترک این بافت صورت می گیرد. به منظور شناخت ویژگی های فضایی بافت فرسوده شهر یزد و ارائه تصویر ملموس از شرایط مسکن مهمترین ویژگی های این دو گونه بافت در تصویر و جدول ذیل مقایسه می گردد:



شکل (۳): گونه های متفاوت بافت در حوزه بافت فرسوده شهر یزد

ماخذ: مهندسین مشاور آرمانشهر، ۱۳۸۵

جدول (۵): ویژگی های فضایی بافت فرسوده شهر یزد

ویژگی های فضایی	بافت تاریخی و قدیمی	بافت میانی و جدید
مورفولوژی بافت	استقرار فضاهای پر و خالی از نظمی ارگانیک سرچشمه گرفته و فضای پر و خالی در وحدت و پیوستگی با یکدیگر سازمان یافته اند. در مقیاس بناها، ترکیب توده و فضا از الگویی درونگرا تبعیت میکند که در آن فضای خالی با نسبت ۱ به ۲ در میان فضای پر قرار دارد. جهت گیری مذهبی (شمال شرقی - جنوب غربی)	در بافت میانی ترکیب توده و فضا از الگوی غالب برونگرا تبعیت میکند و ابنیه، فاقد حیاط مرکزی است. در این بخش الگوی شبکه دسترسی قدیم شهر به شکل ارگانیک تا حدودی حفظ شده است و بافت شهری برونگرا در بین گذرهای ارگانیک خودنمایی می کند و در بافت جدید نیز معماری برونگرا در بین شبکه معابر شطرنجی مشاهده میشود. جهت گیری اقلیمی (شمال غربی - جنوب شرقی)
شکل شناسی قطعات	بلوک ها در این بخش با نظمی ارگانیک شکل گرفته و فرم اکثر بلوک ها، چهارضلعی هایی است که ضمن تاثیر از دسترسی ها، لبه بلوک ها دارای فرم هندسی منظمی نمی باشد.	در بخش نوساز، شکل قطعات و بلوک های مسکونی تابع خیابان کشی های شطرنجی، فرم منظم دارند و به شکل چهارضلعی منظم دیده می شود.
نحوه انتظام واحدها در بافت	بافت در هم تنیده و معیار ارگانیک که به تدریج شکل گرفته است.	بافت منظم با طراحی از پیش اندیشیده شده و معابر منظم و شطرنجی
نحوه دسترسی به واحدها	رعایت سلسله مراتب در دسترسی ها (خیابان اصلی، گذر محلی، گذر فرعی، کوچه بن بست)	عدم رعایت سلسله مراتب در دسترسی ها و سلسله مراتب فضای عمومی - خصوصی

ماخذ: اقتباس از مهندسین مشاور آرمانشهر، ۱۳۸۵

شاخص های مسکن در بافت فرسوده شهر یزد

انجام تحلیل های کمی و کیفی در حوزه برنامه ریزی مسکن، توجه به شاخص های مسکن را لازم و ضروری می نماید، منظور از شاخص های مسکن، ارائه اطلاعات مناسب عملی است که به عنوان بازتاب جنبه های مختلف مسئله مسکن برای شناخت ابعاد و تدوین سیاست های مربوطه قابل استفاده هستند. از این رو به منظور شناسایی و تحلیل بهتر وضعیت مسکن در بافت فرسوده شهر یزد در ادامه اهم شاخص های مسکن مورد بررسی قرار می گیرند.

قیمت زمین و مسکن: قیمت و هزینه مسکن و یارانه های این بخش از موضوعات مهم در قالب شاخص های اقتصادی است. قیمت زمین به عنوان یکی از عوامل تعیین کننده در قیمت مسکن همواره جایگاهی ویژه در برنامه ریزی مسکن داشته است. روند قیمت مسکن در سطح استان یزد به تبعیت از کشور و تورم موجود در سال های اخیر یک سیر کاملاً صعودی را طی نموده است، این افزایش شدید قیمت مسکن نشان دهنده تحمیل بار بیشتر بر افراد بدون مسکن و اجاره نشینان است. تصاویر ذیل قیمت زمین و مسکن را در محدوده بافت فرسوده شهر یزد در سال ۱۳۸۵ نشان می دهد:



شکل (۴): قیمت املاک در بافت فرسوده در سال ۱۳۸۵
 شکل (۵): نسبت افزایش قیمت املاک در بافت فرسوده شهر یزد در سال ۱۳۸۵ (ماخذ: مهندسین مشاور آرمانشهر، ۱۳۸۵)

مقایسه قیمت املاک در محدوده بافت فرسوده با سایر نقاط شهر، نشان می دهد قیمت زمین و مسکن در سطح وسیعی از محدوده از متوسط قیمت زمین در شهر یزد پایین تر است که در این بخش نسبت افزایش قیمت املاک نیز کم بوده است، قیمت زمین و مسکن در این حوزه در مقایسه با متوسط شهر، طبق بررسی های انجام شده حداقل ۳۰ درصد کمتر است. (نقش جهان پارس، ۱۳۸۶: ۱) از این رو تملک زمین های محدوده بافت فرسوده برای دولت جهت اجرای برنامه های تولید مسکن، صرفه اقتصادی خواهد داشت؛ ضمن اینکه در بخش های شمالی و غربی محدوده بافت فرسوده نسبت افزایش قیمت املاک زیاد بوده است و قیمت زمین نیز از متوسط شهر یزد بالاتر می باشد که نشان از پتانسیل ارزش افزوده این نقاط در راستای سرمایه گذاری جهت تولید مسکن را دارد. با سرمایه گذاری بخش خصوصی و دولتی در مناطقی که طی سال های اخیر قیمت زمین و مسکن در آن ها افزایش نشان داده علاوه بر اینکه توجیه اقتصادی مسکن سازی را به دنبال دارد به نظر می رسد بتواند جریان توسعه را به

سایر بخش هایی که ارزش اقتصادی کمتری دارد هدایت کند و آن ها را از جریان رکود اقتصادی خارج سازد.
کیفیت واحدهای مسکونی: جدول ذیل بیانگر آن است که روند ساخت و ساز در محدوده بافت فرسوده تقریباً با رکود مواجه است به طوری که واحدهای با قدمت زیر ۵ سال تقریباً ۱۰ درصد از کل واحدهای مسکونی را شامل می شوند و عمده ساخت و سازها قدمتی بیش از ۲۰ سال دارند.

جدول (۶): قدمت واحدهای مسکونی در بافت فرسوده

سال	فراوانی	درصد
۵ سال و کمتر	۴۲۸۸	۹/۹
بین ۵ تا ۲۰ سال	۹۵۱۱	۲۱/۹
بین ۲۰ تا ۴۰ سال	۱۹۸۳۵	۴۵/۷
۴۰ سال و بیشتر	۹۷۴۹	۲۲/۵
جمع	۴۳۳۸۳	۱۰۰

ماخذ: نگارنده با استخراج از پایگاه داده (Gis) طرح تفصیلی شهر یزد، ۱۳۹۶

با توجه به جداول ذیل بیشتر مسکن موجود در محله قابل نگهداری هستند و از مصالح نیمه با دوام (آجر و آهن) ساخته شده اند و مسکن مناسب و مقاوم درصد کمتری را به خود اختصاص داده اند.

جدول (۷): نوع مصالح ساختمانی واحدهای مسکونی در بافت فرسوده

بافت فرسوده	فراوانی	درصد
اسکلت فلزی و بتن آرمه و تیرچه	۷۵۰۸	۱۷/۳۰
آجر و آهن	۲۴۳۲۸	۵۶
آجر و خشت	۱۱۰۶۲	۲۵/۵۰
سایر مصالح کم دوام	۴۸۵	۱/۲۰
جمع	۴۳۳۸۳	۱۰۰

ماخذ: نگارنده با استخراج از پایگاه داده (Gis) طرح تفصیلی شهر یزد، ۱۳۹۶

جدول (۸): وضعیت فیزیکی واحدهای مسکونی در بافت فرسوده

بافت فرسوده	فراوانی	درصد
در حال ساخت	۳۱۳۳	۷/۲
قابل نگهداری	۳۸۲۳۵	۸۸/۱
مرمتی	۴۵۱	۱
مخروبه	۸۵۵	۲
سایر	۷۰۹	۱/۷
جمع	۴۳۳۸۳	۱۰۰

ماخذ: نگارنده با استخراج از پایگاه داده (Gis) طرح تفصیلی شهر یزد، ۱۳۹۶

تراکم طبقاتی: جدول ذیل تعداد طبقات واحدهای مسکونی بافت فرسوده را نشان می دهد:

جدول (۹): تراکم طبقاتی واحدهای مسکونی در بافت فرسوده

طبقات	فراوانی	درصد
۱ طبقه	۳۲۵۸۶	۷۵
۲ طبقه و بیشتر	۱۰۷۹۷	۲۵
جمع	۴۳۳۸۳	۱۰۰

ماخذ: نگارنده با استخراج از پایگاه داده (Gis) طرح تفصیلی شهر یزد، ۱۳۹۶

معادل ۳/۴ مسکن موجود در محله یک طبقه می باشد که دلیل آن قدمت ساخت و سازها، وضعیت اقتصادی ساکنین، ضوابط مترتب بر بافت های تاریخی و فرسوده و فرهنگ سکونت در واحدهای ویلایی است ولیکن با بررسی ساخت و سازهای ۵ سال اخیر مشاهده می شود که گرایش به سمت افزایش طبقات واحدهای مسکونی در بخش هایی از این محدوده وجود دارد.

سرانه های کاربری های محدوده بافت فرسوده شهر یزد: سرانه های کاربری ها یکی از مهمترین شاخص - ها در تحلیل کیفی محیط مسکونی است، جدول ذیل سرانه انواع کاربری ها را در بافت فرسوده شهر یزد نشان می دهد:

جدول (۱۰): سرانه کاربری های بافت فرسوده شهر یزد

کاربری	سطح (هکتار)	درصد	سرانه	کاربری	سطح (هکتار)	درصد	سرانه	
مسکونی	۹۷۲/۸۸۰۰	۴۲/۳۱	۶۵/۳	خدماتی	۱۱/۲۴۹۳	۰/۴۹	-	
بایر و مسکونی متروکه	۳۹۱/۰۳۳۳	۱۷	-	مذهبی	۳۰/۶۷۹۰	۱/۳۳	۲/۱	
میراثی و تاریخی	۱۰/۷۶۳۲	۰/۴۷	-	فرهنگی	۸/۶۹۰۵	۰/۳۸	۰/۶	
اداری	۱۹/۵۹۴۰	۰/۸۵	۱/۳	انتظامی	۶/۳۲۷۸	۰/۲۷	-	
صنعتی - کارگاهی	۲۶/۸۳۰۲	۱/۱۷	-	تجاری	۹۸/۸۱۹۹	۴/۳۰	۶/۶	
آموزشی	دبستان	۱۶/۶۴۴۲	۰/۷۲	باغ	۷۵/۳۴۹۸	۳/۲۸	-	
	راهنمایی	۱۲/۶۰۱۲	۰/۵۵	مزروعی	۴۸/۲۹۱۷	۲/۱	-	
	دبیرستان	۱۷/۵۸۷۴	۰/۷۶	درمانی	۱۵/۳۱۴۳	۰/۶۷	۱	
	سایر	۲۱/۳۷۰۷	۰/۹۹	سایر	۱۱/۰۹۸۳	۰/۴۸	-	
ورزشی	۱۰/۶۲۴۰	۰/۴۶	۰/۷	معابر	۴۶۹/۳۶۷۵	۲۰/۴۱	۳۱/۵	
پارک و فضای سبز	۱۴/۲۶۲۷	۰/۶۲	۱	پارکینگ	۷/۷۵۳۰	۰/۳۴	۰/۵	
مساحت بافت فرسوده							۲۲۹۹/۴	

ماخذ: نگارنده با استخراج از پایگاه داده (Gis) طرح تفصیلی شهر یزد، ۱۳۹۶

همانطور که جدول بیانگر آن است سرانه مسکونی و معابر از وضعیت ایده آل بیشتر است که این مسئله ناشی از جمعیت پذیری پایین محدوده بافت فرسوده و خروج جمیت از این بافت به سایر مناطق نوساز شهر یزد می باشد. موضوع با اهمیت دیگر درصد و سرانه بسیار پایین فضای سبز در این بافت می باشد که بر روی کیفیت نامطلوب محیط مسکونی بسیار موثر است و اهمیت توجه به آن را در برنامه ریزی مسکن به منظور بهبود کیفیت زندگی در

این بافت یادآور می شود، لازم به ذکر است سطح و سرانه سایر کاربری های خدماتی در حال حاضر نسبتاً مناسب می باشد که این مورد یکی از پتانسیل های مهم بافت هدف می باشد.

اهم عوامل موثر در تولید مسکن در بافت فرسوده شهر یزد

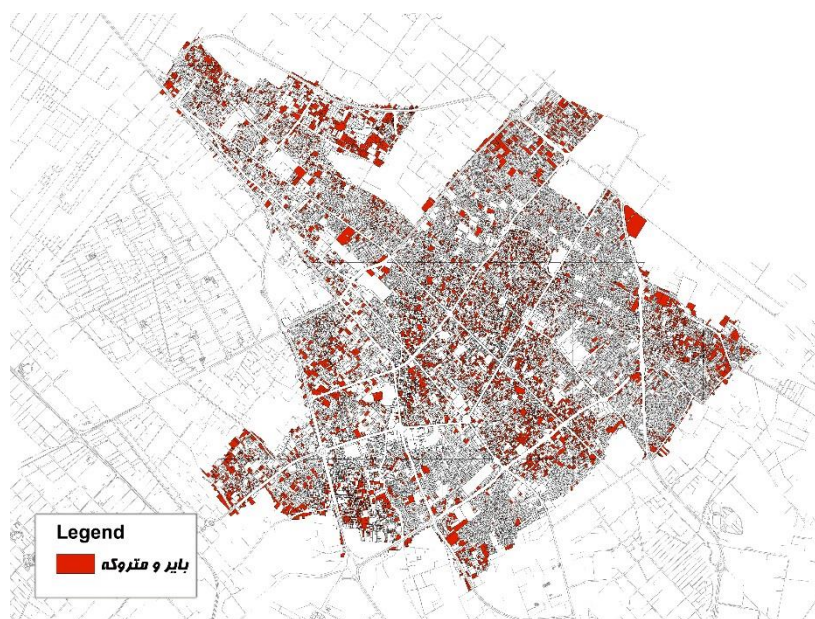
مهمترین عوامل موثر در تولید مسکن در بافت فرسوده شهر یزد را می توان به شرح ذیل بررسی نمود:

زمین: زمین های بایر در تمام محدوده پراکنده شده است، سطح زمین های بایر موجود در محدوده برابر ۳۹۱/۰۳۳۳ هکتار می باشد که حدود ۱۷ درصد از سطح بافت را اشغال کرده است و این درصد تقریباً ۳/۶ درصد از مساحت شهر را به خود اختصاص می دهد.

جدول (۱۱): درصد اراضی بایر بافت فرسوده شهر یزد

شهر	مساحت شهر به هکتار	مساحت بافت فرسوده و تاریخی	مساحت اراضی بایر و متروکه در بافت فرسوده به هکتار	مساحت اراضی بایر و متروکه به مساحت فرسوده	مساحت اراضی بایر و متروکه به مساحت شهر
یزد	۱۰۷۵۶	۲۲۹۹/۴	۳۹۱/۰۳۳۳	۱۷ درصد	۳/۶ درصد

ماخذ: نگارنده با استخراج از شرکت عمران و بهسازی شهری، ۱۳۸۶ و پایگاه داده (Gis) طرح تفصیلی شهر یزد، ۱۳۹۶



شکل (۶): پراکنش اراضی بایر و سطوح متروکه در بافت فرسوده شهر یزد

ماخذ: نگارنده با استخراج از پایگاه داده (Gis) طرح تفصیلی شهر یزد، ۱۳۹۶

زمین یکی از نهاده های اصلی تولید مسکن می باشد و محدوده داخلی شهر یزد با داشتن زمین های بایر بسیار و تعداد زیادی واحد مخروبه، دارای توان بالقوه ای جهت برآوردن نیازهای مسکونی ساکنان شهر می باشد و این مسئله لزوم توجه به این پتانسیل در محدوده بافت فرسوده را بیانگر است چرا که استفاده از این اراضی جهت توسعه

مسکونی و اولویت دادن به ساخت آن ها دارای مزایایی از جمله: امکان استفاده از شبکه های زیربنایی موجود (راه ها و تاسیسات و تجهیزات شهری)، امکان استفاده از مراکز خدماتی موجود (آموزشی، بهداشتی، فرهنگی، ورزشی، اوقات فراغت و ..)، نزدیکی به بازار کار و مراکز فعالیت موجود، جلوگیری از عوارض توسعه ناپیوسته شهر، کاهش مشکلات بهداشتی و آلودگی زیست محیطی و سیمای شهری نامناسب اراضی بایر، افزایش امنیت اجتماعی بافت های خالی برای ساکنین، استفاده از سرمایه های بلااستفاده شهر و کاهش هزینه تاسیسات زیربنایی و رونمایی توسعه های جدید شهری، میباشد. بنابراین با توجه به معایب اراضی خالی در بافت های فرسوده و مزایای استفاده از آن ها می توان از قابلیت این اراضی در جهت تامین مسکن مورد نیاز ساکنان شهر بهره برداری کرد.

سرمایه: تولیدکنندگان مسکن به دلیل موثر نبودن تقاضای خانوارهای کم درآمد و نیز سود اندک سرمایه گذاری در بافت های فرسوده از مسکن سازی در آن استقبال نمی نمایند. در صورتی که دولت باید از مکانیزم هایی تشویقی بهره گیرد تا سرمایه های انبوه سازان را به بافت های فرسوده هدایت کند، در حال حاضر مشوق های تشویقی (وام، کاهش هزینه های پروانه ساخت، تراکم اضافه و غیره) به منظور تسریع و تسهیل نوسازی و ایجاد انگیزه برای توسعه گرها، سرمایه گذاران و مالکان اراضی محدوده بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری و در راستای ارتقای کیفیت محیطی این محلات توسط دولت در نظر گرفته شده است.

امکان قانونی (قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن): این قانون مشتمل بر ۲۴ ماده و ۱۰ تبصره است که در ۱۳۸۷/۲/۲۵ در مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۷/۳/۲ به تایید شورای نگهبان رسیده است. در این قانون به منظور تامین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به ویژه گروه های کم درآمد به خانه مناسب، ارتقا کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور، حمایت از سرمایه گذاری در امر تولید مسکن با استفاده از فناوری های نوین و تولید صنعتی مسکن، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری و سکونتگاه های غیررسمی و مقاوم سازی واحدهای مسکونی موجود، دولت موظف است از طریق حمایت های لازم از قبیل تامین زمین مناسب و کاهش یا حذف بهای زمین از قیمت تمام شده مسکن، تامین تسهیلات بانکی ارزان قیمت، اعمال معافیت های مالیاتی و تامین سایر نهاده های مورد نیاز بخش مسکن در چارچوب مفاد این قانون، به حمایت از تولید انبوه و عرضه مسکن توسط بخش غیر دولتی با استفاده از فناوری های نوین و رعایت الگوی مصرف مسکن، حمایت از بهسازی و نوسازی و تولید و عرضه مسکن در بافت های فرسوده شهری و سکونتگاه های غیر رسمی توسط بخش غیر دولتی اقدام کند. در ماده ۱۶ تصریح شده است که کلیه طرح های تولید مسکن ویژه گروه های کم درآمد و طرح های تولید مسکن در بافت های فرسوده شهرها مشمول تخفیف حداقل پنج درصد هزینه های عوارض ساخت و تراکم ساخت و تقسیط بدون کارمزد باقیمانده می باشد و دولت موظف به حمایت از این طرح ها میباشد.

محدودیت ها و امکانات پیش روی تولید مسکن در بافت فرسوده

موانع و چالش های تولید و عرضه مسکن و فرصت های پیشروی آن در بافت فرسوده شهر یزد در جدول ذیل ارائه گردیده است:

جدول (۱۲): امکانات و محدودیت‌های تولید و عرضه مسکن در بافت فرسوده شهر یزد با استفاده از تکنیک SOWT

ابعاد	نقاط قوت (S)	نقاط ضعف (W)	فرصت‌ها (O)	تهدیدها (T)
اجتماعی	حس تعلق شهروندان به بافت تاریخی و مرکزی شهر به واسطه ثبت جهانی	نرخ رشد پایین و کاهش جمعیت بومی بافت و گرایش به سکونت در نواحی نوساز و جایگزینی جمعیت غیربومی	امکان استفاده از سهم بالای اراضی بایر و ساخته نشده در استقرار جمعیت	تراکم پایین جمعیتی در شهر یزد
کالبدی- محیطی	درصد بالای اراضی بایر و متروکه و ظرفیت مسکن‌پذیری این اراضی در بافت فرسوده شهر یزد برخوردار از خدمات و زیرساخت‌های شهری	نامناسب بودن شاخص-های کالبدی مسکن در این بافت (بالا بودن درصد بدمسکنی ناشی از قدمت بالا، کیفیت پایین ساخت و سازها و...) ساختار فرسوده بافت و شبکه ارتباطی کمبود فضای سبز به عنوان یکی از عوامل موثر در کیفیت محیط	توجه به امر بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و آغاز فعالیت‌ها در این خصوص در سال‌های اخیر استان یزد بعنوان یکی از استان‌های پیشرو در کشور در امر تولید و عرضه مسکن در راستای سیاست-های ابلاغی دولت	محدودیت منابع و زمین جهت توسعه‌های آتی وسعت بالای شهر و هزینه بالای تامین خدمات و توسعه تاسیسات زیربنایی در توسعه‌های جدید شهر عدم تحقق رشد درون‌زای شهری
اقتصادی	کاهش هزینه‌های تملک به دلیل پایین بودن ۳۰ درصدی قیمت زمین در بخش‌های مرکزی و شرقی محدوده نسبت به سایر نقاط شهر کاهش هزینه‌های آماده-سازی به دلیل برخوردار از شبکه تاسیسات و خدمات شهری	پایین بودن توان اقتصادی قشر عمده‌ای از ساکنان هزینه تملک اراضی بایر در بافت فرسوده	تطبیق بیشتر هزینه تولید مسکن در تولید انبوه با توان مالی قشر عظیمی از شهروندان دسترسی به نیروی کار ناشی از توسعه مهاجرت‌ها به شهر یزد وجود بخش خصوصی توانمند در استان و تمایل نسبتاً بالای سرمایه‌گذاری در صنعت ساخت و ساز	بالا بودن نرخ تورم اقتصادی توجیه اقتصادی پایین سرمایه‌گذاری در بافت فرسوده در قیاس با سایر پروژه‌های ساختمانی
مدیریتی- قانونی	توجه ارگان‌های دخیل در امر توسعه و عمران (راه و شهرسازی، شهرداری و...) به لزوم بازآفرینی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد	مشکلات مربوط به تملک و تجمیع واحدها، آزادسازی و آماده‌سازی اراضی و نیاز به مذاکره با صاحبان اراضی و واحدهای متروکه	امکان قانونی (قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن در بافت فرسوده و نوسازی آن) و وجود بسترهای قانونی اختصاص تسهیلات بانکی و مشوق‌ها توسط دولت جهت کاهش هزینه ساخت مسکن در بافت فرسوده	عدم اطمینان بخش خصوصی به موفقیت پروژه‌ها و نیاز به تشویق و جذب ساخت و ساز کنندگان و سرمایه‌گذاران در این حوزه

محاسبه کمبود واحد مسکونی شهر یزد با توجه به روش خام مبتنی بر نیاز

با مقایسه تعداد خانوارها با تعداد مسکن موجود و با در نظرگیری یک مسکن برای هر خانوار می توان کمبود مسکن را محاسبه نمود. تعداد خانوار شهر یزد در سال ۱۴۰۰ حدود ۱۷۷۸۱۱ است که با کسر نمودن تعداد واحد مسکونی موجود که معادل ۱۵۵۱۶۶ واحد می باشد حدود ۲۲۶۴۵ واحد در وضعیت فعلی مورد نیاز ساکنین شهر یزد می باشد؛ لازم به ذکر است این میزان تعداد خانوارهایی که در طول هر سال اضافه میگردند و یا تعداد خانه‌هایی که تخریب میشوند و نیاز به جایگزین دارند را شامل نمیگردد و تعداد واحد مسکونی مورد نیاز در حال حاضر را مشخص میسازد. در گزارش طرح جامع مسکن یزد، ظرفیت و توان ساخت و ساز مسکن در محدوده شهری یزد سالانه معادل ۳۴۰۰ واحد برآورد شده و از طرف دیگر نرخ تخریب ۱,۵ درصد بیان شده است؛ به عبارتی از یک سو تعداد واحدهای مسکونی فعلی سالانه ۱/۵ درصد کاهش می یابد که بر این اساس سالانه ۲۳۲۷ واحد از موجودی مسکن کسر می شود و با این احتساب تعداد واحد مسکونی مورد نیاز ۲۴۹۷۲ واحد خواهد بود.

جدول (۱۳): شاخص کمبود واحد مسکونی در شهر یزد

سال	جمعیت	تعداد خانوار	بعد خانوار	تعداد واحد مسکونی موجود	تعداد کسری واحد مسکونی نسبت به تعداد خانوار	تعداد واحد مسکونی تخریب شده با نرخ تخریب ۱,۵ درصد	تعداد واحد مسکونی مورد نیاز با تراکم یک خانوار در واحد مسکونی
۱۳۹۰	۴۸۶۱۵۲	۱۳۸۹۰۰	۳,۵	-	-	-	-
۱۳۹۵	۵۲۹۶۷۳	۱۵۵۷۸۶	۳,۴	-	-	-	-
۱۴۰۰	۵۸۶۷۷۷	۱۷۷۸۱۱	۳,۳	۱۵۵۱۶۶	۲۲۶۴۵	۲۳۲۷	۲۴۹۷۲

ماخذ: نگارنده با استخراج از مرکز آمار ایران، محاسبات: نگارنده

ظرفیت مسکن پذیری بافت فرسوده شهر یزد

اراضی بایر شهری در فرایند توسعه شهری کاربری های گوناگونی از قبیل مسکن، راه و خدمات را به خود اختصاص می دهند، بنابراین در جریان تعیین توان مسکن پذیری بافت فرسوده، باید درصدی از اراضی که به کاربری خدماتی و راه اختصاص می یابد را از مقدار موجودی اراضی بایر کم کرد که تقریباً طبق استانداردها درصدی معادل ۵۰ درصد کل را تشکیل می دهد و ۵۰ درصد از اراضی موجود که برای ساخت و ساز مناسب هستند به نیازهای مسکونی واگذار می گردد (طبق جدول شماره ۱۴). سپس جهت مشخص ساختن تعداد واحدهای قابل ساخت بر روی زمینهای موجود باید به سیاست های بالادست و ضوابط طرح فرادست توجه کرد. طرح راهبردی بافت فرسوده این محدوده را در حوزه تراکمی ۱۰۰-۲۰۰ نفر در هکتار (تراکم متوسط تا زیاد) و تعداد طبقات مجاز در این محدوده را ۲-۴ طبقه در نظر گرفته است و در ضوابط ساخت مجتمع های مسکونی، حداکثر مساحت قطعات را در این حوزه بین ۱۰۰-۱۲۰ مترمربع که به ازای افزایش هر واحد تا ۱۵۰ مترمربع، در نظر گرفته می شود؛ در ادامه ظرفیت مسکن پذیری بافت فرسوده شهر یزد با سه روش بررسی میگرد.

جدول (۱۴): برآورد مساحت اراضی مسکونی از توان اراضی بایر و متروکه بافت فرسوده شهر یزد

مجموع کل اراضی بایر و متروکه: ۳۹۱۰۳۳۳ مترمربع		
کاربری	درصد	سطح (مترمربع)
مسکونی	۵۰	۱۹۵۵۱۶۷
معابر	۲۵	۹۷۷۵۸۳
خدمات	۲۵	۹۷۷۵۸۳

ماخذ: نگارنده

روش اول: با توجه به توان اراضی بافت هدف با احتساب سیاست مجتمع سازی

به منظور تخمین توان مسکن پذیری با توجه به سیاست مجتمع سازی، باید حد متوسطی را برای واحدهای مسکونی و تعداد طبقات در نظر گرفت که در اینجا به ازای هر واحد مسکونی (مسکن + مشاعات مجتمع)، مساحت ۱۵۰ مترمربع در ۴ طبقه در نظر گرفته می شود، با این فرض از توان اراضی بایر و متروکه که به امر مسکن اختصاص یافته است (۱۹۵۵۱۶۷ مترمربع) با سیاست مجتمع سازی ۵۲۱۳۷ واحد مسکونی به دست می آید، که این تعداد واحد مسکونی می تواند نیازهای مسکن در سطح شهر یزد در وضع موجود و آینده را پاسخگو باشد.

روش دوم: با توجه به توان اراضی بافت هدف با احتساب سیاست ویلایی سازی

در صورتی که طبق سیاست های جدید تامین مسکن توسط دولت مبنی بر ویلایی سازی در پروژه های نهضت ملی مسکن، حداقل مساحت یک واحد مسکونی در تراکم کم را ۲۵۰ متر مربع در نظر بگیریم با در نظر گرفتن میانگین طبقات ۲ در پهنه کم تراکم با سیاست مذکور، تعداد ۱۵۶۴۱ واحد مسکونی در بافت قابل تامین خواهد بود که حدود ۷۰ درصد از واحدهای مسکونی مورد نیاز شهر یزد را در بر میگیرد.

روش سوم: با توجه به توان اراضی بافت هدف با احتساب سیاست تلفیقی

به نظر می رسد با توجه به اینکه حوزه بافت فرسوده از دو بافت تاریخی و مسئله دار تشکیل شده است و مجتمع سازی در بافت تاریخی با توجه به ضوابط میراثی با محدودیت هایی رو به رو است؛ مناسب تر است روش ساخت مسکن حمایتی بصورت ویلایی در بافت تاریخی و بصورت مجتمع و آپارتمانی در بافت فرسوده مورد توجه قرار گیرد و به برآیندی از دو روش فوق جهت تامین مسکن عنایت گردد؛ با توجه به روش تلفیقی در صورتی که نیمی از اراضی بایر مربوط به امر مسکن (۹۷۷۵۸۳,۵ مترمربع) به سیاست ویلایی سازی اختصاص یابد، تعداد ۷۸۲۰,۵ واحد و اگر نیمی دیگر از اراضی به مجتمع سازی اختصاص یابد تعداد ۲۶۰۶۹,۵ واحد بدست می آید که بر این اساس جمعا تعداد ۳۳۸۸۹ واحد در بافت فرسوده قابل تامین خواهد بود که می تواند نیازهای مسکن شهر یزد را تا سال ۱۴۰۰ و همچنین سال های آتی پاسخگو باشد.

ذکر این نکته مهم لازم است که تحلیل های کمی صورت گرفته بدین معنا نیست که می بایست نیاز مسکن در شهر یزد صرفا در بافتهای فرسوده تامین گردد بلکه این تحلیل و برآورد، توجه و اهتمام خاص به ظرفیت های توسعه در مناطق مرکزی و قدیمی شهر یزد به جای نواحی حومه ای و اعطای تسهیلات حمایتی از سوی دولت در راستای تامین مسکن گروه های هدف در بافت های فرسوده را بیان می کند.

بحث و نتیجه گیری

تجربه سال های اخیر نظام شهرسازی نشان می دهد که نمی توان همواره و در همه حال به زمین های جدید شهری دلخوش کرد و در این حال باید زمین مورد نیاز را در داخل شهرها جست و جو نمود و از آنجا که زمین های خالی فراوان در داخل محدوده شهری موجود نیست، ساخت و ساز الزاما بر روی بافت های قدیمی و فرسوده شهری صورت خواهد گرفت و اگر سرمایه گذاری های عمده دولت به سمت اراضی جدید هدایت شود هنوز بهسازی بافت های فرسوده و قدیمی به عنوان یک ضرورت پیش روی دولت قرار دارد.

بافت های فرسوده و قدیمی معمولا برای سرمایه گذاران بخش خصوصی جهت تولید مسکن در مقایسه با مناطق جدید و رو به رشد چندان جاذبه ای ندارد، از طرفی ساختمان سازی و مسکن به واسطه اهمیت آن به عنوان کالای مصرفی و سرمایه ای یکی از بخش های مهم در هر منطقه ای به شمار می رود و اهمیت این بخش موجب شده است که گاه از آن به عنوان ابزاری جهت تسریع در رشد اقتصادی نام برده شود؛ مسکن علاوه بر نقش مستقیم اقتصادی آن، به طور غیر مستقیم نیز بر دیگر فعالیت های اقتصادی موثر است. به عنوان مثال، تجمع واحدهای مسکونی در یک منطقه می تواند به رونق تجارت و زندگی بیانجامد. بنابراین به دلیل نقش بسیار موثر توسعه مسکن در تحریک بخشی به بافت های فرسوده و رونق آن بعنوان پروژه محرک توسعه، به نظر می رسد باید سیاستگذاری جدیدی در جهت سرمایه گذاری بخش دولتی و خصوصی در این مناطق مورد توجه قرار گیرد. اهمیت این مسئله ایجاب می کند که در برنامه های توسعه کشور، به تولید مسکن در بافت های فرسوده توجه گردد و توان مسکن پذیری، شیوه های تولید مسکن، نحوه مدیریت آن و مواردی از این دست مورد بررسی قرار گیرند و قوانین و ضوابط مشخص در این زمینه تدوین گردد. لازم به ذکر است حضور کارآمد و موثر دولت در بخش مسکن در بافت های فرسوده و همچنین تامین مسکن گروه های کم درآمد صرفا به معنای تولی مسکن توسط خود دولت نیست، بلکه می تواند این امر مهم با حمایت های دولتی به عهده بخش خصوصی شامل انبوه سازان قرار گیرد. به نظر می رسد اگر شیوه تامین مسکن با تعداد طبقات و زیربنای متفاوت جهت پیشگیری از یکسان سازی و توجه به گروه های متفاوت اجتماعی با مدیریتی صحیح، کارا و یکپارچه انجام پذیرد میتوان به اهدافی چون استفاده بهینه از زمین و مصالح، ایجاد مساکن ایمن و ارزان، رعایت الگوی مصرف مسکن و مقاوم سازی و با تجهیز و اصلاح شبکه معابر شهری، تاسیسات زیربنایی، فضای سبز و خدمات مورد نیاز به استانداردهای کیفیت زندگی در بافت های فرسوده دست یافت.

با توجه به مطالعات و تحلیل های انجام پذیرفته در حوزه بافت فرسوده شهر یزد و ظرفیت سنجی صورت پذیرفته به زعم نگارنده بافتهای مرکزی شهرها (شامل بافت های فرسوده و تاریخی) با توجه به پتانسیل های موجود، بهترین بستر جهت اجرای پروژه های مسکن حمایتی دولت برای گروه های هدف، میباشد چرا که این پروژه ها ضمن اینکه مسکن گروه های هدف را تامین میسازد بعنوان پروژه های محرک توسعه برای بافت های فرسوده نیز عمل خواهد نمود و در نتیجه به اهداف توسعه پایدار شهری نزدیک تر خواهد بود؛ اگر چه قیمت زمین در اراضی دولتی پیرامون شهرها به واسطه حمایت های دولت کاهش می یابد و اراضی بایر و متروکه بافت فرسوده بدلیل

مالکیت خصوصی در ابتدای امر نیاز به تملک دارند (هر چند که اراضی این حوزه در حال حاضر همچنان نسبت به سایر نقاط شهر قیمت پایین تری دارند) اما از سوی دیگر با احتساب هزینه تامین تاسیسات و زیرساخت ها و تاثیراتی که گسترش های افقی بر شهر تحمیل میسازد، صرفه اقتصادی تولید و تامین مسکن در اراضی درونی بافت مرکزی روشن میگردد. در پایان راهبردها و پیشنهادات نگارنده جهت اجرای برنامه های تولید و تامین مسکن در بافت فرسوده با تشریک مساعی دولت و بخش خصوصی (سازمان های فعال در حیطه تامین و تولید مسکن) در راستای افزایش عرضه مسکن، نوسازی و تحرک بخشی به بافت های فرسوده در جدول ذیل ارائه میگردد.

جدول (۱۵): راهبردها و پیشنهادات جهت اجرای برنامه های تامین و تولید مسکن در بافت های فرسوده

با تشریک مساعی دولت و بخش خصوصی

هدف راهبردی: اجرای برنامه های تامین و تولید مسکن در بافت های فرسوده با تشریک مساعی دولت و بخش خصوصی در راستای افزایش عرضه مسکن، نوسازی و تحرک بخشی به بافت های فرسوده
راهبردها: حمایت قوی و قانونی دولت از سرمایه گذاران پروژه های بافت فرسوده در راستای اجرای برنامه های تامین و تولید انبوه مسکن در این بافت ها
سیاست های اجرایی: بازنگری در ساختارهای اجرایی طرح های ساماندهی بافت فرسوده و ایجاد ارتباط مابین این طرح ها و سازمان های تامین کننده مسکن در سطوح کلان ارائه مشوق های مالی و تسهیلات بانکی، معافیت های مالیاتی به سرمایه گذاران در امر نوسازی بافت تعیین شرایط و ایجاد ساز و کارهای هدفمند کردن یارانه های بخش مسکن و برپایی نظام یارانه ای متقاطع، پایدار و قابل تداوم در این بافت تسهیل در فراهم آوردن تسهیلات مناسب بانکی برای انبوه سازان بخش مسکن تهیه و تصویب آیین نامه ها، مقررات و قوانین لازم جهت سهولت تملک اراضی بافت فرسوده و استفاده بهینه از ابزارهای قانونی موجود شهرداری ها و سایر سازمان ها برای اجرای گام تملک و تضمین امنیت اجرایی پروژه
راهبردها: سود آور نمودن پروژه های انبوه سازی مسکن در بافت های فرسوده
سیاست های اجرایی: اتخاذ رویکرد اعطای تسهیلات، امتیازات و مشوقهای ویژه به تولیدکنندگان و انبوه سازان مسکن در بافت های فرسوده در راستای توجیه پذیری اقتصادی پروژه های انبوه سازی مسکن اعمال بخشودگی های عوارض جهت بالابردن بازدهی سرمایه گذاری در ساخت و سازهای بافت فرسوده و ایجاد انگیزه لازم جهت انبوه سازی مسکن کاستن از هزینه های مبادله در مراحل مختلف تولید انبوه مسکن به عنوان سیاست ثابت و بلندمدت در کنار سایر حمایت به شرط اجرا و کنترل دقیق شامل تخصیص و ابلاغ به دستگاه های بخشی و اطلاع رسانی به فعالین بخش برای مثال: تسهیل خرید زمین و واگذاری زمین به صورت اقساط به انبوه ساز برنامه ریزی مدون برای کاهش و کنترل نرخ تورم در بلندمدت و قیمت مصالح و هزینه های ساخت توسط دولت به منظور کاهش ریسک سرمایه گذاری ارائه وام های طولانی مدت با بهره پایین (وام به صورت اقساط ۱۵ ساله با بهره ۱۵ درصد)
راهبردها: برنامه ریزی مسکن همه شمول
سیاست های اجرایی:

<p>تطبیق سرمایه و مسکن تولیدی جهت انعکاس تنوع شرایط متقاضیان (حمایت از گروه های مختلف به منظور عدم شکل گیری قشر بندی اجتماعی، برای مثال تعیین رنج مساحتی برای واحدهای مسکونی)</p> <p>تعهد دولت و انبوه سازان برای اختصاص بخشی از تولیدی مسکن برای گروه های هدف (قشرهای کم درآمد، زوج های جوان و ...) و همچنین تدوین قوانین مورد نیاز برای حمایت از مشارکت خصوصی (انبوه سازان) جهت توسعه و سرمایه گذاری در مسکن</p> <p>گروه های کم درآمد</p> <p>هدایت حمایت های دولتی در جهت تامین تسهیلات برای مسکن ارزان قیمت، برای مثال تعیین نسبت ۷۰ به ۳۰ سهم انبوه سازان به سهم دولت و اختصاص ۳۰ درصد به مسکن گروه های کم درآمد و استفاده از معیار نسبت هزینه مسکن به درآمد در راستای اعطای تسهیلات مسکن به گروه های کم درآمد و اختصاص سهم ۷۰ درصدی به سایر گروه های اجتماعی</p> <p>برپایی نظام مدیریت مالی مسکن کم درآمدها (صندوق اعتباری ملی و محلی) و اعطای تسهیلات بانکی با شرایط ویژه و درخور گروه های کم درآمد</p>
<p>راهبردها: تعریف ابزارها و شیوه های نوین تامین مالی پروژه ها</p>
<p>سیاست های اجرایی:</p> <p>اجرای روش هایی چون پیش فروش، تامین مالی داخلی از طریق دولت یا موسسات مالی داخلی، تامین مالی خارجی (فاینانس)، مشارکت مدنی (شهرداری و سرمایه گذار)، صندوق های ساختمان و زمین، فروش متری مسکن، سهام در پروژه و... به منظور رفع مشکلات تامین منابع مالی پروژه ها پیشنهاد می گردد.</p>
<p>راهبردها: مشارکت دولت، انبوه سازان در پروژه های مسکن سازی</p>
<p>سیاست های اجرایی:</p> <p>تشخیص اولویتها برای تولید مسکن و افزایش میزان نظارت توسط دولت (اداره کل راه و شهرسازی استان)</p> <p>انجام مطالعات امکان سنجی و شناسایی اراضی مستعد با توجه به شاخص ها و معیارهای انبوه سازی در بافت فرسوده با ارزیابی های مربوطه چون: اولویت توجه به اراضی بایر و متروکه، برقراری دسترسی مناسب و مجاورت با معابر و تقاطع ها (معابر ۱۲ متر به بالا)، تامین زمین به میزان کافی (به طور متوسط مساحت قطعه ۱۰۰۰ متر مربع باشد)، ارزیابی مطلوبیت مکانی در بهره مندی از خدمات (به صورت میانگین فاصله ۸۰۰ متر از مجموع خدمات فاصله نسبتا مطلوبی است) و حداقل هزینه تملک و آماده سازی (این عامل وابسته به ۲ مشخصه "نوع مالکیت" و "نوع کاربری فعلی" آن می باشد) و تشکیل سبد پروژه های سرمایه گذاری و بازاریابی پروژه ها (فراخوان - همایش - انتخاب مستقیم سرمایه گذار)، تسریع در فرایند کسب مجوزها با تمرکز آن در یک مرکز واحد</p> <p>سرمایه گذاری مشترک بخش دولتی و خصوصی در امر انبوه سازی مسکن که تقسیم وظایف در این حوزه می تواند به طریق ذیل باشد: حمایت و سیاستهای تشویقی و نظارت و مدیریت دولت + سرمایه ها و توانایی های موجود بخش غیردولتی و خصوصی در ساخت و ساز مسکن و حوزه اجرایی</p>
<p>راهبردها: اتخاذ سیاست های مشارکتی با ساکنین بافت جهت بهینه سازی طرح ها، استفاده مناسب از امکانات موجود و تولید مسکن متناسب با نیاز استفاده کنندگان</p>
<p>سیاست های اجرایی:</p> <p>ایجاد نهادهای تسهیلگری (دفا تر محلی) جهت آگاهی رسانی به مردم و ایجاد اعتماد و افزایش مشارکت مردم در اجرای برنامه ها</p>
<p>راهبردها: تجدید و نوسازی تاسیسات شهری و ارتقاء خدمات شهری</p>
<p>سیاست های اجرایی:</p> <p>ایجاد بسترهای حقوقی و مالی جهت هماهنگی مابین سازمان های تامین کننده خدمات و زیرساخت های شهری جهت فراهم آوردن نیازهای مسکونی بافت های فرسوده همزمان با توسعه مسکونی این بافت ها</p> <p>ارتقا وضعیت و گسترش کاربری های خدمات شهری بافت های فرسوده بویژه فضای سبز در اراضی بایر و کاربری های ناسازگار صنعتی - کارگاهی و انتظامی موجود در بافت</p>

منابع پژوهش

- ۱) پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۵)، برنامه ریزی مسکن، انتشارات سمت
- ۲) حاجتی نجف آبادی، مریم؛ حقی مهدی و گل مکانی افسانه (۱۳۸۸)، صرفه های اقتصادی برنامه ریزی مسکن دریافت فرسوده، دانشگاه هنر اصفهان
- ۳) حسینلو، معصومه (۱۳۹۰)، برنامه ریزی برای گسترش سیاست های مسکن گروه های کم درآمد شهری برای مهار بازار غیررسمی مسکن: نمونه موردی شهر تهران
- ۴) زیاری، کرامت اله؛ پرهیز، فریاد، مهدنژاد، حافظ و اشتری، حسن (۱۳۸۹)، ارزیابی مسکن گروه های درآمدی و ارائه برنامه تامین مسکن اقشار کم درآمد، پژوهش های جغرافیای انسانی، شماره ۷۴
- ۵) سزایی، آرش (۱۳۸۴)، برنامه ریزی مسکن؛ ابعاد ملی یا محلی، ماهنامه شهرداری ها، صفحات ۱۰-۵.
- ۶) سعیدی رضوانی، نوید، کاظمی، داود (۱۳۹۰)، بازشناسی چارچوب توسعه درون زا در تناسب با نقد سیاست های جاری توسعه مسکن (مسکن مهر)، پژوهش های جغرافیای انسانی، شماره ۷۵
- ۷) شجری، پرستو (۱۳۹۱)، برنامه پنجم توسعه بازار سرمایه، بخش نفت، مالیات، کشاورزی و مسکن، تازه های اقتصاد، سال هفتم، شماره ۱۲۶
- ۸) شرکت عمران و بهسازی شهری (مادر تخصصی) (۱۳۸۶)، تعیین محدوده بافت فرسوده شهر یزد
- ۹) عبدی، محمد مهدی، مهدیزادگان، سیما (۱۳۸۹)، توسعه درونی شهری، انتشارات مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، چاپ اول
- ۱۰) عزیزی، محمد مهدی، آراسته، مجتبی (۱۳۸۹)، ارزیابی موفقیت طرح های تجمیع در بافت تاریخی شهر یزد، مطالعات و پژوهش های شهری و منطقه ای
- ۱۱) عسگری، نقی (۱۳۹۱)، هزینه های مبادله در فرایند ساخت انبوه مسکن در ایران، فصلنامه راهبرد، سال بیست و یکم، شماره ۴۶
- ۱۲) کامران، حسن؛ امینی، داود، حسینی، حسن (۱۳۹۱)، کاربرد پدافند غیرعامل در برنامه ریزی مسکن شهری، مطالعات و پژوهش های شهری و منطقه ای، سال چهارم، شماره ۱۵
- ۱۳) مرکز آمار ایران
- ۱۴) ملکی، سعید (۱۳۸۳)، بررسی نقش شاخص های اجتماعی در برنامه ریزی توسعه مسکن، فصل نامه مسکن و انقلاب، تهران، شماره ۱۴
- ۱۵) مهرافزون، محمد، زنگانه، احمد، شماعی، علی، پری زادی، طاهر، کرمی، تاج الدین، (۱۳۹۹)، ظرفیت سنجی فضایی توسعه میان افزای شهر بروجرد، فصلنامه آمایش محیط، شماره ۴۹
- ۱۶) مهندسین مشاور آرمانشهر (۱۳۹۶)، طرح تفصیلی شهر یزد
- ۱۷) مهندسین مشاور آرمانشهر (۱۳۸۵)، طرح راهبردی بافت فرسوده شهر یزد
- ۱۸) مهندسین مشاور عرصه (۱۳۸۸)، طرح جامع شهر یزد
- ۱۹) مهندسین مشاور نقش جهان پارس (۱۳۸۶)، طرح جامع مسکن شهر یزد
- ۲۰) نوریان، فرشاد، نتایج، آزاده، (۱۳۹۵)، بررسی معیارهای ظرفیت سنجی توسعه مجدد در محدوده بافت قدیم بابل، نشریه هنرهای زیبا، دوره ۲۱، شماره ۳

- ۲۱) وزارت مسکن و شهرسازی (۱۳۸۷)، قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
- ۲۲) وزارت راه و شهرسازی (۱۴۰۰)، ابلاغ مصوبه بازنگری و اصلاح شیوه نامه شناسایی محدوده ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی شهری
- ۲۳) وزارت راه و شهرسازی (۱۴۰۱)، ابلاغ مصوبه سیاست ها و ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری
- ۲۴) وزارت راه و شهرسازی (۱۴۰۱)، ابلاغ مصوبه سیاست های کلی دولت مبنی بر کاهش تراکم ناخالص واحدهای مسکونی نهضت ملی مسکن

1. Department of Development of City of Camden, (2004), Carmer Hill Study Area Redevelopment Plan, City of Camden
2. Knapp, E (1982), Housiny Problems in Third World, University of Stutgrt
3. Woodifield, Anthony (1989), Housing and Economic Adjustment, Taylor & Francis, New York

Quarterly Journal of Urban Futurology

Volume 2, Number 3, Autumn 2022

PP: 45-70

Measuring the capacity of dilapidated urban fabric in line with the housing supply programs of the target groups, case study: dilapidated fabric of Yazd city

Fariba Athari ¹, M.A. degree in urban planning, University of Tehran, Tehran, Iran

Received: 11 August 2022

Accepted: 11 January 2023

Abstract

The right to provide housing for the community has been recognized as one of the "citizen's rights" in more developed countries since the twenty th century. In developing countries, housing is considered a basic need, but despite the constant emphasis on the importance of housing as a basic need and fundamental right, a significant percentage of urban households are unable to provide it. In our country, the weakness of resource and land management, economic inflation, lack of comprehensive housing planning and other inadequacies have turned the provision of suitable shelter for citizens, especially low-income groups, into an acute problem. The growing demand for housing in the country has drawn the attention of most officials and planners to meet the housing needs of citizens, so that governments have tried to solve this problem with different policies; However, haste, regardless of the principles and foundations of housing in the heart of cities and land annexation to provide housing and horizontal expansion of cities, has become one of the most important problems of urban development in recent decades. While it seems that by using the existing capacities of the city, it could create a suitable platform for guiding residential development. Yazd city, as one of the big cities of Iran, has suffered the most damage from hasty housing policies, and these local policies have fueled its growth and horizontal expansion by ignoring the internal capacities of the urban fabric in residential development. The current research is applied research in the geographical area of Yazd city and aims to measure the habitability capacity of the dilapidated fabric of Yazd city in order to respond to the housing needs of the target groups of the government's housing supply programs and finally to provide suggested implementation strategies and policies in this direction. Gis software is used in data analysis and SOWT analytical method is used.

Keywords: housing, target groups, housing supply programs, dilapidated fabric, Yazd city.

DOI: [10.30495/uf.2023.698882](https://doi.org/10.30495/uf.2023.698882)

¹ - Corresponding author: f.athari.eng@gmail.com