



دانشگاه آزاد اسلامی واحد اهر
فصلنامه‌ی علمی- پژوهشی فضای جغرافیایی

سال دوازدهم، شماره‌ی ۳۸
تابستان ۱۳۹۱، صفحات ۱۶۳-۱۴۵

علی مصیب‌زاده^۱
میرنجف موسوی^۲
علی باقری کشکولی^۳

مدیریت بافت فرسوده شهرهای کویری ایران در جهت انتخاب استراتژی مناسب مطالعه موردی شهر میبد

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۸۹/۰۸/۱۳ تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۰/۰۴/۱۴

چکیده

بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری بخش اعظمی از سطح شهرهای کشور را تشکیل می‌دهند. این بافت‌ها از یک سو از طیف گسترده‌ای از مشکلات کالبدی، عملکردی، ترافیکی و زیست محیطی رنج می‌برند و برای کل گستره شهر یک تهدید جدی به شمار می‌آیند و از سوی دیگر مهم‌ترین پتانسیل شهرها برای استفاده از زمین جهت اسکان جمعیت، تأمین فضاهای باز و خدماتی و نیز بهبود محیط زیست محسوب می‌شوند. میبد از جمله شهرها در این زمینه است که مقاله حاضر ابتدا به تشریح ویژگی‌های کلی: طبیعی، جمعیتی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی و سپس به تعیین محدودی بافت فرسوده با توجه به معیارهای چون بلوک‌هایی با بیش از ۵۰ درصد قطعات کمتر از ۲۰۰ متر مربع، بلوک‌هایی با بیش از ۵۰ درصد سیستم فاقد سازه‌ای و بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد معابر آنها کمتر از ۶ متر مربع هستند پرداخته و در نهایت بعد از شناخت مسایل و مشکلات محدود به اولویت بندی مسایل پرداخته است به گونه‌ای که فرسودگی ساختمان‌ها و مخروبه بودن آنها و تنگ و باریک بودن معابر به عنوان مهم‌ترین

Email: amosayeb2000@yahoo.com

- ۱- استادیار گروه شهرسازی، دانشگاه ارومیه.
- ۲- استادیار دانشگاه ارومیه.
- ۳- کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری.

مشکلات محدوده بافت فرسوده شناخته شد. در جمع بندی با شناسایی نقاط قوت و فرصت‌ها به ارایه سیاست‌هایی جهت کاهش نقاط ضعف و تهدیدات جهت مدیریت مطلوب محدوده بافت فرسوده ارایه گردید. از جمله مهم‌ترین راهبردها و سیاست‌ها می‌توان به اصلاح و تعریض معابر باریک، تأمین و توسعه فضاهای خدماتی، تفریحی، ورزشی، درمانی و جهانگردی در بافت، ارائه تسهیلات مالی به ساکنان در امر ساماندهی واحدهای مسکونی با توجه به مشارکت بالای ساکنین در زمینه بهسازی و نوسازی اشاره کرد که تمام این راهبردها در صورت توجه مسئولان مدیریت شهری می‌توانند قابلیت اجرایی پیدا کنند.

روش پژوهش مقاله حاضر «توصیفی- تحلیلی با استفاده از مدل برنامه ریزی استراتژیک (Swot) و شیوه گردآوری اطلاعات به صورت اسنادی و پیمایشی است.

کلید واژه‌ها: مدیریت، بافت‌های فرسوده، شهرهای کویری، سیاست‌ها، شهر میبد.

مقدمه

تحولات شهرنشینی در دهه‌های اخیر با تغییرات عمده در بافت‌های شهری همراه بوده است. بافت شهری با کالبد آن ارتباط تنگاتنگ و نزدیکی دارد و حتی گاهی این دو مفهوم به جای یکدیگر مورد استفاده قرار می‌گیرند، بافت شهر کالبد آن را هم شامل می‌شود اما کالبد به تنهایی نمی‌باشد. بنابراین بافت شهری گستره‌ی هم پیوندی است که از ریخت شناسی‌های متفاوت طی دوران حیات شهری در داخل محدوده‌ی شهر و حاشیه‌ی آن در تداوم و پیوند با شهر شکل گرفته باشند. این گستره می‌تواند از بناها، مجموعه‌ها، راه‌ها، فضاهای شهری، تأسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آنها تشکیل شده باشند (مهندسان مشاور پویا نقش شهر و بنا، ۱۳۸۴: ۶). به عبارتی دیگر بافت در شهرسازی به مفهوم فضای هم پیوند و سازوار می‌باشد (عزیزی، ۱۳۷۹: ۲۹). در این میان بافت فرسوده در شهرهای ما با مسایل چند بعدی و چند انضباطی و بسیار پیچیده مواجهند (حبیب‌اللهیان، ۱۳۸۶: ۴۵). فرسوده شدن شهر و بنا، عارضه‌ی گریزناپذیر نظام‌های اقتصادی ناتوان و غیر عقلایی است. ساز و کارهای بسیاری از نظامات اقتصادی حکم می‌کنند که ترمیم کنار گذاشته شود و در مصرف همه‌ی انواع کالاهای کم دوام، نیمه بادوام و بادوام، تعویض اصل گرفته شود. اکنون پس از گذشت نیم قرن، این چنین شهرنشین شدن، فرسودگی در درون شهرهای رو به رشد کشور ما، پدیده‌ای با دوام می‌نماید و عوارض دیگر نیز که ذکر خواهند شد در تحکیم و تشدید فرسودگی قسمت‌هایی از شهر نسبت به بخش‌های دیگر نقش دارند (مهندسان مشاور آمایشگران توسعه‌ی متوازن، ۱۳۸۷: ۸). فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت و یا به سبب فقدان برنامه‌ی توسعه و نظارت فنی بر

شکل‌گیری آن بافت به وجود می‌آید، پیامد فرسودگی که در نهایت به از بین رفتن منزلت آن در اذهان شهروندان می‌شوند، در اشکال گوناگون از جمله کاهش و یا فقدان شرایط زیست‌پذیری و ایمنی و نیز نابسامانی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، تأسیساتی قابل دریافت و شناسایی است (خانی، ۱۳۸۳: ۶).

شهر میبد با بنای کهندژ نارین قلعه به عنوان هسته‌ی اولیه شهر در دوران هخامنشیان به وجود آمده است. در دوره‌ی ساسانیان این شهر از یک روند گسترش فیزیکی برخوردار شد و در نهایت در نیم قرن اخیر شاهد گسترش بافتی جدید و منظم به شهر میبد هستیم. امروزه این شهر با وسعتی برابر ۱۸۱۰ هکتار در شمال استان یزد و در مجاورت جنوبی شهر اردکان قرار دارد. با توجه به میزان جمعیت شهر که در سال ۱۳۸۵ برابر ۵۸۸۷۲ نفر گزارش شده، تراکم جمعیت در این شهر معادل با ۳۲/۵۲ نفر می‌باشد که به طور نسبی جزو پهنه‌های متراکم استان یزد محسوب می‌شود (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵). بنابراین می‌توان گفت با گذشت زمان بافت‌ها و محلات شهری تشکیل شده شاهد تغییر و تحولات و مشکلاتی بوده است. به گونه‌ای که با تعیین محدوده‌ی بافت فرسوده شهر می‌توان گفت این محدوده نیز دارای مسایل و مشکلات مشابه با مسایل حاکم بر بافت‌های فرسوده‌ی شهری کشور با اندکی تفاوت می‌باشد. از این رو مداخله جهت ساماندهی و معاصرسازی بافت فرسوده برای بازگرداندن تعادل جریان زندگی در محدوده‌ی این بافت امری ضروری است.

این مقاله درصدد آن است که بافت‌های فرسوده‌ی شهر میبد را به لحاظ اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار داده، سپس نقاط ضعف و قوت، فرصت‌ها و تهدیدها را شناسایی نموده و در نهایت راهبردهایی را جهت ساماندهی بافت فرسوده شهر که می‌تواند از یک تهدید شهرسازی به فرصت بدل شود ارائه نماید.

مواد و روش‌ها

با توجه به مؤلفه‌های مورد بررسی، رویکرد حاکم بر این پژوهش «توصیفی-تحلیلی» است. جامعه‌ی آماری محلات بافت فرسوده‌ی شهر بر اساس طرح جامع شهر است. اطلاعات مورد نیاز از طریق سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن و سالنامه‌های آماری و تکمیل پرسشنامه جمع‌آوری شده است. ابتدا با توجه به اینکه ساماندهی بافت فرسوده فرآیندی عقلانی را دنبال می‌کند که مراحل مختلف انجام کار و رابطه‌ی میان آن‌ها را سازماندهی می‌نماید انجام مطالعات و بررسی‌ها به صورت نظام‌مند و در قالب یک رهیافت هدف محور شامل مراحل چشم‌انداز و اهداف، شناخت تحلیلی محیط به لحاظ اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی، تعیین و تدقیق محدوده‌ی بافت فرسوده شهر صورت گرفته است و در نهایت با استفاده از الگوی تحلیلی SWOT (حکمت‌نیا و موسوی، ۱۳۸۵: ۲۹۳) به

شناسایی نقاط قوت و ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها جهت تدوین راهبردهای اجرایی بافت فرسوده شهر میبد پرداخته شده است.

بافت مسأله‌دار و فرسوده‌ی شهری

بافت مسأله‌دار بافتی است که ارزش‌های شهروندی آن کاهش یافته و ساکنان آن از شرایط زندگی در محل خود رضایت و ایمنی خاطر را نداشته و نیازهای اساسی آنها برآورده نمی‌شود (شماعی، ۱۳۸۴: ۲۰). به عبارتی دیگر کل و یا آن بخش از فضای شهری است که نظام زیستی آن، هم از حیث ساخت و هم از حیث کارکرد اجزای حیاتی خود دچار اختلال و ناکارآمدی شده است. در این نظام تن و جان نه بی هم، بلکه با هم و در رنج یکدیگر می‌سوزند و می‌سازند (شماعی، ۱۳۸۰: ۳۰). در یک بیان کلی می‌توان بافت فرسوده و مسأله‌دار را بافتی برشمرد که «جریان حیات و زندگی» در آن به مخاطره افتاده باشد و روند طبیعی زندگی در آن وجود نداشته باشد. با توجه به تعبیر «حیات شهری» به «کالبد مناسب» توأم با «فعالیت ساکنان» بروز مسأله در بافت می‌تواند ناشی از نقصان در کالبد و یا فعالیت باشد و یا بروز مسأله می‌تواند ناشی از «قدمت بافت» و یا «کمبود طرح‌های توسعه شهری» و یا «ناکارآمدی بافت» در ارایه تسهیلات و خدمات شهری مناسب باشد و وجود این مسایل در بافت شهری منجر به تنزل ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی بافت گردیده و انگیزه برای نوسازی و یا سرمایه‌گذاری از بین برده است (موسوی، ۱۳۸۵: ۲). در نتیجه می‌توان گفت بافت فرسوده شهری، کل و یا آن بخش از فضای شهری است که نظام زیستی آن هم از حیث ساخت و هم از حیث کارکرد آن دچار اختلال و بی‌نظمی شده است. فرسودگی یکی از عوارض مترتب با برخی پدیده‌ها به جهت پویایی، تحول و بازساخت مستمر آنها است که با شاخص‌هایی نظیر شاخص‌های اقتصادی و اجتماعی در سطح محلات ارتباط تنگاتنگ دارد (بوچانی، ۱۳۸۴: ۷۵-۶۹). در شهرهای بیش از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت مراکز استان‌ها، محدوده بافت‌های فرسوده بر اساس شاخص‌های زیر تعیین شده است (دبیرخانه شورای عالی معماری و شهرسازی ایران، ۱۳۸۰: ۱۹۵):

۱: کوی‌هایی که بیش از ۵۰٪ قطعات آن کمتر از ۲۰۰ متر مربع باشد.

۲: کوی‌هایی که بیش از ۵۰٪ بناهای آن فرسوده (فاقد سیستم سازه‌ای) و به عبارتی ناپایدار و غیر استاندارد باشند.

۳: کوی‌هایی که بیش از ۵۰٪ معابر آن کمتر از ۶ متر داشته باشند.

این شاخص‌ها و سایر معیارهایی که توسط نهادهای مختلف در نظر گرفته می‌شود عمدتاً معیارهای کالبدی هستند در صورتی که بافت شهر، کالبد به تنهایی نمی‌باشد و فعالیت‌ها و عوامل انسانی هستند که کالبد را به هم ارتباط داده و بافت را به وجود می‌آورند. این عوامل مرتبط با انسان (ساکنان و مالکان و ...) نیز گاهی دچار مسأله و نقصان

می‌گردند و ما شاهد فرسودگی در فعالیت‌ها، تصویر و سیمای ذهنی ساکنان از بافت و ... می‌باشیم (احسن، ۱۳۸۵: ۶۸).

گونه‌های فرسودگی بافت شهری

فرسودگی از ابعاد متعددی برخوردار است که با یکدیگر ارتباط و پیوند متقابل دارند. برخی از این ابعاد به ویژگی‌های ابنیه و کارکردهای آنها مربوط می‌شوند، در حالی که ابعاد دیگر به کل گستره مربوط می‌شوند. در مورد هر یک از این ابعاد، میزان فرسودگی برای هر بنا یا گستره متفاوت است. فرسودگی ممکن است از افت کیفیت کالبدی یا سازه‌ای بنا باشد. این وضع، با قرار گرفتن بافت بنا در مسیر افت کیفیت ناشی از گذشت ایام، تأثیر آب و هوا، جابجایی زمین، ارتعاشات ناشی از رفت و آمد اتومبیل‌ها یا نگهداری نامناسب و نامطلوب به وجود می‌آید (امین زاده، ۱۳۸۵: ۲). فرسودگی همچنین می‌تواند از کیفیت‌های کارکردی بنا به گستره‌ی ناشی شود. ممکن است بافت بنا دیگر برای کارکردی که به خاطرش طراحی شده، یا برای استفاده‌ی جاری مناسب نباشد. بنا در این حالت با استانداردهای روز یا شرایط متصرف یا متصرفان بالقوه تطبیق نمی‌کند. این عدم کارایی می‌تواند به خود بافت بنا مربوط باشد. فرسودگی کارکردی همچنین ممکن است از ویژگی‌های گستره ناشی شود. عدم کارایی می‌تواند از عوامل خارجی ناشی شود که کارکرد بنا به آنها متکی است (احمدی، ۱۳۸۱: ۸۲-۷۳). فرسودگی همچنین در تصویر ذهنی محصول تلقی و برداشت تصویر ذهنی بنا یا گستره است. در گذر زمان، با ایجاد تحول در محیط انسانی، اجتماعی، اقتصادی یا طبیعی، بافت بدون تغییر تاریخی در انتظار مردم امروز تناسب خود را با نیازهایی که در خدمت آن است، از دست می‌دهد. این برداشت یک داوری ارزشی است و ممکن است در واقعیت فاقد جوهره‌ی واقعی باشد (مهندسان مشاور آمایشگران توسعه متوازن، ۱۳۸۷: ۱۴۸). فرسودگی «قانونی» نیز وجود دارد. این نوع فرسودگی به ابعاد کارکردی و کالبدی ربط پیدا می‌کند و مثلاً، هنگامی روی می‌دهد که یک بنگاه عمومی استانداردهای حداقلی را برای کارکرد تعیین می‌کند. از این قرار است که روابط استانداردهای جدید بهداشت و ایمنی، آتش‌سوزی یا مقررات ساختمانی، ممکن است یک بنا را محکوم به فرسودگی کنند. فرسودگی مکانی اساساً از ویژگی‌های فعالیت‌های کارکردی در داخل گستره‌ی مورد بحث است. هنگامی که بنا ساخته می‌شود، مکان آن با توجه به میزان دسترسی به سایر کاربری‌ها و خدمات مکمل و مورد نیاز آن و همچنین امکانات حمل و نقل و جزو آن، انتخاب می‌شود، اما ممکن است مکان انتخاب شده در طول زمان و در ارتباط با فعالیت‌هایی که بنا با توجه به آنها ساخته شده است، فرسوده شود. این شکل فرسودگی همچنین ممکن است بر اثر نقل مکان محله‌های مرکزی تجاری روی دهد. در اغلب موارد عملی، فرسودگی یک مفهوم مطلق نیست، بلکه در ارتباط با سایر ساختمان‌ها و

گستره‌ها همیشه مفهومی نسبی است. به این اعتبار، مفهوم فرسودگی نسبی یا اقتصادی مطرح می‌شود: فرسودگی با توجه به هزینه‌ی فرصت‌های ممکن دیگر، از جمله رقابت سایر ساختمان‌ها و گستره‌ها و به علاوه، هزینه‌ی اجرای طرح ساخت و ساز دیگر روی یک قطعه‌ی دیگر است (شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی ایران، ۱۳۸۸: ۶۷-۵۷). بافت‌های فرسوده به سبب فرسودگی در کلت با یکدیگر وجوه مشترکی دارند اما به لحاظ ماهیتی و ویژگی‌های خاصی که در سطح مناطق وجود دارد، با یکدیگر تفاوت پیدا می‌کنند از این رو می‌توان آن‌ها را به قسمت‌های متمایزی تقسیم نمود که از تجانس و همگنی بیشتری برخوردار هستند. با توجه به مطالب مذکور و تفاوت‌هایی که در سطح بافت‌های فرسوده وجود دارد، بافت‌های فرسوده در سه دسته‌ی زیر طبقه‌بندی می‌شوند: ۱- بافت‌های فرسوده‌ی دارای میراث شهری، ۲- بافت‌های فرسوده‌ی فاقد میراث شهری و ۳- بافت‌های فرسوده‌ی حاشیه‌ای (سکونتگاه‌های غیررسمی) (مهندسان مشاور طاش، ۱۳۷۴: ۸۶).

شاخص‌های شناخت بافت فرسوده شهری

بافت‌های فرسوده به دلایل متفاوت فرسوده شده‌اند. از این رو با اشکال گوناگون و وجوه متفاوت مشاهده می‌شوند. اختلال در موارد زیر فراگیرترین وجوه برای تعیین و تعریف شناسه و شناخت محدوده‌ی بافت‌های فرسوده است (نریمانی، ۱۳۷۹: ۹۸-۸۲): ۱) شکل کالبدی، ۲) انسجام بافت و استحکام و مصالح ساختمانی عناصر درون بافت، ۳) ساختار زیرساخت‌ها، ۴) کارایی نظام شبکه، ۵) ابعاد کارکردی، ۶) وضعیت محیط زیست، ۷) ابعاد اجتماعی، ۸) ابعاد اقتصادی، ۹) عملکرد مدیریت شهری، ۱۰) نوع مالکیت.

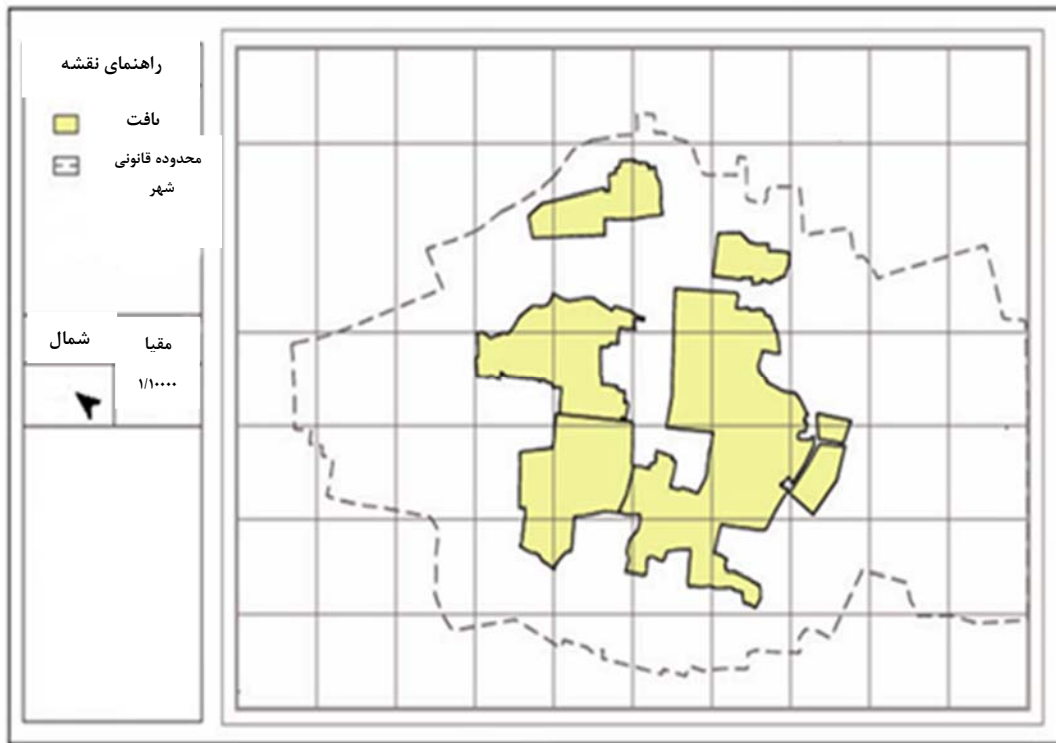
شناخت کلی شهر میبد

شهر میبد با وسعتی برابر ۱۸۱۰ هکتار در شمال استان یزد و در مجاورت جنوبی شهر اردکان قرار دارد. از نظر تقسیمات سیاسی شهر میبد جزو بخش مرکزی شهرستان میبد می‌باشد. برابر بررسی صورت گرفته، جمعیت شهر میبد در سال ۱۳۵۵، برابر با ۱۷۸۴۸ نفر بوده که در سال ۱۳۸۵ به ۵۸۸۷۲ نفر افزایش یافته است. یعنی در طول ۳۰ سال جمعیت حدود ۴۱۰۲۴ نفر اضافه شده است. به عبارت دیگر جمعیت حدود ۳/۲ برابر شده است. بعد خانوار در شهر میبد در سال ۱۳۵۵، ۴/۶ نفر بوده که در سال ۱۳۸۵ به ۳/۷ نفر کاهش یافته است. کاهش بعد خانوار با افزایش خانوار مواجه بوده زیرا که گرایش خانواده به زندگی خانواده هسته‌ای بر این مسأله تأثیرگذار بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۵۵ تا ۱۳۸۵). جدول (۱) به بررسی ویژگی‌های جمعیتی، اقتصادی شهر میبد پرداخته است.

جدول (۱): بررسی شاخص‌های جمعیتی و اقتصادی شهر میبد طی سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۸۵.

ردیف	شاخص	توضیحات
۱	نرخ رشد جمعیت	نرخ رشد جمعیت طی دهه ۶۵-۱۳۵۵، ۴/۳ درصد بوده که طی دهه ۸۵-۱۳۷۵ به ۴/۴ درصد افزایش پیدا کرده است. متوسط نرخ رشد (طی ۳۰ سال) ۴/۰۷ درصد بوده است.
۲	ترکیب جنسی	ترکیب جنسی جمعیت در سال ۱۳۸۵ برابر ۱۱۰/۲ که با توجه به اندازه‌ی شاخص نظیر در سطح کشور (۱۰۴/۴) اشاره به تمرکز نسبی مردان در این شهر دارد.
۳	بار تکفل	بار تکفل در سال ۱۳۸۵ به ۴۳/۱ درصد کاهش یافته یعنی در مقابل هر ۱۰۰ نفر جمعیت فعال ۴۳/۱ نفر سربار هستند.
۴	مهاجرت	در سال ۱۳۸۵ حدود ۷۹۲۸ نفر به شهر میبد وارد شده‌اند که ۶۰/۳ درصد مردان و ۳۹/۷ درصد را زنان تشکیل می‌دهند. شدت مهاجرت‌ها متعلق به گروه‌های سنی ۲۴ تا ۲۰ ساله با ۳۶/۹ درصد برای مردان و ۲۴/۴ درصد برای زنان است.
۵	باسوادی	درصد باسوادی شهر میبد در سال ۱۳۷۵، ۵۴/۸ درصد بوده که در سال ۱۳۸۵ به ۸۸/۲ درصد افزایش یافته است. افزایش کل باسوادی حدود ۳۳/۴ درصد طی ۱۰ سال بوده است. این رقم بیانگر ارتقاء سطح سواد و فرهنگ در شهر میبد است.
۶	جمعیت فعال	کل جمعیت فعال شهر میبد در سال ۱۳۶۵ برابر با ۷۶۷۳ نفر بوده که در سال ۱۳۸۵ به ۲۲۱۵۱ نفر رسیده است.
۷	شاغل	تعداد جمعیت شاغل نیز از ۷۰۲۲ نفر در سال ۱۳۶۵ به ۱۶۳۳۵ نفر در سال ۱۳۷۵ و ۱۸۷۹۵ نفر در سال ۱۳۸۵ رسیده است.
۸	میزان فعالیت	میزان فعالیت عمومی از ۴۱/۳ درصد در سال ۱۳۶۵ به ۴۵/۰۵ درصد در سال ۱۳۸۵ افزایش یافته است.
۹	ضریب اشتغال	ضریب اشتغال در سال ۱۳۸۵ نسبت به سال ۱۳۷۵ با ۱۱ درصد تنزل به ۸۴/۶ درصد رسیده است. و این کاهش اشتغال با افزایش بیکاری همراه بوده است.
۱۰	ضریب بیکاری	ضریب بیکاری در سال ۱۳۷۵ از ۲/۶ درصد به ۱۵/۳ درصد در سال ۱۳۸۵ رسیده است. یعنی همچنان که ضریب شاغلان طی ۱۰ سال گذشته حدود ۱۱ درصد کاهش یافته، بیکاری به میزان ۱۲/۷ درصد افزایش یافته است.
۱۱	گروه عمده شغلی	در سال ۱۳۶۵، از کل شاغلان حدود ۱۶/۱ درصد در بخش کشاورزی، ۳۶/۸ درصد در بخش صنعت و ۴۷/۱ درصد در بخش خدمات مشغول به کار بوده‌اند که در سال ۱۳۸۵ این میزان در بخش کشاورزی ۵/۳ درصد، ۵۰/۹ درصد در بخش صنعت و ۴۳/۸ درصد در بخش خدمات تحول یافته است.

منبع: مرکز آمار ایران، ۸۵-۱۳۵۵



نقشه ۱: محدوده‌ی بافت فرسوده شهر میبد

منبع: شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی ایران، ۱۳۸۵

شهر اساساً مکانی جهت تبلور فعالیت‌های متنوع است. این فعالیت‌ها نیاز جوامع شهری، درجه مدنیت و تحول‌پذیری آن را نشان می‌دهد تمرکز، پراکندگی، مقیاس و میزان تنوع فعالیت‌ها بازگوکننده‌ی کیفیت و چگونگی ساخت کالبدی شهر می‌باشد. از طرف دیگر نقش عملکردی شهر و بنیان اقتصادی آن بر اساس میزان فعالیت‌ها و نحوه‌ی تعامل آن، محیط پیرامونی است. همچنین گستردگی و مقیاس فعالیت‌ها موجبات تقسیم کار اجتماعی، شکل‌گیری مشاغل و در نهایت جذب جمعیت است. مباحث مذکور نشان‌دهنده‌ی این واقعیت است که شناخت ترکیب و ساخت فعالیت‌ها که در قالب کاربری اراضی شهری بازگو می‌گردد بنیان و اساس محیط کالبدی، اقتصادی، اجتماعی شهر محسوب می‌شود (اولی زاده، ۱۳۸۴: ۷۷-۷۶). یکی از مطالعات اساسی در جهت شناخت شهر و نحوه‌ی پراکندگی فعالیت‌های شهری برنامه‌ریزی نحوه‌ی استفاده از اراضی شهری است. منظور از برنامه‌ریزی کاربری اراضی، علم تقسیم زمین و مکان برای کاربردها و مصارف مختلف زندگی است که به منظور استفاده مؤثر از زمین و انتظام فضایی مناسب و کارا صورت می‌گیرد (پورمحمدی، ۱۳۸۵: ۳). بنابراین زمین عنصر اصلی برای توسعه‌ی شهری به شمار می‌رود و بسیاری از کشورهای با اقتصاد پیشرفته نیز برنامه‌ریزی برای نحوه‌ی استفاده از

زمین را در رأس برنامه‌های خود قرار داده‌اند (پورمحمدی و خلیل‌نژاد، ۱۳۸۱: ۹). نحوه‌ی استفاده از زمین عبارت است از آنکه بدانیم در وضع موجود، پراکندگی انواع فعالیت‌های شهری مانند مسکونی، درمانی، راه‌ها و معابر، آموزشی و جزو آن، به چه صورت است. و از کل مساحت شهر نسبت هر یک از کاربری‌های زمین چقدر است و هر یک از فعالیت‌ها به چه صورت‌هایی در سطح شهر پراکنده شده‌اند و رابطه‌ی آن‌ها با یکدیگر چیست و تا چه اندازه دارای یک ارتباط منطقی و کارا هستند (شیعه، ۱۳۷۳: ۱۲۰). جمعیت بافت فرسوده‌ی شهر میبد در سال ۱۳۸۵ معادل ۴۹۷۵۱ نفر بوده است. مساحت بافت فرسوده‌ی شهر میبد ۸۴۴ هکتار می‌باشد که از این میزان حدود ۳۷/۲ درصد معادل ۳۱۴ هکتار به کاربری مسکونی، ۲۳/۴ درصد معادل ۱۹۷ هکتار به باغات، ۱۵/۲ درصد معادل ۱۲۹ هکتار به شبکه‌ی معابر اختصاص یافته است (جهاد دانشگاهی استان یزد، ۱۳۸۷: ۱۳۸). جدول (۳) به طور مفصل مساحت و سرانه و درصد از کل کاربری اراضی محدوده بافت فرسوده را نشان می‌دهد.

جدول ۳: کاربری اراضی بافت فرسوده شهر میبد

ردیف	نام کاربری	مساحت (متر مربع)	درصد نسبت به کل	سرانه موجود
۱	مسکونی	۳۱۴۲۴۶۱	۳۷/۲	۶۳/۱
۲	تجاری	۱۰۶۵۰۹	۱/۲۶	۲/۱
۳	اداری	۶۱۵۴۴	۰/۷۲	۱/۲
۴	آموزشی	۶۸۹۹۰	۰/۸۱	۱/۳
۵	تأسیسات و تجهیزات	۶۹۲۷	۰/۰۸	۰/۱۳
۶	بهداشتی-درمانی	۴۲۰۰۷	۰/۴۹	۰/۸۴
۷	فضای سبز	۴۲۱۱	۰/۰۴۹	۰/۰۸
۸	مذهبی	۶۵۷۷۹	۰/۷۷	۱/۳
۹	تولیدی	۳۹۵۸۵	۰/۴۶	۰/۷۹
۱۰	ورزشی	۱۱۲۹	۰/۰۱۳	۰/۰۲
۱۱	خدماتی	۱۹۴۴۵	۰/۲۳	۰/۳۹
۱۲	مخروبه	۱۲۱۳۵۴	۱/۴۳	۰/۴۴
۱۳	انبار و حمل و نقل	۳۰۰۸	۰/۰۳	۰/۰۶
۱۴	جهانگردی	۵۲۲	۰/۰۰۶	۰/۰۱۰
۱۵	نظامی-انتظامی	۷۲۳	۰/۰۰۸	۰/۰۱۴
۱۶	تاریخی	۹۵۵۸	۰/۱۱	۰/۱۹

۰/۵۴	۰/۳۱	۲۶۹۶۷	گورستان	۱۷
۱۲/۵	۷/۳۶	۶۲۱۹۴۱	اراضی بایر	۱۸
۳۹/۸	۲۳/۴	۱۹۷۹۷۳۹	باغات	۱۹
۱۶/۷	۹/۸	۸۳۳۹۹۹	مزروعی	۲۰
۲۵/۹	۱۵/۲	۱۲۹۰۸۴۶	شبکه معابر	۲۱
۱۶۹/۸	۱۰۰	۸۴۴۷۲۴۴	جمع	

منبع: مهندسان مشاور عرصه، ۱۳۸۶: ۱۴۲ و محاسبات نگارندگان.

نکته‌ای که در خصوص کاربری‌ها در محدوده‌ی بافت فرسوده شهر میبد قابل توجه است، وجود ۶۲ هکتار اراضی بایر می‌باشد که به صورت یکسانی در سطح محدوده‌ی بافت فرسوده‌ی شهر پراکنده نشده است.

بررسی و تحلیل ویژگی‌های جمعیتی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی بافت فرسوده شهر میبد جهت بررسی ویژگی‌های جمعیتی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و کالبدی (جدول ۴) از ابزار پرسشنامه استفاده شده است. جامعه آماری ۴۹۷۵۱ نفر جمعیت ساکن در محدوده بافت فرسوده می‌باشد که حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران (افشانی، ۱۳۸۷: ۵۸) محاسبه شده و پرسشنامه‌ها در بین ۳۲۰ نفر از ساکنان توزیع شد. نتایج تجزیه و تحلیل اطلاعات پرسشنامه به شرح زیر می‌باشد:

جدول (۴): بررسی شاخص‌های جمعیتی، اجتماعی، اقتصادی بافت فرسوده شهر میبد

ردیف	شاخص	توضیحات
۱	تعداد جمعیت	جمعیت بافت فرسوده‌ی شهر ۴۹۷۵۱ نفر بوده که از کل جمعیت شهر میبد، سهم نسبی جمعیت در محدوده‌ی بافت فرسوده برابر با ۸۴/۵ درصد می‌باشد.
۲	تراکم خالص و تراکم ناخالص	تراکم خالص و ناخالص در محدوده‌ی بافت فرسوده‌ی شهر میبد به ترتیب برابر با ۱۵۸/۴ و ۵۸/۹ می‌باشد که در مقایسه با بافت غیر فرسوده‌ی شهر که برابر با ۲۸/۰۶ و ۳/۹ است رقم بسیار بالایی را نشان می‌دهد.
۳	سابقه سکونت	حدود ۳/۸ درصد دارای سابقه‌ی سکونت کمتر از ۵ سال، ۷/۵ درصد بین ۵ تا ۱۰ سال، ۱/۹ درصد بین ۱۰ تا ۱۵ سال و ۸۶/۸ درصد بالای ۱۵ سال.
۴	دسترسی به رایانه و اینترنت	بیش از ۶۹/۸ درصد از خانوارهای ساکن فاقد رایانه و دسترسی به اینترنت هستند و تنها رقمی حدود ۳۰/۱ درصد از ساکنان به این امر دسترسی دارند.
۵	مشارکت	در محدوده‌ی بافت فرسوده بیش از ۹۹ درصد از ساکنان دارای روحیه‌ی مشارکتی می‌باشند.

۶	تمایل به بهسازی و نوسازی	حدود ۷۱/۷ درصد از ساکنان تمایل به نوسازی و بهسازی بناهای مسکونی در صورت اعطای تسهیلات و سیاست‌های تشویقی دارند
۷	اقامت	بیش از ۹۴/۳ درصد از ساکنان کل محدوده‌ی بافت فرسوده مایل به سکونت در محله‌ی خود بوده‌اند.
۸	درآمد خانوارها	۵/۷ درصد دارای درآمد کمتر از ۱۰۰ هزار تومان، ۴۳/۴ درصد دارای درآمدی مابین ۱۰۰ تا ۲۰۰ هزار تومان، ۲۶/۴ درصد بین ۲۰۰ تا ۳۰۰ هزار تومان، ۱۷ درصد بین ۳۰۰ تا ۴۰۰ هزار تومان و تنها ۵/۷ درصد بیشتر از ۴۰۰ هزار تومان
۹	اقتصاد بافت	۱/۸ درصد دارای درآمد زیاد و ۳۰/۱ درصد درآمد کم و ۶۷/۹ درصد درآمد متوسط می‌باشند.
۱۰	کیفیت ابنیه	سهم واحدهای مسکونی مخروبه برابر با ۸ درصد، مرمتی ۲۴/۵ درصد، واحدهای مسکونی نوساز ۲۲/۶ درصد و واحدهای مسکونی با قابلیت حفظ و نگهداری برابر با ۵۲/۸ درصد می‌باشد.
۱۱	مصالح	۵/۷ درصد از بلوک و سیمان، ۳۲/۱ درصد آهن و آجر و ۶۲/۳ درصد خشت و گل.
۱۲	مساحت زیربنا	۷/۶ درصد از واحدهای مسکونی دارای زیربنایی ۱۵۰-۱۰۰ متر مربع، ۳۰/۲ درصد بین ۲۰۰-۱۵۰ متر مربع، ۵۶/۶ درصد بین ۵۰۰-۲۰۰ متر مربع و در حدود ۵/۷ درصد از واحدهای مسکونی زیربنایی بیش از ۵۰۰ متر مربع.
۱۳	متوسط اتاق	واحدهای مسکونی دارای دو اتاق برابر با ۷/۵ درصد، واحدهای مسکونی مجهز به سه اتاق برابر با ۲۴/۵ درصد و واحدهای مسکونی چهار اتاقی و بیشتر از چهار اتاق به ترتیب برابر با ۴۵/۳ و ۲۲/۶ درصد.
۱۴	تعداد طبقات	ساختمان‌های یک طبقه برابر با ۹۲/۵ درصد و دو طبقه ۷/۵ درصد است.
۱۵	نوع اسکلت	۳/۸ درصد واحدهای مسکونی این بافت مجهز به اسکلت فلزی و ۱۱/۳ درصد بتون آرمه می‌باشند. سهم الگوی نیمه سستی و سستی به ترتیب برابر با ۱۷ و ۶۷/۹ درصد است.

منبع: برداشت‌های میدانی

اولویت‌بندی مسائل و مشکلات محدوده‌ی مورد مطالعه

در حدود ۵۲/۴ درصد از ساکنان بافت فرسوده شهر میباید اولویت اول مشکلات محله‌ی خود را فرسودگی ساختمان‌ها و مخروبه بودن، کمبود امکانات ورزشی و رفاهی و فقر و بیکاری عنوان کرده‌اند. نزدیک به ۴/۸ درصد از ساکنان محله به سایر مشکلات نظیر وجود افراد معتاد به عنوان اولویت پنجم مشکلات موجود در سطح بافت فرسوده شهر اشاره کرده‌اند (جدول ۵).

جدول ۵: اولویت‌بندی مسائل و مشکلات محدوده‌ی بافت فرسوده‌ی شهر میبد

اولویت	مشکلات موجود	درصد
۱	فرسودگی ساختمان‌ها و مخروبه بودن، کمبود امکانات ورزشی و رفاهی و فقر.	۵۲/۴
۲	معابر باریک و مشکل عبور اتومبیل و عدم پاکیزگی و بهداشت.	۲۸/۶
۳	کمبود امکانات و خدمات شهری و وجود زباله.	۷/۹
۴	عبور و مرور زیاد اتومبیل و موتور و سرو صدای زیاد و وجود فعالیت‌های مزاحم.	۶/۳
۵	وجود افراد معتاد.	۴/۸

منبع: برداشت‌های میدانی

تجزیه و تحلیل فاکتورهای کلیدی توانمندسازی بافت فرسوده شهر میبد

تجزیه و تحلیل عبارت است از مطالعه و شناسایی فاکتورهای مختلف که بر عملکرد توانمندسازی بافت‌های فرسوده تأثیر بسزایی دارند. برای تجزیه و تحلیل کارآمد و مؤثر فاکتورها می‌بایست از ساختار بستر مطالعه که محیط عمومی، محیط عملیاتی و محیط درونی است آگاهی داشت. در این قسمت با تلفیق بخشی از محیط عملیاتی با محیط عمومی و بخشی با محیط درونی دو دسته محیط با عناوین محیط داخلی و محیط خارجی در نظر گرفته شده است. همچنین بایستی درک کاملی نسبت به تأثیر این عوامل به دست آید تا بتوان استراتژی‌های توانمندسازی را آگاهانه تعریف و تبیین نمود. محیط خارجی شامل فرصت‌ها و تهدیدات و محیط خارجی شامل نقاط ضعف و تهدیدات است (جدول ۶ و ۷).

جدول (۶): نظام تحلیل ارزیابی محدوده‌ی بافت فرسوده‌ی شهر میبد بر پایه‌ی مدل SWOT

موضوعات	ساختار مدیریت بافت‌های فرسوده‌ی شهر میبد	ساختار مدیریت بافت‌های فرسوده‌ی شهر میبد	موضوعات
<p>- وجود مکان مناسب در شهر برای انتقال کاربری‌های ناسازگار؛</p> <p>- امکان توسعه و افزایش فضاهای خدماتی و تأسیسات با توجه به وجود فضاهای باز در محدوده‌ی بافت؛</p> <p>- امکان توسعه و گسترش خیابان‌ها به جهت وجود واحدهای مسکونی مخروبه و ساخته نشده در لبه‌ی کوچه‌ها و خیابان‌ها؛</p> <p>- امکان افزایش عرض پیاده‌روها؛</p> <p>- وجود زمین‌های ساخته نشده با دارا بودن سند مالکیت در بافت؛</p> <p>- وجود تجربیات فراوان در سطح استان و دیگر شهرهای ایران در زمینه ساماندهی، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده؛</p> <p>- همکاری مدیران شهر برای بهره‌گیری از پتانسیل بافت؛</p> <p>- امکان ایجاد واحدهای تولیدی (در زمینه صنایع دستی و سستی که آلودگی را ایجاد نمی‌کنند) به منظور رونق اقتصادی و ایجاد اشتغال؛</p> <p>- امکان مشارکت ساکنان به روند بهسازی و نوسازی در صورت اراده‌ی تسهیلات؛</p> <p>- وجود زمینه در مدیران سیاسی و تخصصی در کمک به برطرف کردن ناکارآمدی‌ها؛</p> <p>- میزان تمایل بالای ساکنان به منظور ادامه‌ی سکونت بیش از ۹۴/۳ درصد؛</p> <p>- امکان توان بخشی نهادهای مردمی از جمله شهرداری.</p>	<p>صنایع و تجارت و خدمات (O)</p>	<p>- امکان گسترش شهر به خاطر قرارگیری بر روی دشت؛</p> <p>- کم خطر بودن منطقه به لحاظ لرزه‌خیزی؛</p> <p>- سطح بالای بافت تاریخی و باستانی؛</p> <p>- وجود زمین‌های ساخته نشده (دارای سند مالکیت) بیش از ۷/۳۶ درصد؛</p> <p>- سطح بالای حدود ۴۳/۴ درصد خانوارهای دارای وسایل نقلیه شخصی؛</p> <p>- پایین بودن حجم تردد بجز در خیابان‌های اصلی؛</p> <p>- داشتن روحیه‌ی مشارکت و همکاری در ساخت مسکن ۷۱/۷ درصد در صورت اعطای تسهیلات؛</p> <p>- موافقت ساکنان با بهسازی و نوسازی حدود ۹۹ درصد؛</p> <p>- سهم نسبی واحدهای مسکونی با متوسط عمر کمتر از ۱۵ سال) برابر با ۲۰/۲ درصد؛</p> <p>- سطوح بالای اشتغال در مشاغل کشاورزی (وجود باغات و مزارع)؛</p> <p>- بالاترین میزان همبستگی و اتحاد بین ساکنان در حدود ۹۹ درصد با توجه به برداشت‌های میدانی؛</p> <p>- تمایل بالای ساکنان در امر تجمیع املاک به منظور بازسازی در حدود ۷۱/۷ درصد؛</p> <p>- وجود واحد دفتر فنی شهرداری به عنوان واحد مدیریت بافت فرسوده.</p>	<p>نقاط قوت (S)</p> <p>عوامل داخلی</p>

<p>- از بین رفت تدریجی زمین‌های کشاورزی و باغات محدوده و اطراف شهر؛</p> <p>- نظارت ضعیف نهادهای مدیریت شهری به بافت‌های فرسوده؛</p> <p>- عدم توجه به اصول مکان‌یابی کاربری اراضی در استقرار کاربری‌ها؛</p> <p>- عدم پارکینگ در رابطه با حجم تردد و برخورداری از اتومبیل شخصی حدود ۴۳/۴ درصد از ساکنان بافت؛</p> <p>- در صورت عدم نوسازی و مقاوم‌سازی پتانسیل عظیمی در سطح محدوده‌ی بافت از دست خواهد رفت؛</p> <p>- توانایی مالی ساکنان در سطح پایین؛</p> <p>- گرایش به پیری جمعیت و افزایش بار تکفل و از کار افتادگی؛</p> <p>- کمبود عرضه و افزایش شاخص نسبت خانوار به واحدهای مسکونی؛</p> <p>- کاهش کیفیت ساخت و سازی که گسترش چندانی در محدوده‌ی بافت ندارد؛</p> <p>- عدم وجود سیاست حمایتی نهادهای رسمی از مشارکت مردمی؛</p> <p>- پایین بودن میزان دسترسی به اینترنت و رایانه؛</p> <p>- عدم پیشرفت مطلوب طرح‌های ساماندهی، بهسازی و نوسازی در سطح کشور؛</p> <p>- عدم فعالیت مؤثر سازمان میراث فرهنگی در محدوده‌ی بافت با توجه به وجود تک بناهای ارزشمند در درون دانه‌ها.</p>	<p>تولیدها (T)</p>	<p>تولیدها (T)</p>	<p>- عدم شیب مناسب و ایجاد ماندها در سطح شهر؛</p> <p>- روباز و جاری بودن فاضلاب یا استفاده از چاه‌های جذبی در محدوده بافت فرسوده شهر؛</p> <p>- کمبود تجهیزات و تأسیسات شهری؛</p> <p>- کم عرض، تنگ و باریک بودن معابر و ضعف نفوذ سواره به درون بافت؛</p> <p>- انجام سفرهای درون شهری به صورت پیاده بیش از ۲۵ درصد؛</p> <p>- سهم بالای واحدهای مسکونی با قابلیت تخریب و مرمتی به ترتیب برابر با ۸ و ۲۴/۵ درصد؛</p> <p>- شدت نسبی بالای واحدهای مسکونی با قدمت بالای ۱۵ سال؛</p> <p>- فقدان برنامه‌ریزی هماهنگ و نبود برنامه‌های جامع فراگیر برای بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت؛</p> <p>- نداشتن توانایی مالی ساکنان در دهک‌های پایین در امر بهسازی و نوسازی؛</p> <p>- سطح بالای بیکاری و فقر با ضریب بیکاری ۱۵/۳ درصد؛</p> <p>- ناهماهنگی بین سازمان‌ها و نهادهای مرتبط با مسکن (عدم تناسب و هماهنگی بین برنامه‌ها و اهداف سازمان‌ها)؛</p> <p>- شفاف نبودن کمک یارانه‌های بخش مسکن؛</p> <p>- پایین‌ترین نسبت سامان‌مندی ساکنان در قالب تشکل‌ها در حدود ۱۰ درصد؛</p> <p>- مدیریت نامطلوب واحد دفتر فنی شهرداری به عنوان نهاد مدیریت بافت فرسوده.</p>	<p>نقاط ضعف (W)</p>	<p>عوامل داخلی</p>
---	--------------------	--------------------	---	---------------------	--------------------

منبع: محاسبات نگارندگان

جدول (۷): تدوین اهداف، راهبردها و سیاست‌های مدیریت بافت‌های فرسوده شهر میبد.

سیاست‌ها	راهبردها	اهداف
<ul style="list-style-type: none"> - هدایت آب‌های سطحی، دفع پسماند شهری براساس طرح‌های مطالعاتی و اجرای آنها؛ - جلوگیری از تخریب باغات و زمین‌های کشاورزی داخل محدوده‌ی شهر. 	<ul style="list-style-type: none"> - بهبود شرایط آسایش اقلیمی؛ - کاهش مداخلات و بارگذاری‌های بی‌رویه‌ی شهری (استفاده‌ی بهینه از فضا). 	<ul style="list-style-type: none"> - آسایش و - پایداری محیطی
<ul style="list-style-type: none"> - تعریض شبکه‌ی دسترسی‌های اتومبیل‌رو؛ - افزایش عرض پیاده‌روها؛ - اصلاح هندسی میادین و گره‌های شهر. 	<ul style="list-style-type: none"> - ارتقاء نفوذپذیری شبکه و افزایش سطح دسترسی؛ - اصلاح شبکه‌های ارتباطی. 	<ul style="list-style-type: none"> - بهبود وضعیت دسترسی
<ul style="list-style-type: none"> - حفظ و گسترش فضاهای خدماتی، تفریحی و ورزشی و درمانی و جهانگردی در بافت؛ - کنترل همجواری کاربری‌ها (سازگاری و ناسازگاری)؛ - کنترل تراکم‌های ساختمانی؛ - تشویق به تجمیع قطعات در بافت با استفاده از تسهیلات اعطایی . 	<ul style="list-style-type: none"> - توزیع متعادل و بهینه‌ی کاربری‌ها؛ - توزیع بهینه‌ی جمعیت؛ - مقاوم‌سازی بناها. 	<ul style="list-style-type: none"> - ارتقا کیفیت کالبدی و ایمن-سازی
<ul style="list-style-type: none"> - اجرای طرح‌های ساماندهی در بافت و افزایش ارزش افزوده املاک ساکنان؛ - ارایه‌ی تسهیلات ارزان قیمت به ساکنان در جهت اشتغال؛ - ایجاد کاربری‌ها و فعالیت‌های جدید درآمدزا در بافت (خانه مشق، خانه اسباب‌بازی محله)؛ - حمایت از ایجاد کارگاه‌های کوچک اقتصادی در محدوده بافت؛ - ارایه‌ی معافیت‌های مالیاتی و مشوق‌های مالی به منظور جذب سرمایه‌گذاران در محدوده‌ی بافت. 	<ul style="list-style-type: none"> - افزایش درآمد ساکنان بافت؛ - ایجاد اشتغال پایدار. 	<ul style="list-style-type: none"> - توانمند سازی ساکنان بافت
<ul style="list-style-type: none"> - محله‌بندی صحیح شهر؛ - ایجاد شورای محلات؛ - ایجاد شهردار محله؛ - حمایت و تشویق از تجمیع قطعات ریزدانه؛ - برآورد نیازهای واقعی از سوی شورای محله و تأمین آن از سوی شهردار. 	<ul style="list-style-type: none"> - مشارکت مردمی در تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری و اجراء؛ - تمهید امکانات در جهت اجرا از سوی مدیریت شهری؛ - تقسیمات کالبدی - اجتماعی مناسب در سطح شهر؛ - ارتقا و تقویت مدیریت شهری پاسخگو 	<ul style="list-style-type: none"> - ارتقاء مشارکت دوسویه ساکنان و مدیریت بافت

منبع: محاسبات نگارندگان

نتیجه‌گیری و پیشنهادات

مدیریت شهری کشور در برابر سیل شهرنشینی نیم قرن اخیر غافلگیر شد و هنوز و همچنان نتوانسته است خود را برای این جریان خروشان، متلاطم و مقتدر مجهز کند و در بسیاری موارد آنچنان سرگرم روزمرگی است که معلوم نیست چگونه اجازه می‌دهد در پیرامون بافت‌های شهرهای موجود این چنین وسیع، فرسوده بسازند و فرسوده سازی (به جای شهرسازی)، بخش عظیم اراضی کشاورزی و منابع طبیعی نسل‌های آینده را تصرف کند.

محدوده‌ی بافت فرسوده‌ی شهر میبد از زوایای مختلف از جمله ضرورت‌های کالبدی، ضرورت‌های اجتماعی، فرهنگی و ضرورت‌های اقتصادی مورد مطالعه قرار گرفته است که به تحلیل مشکلات در محدوده‌ی بافت فرسوده‌ی شهر پرداخته است. مهم‌ترین مشکلات این محدوده فرسودگی ساختمان‌ها و مخروبه بودن، کمبود امکانات ورزشی و رفاهی و فقر و بیکاری شناخته شده است. پس از تحلیل و شناسایی نقاط قوت و فرصت‌ها به ارایه‌ی سیاست‌هایی جهت از بین بردن نقاط ضعف و تهدیدها اقدام شد. از جمله مهم‌ترین سیاست‌ها عبارتند از: مکان‌یابی بهینه‌ی فضاهای توسعه برای اسکان جمعیت؛ مکانیزه کردن سیستم دفع فاضلاب و دفع زباله؛ ایجاد تصفیه‌خانه‌ی فاضلاب شهری؛ ارتقای سطح بهداشتی بافت فرسوده؛ بسترسازی توسعه و گسترش فضاهای آموزشی، اداری، ورزشی و تجاری در سطح محلی؛ افزایش تعداد خیابان‌های جمع‌کننده و پخش‌کننده و تعریض منطقی معابر مسأله‌دار؛ ارایه‌ی مشوق‌های مالی و تسهیلات بانکی به سرمایه‌گذاران در امر بهسازی و نوسازی؛ کنترل همجواری کاربری‌ها؛ محله‌بندی شهر، ایجاد شورای محلات و شهردار محله؛ دخالت در نحوه‌ی توزیع واحدهای پس‌انداز تولید برای اقشار کم درآمد؛ نهادسازی و حمایت از تشکل‌های مردمی؛ ارایه‌ی معافیت‌های مالیاتی و مشوق‌های مالی به منظور جذب سرمایه‌گذاران در محدوده‌ی بافت؛ بهسازی منطقه مطابق با نیازهای ساکنان جهت جلوگیری از مهاجرت؛ توانمندسازی مالی و آگاهی‌سازی ساکنان؛ بکارگیری حداکثر توان عاملان تصمیم‌گیر در شهر (دولتی و غیردولتی).

منابع

- ۱- احسن، مجید (۱۳۸۵)، «مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی»، تهران: مرکز مطالعات و تحقیقات معماری و شهرسازی ایران.
- ۲- احمدی، محمدرضا (۱۳۸۱)، «چشم‌اندازهای مختلف تجمیع، پلاک‌ها، نوسازی بافت‌ها و شیوه‌ی مواجهه»، حوزه‌ی معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران.
- ۳- افشانی، علیرضا (۱۳۸۷)، «آموزش کاربردی *spss* در علوم اجتماعی و رفتاری»، دانشگاه یزد.
- ۴- امین‌زاده، بهناز (۱۳۸۵)، «معضلات تراکم در بافت‌های فرسوده»، دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت، دانشکده‌های فنی دانشگاه تهران.
- ۵- اولی‌زاده، انور (۱۳۸۴)، «بررسی روند توسعه فیزیکی و تعیین جهات بهینه توسعه آتی شهر سقز با استفاده از GIS»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه یزد، گروه جغرافیا.
- ۶- بوچانی، حسین (۱۳۸۴)، «نوسازی و احیای نواحی فرسوده شهری تجربه‌ی شهرکرد»، نشریه‌ی شهرداری‌ها، تهران: انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها.
- ۷- پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۵)، «برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری»، تهران: انتشارات سمت.
- ۸- پورمحمدی، محمدرضا و احمد خلیل‌نژاد (۱۳۸۱)، «نقش و اهمیت زمین در طرح‌های توسعه شهری و ساز و کارهای رسیدگی به تخلفات ساختمانی (نمونه موردی: تبریز)»، *مجله‌ی علوم انسانی و اجتماعی*، سال هشتم، شماره‌ی ۱۰.
- ۹- حبیب‌الهیان، جلیل (۱۳۸۵)، «مدیریت شهری و بافت فرسوده»، سایت مرجع مدیریت شهری.
- ۱۰- حکمت‌نیا، حسن و میرنجف موسوی (۱۳۸۵)، «کاربرد مدل در جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری و ناحیه‌ای»، یزد: انتشارات علم نوین یزد.
- ۱۱- خانی، علی (۱۳۸۳)، «روش‌های حفظ و احیای بافت‌های تاریخی شهرها، ویژه‌نامه‌ی حفظ و احیای بافت تاریخی شهرها»، *مجله‌ی شهرداری‌ها*، ضمیمه‌ی شماره‌ی ۶۱.
- ۱۲- دبیرخانه‌ی شورای عالی معماری و شهرسازی ایران (۱۳۸۰)، «مقررات شهرسازی و معماری و طرح‌های توسعه و عمران مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران»، معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی.

- ۱۳- شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی ایران (۱۳۸۸)، «ظرفیت سنجی بافت فرسوده شهرهای استان یزد».
- ۱۴- شماعی علی و پورا احمد، احمد (۱۳۸۴)، «بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا»، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- شماعی، علی (۱۳۸۰)، «اثرات توسعه فیزیکی شهر یزد بر بافت قدیم و راهکارهای ساماندهی و احیای آن»، رساله دکتری، دانشگاه تهران.
- ۱۵- شیعه، اسماعیل (۱۳۷۸)، «با شهر و منطقه در ایران»، تهران: انتشارات دانشگاه علم و صنعت.
- ۱۶- عزیزی، محمد مهدی (۱۳۷۹)، «سیر تحول سیاست‌های مداخله در بافت‌های کهن شهری در ایران»، *مجله‌ی دانشکده‌ی هنرهای زیبا*، شماره ۷.
- ۱۷- مرکز آمار ایران (۸۵-۱۳۵۵)، سرشماری عمومی نفوس و مسکن.
- ۱۸- موسوی، حمیدرضا (۱۳۸۵)، «ضرورت به‌کارگیری الگوی فرایند طراحی شهری با تمرکز بر مشارکت مردم در برنامه‌ریزی و طراحی بافت‌های فرسوده و ناکارآمدی شهری»، دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت، دانشکده‌های فنی دانشگاه تهران.
- ۱۹- مهندسان مشاور آمایشگران توسعه‌ی متوازن (۱۳۸۷)، «ساماندهی، بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر سردشت»، شهرداری سردشت.
- ۲۰- مهندسان مشاور پویا نقش شهر و بنا (۱۳۸۴)، «طرح توسعه و عمران ناحیه‌ی مهاباد؛ شناخت وضع موجود»، جلد دوم؛ بخش اول؛ مطالعات ناحیه.
- ۲۱- مهندسان مشاور طاش (۱۳۶۷)، «خلاصه گزارش طرح نوسازی و بازسازی بافت پیرامون حرم مطهر».
- ۲۲- مهندسان مشاور عرصه (۱۳۸۶)، «طرح جامع شهر میبد».
- ۲۳- نریمانی، مسعود (۱۳۷۹)، «بهسازی بافت تاریخی «مدل سازی راهبردها و بنیان‌های ساختاری»»، انتشارات مؤلف.