

جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای، شماره ۲۸، پاییز ۱۳۹۷

وصول مقاله: ۱۳۹۶/۵/۲۵

تأیید نهایی: ۱۳۹۷/۱/۳۰

صفحات: ۶۸ - ۴۹

شناسایی عرصه‌های مداخله در بافت‌های تاریخی براساس اصل توسعه میان‌افزا (مورد شناسی: بافت تاریخی شهر یزد)

دکتر حسین حاتمی نژاد^۱، محمود آروین^۲، فرزانه رازقی^۳، احمد محمدی^۴

چکیده

بافت‌های تاریخی تجلی زندگی نسل‌های گذشته، هویت و سرمایه شهرها و کشورها می‌باشند. رشد و توسعه فزاینده شهرها سبب ایجاد مسائل اجتماعی، کارکردی، زیست‌محیطی و کالبدی در این بافت‌ها شده است. وجود این مسائل نیازمند تغییر رویکرد مدیریت توسعه شهر و استفاده از رویکردهایی مانند بازآفرینی و توسعه میان‌افزا به منظور تجدید حیات و دمیدن روحی تازه در بافت‌های تاریخی است. هدف این پژوهش، شناسایی عرصه‌های مداخله در بافت تاریخی شهر براساس رویکرد توسعه میان‌افزا است. این پژوهش از نظر هدف کاربردی و از نظر روش توصیفی-تحلیلی است. معیارهای استفاده‌شده در این تحقیق کاربری اراضی، کیفیت بنا، عمر بنا، اسکلت بنا، مالکیت، تعداد طبقات، دانه‌بندی قطعات به‌عنوان شاخص کالبدی، معیارهای سواد، اشتغال و تراکم جمعیت به‌عنوان شاخص اجتماعی و دسترسی به کاربری‌های فضای سبز، درمانی، تجاری و آموزشی به‌عنوان شاخص دسترسی می‌باشند. لایه‌های مناسب در محیط ArcGis با استفاده از توابع عضویت فازی نرمال‌سازی شده‌اند. به‌منظور تعیین وزن معیارها، از روش فرایند تحلیل سلسله‌مراتبی استفاده شد و با ضرب وزن‌ها در لایه‌ها، نقشه نهایی عرصه‌های مداخله در بافت تاریخی در ۵ طبقه به‌دست آمده است. نتایج نشان می‌دهد، اولویت اول ۱۰ درصد، اولویت دوم ۱۷ درصد، اولویت سوم ۳۸ درصد، اولویت چهارم ۲۵ درصد و اولویت پنجم ۱۰ درصد از مساحت بافت تاریخی یزد را به خود اختصاص داده‌اند. باید تدابیری اتخاذ شود تا از عرصه‌های شناسایی‌شده با رعایت حریم بناهای ارزشمند به‌منظور بهبود شرایط کالبدی و اجتماعی بافت و افزایش حضور گردشگران بهره‌برداری شود. کلید واژگان: بافت تاریخی، توسعه میان‌افزا، تجدید حیات، شهر یزد.

hatami35@yahoo.com

arvinmahmood@yahoo.com

farzane_razeghi92@yahoo.com

ahadmohammadi91@yahoo.com

۱- دانشیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران

۲- دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تهران (نویسنده مسؤول)

۳- کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه گیلان

۴- کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی گردشگری، دانشگاه تهران

مقدمه

شهرها در واقع نمادهای اجتماعی پویایی هستند که می‌توان آن‌ها را به موجودات زنده شبیه دانست که همواره در سیر تکاملی خود، سیکل حیات فیزیکی خود را پشت سر می‌گذارند، به وجود می‌آیند، رشد می‌کنند، بزرگ شده و تکامل می‌یابند. هم‌زمان با تداوم سیکل حیات شهرها، عناصر شهری نیز دچار تحول می‌شوند، کیفیتشان افزایش می‌یابد، تغییر نقش می‌دهند، بعضی‌ها پیر شده و دچار فرسودگی می‌شوند (سعیدی رضوانی و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۶۰). فرسودگی بخشی از بافت‌های تاریخی شهرها علی‌رغم واجد ارزش بودن از نظر تاریخی و فرهنگی با توجه به گذشت زمان نسبتاً طولانی و در نظر گرفتن ساختار سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی قرون گذشته غیرقابل تصور نمی‌باشد؛ ولی فرسودگی بافت‌های شهری ایجاد شده در اثر گسترش شهرهای کشور در نیمه اول قرن حاضر که بیش از چند دهه از پایان آن نمی‌گذرد، تعجب‌برانگیز است (ماجدی، ۱۳۸۹: ۸۸). هسته‌ها و محوطه‌های تاریخی شهرهای کهن ما نارسایی‌های متعددی را تجربه می‌کنند. عدم کارآمدی، ضعف زیرساخت‌ها، مهاجرت جمعیت بومی، استقرار اقشار فرودست، مسائل اجتماعی و نظایر آن، که به تدریج نیز این معضلات در سیما و منظر این محوطه‌ها تبلور می‌یابد (ایوبی و جعفری قوام‌آبادی، ۱۳۹۳: ۲). شهرهای سنتی ایران، دارای بافت‌های محیطی و اجتماعی منحصر به فردی هستند و هر کدام، گنجینه‌هایی از میراث پرتنوع فرهنگ این کشور به‌شمار می‌روند. شهرها هویت خود را از دوام تاریخی و فرهنگی‌شان دریافت می‌کنند (غیاثی، ۱۳۹۲: ۳۷). اهمیت و ضرورت حفظ آثار کهن نه به‌عنوان پدیده‌هایی نمادین، بلکه به‌دلیل شناخت سیر تحول و تکامل تاریخ شهرسازی و تمدن شهرنشینی، حفظ هویت و اصالت شهری و تبیین حیات شهری براساس شواهد و مدارک علمی همواره مورد توجه بوده است. بافت‌های قدیمی علاوه بر اینکه واجد ارزش‌های نادر زیبایی‌شناختی و تداوم

هنوز در بسیاری از شهرها محل سکونت و معیشت میلیون‌ها نفر از شهروندان (زندگی‌آبادی و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۳۲). آنچه که در برخورد با این فضاها باید مورد توجه قرار گیرد، مسئله تغییر و مدیریت این تغییرات است؛ امری که به صورت ارگانیک و در طول مدت زمان در فضای شهری گاه به‌آهستگی و گاه همچون امروز با سرعتی غیرقابل انکار اتفاق افتاده است. هدف، بررسی شیوه‌های مناسب و قابل اجرا در برخورد با بافت‌های تاریخی در شهرهای تاریخی درگیر با نوزایی درون‌بافتی است؛ اینکه چگونه می‌توان این بافت‌ها را در دل توسعه‌های جدید شهری حفظ کرد و جایگاه کاربردی مناسبی در شهرهای جدید برای آن‌ها یافت، از بنیادی‌ترین موضوعات است (ترک‌زبان و مرادی، ۱۳۹۰: ۵۴). بازسازی مناطق مرکزی شهرها، براساس اصل توسعه میان‌افزا و باززنده‌سازی شهری صورت می‌گیرد. توسعه میان‌افزا، اولین بار در سال ۱۹۷۹ توسط انجمن املاک و مستغلات آمریکا رسماً تعریف و در راستای اهداف اقتصادی به‌کار گرفته شد (حاتمی‌نژاد و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۹). بافت تاریخی و قدیمی شهرهای کشور که اغلب مرکز شهر را تشکیل می‌دهد، از یک طرف جزء میراث فرهنگی آن بافت محسوب شده و حفظ، بهسازی کالبدی و توانمندسازی عملکردی آن‌ها اجتناب‌ناپذیر است و از طرف دیگر اغلب این بافت‌ها با گذشت زمان و بی‌توجهی و نگهداری مناسب، دچار فرسودگی و اضمحلال کالبدی و عملکردی می‌شوند. رشد شتابان جمعیت شهرنشین، هجوم جمعیت مهاجر به شهرهای بزرگ، فرسودگی فضاهای کالبدی و آلودگی‌های زیست‌محیطی در مرکز شهر منجر به حرکت گروه‌های توانمند از محله‌ها به سایر بخش‌های حاشیه شهر شده و در نتیجه فرایند رکود و تنزل توسعه در این‌گونه بافت‌ها افزایش می‌یابد؛ لزوم پاسخگویی به نیازهای جمعیت شهرنشین و نیز ارائه خدمات شهری، ضرورت به‌کارگیری تمام توان و ظرفیت‌های موجود شهر را بیش‌ازپیش نمایان می‌سازد. بدین منظور لازم است تا به‌جای توسعه و رشد بی‌رویه شهر، با افزایش متعادل تراکم و تغییر

نیمه‌بادوام این بخش نیز محتاج به نوسازی و مرمت است (کلانتری خلیل‌آباد و حاتمی نژاد، ۱۳۸۵: ۱۳۹). فقدان طرح‌های توسعه و ضوابط و مقررات و عدم‌نگرش اصولی در برخورد با آن، بر سرعت فرسودگی و خارج‌شدن این محدوده از چرخه اقتصادی و حیات شهری افزوده است. از سوی دیگر روند رو به رشد توسعه افقی شهر و از بین رفتن اراضی کشاورزی اطراف شهر، توجه به توسعه درونی و ساماندهی را ضروری می‌سازد؛ بنابراین راهکار اجرایی در جهت بازگشت حیات مجدد به این مجموعه شهری، الگوی توسعه پایدار درون‌زای شهری است (زنگی‌آبادی، ۱۳۹۴: ۱۵۴). با توجه به مطالب بیان‌شده در رابطه با جایگاه بافت تاریخی در هویت شهر و کشور و وجود مسائل کالبدی و مسائل اجتماعی ناشی از وجود فرسودگی و مخروبه‌بودن بافت، لازم است تا محدوده‌های نیازمند مداخله (بهسازی و نوسازی) شناسایی شود؛ بنابراین در این پژوهش هدف اصلی، شناسایی عرصه‌های مداخله در بافت تاریخی است تا با شناسایی و تجدید حیات و باززنده‌سازی این عرصه‌ها از مشکلات کالبدی و اجتماعی کاسته شود و بافت برای حضور بیشتر گردشگران آماده شود.

پیشینه تحقیق

از تحقیقات مرتبط با توسعه میان‌افزا و بافت‌های تاریخی می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

کاربری بناهای قدیمی و آلوده‌کننده مرکز شهر و برنامه‌ریزی‌های صحیح‌فعالیتی و اقتصادی، به رشد و توسعه پایدار شهر دست‌یافت. در استفاده از این توسعه انتخاب ابعاد و نقاط مناسب و مطلوب برای توسعه از اهمیت بالایی برخوردار است و شناسایی این نقاط مستلزم درک صحیح و استفاده از رویکردهای جدید مانند توسعه میان‌افزاست (جمشیدی و عزیزی، ۱۳۹۵: ۱). بافت قدیم شهر یزد با وسعت ۷۴۳ هکتار یکی از وسیع‌ترین بافت‌های قدیم شهری در سطح جهان است و دارای ارزش‌های منحصربه‌فرد تاریخی و فرهنگی است. دگرگونی‌های صورت‌گرفته در دوره اخیر در نظام‌های اقتصادی و اجتماعی، فرهنگی و سیاسی، وضعیت خاصی را خلق کرده و در نتیجه حیات ناحیه تاریخی شهر با چالش جدی مواجه شده است. در واقع نوعی تقابل بین سنت و الگوهای جدید زندگی پیش آمده است و به دلیل ماهوی ناحیه با نواحی جدید شهر گسست اجتماعی، اقتصادی و کالبدی را در کلیت شهر یزد می‌توان مشاهده کرد (بخشی و همکاران، ۱۳۹۱: ۲). رها کردن ساختمان‌ها، متروک‌شدن از بسیاری فضاها، از میان رفتن فرهنگ حفظ و نگهداری، سست‌بودن زمین و... به آنجا رسیده است که نزدیک ۶۰ درصد کالبد فضای محدوده، نیاز به نوسازی و مرمت دارد و این در حالی است که ۴۰ درصد باقیمانده نیز با مشکلاتی روبه‌روست و در اثر سهل‌انگاری و استفاده از مصالح غیربادوام و یا

جدول ۱. تحقیقات مرتبط با توسعه میان‌افزا و بافت‌های تاریخی

پژوهشگران	سال	عنوان مقاله	نتیجه
روسا ^۱ و همکاران	۲۰۱۷	بررسی مزایای فضایی از برنامه‌های بازسازی شهری در یک بافت شهری بسیار آسیب‌پذیر: یک مطالعه موردی در کاتانیا، ایتالیا	باززنده‌سازی شهری مستلزم برنامه تحول شهری که شامل بازسازی قطعات موجود از یک شهر، استفاده مجدد از منطقه ساخته‌شده و ساختمان‌های رهاشده و توسعه مجدد فضاهای شهری سوخته برای افزایش پایداری شهری است. در این مقاله باززنده‌سازی مؤثر در کاهش خطر لرزه‌ای، افزایش در قابلیت دسترسی و تنوع استفاده از زمین را مورد بررسی قرار می‌دهند.
گیبسون ^۲ و بیکر	۲۰۱۳	رشد هوشمند و چالش خانه‌های چندخانواری و تک‌خانوار، قیمت فروش در تالاهاسی، فلوریدا، ایالات متحده	توسعه خانه‌های تک‌خانواری و بافاصله به‌عنوان توسعه نامطلوب و موجب کاهش ارزش اموال می‌شود و با ارائه رشد هوشمند و مترکم و توسعه میان‌افزا به جای خانه‌های تک‌خانوار سعی در حل مسئله دارد.

<p>به بررسی جانبی تحولات توسعه میان‌افزا در مناطق شهری و تأثیر این توسعه در قیمت مسکن محلی پرداخت. نتایج به‌دست‌آمده نشان می‌دهد توسعه میان‌افزا تأثیر مثبت و مداومی در قیمت مسکن محلی دارد و توسعه‌دهندگان به‌عنوان ذی‌نفعان، کمک قابل‌توجهی به کشف قیمت در بازار مسکن محلی دارند.</p>	<p>اثرات جانبی توسعه میان‌افزا در قیمت مسکن محلی</p>	<p>۲۰۱۳</p>	<p>تی. ال. ای. ا. تی^۱ و تی تی لی^۲</p>
<p>در این تحقیق، محققان به‌دنبال قابلیت‌های موجود قابل‌استفاده شهر سنندج با تأکید بر ساختار جمعیت و نیازهای آینده برای مسکن است. براساس یافته‌ها توسعه درون‌زای زمین خالی شهری حامی تمام نیازهای مسکن و توسعه افقی در شهرستان کوهستانی است.</p>	<p>توسعه میان‌افزا شهری با تأکید بر مسکن (نمونه موردی: شهر سنندج)</p>	<p>۲۰۱۲</p>	<p>پریزادی^۳ و همکاران</p>
<p>به بررسی دیدگاه‌های مختلف در توسعه میان‌افزا و نقش آن در رشد شهری پرداخته‌اند. باوجود بحث‌های شدید درباره اثرات توسعه میان‌افزا پتانسیل بسیار کمی وجود دارد. شواهد تجربی درباره اینکه آیا سیاست‌هایی برای بهبود آن مؤثر بوده است، درباره میزان و نوع توسعه میان‌افزا و اثر آن بر جوامع اطراف آن موجود است.</p>	<p>توسعه میان‌افزا: دیدگاه و شواهد حاکی از اقتصاد و برنامه‌ریزی</p>	<p>۲۰۱۰</p>	<p>ام. سی. کنل^۴ و وایلی^۵</p>
<p>در این تحقیق با استفاده از روش تحلیل سلسله‌مراتبی (AHP)، ابتدا قطعات نمونه مورد ارزیابی قرار گرفتند تا میزان پتانسیل توسعه و اولویت امر توسعه در هر کدام از قطعات مشخص شد. پس از اولویت‌بندی سطوح نمونه، با برشمردن توانایی‌ها و محدودیت‌های این قطعات، راهبردها و پیشنهادهای لازم در جهت ارتقای قابلیت توسعه این سطوح به‌منظور نیل به توسعه درون‌زا در بافت تاریخی اراک ارائه شد.</p>	<p>بازآفرینی و تجدید حیات با رویکرد توسعه درون‌زا در بافت‌های تاریخی (نمونه موردی: بافت تاریخی شهر اراک)</p>	<p>۱۳۸۹</p>	<p>محسن قاسمی</p>
<p>به بررسی توسعه ناهمگون و نامتعادل شهرها پرداخته است. بی‌توجهی به گذشته، علاوه‌بر ناهمگونی و ایجاد هرج‌ومرج در سیمای شهری و از بین رفتن تدریجی هویت شهرها و عدم تطابق فرهنگی، تبعات دیگری نیز به‌دنبال خواهد داشت. معماری سنتی و بومی هر محل، در یک تداوم تاریخی و در راستای یک سیاست مبتنی بر استمرار به تدریج و در طول سالیان متمادی با طبیعت و محیط اطراف شکل گرفته است.</p>	<p>ضوابط طراحی معماری در بافت‌های تاریخی</p>	<p>۱۳۹۰</p>	<p>ترک‌زبان و محمدمردادی</p>
<p>محل‌های قدیمی شهر یزد نیز نظیر دیگر بافت‌های قدیمی، نیازمند حرکتی کنترل‌شده در جهت ادامه زندگی خود هستند که با در نظر گرفتن مشکلاتی از قبیل رشد منفی جمعیت، نداشتن دسترسی‌های درون‌محل‌های لازم، گسترش روزافزون فضاهای مخروبه و متروکه و نداشتن تسهیلات موردنیاز، باید حرکت در راستای رفع این مشکلات صورت گیرد.</p>	<p>مقاله‌ای با عنوان ارزیابی باز زنده‌سازی بافت‌های قدیم شهری در راستای توسعه پایدار (شهر یزد)</p>	<p>۱۳۹۴</p>	<p>زنگی‌آبادی و همکاران</p>

(منبع: نویسندگان، ۱۳۹۵)

1- T.L. Ooi
2- T.T. Le
3- Parizadi
4- McConnell
5- Wiley

بافت‌ها ضوابط و مقررات سازمان فرهنگی و گردشگری ملاک عمل قرار خواهد بود (زنگی‌شاهی، ۱۳۸۹: ۱۹). بافت‌های تاریخی، کم‌وبیش حاوی دو خصلت متضاد هستند. از یک‌سو آشفته‌ترین و فرسوده‌ترین مناطق شهر و از سوی دیگر باارزش‌ترین بناهای تاریخی و فرهنگی در این مناطق نهفته است. هر دو خصلت یعنی هم «ارزش‌های تاریخی و فرهنگی» و هم «فرسودگی و آشفستگی» در بافت‌های تاریخی، در اثر گذشت زمان روزبه‌روز سنگین‌تر می‌شود و حل این تضاد که هر روز به وخامت می‌گراید و نتیجه آن جز انهدام بافت‌های تاریخی نیست، از وظایف اصلی کارشناسان، تصمیم‌گیران و صاحب‌نظران است (حناچی، ۱۳۹۱: ۱۹). بافت قدیم شهرهای ما از مشکلات درهم‌تنیده کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی رنج می‌برند. مسأله مداخله در بافت قدیم، برهمگانی و تعادل آن‌ها با تحولات حادث‌شده معاصر در شهرها به‌منظور سازگاری با محیط جدید، بر کسی پوشیده نیست و در حال حاضر به مسأله شهرها بدل شده است. از جمله سیاست‌های مؤثر و حساس توسعه شهری را می‌توان برنامه‌های مداخله در بافت‌های قدیمی شهر دانست که در ابعاد مختلف قابل تجزیه و تحلیل هستند. ناپایداری مهم‌ترین شرط فرسودگی بافت‌های قدیمی و تأمین زیرساخت‌ها و ایجاد کاربری‌های ارزش‌افزا، مهم‌ترین رکن ساماندهی و تملک عامل در فراهم کردن بستر لازم و تولید زمین مناسب در جهت تأمین زیرساخت‌های لازم در اجرای مشارکت مردمی امری است که بدون آن ساماندهی بافت‌های قدیمی امکان‌پذیر نیست (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۹). در ایران تجارب مدیریت شهری و برنامه‌ریزی احیاء ناحیه تاریخی شهرها به فاصله زمانی سال ۱۳۰۰ تاکنون برمی‌گردد (زیاری و همکاران، ۱۳۸۸: ۴). برخی محققان، مدیریت حفظ و احیای بافت‌های تاریخی را با اهداف توسعه پایدار هماهنگ دانسته‌اند و اقدامات و برنامه‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های تاریخی را تحقق توسعه پایدار شهری می‌دانند. ویژگی‌های بافت تاریخی وضعیت ناپایداری را

با توجه به بررسی مطالعات پیشین و انتخاب چند نمونه از این مطالعات می‌توان بیان کرد که اکثر پژوهش‌های انجام‌شده به‌ویژه موارد اشاره‌شده، به اهمیت تغییر در بافت‌های تاریخی و فرسوده در جهت دمیدن روحی تازه در بافت تأکید کرده‌اند. پیشینه تحقیق نقش توسعه میان‌افزا و مزایای آن و اصول و رویکردهای مداخله در بافت تاریخی را مورد بررسی قرار دادند. از نقاط برجسته این پژوهش با پژوهش‌های پیشین، پیوند مفهوم توسعه میان‌افزا و مداخله در بافت تاریخی و استفاده از رویکرد فازی است و با توجه به اینکه اولین مرحله در رویکرد مداخله‌ای و استفاده از توسعه میان‌افزا، شناسایی محدوده‌های قابل مداخله است، پژوهش حاضر در تحقق هدف مذکور کوشیده است.

مبانی نظری

بافت تاریخی

نگرش به شهرنشینی و به تبع آن احیای بافت‌های قدیمی شهری در سال ۱۹۱۱ میلادی با ورود جامعه جهانی به عصر ارتباطات و نوید جامعه فراصنعتی و گسترش ارتباطات جهانی (انقلاب انفورماتیک) وارد مرحله تازه‌ای شد (شمس‌الدینی، ۱۳۹۴: ۶۳). بافت‌های تاریخی شهرها به بخش‌هایی از شهر اطلاق می‌شوند که تحت شرایط زمان در گذشته احداث شده و در حال حاضر یا از شرایط زیست مطلوب برخوردار هستند یا از مطلوبیت لازم برای زندگی برخوردار نمی‌باشند؛ ولی به‌رحال دارای هویت تاریخی و واجد ارزش بوده و حتی‌الامکان مرمت، حفظ و نگهداری آن‌ها ضروری است (ماجدی، ۱۳۸۹: ۸۸). بافت تاریخی را می‌توان هسته اولیه شهر دانست. قلعه، ارگ یا کهن‌دژ و آنچه را که به‌عنوان هسته اولیه شهر در زمان‌های پیش ساخته شده است، می‌توان بافت تاریخی نامید. ابنیه و فضاهایی که قبل از سال‌های ۱۳۰۰ هجری شمسی شکل گرفته و به ثبت آثار ملی رسیده‌اند و یا قابلیت ثبت‌شدن را دارند، تماماً واجد ارزش فرهنگی و تاریخی هستند. درباره این‌گونه

دارد. این توسعه می‌تواند چندین نوع باشد: ۱- ساختن در نواحی خالی؛ ۲- استفاده مجدد از مکان‌های متروکه؛ ۳- نوسازی، توان‌بخشی و توسعه مکان‌های موجود (سعیدی رضوانی و کاظمی، ۱۳۹۰: ۱۱۵). توسعه میان‌افزا می‌تواند زندگی جدیدی را در واحدهای همسایگی نامطلوب، از طریق ایجاد فضاهای اجتماعی و ارتباطی به وجود آورد و بدین ترتیب ارزش‌های ذاتی محله را تقویت کند. همچنین می‌تواند توسعه بین‌بافتی، بهسازی ساختمان‌های تاریخی، حفاظت از عناصر نشان‌ها یا میدان‌های عمومی شاخص را نیز دربر گیرد. همه این‌ها به منظور حفظ و ارتقای ویژگی‌های محله انجام می‌شوند. توسعه میان‌افزا می‌تواند امکان پیاده‌روی و گردش در محله‌ها را از طریق جایگزینی زمین‌های خالی یا متروک با کاربری‌های پرتحرکی که مردم به صورت پیاده امکان دسترسی به آن‌ها را دارند؛ مانند مدارس، مراکز خرید، اماکن مذهبی و بوستان‌ها فراهم کند. به این ترتیب، برهم‌کنش بین محله‌ها افزایش می‌یابد و از حجم ترافیکی کاسته می‌شود (داداش‌پور و همکاران، ۱۳۹۳: ۶۷). این الگوی رشد شهری مزایایی مانند افزایش درآمد خانوار، کاهش هزینه حمل‌ونقل از طریق کاربری مختلط و حفظ اراضی حومه شهری را به همراه دارد. همچنین توسعه میان‌افزا از طریق افزایش ارتفاع ساختمان رابطه مستقیمی با افزایش تراکم نیز دارد و جمعیت لازم را برای ارائه خدمات فراهم می‌سازد (T.L. Ooi & T.T. Le, 2013: 858). توسعه میان‌افزای موفق، ساختارهای جدید را به زمینه شهر پیوند می‌دهد، مطلوبیت شهر را بالا برده و تلاش می‌کند تا امکانات موجود ساخت‌وساز در آینده را هم در نظر بگیرد (EPA, 2004: 67). توسعه جوامع محلی موجود، یکی از اصول اساسی رشد هوشمند محسوب می‌شود. این اصل استفاده مجدد از زیرساخت‌ها و ساختمان‌های موجود و توسعه میان‌افزا را سبب می‌شود (نوفل و کلبادی، ۱۳۹۲: ۱۳۵).

در ابعاد مختلف باعث شده است؛ از جمله این ویژگی‌ها می‌توان به وجود فضاها و عناصر دارای ارزش در کنار فضاهای فاقد ارزش اشاره کرد که گاهی در تقابل با آن‌ها، آفت کیفیت بافت، افزایش فرسودگی و ناکارآمدی را بر بافت تحمیل کرده‌اند؛ از این رو چنانچه مدیریت بافت تاریخی با استفاده بهینه از ارکان خود بتواند در جهت سامان‌دهی فضاها و عناصر داخل بافت اقدام کند و ویژگی‌های دارای ارزش را برجسته گرداند، به فرایند پایداری محله‌ای و اهداف شهر پایدار کمک خواهد کرد (رضویان و همکاران، ۱۳۹۴: ۴۸۸).

توسعه میان‌افزا در بافت تاریخی

انسان برای حفظ هویت و اصالت شهر در تلاش برای پایداری و زنده نگه‌داشتن شهر و بالاجهت بافت‌های فرسوده (تاریخی) دست به اقداماتی می‌زند که توسعه میان‌افزای شهر از جمله این راه‌هاست؛ زیرا بافت‌های قدیم و فرسوده در شهرها روز به روز در حال گسترش بوده و به موازات آن نگرش‌های مختلفی با بازگشت به اصل توسعه میان‌افزا در پی حیات‌بخشی مجدد به فضاهای شهری از دست‌رفته هستند. این اصل راه نوشتن را در معماری گران‌قیمت و کج‌سلیقه، جاده‌های سریع بی‌برنامه و شهرسازی گسترده و شتاب‌زده در محدوده‌ای وسیع جستجو نمی‌کند، بلکه در پی احیای مناطق تاریخی و رجوع به شهرسازی بومی، استفاده از کاربری‌های مختلط، اولویت‌دادن به حمل‌ونقل عمومی و تردد پیاده، فراهم‌آوردن شرایط زیست‌محیطی سالم، ایجاد رونق اقتصادی پایدار، اشتغال بومی، جذب مشارکت محلی و توجه به میراث این بافت‌هاست (رفعیان و همکاران، ۱۳۸۹: ۲۳۶). در کشور ما مهم‌ترین و آشناترین پتانسیل توسعه میان‌افزای شهری، بافت‌های قدیمی می‌باشند که مبحث نوسازی و بهسازی در این بافت‌ها سال‌هاست که آغاز شده است و با توجه به گستردگی مسأله پیش‌رو همچنان ادامه دارد (عبدی و مهدی‌زادگان، ۱۳۸۹: ۲). توسعه میان‌افزا تأکید بر ساخت‌وساز واحدهای مسکونی،

سیر تحولات مرمت و احیاء بافت‌های تاریخی

اقدام‌های نخستین در زمینه مرمت تاریخی شهرها را باید در کوشش‌های کشورهای غربی جستجو کرد. در اروپا توجه به مرمت بناها، تقریباً از اوایل سده نوزدهم میلادی آغاز شد. جنبش احیای بافت‌های تاریخی نیز در سال ۱۹۲۰ میلادی و بعد از جنگ جهانی اول با ارائه طرح شهر درخشان وارد مرحله جدیدی شد و پس از احیای مرکز شهرهای تاریخی که بر اثر جنگ آسیب دیده بودند، مورد بحث قرار گرفت. از سال ۱۹۶۰ به تدریج تأملی جدید در نگرش احیای مراکز شهری به وجود آمد و جنبش حفظ میراث گذشته، در اعتراض به نوسازی‌های بزرگ‌مقیاس که علاوه بر نابودی حداقل منابع تاریخی، ساختار اجتماعی-

اقتصادی ساکنان مراکز شهری را نیز متلاشی می‌کرد، شکل گرفت. در سال ۱۹۷۰ میلادی الگوی مرمت، اهمیت بیشتری یافت و مرمت کوچک‌مقیاس در سطح واحدهای مسکنی و سپس محله‌ها، جایگزین طرح‌های احیای بزرگ‌مقیاس شد (غیائی و همکاران، ۱۳۹۲: ۲). در دوران کنونی، تعداد بی‌شماری از نظریه‌ها، سبک‌ها و روش‌های مرمت و بازسازی بناهای تاریخی وجود دارد که هر کدام به نوبه خود دارای ویژگی‌ها و برجستگی‌های قابل‌ملاحظه‌ای هستند؛ اما از این میان کسانی که بیشترین کارها چه از نظر ارائه نظریه و چه اقدامات علمی انجام داده‌اند، نام چهار نفر بیش از همه جلب توجه می‌کند که دیدگاه‌های آن‌ها در جدول شماره ۲ به‌طور خلاصه بیان شده است.

جدول ۲. دیدگاه صاحب‌نظران و مداخله‌گران فضاهای تاریخی

نتیجه	اصول نظریه کاربردی	شیوه برخورد با موضوع	شیوه‌های دخالت	نظریه پرداز
- بهبود کارکرد یا احترام به کالبد	- تعلق و ارزش‌پذیری بنا از محیط و مخالفت با حذف عناصر محیطی و بافت تاریخی - تلفیق شهر قدیم و جدید - مخالفت با ورود ماشین به بافت‌های تاریخی - درک ارتباط قدیم اندام‌های شهری به‌منظور بازسازی و نوکردن الگوی کهن	تداوم حیات کالبدی-تاریخی	- بهسازی و بازسازی - مرمت تاریخی	کامیلو سیت
- بهبود کالبد، بدون دخالت مستقیم بارز	- تا حد امکان باید از مداخله جلوگیری کرد، زیرا این کار، تعدی به آثار بارز گذشته است. - ترغیب ابتکار شخصی در مرمت تا آنچه بوده از آنچه هست، متمایز شود. - ارزش بافت و ابنیه، هم هنری معماری و هم تاریخی است. - توجه به مرمت دائمی و آیینی - سرسپردگی به طبیعت و پدیده‌های فرساینده‌اش	- تداوم کاربردی تاریخی	- بهسازی - مرمت محتاطانه تاریخی	جان راسکین
- بهبود کاربرد و دگرگونی شکل و کالبد	- حذف تمام بخش‌هایی که بعد از ساخته شدن به بنا یا بافت اضافه شده است. - تکمیل بناها به سبک گذشته و از طریق شهودی، هم از نظر فیزیک بنا و هم دیدگاه شخص مرمت‌کننده - بازسازی موبه‌مو - در نظر گرفتن ارزش‌های هنری و معماری	- موزه‌ای	- بهسازی نوسازی و بازسازی - تخریب، بازسازی و زیباسازی - حفظ تک‌بناهای بارز	اوژن ویوله لودک
- بهبود محتاطانه کالبد	بازسازی موبه‌مو تنها در صورت مدارک لازم درباره موجودیت اولیه حق مداخله وجود دارد.		بهسازی و بازسازی - مرمت تاریخی	لوکا بلترامی

(منبع: حناچی، ۱۳۹۱: ۳۴).

شیمیایی و همچنین صداهاى بلند در محیط اطراف می‌شوند، تعیین فاصله حریم فنی به موارد مختلفی مثل ارتفاع، وسعت و ابعاد بنا، وضعیت زمین، نوع مصالح و نوع بنا و ... بستگی دارد که پس از بررسی و مطالعه پارامترهای فوق، این فاصله توسط متخصصان تعیین می‌شود.

حریم کیفی

در آثار معماری دوران گذشته مجموعه‌های ارزشمندی وجود دارد که از تک‌بناهای متعددی تشکیل شده‌اند. در این قبیل موارد درواقع ارزش هر تک‌بنا به ارزش زنجیره‌ای مجموعه بسته است. به عبارتی، کل بناها با یکدیگر یک مجموعه متحد و منسجم را تشکیل می‌دهند. حریم کیفی بدین معناست که به منظور ادامه حیات کیفی و کمی بناها در ترکیب هماهنگ کل مجموعه شرایط مطلوب و مساعد فراهم شود.

روش تحقیق

این پژوهش از نظر هدف کاربردی و از نظر روش تحقیق توصیفی-تحلیلی است. معیارهای پژوهش با توجه به ادبیات مربوط به رویکرد توسعه میان‌افزا و مرمت شهری تدوین شد و با توجه به اینکه معیارهای پژوهش ارزش یکسانی ندارند، از روش AHP که توسط ۱۵ نفر از کارشناسان حوزه برنامه‌ریزی شهری تکمیل شد، برای تعیین وزن معیارها استفاده شد و با توجه به اینکه پژوهش بُعد فضایی و مکانی دارد، از نرم‌افزار ARCGIS برای تحلیل بهره گرفته شد؛ بدین ترتیب که لایه‌های مناسب، ویرایش و کدگذاری شده و تبدیل به ماتریس شده‌اند.

با توجه به اهمیت بناهای تاریخی، مهم‌ترین حریم‌هایی که در هنگام اقدامات مداخله‌ای باید در نظر گرفته شود، به شرح زیر است:

حریم منظر

در بناهای سنتی معمولاً برای دید و منظر بنا اهمیت زیادی قائل می‌شوند. به عبارتی رابطه‌ای سنجیده بین ساختمان و مناظر اطراف مثل جنگل‌ها، کوه‌ها، رودخانه‌ها و... وجود داشته است؛ بنابراین حتی الامکان باید روابط حفظ شود که برای رعایت این منظور باید به نکات زیر توجه کرد:

تقویت و حفظ و نگهداری محیط طبیعی بنا و جلوگیری از ساخت ساختمان‌های بلند و شاخص در نزدیکی بنا؛ چون این ساختمان‌ها باعث از بین رفتن اهمیت بنای تاریخی و ایجاد اختلال در هماهنگی محیط می‌شوند. جلوگیری از استفاده از مصالح ناهماهنگ در کنار بنا و جلوگیری از کاهش یا افزایش تراکم نیز از موارد دیگر است.

حریم فنی

به منظور حفظ حریم فنی بنا، لازم است به این نکات توجه شود: جلوگیری از حفر چاه‌های عمیق یا نیمه‌عمیق که موجب می‌شوند سطح آب‌های زیرزمینی بالا یا پایین برود. عدم کاشت درختان در کناره‌های ساختمان، عدم تخریب بناهای وابسته به بناهای اصلی، عدم احداث جاده‌ها و بزرگراه‌ها در نزدیکی ساختمان چون بر اثر لرزش‌ها و ارتعاشات ایجاد شده به ساختمان خسارت وارد می‌شود، عدم ساخت کانال‌های آب‌رسانی یا چاه‌های فاضلاب در کنار ساختمان، جلوگیری از ساخت کارخانه‌هایی که باعث پخش دود و مواد

جدول ۳. معیارهای مناسب به منظور شناسایی عرصه‌های مداخله

معیار	مأخذ	نوع نرمال‌سازی	ویژگی‌های لایه
نوع کاربری	میرکتولی و حسینی (۱۳۹۳)، سعیدی رضوانی و همکاران (۱۳۹۲)، فرشچین (۱۳۸۹)، احدنژاد و همکاران (۱۳۹۲)، جوادیان کوتنانی (۱۳۹۳)	منفی	بایر و بدون استفاده ۳، صنعتی و کارگاهی ۲، سایر کاربری‌ها (مسکونی، فضای سبز، تجاری، اداری، فرهنگی و...) ۱
طبقات	میرکتولی و حسینی (۱۳۹۳)، سعیدی رضوانی و همکاران (۱۳۹۲)، فرشچین (۱۳۸۹)	منفی	تعداد طبقات
قدمت بنا	سعیدی رضوانی و همکاران (۱۳۹۲)، فرشچین (۱۳۸۹)	مثبت	بیش از ۶۰ سال ۹، ۴۰ تا ۶۰ سال ۸، ۳۰ تا ۴۰ سال ۷، ۲۰ تا ۳۰ سال ۶، ۱۵ تا ۲۰ سال ۵، ۱۰ سال ۴

تا ۱۵ سال ۴، ۵ تا ۱۰ سال ۳، زیر ۵ سال ۲، سایر ۱			
۱- سایر، ۲- درحال توسعه ساخت، ۳- قابل نگهداری، ۴- تخریبی و فاقد تعریف کیفیت	مثبت	سعیدی رضوانی و همکاران (۱۳۹۲)، فرشچین (۱۳۸۹)، داداش‌پور و همکاران (۱۳۹۳)	کیفیت بنا
۱- میراثی، ۲- وقفی، ۳- شخصی، ۴- عمومی و دولتی	مثبت	فرشچین (۱۳۸۹)	مالکیت
۱- بتنی، ۲- فلزی، ۳- آجر و آهن، ۴- آجر و خشت، ۵- سایر	مثبت	سعیدی رضوانی و همکاران (۱۳۹۲)، فرشچین (۱۳۸۹)	اسکلت
مساحت قطعات	منفی	میرکتولی و حسینی (۱۳۹۳)، سعیدی رضوانی و همکاران (۱۳۹۲)، فرشچین (۱۳۸۹) رفیعیان و همکاران (۱۳۸۹)	دانه‌بندی قطعات
موقعیت فضای سبز	منفی	داداش‌پور و همکاران (۱۳۹۳)	دسترسی به فضای سبز
موقعیت کاربری آموزشی	منفی	داداش‌پور و همکاران (۱۳۹۳)	دسترسی به کاربری آموزشی
موقعیت کاربری درمانی	منفی	سعیدی رضوانی و کاظمی (۱۳۸۹)	دسترسی به کاربری درمانی
موقعیت کاربری تجاری	منفی	سعیدی رضوانی و کاظمی (۱۳۸۹)	دسترسی به کاربری تجاری
سواد به درصد (سواد بالاتر = مشارکت بیشتر در فرایند توسعه میان‌افزا)	مثبت	پوراحمد و همکاران (۱۳۹۴)	سواد
اشتغال به درصد (شاغل بودن = توانایی شرکت در فرایند توسعه میان‌افزا)	مثبت	پوراحمد و همکاران (۱۳۹۴)	اشتغال
تراکم به نفر (تراکم پایین = پتانسیل بیشتر برای جذب جمعیت)	منفی	پوراحمد و همکاران (۱۳۹۴)	تراکم جمعیت

(منبع: نگارندگان، ۱۳۹۵)

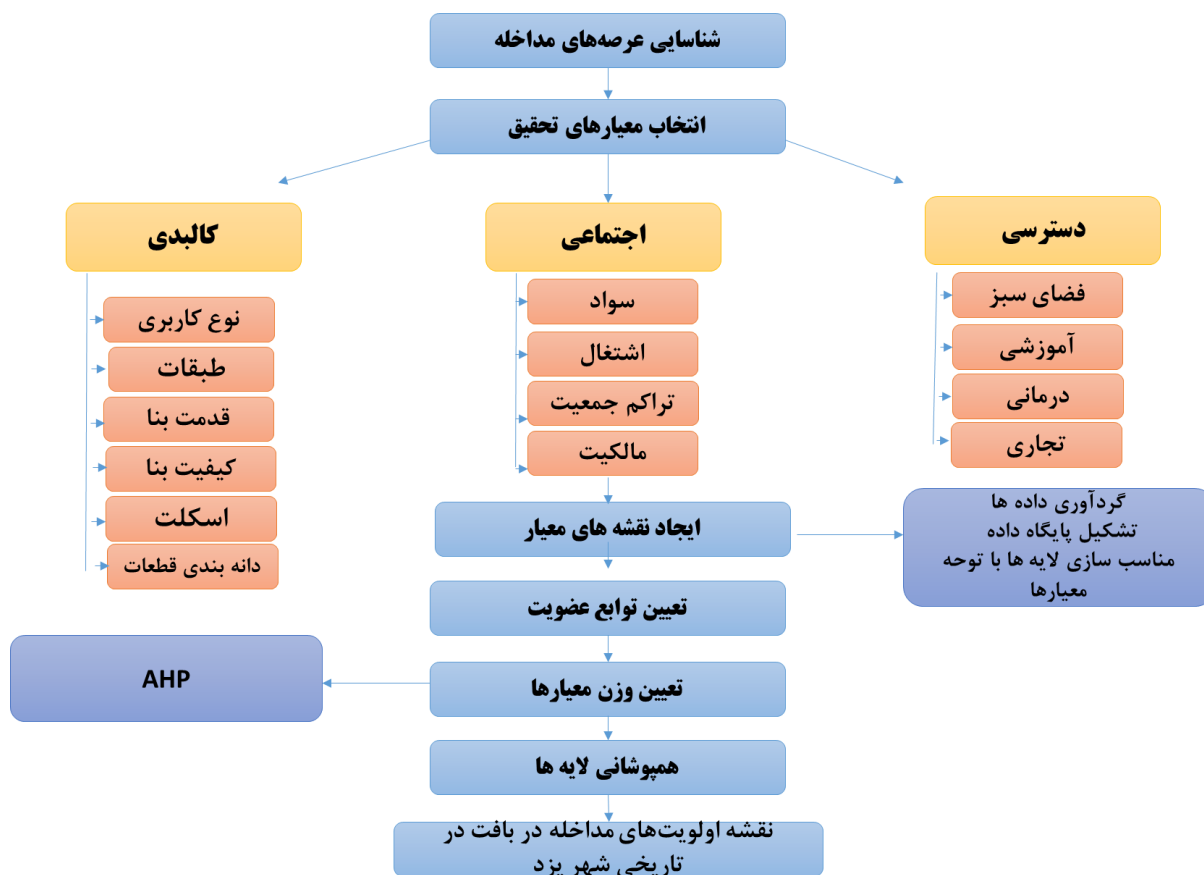
در مرحله بعد وزن‌های به‌دست‌آمده در نقشه‌های نرمال‌شده ضرب شده است، سپس نقشه‌ها در سه شاخص کالبدی، اجتماعی و دسترسی باهم جمع شد و درنهایت سه شاخص ایجاد شده باهم جمع شده و نقشه نهایی به‌دست آمده است. محدوده‌های بارزش از محدوده بافت تاریخی جدا شد و مساحت اولویت عرصه‌های مداخله محاسبه شده است. در شکل شماره ۱ فرایند کلی پژوهش مشاهده می‌شود.

با استفاده از نرمال‌سازی خطی و توابع عضویت فازی نرمال‌سازی (طیف عددی بین صفر و یک) شده‌اند. با توجه به اینکه تمام لایه‌ها کدگذاری شده‌اند، مطابق با کدهایی که داده شد، لایه‌ها به‌صورت مثبت و منفی فازی شده‌اند؛ به‌عنوان مثال شاخص مالکیت دارای ۴ کد و نرمال‌سازی آن مثبت است؛ بدین معنی که هرچه مقدار کد افزایش یابد، ارزش آن برای شناسایی عرصه‌های مداخله مناسب‌تر است جدول شماره (۳).

جدول ۴. توابع استانداردسازی معیارها

تابع	معیار	تابع	معیار
MSSsmall	دسترسی به فضای سبز	MSSsmall	نوع کاربری
MSSsmall	دسترسی به کاربری آموزشی	MSSsmall	طبقات
MSSsmall	دسترسی به کاربری درمانی	MSLarge	قدمت بنا
MSSsmall	دسترسی به کاربری تجاری	MSLarge	کیفیت بنا
MSLarge	سواد	MSLarge	مالکیت
MSLarge	اشتغال	MSLarge	اسکلت
MSLarge	تراکم جمعیت	MSSsmall	دانه‌بندی قطعات

(منبع: نگارندگان، ۱۳۹۵)



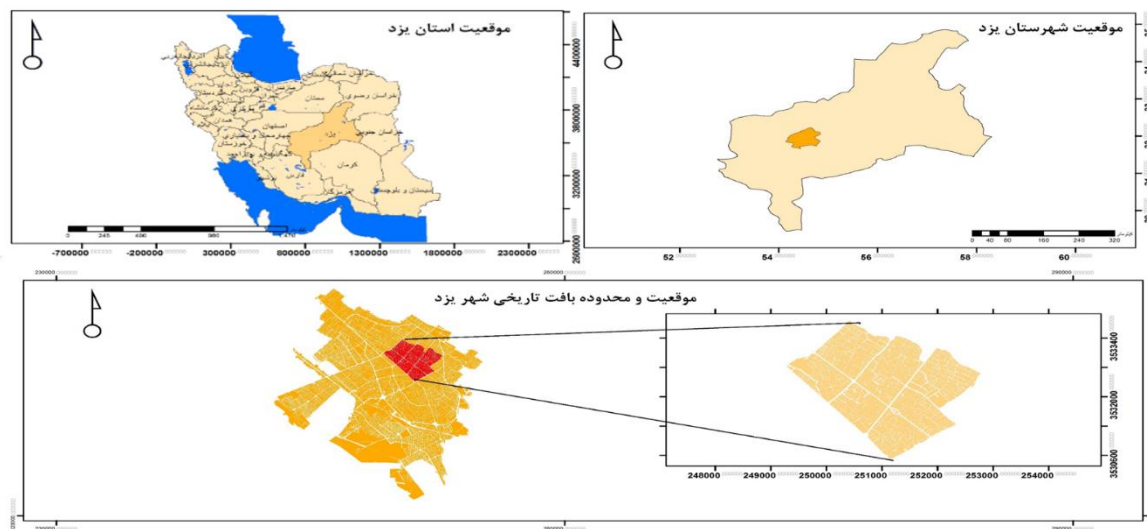
شکل ۱. فرایند پژوهش
(منبع: نگارندگان، ۱۳۹۵)

می‌سازد و در کاهش دمای هوا و جذب رطوبت برای پیرامون خود نقش ویژه‌ای دارد. کوهستان خرانق در شمال یزد قرار دارد و کوهستانی است بلند اما خشک با شکل‌های نامنظم حاصل فرسایش بادی و آبی و بلندترین قله آن خوانزا به بلندای ۳۱۵۸ متر است (مهندسین مشاور عرصه، ۱۳۸۶: ۶۲).

بافت تاریخی شهر یزد یکی از بزرگ‌ترین بافت‌های خشتی تاریخی در جهان است که آثار و ابنیه غنی فرهنگی و تاریخ شهر یزد و بافت مذکور را مقصد مهم گردشگری قرار داده است. زمان شکل‌گیری گردشگری انبوه در این بافت را می‌توان به سال ۱۳۷۰ دانست (عادلی، ۱۳۹۲: ۸۵).

محدوده مورد مطالعه

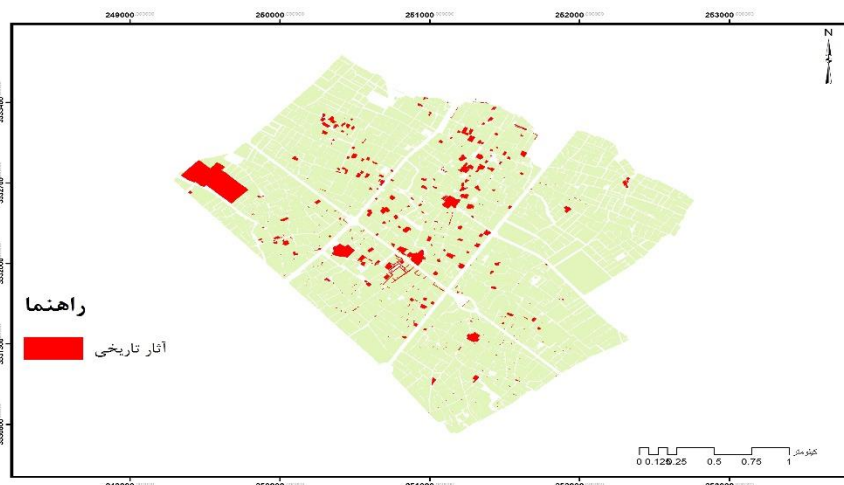
شهر یزد، مرکز شهرستان یزد با وسعت ۹۹/۵ کیلومترمربع در مرکز استان یزد، با مختصات ۵۴ درجه و ۲۲ دقیقه تا ۵۴ درجه و ۲۳ دقیقه طول شرقی و ۳۱ درجه و ۵۳ دقیقه تا ۳۱ درجه و ۵۴ دقیقه عرض شمالی بزرگ‌ترین واحد تاریخی استان یزد و مرکز اداری آن است. ارتفاع این شهر از سطح دریا ۱۲۱۵ متر است (زنگنه شهرکی و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۷۷). این شهر در میانه فلات مرکزی ایران واقع شده است. کوهستان شیرکوه که در جهت شمال غربی و جنوب شرقی کشیده شده، در ۲۰ کیلومتری شهر یزد قرار دارد و مانند دیواره‌ای کوهستانی، در جنوب غربی استان، بخش‌های مرکزی را از چاله ابرکوه جدا



شکل ۲. موقعیت محدوده بافت تاریخی شهری
(منبع: نگارندگان، ۱۳۹۵)

در محله‌های گودال مصلی، فهادان و دولت‌آباد می‌باشند.

بافت تاریخی شهر یزد دارای ۱۳۵ اثر تاریخی به‌عنوان آثار ملی ثبت‌شده است که عمده آثار این ناحیه از شهر



شکل ۳. موقعیت آثار تاریخی بافت تاریخی شهر یزد
(منبع: نگارندگان، ۱۳۹۵)

جذب گردشگران خارجی و داخلی رسیده است و طبق آمار و اطلاعات، رشد ۶۰ درصدی را در سال ۱۳۹۴ نسبت به سال قبل از آن تجربه کرده است و پیش‌بینی می‌شود، در سال جاری (۱۳۹۵)، رشدی ۴۰ درصدی نسبت به سال ۱۳۹۴ داشته باشد و امید است به رکورد یکصد هزار نفر گردشگر خارجی در سال دست پیدا کند. گزارش‌ها حاکی از آن است که بیشتر

مجموعه آثار تاریخی شهر یزد به‌همراه مجموعه‌های فرهنگی غنی برگرفته از مذاهب گوناگون مردمان این دیار، این شهر را به یکی از سرزمین‌های کهن و تاریخی فلات ایران تبدیل کرده است که سالانه میزبان گردشگران داخلی و دیگر کشورهای دنیاست. در سال‌های اخیر، گردشگری یزد با پشت سر گذاشتن یک دوره رکود دوباره، به دوران اوج خود در زمینه

پژوهش است که در آن کاربری‌های مخروبه، بایر، صنعتی در اولویت اول می‌باشد. کاربری‌های مسکونی و کاربری‌های خدماتی در اولویت بعدی و بناهای بارزش با اینکه در این مرحله در فرایند ارزش‌دهی در اولویت آخر قرار گرفته‌اند، ولی در بخش پایانی از نقشه نهایی جدا شدند. معیار دوم «کیفیت بنا»ست. در توسعه میان‌افزای بافت‌های تاریخی و فرسوده، بناهایی که دارای شرایط تخریبی است، در اولویت اول قرار می‌گیرند. در بافت تاریخی بناهای فرسوده و مخروبه به سبب کاهش امنیت و محل تجمع معتادان، بر احساس امنیت گردشگران تأثیر می‌گذارند؛ بنابراین لازم است تا با رعایت حریم بناهای بارزش، این بناها تخریب و بازسازی شوند. معیار سوم، «عمر بنا»ست که هرچه عمر بنا بیشتر باشد، نشانه این است که در واقع میزان فرسودگی بنا نیز بالاست و میزان بیشتر فرسودگی در شناسایی عرصه اهمیت دارد. شاخص چهارم «مصالح» است که به منظور اولویت‌دادن به بناهایی با مصالح نامناسب استفاده شده است. ذکر این نکته ضروری است که در شهر یزد اکثر بناها از نوع مصالح خشتی و نمای خشتی می‌باشند که این خود شهر را در برابر پدیده‌ای مانند زلزله آسیب‌پذیرتر می‌کند. در بافت تاریخی شهر یزد برای اینکه ساختار بافت و نمای بناهای جدید با بناهای قدیمی همخوانی داشته باشد، باید از مصالح و اسکلت جدید با نمای خشتی استفاده شود. شاخص «طبقات» با این شرایط که هرچه تعداد طبقات کمتر باشد، در توسعه میان‌افزا اهمیت دارد؛ در شهر یزد اکثر بناها یک طبقه است، بنابراین در صورت مداخله در بافت باید از ساخت‌وساز بناهایی با طبقات بالا در حریم آثار تاریخی جلوگیری شود. در معیار مالکیت بناهایی با مالکیت عمومی و دولتی، بالاترین ارزش و بناهای میراثی کمترین ارزش را دارند. از ویژگی‌های بافت فرسوده، ریزدانی و مساحت کم قطعات است. در این پژوهش از معیار دانه‌بندی قطعات برای ارجحیت دادن به این ویژگی‌های استفاده شد. معیار سواد با این هدف استفاده شده است که هرچه سواد افراد ساکن در بافت

گردشگران خارجی بازدیدکننده از آثار تاریخی و فرهنگی یزد، از کشورهای فرانسه، ایتالیا، آلمان و آمریکا می‌باشند که بافت تاریخی مهم‌ترین مقصد آنان محسوب می‌شود. شهر یزد بعد از اصفهان و شیراز سومین شهر ایران از نظر جذب گردشگران فرهنگی محسوب می‌شود. قابل ذکر است، مهم‌ترین و بارزترین ویژگی شهر یزد که گردشگران را به آن جذب می‌کند، وجود محله‌های تاریخی با زندگی سنتی آن است که به وسیله کوچه‌های کاه‌گلی و باریک با عنوان کوچه‌های آشتی‌کنان به یکدیگر متصل شده و بافت تاریخی شهر را شکل داده‌اند. حضور گردشگران به دنبال خود نیاز به تغییر در کالبد و فضا برای فراهم کردن امکانات و راحتی آن‌ها را ضروری می‌سازد.

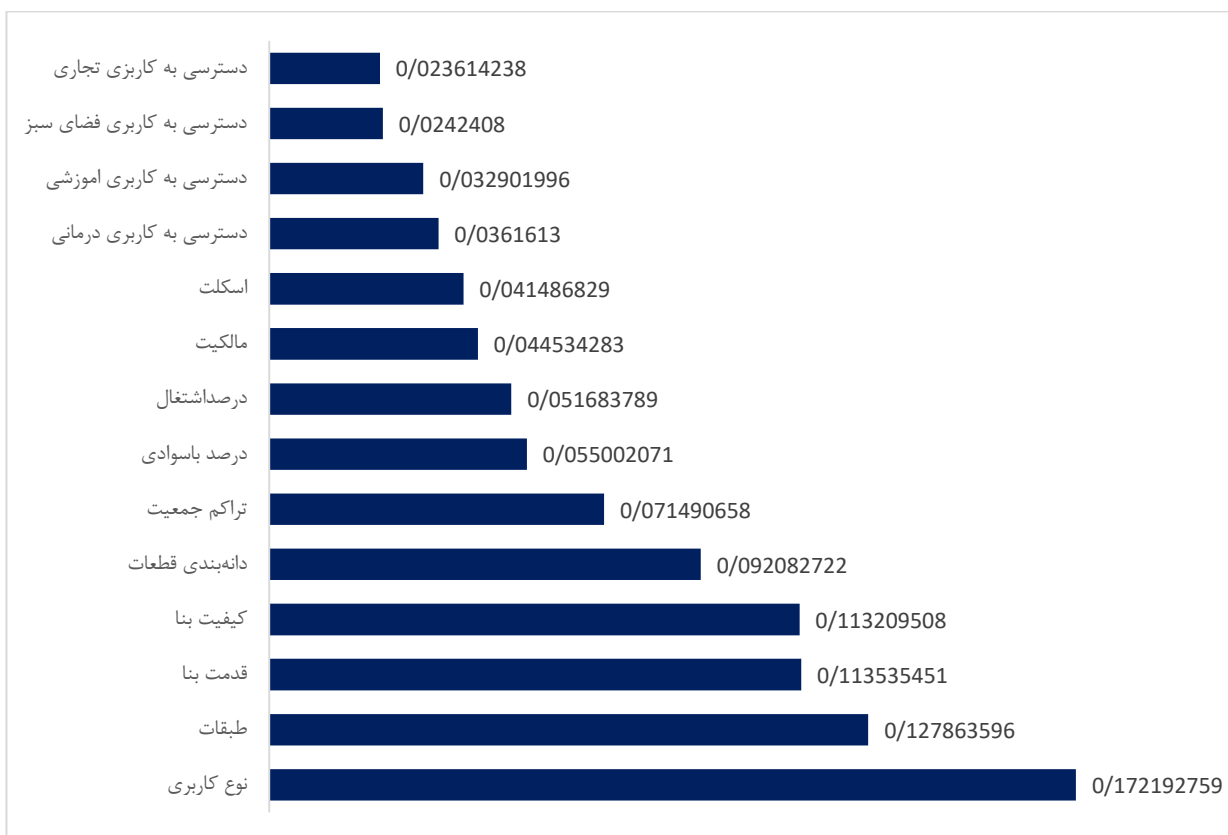
از طرفی، بافت تاریخی شهر یزد با دارا بودن مشکلاتی چون فرسودگی، عرض کم معابر، مهاجرت و... دارای نکات ظریف و مهمی است که مسأله احیای آن بر سر دوراهی تخریب و مرمت قرار گرفته است. آنچه مهم است، یافتن تعادل بین این دو گزینه است که بیانگر نوگرایی و سنت‌گرایی است. برای یافتن تعادل باید نارسایی‌ها و کاستی‌های ریشه‌ای را در زمینه‌های اجتماعی، اقتصادی، عملکردی و کالبدی بررسی کرده و برای آن‌ها برنامه‌ریزی کرد (کلانتری خلیل‌آباد و حاتمی‌نژاد، ۱۳۸۵: ۶).

تحلیل یافته‌ها

می‌توان گفت حوزه‌های عمل توسعه میان‌افزا در رابطه با توسعه کالبدی شهر در سه حوزه اصلی قابل بررسی است. حوزه‌های اصلی توسعه درون‌زا شامل بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، اراضی خالی و توسعه نیافته و استفاده مجدد از بافت‌های ناکارآمد شهری (کاربری‌های فراشهری) است. به همین منظور این پژوهش با استفاده از روش تصمیم‌گیری و نرم‌افزار ArcGIS به دنبال شناسایی ظرفیت‌های توسعه میان‌افزا در بافت تاریخی شهر یزد است. در این پژوهش از ۱۴ معیار استفاده شد. معیار اول «نوع کاربری» است. نوع کاربری مهم‌ترین معیار در این

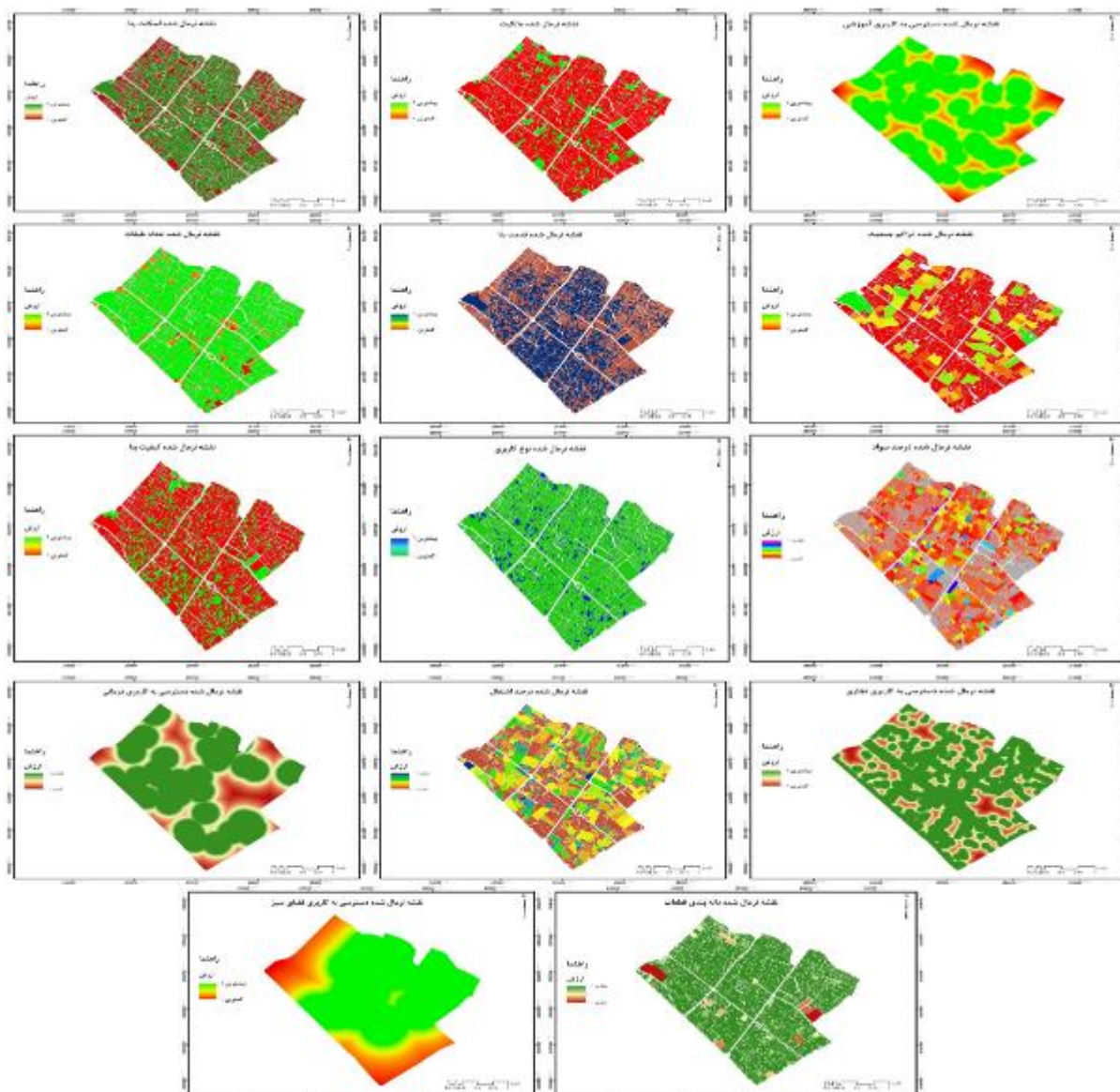
بنابراین بافت‌هایی که دسترسی بیشتری به کاربری‌های خدماتی دارند، مهم‌تر است. در این تحقیق دسترسی به کاربری‌های درمانی، تجاری، آموزشی و فضای سبز مورد بررسی قرار گرفت. همان‌طور که گفته شد، برای وزن‌دهی معیارها از روش تحلیل سلسله‌مراتبی استفاده شد. در شکل شماره ۴ وزن معیارها را مشاهده می‌کنید. نوع کاربری، بیشترین وزن و دسترسی به کاربری تجاری کمترین وزن را کسب کرده‌اند.

بالتر باشد، آگاهی از فواید نوسازی و به تبع مشارکت بیشتر می‌شود. معیار «درصد اشتغال»، اهمیت بناهایی را نشان می‌دهد که ساکنان آن‌ها دارای اشتغال هستند؛ زیرا فردی که درآمد داشته باشد می‌تواند در پرداخت عوارض و هزینه‌های نوسازی مشارکت داشته باشد. معیار «تراکم جمعیت»، به بناهایی که دارای جمعیت کمتری هستند، اولویت می‌دهد. با توجه به اینکه هدف توسعه میان‌افزا استفاده از پتانسیل‌های داخلی بافت‌های درون شهر به‌منظور توسعه است؛



شکل ۴. وزن‌های به‌دست آمده از حاصل روش AHP

(منبع: نگارندگان، ۱۳۹۵)

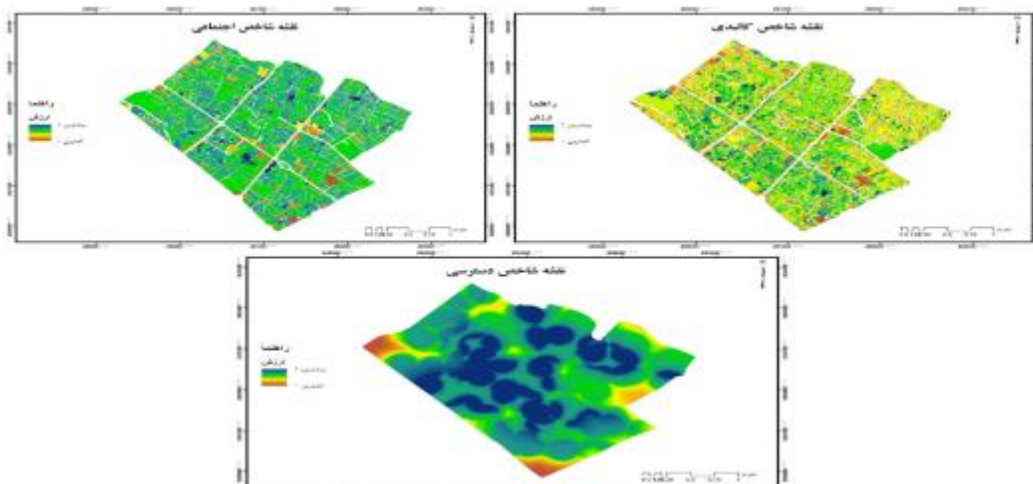


شکل ۵. نقشه‌های نرمال‌سازی شده

(منبع: نگارندگان، ۱۳۹۵)

شامل دسترسی به کاربری‌های تجاری، درمانی، فضای سبز و آموزشی است. براساس وزن‌دهی شاخص‌های اصلی، شاخص کالبدی با ضریب اهمیت ۰,۵۸ بالاترین وزن، شاخص اجتماعی با ضریب ۰,۲۸ و بعد از آن شاخص دسترسی با ضریب ۰,۱۲ قرار گرفته است. در شکل شماره ۶ شاخص‌های همپوشانی شده از معیارهای موردنظر ملاحظه می‌شود.

همان‌طور که بیان شد، معیارها در سه شاخص کالبدی، اجتماعی و دسترسی دسته‌بندی شد. شاخص کالبدی که بالاترین ارزش را در این پژوهش دارد، شامل معیارهای نوع کاربری، کیفیت بنا، عمر بنا، مصالح، تعداد طبقات، دانه‌بندی قطعات و اسکلت است. شاخص اجتماعی معیارهای سواد، اشتغال، مالکیت و تراکم جمعیت را شامل می‌شود و شاخص دسترسی،



شکل ۶. شاخص‌های تحقیق (تلفیق معیارها)
(منبع: نگارندگان، ۱۳۹۵)

پژوهش پس از فرایند کدگذاری و ارزش‌گذاری لایه‌ها، بخش‌هایی که در آن‌ها کمترین ارزش و امکان تخریب و بازسازی وجود دارد، شناسایی شد، سپس محدوده‌های ارزشمند از محدوده بافت جدا شد و اولویت‌های مداخله بدون احتساب بناهای ارزشمند محاسبه شده است.

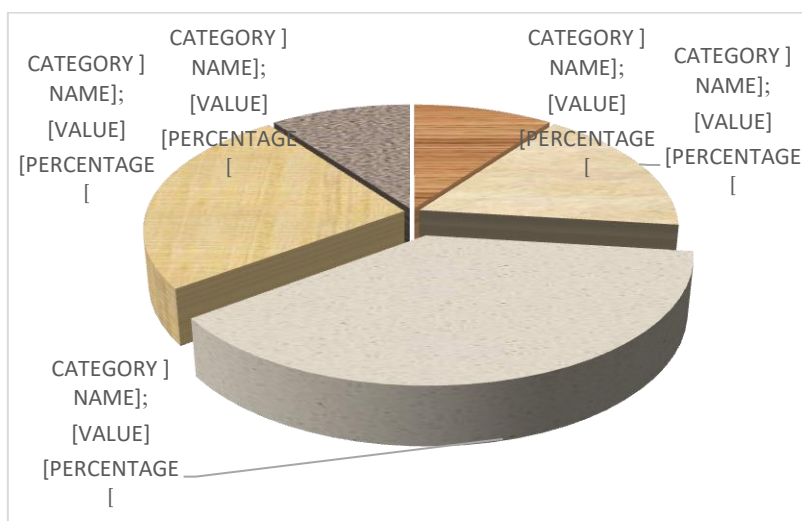
در گام بعدی، شاخص‌های تحقیق همپوشانی شده و نقشه نهایی (شکل ۷) به دست آمده است. همان‌طور که بیان شد، بافت تاریخی دارای بناهای تاریخی زیادی است که دارای فرهنگی و تاریخی کشور می‌باشند و سبب جذب گردشگر به جذب درآمد برای شهر می‌شود؛ بنابراین باید در حفظ آن‌ها کوشید. در این



شکل ۷. نقشه اولویت‌های مداخله در بافت در تاریخی شهر یزد
(منبع: نگارندگان، ۱۳۹۵)

چهارم ۲۵ درصد و اولویت پنجم ۱۰ درصد از مساحت بافت تاریخی یزد را به خود اختصاص داده‌اند.

با توجه به شکل ۸ اولویت‌های مداخله در بافت تاریخی شهر یزد در ۵ دسته است؛ اولویت اول ۱۰ درصد، اولویت دوم ۱۷ درصد، اولویت سوم ۳۸ درصد، اولویت



شکل ۸. اولویت‌های مداخله در بافت تاریخی شهر یزد

(منبع: نگارندگان، ۱۳۹۵)

ورود افراد فقیر و مهاجر)، وجود آثار و بناهای باارزش (ثبت ملی و یونسکو)، جذب گردشگر و تأثیر آن در اقتصاد شهر اشاره کرد. برای تحقق هدف این تحقیق، ابتدا ادبیات مربوط به نحوه مداخله و حفظ بافت‌های تاریخی و توسعه میان‌افزا، شاخص‌های مناسب استخراج شد، سپس لایه مربوط به هر معیار تهیه شد و با توجه به اهمیت متفاوت معیارها، از روش AHP برای تعیین وزن معیارها استفاده شد، سپس لایه‌ها در نرم‌افزار ArcGis آماده‌سازی شد و نقشه نهایی به‌منظور مداخله در بافت تاریخی شهر یزد به‌دست آمده است. با توجه به خروجی نهایی، اولویت اول ۱۰ درصد از محدوده بافت را شامل می‌شود. با تجدید حیات بافت عرصه‌های شناسایی شده، از فرسودگی بیشتر بافت جلوگیری می‌شود و به‌دنبال آن امنیت گردشگران بهبود می‌یابد و همچنین از این محدوده‌ها در جهت ایجاد تسهیلات و خدمات گردشگری استفاده می‌شود. باید تدابیری اندیشیده شود تا از عرصه‌های شناسایی شده به‌منظور بهبود خدمات استفاده شود. با مداخله در بافت علاوه بر کاهش مسائل اجتماعی و افزایش امنیت، زمینه توسعه کاربری‌های خدماتی و گردشگری فراهم می‌شود و به‌دنبال آن ورود گردشگران افزایش پیدا می‌کند. تجدید حیات و

با توجه به ثبت جهانی بافت تاریخی یزد و بازدید تعداد زیادی گردشگر از این محدوده، نیازمند تغییر کاربری بافت‌های مخروبه و فرسوده است. در این پژوهش با استفاده از معیارهای در دسترس، اقدام به محدوده‌های نیازمند تغییر شد. بافت‌های شناسایی، بدترین شرایط را از نظر ویژگی‌های کالبدی و بهترین شرایط را از نظر دسترسی و شرایط اجتماعی دارند. تغییر در این بافت سبب حفظ جمعیت، ایجاد کاربری‌های گردشگری در بناهای مخروبه، افزایش امنیت، افزایش گردشگران، افزایش سرزندگی و مزایای اقتصادی برای شهر و شهروندان می‌شود.

نتیجه‌گیری

بهره‌برداری از همه پتانسیل‌های موجود در شهر و بهینه‌سازی وضعیت موجود به‌منظور افزایش بهره‌وری یکی از دلایل منطقی، پرداختن به تجدید حیات بافت‌های قدیمی است که در این راستا رویکرد توسعه میان‌افزا نقش مهمی در رسیدن به این هدف ایفا می‌کند. هدف این پژوهش، شناسایی عرصه‌های مداخله در بافت تاریخی شهر براساس اصل توسعه میان‌افزاست. از مهم‌ترین دلایل اهمیت این پژوهش می‌توان به فرسودگی کالبدی بافت، مشکلات اجتماعی

ترک‌زبان، شقایق؛ محمد مرادی، اصغر. (۱۳۹۰). ضوابط طراحی معماری در بافت‌های تاریخی. نشریه شهر و معماری بومی دانشگاه یزد، شماره ۱، صص ۵۳-۶۶.

جمشیدی، روناک؛ عزیزی، طیبه. (۱۳۹۵). امکان‌سنجی استفاده از توسعه میان‌افزا در بافت‌های فرسوده شهری (نمونه موردی: شهر استهبان شیراز)، کنفرانس بین‌المللی مهندسی معماری و شهرسازی، تهران، صص ۱-۱۴.

جوادیان کوتنانی، سارا؛ ملماسی، سعید؛ اورک، ندا و مرشدی، جعفر (۱۳۹۳) تدوین الگوی ارزیابی توان اکولوژیک توسعه شهری با بهره‌گیری از فرآیند تحلیل شبکه‌ای (ANP) نمونه موردی: شهرستان ساری، آمایش سرزمین پردیس فارابی دانشگاه تهران، ۶ (۱)، صص. ۱۷۸-۱۵۳.

حاتمی‌نژاد، حسین؛ ضرغام‌فر، مسلم؛ خادمی، امیرحسین؛ میرسیدی، سید محمد. (۱۳۹۴). سیاست‌های فضایی در برنامه‌ریزی شهری، انتشارات پاپلی، چاپ اول.

حناچی، پیروز. (۱۳۹۱). مرمت شهری در بافت‌های تاریخی ایران. انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول.

داداش‌پور، هاشم؛ تقوایی، علی‌اکبر؛ قانع، نرگس. (۱۳۹۳). بررسی ظرفیت توسعه میان‌افزا در فضاهای موقوفه شهری (مطالعه موردی: ناحیه ۳ منطقه ۲ شهر یزد)، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی و اسلامی پژوهش‌کنده فرهنگ و معماری، شماره ۱۵، صص ۶۳-۷۷.

داوودپور، زهره؛ نیک‌نیا، ملیحه. (۱۳۹۰). بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری راهبردی به‌سوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده کوی سجاده). فصلنامه آمایش محیط دانشگاه ملایر، شماره ۱۵، صص ۵۹-۳۱.

رضویان، محمدتقی؛ قادرمربی، حامد؛ علیان، مهدی؛ چراغی، رامین. (۱۳۹۴). راهبرد پژوهی مدیریت شهری در راستای توسعه پایدار در بافت‌های تاریخی (مطالعه موردی: بافت تاریخی شهر یزد). پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تهران، دوره ۳، شماره ۴، صص ۴۸۷-۵۰۷.

رفیعیان، مجتبی؛ براتی، ناصر؛ آرام، مرضیه. (۱۳۸۹). سنجش ظرفیت توسعه فضاهای بدون استفاده در مرکز

مداخله در بافت نباید با تخریب وسیع و شیوه‌بلدوزری صورت گیرد؛ بلکه در انجام فرایند مداخله در بافت، توجه به حریم بناهای تاریخی و سازگاری و همسانی بناهای جدید با بناهای قدیمی (از نظر معماری، رنگ، تعداد طبقات) بسیار مهم است.

پیشنهادها

می‌توان گفت ماهیت این پژوهش پیشنهادی است؛ بدین معنی که محدوده‌های نیازمند تغییر را شناسایی کرده و پیشنهاد داده است. با این وجود پیشنهادهایی ارائه می‌شود:

- ارائه تسهیلات مالی و بانکی به شهروندان و بخش خصوصی به منظور بهسازی و نوسازی بافت؛
- ارائه تسهیلات قانونی از طرف شهرداری بافت تاریخی شهر به منظور تغییر کاربری؛
- انتشار لیست قطعات در جهت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی؛
- اولویت‌دادن به کاربری‌های خدماتی و گردشگری؛
- ایجاد پیاده‌راه‌های فرهنگی و گردشگری در بافت.

منابع

احدنژاد، محسن؛ احمدی، لیلیا؛ شامی، اصغر؛ حیدری، تقی. (۱۳۹۲). بررسی روند توسعه درون‌شهری با تأکید بر تغییرات تراکم و کاربری اراضی (نمونه موردی: بافت فرسوده شمالی شهر زنجان (۱۳۷۵-۱۳۸۸)). مجله آمایش جغرافیایی فضا، فصلنامه علمی-پژوهشی دانشگاه گلستان، سال ۳، شماره ۸، صص ۹۹-۱۱۸.

ایوبی، رضا؛ جعفری قوام‌آبادی، نسیم. (۱۳۹۳). نما، سیمای بافت تاریخی و منظر فضای عمومی در قوانین ملی، ضوابط و مقررات محلی و وظایف مدیریت شهری. نشریه علمی-پژوهشی انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران، شماره ۸، صص ۱-۱۶.

بخشی، ابوزر؛ کلانتری، محسن؛ کیامهر، رامین. (۱۳۹۱). احیاء و باززنده‌سازی بافت قدیم شهر (مطالعه موردی: برزن شش بادگیر). چهارمین کنفرانس برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، اردیبهشت ۱۳۹۱، مشهد، صص ۱-۱۵.

عادلی، سمیرا. (۱۳۹۲). بررسی نگرش جامعه‌میزبان نسبت به گردشگری و پیامدهای آن در یک بافت زنده تاریخی (پژوهش موردی: بافت تاریخی فهادان یزد). نشریه هنرهای زیبا دانشگاه تهران، صص ۱۵-۱.

عبدی، محمدعلی؛ مهدی زادگان، سیما. (۱۳۸۹). توسعه درون شهری. گزارش تحقیقاتی، چاپ اول، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.

غیاثی، عباس. (۱۳۹۲). توسعه میان‌افزای بافت کهن با رویکرد هویت‌مندی اجتماعی. ماهنامه اطلاع‌رسانی آموزشی، پژوهشی شوراها، شورای عالی استان‌ها، سال ۳، شماره ۲۵، صص ۱۴-۲.

غیاثی، محمدهادی؛ پرتویی، پروین؛ فرزادبهتاش، محمدرضا. (۱۳۹۲). چهارچوب تحلیلی و روش‌شناسی باززنده‌سازی بافت‌ها و محله‌های تاریخی (نمونه مودی: محله بازارشاه کرمان). دو فصلنامه علمی-پژوهشی مرمت و معماری ایران دانشگاه هنر اصفهان، سال ۳، شماره ۶، صص ۲۶-۱.

فرشچین، امیرضا (۱۳۸۹) باز توسعه مراکز شهری در چارچوب رویکرد توسعه میان‌افزای مسکونی نمونه موردی: محله بازار تجریش، پایان‌نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، استاد راهنما: محبتی رفیعیان، دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده هنر و معماری.

قاسمی، محسن. (۱۳۸۹). بازآفرینی و تجدید حیات شهری با رویکرد توسعه درون‌زا در بافت‌های تاریخی (نمونه موردی: بافت تاریخی شهر اراک). پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران مرکزی، استاد راهنما: دکتر محمد سعید ایزدی، صص ۱۷۱.

کلانتری خلیل‌آباد، حسین؛ حاتمی نژاد، حسین. (۱۳۸۵). برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهر یزد. تهران: انتشارات فراگستر، نوبت چاپ اول.

ماجدی، حمید. (۱۳۸۹). توسعه‌های شهری امروز، بافت‌های فرسوده آینده. نشریه هویت شهر دانشگاه آزاد اسلامی، سال ۴، شماره ۶، صص ۹۴-۸۷.

مهندسین مشاور معماری و شهرسازی عرصه. (۱۳۸۶). طرح جامع شهر یزد، وزارت مسکن و شهرسازی.

میرکتولی، جعفر و حسینی، محمدحسن (۱۳۹۳) ارزیابی تناسب اراضی میان‌بافتی شهر گرگان برای توسعه میان-

شهر قزوین با تأکید بر رویکرد توسعه میان‌افزا. دو فصلنامه معماری و شهرسازی دانشگاه هنر، شماره ۵، صص ۶۱-۴۵.

زنگنه شهرکی، سعید؛ مجیدی هروی، آنیسا و کاویانی، آزاده (۱۳۹۱). تبیینی جامع بر علل و عوامل مؤثر بر پراکنش افقی شهرها (مطالعه موردی: شهر یزد). نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی دانشگاه خوارزمی، سال دوازدهم، شماره ۲۵، صص ۱۷۳-۱۹۳.

زنگی‌آبادی، علی؛ موبده‌فر، سعیده؛ غفورزاده، مجتبی. (۱۳۹۴). ارزیابی باززنده‌سازی بافت‌های قدیم شهری در راستای توسعه پایدار (شهر یزد). فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی شهری دانشگاه مازندران، سال ۳، شماره ۹، صص ۱۵۹-۱۳۱.

زنگی‌شاهی، سجاد. (۱۳۸۹). آسیب‌شناسی مداخلات در ساماندهی و احیای بافت قدیم شهر کرمانشاه (مورد مطالعه: محله فیض‌آباد). دانشگاه زنجان، پایان‌نامه کارشناسی ارشد.

زیاری، کرامت‌الله (۱۳۸۸). بررسی و ارزیابی سیاست‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری. فصلنامه جغرافیای انسانی دانشگاه تهران، سال ۲، شماره ۱، صص ۴۵-۵.

سعیدی رضوانی، نوید؛ داوودپور، زهره؛ فدوی، الهام؛ سرور، رحیم. (۱۳۹۲). کاربرد اصول توسعه میان‌افزا در بهبود فضایی-عملکردی بافت شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۷ شهرداری تهران). فصلنامه انجمن جغرافیای ایران، دوره جدید، سال ۱۱، شماره ۳۶، صص ۱۸۰-۱۵۹.

سعیدی رضوانی، نوید؛ کاظمی، داوود. (۱۳۹۰). بازشناسی چارچوب توسعه میان‌افزا در تناسب با نقد سیاست‌های جاری توسعه مسکن (مسکن مهر) نمونه موردی: شهر نطنز پژوهش‌های جغرافیای انسانی دانشگاه تهران. شماره ۷۵، صص ۱۳۲-۱۱۳.

شمس‌الدینی، علی، رستمی، منا، رستمی، مارال (۱۳۹۴) تحلیل استراتژی‌های مؤثر بر نوسازی و بهسازی بافت تاریخی شهر یزد با استفاده از تکنیک SWOT، فصلنامه مطالعات نواحی شهری دانشگاه کرمان، شماره ۵، صص

- McConnell, V., & Wiley, K. (2010). Infill development: Perspectives and evidence from economics and planning. *Resources for the Future*, 10, 13.
- Parizadi.Taher. Varesi. Hamid Reza. ZarabiAsghar(2012.)Urban Infill Development by Emphasizing Housing) Case Study: Sanandaj City) *Journal of Sustainable Development* .Vol. 5, No. 3;pp112-121.
- Rosa , Daniele La , Privitera , Riccardo , Barbarossa , Luca , La Greca , Paolo (2017)Assessing spatial benefits of urban regeneration programs in a highly vulnerable urban context: A case study in Catania, Italy.*Landscape and Urban Planning* 157,pp180–192.
- T.L. Ooi. Joseph, T.T. Le, Thao(2013) The spillover effects of infill developments on local housing prices, *Regional Science and Urban Economics*,43,pp850-861.
- افزا با استفاده ترکیبی از AHP و GIS، فصلنامه مطالعات شهری دانشگاه کردستان، ۳ (۹)، صص. ۶۹-۸۰.
- نوفل، سید علیرضا؛ کلبادی، پارسین. (۱۳۹۲). باز توسعه زمین‌های قهوه‌ای، رهیافتی به‌سوی توسعه محلی پایدار. نشریه علمی-پژوهشی انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران دانشگاه علم و صنعت، شماره ۵، صص ۱۳۳-۱۴۶.
- (EPA), United States Environmental Protection Agency, 2004, Making way for urban infill and brown field Redevelopment, New Jersey, John Wiley &.
- GIBSON, Huston, BECKER , Mathew(2013) , Smart Growth and the Challenge of Nimby: Multifamily Dwellings and their Association with Single-family House Selling Prices in Tallahassee, Florida, USA, , *Journal of Urban and Regional Analysis*, vol. V, 1, p. 77 – 88.

