

وضعیت مسکن در بافت تاریخی شهر یزد

چکیده

مسکن در شهر یزد از تنوع و گوناگونی فراوانی برخوردار است. این تنوع، معلول عوامل اقتصادی، اجتماعی، معیشتی، شغلی، مذهبی، هنری، موقعیت جغرافیایی، تاریخ و فرهنگ و ... است. گذشته از عوامل یاد شده علوم و فنون، بورس بازی و دلالتی نیز بر این جریان تأثیر گذاشته است.

در بافت جدید و محله‌های اعیان‌نشین شهر یزد مثل صفائیه، بلوار جمهوری و میدان امام حسین (ع)، مسکن بزرگ با چشم‌انداز زیبا و معماری جالب و مصالحی مقاوم ساخته شده است. ولی در بافت تاریخی و فرسوده شهر، خانه‌ها با توجه به اینکه در چه محله‌ای از شهر باشند دارای مساحت، مصالح و امکانات متوسط تا ضعیف است. مسئله مسکن در بافت تاریخی دارای ابعاد گوناگونی است که در این مقاله، ویژگیها و شاخصهای کمی و کیفی مسکن در بافت تاریخی شهر یزد بررسی شده و مسائل، مشکلات، امکانات و قابلیت‌ها تحلیل گردیده و سپس پیشنهادهای لازم ارائه شده است.

کلید واژه‌ها: یزد، مسکن، بافت تاریخی، برنامه‌ریزی مسکن،
شاخصهای مسکن

۱. دانشیار دانشگاه تهران

۲. عضو هیأت علمی جهاددانشگاهی و دانشجوی دکتری برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تهران

عملکرد بخش مسکن و ساختمان حاکی از اهمّیت این بخش در اقتصاد کشور است. فعالیتهای این بخش نه تنها به رفع نیاز فزاینده مردم به مسکن به عنوان یک نیاز انسانی و حیاتی کمک می‌کند، بلکه این بخش از جهت ایجاد امکان اشتغال برای جمعیت رو به رشد کشور و برانگیختن تمایل عمومی به پس انداز و جذب نقدینگی مازاد جامعه در جهت تحقق فرصتهای ایجاد شده سرمایه‌گذاری توسط بخش مذکور، نقش مهمی را ایفا می‌کند.

از سوی دیگر، کاربریهای مسکونی در بین کاربریهای شهری نقش اول را ایفا می‌کنند و مهمترین هدف شهرسازی در نهایت ایجاد سکونتگاه انسانی است و از همه مهمتر، مسکن اساسیترین نیاز بشری بعد از آب، هوا و غذاست و کیفیت آن بر کیفیت زندگی بشر تأثیر فراوانی دارد.

یکی از هدفهای اصلی بررسی وضع مسکن، شناخت گذشته، حال و آینده‌نگری است تا از آن طریق بتوان آینده مطلوب را به تصویر کشاند. در این تحقیق با بررسی اسنادی و مطالعات میدانی وضعیت مسکن در بافت تاریخی شهر یزد بررسی شده تا بتوانیم با اتخاذ تدابیر و خط مشیهای اساسی آینده‌ای مطلوب را برای بافت تاریخی در پیش‌رو داشته باشیم.

۱-۱. طرح مسئله

مسئله مسکن عمدتاً دامنگیر اقشار و طبقات کم درآمد و با درآمد متوسط است. فقدان و کمبود واحدهای مسکونی مناسب شهری از نظر کمی و کیفی، علاوه بر آن که اقشار وسیعی از توده‌های شهری را از رسیدن به مسکن مناسب محروم می‌سازد، باعث تحمیل هزینه‌های بالای مسکن بر بودجه خانوارهای شهری می‌گردد و این مسئله در بافت تاریخی شهرها بیشتر مشهود است.

بافت تاریخی شهر یزد یک مجموعه ارگانیک است که روابط بسیار پیچیده‌ای بین اجزای آن حاکم است. بافت تاریخی شهر متأثر از فرم مسکن است و در عین حال مسکن نیز به لحاظ قرارگیری در همان بافت شهری دارای محدودیتهای بسیاری است.

بافت تاریخی بیشتر دارای مساکن یکی دو طبقه به صورت متراکم در کنار یکدیگر ساخته شده‌اند که توسط کوچه‌هایی باریک منتهی به خیابانهای اصلی محدود شده‌اند. این مساکن مطابق با استانداردهای فنی نبوده و ایستایی لازم را در برابر زلزله ندارند.

خیابانها و شبکه معابر هم دارای عملکرد مناسبی نیستند. تأسیسات زیربنایی شهر نیز دارای مشکلات عدیده است و هزاران مسئله و مشکل دیگر که ناشی از ناهماهنگی و عدم تطابق بافت شهری موجود با نیازهای امروز است.

معماری بافت نیز براساس نیازهای ساکنین و ویژگیهای آن طی قرون متمادی شکل گرفته و پاسخگوی مشکلات زمان خویش بوده است. خانوارهای گسترده در یک واحد مسکونی زندگی کرده و دارای یک فضای مشترک خصوصی به نام حیاط بودند. از طرف دیگر، ارزان بودن زمین و مشکلات تکنولوژیک، یک طبقه و یا حداکثر دو طبقه بودن واحدها را الزامی می نمود، اما در شرایط فعلی به دلیل تراکم زیاد شهرها، بالا رفتن قیمت زمین و کمبود آن، امکانات تکنولوژیک، کاهش بعد خانوار و تعداد خانوارهای یک واحد مسکونی، ساخت واحدهای آپارتمانی را امکان پذیر ساخته است. به عبارتی واحدهای مسکونی قدیمی روند فرسایش و تخریب را پشت سر گذاشتند و آنچه از بافت تاریخی باقی مانده است عناصر ساختاری، کوچه ها، معابر قدیمی و واحدهای مسکونی فرسوده و یا بازسازی شده بدون هماهنگی با بناهای مسکونی مجاور و قدیمی شهر و از بین رفتن نقش عناصر مرکز محلات شهر است.

۱-۲. روش تحقیق

به منظور دستیابی به اهداف تحقیق، تکنیک مشاهده، پرسش نامه و مصاحبه با مردم و مسئولان برای جمع آوری آمار و اطلاعات مربوط به ویژگی ها و شاخصهای مسکن انتخاب گردید. ابتدا به بررسی سوابق موضوع، ارزیابی کارهای پژوهشی دیگران پرداخته شد، سپس پرسش نامه های مبتنی بر اهداف و فرضیات و مسئله تحقیق طراحی و برای جمع آوری آمار و اطلاعات با استفاده از پرسش گران کار آزموده آغاز گردید.

۱-۳. جامعه آماری

جامعه آماری کل بافت تاریخی شهر یزد است که شامل ۱۱۲۰۰ واحد مسکونی است (کلانتری، خلیل آباد و حاتمی نژاد سال ۱۳۸۵: ۹۰، از بین واحدهای مسکونی بافت تاریخی، ۱۰٪ از کل (۱۱۲۰ واحد) با استفاده از روش نمونه گیری تصادفی بدون جایگزین انتخاب و با سرپرست خانوارها از طریق پرسش نامه مصاحبه به عمل آمد. سپس پرسشنامه ها پس از کدگذاری در قالب کد پستهای ویژه استخراج و سپس توصیف و تحلیل گردید.

۲. ویژگیهای مسکن

۲-۱. بُعد خانوار

بُعد خانوار در شهر یزد در سال ۱۳۵۵ برابر ۴/۴۱ نفر بوده که در سال ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵ به ترتیب به ۴/۵۳ و ۴/۴۶ نفر رسیده است (جدول شماره ۱):

جدول شماره (۱) بُعد خانوار در شهر یزد

بُعد خانوار	جمعیت	تعداد خانوار	متغیرها سال
۴/۴۰	۱۳۵۹۲۵	۳۰۸۶۱	۱۳۵۵
۴/۵۳	۲۳۰۴۸۳	۵۰۸۰۹	۱۳۶۵
۴/۴۶	۳۲۶۷۷۶	۷۳۲۲۲	۱۳۷۵

مأخذ: مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن،

سالهای ۱۳۵۵، ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵

بُعد خانوار در بافت تاریخی شهر یزد در سال ۱۳۶۵ برابر ۴/۰۹ نفر، در سال ۱۳۷۰ برابر ۳/۸۲ نفر و در سال ۱۳۷۵ برابر ۳/۸۴ نفر بوده است (جدول شماره ۲):

جدول شماره (۲) بُعد خانوار در بافت تاریخی

بُعد خانوار ^(۲)	جمعیت ^(۱)	تعداد خانوار ^(۱)	متغیرها سال
۴/۰۹	۵۱۲۸۲	۱۲۵۳۱	۱۳۶۵
۳/۸۲	۴۷۱۱۴	۱۲۳۱۸	۱۳۷۰
۳/۸۴	۴۶۵۵۳	۱۲۱۰۶	۱۳۷۵

مأخذ: (۱) نگارندگان، تهیه شده بر اساس آمار خام مرکز آمار ایران، سال ۱۳۷۵

(۲) نگارندگان، محاسبه بر اساس اطلاعات موجود

بعد خانوار محله فهادان از ۳/۹ نفر در سال ۱۳۶۵ به ۳/۸ نفر در سال ۱۳۷۵ کاهش یافته است. این مورد در محله گودال مصلی از ۳/۶ نفر به ۳/۵ نفر، در محل شیخداد از ۴/۲ نفر به ۳/۹ نفر، در محله دولت آباد از ۴/۱ نفر به ۳/۶ نفر، در محله گنبدسبز از ۴/۵ نفر به ۴ نفر، در محله گازرگاه از ۴ نفر به ۳/۸ نفر و در محله گودال مصلی از ۳/۸ نفر به ۳/۷ نفر کاهش یافته است (جدول شماره ۳):

جدول شماره (۳) بعد خانوار در محله‌های بافت تاریخی

تعداد خانوار			تعداد خانوار			تعداد جمعیت			متغیرها
۱۳۷۵	۱۳۷۰	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۷۰	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۷۰	۱۳۶۵	محله‌ها
۳/۸	۳/۸	۳/۹	۲۰۸۷	۲۰۷۹	۲۲۶۴	۸۰۵۲	۷۹۰۱	۸۷۸۶	فهادان
۳/۵	۳/۶	۳/۶	۱۰۰۵	۱۰۹۹	۱۱۱۸	۳۵۸۱	۴۰۲۰	۴۰۲۵	گودال مصلی
۳/۹	۴	۴/۲	۲۲۶۹	۲۲۴۲	۲۱۲۸	۸۹۹۷	۸۹۷۰	۹۰۳۸	شیخداد
۳/۶۶	۳/۸	۴/۱	۱۴۳۶	۱۳۷۱	۱۴۲۲	۵۲۶۴	۵۳۲۰	۵۸۳۵	دولت آباد
۴	۴	۴/۵	۲۶۳۹	۲۶۴۵	۲۶۲۱	۱۰۶۱۱	۱۰۶۹۷	۱۱۸۵۲	گنبد سبز
۳/۸	۳/۸	۴	۱۳۱۶	۱۳۲۸	۱۳۸۵	۵۰۴۱	۵۲۱۶	۵۶۰۰	گازرگاه
۳/۷	۳/۷	۳/۸	۱۳۵۴	۱۳۵۱	۱۵۹۳	۵۰۰۷	۵۰۰۰	۶۱۴۶	شش بادگیر
۳/۸۴	۳/۸۲	۴/۰۹	۱۲۱۰۶	۱۲۳۱۸	۱۲۵۳۱	۴۶۵۵۳	۴۷۱۲۴	۵۱۲۸۲	جمع

مأخذ: نگارندگان؛ تهیه شده بر اساس آمار خام مرکز آمار ایران، سال ۱۳۷۵

۲-۲. تعداد واحدهای مسکونی

شهر یزد در سال ۱۳۵۵ دارای ۲۵۹۰۸ واحد مسکونی بوده که در سال ۱۳۶۵ به ۴۵۲۸۲ واحد و در سال ۱۳۷۵ به ۶۷۴۷۲ واحد افزایش یافته است (مرکز آمار ایران،

Archive of SID

سال ۱۳۵۵، ۱۳۶۵ و ۱۳۸۵) نرخ رشد تعداد واحد مسکونی طی دوره ۶۵-۱۳۵۵ برابر ۵/۷ درصد و ۷۵-۱۳۶۵ برابر ۴/۰۶ درصد بوده است.

جدول شماره (۴) تعداد واحد مسکونی در شهر یزد

سال	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	نرخ رشد دوره	نرخ رشد دوره
محدوده	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۶۵ -	۷۵ -
شهر یزد	۲۵۹۰۸	۴۵۲۸۲	۶۷۴۷۲	۴/۰۶	۵/۷

مأخذ: مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن،

سال‌های ۱۳۵۵، ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵

تعداد واحد مسکونی بافت تاریخی یزد در سال ۱۳۷۵ برابر ۱۱۲۰۰ واحد مسکونی فعال بوده است که در مقایسه با سالهای گذشته تعداد آن کاهش یافته است. محله گنبد سبز، شیخداد و فهادان به ترتیب با ۲۳۱۴ واحد، ۲۰۹۵ و ۱۷۵۶ واحد مسکونی بیشترین تعداد واحد مسکونی را دارند می‌باشند. کمترین تعداد واحد مسکونی به محله گودال مصلی با ۱۰۳۷ واحد تعلق دارد.

جدول شماره (۵) تعداد واحد مسکونی در محلات بافت تاریخی در سال ۱۳۷۵

محلات	تعداد واحد مسکونی	درصد
فهادان	۱۷۵۶	۱۵/۷
گودال مصلی	۱۰۳۷	۹/۲
شیخداد	۲۰۹۵	۱۸/۷
دولت‌آباد	۱۳۷۵	۱۲/۳
گنبد سبز	۲۳۱۴	۲۰/۷
گازرگاه	۱۳۳۰	۱۱/۹
شش‌بادگیر	۱۲۹۳	۱۱/۵

۱۰۰	۱۱۲۰۰	جمع
-----	-------	-----

مأخذ: نگارندگان، تهیه شده بر اساس آمار خام مرکز آمار ایران، سال ۱۳۷۵

۲-۳. تراکم کلی ساختمانی

تراکم کلی ساختمانی در مطالعات برنامه‌ریزی از این رو اهمیت دارد که وجود فضاهای باز شهری، (فضاهای ساخته نشده) به نسبتی مطلوب در شهر امکانات زندگی مطلوب را فراهم می‌آورد.

طبق ضوابط موجود، باید درصدی از زمین هر ساختمان به فضای باز اختصاص یابد. علاوه بر آن، فضاهای باز باید در طرحهای شهری منظور شود.

کل سطوح بافت تاریخی یزد بالغ بر ۶۰۷ هکتار است (کلانتری خلیل‌آباد، سال ۱۳۷۸)، از این سطح، حدود ۵۸۲/۹ هکتار مساحت فضاهای ساخته شده و ۲۴/۱ هکتار مساحت فضاهای ساخته نشده است. در سال ۱۳۷۸ در بافت تاریخی شهر یزد تعداد ۱۱۲۰۰ واحد مسکونی موجود بود که مساحت آنها بالغ بر ۴۱۱ هکتار بوده است. بنابراین، سطح متوسط فضاهای ساخته شده نسبت به مساحت کل بافت تاریخی (۶۰۷ هکتار) در حدود ۶۷/۶ درصد است.

مساحت واحدهای ساختمانی در کل بافت ۴۱۱۲۰۰۶ متر مربع و متوسط مساحت زیربنای ساختمانها در حدود ۱۸۲/۴ مترمربع است (کلانتری خلیل‌آباد، سال ۱۳۷۸)، توسط نسبت زیربناها به مساحت کل فضاهای ساخته شده برابر ۴۴/۹ درصد است.

وسیعترین ساختمانها در محله دولت‌آباد با مساحت متوسط ۵۱۹ متر مربع و کوچکترین ساختمانها در محله شیخداد با مساحت متوسط ۲۸۳/۶ متر مربع است. همچنین بیشترین مساحت متوسط زیربناها در محله دولت‌آباد با ۲۷۵/۶ مترمربع و کوچکترین آن در محله گودال مصلی با متوسط مساحت ۱۰۹/۸ به دست آمده است. متوسط نسبت زیربناها به مساحت کل ساختمانها در محله گودال مصلی با ۳۴/۱ درصد پایینترین نسبت و در محله دولت‌آباد با ۵۳/۱ درصد بالاترین نسبت را دارد.

جدول شماره (۶) مساحت ساختمان‌های موجود در بافت تاریخی در سال ۱۳۷۸

تعداد	متوسط مساحت ساختمانها (مترمربع)	نسبت
-------	---------------------------------	------

مساحت زیربناها به کل ساختمانها (درصد)	زیربناها		کل ساختمانها (با حیاط)		
	متوسط مساحت واحد (مترمربع)	مساحت کل (مترمربع)	متوسط مساحت واحد (مترمربع)	مساحت کل (مترمربع)	
۴۴/۹	۱۶۴/۹	۱۸۴۶۸۵۵	۳۶۷/۱	۴۱۱۲۰۰۶	۱۱۲۰۰

مأخذ: نگارندگان، محاسبه و استخراج از پرسشنامه‌های خانوار و کالبدی، سال ۱۳۷۸

جدول شماره (۷) مساحت ساختمانهای موجود در محله‌های بافت تاریخی

در سال ۱۳۷۸

نسبت مساحت زیربنا به کل ساختمانها (درصد)	متوسط مساحت ساختمانها (مترمربع)				تعداد ساختمانها	محله
	زیربنا		کل ساختمانها (با حیاط)			
	متوسط مساحت واحد (مترمربع)	مساحت کل (مترمربع)	متوسط مساحت واحد (مترمربع)	مساحت کل (مترمربع)		
۴۵/۱	۱۸۲/۴	۳۲۰۲۹۴	۴۰۴/۴	۱۱۱۰۹۲۹	۱۷۵۶	فهادان
۳۴/۱	۱۰۹/۸	۱۱۳۸۴۱	۳۲۱/۹	-	۱۰۳۷	گودال مصلی
۳۸/۸	۱۱۰	۲۳۰۵۴۲	۲۸۳/۶	۵۹۴۱۸۰	۲۰۹۵	شیخداد
۵۳/۱	۲۷۵/۶	۳۷۸۹۳۵	۵۱۹	۷۱۳۶۲۵	۱۳۷۵	دولت‌آباد
۴۴/۴	۱۵۴/۸	۳۵۸۲۹۷	۳۴۸/۷	۸۰۶۹۷۵	۲۳۱۴	گنبد سبز
۴۷/۳	۱۴۷/۸	۱۹۶۵۳۱	۳۱۲/۴	۴۱۵۵۰۰	۱۳۳۰	گازرگاه
۴۶/۲	۱۹۲/۱	۲۴۸۴۱۵	۴۱۵/۸	۵۳۷۶۹۵	۱۲۹۳	شش‌بادگیر

مأخذ: نگارندگان، محاسبه و استخراج از پرسش‌نامه‌های خانوار و کالبدی،

سال ۱۳۷۸

جدول شماره (۸) تراکم کلی ساختمانی و فضاهای ساخته شده بافت تاریخی

در سال ۱۳۷۸

فضاهای ساخته شده (زیربناها)			واحدهای ساختمانی		مساحت کل (هکتار)
درصد نسبت به مساحت واحدهای ساختمانی	درصد نسبت به مساحت کل	مساحت (هکتار)	درصد نسبت به مساحت کل	مساحت (هکتار)	
۴۴/۹	۳۰/۴	۱۸۴/۶۸	۶۷/۷	۴۱۱/۲	۶۰۷/۱

مأخذ: نگارندگان، محاسبه و استخراج از پرسش‌نامه‌های کالبدی و خانوار،

سال ۱۳۷۸

جدول شماره (۹) تراکم کلی ساختمانی و فضاهای ساخته شده

در محلات بافت تاریخی

فضاهای ساخته شده (زیربناها)			واحدهای ساختمانی			محلات
درصد نسبت به مساحت کل واحدهای ساختمانی	درصد نسبت به مساحت کل	مساحت (هکتار)	درصد نسبت به مساحت کل	مساحت (هکتار)	مساحت کل (هکتار)	
۴۵/۰۹	۳۵/۸	۳۲/۰۲	۷۹/۳	۷۱/۰۱	۸۹/۵	فهادان
۳۴/۱	۲۱/۵	۱۱/۴	۶۳	۳۳/۴	۵۳	گودال مصلی
۳۸/۸	۲۴/۲	۲۳/۰۵	۶۲/۵	۵۹/۴	۹۵	شیخداد

۵۳/۱	۳۸	۳۷/۹	۷۱/۶	۷۱/۳۶	۹۹/۶	دولت آباد
۴۴/۴	۳۰/۸۶	۳۵/۸	۶۹/۵	۸۰/۷	۱۱۶	گنبد سبز
۴۷/۲	۲۸	۱۹/۶	۵۹/۳	۴۱/۵۵	۷۰	گازرگاه
۴۶/۱	۳۱/۴	۲۴/۸	۶۸/۰۵	۵۳/۷۶	۷۹	شش بادگیر

مأخذ: نگارندگان، محاسبه و استخراج از پرسشنامه‌های کالبدی و خانوار،

سال ۱۳۷۸

۴-۲. طبقات ساختمانی

تراکم ساختمانی در طبقات از مباحث عمده تراکم ساختمانی است که این مورد در بافت تاریخی یزد به گونه‌ای است که ۶۷/۱ درصد ساختمانها یک طبقه، ۲۵/۸۳ درصد دو طبقه و ۷/۰۳ درصد سه طبقه و بیشتر است.

جدول شماره (۱۰) تعداد ساختمانها به تفکیک طبقات ساختمانی در بافت تاریخی در

سال ۱۳۷۸

سه طبقه و بیشتر		دو طبقه		یک طبقه		کل	
درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد
۷/۰۳	۷۸۸	۲۵/۸۳	۲۸۹۴	۶۷/۱	۷۵۱۸	۱۰۰	۱۱۲۰۰

نگارندگان: استخراج از پرسشنامه‌های خانوار، سال ۱۳۷۸

بیشترین درصد ساختمانهای یک طبقه در محله شیخداد با ۷۲/۷ و کمترین درصد در محله گودال مصلی با ۵۶/۴ درصد بوده است. بیشترین درصد ساختمانهای دو و سه طبقه در محله گودال مصلی به ترتیب با ۳۰/۹۵ و ۱۲/۶۳ درصد و کمترین تعداد ساختمانهای دو و سه طبقه و بیشتر در محله شیخداد به ترتیب با ۲۳/۲۰ و ۴/۱ درصد بوده است. عمده‌ترین ساختمانهای محله شیخداد، گازرگاه، گنبد سبز و فهادان یک طبقه‌اند که نسبت هر یک از آنها بیش از ۶۹ درصد کل ساختمانهای موجود در آن محلات است. اما در محلات گودال مصلی و شش بادگیر که منطقه تجاری - اداری و دارای میدانهای

وسیع شهری است اغلب ساختمانها دو طبقه و بیشتر بوده و ساختمانهای یک طبقه در این محله کمترین درصد را نسبت به محلات دیگر دارد.

جدول شماره (۱) تعداد ساختمانها به تفکیک طبقات ساختمانی در محله‌های بافت

تاریخی در سال ۱۳۷۸

سه طبقه و بیشتر	دو طبقه		یک طبقه		کل ساختمانها		محلات	
	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد		
۶/۸	۱۱۹	۲۴/۱	۴۲۴	۶۹/۱	۱۲۱۳	۱۰۰	۱۷۵۶	فهادان
۱۲/۶۳	۱۳۱	۳۰/۹۵	۳۲۱	۵۶/۴۲	۵۸۵	۱۰۰	۱۰۳۷	گودال مصلی
۴/۱	۸۶	۲۳/۲	۸۶	۷۲/۷	۱۵۲۳	۱۰۰	۲۰۹۵	شیخداد
۶/۴	۸۸	۲۸/۷	۳۹۵	۶۴/۹	۸۹۲	۱۰۰	۱۳۷۵	دولت‌آباد
۶/۸	۱۵۷	۲۳/۵	۵۴۴	۶۹/۷	۱۶۱۳	۱۰۰	۲۳۱۴	گنبد سبز
۴/۳	۵۷	۲۴/۲	۳۲۲	۷۱/۵	۹۵۱	۱۰۰	۱۳۳۰	گازرگاه
۱۱/۶	۱۵۰	۳۱/۱	۴۰۲	۵۷/۳	۷۴۱	۱۰۰	۱۲۹۳	شش‌بادگیر

مأخذ: نگارندگان، استخراج از پرسش‌نامه‌های خانوار و کالبدی، سال ۱۳۷۸

۳. شاخصهای کمی

شاخصهای کمی مسکن یا شاخص‌های تراکم در واحدهای مسکونی، برای بیان میزان کفایت واحدهای مسکونی موجود مورد استفاده قرار می‌گیرد و معمولاً به صورت متوسط خانوار بر واحد مسکونی، میانگین اتاق در واحد مسکونی، تراکم نفر در اتاق و ... بیان می‌شود که استفاده از هر یک از آنها ویژگی‌های خاصی را به دنبال دارد.

۳-۱. تراکم خانوار در واحد مسکونی

این شاخص بیانگر نسبت خانوارها به واحدهای مسکونی موجود بوده و معمولترین شاخص در برآورد کمبود تعداد واحد مسکونی است. بدین صورت که با استاندارد قراردادن یک واحد مسکونی برای یک خانوار تعداد کمبود مسکن تعیین می‌گردد. متوسط این تراکم در شهر یزد در سال ۱۳۵۵ برابر ۱/۱۹ بوده که در سال ۱۳۶۵ به ۱/۱۲

Archive of SID

و در سال ۱۳۷۵ به ۱/۰۸ رسیده است که گویای افزایش تعداد واحد مسکونی موجود است.

در بافت تاریخی شهر یزد این شاخص در سال ۱۳۶۵ برابر ۱/۱۱ و در سال ۱۳۷۵ برابر ۱/۰۸ بوده است.

جدول شماره (۱۲) تراکم خانوار در واحد مسکونی شهر یزد

تراکم خانوار در واحد مسکونی	تعداد واحد مسکونی	تعداد خانوار	متغیرها سال
۱/۱۹	۲۵۹۰۸	۳۰۸۶۱	۱۳۵۵
۱/۱۲	۴۵۲۸۲	۲۰۸۰۹	۱۳۶۵
۱/۰۸	۶۷۴۷۲	۷۳۲۲۲	۱۳۷۵

مأخذ: مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن،

سال‌های ۱۳۵۵، ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵

این تراکم در واحد مسکونی در محله‌های بافت تاریخی شهر یزد از حداقل ۰/۹۶ در گودال مصلی تا حداکثر ۱/۱۸ در محله فهادان متفاوت است. این تراکم در محله شیخداد ۱/۰۸، در محله دولت‌آباد ۱/۰۴، در محله گنبد سبز ۱/۱۴، در محله گازرگاه ۰/۹۸ و در محله شش بادگیر ۱/۰۴ بوده است (جدول شماره ۱۳):

جدول شماره (۱۳) تراکم خانوار در واحد مسکونی محله‌های بافت تاریخی

در سال ۱۳۷۸

تراکم ^(۲)	تعداد واحد مسکونی	تعداد خانوار ^(۱)	متغیرها سال
۱/۱۸	۱۷۵۶	۲۰۸۷	فهادان
۰/۹۶	۱۰۳۷	۱۰۰۵	گودال مصلی
۱/۰۸	۲۰۹۵	۲۲۶۹	شیخداد
۱/۰۴	۱۳۷۵	۱۴۳۶	دولت‌آباد

۱/۱۴	۲۳۱۴	۲۶۳۹	گنبد سبز
۰/۹۸	۱۳۳۰	۱۳۱۶	گازرگاه
۱/۰۴	۱۲۹۳	۱۳۵۴	شش بادگیر
۱/۰۸	۱۱۲۰۰	۱۲۱۰۶	جمع

(۱) نگارندگان، تهیه شده بر اساس آمار خام مرکز آمار ایران، سال ۱۳۷۵

(۲) نگارندگان، محاسبه بر اساس اطلاعات موجود

۳-۲. تراکم نفر در واحد مسکونی

تراکم نفر در واحد مسکونی، یعنی تعداد نفرات در هر واحد مسکونی که شاخص مهمی در تعداد کمبود واحد مسکونی و وضعیت رفاه خانوارها از نظر فضاهای مسکونی است. این تراکم در شهر یزد برابر ۴ نفر و در بافت تاریخی برابر ۴/۱۶ نفر است.

جدول شماره (۱۴) تراکم نفر در واحد مسکونی بافت تاریخی

تراکم (نفر در واحد مسکونی) (۳)	جمعیت (۲)	تعداد واحدهای مسکونی (۱)	متغیرها / سال
۴/۱۶	۴۶۵۵۳	۱۱۲۰۰	۱۳۷۵

مأخذ: (۱) استخراج از پرسشنامه‌های خانوار، سال ۱۳۷۸

(۲) تهیه شده بر اساس آمار خام مرکز آمار ایران، سال ۱۳۷۵

(۳) محاسبه بر اساس اطلاعات موجود

تراکم نفر در واحد مسکونی در محله‌های بافت تاریخی متفاوت است. این تراکم در محله فهادان برابر ۴/۵ نفر، در محل گودال مصلی ۳/۴ نفر، در محله شیخداد ۴/۲ نفر، در محله دولت‌آباد ۳/۸ نفر، در محله گنبد سبز ۴/۶ نفر، در محله گازرگاه ۳/۸ نفر و در محله شش بادگیر ۳/۹ نفر بوده است.

جدول شماره (۱۵) تراکم نفر در واحد مسکونی محله‌های بافت تاریخی

در سال ۱۳۷۵

تراکم (۲)	جمعیت (۱)	واحدهای	متغیرها
-----------	-----------	---------	---------

محلها	مسکونی ^(۲)		
فهادان	۱۷۵۶	۸۰۵۲	۴/۵
گودال مصلی	۱۰۳۷	۳۵۸۱	۳/۴
شیخداد	۲۰۹۵	۸۹۹۷	۴/۲
دولت آباد	۱۳۷۵	۵۲۶۴	۳/۸
گنبد سبز	۲۳۱۴	۱۰۶۱۱	۴/۶
گازرگاه	۱۳۳۰	۵۰۴۱	۳/۸
شش بادگیر	۱۲۹۳	۵۰۰۷	۳/۹
جمع	۱۱۲۰۰	۴۶۵۵۳	۴/۱

مأخذ: (۱) نگارندگان، استخراج از آمار خام مرکز آمار ایران، سال ۱۳۷۵

(۲) نگارندگان، استخراج از پرسش نامه های خانوار و کالبدی، سال ۱۳۷۸

۳-۳. تراکم اتاق در واحد مسکونی

این شاخص به جهت شناخت سهم هر خانوار یا افراد آن از فضاهای تفکیک شده مسکن و روند تحولات فضاهای زیستی یک خانه به کار می آید. افزایش متوسط تعداد اتاق در خانه فارغ از اینکه در هر خانه چند خانوار ساکن باشند نشان دهنده بهبود رفاه زیستی ساکنان آن می تواند باشد.

تراکم اتاق در واحد مسکونی شهر یزد در سال ۱۳۵۵ برابر ۳/۶۳ اتاق بوده که در سال ۱۳۶۵ به ۴ اتاق و در سال ۱۳۷۵ به ۴/۱۱ افزایش یافته است.

این تراکم در بافت تاریخی شهر یزد در سال ۱۳۷۷ برابر ۳/۲ اتاق بوده است و در محله های بافت تاریخی متفاوت است؛ به طوری که در محله فهادان با متوسط ۳/۴ اتاق بیشترین و در محله گودال مصلی با متوسط ۳/۴ اتاق کمترین تراکم را دارد (جدول شماره ۱۶)

جدول شماره (۱۶) تراکم اتاق در واحد مسکونی محلات بافت تاریخی

در سال ۱۳۷۸

متغیرها	تعداد واحد مسکونی ^(۱)	تعداد اتاق ^(۱)	تراکم ^(۲)
محلها	مسکونی ^(۱)	اتاق ^(۱)	تراکم ^(۲)
فهادان	۱۷۵۶	۵۹۷۱	۳/۴

۳	۳۱۱۱	۱۰۳۷	گودال مصلی
۳/۲	۶۷۴۲	۲۰۹۵	شیخداد
۳/۱	۴۲۶۵	۱۳۷۵	دولت آباد
۳/۲	۷۴۲۸	۲۳۱۴	گنبد سبز
۳/۱	۴۱۲۳	۱۳۳۰	گازرگاه
۳/۰۹	۴۰۰۸	۱۲۹۳	شش بادگیر
۳/۱۸	۳۵۶۵۲	۱۱۲۰۰	جمع

مأخذ: (۱) استخراج از پرسش‌نامه‌های کالبدی، سال ۱۳۷۸
(۲) محاسبه از اطلاعات و آمار موجود

۴-۳. تراکم نفر در اتاق

این شاخص بیانگر متوسط اتاق در اختیار هر نفر و معیاری جهت ارزیابی درجه مطلوبیتهای رفاهی افراد در خانه است. حد متعارف آن یک اتاق برای هر نفر است. آمار موجود بیانگر بهبود این شاخص در شهر یزد و بافت تاریخی است.

تراکم نفر در اتاق در شهر یزد در سال ۱۳۵۵ برابر ۱/۴۲ نفر بوده که در سال ۱۳۶۵ به ۱/۲۸ نفر و در سال ۱۳۷۵ به ۱/۱۵ نفر رسیده است.

تراکم نفر در اتاق در بافت تاریخی شهر یزد برابر ۱/۳ نفر است که در مقایسه با شهر یزد تراکم بیشتر است.

تراکم نفر در اتاق در محله فهادان و شیخداد هر کدام ۱/۳ نفر، در محله گودال مصلی ۱/۱۵ نفر، در محله دولت‌آباد، گازرگاه و شش بادگیر هر کدام ۱/۲ نفر و در محله گنبد سبز ۱/۴ نفر است.

اشکال استفاده از این شاخص این است که ضمن عدم بیان ویژگیهای فیزیکی مسکن و اتاق خصوصیات جمعیتی خانوار نیز بر نیاز آن تأثیر می‌گذارد. به طوری که اگر برای یک خانواده ۴ نفره با یک زن و شوهر و با دو فرزند هم‌جنس یک واحد مسکونی ۲ اتاقه کافی است، ولی برای یک خانواده ۴ نفره با زن و شوهر و دو فرزند از جنس مخالف این تعداد اتاق کافی نیست (رضی‌زاده، ۱۳۷۳: ۲۳۹).

۵-۳. متوسط مساحت اتاقها

Archive of SID

این شاخص بیانگر سطح متوسط مساحت اتاقها در هر واحد مسکونی است. متوسط مساحت اتاقها در واحد مسکونی شهر یزد حدود ۱۰ متر و در بافت تاریخی شهر یزد در سال ۱۳۷۸ برابر ۱۳/۱ متر بوده است. البته اتاق ۳/۵ متری تا ۶۴ متری نیز مشاهده شده است.

متوسط مساحت اتاقها در محله شش بادگیر ۱۳/۹ متر، در محله گازرگاه ۱۳/۵ متر، در محله گنبد سبز ۱۳/۳ متر، در محله فهادان ۱۲/۸۵ متر بوده است (جدول شماره ۱۷):

جدول شماره (۱۷) نسبت خانوار در واحد مسکونی و نفر در اتاق بافت تاریخی

شهر یزد در سال ۱۳۷۸

متوسط مساحت اتاقها (مترمربع)	نسبت نفرات به اتاقها			نسبت خانوار به واحد مسکونی		
	متوسط مساحت اتاقها	تعداد اتاقها	متوسط نفرات در اتاقها	تعداد جمعیت ساکن	تعداد خانوارها	متوسط خانوار در واحد مسکونی
(۳)	(۲)	(۲)	(۳)	(۱)	(۱)	(۳)

ان	۲۰۸۷	۱۷۵۶	۱/۱۸	۸۰۵۲	۵۹۷۱	۱/۳	۵۹۷۱	۵۹۷۱	۱۲/۸۵
ال	۱۰۰۵	۱۰۳۷	۰/۹۷	۳۵۸۱	۳۱۱۱	۱/۱۵	۳۱۱۱	۳۱۱۱	۱۲/۱
ی	۲۲۶۹	۲۰۹۵	۱/۰۸	۸۹۹۷	۶۷۴۶	۱/۳	۶۷۴۶	۶۷۴۶	۱۲
داد	۱۴۳۶	۱۳۷۵	۱/۰۴	۵۲۶۴	۴۲۶۵	۱/۲	۴۲۶۵	۴۲۶۵	۱۲/۲
آباد	۲۶۳۹	۲۳۱۴	۱/۱۴	۱۰۶۱۱	۷۴۲۸	۱/۴	۷۴۲۸	۷۴۲۸	۱۳/۳
سبز	۱۳۱۶	۱۳۳۰	۰/۹۸	۵۰۴۱	۴۱۲۳	۱/۲	۴۱۲۳	۴۱۲۳	۱۳/۵
گاه	۱۳۵۴	۱۲۹۳	۱/۰۴	۵۰۰۷	۴۰۰۸	۱/۲	۴۰۰۸	۴۰۰۸	۱۳/۹
س	۱۲۱۰۶	۱۱۲۰۰	۱/۰۸	۴۶۵۵۳	۳۵۶۵۲	۱/۳	۳۵۶۵۲	۳۵۶۵۲	۱۳/۱
یر									
رده									
ت									
ی									

مأخذ: (۱) تهیه شده بر اساس آمار خام مرکز آمار ایران، سال ۱۳۷۵

(۲) محاسبه بر اساس اطلاعات موجود

(۳) استخراج از پرسشنامه‌های خانوار، سال ۱۳۷۸

۳-۶. سرانه‌ها زمین شهری و مسکونی

شاخص سرانه زیربنای مسکونی و شهری به دلیل اینکه اطلاعات مربوط به کل زیربنای موجود تهیه نمی‌گردد، معمولاً مورد استفاده قرار نمی‌گیرد و می‌توان همانند سایر شاخصها اقدام به برآورد آن نمود. سرانه زمین شهری و زمین مسکونی در شهر یزد به ترتیب برابر ۱۶۰/۵ و ۱۰۰ متر است. این شاخص در بافت تاریخی کمتر است و سرانه زمین شهری در بافت تاریخی شهر یزد ۱۲۹/۳ متر است. همچنین سرانه زمین مسکونی برابر ۸۸/۳ متر است (جدول شماره ۱۸):

جدول شماره (۱۸) تراکم و سرانه‌های بافت تاریخی شهر یزد در سال ۱۳۷۵

مساحت	مساحت	تراکم	تراکم	سرانه	سرانه	جمعیت
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Archive of SID

سال (^۱)۱۳۷۵	زمین مسکونی (مترمربع) (۳)	زمین شهری (مترمربع) (۳)	خالص (نفر در هکتار) (۳)	ناخالص (نفر در هکتار) (۳)	مسکونی (مترمربع) (^۲)	(مترمربع) ^(۱)
۴۶۵۵۳	۸۸/۳	۱۲۹/۳	۱۱۳/۲	۷۷/۳	۴۱۱۲۰۶	۶۰۲۱۰۰۰

مأخذ: (۱) تهیه شده بر اساس آمار خام مرکز آمار ایران، سال ۱۳۷۵

(۲) محاسبات نگارندگان با توجه به نقشه‌های تهیه شده در برنامه Autocad

(۳) محاسبه بر اساس آمار و اطلاعات موجود

سرانه زمین شهری و زمین مسکونی در محله دولت‌آباد به ترتیب با ۱۸۹/۲ متر و ۱۳۵/۵ متر بیشترین سرانه و در محله گنبد سبز با ۱۰۹/۳ و ۷۶ متر کمترین سرانه را دارد (جدول شماره ۱۹):

جدول شماره (۱۹) جمعیت، تراکم و سرانه‌ها در بافت تاریخی شهر یزد

بر حسب محلات در سال ۱۳۷۵

جمعیت سال (^۱)۱۳۷۵	سرانه زمین مسکونی (مترمربع) (۳)	سرانه زمین شهری (مترمربع) (۳)	تراکم خالص (نفر در هکتار) (۳)	تراکم ناخالص (نفر در هکتار) (۳)	مساحت مسکونی (مترمربع) ^(۱)	مساحت (مترمربع) (^۱)	متغیرها
							محله‌ها
۸۰۵۲	۸۸/۲	۱۱۱/۱	۱۱۳/۴	۸۹/۹	۷۱۰۱۸۶	۸۹۵۰۰۰	فهادان
۳۵۸۱	۹۳/۲	۱۴۸	۱۰۷/۵	۶۷/۵	۳۳۳۸۴۵	۵۳۰۰۰۰	گودال مصلی
۸۹۹۷	۶۶	۱۰۵/۵	۱۵۱/۵	۹۴/۷	۵۹۴۱۸۰	۹۵۰۰۰۰	شیخداد
۵۲۶۴	۱۳۵/۵	۱۸۹/۲	۷۳/۸	۵۲/۸	۷۱۳۶۲۵	۹۹۶۰۰۰	دولت‌آباد
۱۰۶۱۱	۷۶	۱۰۹/۳	۱۳۱/۵	۹۱/۵	۸۰۶۹۷۵	۱۱۶۰۰۰۰	گنبد سبز

۵۰۴۱	۸۲/۴	۱۳۸/۹	۱۲۱/۵	۷۲	۴۱۵۵۰۰	۷۰۰۰۰۰	گازرگاه
۵۰۰۷	۱۰۷/۴	۱۵۷/۸	۹۳/۲	۶۳/۴	۵۳۷۶۹۵	۷۹۰۰۰۰	شش بادگیر
۴۶۵۵۳	۸۸/۳	۱۲۹/۳	۱۱۳/۲	۷۷/۳	۴۱۱۲۰۰۶	۶۰۷۱۰۰۰	بافت تاریخی

مأخذ: (۱) تهیه شده بر اساس آمار خام مرکز آمار ایران، سال ۱۳۷۵

(۲) محاسبات نگارندگان با توجه به نقشه‌های تهیه شده در برنامه‌ی Autocad

(۳) محاسبه بر اساس آمار و اطلاعات موجود

۴. شاخص‌های کیفی

کیفیت مسکن از نظر تأثیری که بر سلامت، ایمنی و شرایط مناسب زیستی برجای می‌گذارد، تأثیر مستقیم با درجه توان مالی و درآمد مردم دارد. این شاخص شامل عواملی همچون نوع مصالح، کیفیت و عمر بنا، عمر ساختمان، شیوه‌های تکنولوژی ساخت و تأسیسات مورد نیاز است.

۱- ۴. نوع مصالح ساختمانی

یکی از عناصر عمده در ساخت مسکن، مصالح مورد استفاده است که در کیفیت و دوام آنها تأثیر تعیین کننده‌ای دارد. انتخاب مصالح با توجه به اوضاع اقلیمی و وضعیت تولید مصالح و سبک معماری آن در احداث واحدهای مسکونی اهمیت به سزایی دارند. نوع مصالح ساختمانی به کار رفته در ساختمانهای شهر یزد از اسکلت فلزی تا خشت و گل متفاوت است. در سال ۱۳۵۵ حدود ۶۸ درصد واحدها از خشت و گل بوده که در سال ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵ به ترتیب به ۳۰/۷ و ۱۱/۷ کاهش یافته است. همچنین درصد واحدهایی که از آجر و آهن ساخته شده‌اند از ۲۹/۷ درصد در سال ۱۳۵۵ به ترتیب به ۶۵/۲ درصد و ۷۷/۱ درصد در سال ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵ افزایش یافته است (جدول شماره ۲۰):

جدول شماره (۲۰) نوع مصالح به کار رفته در واحدهای مسکونی

نوع مصالح	اسکلت فلزی	آجر و آهن	سنگ و آهن	آجر و چوب	سنگ و چوب	بلوک سیمانی	چوب	خشت و چوب	خشت و گل	سایر	سال
	۰/۱۵	۲۹/۷	۰/۱۲	۰/۰۸	۰/۰۱	۰/۰۱	-	-	۶۸/۰۶	۲/۰۵	۱۳۵۵
	۰/۲۵	۶۵/۲	۰/۱۹	۰/۲	۲/۳	۰/۱	-	-	۳۰/۷۶	۱	۱۳۶۵
	۱/۴	۷۷/۱	۱/۱	۰/۸۷	۲/۷	۴/۱	-	-	۱۱/۷	۱	۱۳۷۵

مأخذ: مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن، سالهای

۱۳۵۵، ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵

در بافت تاریخی شهر یزد در سال ۱۳۴۵، ۸۹/۱ درصد واحدهای مسکونی از خشت و گل بوده که در سال ۱۳۷۷ به ۵۳/۵ درصد کاهش یافته است. همچنین درصد واحدهای ساخته شده از آجر و آهن از ۸/۷ درصد به ۴۱/۶ درصد افزایش یافته است (جدول شماره ۲۱):

جدول شماره (۲۱) نوع مصالح به کار رفته در واحدهای مسکونی بافت تاریخی

نوع مصالح	خشت و گل		آجر و آهن		آجر و تیرچه و بلوک		ترکیبی و سایر		جمع		سال
	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	
	۱۰۵۴۹	۸۹/۱	۱۰۲۹	۸/۷	۸۱	۰/۷۶	۱۷۹	۱/۴۴	۱۱۸۳۸	۱۰۰	۱۳۴۵ ^(۱)
	۶۰۰۳	۵۳/۵۶	۴۶۶۰	۴۱/۶	۱۰۱	۰/۹	۴۳۶	۳/۹	۱۱۲۰۰	۱۰۰	۱۳۷۸ ^(۲)

مأخذ: ۱- مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن، سال ۱۳۴۵

۲- نگارندگان استخراج از پرسش‌نامه‌های خانوار، سال ۱۳۷۸

در محلات بافت تاریخی شهر یزد تعداد ساختمانهای خشت و گلی متفاوت است. در محله گودال مصلی و شیخداد ساختمانهای خشت و گلی به ترتیب با ۵۵/۷ درصد و

۵۴/۶ درصد بالاترین نسبت و در محلات شش بادگیر و گنبد سبز به ترتیب با ۵۲/۱ درصد و ۵۳/۴ درصد کمترین نسبت را به خود اختصاص داده است. بالعکس ساختمانهای آجری و آهنی در محله فهادان و محله دولت آباد به ترتیب به ۴۳/۵ درصد و ۴۳/۴۱ درصد بالاترین نسبت و در محله گودال مصلی و شیخداد با ۳۸/۷ درصد و ۳۹/۷ درصد کمترین نسبت را به خود اختصاص داده است (جدول شماره ۲۲):

جدول شماره (۲۲) نوع مصالح عمده مصرفی ساختمانهای بافت تاریخی

در سال ۱۳۷۸

جمع		ترکیبی و سایر		آجر، تیرچه و بلوک		آجر و آهن		خشت و گل		نوع مصالح	
										محله	
درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد		
۱۰۰	۱۷۵۶	۴/۰۴	۷۱	۰/۷۴	۱۳	۴۳/۵	۷۶۴	۵۱/۷	۹۰۹	فهادان	
۱۰۰	۱۰۳۷	۴/۸	۵۰	۰/۷۷	۸	۳۸/۷	۴۰۱	۵۵/۷	۵۷۸	گودال مصلی	
۱۰۰	۲۰۹۵	۴/۵	۹۴	۱/۱	۲۴	۳۹/۷	۸۳۲	۵۴/۶	۱۱۴۵	شیخداد	
۱۰۰	۱۳۷۵	۱/۷۴	۲۴	۰/۶	۸	۴۳/۴۱	۵۹۷	۵۴/۲۵	۷۴۶	دولت آباد	
۱۰۰	۲۳۱۴	۴/۲	۹۷	۱/۲۳	۳۱	۴۱/۰۵	۹۵۰	۵۳/۴	۱۲۳۶	گنبد سبز	
۱۰۰	۱۳۳۰	۳/۶	۴۸	۰/۶۸	۹	۴۱/۹۵	۵۵۸	۵۳/۷۵	۷۱۵	گازرگاه	
۱۰۰	۱۲۹۳	۴/۰۲	۵۲	۰/۶۱	۸	۴۳/۲۳	۵۵۹	۵۲/۱۲	۶۷۴	شش بادگیر	

مأخذ: نگارندگان، استخراج از پرسشنامه‌های خانوار، سال ۱۳۷۸

۲-۴. میانگین عمر بناها

یکی از شاخصهایی که در بررسی و ارزیابی کیفی بناها اهمیت دارد، عمر ساختمان و سال اتمام بنای آن است و نشان می‌دهد چند درصد از بناهای موجود قابلیت سکونت داشته و چند درصد به دلیل اتمام عمر مفید بنا از رده سرمایه‌های موجود خارج می‌گردد.

Archive of SID

در شهر یزد عمر بناها متفاوت است به طوری که ۱۱/۸ درصد آنها کمتر از ۵ سال، ۱۸/۹ درصد بین ۵-۹ سال، ۳۱/۷ درصد بین ۱۰-۲۹ سال، ۲۷/۴ درصد بین ۳۰-۵۹ سال و ۱۰/۲ درصد بیش از ۶۰ سال عمر دارند.

در بافت تاریخی شهر یزد ۹/۴ درصد بناها کمتر از پنج سال، ۱۱/۶ درصد ساختمان‌ها ۵ تا ۹ سال، ۱۵/۲ درصد ۱۰-۲۹ سال، ۲۶/۲ درصد ۳۰-۵۹ سال و ۳۷/۶ درصد بیش از ۶۰ سال قدمت دارند.

جدول شماره (۲۳) قدمت ابنیه بافت تاریخی در سال ۱۳۷۸

سال	درصد
کمتر از ۵ سال	۹/۴
۵-۹	۱۱/۶
۱۰-۲۹	۱۵/۲
۳۰-۵۹	۲۶/۲
بیش از ۶۰ سال	۳۷/۶
جمع	۱۰۰

مأخذ: نگارندگان، استخراج از پرسش‌نامه‌های خانوار، سال ۱۳۷۸

در محلات بافت تاریخی قدمت بناها متفاوت است. در محله فهادان ۵۲/۸ درصد ساختمانها و در محله گودال مصلی ۵۰/۲ درصد ساختمانها بیش از ۶۰ سال عمر دارند. ۱۳/۱ درصد ساختمانها در محله گازرگاه، کمتر از ۵ سال عمر دارند (جدول شماره ۲۴):

جدول شماره ۲۴: قدمت ابنیه در محلات بافت تاریخی در سال ۱۳۷۸

متوسط بافت تاریخی	شش بادگیر	گازرگاه	گنبد سبز	دولت آباد	شیخداد	گودال مصلی	فهادان	محلله‌ها سال
۹/۴	۱۱/۳	۱۳/۱	۱۲/۶	۹/۴	۷/۹	۷/۴	۴/۱	کمتر از ۵ سال
۱۱/۶	۱۶/۴	۱۵/۸	۱۶/۳	۱۳/۱	۶/۴	۶/۳	۷/۲	۵ - ۹
۱۵/۲	۱۸/۱	۲۳/۷	۱۸/۸	۱۶/۳	۱۱/۳	۱۰/۸	۷/۴	۲۹ - ۱۰
۲۶/۲	۲۴/۳	۲۱/۴	۲۹/۳	۲۴/۲	۳۰/۱	۲۵/۳	۲۸/۵	۵۹ - ۳۰
۳۷/۶	۲۹/۹	۲۶	۲۳	۳۷	۴۴/۳	۵۰/۲	۵۲/۸	بیش از ۶۰ سال
۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	جمع

مأخذ: نگارندگان، استخراج از پرسش‌نامه‌های خانوار و کالبدی، سال ۱۳۷۸

۳ - ۴. کیفیت بناها

یکی دیگر از معیارهای مورد استفاده در بررسی وضعیت مسکن، کیفیت بناهاست. بناها از نظر کیفی به نوساز، مرمتی تخریبی و با ارزش قابل تفکیک است. در بافت تاریخی شهر یزد از کل واحدهای مسکونی موجود ۲/۶ درصد با ارزش، ۴۸/۸ درصد مرمتی، ۳۴/۱ درصد نوساز و ۱۰/۵ درصد تخریبی بوده است (جدول شماره ۲۵):

جدول شماره (۲۵) کیفیت ابنیه بافت تاریخی در سال ۱۳۷۸

با ارزش	مرمتی	نوساز	تخریبی	مخروبه	جمع
---------	-------	-------	--------	--------	-----

درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد
۱۰۰	۱۱۲۰۰	۴	۴۴۵	۱۰/۵	۱۱۷۸	۳۴/۱	۳۸۲۳	۴۷/۸	۵۴۶۶	۲/۶	۲۷۸

مأخذ: نگارندگان، استخراج از پرسشنامه‌های خانوار سال ۱۳۷۸

در میان محلات بافت تاریخی در محله گنبد سبز بیشترین حرکت نوسازی و مرمت در جریان بوده است. در این محله ۴۳/۱ درصد ساختمانها نوسازی و مرمت شده‌اند. بیشترین درصد ساختمانهای با ارزش در محله گازرگاه (۹/۷ درصد)، بیشترین ساختمانهای مرمتی در محله شش بادگیر (۵۹ درصد)، بیشترین ساختمانهای تخریبی در محله گنبد سبز (۱۵/۴ درصد) و بیش‌ترین ساختمان‌های مخروبه در محله شش بادگیر (۱۲ درصد) قرار دارند (جدول شماره ۲۶):

جدول شماره (۲۶) کیفیت ابنیه در محلات بافت تاریخی در سال ۱۳۷۸

کیفیت محلها	با ارزش		مرمتی		نوساز		تخریبی		مخروبه		جمع	
	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد
فهادان	۲/۸	۷۷۹	۴۴/۴	۶۷۶	۳۸/۴	۱۹۴	۱۰/۹	۵۶	۳/۲	۱۷۵۶	۱۰۰	۱۷۵۶
گودال مصلی	۵	۵۰۶	۴۸/۸	۳۶۲	۳۴/۹	۶۵	۶/۳	۵۲	۵	۱۰۳۷	۱۰۰	۱۰۳۷
شیخداد	۰/۰۹	۱۱۶۵	۵۵/۶	۶۸۵	۳۲/۷	۲۱۵	۱۰/۳	۲۸	۱/۳	۲۰۹۵	۱۰۰	۲۰۹۵
دولت آباد	۰/۳۶	۶۳۵	۴۶/۴	۵۲۷	۳۸/۴	۱۷۱	۱۲/۸	۳۱	۲/۶	۱۳۷۵	۱۰۰	۱۳۷۵
گنبد سبز	۰/۳۹	۸۷۸	۳/۷۸	۹۹۹	۴۳/۱	۳۵۷	۱۵/۴	۶۱	۲/۶	۲۳۱۴	۱۰۰	۲۳۱۴
گازرگاه	۹/۷	۷۲۹	۷/۳۵	۳۶۷	۲۷/۶	۴۳	۳/۸	۶۲	۴/۷	۱۳۳۰	۱۰۰	۱۳۳۰
شش بادگیر	۳	۷۶۳	۵۹	۲۰۷	۶	۱۲۹	۱۰	۱۵۵	۱۲	۱۲۹۳	۱۰۰	۱۲۹۳

کل محدوده	۷۷۲	۶/۲	۱۶۳۵	۷/۷	۲۲۷۲	۱/۳۳	۷/۱۱	۵/۱	۵۳۳	۳	۰۰۱۱	۰۰۱
بافت												
تاریخی												

مأخذ: نگارندگان، استخراج از پرسشنامه‌های خانوار، سال ۱۳۷۸

۴-۴. نحوه تصرف مسکن

چگونگی و نحوه تصرف واحدهای مسکونی از سوی خانوارهای ساکن در آن یکی دیگر از شاخصهای مورد استفاده در ارزیابی وضعیت مسکن است. تحولات نشان می‌دهد که گرایش شدیدی به سوی مالکیت واحدهای مسکونی دیده می‌شود.

در شهر یزد در سال ۱۳۵۵ حدود ۷۶/۲ درصد ساختمانها ملکی، ۱۱/۶ درصد اجاره‌ای و ۱۲/۴ درصد سایر و اظهار نشده بوده است. در سال ۱۳۶۵ حدود ۷۰/۷ درصد ملکی، ۱۴/۵ درصد اجاره‌ای و ۱/۶ درصد در برابر خدمت و ۱۳ درصد سایر و اظهار نشده بوده است. در سال ۱۳۷۵ این درصدها به ترتیب به ۷۳/۹ درصد، ۱۵/۷ درصد، ۰/۹۷ درصد و ۹/۳۳ درصد رسیده است. به عبارتی درصد واحدهای ملکی و اجاره‌ای افزایش و واحدهای در برابر خدمت و سایر و اظهار نشده کاهش یافته است (جدول شماره ۲۷):

جدول شماره (۲۷) نحوه تصرف مسکن در شهر یزد

نحوه تصرف سال	ملکی	اجاره‌ای	در برابر خدمت	سایر	جمع
۱۳۵۵	۷۶/۲	۱۱/۶	-	۱۲/۴	۱۰۰
۱۳۶۵	۷۰/۷	۱۴/۵	۱/۶	۱۳	۱۰۰
۱۳۷۵	۷۳/۹	۱۵/۷	۰/۹۷	۹/۳۳	۱۰۰

مأخذ: مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن، سالهای

۱۳۵۵، ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵

در بافت تاریخی شهر یزد از کل واحدهای مسکونی ۶۶/۲ درصد ملکی، ۲۰/۲ درصد اجاره‌ای، ۳/۴ درصد در برابر خدمت، ۷/۳ درصد مجانی و ۲/۸ درصد سایر و اظهار نشده بوده است.

جدول شماره (۲۸) نحوه تصرف مسکن در بافت تاریخی در سال ۱۳۷۸

ملکی		اجاره‌ای		در برابر خدمت		مجانی		سایر		جمع	
تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد
۷۴۱۴	۶۶/۲	۲۲۶۵	۲۰/۲	۳۸۲	۳/۴	۸۲۲	۷/۳	۳۱۷	۲/۸	۱۱۲۰۰	۱۰۰

مأخذ: نگارندگان، استخراج از پرسش‌نامه‌های کالبدی، سال ۱۳۷۸

بالاترین درصد واحدهای اجاره‌ای در محله گودال مصلی (۲۳/۴ درصد) و پایینترین آن در محله فهادان (۱۷/۹ درصد) بوده است. محله فهادان با ۱۲/۳ درصد و محله گازرگاه با ۳/۹ درصد بیشترین و کمترین درصد واحدهای مجانی و محله گودال مصلی با ۴/۸ درصد و محله دولت‌آباد با ۲/۱ درصد بیشترین و کمترین درصد واحدهای در برابر خدمت را دارا هستند. دیگر انواع تصرف شامل سایر و اظهار نشده (وقفی و ...) است که این نوع واحدها بیشتر در محله گازرگاه (۵/۷ درصد) وجود دارد (جدول شماره ۲۹):

جدول شماره (۲۹) نحوه تصرف مسکن در محله‌های مختلف بافت تاریخی

در سال ۱۳۷۸

محلّه	تعداد کل واحدهای مسکونی	ملکی	اجاره‌ای	در برابر خدمت	مجانی	سایر و اظهار نشده
-------	-------------------------	------	----------	---------------	-------	-------------------

۴-۵. نوع واحدهای مسکونی

منظور از نوع واحدهای مسکونی واحدهای معمولی و آپارتمانی است که در بافت تاریخی و محلات بافت تاریخی مورد بررسی قرار می‌گیرد.
در بافت تاریخی شهر یزد خانه‌های معمولی ۶۷/۱ درصد و خانه‌های آپارتمانی ۳۲/۹ درصد واحدهای مسکونی را تشکیل می‌دهند (جدول شماره ۳۰):

جدول شماره (۳۰) نوع واحدهای مسکونی در بافت تاریخی در سال ۱۳۷۸

معمولی		آپارتمانی*		جمع	
تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد
۷۵۱۸	۶۷/۱	۳۶۸۲	۳۲/۹	۱۱۲۰۰	۱۰۰

مأخذ: نگارندگان، استخراج از پرسشنامه‌های خانوار، سال ۱۳۷۸

• منظور خانه‌های دو طبقه و بیشتر است.

نسبت خانه‌های معمولی در محله شیخداد و محله گازرگاه به ترتیب با ۷۲/۷ درصد و ۷۱/۵ درصد بالاترین و در محله شش بادگیر و گودال مصلی به ترتیب با ۵۷/۳ درصد و ۵۶/۴ درصد پایینترین درصد را در بافت دارا است. خانه‌های آپارتمانی در محله گودال مصلی و شش بادگیر با ۴۳/۵۸ درصد و ۴۲/۷ درصد بالاترین درصد را دارا هستند (جدول شماره ۳۱):

جدول شماره (۳۱) نوع واحدهای مسکونی در محلات بافت تاریخی

در سال ۱۳۷۸

کل ساختمانها		خانه‌های آپارتمانی*		خانه‌های معمولی		محله‌ها
تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	
۱۷۵۶	۱۰۰	۵۴۳	۳۰/۹	۱۲۱۳	۶۹/۱	فهادان

۱۰۰	۱۰۳۷	۴۳/۵۸	۴۵۲	۵۶/۴۲	۵۸۵	گودال مصلی
۱۰۰	۲۰۹۵	۲۷/۳	۵۷۲	۷۲/۷	۱۵۲۳	شیخداد
۱۰۰	۱۳۷۵	۳۵/۱	۴۸۳	۶۴/۹	۸۹۲	دولت آباد
۱۰۰	۲۳۱۴	۳۰/۳	۷۰۱	۶۹/۷	۱۶۱۳	گنبد سبز
۱۰۰	۱۳۳۰	۲۸/۵	۳۷۹	۷۱/۵	۹۵۱	گازرگاه
۱۰۰	۱۲۹۳	۴۲/۷	۵۵۲	۵۷/۳	۷۴۱	شش بادگیر
۱۰۰	۱۱۲۰	۳۲/۹	۳۶۸۲	۶۷/۱	۷۵۱۸	جمع

مأخذ: نگارندگان، پرسشنامه‌های خانوار، سال ۱۳۷۸

* منظور خانه‌های دوطبقه و بیشتر است.

۵. تحلیل مسائل و مشکلات مسکن

هدف از تحلیل مسائل و مشکلات مسکن در بافت تاریخی شهر یزد، تعیین میزان رفاه جمعیت ساکن در این شهر در مقابل عدم رفاه جمعیت ساکن در بافت تاریخی است؛ تا با آگاهی بر میزان تفاوت بین زیر مجموعه شهر و شناسایی زمینه‌ها و عرصه‌های بروز مشکلات و کمبودها، اولویت‌های بهسازی در بافت تعیین شود.

۱-۵. مسائل اجتماعی مسکن

مسائل اجتماعی مسکن شامل مسئله مهاجرت، عدم امنیت، عدم مشارکت، دگرگونی در رفتارها و هنجارهای اجتماعی است که در زیر تحلیل شده است.

مسئله مهاجرت

تعداد خانوارهای یک نفره در بافت تاریخی شهر یزد رو به گسترش است. این گسترش بیانگر هجوم مهاجران به این بخش از شهر است. مهاجرانی که در بسیاری از موارد این محدوده را به عنوان منزل گاهی جهت دستیابی به کاری مطمئن انتخاب نموده و نه تنها به حفظ و نگهداری مسکن موقتی خویش علاقمند نیستند بلکه در انهدام و فروپاشی بیش از پیش محل سکونت خود مؤثر هستند.

مسئله عدم امنیت

علاوه بر هجوم مهاجران، بافت تاریخی به علت وجود خرابه‌ها، مأمنی مطمئن برای بزه‌کاران اجتماعی گشته است، امری که با هجوم پناهندگان افغانی به این قسمت از شهر و شرکت در فعالیتهای غیر قانونی (قاچاق مواد و ...) تشدید یافته است تا امنیت اجتماعی از بین برود.

مسئله عدم مشارکت

دگرگونی ساختار جمعیتی - اجتماعی بافت سبب گردیده است تا روابط همسایگی به حداقل خویش برسد. بافت مورد مطالعه که زمانی کانون روابط و مناسبات بود، اکنون با جمعیتی سخت بیگانه از هم مواجه است و مشارکت اجتماعی به حداقل خود رسیده است.

مسئله دگرگونی در رفتارها و هنجارهای اجتماعی

فرو ریختن ساختار اجتماعی گذشته بافت و جایگزینی جدید به جای آن سبب گردیده است که بنیانهای زندگی جمعی گذشته تغییر نماید. از میان رفتن فرهنگ تعمیر و مرمت که سابقه‌ای به درازای تاریخ دارد، عدم تمایل مردم به بازسازی و نوسازی ساختمانهای قدیمی، فراموش کردن رفتارها و هنجارهای فرهنگی و بومی و ... همگی از مواردی هستند که بافت تاریخی را با مسئله تطابق‌پذیری مواجه ساخته و ساخت و مرمت آن را زیر سؤال برده است.

۲-۵. مسائل اقتصادی مسکن

مسائل اقتصادی مسکن شامل عدم بضاعت مالی، عدم سرمایه‌گذاری، پایین بودن ارزش ملک است که در زیر تحلیل شده است:

عدم بضاعت مالی

آن دسته از ساکنان بافت تاریخی که کماکان در آن باقی مانده‌اند بضاعت مالی لازم را جهت بازسازی و نوسازی مسکن خویش ندارند. نزدیک به ۶۰٪ از مصاحبه‌شوندگان در عین آنکه حمایت خویش را از نوسازی اعلام داشته‌اند از نبود امکانات مالی خویش جهت سرمایه‌گذاری مستقیم در این امر سخن گفته‌اند. به عبارتی دیگر، باقی ماندن آنان

Archive of SID

در این محدوده شهر نیز رابطه مستقیم با عدم بضاعت مالی آنان دارد، اگر آنان دارای بضاعت مالی مناسبی بودند، اقدام به مهاجرت به حومه‌های مرفه‌تر می‌نمودند. پس یکی از شروط عمده مرمت و نوسازی شرکت مستقیم افراد ساکن در سرمایه‌گذاری برای مرمت و نوسازی است.

عدم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و دولتی

خروج نهادهای دولتی از بافت و به تبع آن تعامل کمتر آنها سبب گردیده است تا دولت از سرمایه‌گذاری مستقیم در آن خودداری کند. نهادهای آموزشی، بهداشتی، سیاحتی، اداری و ... که با حمایت مالی مستقیم دولت ایجاد شده‌اند عمدتاً در کنار بلوارهای عریض شهری و مسافتی دور از بافت تاریخی سازمان داده شده و از این رو نه تنها نقشی در ساخت و ساز آن بازی نکرده، بلکه عدم سرمایه‌گذاری خصوصی را نیز باعث گشته‌اند. وجود این نهادها در حاشیه شهر به ساخت و سازهای بخش خصوصی در اطراف آنها و سپس جریان یافتن سرمایه عمومی جهت ایجاد تأسیسات و تجهیزات شهری در بخشهای جدید انجامیده است. در حالی که بافت تاریخی به سبب سازمان فضایی خویش و مهجور ماندن از این سرمایه‌گذارها بی‌بهره است.

پایین بودن ارزش ملک

ایجاد خیابانهای جدید در درون و اطراف بافت تاریخی، وجود دسترسی سهل و سریع به کناره این مسیرها، انتقال واحدهای تجاری روزمره از درون گذرها و بازارچه‌های محلی به حاشیه خیابانها را سبب گشته‌اند. نتیجه این انتقال بالا رفتن ارزش زمین و ملک در کناره خیابانها و تنزل بهای زمین و ملک در درون محلات است. تقاضا برای اشتغال در درون محلات در وضعیت کنونی بسیار کم است و داشتن دکه‌ای در کنار خیابان به دکانی در درون بافت ترجیح دارد.

۳- ۵. مسائل کالبدی مسکن

مشکلات کالبدی محدوده در چهار زمینه فرسودگی، کاربری زمین، عملکرد محدود کاربریها و کاربرهای ناسازگار تحلیل شده‌اند.

فرسودگی

این رده از مشکلات بیش از هر چیز ناشی از فرسودگی بیش از حد ساختمان‌ها و از هم پاشیدگی سازماندهی فضا و سیمای کالبدی بافت است. بهم ریختگی چهره شهر چه در اثر رها شدن بافت و چه در اثر فرسودگی بیش از حد در محلات قدیمی، آنچنان است که بافت تاریخی چون توده‌ای از خرابه‌ها جلوه می‌کند. رها کردن ساختمانها، متروک شدن بسیاری از فضاها، از میان رفتن فرهنگ حفظ و نگهداری، سست بودن زمین و ... به آنجا رسیده است که نزدیک به ۶۰٪ کالبد فضای محدوده نیاز به نوسازی و مرمت دارد و این در حالی است که ۴۰٪ باقیمانده نیز با مشکلاتی رو به رو است و در اثر سهل‌انگاری و استفاده از مصالح غیر بادوام و یا نیمه بادوام این بخش نیز محتاج به نوسازی و مرمت است. از دیگر مسائل این رده می‌توان از ایجاد دیواره‌هایی از ساختمانهای جدید در برابر خیابانهای جدیدالاحداث نام برد که نه تنها دارای سبک معماری خاصی نیستند، بلکه نحوه به کارگیری سیستمها و مصالح ساختمانی در آنها به گونه‌ای است که از هم اکنون می‌توان آنها را نیز جزء بناهای فرسوده قلمداد کرده و برنامه نوسازی و مرمت را در مورد آنها به مرحله عمل درآورد.

از آنجا که بافت تاریخی بر تل خاکهای شهر قدیمتر بازسازی شده است هم اکنون این بخش از شهر مواجه با مشکلات عدیده از دیدگاه سازه‌ای و مقاومت خاک است. مقاومتی که غالباً به عمقی نزدیک به ۱۰ متر می‌رسد و این در حالی است که فرو رفتن ساختمان در خاک به علت شرایط زیست اقلیمی منطقه و وجود بخار آب در خاک اگر ناممکن نباشد دید عامه مردم پسندیده نیست.

برپایی شهر قدیم بر فراز تل خاکهای به جای مانده از ویرانیهای پیشین، متروک ماندن و عدم حفظ و نگهداری قناتها، ریزش بارانهای شدید، نبود نظامی جهت جمع‌آوری و دفع آبهای سطحی و ... همه و همه عاملی برای فروریختن بناها و ریزش ساختمانها در بافت تاریخی هستند.

کاربری نامناسب زمین

کاربری مسکونی در کشورهای توسعه یافته حدود ۴۰٪ کل مساحت شهرها را اشغال می‌کند. در شهر یزد حدود ۶۳/۷٪ و در بافت تاریخی آن ۶۶/۲٪ به این کاربری اختصاص دارد. از طرفی دیگر از کل سطوح بافت تاریخی فقط ۱۲/۸٪ به خدمات رفاه عمومی و ۱/۷٪ به تأسیسات و تجهیزات اختصاص دارد که سطح خدمات

Archive of SID

رفاه عمومی در مقایسه با کل شهر بالاتر و سطح تأسیسات و تجهیزات در مقایسه با کل شهر پایتتر است. بنابراین، مشکل عمده در این رابطه کمبود سطوح خدمات رفاه عمومی و تأسیسات و تجهیزات است.

عملکرد محدود کاربری‌ها

اهمیت شناخت مقیاس عملکرد کاربریها از آن روست که میزان خدمات‌رسانی و مراجعه مردم به کاربریها را مشخص می‌نماید؛ مثلاً بازار شهر که در محله گودال مصلی قرار گرفته و یا آثار و ابنیه تاریخی نه تنها توسط مردم شهر بلکه در سطح منطقه‌ای، ملی و فرا ملی عملکرد دارد. اگرچه کاربریهای با عملکرد منطقه‌ای، ملی و فرا ملی در بافت تاریخی وجود دارد ولی بیشترین تعداد کاربریها به مقیاسهای شهری و محله‌ای تعلق دارد و اغلب کاربریها عملکرد محله‌ای دارد.

کاربریهای ناسازگار

بررسی ناسازگاری و سازگاری کاربریها از آن رو دارای اهمیت است که بینیم موجب مزاحمت برای نواحی مجاور می‌شود یا خیر. در محدوده بافت تاریخی شهر کاربریهای ناسازگاری که موجب ایجاد مزاحمت شود وجود ندارد. کاربریهای تجاری و اداری، چه به صورت مجاورت در یک سطح و چه به صورت مجاورت در طبقات ساختمانها، سازگاری نسبی دارند. به طور کلی کاربریهای موجود اغلب دارای سازگاری نسبی بوده و کاربری ناسازگار (پادگان، ترمینال و ...) در محدوده وجود ندارد.

۴ - ۵. مشکلات خدماتی، تأسیساتی و تجهیزاتی

مشکلات فوق در دو گروه قابل بررسی و تحلیل هستند :

نبود و یا کمبود خدمات شهری

خدمات حفظ و نگهداری در بافت بسیار کم است و شهرداری تمایل چندانی به افزایش آن ندارد. خدمات ایجاد شده آن چنان پوششی ندارد که بتواند ساکنین را ارضا کند.

نازل بودن خدمات عرضه شده از سویی و بالا بودن سطح خرابیها و مخروبه‌ها از دیگر سوی باعث شده تا بهداشت عمومی بافت مورد تهدید واقع شده و از دیدگاه معیارهای زیستی به حد غیر قابل قبولی نزول کند.

کمبود تأسیسات و تجهیزات شهری

نزدیک به ۷۰٪ خانوارها کمبود و یا نبود خدمات، تأسیسات و تجهیزات شهری را به عنوان مشکل ذکر نموده‌اند. بعضی از محلات چون محله فهادان عملاً فاقد هر گونه تأسیسات و تجهیزات شهری است که این امر سبب گردیده محله‌های برخوردار از خدمات، تأسیسات و تجهیزات بیشتر مورد هجوم قرار گیرند.

۶. امکانات و قابلیت‌ها

بررسی و تحلیل امکانات و قابلیت‌های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی مسکن از این رو دارای اهمیت هستند که امکان توسعه بافت را فراهم می‌سازند.

امکانات اجتماعی مسکن

بقایای سنن زندگی جمعی، تکیه‌گاه عمده‌ای برای بهسازی مسکن است. استفاده از همبستگی‌های اجتماعی؛ ولو آنکه در بادی امر سخت ناچیز به نظر آید سبب می‌شود تا بسیاری از معضلات به شکل امکانات تجلی یابند. در زیر امکانات اجتماعی که در بهسازی بافت تاریخی دارای اهمیت است، قید شده است:

ارث

کمک‌های هدایتی و حمایتی از سوی شهرداری ناحیه تاریخی و مداخله آن در ساخت و سازها می‌تواند از قطعه قطعه شدن ملک جلوگیری کند. خرید ملک از وراثت و یا تقسیم اعیانی و نه عرصه‌ای ملک با نقشه‌ای جدید بین وراثت از مواردی است که می‌تواند مسئله ارث را از پیچیدگی خارج کرده و بافت را سامانی مجدد بخشد.

مشارکت

ساکنان بافت تاریخی، چه آنان که مهاجرت کرده و چه آنان که بر جای مانده‌اند، هنوز دل در خاطرات گذشته دارند و حاضر به مشارکت در ساخت و ساز مجدد شهر قدیم هستند و بیشتر از حمایت، هدایت را خواستارند.

بنابراین بهتر است که در بافت تاریخی شهر یزد، تعاونیهای ساخت و ساز محله‌ای ایجاد شود. ایجاد این تعاونیها و یا شوراهای اسلامی محله‌ای عملاً منجر به بالا رفتن همبستگیهای محله‌ای شده و جای مهاجران گذری و از آن ره نبود امنیت را سخت تنگ خواهد کرد. نتایج نظرخواهی‌ها بیانگر این است که ۷۳ درصد مردم می‌خواهند که بازسازی و مرمت از سوی خود آنان انجام پذیرد و دولت تنها نقش تشویقی خود را بازی کند.

دگرگونی رفتارها و هنجارهای اجتماعی

کوچک شدن ابعاد خانواده، نیاز به زندگی مستقل و ... همه و همه موجب آن می‌گردند تا بتوان طراحی شهری را در ابعادی کوچکتر، ملموستر و انسانی‌تر مطرح کرد. جمع کردن این خانواده‌های کوچک در مجموعه‌های ساختمانی منشعب از معماری کهن و قوی شهر در گرداگرد حیاطی که قبلاً به خانواری گسترده تعلق داشت موجب خواهد شد تا بنیان‌های زندگی جمعی از نو زنده شوند و راهی جدید نه بر مبنای خانوار گسترده پدرسالار بلکه بر مبنای خانوارهای هسته‌ای و مستقل در فضاهایی مستقل ولی در کالبدی واحد بازگردند.

ایجاد فضاهای جمعی در سطوح محله، زیر محله و واحد همسایگی باعث آن می‌گردند تا این خانوارهای مستقل به سلسله مراتبی جهت برخوردارهای اجتماعی خویش دست یابند و همبستگیهای اجتماعی در مقیاس‌های بالاتری را سبب شوند.

امکانات اقتصادی

بافت تاریخی بالقوه دارای امکانات فراوانی است که سرمایه‌گذاری را با صرفه می‌سازد، از مهمترین این امکانات موقعیت جغرافیایی و مرکزی است که این بخش نسبت به سایر قسمتهای شهر دارد. وجود تمامی تأسیسات و تجهیزات زیربنایی سرمایه‌گذارهای جدید را از تخصیص دادن بخشی از سرمایه به این تأسیسات بی‌نیاز می‌سازد.

قرار گرفتن بازار در مرکز هندسی بافت، وجود خیابانهای تجاری چون امام خمینی، قیام و ... نشانگر سودآور بودن سرمایه‌گذاری تجاری در این قسمت از شهر است. ارزش بسیار بالای واحدهای تجاری در این بخش از بافت حکایت از توانمندی اقتصادی، تجاری و مبادله‌ای در این محدوده دارد؛ امری که در دیگر نقاط شهر به هیچ وجه امکان ندارد.

بافت تاریخی مواجه با مهاجرت متمکنین شهر به حواشی است، ولی اینان همواره واحد مسکونی قدیمی خویش را حفظ کرده و در بسیاری موارد آن را حتی به اجاره، رهن و ... نداده و همچنان خالی نگاه می‌دارند. به تعبیری روشنتر، اینان مترصد هستند تا با شروع امر بازسازی و نوسازی به خانه آباء و اجدادی خویش بازگردند. نزدیکی به مرکز شهر و وجود تأسیسات و تجهیزات زیرساختی آنان را ترغیب به چنین بازگشتی می‌نماید.

وجود سراها، کاروان‌سراها و ساختمانهای بزرگ تجاری و غیر تجاری در بافت تاریخی در بسیاری از موارد بلا استفاده مانده و اغلب نقش انبار دارند و یا اصولاً متروک مانده‌اند. این فضاها با اندک مرمت و بهسازی قابل استفاده مجدد و یا تغییر عملکرد هستند. شهرداری بافت تاریخی و یا سایر نهادهای دولتی و خصوصی با سرمایه‌گذاری مستقیم در فضاهای موجود در بافت نه تنها به رونق و حیات مجدد آن کمک خواهند کرد، بلکه بازده سرمایه معقولی را دارند.

امکانات کالبدی

فرسودگی بیش از حد محلات قدیمی، فرو ریختن آنها و سطح وسیع مخروبه‌ها در بافت تاریخی، مداخله شهرسازی در این محدوده را ممکن ساخته و طراح را از آزادی عمل بیشتری برخوردار می‌کند. سست بودن زمین عملاً سبب می‌گردد تا بتوان از سطوح زیرین برای کاربریهای غیر مسکونی استفاده بیشتری برد و این در حالی است که می‌توان از شبکه فنانتها برای دفع آبهای سطحی و آنها که کاملاً متروک هستند برای ایجاد شبکه فاضلاب استفاده کرد. فنانتهای دایر در این بخش از شهر می‌توانند جهت ایجاد فضای سبز شهری به کارگرفته شوند.

عدم بدنه‌سازی خیابانها سبب می‌گردد تا بتوان با قاطعیتی بیشتر از طراحی شهری و بدنه‌سازی خیابانها سخن گفت.

Archive of SID

وجود حسینه‌ها و به خصوص تکایا در جای جای بافت تاریخی و مقیاسی که مطرح می‌کنند، داشتن الگویی از فضای باز، بسته و تناسبات آنها را ممکن ساخته و در دستور کار طراحی قرار می‌دهد. استفاده از این الگو سبب خواهد شد که بر تعادل فضای خصوصی و عمومی در مقیاس شهر تأکید بیشتری گردد.

امکانات، تأسیسات و تجهیزات زیرساختی

بی تردید تمامی بافت تاریخی از شبکه تأسیسات و تجهیزات زیر ساختی (آب، برق، تلفن و ...) کمتر از نقاط دیگر شهر برخوردار است.

سرمایه‌گذاری اولیه که اغلب سنگینترین بخش است در این قسمت از شهر انجام شده است. حتی اگر اجبار در این باشد که قسمتی از شبکه نیز تعمیر و مرمت گردد باز هم هزینه آن در رابطه با ایجاد شبکه‌ای جدید قابل قیاس نیست. در حقیقت این تعمیر و مرمت نیز به علت بی توجهی و سهل‌انگاری به بوته فراموشی سپرده شده است. نبود مدعیان در این بخش از شهر سبب گردیده است تا سازمانهای مسئول نیز نسبت به حفظ و نگهداری شبکه‌های تأسیساتی و تجهیزاتی بی توجهی نشان داده و نه از سر عمد آنها را رها سازند.

به سخنی دیگر، وجود این امکانات در بافت، نکته‌ای است که بی هیچ تردیدی سرمایه‌گذاری و ساماندهی مجدد فضاهای شهری را در اولویت قرار داده و بازسازی، نوسازی و بهسازی بافت را شدت بخشیده است.

خلاصه و پیشنهادها

خلاصه و جمع‌بندی ویژگیهای بخش مسکن در بافت تاریخی شهر یزد به شرح زیر است:

جدول شماره (۳۲) جمع‌بندی ویژگیهای بخش مسکن در بافت تاریخی شهر یزد

زمینه	جمع‌بندی و نتیجه‌گیری
-------	-----------------------

- نرخ رشد تعداد واحدهای مسکونی بافت تاریخی خیلی کمتر از شهر یزد است.

- نسبت مساحت زیربنا به کل ساختمان‌ها در بافت تاریخی ۴۴/۹ درصد است.

- این نسبت در محله دولت‌آباد با ۵۳/۱ درصد بیشترین و در محله گودال مصلی با ۳۴/۱ درصد کم‌ترین درصد را دارد.


- درصد واحدهای یک طبقه در بافت تاریخی ۶۷/۱ درصد و سایر واحدها ۲۳/۹ درصد است.

- ۵۳/۶ درصد واحدهای مسکونی از خشت و گل، ۴۱/۶ درصد از آجر و آهن و حدود ۴/۸ درصد از سایر مصالح ساخته شده است.

- ۳۷/۶ درصد واحدهای مسکونی بافت بیش از ۶۰ سال و ۲۶/۲ درصد بین ۳۰-۵۹ سال سن دارند.

- ۴۸/۸ درصد واحدها مرمتی، ۳۴/۱ درصد نوساز، ۱۴/۵ درصد تخریبی و ۲/۶ درصد با ارزش هستند.

مسکن
و
تاریخی

<p>-تراکم خانوار در واحد مسکونی شهر و بافت تاریخی ۱/۰۸ خانوار است. این تراکم در محلات در محله گازرگاه با ۰/۹۸ پایبندترین و در محله فهادان با ۱/۱۴ بالاترین میزان را دارد.</p> <p>-تراکم نفر در خانوار شهر یزد برابر ۴/۴۶ نفر و در بافت تاریخی ۳/۸۴ نفر است این تراکم در محله گنبد سبز با ۴ نفر بالاترین و در محله گودال مصلی با ۳/۵ نفر پایبندترین میزان را دارد.</p> <p>-تراکم نفر در واحدهای مسکونی شهر یزد ۴/۱۶ نفر و در بافت تاریخی ۱/۴ نفر است. این تراکم در محله گنبدسبز ۴/۶ نفر و در محله گودال مصلی ۳/۴ است.</p> <p>-تراکم اتاق در واحد مسکونی شهر یزد برابر ۴/۸ اتاق و در بافت تاریخی ۴/۲ اتاق است. این تراکم در محله گنبدسبز ۵/۲ نفر بالاترین و در محله شیخداد با ۴ اتاق پایبندترین است.</p> <p>-تراکم نفر در اتاق شهر یزد ۱/۱۵ نفر و در بافت تاریخی ۱/۰۳ نفر است. این تراکم در محله گودال مصلی و شش بادگیر هر کدام با ۱/۲ نفر بالاترین و در محله گنبدسبز با ۰/۸۵ نفر پایین ترین است.</p> <p>-متوسط مساحت اتاق در بافت تاریخی ۱۳/۱ متر و در محله شیخداد با ۱۲ متر پایین ترین و در محله شش بادگیر با ۱۳/۹ بالاترین میزان را دارد.</p> <p>-سرانه‌ی زمین شهری در بافت تاریخی ۱۳۰/۴ متر است. این سرانه در محله دولت آباد ۱۸۹ متر بیشترین و در محله شیخداد با ۱۰۵/۵ متر کمترین میزان را دارد.</p>	
<p>- حدود ۶۶ درصد کاربری‌ها در بافت تاریخی مسکونی، ۲/۷٪ آموزشی، ۱۲/۸ درصد رفاهی، ۱/۷ درصد تاسیسات و تجهیزات، ۱۴/۵٪ حمل و نقل و ارتباطات ۰/۰۵ درصد صنعتی و تولیدی و ۲/۲ درصد فضای باز است.</p>	<p>کاربری اراضی</p>

با توجه به ویژگیهای ذکر شده در بالا ، پروژه‌های زیر را در جهت اصلاح ساختار مسکن بافت تاریخی می‌توان اجرا نمود:

جدول شماره (۳۳) تولید پروژه‌های راهبردی

تولید پروژه‌ها			عنوان پروژه کلی	عرصه سیاست گذاری	راهبرد
تغییری		توسعه‌ای			
فعالیتی	رفتاری		مکانی		
	اصلاح نماها و بدنه خیابان‌ها به سبک سنتی		ایجاد فضای سبز در اطراف فضاهای با ارزش	ایجاد سیمای مطلوب	سیمای بافت تاریخی
			اصلاح عناصر و مبلمان شهری		
	کنترل دیدهای ناخوشایند با درختکاری توسعه فضای سبز			شناسایی و تبیین ارزش‌های بالقوه	حفظ و نگهداری فضاهای با ارزش
	شناسایی و دسته‌بندی عناصر بر حسب دوره‌های تاریخی				
اعطای ارزش فرهنگی به فضا					

تولید پروژه‌ها			عنوان پروژه کلی	عرصه سیاست گذاری	راهبرد	
تغییری		توسعه‌ای				
فعالیتی	رفتاری		مکانی			
	بدنه‌سازی فضاهای تاریخی			ایجاد فرهنگی میراث تاریخی و شناخته شده	مرمت بناهای شاخص	
	بررسی کیفیت و دسته‌بندی بر اساس اولویت در ساختار					
			ایجاد ساختمان با مصالح جدید و با دوام	ایجاد ساختمانها ی مقاوم	مصالح و تکنیک‌های ساختمانی	
	بدنه‌سازی و مقاوم‌سازی ساختمانها منطبق با ناحیه تاریخی					
		تغییر کاربری خانه‌های قدیمی به ادارات دولتی		تغییر کاربری خانه‌های قدیمی جهت هماهنگی آنها با نیاز و امکانات روز	کاربری منازل قدیمی	بازسازی و مرمت فضاهای فرسوده

تولید پروژه‌ها			عنوان پروژه کلی	عرصه سیاست گذاری	راهبرد
تغییری		توسعه‌ای			
فعالیتی	رفتاری		مکانی		
		تغییر کاربری به مراکز فرهنگی و هنری			
	ارتقا سطح کیفی فضاهای ورزشی موجود		ایجاد ورزشگاه	ایجاد	توسعه امکانا ت و خدمات عمومی توسعه امکانات و خدمات عمومی و رفاهی
			ایجاد بیمارستان	سلسله مراتب	
	ارتقا سطح کیفی فضاهای فرهنگی موجود		ایجاد مراکز فرهنگی - هنری	فعالیت رفاه عمومی	
			گسترش فضای سبز		
			احداث کودکستان	ایجاد سلسله	
	ارتقا سطح کیفی فضاهای مدارس راهنمایی موجود		احداث مدرسه راهنمایی	مراتب فعالیت آموزشی	فعالیت آموزشی
	ارتقاء سطح کیفی فضاهای دبیرستان‌های موجود		احداث دبیرستان و مرکز فنی و حرفه‌ای		

تولید پروژه‌ها			عنوان پروژه کلی	عرصه سیاست گذاری	راهبرد
تغییری		توسعه‌ای			
فعالیتی	رفتاری		مکانی		
			احداث مؤسسه آموزش عالی		
	افزایش بهره‌وری واحدهای تولیدی		احداث کارگاه‌های صنایع دستی	احداث و توسعه مراکز صنعتی (سنتی)	زمینه‌های اشتغال
		تغییر کاربری انبارهای خدماتی به فضاهای تجاری		توسعه و تقویت فضاهای تجاری	فضاهای تجاری
			احداث فضاهای تجاری جدید		
	ارتقاء سطح کیفی بازارهای یزد				

اصلاح ساختار اقتصادی

تولید پروژه‌ها			توسعه‌ای	عنوان پروژه کلی	عرصه سیاست گذاری	راهبرد
تغییری						
فعالیتی	رفتاری	مکانی				
	تنظیم دستورالعمل اجرایی برای استفاده کمک‌های مردمی			تأمین بودجه	برنامه توسعه	
	تنظیم دستورالعمل اجرایی برای استفاده بهینه از اعتبارات			مورد نیاز شهرداری ناحیه تاریخی		
	تهیه آیین‌نامه اخذ عوارض از عوامل گوناگون					
			بالا بردن سطح و سرانه خدمات شهری	جذب ساکنان بومی	مهاجرت از بافت	اصلاح ساختار اجتماعی
	اعطاء تسهیلات بانکی					
	پایین آوردن عوارض تعمیر و بازسازی			اعمال سیاست‌ها ی تشریفی	روحیه مشارکت	
	اعطاء وام‌های بلاعوض					

فهرست منابع و مآخذ

۱. رضی زاده، عباس، «شناخت متقاضیان مسکن و نقش معماران در حل بحران مسکن»، مجموعه مقالات سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران (جلد دوم) وزارت مسکن و شهرسازی، سال ۱۳۷۳.
۲. عبدی دانش پور، زهره، تکنیک برنامه‌ریزی شهری (جزوه درسی)، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی، سال ۱۳۷۸.
۳. کلانتری خلیل آباد، حسین و حاتمی نژاد، حسین. برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهر یزد، انتشارات فراگستر، سال ۱۳۸۵.
۴. کلانتری خلیل آباد، حسین، برنامه‌ریزی مرمت ناحیه تاریخی، مطالعه موردی شهر یزد، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی، سال ۱۳۷۸.
۵. کلانتری خلیل آباد، حسین، فنون و تجارب برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها، انتشارات پژوهشگاه علوم انسانی، فرهنگ و مطالعات اجتماعی جهاددانشگاهی، سال ۱۳۸۴.
۶. مرکز آمار ایران، آمار نامه استان یزد، سال ۱۳۷۸.
۷. مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن، استان یزد، سال ۱۳۵۵.
۸. مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن، استان یزد، سال ۱۳۶۵.
۹. مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن، استان یزد، سال ۱۳۷۵.
۱۰. مرکز آمار ایران، واحد کامپیوتر، آمار خام، سال ۱۳۷۵.
۱۱. مهندسان مشاور شهر بد، طرح جامع شهر یزد، سال ۱۳۶۳.
۱۲. نگارندگان، محاسبه شده از نقشه کاربری اراضی، سال ۱۳۷۸.
۱۳. نگارندگان، محاسبه شده بر اساس پرسشنامه‌های کالبدی و خانوار، سال ۱۳۷۷.