

ارزیابی موفقیت طرح‌های تجمیع در بافت تاریخی شهر یزد نمونه موردی مجموعه‌های مسکونی نفت و خاتم

محمد مهدی عزیزی، استاد دانشکده شهرسازی، دانشگاه تهران، ایران*
مجتبی آراسته، دانشجوی کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشگاه تهران، ایران

چکیده

امروزه با توجه به وقوع پدیده پراکنده‌رویی در شهرهای ایران، ضرورت برنامه‌ریزی مجدد بر روی زمین و مسکن در بافت‌های قدیمی، دوچندان شده است. در این راستا، طرح‌های تجمیع، به موازات سیاست‌های رشد هوشمند، در بافت قدیمی شهر یزد پایه‌گذاری شده‌اند. آنچه توسعه آینده طرح‌های تجمیع را تضمین می‌کند، ارزیابی تجربه‌های محقق شده به منظور بازنگری در مبانی نظری این طرح‌هاست. یافته‌های تحقیق حاضر نشان می‌دهد ساکنان دو مجموعه مسکونی نفت و خاتم از زندگی در این مجموعه‌ها رضایت دارند که این حاکی از موفقیت نسبی این طرح‌هاست. از سوی دیگر، با توجه به اینکه ساکنان اطراف این دو مجموعه نیز از مزایای ساخت این دو مجموعه، مثل افزایش ارزش املاک خود بهره‌مند شده‌اند، از اجرای چنین طرح‌هایی در بافت قدیم رضایت دارند و از توسعه آینده این طرح‌ها استقبال می‌کنند. در عین حال، ارزیابی‌ها نشان می‌دهد، در فرایند اجرای این طرح‌ها، تنها معماری مجموعه در نظر گرفته شده و مواردی مثل بهبود شبکه دسترسی و تأمین فضاهای عمومی مورد نیاز مجموعه‌ها، کمتر لحاظ شده است. بدین منظور، باید این نگرش در برنامه‌ریزی‌های آینده این گونه طرح‌ها مورد توجه جدی قرار گیرد تا به هدف خود؛ یعنی بازگرداندن اصالت به بافت‌های قدیمی، نزدیکتر شود.

واژه‌های کلیدی: بافت تاریخی، طرح‌های تجمیع، رضایت از مکان زندگی، آزمون مک نمار، آزمون کای دو، آزمون من ویتنی یو.

۱- مقدمه

۱-۱- طرح مسأله

شهر همچون هر موجودی زنده، دگرگون می‌شود، پذیرای دگرگونی می‌شود و آنچه را که به مثابه ابزارهای زندگی روزمره دارد، وادار به دگرگونی می‌کند؛ و این اصل چنان پر قدرت جاری است که ذات هر شهر دانسته می‌شود. یکی از مصادیق دگرگونی امروز شهرهای ایران، افت فیزیکی و اجتماعی بخش‌های قدیمی و بافتهای مسأله‌دار شهری در درون شهرهاست که بر اثر عوامل بیرونی و درونی، با مشکلات عدیده‌ای مواجه‌اند و به مرور زمان، کهنه و دچار فرسودگی شده‌اند. در حال حاضر، بافتهای تاریخی به طور عام و بافت تاریخی شهر یزد، به طور خاص، دارای ساکنانی با سطح متوسط درآمد پایین هستند که بعضاً از جانب سیاستگذاران و برنامه‌ریزان مورد توجه قرار نمی‌گیرند. این بافتهای به دلیل عدم برخورداری از امکانات شهری، خالی از ساکنان بومی خود و پذیرای ساکنان فرودست جامعه و در بسیاری موارد، مهاجرانی هستند که ارزان بودن ملک را مهمترین انگیزه خود برای سکونت یافته‌اند و در نتیجه، حس تعلقی نیز به محل سکونت خود ندارند (فلامکی، ۱۳۸۷: ۸۳؛ حناچی و همکاران، ۱۳۸۶: ۱۰۵).

می‌توان گفت شروع فرآیند فرسودگی کالبدی و اجتماعی در بافتهای تاریخی، شکل‌گیری حرکت‌های درون‌کوچی است که در پی احداث و گسترش صنایع روی می‌دهد و نخست حاشیه شهرها را زیر پوشش برده، سبب فروپاشی تعادل سکونتی سنتی در شهر می‌شود. در پی کاسته شدن منزلت خانه‌ها و محله‌های

قدیمی، برون‌کوچی همین خانواده‌ها به نقاط خوش آب و هوای شهرشان آغاز می‌شود. تحرک اجتماعی خاصی که محور اصلی‌اش گزینش خانه است، جو شهرهای رو به رشد را فرا می‌گیرد و موجب دگرگونی ارزش‌ها در مراکز شهری تاریخی نیز می‌شود (فلامکی، ۱۳۸۷: ۲۹). این فرآیند بعد از اولین دوره نوپردازی (۱۹۲۵-۴۵) و همزمان با دوره پهلوی اول، در بافت تاریخی شهر یزد، سبب ایجاد تغییرات ناگهانی شد و توسعه‌های جدید از الگوهای سنتی متفاوت شدند. در نتیجه، مرکزیت اجتماعی-اقتصادی زندگی شهری به قسمت‌ها و لبه‌های خیابان‌های جدید حرکت کرد و بافت تاریخی شهر، با فرآیندی از انتقالات سریع انسانی و فعالیتی روبه‌رو شد. این برخورد سهولت محور، در کنار بی‌ارزش دانستن بافت کهن، موجب انهدام آن نیز شد (Noghsan, 2003: 431; Mohammadi, 2003: 431). وحدت زاد، ۱۳۸۶: ۱۳). این تفکر تا چندین دهه بر مدیریت بافتهای تاریخی حاکم بود و موجب وقوع پدیده پراکنده‌رویی^۱ و حومه‌گرایی^۲ در شهر یزد شد.

بحث بر روی اینکه کدام یک از انواع اشکال شهری باعث پایداری بیشتر شهر می‌گردد، همچنان در بین صاحب‌نظران، مدیران و برنامه‌ریزان شهری ادامه دارد. با این حال، اکنون پذیرفته شده که برای دستیابی به «شکل پایدار شهری»، به خصوص در رابطه با سیاست برنامه‌ریزی کاربری زمین، موثرترین راهکار - باید با استفاده از الگوی شهر متراکم اجرا شود؛ الگویی از شکل شهری با تراکم بالا و کاربری مختلط.

۱۰۵). بنابراین، در این تحقیق، بار منفی پدیده پراکنده‌رویی و گسترش افقی شهر یزد مد نظر است که در کنار تخلیه جمعیت از بافت مرکزی، اتلاف زمین‌های حاشیه‌ای ارزشمند شهر یزد را نیز موجب شده است.

۱-۲- اهمیت و ضرورت

به موازات بحران در ابعاد مختلف شهرنشینی و توسعه شهری، زمین به عنوان عاملی مهم و در بسیاری از موارد، تعیین‌کننده مطرح می‌گردد. نقش کلیدی زمین در موفقیت یا شکست برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری واضح است؛ به طوری که سهم عمده ای از توفیق در تأمین مسکن، زیرساختها، تجهیزات و به طور کلی توسعه مطلوب شهری بستگی تام به تأمین بموقع و کافی زمین دارد (عزیزی، ۱۳۷۸: ۲۲). با توجه به اهمیت روزافزون مسأله زمین شهری به عنوان عنصری ثابت و تغییرناپذیر و رشد تصاعدی قیمت زمین و مسکن در سالهای اخیر، ضرورت توجه و برنامه‌ریزی مجدد بر روی زمین و مسکن موجود در بافت‌های مرکزی شهرها (که اغلب با بافت‌های تاریخی نیز همپوشانی دارند) بیش از پیش شده است. وجود این مسائل در کنار هم، باعث شده که موضوع تجدید حیات بافت‌های تاریخی، به یکی از دغدغه‌های مهم سیاستگذاران و برنامه‌ریزان بافت‌های تاریخی کشور تبدیل شود. امروزه نتایج حاصل از مطالعات و تجربه‌های به دست آمده نشان می‌دهد حفظ تک بناها و توجه صرف به میراث کهن، نمی‌تواند پاسخگوی نیازهای امروز باشد. آنچه مهم است، وجود جریان زندگی است که با نیازها و ویژگیهای خاص خود، بتواند در کالدهای کهن اتفاق افتد (حناچی و

پدیده پراکنده‌رویی و رشد گسترده شهر از جهات مختلف، هم دارای بار مثبت و هم دارای بار منفی است. برای مثال، مواردی مثل افزایش سرانه زمین، فضای مسکونی و در عین حال، دسترسی به فضای آزاد بیشتر؛ وجود فضاهای ایمن بازی و تفریح برای کودکان، امکان دسترسی و ارتباط بیشتر با طبیعت؛ مدیریت راحت‌تر در هنگام وقوع حوادث غیر مترقبه و... از فواید پدیده پراکنده‌رویی و مواردی، مانند: تلف شدن زمین‌های ارزشمند حاشیه شهر، افزایش مصرف انرژی، افزایش هزینه‌های آماده‌سازی و تأمین خدمات، افزایش هزینه زندگی، متکی شدن اعضای خانوار به اتومبیل و سفرهای شخصی و کاهش روابط اجتماعی، از نکات منفی رشد پراکنده و گسترده شهر به شمار می‌روند (Pourahmad et al, 2007: 254).

با توجه به اهداف نهفته در توسعه پایدار شهری و رشد هوشمندانه شهر، امروزه دفاع از سیاست رشد گسترده شهر، چندان منطقی و معقول به نظر نمی‌رسد. در سیاست‌های اجرایی کنفرانس بین‌المللی توسعه و محیط زیست در ریودوژانیرو در سال ۱۹۹۲، در جهت دستیابی به توسعه پایدار شهری تاکید شده است: «پایداری تنها از طریق هدایت توسعه به گستره‌های موجود شهری امکان دارد؛ نه گسترش شهر به سوی پیرامون و زمین‌های زراعی، و تنها از طریق افزایش تراکم قابل دسترسی است. این به معنای تشویق فرایند شدت استفاده از زمین برای مقاصد گوناگون است». شهر پرتراکم، از سوی مسئولان اجرای تعهدات برنامه کار ۲۱^۳ به عنوان پایدارترین شکل طرح شهری تجویز می‌شود (عزیزی، ۱۳۸۲:

برای زندگی یا مشارکت در ساخت این مجموعه‌ها، مقایسه و ارزیابی قرار می‌شود تا از این طریق، موفقیت نسبی این طرح‌ها در جذب جمعیت و تجدید حیات بافت‌های تاریخی مورد آزمون قرار گرفته، قابلیت تعمیم این گونه طرح‌ها در دیگر نقاط بافت تاریخی یزد، سنجیده شود.

۱-۴- سوابع

با توجه به سیاست‌های اجرایی ناموفق مدرنیسم در برنامه‌ریزی کاربری زمین در دهه ۱۹۷۰ میلادی، بسیاری از محققان در کشورهای آمریکا، انگلستان و هلند بر این نکته تاکید نمودند که بحث مربوط به آنچه که شکل شهری مطلوب را تشکیل می‌دهد، نیازمند ارزیابی بیشتر عملکرد شهرها در رابطه با سازمان‌دهی زمین شهری و سیستم‌های حمل و نقل است (ویلیامز و دیگران، ۱۳۸۳: ۱). در ادامه، با مطرح شدن سیاست‌های توسعه پایدار شهری، بسیاری از تحقیقات مربوط به توسعه شهری، بر توسعه درونزا و طرح‌های احیای مراکز شهری متمرکز گردید. در آغاز قرن بیست و یکم میلادی، در پی دگرگونی بنیادی نقش و عملکرد شهر به طور اعم و بافت کهن به طور اخص، جاذبه، اصالت بخشیدن و تمایز بخشیدن در دستور کار قرار گرفته، مرمت شهری به عنوان مقوله‌ای فرهنگی - هنری، احیای اقتصادی و سرزندگی اجتماعی شهر را پی می‌گیرد و مراکز قدیمی و تاریخی شهرها را به کانون تحركات اجتماعی، واقعه‌ها و حادثه‌های شهری تبدیل می‌کند (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۴: ۵). بر این اساس، تاکنون تحقیقات زیادی پیرامون ارزیابی و موفقیت طرح‌های اصالت

همکاران، ۱۳۸۶: ۱۰۵). در راستای اجرای سیاست تجدید حیات این بافتها، طی چند دهه اخیر، بخصوص از برنامه اول توسعه اجتماعی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، نقطه عطف جدیدی در توجه به برنامه‌های مرمت و باززنده‌سازی شهری به وجود آمد (عزیزی، ۱۳۷۹: ۴۳). در این میان، به دلیل خاص بودن ویژگیهای بافت تاریخی شهر یزد و شهرت این بافت در ایران و جهان، برنامه‌های ویژه‌ای برای بهسازی بافت تاریخی این شهر، تدارک دیده شده است. یکی از این برنامه‌ها، اجرای طرح‌های تجمیع در بافت تاریخی این شهر است که مهمترین هدف آن، تجدید حیات این بافت است (نقصان محمدی و همکاران، ۱۳۸۷: ۶)^۴.

۱-۳- اهداف

این تحقیق، همزمان سه هدف را پیگیری می‌کند: ابتدا رضایت ساکنان از محل زندگی فعلی (که در بافت تاریخی و در مجموعه‌های تجمیع شده قرار دارد) را نسبت به محل زندگی قبلی آنها ارزیابی کرده تا از این طریق تعلق خاطر ساکنان به مکان فعلی را بسنجد. سپس با بررسی تطبیقی دو مجموعه مسکونی نفت و خاتم، موفقیت هرکدام از این مجموعه‌ها را در جلب رضایت ساکنانش نسبت به دیگری می‌سنجد. در نهایت، نظرات ساکنان مجموعه‌های تجمیع شده مبنی بر تبدیل شدن فضاهای مسکونی اطراف آنها به مجموعه‌های مسکونی مشابه، با نظرات ساکنان اطراف مجموعه و ساکن در بافت تاریخی مبنی بر تمایل آنها

همچنین برای اطلاعات بیشتر رک.

<http://www.simgel.com/SC.php?type=static&id=>

2 (وب سایت شرکت عمران و مسکن سازان استان یزد)

نظری این مرحله، می‌تواند از اهمیت بالایی برخوردار باشد.

۱-۵- سؤال‌ها و فرضیه‌ها

به منظور پاسخگویی به اهداف عنوان شده در این تحقیق، سه سؤال کلی طرح شده است تا در ادامه و براساس این سؤالات، فرضیات تحقیق استخراج شود: (۱) آیا ساکنان مجموعه‌های تجمع شده از زندگی در این مجموعه‌ها، نسبت به مکان قبلی زندگی خود، رضایت دارند؟ (۲) از میان دو نمونه موردی، کدام مجموعه مسکونی، در جلب رضایت ساکنان خود، موفق‌تر بوده است؟ (۳) آیا ساکنان مجموعه‌های تجمع شده مایلند که مجموعه‌های مسکونی در اطراف محل سکونت آنها توسعه یابد و بالعکس، آیا ساکنان اطراف مجموعه‌های تجمع شده حاضرند در مجموعه‌های مشابه زندگی کنند و یا حداقل، در ساخت آن مشارکت داشته باشند؟

بر اساس سؤالهای بالا و طبق مشاهدات میدانی، فرضیات تحقیق این گونه مطرح می‌شوند: (۱) ساکنان مجموعه‌های مسکونی تجمع شده از زندگی در مجموعه فعلی و در بافت تاریخی نسبت به مکان قبلی زندگی خود رضایت دارند. (۲) به دلیل دسترسی بهتر به خیابان‌های اطراف، ساکنان مجموعه مسکونی نفت از زندگی در این مجموعه نسبت به ساکنان مجموعه مسکونی خاتم، راضی‌تر هستند. (۳) به دلایل مختلف، ساکنان مجموعه‌های تجمع شده از توسعه مجموعه‌های مسکونی مشابه در اطراف خود استقبال می‌کنند؛ در حالی که این تمایل برای ساکنان اطراف مجموعه و ساکنین خانه‌های فرسوده و قدیمی، کمتر وجود دارد.

بخشی و نوسازی بافت‌های مرکزی و تاریخی شهرهای مختلف دنیا، نظیر: آمریکا، انگلستان، هلند و کانادا انجام شده است (برای مطالعات بیشتر ر.ک. Lees, 2008: 2451).

در کشور ایران، تاکنون طرح‌های تجمع در مقیاس شهری کمتر مورد توجه واقع شده و اجرای طرح‌های تجمع اغلب در قالب پروژه‌های کوچک مقیاس مد نظر بوده است. یکی از شهرهای پیشگام در اجرای طرح‌های تجمع، شهر یزد است. با بروز مشکلات فراوان ناشی از مرکزگرایی^۵ در این شهر، به تدریج، توجه به توسعه درونی با هدف ایجاد رونق و تحرک اجتماعی بافت کهن در قالب طرح‌های تجمع شکل گرفت و در حال حاضر طراحی و اجرای این طرح‌ها در سطح بافت تاریخی، ادامه دارد. در این راستا، سازمانهای دخیل در امور توسعه شهر یزد، مانند: سازمان مسکن و شهرسازی و شرکت مسکن سازان، با شناسایی زمین‌های رهاشده^۶ در نواحی داخلی به خصوص در بافت تاریخی شهر یزد، اقدام به تملک محدوده‌هایی در بافت تاریخی نموده، تا با ایجاد هماهنگی کالبدی و محلی با عناصر و ساختار فیزیکی و اجتماعی آن در روند ساخت، وضعیت مناسبی را برای سکونت متقاضیان مسکن فراهم نمایند (خادم‌زاده و مندگاری، ۱۳۸۳: ۱۰). در عین حال، تاکنون ارزیابی جامعی از موفقیت این طرحها در بافت تاریخی شهر یزد صورت نگرفته است. بدیهی است ارزیابی تجربه‌های محقق شده، در بازنگری مبانی-

^۵ Decentralization

^۶ Brown Field

۶-۱- روش تحقیق

روش تحقیق این مطالعه از نوع توصیفی-تحلیلی، بر اساس مطالعه میدانی و بر مبنای آزمون فرضیه‌های است. بر اساس فرضیاتی که در بخش تحلیل پرسشنامه‌ها مطرح خواهد شد، از سه آزمون آماری استفاده خواهد شد که عبارتند از: آزمون مک‌نمار^۷، آزمون من ویتنی یو^۸ و آزمون کای دو (تست استقلال)^۹. شایان ذکر است بر مبنای هدف و معیار ارزیابی این تحقیق-که همانا سنجش رضایت ساکنان مجموعه‌های مسکونی در بافت تاریخی یزد(نسبت به مکان قبلی زندگی آنها) است- نمونه‌گیری نیز متمرکز بر جامعه آماری ساکنان این دو مجموعه بوده و هست. واحدهای تشکیل‌دهنده جامعه مورد نظر (ساکنان دو مجموعه مسکونی)، از لحاظ مقدار صفت در کل جامعه (ساکنان بافت تاریخی)، غیر همگن، اما در هر طبقه همگن هستند. بنابراین، در مواردی که جامعه از گروه‌های ناهمگن تشکیل شده باشد، ابتدا جامعه را به طبقات همگن تقسیم نموده، سپس نمونه‌گیری تصادفی از هر یک از این طبقات صورت می‌گیرد. چهار روش مختلف برای انجام نمونه‌گیری به طریق تصادفی طبقه‌بندی شده وجود دارد: (۱) روش مساوی؛ (۲) روش تخصیص متناسب؛ (۳) روش تخصیص نیمین؛ (۴) روش تخصیص بهینه (زبردست، ۱۳۸۷: ۲۵).

در این تحقیق، بر اساس داده‌های موجود، شیوه نمونه‌گیری تصادفی طبقه‌بندی شده و روش تخصیص متناسب انتخاب شده است. فرمول این روش نمونه-

گیری به شرح زیر است: بهترین روش نمونه‌گیری در این حالت، تصادفی طبقه‌بندی شده^{۱۰} است که از میان چهار حالت ممکن، روش تخصیص متناسب^{۱۱} انتخاب شده است (برای مطالعات بیشتر ر.ک. زبردست، ۱۳۸۷: ۲۷؛ اس. سمپس، ۱۳۸۲: ۹۸). طریقه محاسبه تعداد نمونه مورد نیاز در این روش به شرح زیر است:

(۱):

$$nh = \left(\frac{Nh}{N} \right) n$$

$$n = \frac{N \sum Nh \sigma^2 h}{\left(\frac{N^2 d^2}{z^2} \right) + \sum Nh \sigma h}$$

در این روابط d ، N و z به ترتیب حداکثر خطای مورد قبول (در اینجا برابر ۰.۵)، تعداد کل واحدهای نمونه‌گیری و متغیر نرمال (که با سطح اطمینان ۹۰٪، این عدد معادل ۱.۶۴۵ است) هستند. سایر داده‌ها عبارتند از: $\sigma^2 h$ ، واریانس هر طبقه (بر اساس تجربه‌های قبلی انجام شده)؛ σh ، انحراف معیار هر طبقه؛ Nh ، تعداد کل نمونه‌های موجود در هر دسته؛ و در نهایت nh ، تعداد نمونه‌های مورد نیاز برای برداشت میدانی است.

¹⁰ Stratified Random Sampling

¹¹ Proportional Allocation Method

⁷ McNemar Test

⁸ Mann Whitney U Test

⁹ Test χ^2

جدول شماره ۱- نمونه مورد نیاز در هر طبقه اندازه‌گیری

| طبقه | تعداد واحدهای نمونه گیری Nh | واریانس هر طبقه بر اساس تجربیات قبلی σ^2h | تعداد نمونه مورد نیاز از هر طبقه nh |
|--------------------|----------------------------------|---|--|
| مجموعه مسکونی نفت | ۱۴۴ | ۱۴ | ۲۴ |
| مجموعه مسکونی خاتم | ۱۴ | ۹ | ۶ |
| جمع | $158N =$ | | |

مأخذ: نگارندگان

بسیاری از شهرهای دنیا مطرح شده‌اند، اما بر خلاف کشورهای توسعه یافته که شروع این فرآیند با سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و استقبال مردم رشد یافته است، شروع این فرآیند در کشور ایران و بخصوص شهر یزد، با همکاری و نظارت نهادهای دولتی، پیگیری می‌شود؛ ضمن اینکه اجرای این طرحها در شهر یزد، تاکنون منوط به وجود زمینهای رها شده در این بافتها بوده است و هر دو نمونه مورد بررسی در این تحقیق در عرصه ثبتی بافت تاریخی شهر یزد و در محدوده محله تل قرار دارند.

شکل ۱: مکان دو مجموعه مسکونی نفت (شماره ۱) و خاتم (شماره ۲) در بافت تاریخی شهر یزد (مأخذ:

Google Earth)

۱-۷- محدوده و قلمرو پژوهش

با وجود شناسایی و تعریف تعداد زیادی از طرحهای تجمع در بافت تاریخی شهر یزد و انجام مراحل تملک و طراحی در بعضی از آنها، تاکنون تنها دو مورد از این طرحها (مجموعه مسکونی نفت متعلق به شرکت تعاونی کارکنان شرکت نفت و مجموعه مسکونی خاتم متعلق به شرکت تعاونی کارکنان میراث فرهنگی) اجرایی شده (اشکال ۱ الی ۵) و بقیه به دلایل مختلف، هنوز در مرحله اجرا یا بهره برداری قرار نگرفته‌اند. طرحهای تجمع اجرا شده در شهر یزد را می‌توان به نوعی طرحهای "بازتنظیم زمین، کالبد و فضا" نامید که از بسیاری جهات، مشابه طرحهای نوزایی شهری است که در راستای جنبش بااصالت بخشی در بافت‌های مرکزی و بعضاً تاریخی در



شکل شماره ۱- مکان دو مجموعه مسکونی نفت (شماره ۱) و خاتم (شماره ۲) در بافت تاریخی شهر یزد (مأخذ: Google Earth)



شکل شماره ۲- مجموعه مسکونی نفت- مأخذ: نگارندگان.



شکل شماره ۳- پلان و مقطع مجموعه مسکونی نفت (مأخذ: نقصان محمدی و دیگران، ۱۳۸۷:۱۳)



شکل شماره ۴- مجموعه مسکونی خاتم؛ عکاس: نگارنده



شکل شماره ۵- پلان و مقطع مجموعه مسکونی خاتم (مأخذ: نقصان محمدی و دیگران، ۱۳۸۷: ۱۵)

۱۹۰۳)، با اعتقاد به مرمت تاریخی، تعلق و ارزش-پذیری بنا را از محیط دانسته، مخالف حذف عناصر محیطی و تخریب بافت است. پس از وی، کامیلو بویی تو (۱۸۳۹-۱۹۱۴) برای اولین بار، نظریه "معاصر سازی بافت‌ها" را با تزریق محتوای جدید در اشکال قدیم مطرح می‌نماید (عزیزی، ۱۳۷۹: ۳۹).

امروزه در بررسی طرح‌های مرمت بافت تاریخی، بیش از هر چیز، بازگشت زندگی به بافت‌هایی که در حال حاضر پویایی و بازده مناسب خود را نداشته و رفته‌رفته به مکان‌هایی غیر قابل استفاده یا استفاده به میزان حداقل تبدیل شده‌اند، مورد توجه است. موضوع بسیار مهمی که در مواجهه با این بافت‌ها وجود دارد، توجه به احیای آنها با اصل قرار دادن نیازهای ساکنان و افرادی است که ارتباط مکانی و تاریخی با فضا داشته، یا می‌توانند برقرار سازند. دامنه برخورد با این موضوع، با رویکردهای مختلف و بعضاً بسیار متضاد همراه است. این دامنه، از دیدگاهها و برخوردهای بسیار متعصبانه که معتقد به عدم تغییر کاربری و حفاظت صرف تک‌بناهاست، آغاز شده، تا مرحله تخریب و دوباره‌سازی پیش می‌رود (حناچی و

۲- مفاهیم، دیدگاه‌ها و مبانی نظری

۱-۲- مروری بر نظریات طرح‌های مداخله در بافت‌های تاریخی

در سیر تکاملی باززنده‌سازی بناها و بافت‌های تاریخی، صاحب‌نظران بسیاری نقش موثر داشته‌اند که از آن جمله می‌توان به اوژن ویوله لودوک^{۱۲}، جان راسکین^{۱۳}، لوکا بلترامی^{۱۴}، کامیلو سیت^{۱۵} و کامیلو بویی تو^{۱۶} اشاره کرد (فلامکی، ۱۳۷۴: ۱۰؛ حبیبی و مقصدی، ۱۳۸۴: ۳۵-۴۰). اوژن ویوله لودوک (۱۸۱۴-۱۸۹۶)، همراه با لزوم پاکسازی، بازسازی و زیباسازی فضاهای اطراف بناهای تاریخی و یادمانی، به حفظ تک‌بناهای با ارزش به شیوه‌ای موزه‌ای معتقد بود. پس از وی، جان راسکین (۱۸۱۸-۱۹۰۰)، نوسازی و مرمت محتاطانه تاریخی را با دیدی کاملاً فرهنگ‌گرا مطرح می‌سازد. لوکا بلترامی (۱۸۵۴-۱۹۳۳) نیز با همین دیدگاه، بهسازی اصیل بنا به شکل اولیه‌اش را پیشنهاد می‌دهد، اما کامیلو سیت (۱۸۴۳-

¹² Eugen Viollet Le Duc

¹³ John Ruskin

¹⁴ Luca Beltrami

¹⁵ Camillo Sitte

¹⁶ Camillo Boito

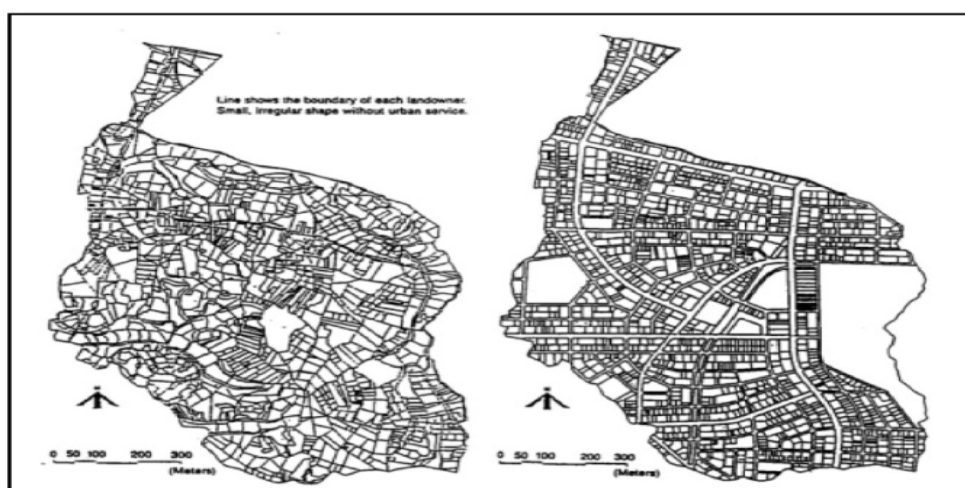
همکاران، ۱۳۸۶: ۱۰۵؛ برای اطلاعات جامع ر.ک. حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۴: ۱۸-۲۳).

به دنبال حاد شدن مشکلات نواحی قدیم و فرسوده شهری، که ابعاد مختلف زندگی شهری را تحت تاثیر قرار داده‌اند، دولتها توجه ویژه‌ای را نسبت به این نواحی از شهرها مبذول داشته‌اند. همچنین، حاکم شدن نگرش جدید در برنامه‌ریزی شهری که بر محورهای تقویت معیارها و ارزش‌های اجتماعی و فرهنگی، تقویت و توسعه فضاهای شهری و امکانات عمومی فراغت، تعدیل حرکت سواره و گسترش فضاهای پیاده در مراکز استوار بود، موجب شد تا بافت شهرها یکی پس از دیگری به سمت پویایی گام بردارند و با اقداماتی موثر از مشکلات خود بکاهند. این نیاز به طرح رهیافت تجدید حیات شهری که ماهیت پویا و بلند مدتی را انعکاس می‌دهد، منجر گردید. نوزایی شهری را می‌توان براساس میزان توسعه کشورها تفسیر و تعریف کرد. در اغلب اقتصادهای بیشتر توسعه یافته،

هدف، بخشیدن حیات دوباره‌ای به مرکز شهرهاست که در اقتصادهای کمتر توسعه یافته به برنامه‌های کیفی نیز توجه کرده، آنها را لزوماً با احتیاجات کمی پیوند می‌دهند. نوزایی شهری بینش و عملی جامع و یکپارچه است، که تمایل به بهبود مداوم در شرایط اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی ناحیه‌ای دارد که در معرض تغییر قرار گرفته است (Roberts and : 14 Sykes, 2000).

۲-۲- طرح‌های تجمیع

یکی از آخرین دیدگاه‌هایی که به منظور بهسازی و نوسازی بافتهای تاریخی و براساس شرایط امروز بافتهای تاریخی کشور مطرح شده است، بهره‌گیری از طرح‌های تجمیع است. استفاده از این طرح‌ها، تنها در زمانی توصیه می‌شوند که نه بناهای موجود در بافت، دارای ارزش باشند و نه مجموعه عناصر شهری ارزشمندی ارائه دهند.

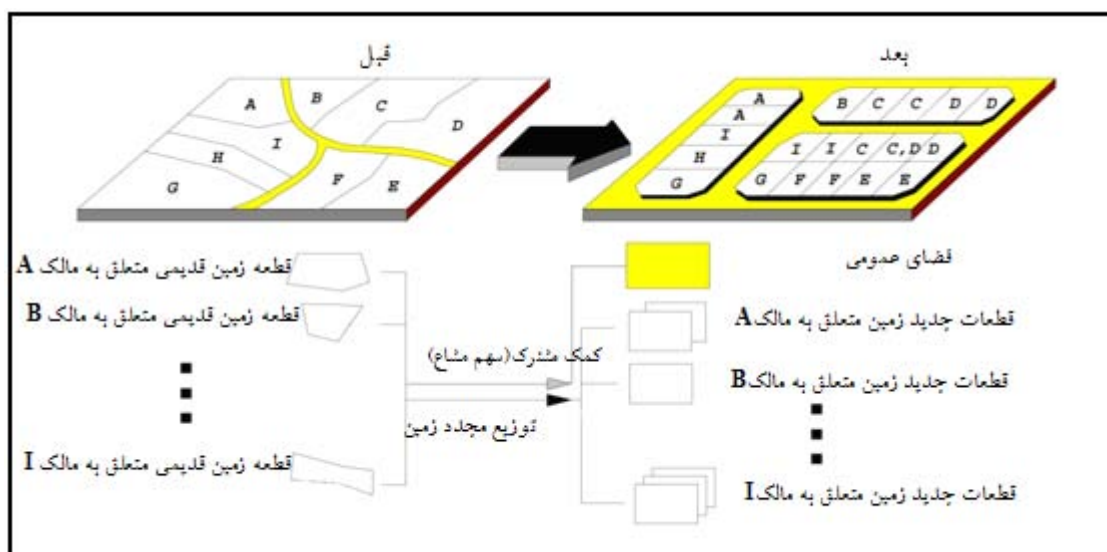


شکل شماره ۶- تبدیل بافت قدیمی و ارگانیک به ساختار منظم و مبتنی بر خطوط راه‌آهن از طریق

اجرای طرح‌های بازتنظیم زمین در یکی از شهرهای ژاپن، مأخذ: (Larsson, 1997: 146)

وجود ندارد، آن محدوده از بافت که فاقد ارزش و در عین حال مخروبه است، تملیک می‌گردد و پس از تجمیع املاک، به عنوان مجموعه ای منسجم، مجدداً طراحی و نوسازی می‌شوند (شکل ۷) (حیدرنتاج، ۱۳۸۳: ۵۷-۵۶).

همچنین به دلیل فرسودگی‌ها و نابسامانی‌های مختلف، دیگر به هیچ وجه قابل استفاده نباشند، که در نهایت تخریب املاک و تجمیع پلاک‌های ثبتی شهر مطرح می‌گردد. با توجه به این دیدگاه، در بخشهایی که به دلایل گوناگون، امکان احیای سلول به سلول یا تک بنا



شکل شماره ۷- مکانیزم تکنیک بازتنظیم زمین (منبع: YOMRALIOĞLU et al., 1996: 155).

"نوزایی"^{۱۹} در ادبیات شهرسازی و مرمت شهری نزدیک است (برای مطالعات بیشتر ر.ک. Larsson, 1997: 148؛ D. F. Bromley et al, 2005: 2413)؛ "بازتنظیم زمین"، تکنیکی است که برای توسعه نواحی جدید شهری و سازماندهی نواحی داخلی، بخصوص در بافت قدیمی شهرها، در مقیاس‌های مختلف، به کار می‌رود. این الگو، ابزاری قانونی است

آنچه تحت عنوان طرح‌های تجمع در بافت‌های قدیمی و مرکزی شهرها به کار برده می‌شود، از لحاظ محتوا و مفهوم، به مجموعه‌ای از طرح‌های "بازتنظیم زمین"^{۱۷}، "باز-اصالت بخشی یا اعیان سازی"^{۱۸} و

¹⁷ Land Readjustment

Gentrification: همچنین واژه **Gentrify** در فرهنگ

آکسفورد، به "احیاء و بهتر نمودن یک خانه، یک محدوده و... با هدف مناسب‌سازی آن برای مردمی که متعلق به طبقه اجتماعی بالاتر (نسبت به کسانی که قبل از این، در آن محدوده زندگی می‌کرده‌اند) هستند" معنی شده است. این تعریف به ماهیت طرح‌های تجمع اجرا شده در بافت تاریخی شهر یزد بسیار نزدیکتر است؛ زیرا بر اساس اطلاعات برداشت شده، سطح طبقاتی ساکنان این مجموعه‌ها، از

ساکنان قبلی و پیرامونی محدوده مورد نظر، به طور متوسط، بالاتر است (برای اطلاعات بیشتر ر.ک. Oxford Advanced Learner's Dictionary, 199, 493)

که ابتدا با هدف بازتنظیم قطعات مسکونی در نواحی پیرامون شهری بنیان نهاده شد تا سازماندهی و عملکرد این نواحی خاص - چه در مقیاس بزرگ و چه کوچک - بهتر از گذشته شود. به طور کلی، اهداف اصلی این طرح‌ها، ایجاد نواحی مسکونی و توسعه زیرساختها و کیفیات محیطی اختصاص داده شده به منطقه مورد نظر است (Turk, 2008: 229).

از سوی دیگر، واژه "نوزایی" به معنای تجدید نسل و از نو سربرآوردن است که در نفس خود، نو شدن و به روزآمد شدن را دارد. این اقدام می‌تواند شامل شباهت‌های ظاهری سازمان فضایی معاصر با سازمان فضایی کهن باشد، ولی رفتارهای سازمانی فضای معاصر و هنجارهای حادث شده از آنها، هیچ شباهتی به آنچه از قبل بوده، نخواهد داشت و خود دارای شخصیت و هویتی مستقل است (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۴: ۲۳). مفهوم "نوزایی شهری"، اغلب به عنوان حسن تعبیری برای کلمه "باز-اصالت بخشی یا اعیان سازی"، به معنی اسکان طبقات میانی و متمکن‌تر به جای طبقات محروم در بافت قدیم شهر، به کار برده می‌شود. هر دو مفهوم، می‌توانند یک معنی را تداعی کنند، اما لزوماً مشابه نیستند. طرح‌های باز-اصالت بخشی، به دنبال اعاده ارزش و اصالت بافتهای تاریخی شهری به بهای نخستین خود و ایجاد فضای ترقی‌یافته برای کاربران با درآمد سرانه بالاتر است (Hackworth, 2002:815). باز-اصالت بخشی، در واقع نشان‌دهنده تغییرات اجتماعی - فرهنگی در یک ناحیه از شهر است که از لحاظ اجتماعی (و گاه کالبدی) شکوفایی خود را از دست داده است. این

تغییرات، از طریق اسکان ساکنان متمکن‌تر و خرید و توزیع املاک و مساکن بازسازی شده در این نواحی به آنها، صورت می‌گیرد (Shaw & Porter, 2009: 3). اصالت بخشی؛ یعنی سکونت مجدد طبقه متوسط در واحدهای مسکونی بخش مرکزی یا محله‌های قدیم شهر. این حرکت استقرار مجدد واحدهای همسایگی نامیده می‌شود که با الگوهای مهاجرت، از بخش مرکزی به حاشیه و حومه‌های شهری مهاجرت کرده، در ساختار شهری، تضاد به وجود می‌آورند (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲۲۲).

با مروری بر تجارب معاصر سازی و باز-اصالت بخشی بافتهای قدیم و مرکزی شهرها در نقاط مختلف جهان، می‌توان شاهد وقوع رویکردی مشابه در این بافت‌ها بود. در اوایل دهه ۱۹۵۰ میلادی، پس از به وجود آمدن موج گسترده در طبقات ثروتمند و میانی جوامع غربی برای سکونت در نواحی حومه‌ای شهرها (Hjorthol & Bjørnskau, 2005: 353)، اولین بار، ناحیه قدیم و مرکزی لندن، مورد توجه طبقات میانی، جوان و متخصص قرار گرفت. اغلب این نواحی، بافتهای قدیم بودند که در مجاورت نواحی فقیرنشین واقع شده، به مرمت و زیباسازی نیاز داشتند (Moran, 2007: 101). این روند، در دهه‌های ۱۹۷۰ و ۸۰ میلادی، در بسیاری از کشورهای توسعه یافته مثل آمریکا، کانادا، ایتالیا و... و در سالهای اخیر، در کشورهای در حال توسعه مثل ترکیه، لبنان و... ادامه یافته است. در این فرآیند، متخصصان جوان با سطح درآمدی بالاتر، به دلیل هزینه‌های پایین و دسترسی مناسبتر به مراکز تجاری و کسب و کار

زمین، کالبد و فضا " نامید. به عبارت دیگر، می‌توان گفت در فرآیند اجرای یک طرح تجمع در بافت تاریخی، ابتدا، طرح‌های بازتنظیم زمین، مسؤلیت نظم‌دهی به زمین‌های رها شده در محدوده مورد نظر را برعهده می‌گیرند؛ و سپس طرح‌های نوزایی و باز-اصالت بخشی در پی معاصرسازی ساختمانهای طراحی شده- که طبیعتاً یکی از شروط احداث آنها، سازگاری نما و مصالح آنها با بافت اطراف است- و جایگزینی ساکنان جدید در این فضاها، بر می‌آیند.

۳- بررسی و تجزیه و تحلیل فرضیه‌ها و سؤالهای تحقیق با استفاده از شاخص‌ها و آزمون‌های آماری

قبل از پاسخگویی به سؤالهای تحقیق، ابتدا لازم بود مشخص شود که چه قشری و با چه سطح درآمدی در این دو مجموعه ساکن هستند. بر اساس ارزیابی‌های صورت گرفته، اکثر ساکنان مجموعه‌های تجمع شده را طبقه میانسال و جوان جامعه شهری یزد تشکیل می‌دهند. همان‌گونه که در شکل ۸ پیداست، با اینکه این طرح‌ها در بافت قدیم شهر یزد اجرایی شده‌اند، اما اکثر ساکنان آن را ساکنان گذشته بافتهای میانی (و به نوعی طبقات میانی) شهر یزد تشکیل می‌دهند که اکنون به این مکان نقل مکان کرده‌اند. اشکال ۹ و ۱۰، هرم سنی ساکنان این دو مجموعه را در برابر هرم سنی ساکنان محله تل - که این دو مجموعه در دل آن قرار دارند- نشان می‌دهد.

حرفه‌ای در نواحی مرکزی و قدیم شهرها، کم‌کم به این نواحی گرایش می‌یابند که این امر، خود به خود، به نوسازی و تجدید حیات بسیاری از این بافت‌ها منجر می‌شود (Ergun, 2004: 391).

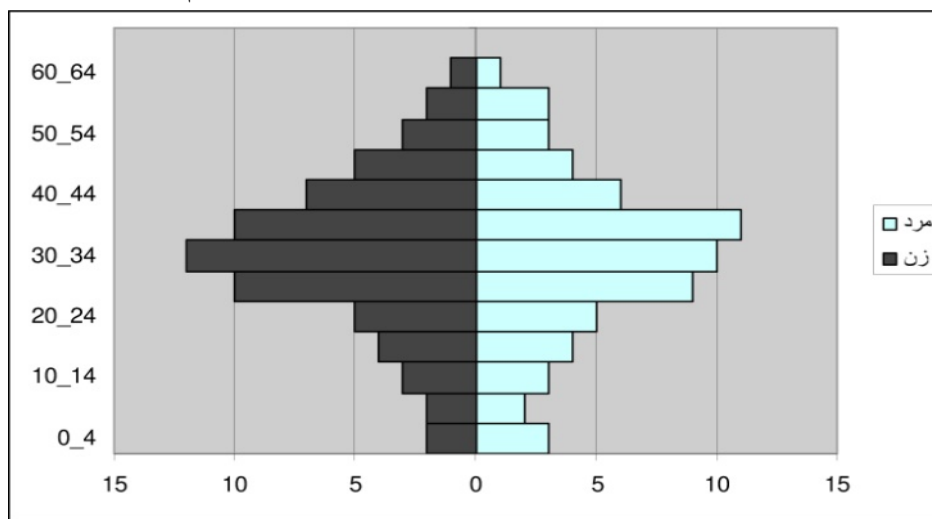
به طور کلی، می‌توان گفت یکی از شرایط استقبال از طرحهای باز-اصالت بخشی و نوزایی، بخصوص در نواحی مرکزی و تاریخی شهرها، استفاده از تکنیک بازتنظیم زمین (و در ادامه، بازتنظیم کالبد و فضا) است تا از این طریق، سازمان فضایی معاصر در دل سازمان فضایی کهن، پیاده شده، زمینه را برای جذب ساکنان بومی و اصالت بخشی مجدد به این بافت‌ها فراهم کند.

۳-۲- چارچوب نظری

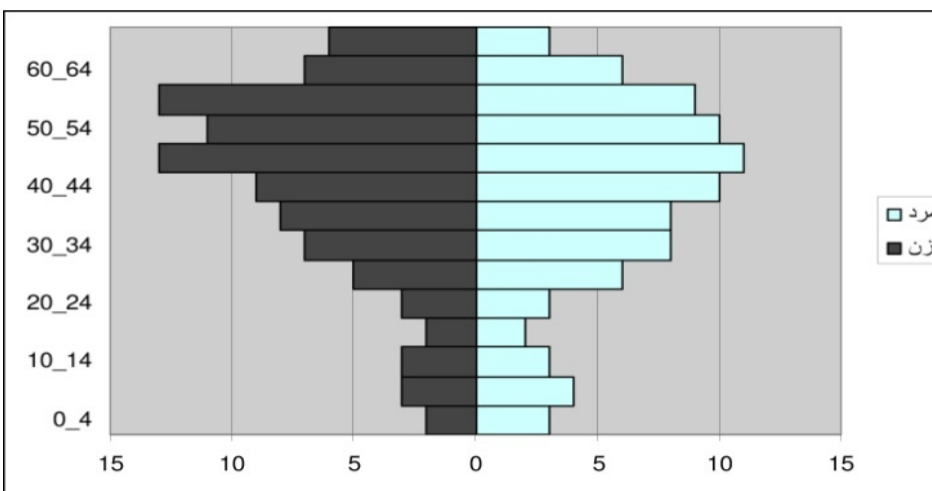
بر اساس آنچه که در بخش قبل بحث و تبیین گردید، طرح‌های باز-اصالت بخشی (یا اعیان سازی) و نوزایی شهری، می‌توانند در ابعاد مختلف اجتماعی، فرهنگی و کالبدی، و در مقیاسهای متنوع، از یک واحد مسکونی گرفته تا واحد همسایگی، محله و حتی ناحیه وسیعی از یک شهر تعریف شوند. با توجه به اهمیت هماهنگی کالبد و فضای جدید در مجموعه مسکونی ساخته شده با بافت تاریخی اطراف از یک سو، و شباهت طرح‌های تجمع اجرا شده در بافت تاریخی یزد با طرح‌های نوزایی و باز-اصالت بخشی در دیگر کشورها، طرح‌های تجمع اجرا شده در بافت تاریخی یزد را می‌توان به نوعی، طرح‌های " بازتنظیم



شکل شماره ۸- محل زندگی قبلی ساکنان دو مجموعه مسکونی نفت و خاتم؛ منبع: نگارندگان.



شکل شماره ۹- هرم سنی ساکنان دو مجموعه مسکونی نفت و خاتم- منبع: نگارندگان.



شکل شماره ۱۰- هرم سنی ساکنان محله تل (ساکنان اطراف دو مجموعه مسکونی)- منبع: نگارندگان.

آزمون فرض برای پاسخ به این سوال، آزمون مک‌نمار است. این آزمون به منظور اثبات بسیاری از فرضیه‌های مطرح در علوم روانشناسی، اجتماعی و همچنین، ارزیابی موفقیت پروژه‌های عمرانی، به کار برده می‌شود. به عبارت دیگر، این آزمون فرایند تغییر یک متغیر را در مدت زمانی که در حال اجراست، به محقق نشان می‌دهد. از این آزمون زمانی می‌توان استفاده نمود که مشاهدات در آن به صورت تصادفی از جامعه مورد نظر انتخاب شده و داده‌های جمع‌آوری شده در مقیاس اسمی یا ترتیبی یا فاصله‌ای استفاده شده باشند (McNemar, 1947: 98; 2000: 157). با توجه به اینکه این آزمون، یکی از مؤثرترین آزمونها در بررسی آثار توسعه یا استراتژی‌های خاص به کار برده شده در یک مقیاس جغرافیایی است، می‌تواند آثار قبل و بعد از اجرای یک پروژه (زبردست، ۱۳۸۷: ۵۱)، مثل اجرای طرحهای تجمع در بافتهای تاریخی، را ارزیابی کند (جدول ۲).

مقایسه این دو هرم سنی نشان می‌دهد که بین ساکنان مجموعه‌های تجمع شده و ساکنان اطراف این دو مجموعه، تفاوت سنی قابل ملاحظه‌ای وجود دارد. در حالی که هرم سنی دو مجموعه از حالت نرمال تبعیت می‌کند، هرم سنی ساکنان محله تل رو به پیری است و این حاکی از تفاوت بسیار زیاد فرهنگی و اجتماعی، بین ساکنان این دو مجموعه با ساکنان حاشیه‌ای آنهاست. این تفاوت در ابعاد اقتصادی نیز مشاهده می‌شود؛ به طوری که از متوسط هزینه خانوارهای ساکن در دو مجموعه رقمی بین ۵۰۰ تا ۶۰۰ هزار تومان و هزینه خانوارهای اطراف این دو مجموعه کمتر از ۴۰۰ هزار تومان در ماه است. با وجود مشاهده شدن این تفاوت‌های اجتماعی و فرهنگی در اجرای طرح‌های تجمع، سوال اصلی تحقیق از اینجا آغاز می‌شود که "آیا میزان مطلوبیت و رضایت از زندگی در مجموعه‌های تجمع شده نسبت به مکان زندگی قبلی، از نظرگاه ساکنان این مجموعه کاهش یا افزایش یافته است؟". مناسبترین

جدول شماره ۲- نمایش تغییرات قبل و بعد از اجرای پروژه؛ ابزار اصلی برای سنجش تغییرات در این آزمون

| دیدگاه مخاطبان نسبت به موضوع مطرح شده (قبل و پس از اجرا) | | بعد از اجرای پروژه | | مجموع نظرات در مورد موضوع مورد نظر قبل از انجام پروژه |
|--|-------------|--------------------|-------------|---|
| | | دیدگاه مثبت | دیدگاه منفی | |
| قبل از اجرای پروژه | دیدگاه مثبت | n_{11} | n_{12} | $n_{1.}$ |
| | دیدگاه منفی | n_{21} | n_{22} | $n_{2.}$ |
| مجموع نظرات در مورد موضوع مورد نظر بعد از انجام پروژه | | $n_{.1}$ | $n_{.2}$ | $n_{..}$ |

(منبع: Joel R. & Ronald C., 2000: 99)

در این آزمون، امتیازبندی درجه رضایت از بسیار نامطلوب تا بسیار مطلوب (از ۱ تا ۵) مرتب شده است. فرمول محاسبه این آزمون نیز به شرح زیر است:

(۳):

$$\chi^2_c = (|n_{12} - n_{21}| - 1)^2 / (n_{12} + n_{21})$$

در اینجا n_{12} به معنای تغییر جهت مطلوبیت از مثبت به منفی (کم شدن رضایت) و n_{21} به معنای تغییر جهت مطلوبیت از منفی به مثبت (بیشتر شدن رضایت) و χ^2_c مقدار آماره آزمون است (جداول ۳ و ۴).

جدول شماره ۳- تغییرات میزان مطلوبیت زندگی در محل سکونت قبلی و بعدی؛ منبع: نگارندگان.

| | ردیف | میزان رضایت از محل زندگی | | جهت تغییر | ردیف | میزان رضایت از محل زندگی | | جهت تغییر |
|--------------------|------|--------------------------|-----|-----------|------|--------------------------|-----|-----------|
| | | قبل | بعد | | | قبل | بعد | |
| مجموعه مسکونی نفت | ۱ | ۳ | ۴ | + | ۱۳ | ۵ | ۳ | - |
| | ۲ | ۴ | ۳ | - | ۱۴ | ۴ | ۵ | + |
| | ۳ | ۲ | ۴ | + | ۱۵ | ۱ | ۳ | + |
| | ۴ | ۴ | ۳ | - | ۱۶ | ۱ | ۳ | + |
| | ۵ | ۳ | ۴ | + | ۱۷ | ۲ | ۴ | + |
| | ۶ | ۴ | ۴ | ۰ | ۱۸ | ۲ | ۲ | ۰ |
| | ۷ | ۲ | ۴ | + | ۱۹ | ۳ | ۵ | + |
| | ۸ | ۴ | ۴ | ۰ | ۲۰ | ۱ | ۳ | + |
| | ۹ | ۲ | ۳ | + | ۲۱ | ۲ | ۵ | + |
| | ۱۰ | ۱ | ۳ | + | ۲۲ | ۳ | ۳ | ۰ |
| | ۱۱ | ۱ | ۴ | + | ۲۳ | ۵ | ۴ | - |
| | ۱۲ | ۳ | ۳ | ۰ | ۲۴ | ۲ | ۳ | + |
| مجموعه مسکونی خاتم | ۱ | ۳ | ۵ | + | ۴ | ۴ | ۳ | - |
| | ۲ | ۳ | ۴ | + | ۵ | ۲ | ۴ | + |
| | ۳ | ۳ | ۳ | ۰ | ۶ | ۱ | ۳ | + |

جدول شماره ۴- تغییرات میزان مطلوبیت زندگی برای ساکنان اطراف مجموعه‌های تجمع شده قبل و بعد از اجرای پروژه.

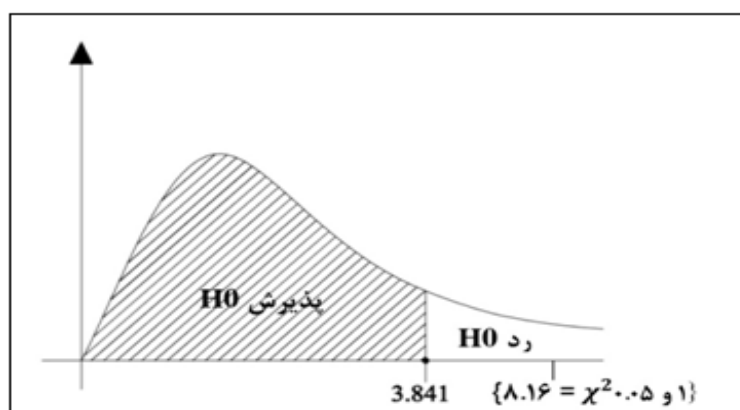
| | ردیف | میزان رضایت از محل زندگی | | جهت تغییر | ردیف | میزان رضایت از محل زندگی | | جهت تغییر |
|---------------------------------|------|--------------------------|-----|-----------|------|--------------------------|-----|-----------|
| | | قبل | بعد | | | قبل | بعد | |
| ساکنان اطراف مجموعه مسکونی نفت | ۱ | ۱ | ۲ | + | ۱۳ | ۳ | ۳ | ۰ |
| | ۲ | ۱ | ۱ | ۰ | ۱۴ | ۲ | ۳ | + |
| | ۳ | ۲ | ۳ | + | ۱۵ | ۲ | ۲ | ۰ |
| | ۴ | ۲ | ۴ | + | ۱۶ | ۱ | ۳ | + |
| | ۵ | ۲ | ۲ | ۰ | ۱۷ | ۳ | ۲ | - |
| | ۶ | ۱ | ۴ | + | ۱۸ | ۲ | ۱ | - |
| | ۷ | ۱ | ۲ | + | ۱۹ | ۲ | ۲ | ۰ |
| | ۸ | ۲ | ۴ | + | ۲۰ | ۱ | ۳ | + |
| | ۹ | ۳ | ۳ | ۰ | ۲۱ | ۲ | ۴ | + |
| | ۱۰ | ۲ | ۲ | ۰ | ۲۲ | ۳ | ۳ | ۰ |
| | ۱۱ | ۱ | ۲ | + | ۲۳ | ۱ | ۱ | ۰ |
| | ۱۲ | ۳ | ۳ | ۰ | ۲۴ | ۲ | ۳ | + |
| ساکنان اطراف مجموعه مسکونی خاتم | ۱ | ۲ | ۲ | ۰ | ۴ | ۲ | ۳ | + |
| | ۲ | ۲ | ۲ | ۰ | ۵ | ۲ | ۱ | - |
| | ۳ | ۱ | ۳ | + | ۶ | ۳ | ۱ | - |

منبع: نگارندگان

بین ساکنانی که قبل از این دو مجموعه، در جای دیگری زندگی می‌کرده‌اند، توزیع شده است. برای آزمون پذیری این سؤال، باید فرضیه صفر و یک تعریف شود: فرضیه خنثی (H_0) به این صورت مطرح شده است: "تفاوتی بین میزان مطلوبیت و رضایت از محل زندگی فعلی و قبلی وجود ندارد". بر این اساس، فرضیه یک (H_a) نیز به این صورت مطرح می‌شود:

در این آزمون درجه آزادی (df) در این آزمون همیشه برابر با یک و خطای محاسبه، بنا به تجربیات برابر ۰.۰۵ در نظر گرفته شده است. در نتیجه مقدار بحرانی χ^2 برابر ۳.۸۴۱ می‌شود. شایان ذکر است، در اینجا این آزمون به منظور سنجش رضایت ساکنان از زندگی در این مجموعه‌ها به عنوان مکان زندگی فعلی (بعد از اجرای پروژه)، نسبت به مکان زندگی قبلی که آنها زندگی می‌کرده‌اند، بوده و پرسش‌نامه نیز

محاسبه χ^2 ، فرضیه خنثی (H_0) رد می‌شود. شکل ۱۱ این موضوع را نشان می‌دهد:



شکل شماره ۱۱- نمودار توزیع مک نما، منبع: نگارندگان

ها در مطلوبیت زندگی این ساکنان اثرگذار بوده و اینکه رضایت از زندگی در بافت قدیم، قبل و بعد از اجرای پروژه طرح‌های تجمیع، چه تغییری کرده است؟ برای اینکه بتوان نتایج حاصل از این دو آزمون را با هم مقایسه نمود، تعداد جامعه آماری ساکنان اطراف مجموعه‌های تجمیع شده نیز مشابه تعداد جامعه آماری ساکنان دو مجموعه، در نظر گرفته شده است. بر این اساس، فرضیه‌های تحقیق عبارتند از: فرضیه خنثی (H_0): "تفاوتی بین میزان مطلوبیت محیط زندگی قبل و بعد از اجرای این پروژه تجمیع وجود ندارد." و فرضیه یک (H_a) نیز به این صورت مطرح می‌شود: "میزان مطلوبیت و رضایت از محیط مسکونی، بعد از اجرای این پروژه تجمیع، بیشتر شده است." مشاهدات اولیه جدول (۳) نشان می‌دهد که اجرای طرح‌های تجمیع در بافت تاریخی شهر یزد،

"میزان مطلوبیت و رضایت از محل سکونت، بعد از زندگی در این مجموعه بیشتر شده است." حال نوبت به انجام آزمون می‌رسد. بر اساس فرمول (۳)، و با جایگذاری داده‌های جدول ۲ در جدول ۱ و

به بیان دیگر، در اینجا آزمون مک نما اثبات می‌کند که ساکنان مجموعه‌های تجمیع شده در بافت قدیم یزد، از زندگی در این مجموعه‌ها نسبت به مکان زندگی قبلی خود، راضی‌تر هستند و این حاکی از موفقیت نسبی این طرح‌ها در جلب رضایت ساکنان و مهمتر از آن، بازگرداندن اصالت قبلی به بافت قدیم و در حال تخلیه شهر یزد است. این رضایت نقطه عطف مهمی را پیش روی برنامه‌ریزان بافتهای تاریخی قرار می‌دهد؛ به این دلیل که اجرای چنین طرح‌هایی در دل بافت فرسوده و در عین حال تاریخی شهر یزد، این امید را زنده می‌کند که هنوز فرصت بازاصالت بخشی و باززنده‌سازی فضای این بافتها، آن هم از طریق تزریق کالبد و فضای مدرن آمیخته با روح سنتی این نقاط، امکان پذیر است.

این آزمون برای ساکنان اطراف این مجموعه‌ها، نیز انجام شده است؛ با این هدف که آیا اجرای این پروژه

مجموعه‌های تجمع شده و ساکنان اطراف این مجموعه‌ها) از اجرای طرح‌های فعلی راضی هستند.

این سؤال به دو گونه مطرح شده است:

در ابتدا هیچ شرطی به منظور توسعه این گونه طرح‌ها مطرح نمی‌شود. پس از پاسخ اول، شرطی برای ساکنان اطراف مجموعه‌های تجمع شده مطرح می‌شود و آن اینکه در صورتی که از سوی دولت به شما وام مسکن داده شود، آیا مایل به تجمع زمین خود و ساخت مجموعه‌های مشابه هستید؟ برای نتیجه‌گیری از این سؤالها، می‌توان از آزمون کای دو (تست استقلال) استفاده نمود. این آزمون در واقع، استقلال یا وابستگی بین دو معیار مستقل را بررسی می‌کند (زبردست، ۱۳۸۷).

بنابراین، فرضیه خنثی (H_0) عبارت است از: "تفاوتی بین نظرات ساکنان مجموعه‌های مسکونی تجمع شده و ساکنان اطراف آن در مورد توسعه مجموعه‌های مسکونی مشابه وجود ندارد"؛

و در نتیجه فرضیه یک (H_a) را می‌توان این گونه بیان نمود: "بین نظرات ساکنان مجموعه‌های مسکونی و ساکنان

اطراف آن در مورد توسعه مجموعه‌های مسکونی مشابه تفاوت وجود دارد".

بر اساس داده‌های جدول (۴) و انجام آزمون کای دو توسط نرم‌افزار SPSS، میزان χ^2 برابر ۴.۵۶ شده است که این بیش از مقدار بحرانی χ^2 با خطای ۰.۵٪ و درجه آزادی ۱ است (شکل ۱۱) و در نتیجه، فرض خنثی این سؤال رد شده، فرضیه یک پذیرفته می‌شود. به عبارت دیگر، می‌توان گفت بدون مطرح کردن شرط کمک مالی دولت به ساکنان اطراف مجموعه‌های مسکونی تجمع شده، انتظار تجمع و پذیرش توسعه

رضایت ساکنان اطراف این مجموعه‌ها را نیز دربرداشته است.

این نتیجه مهم نیز در آزمون مک نمار به اثبات رسیده است؛ به طوری که مقدار آزمون مطابق داده‌های جدول (۳) برابر ۴.۵ شده است و بر اساس نمودار (۴)، این مقدار، در ناحیه رد فرضیه صفر (H_0) واقع شده است؛ بنابراین، فرضیه یک این سوال پذیرفته می‌شود. به عبارت دیگر، باید گفت میزان مطلوبیت و رضایت ساکنان اطراف مجموعه‌های تجمع شده، از محیط مسکونی خود بعد از اجرای پروژه‌های تجمع، بیشتر شده است. مشاهدات نشان می‌دهد هرچند ساکنان اطراف این مجموعه‌ها به صورت مستقیم از ساخت این مجموعه‌ها سود نمی‌برند، اما به علت تسهیلات و خدمات ایجاد شده برای ساکنان این دو مجموعه، مثل ایجاد دسترسی سواره و تعیبه کاربریهای ضروری به منظور تامین خدمات روزانه در اطراف آنها، به گونه‌ای غیر مستقیم، از اجرای این پروژه‌ها منتفع شده‌اند. در عین حال، باید در نظر داشت که ورود ساکنان متمول‌تر به این گونه بافتها، موجب افزایش اصالت و اعتبار بافت شده، قیمت زمین‌های اطراف را تحت تاثیر قرار می‌دهد که بالتبع، به نفع ساکنان اطراف نیز خواهد بود.

هدف بعدی تحقیق، ارزیابی تعمیم پذیری این طرح‌ها از سوی ساکنان دو مجموعه و ساکنان اطراف این دو مجموعه است. به عبارت دیگر، مهم این است که آیا ساکنان این مجموعه‌ها و در عین حال ساکنان اطراف این مجموعه‌ها، از گسترش این طرح‌ها استقبال می‌کنند یا خیر؟ در واقع، این سؤال، مکمل بخش قبلی تحقیق است؛ زیرا در بخش قبلی، به وسیله آزمون مک نمار، مشخص شد که هر دو گروه (ساکنان خود

مجموعه‌های مسکونی مشابه برای آنها، به سختی امکان‌پذیر است، در حالی که با مطرح کردن شرط کمک مالی و اهدای وام مناسب برای تجمیع و توسعه طرح‌های مشابه، نتیجه تغییر کرده است (جداول ۶ و ۵).

جدول شماره ۵- ارزیابی دیدگاه ساکنان دو مجموعه و ساکنان اطراف از توسعه مجموعه‌های

مشابه در بافت قدیم یزد بدون مطرح شدن شرط کمک مالی برای تجمیع-

| پاسخ | ساکنان دو مجموعه | ساکنان اطراف دو مجموعه | جمع |
|-----------------------|------------------|------------------------|-----|
| موافق توسعه‌های مشابه | ۲۷ | ۱۹ | ۴۶ |
| مخالف توسعه‌های مشابه | ۳ | ۱۱ | ۱۴ |
| جمع | ۳۰ | ۳۰ | ۶۰ |

منبع: نگارندگان

جدول شماره ۶- ارزیابی دیدگاه ساکنان دو مجموعه و ساکنان اطراف در مورد رضایت از توسعه

مجموعه‌های مشابه در بافت قدیم یزد با مطرح نمودن شرط کمک مالی برای تجمیع-

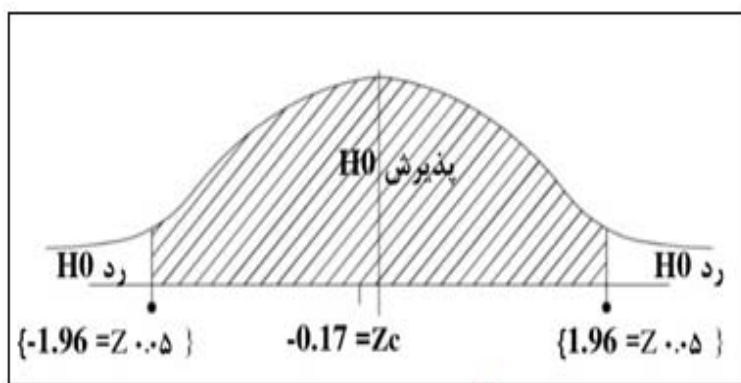
| پاسخ | ساکنان دو مجموعه | ساکنان اطراف دو مجموعه | جمع |
|-----------------------|------------------|------------------------|-----|
| موافق توسعه‌های مشابه | ۲۷ | ۲۵ | ۵۲ |
| مخالف توسعه‌های مشابه | ۳ | ۵ | ۸ |
| جمع | ۳۰ | ۳۰ | ۶۰ |

منبع: نگارندگان

با توجه به اینکه داده‌های آماری در جدول ۳ در مقیاس ترتیبی ارائه شده‌اند و ساکنان دو مجموعه به سطح رضایت از محل زندگی خود رتبه داده‌اند، در نهایت می‌توان از آزمون من ویتنی یو نیز به منظور بررسی تطبیقی دو مجموعه مسکونی از منظر اینکه کدام مجموعه در تأمین بیشتر رضایت ساکنان خود موفق‌تر عمل کرده است، استفاده نمود. این آزمون، یک آزمون ناپارامتری است که اساس آن بر پایه رتبه-بندی متغیرهاست. هدف از انجام این آزمون، این است که مشخص شود آیا دو جامعه (یا متغیر) مورد

براساس این داده‌ها، میزان χ^2 برابر ۰.۱۲۷ شده است که این از مقدار بحرانی کای دو که معادل ۳.۸۴۱ است، کمتر است (ر.ک شکل ۱۱). بنابراین، فرضیه صفر پذیرفته می‌شود. در واقع در این حالت، هر دو گروه از توسعه این گونه طرح‌ها استقبال خواهند نمود؛ ساکنان متمول‌تر با ایجاد تعاونی مسکونی، به ساخت این گونه مجموعه‌ها اقدام خواهند نمود و ساکنان اطراف این مجموعه‌ها با حمایت‌های دولتی و بانکی، اقدام به ساخت این مجموعه‌ها خواهند نمود.

مجموعه خاتم از مجموعه نفت بیشتر یا کمتر است" (برای مطالعات بیشتر ر.ک. زبردست، ۱۳۸۷: ۵۷). در حالی که مقدار بحرانی توزیع تقریبی نرمال در این سؤال با خطای ۵٪، برابر ۱.۹۶ است (۱.۹۶ = $Z_{0.05}$)، مقدار Z آزمون (Z_c) بر اساس داده‌های رتبه‌ای در جدول (۲) مقدار آماره آزمون برابر ۰.۱۷- به دست می‌آید (شکل ۱۲).

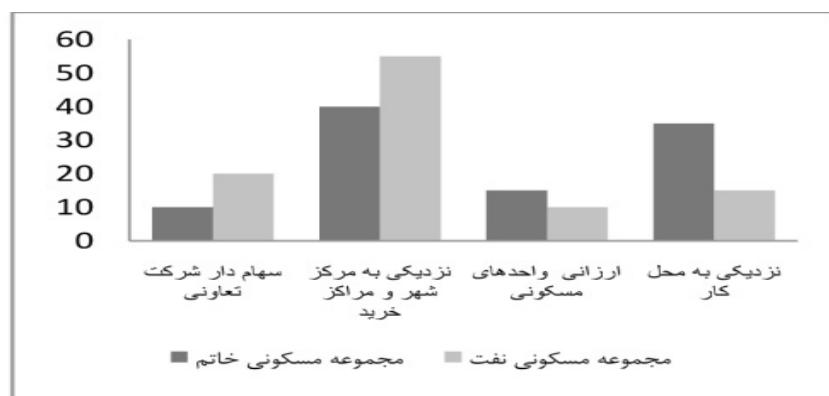


شکل شماره ۱۲- نمودار توزیع تقریبی نرمال بر اساس آزمون من ویتنی یو؛ با توجه به محاسبات صورت گرفته، فرضیه صفر پذیرفته می‌شود- منبع: نگارندگان.

در گام بعدی، دلایل ترغیب ساکنان به این مجموعه‌ها پرسیده شد. مشاهدات نشان می‌دهد، مشابه آنچه در بسیاری از شهرهای مختلف دنیا در حال وقوع است، گرایش به مناطق داخلی شهر یزد، به دلیل نزدیکی به مرکز شهر و مراکز خرید، به خصوص در طبقه متوسط جامعه، دیده می‌شود. شکل ۱۳ اولویتهای انتخاب برای زندگی در دو مجموعه خاتم و نفت را از نظرگاه ساکنانش نشان می‌دهد:

بررسی دارای توزیع همسان هستند یا خیر (Mann & Whitney, 1947: 53). برای انجام آزمون، مانند آزمون قبلی نیاز به تعریف فرضیه خنثی و فرضیه یک است؛ فرضیه خنثی (H_0): "میزان مطلوبیت از مکان زندگی فعلی در مجموعه مسکونی خاتم، مشابه مجموعه مسکونی نفت است." و فرضیه یک (H_a): "میزان مطلوبیت و رضایت از محل سکونت فعلی در

مطابق این آزمون، فرضیه صفر پذیرفته می‌شود؛ بنابراین، باید گفت بین میزان رضایت از وضعیت فعلی زندگی، در هر دو مجموعه مسکونی تفاوت چندانی وجود ندارد. این شباهت در میانگین رتبه‌ها در دو مجموعه نیز دیده می‌شود؛ به طوری که میانگین رتبه‌های رضایت در مجموعه مسکونی خاتم و نفت به ترتیب برابر ۳.۶ و ۳.۵۸ است که از حد میانه رضایت بالاتر قرار دارد، در حالی که میانگین این سطح رضایت برای ساکنان دو مجموعه در محل قبلی زندگی آنها به ترتیب برابر ۲.۷ و ۲.۶ بوده است.

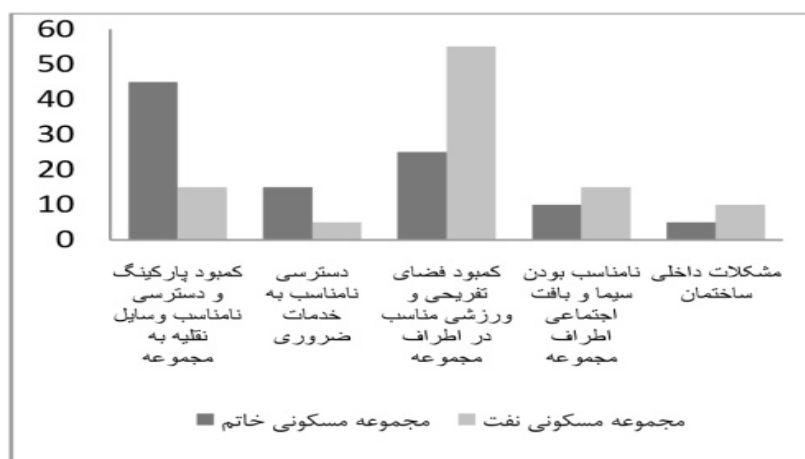


شکل شماره ۱۳- علت‌های عنوان شده از سوی ساکنان برای انتخاب دو

مجموعه مسکونی نفت و خاتم به عنوان مکان زندگی - منبع: نگارندگان.

اجرای طرح‌های معاصر سازی این بافت‌ها و محیط مسکونی آنها خواهد بود. یکی از مهمترین انتقادات وارد شده به این طرح‌ها، دید جزءنگر (توجه صرف به معماری و منظر مجموعه) طراحان و برنامه‌ریزان این گونه مجموعه‌هاست. از دیدگاه ساکنان، یکی از مهمترین نقاط ضعف این دو مجموعه مسکونی، کمبود فضای عمومی و فضای مورد نیاز برای تفریح و بازی کودکان (اوقات فراغت) است که این ناشی از عدم بی توجهی به محیط مسکونی مورد نیاز یک مجموعه مسکونی در این طرح‌هاست. شکل ۱۴ مهمترین مشکلات این دو مجموعه مسکونی را از نظرگاه ساکنان این دو مجموعه نشان می‌دهد.

بررسی نشان می‌دهد جاذبه اصلی برای شهروندان یزدی به منظور سکونت در بافت قدیم شهر، نزدیکی این بخش از شهر به مرکز خرید و مراکز کار و در عین حال، ارزانی زمین و مسکن در این ناحیه از شهر است. در واقع، این دو مجموعه مسکونی در حالی که در مقیاس فضای درونی خود از امکانات امروزی و مدرن واحدهای مسکونی بهره می‌برند، به مراکز خرید و مراکز اشتغال و کار واقع در مرکز شهر نیز نزدیکتر هستند و در عین حال، قیمت تمام شده آنها نسبت به بسیاری از مجموعه‌های مسکونی مشابه در سایر نقاط شهر کمتر است. وجود این تسهیلات در کنار هم باعث شده که ساکنان این دو مجموعه نسبت به مکان قبلی زندگی خود، رضایت بیشتری داشته باشند. به منظور تعمیم و اجرای این طرح‌ها در زمین‌های رها شده و نقاط فرسوده در بافت قدیمی، باید نقاط ضعف این طرح‌ها را در نظر گرفت. شایان ذکر است که استقبال بیشتر مردم از زندگی در این بافت‌ها، منوط به



شکل شماره ۱۴- مشکلات دو مجموعه مسکونی خاتم و نفت از نظرگاه ساکنان

منبع: نگارندگان

های بااصالت بخشی در بافت قدیم شهر یزد، این نکته باید در نظر گرفته شود که طراحی هر مجموعه، منوط به تامین نیازهای درونی و بیرونی آن باشد.

۴- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

تغییر و تحول در محیط‌های شهری امری اجتناب ناپذیر است و بافتهای قدیم نیز، به عنوان هسته مرکزی شهرها، از این امر مستثنا نخواهند بود. به طور کلی، در رفتار با این بافت‌ها می‌توان دو رویکرد اتخاذ نمود: اول اینکه به این بافتها همچون یک کاربری موزه ای و توریستی محض نگریست و در راستای این استراتژی، سیاستهای مربوطه را اتخاذ نمود. استفاده از این روش در بلندمدت، هزینه های سنگین مرمتی را به دوش دولت تحمیل خواهد نمود و فرصت توسعه درونزا را از شهر خواهد گرفت. روش دوم، جذب هوشمندانه جمعیت شهری به این بافت‌ها برای سکونت دائم و اجرای سیاستهای حمایتی و

با توجه به موقعیت این دو مجموعه در بافت قدیم یزد، به نظر می‌رسد مشکلات به وجود آمده در این دو مجموعه بیشتر ناشی از دید جزءنگر به این طرح‌ها باشد. به عبارت دیگر، می‌توان گفت بیش از آنکه به این طرح‌ها دید سیستمی وجود داشته باشد و به نیازهای محیطی آن توجه شود، در طراحی و اجرای طرح، بیشتر بر جزئیات معماری و همخوانی کالبدی مجموعه طراحی شده با بافت اطراف توجه می‌شود و دید کلی نگر به مجموعه وجود ندارد. برای مثال، اغلب ساکنان مجموعه مسکونی خاتم از کمبود فضای مناسب برای پارک و عبور و مرور خودروهای خود گله دارند، در صورتی که در مجموعه مسکونی نفت، اغلب ساکنان از کمبود فضای مناسب تفریحی و بازی برای کودکان خود شکایت دارند. در هر دو مجموعه، مشکلات داخلی ساختمان، کمترین درصد را به خود اختصاص داده است. بنابراین، در توسعه آینده طرح-

مشارکتی برای ساکنان فعلی این بافتهاست. این امر، علاوه بر اینکه مانعی بیش از پیش برای رشد پدیده پراکنده‌رویی به شمار می‌رود، عاملی برای جذب جمعیت بومی به این بافت‌ها شده، در طولانی مدت، اصالت رخت بر بسته از این بافتها را به مرور به آنها بازمی‌گرداند. این سیاست در راستای سیاستهای رشد هوشمند شهری است که اکنون تحت عنوان طرح‌های نوزایی و بازاصالت بخشی در بسیاری از شهرهای دنیا، در حال اجراست.

یکی از ابزارهای تحقق رشد هوشمند شهری، استفاده از طرح‌های بازتنظیم زمین، کالبد و فضا برای نواحی درونی و مسأله‌دار شهری است. در این راستا، اخیراً تعدادی از این طرح‌ها در شهر یزد و با هدف باززنده‌سازی بافت تاریخی آن، اجرا شده و یا در حال اجراست. بدیهی است ارزیابی تجربه‌های محقق شده، در بازنگری مبانی نظری این مرحله، از اهمیت بالایی برخوردار است. در این راستا، تحقیق حاضر، پس از مروری مقدماتی بر ویژگی طرح‌های تجمیع در بافت‌های قدیم و مرکزی، بر مشکلات موجود در بافت تاریخی شهر یزد تمرکز کرد. اساساً هدف این تحقیق این بود که مشخص کند طرح‌های تجمیع که تاکنون در بافت تاریخی شهر یزد پیاده شده، موفق بوده است یا خیر. برای رسیدن به این مهم، دیدگاه ساکنان دو مجموعه مسکونی طراحی و اجرا شده در این بافت را به عنوان مهمترین قشر متأثر از این طرح‌ها، مورد سنجش قرار داد. در کنار این جامعه آماری، دیدگاه

ساکنان اطراف این دو مجموعه نیز به عنوان مهمترین مخاطبان آینده این طرح‌ها که در عین حال، از اجرای آنها نیز متأثر شده‌اند، ارزیابی گردید. به طور کلی، نتایج حاصل از مطالعات میدانی انجام شده، به فرضیات این تحقیق پاسخ گفت که از جمله می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

۴-۱- بررسی‌ها نشان داد اغلب ساکنانی که در دو مجموعه مسکونی نفت و خاتم زندگی می‌کنند و این مکان، مکان دوم یا چندم زندگی آنهاست، به طور کلی از این مکان نسبت به محل زندگی قبلی خود، راضی-ترند و این در واقع، حاکی از موفقیت نسبی این دو مجموعه، در جلب رضایت ساکنان خود است. در واقع، باید گفت که وجود این رضایت، نشان دهنده این نکته مهم است که اجرای آینده این طرح‌ها در بافت قدیم شهر یزد، به صورت مدون و برنامه‌ریزی شده، امکان‌پذیر است و می‌تواند جمعیت بومی شهر را به نواحی داخلی شهر هدایت کند.

۴-۲- بررسی تطبیقی رضایت ساکنان در دو مجموعه، حاکی از این است که سطح رضایت ساکنان در هر دو مجموعه، مشابه بوده، تفاوت چندانی میان این دو وجود ندارد و میانگین رتبه‌های رضایت، نشان‌دهنده رضایت متوسط از هر دو مجموعه است.

۴-۳- بر اساس ارزیابی‌های صورت گرفته، جمعیت ساکن در اطراف این مجموعه‌ها نیز به نوعی از اجرای این طرح‌ها در کنار خود رضایت دارند؛ چه اینکه اجرای این طرح‌ها موجب شده است که توجه

شهری، مثل پروژه‌های مسکن قابل استطاعت، به خصوص برای طبقه متوسط و ضعیف جامعه شهری، با هزینه‌ای کمتر امکان پذیر است. این درحالی است که به دلیل نزدیکی این نواحی به مرکز شهر و مراکز خرید، هزینه رفت و آمد و مصرف انرژی نیز برای ساکنان کمتر خواهد بود و در بلند مدت، بسیاری از هزینه‌های خانوار (و در مقیاس کلان، دولت) را خواهد کاست.

۵- پیشنهادها و راهبردها

با توجه به ارزیابی‌های صورت گرفته و به منظور پیشبرد بهتر در فرآیند برنامه‌ریزی، طراحی و اجرای هدفمند طرح‌های تجمع در بافت تاریخی یزد، راهکارهای زیر پیشنهاد می‌شود:

۵-۱- شواهد نشان می‌دهد، نگرش طرح‌های تجمع اجرا شده در شهر یزد، به لحاظ کالبدی، کوششی است تا مجموعه طراحی شده را در تعامل با محیط اطراف قرار دهد که تبلور آن در انتخاب تراکم، احجام، پر و خالی، سلسله مراتب فضایی و ارتفاع ساختمان‌ها مشاهده می‌شود. این دیدگاه، صرفاً جزءنگر بوده، طراح را از پرداختن به دیگر نیازمندی‌های این پروژه‌ها بازداشته است؛ در حالی که حجم عظیم این گونه طرح‌ها و نقش آنها در اسکان خانوارهای بومی در دل بافت قدیم، لزوم نگرش کلان و سیستمی به این گونه مجموعه‌ها را برای سیاستگذاران، برنامه‌ریزان و طراحان شهری، بیش از

به نیازهای خدماتی بافت قدیم بیشتر شده، در نتیجه توزیع خدمات ضروری در اطراف محدوده نیز افزایش یابد و از همه مهمتر، ارزش املاک و مستغلات محدوده نیز بیشتر شود؛ ضمن اینکه دسترسی ایجاد شده برای دو مجموعه مسکونی جدید، به نفع ساکنان اطراف نیز بوده است.

۴-۴- نتایج تحقیق حاضر نشان می‌دهد، اگر مسؤولان دخیل در امور توسعه شهری، تصمیم به اتخاذ و پیگیری سیاست توسعه این گونه طرح‌ها در بافت قدیم شهر داشته باشند، نیازمند تأمین و جلب رضایت ساکنان اطراف این مجموعه‌های مسکونی هستند؛ زیرا بر اساس ارزیابی‌های صورت گرفته، در حالی که ساکنان مجموعه‌های مسکونی، موافق توسعه طرح‌های مشابه در اطراف فضای مسکونی خودشان هستند، ساکنان اطراف این مجموعه‌ها در حالت عادی، رضایت به جابه‌جایی از محل زندگی فعلی به منظور اجرای طرح تجمع نمی‌دهند که این تقابل، می‌تواند توسعه این طرح‌ها را با مشکل مواجه کند، اما در صورتی که شرط کمک مالی و اهدای وام و درخواست مشارکت ساکنان اطراف در این طرح‌ها گنجانده شود، ساکنان و مالکان خانه‌های قدیم و فرسوده نیز از توسعه این گونه طرح‌ها استقبال خواهند نمود.

۴-۵- به دلیل وجود زمین‌های رها شده فراوان در سطح بافت قدیم و در عین حال، ارزانی زمین در این ناحیه از شهر، اجرای طرح‌های توسعه هوشمند

طبیعتاً سود تعریف شده برای توسعه این پروژه‌ها، باید با سطح درآمدی ساکنان متناسب باشد.

منابع

۱- حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه، (۱۳۸۴)، مرمت شهری، تهران: دانشگاه تهران.

۲- حناچی، پیروز و همکاران، (۱۳۸۶)، بررسی تطبیقی تجارب مرمت شهری در ایران و جهان با نگاه ویژه به بافت تاریخی شهر یزد، تهران: انتشارات سبحان نور.

۳- حیدرنتاج، وحید، (۱۳۸۳)، «خدمات شهری در بافت‌های تاریخی شهرها، مجله شهرداری‌ها»، ضمیمه شماره ۶۱، تهران.

۴- خادم‌زاده، محمد حسن و مندگاری، کاظم، (۱۳۸۳)، «تغییر و تداوم در شهر تاریخی یزد»، مجله آبادی، ش ۴۵، تهران.

۵- زبردست، اسفندیار، (۱۳۸۷)، جزوه درسی آمار و روشهای کمی، دوره کارشناسی ارشد شهرسازی دانشگاه تهران، تهران.

۶- س، سمپس، (۱۳۸۲)، نظریه و روشهای نمونه-گیری، ترجمه حسینعلی نیرومند، مشهد: دانشگاه امام رضا (ع).

۷- شماعی، علی و پور احمد، احمد، (۱۳۸۴)، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، تهران: دانشگاه تهران.

پیش خواهد نمود. در واقع، باید به این نکته مهم اذعان نمود که توجه صرف به معماری این گونه بناها در بافت‌های قدیم کافی نبوده، مهندسان مشاور مسؤول طراحی این پروژه‌ها، همزمان باید به نیازمندیهای فضایی، تفریحی، ارتباطی و اجتماعی این گونه مجموعه‌ها نیز توجه نمایند تا از این طریق، رضایت بیشتر ساکنان حاصل شود.

۲-۵- لازم است قبل از پرداختن به طراحی این گونه طرحها در بافت تاریخی، ابتدا کلیه زمینهای رها شده در سطح بافت تاریخی شهر شناسایی و با تعریف معیارهای مکانیابی برای پروژه‌های مشابه، فضاهای لازم برای توسعه این گونه طرحها، شناسایی شوند.

۳-۵- با فعال شدن نهادهای غیر دولتی (NGOs) و تعاونی‌های دولتی و خصوصی، افشار و اصناف مختلف ساکن در شهر یزد، بخصوص طبقه متوسط و ضعیف جامعه شهری، در این فرآیند باید سازماندهی شوند. در این حالت، تعریف پروژه‌های مسکن قابل استطاعت در قالب طرحهای تجمیع، در زمینهای رها شده موجود در بافتهای تاریخی آسانتر است.

۴-۵- سازمانهای مسکن و شهرسازی، شهرداری‌ها و مؤسسات بانکی و مالی محلی، به منظور توسعه این گونه طرحها در بافت قدیم شهر، باید همکاری و مشارکت نزدیک با یکدیگر و همچنین با ساکنان این بافتها داشته باشند. با توجه به اینکه ساکنان بافتهای تاریخی معمولاً در سطح درآمدی پایینی قرار دارند،

- 17-Ergun, Nilgun (2004), 'Gentrification in Istanbul', *Cities*, 21(5): 391-405.
- 18-Hackworth, J. (2002) 'Postrecession gentrification in New York city', *Urban Affairs Review*, 37(6): 815-43.
- 19-Hjorthol, Randi Johanne and Bjørnskau, Torkel (2005) 'Gentrification in Norway: Capital, Culture or Convenience? ', *European Urban and Regional Studies*, 12: 353-371.
- 20-Joel R., Levin and Ronald C. Serlin (2000) , 'Changing Students' Perspectives of McNemar's Test of Change', *Journal of Statistics Education*, 8(2): 98-104.
- 21-Larsson, Gerhard (1997), 'Land Readjustment: A Tool for Urban Development ', *Habitat Intl*, 21(2): 141-152.
- 22-Lees, Loretta (2008), *Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance?* , *Urban Studies*, 45(12), pp. 2449-2470.
- 23-Mann, H. B., & Whitney, D. R. (1947), 'On a test of whether one of two random variables is stochastically larger than the other', *Annals of Mathematical Statistics*, 18: 50-60.
- 24- McNemar, Quinn (1947). 'Note on the sampling error of the difference between correlated proportions or percentages'. *Psychometrika*, 12 (2): 153-157.
- 25- Moran, Joe (2007), 'Early Cultures of Gentrification in London', *Journal of Urban History*, 34: 101-121.
- 26- Noghsan Mohammadi, Mohammad Reza (2003), 'Change and Continuity in Yazd-Iran', 9th International Conference on the Study and Conservation of Earthen Architecture, Terra: 427-438. Oxford Advanced Learner's Dictionary (1999), Oxford University Press.
- 27- Porter, Libby & Shaw, Kate (2009) 'Whose Urban Renaissance? : an International Comparison of Urban Regeneration Strategies', Taylor & Francis Routledge Press, New York.
- ۸- عزیزى، محمد مهدى، (۱۳۸۲)، تراکم در شهرسازی، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- ۹- عزیزى، محمد مهدى، (۱۳۷۸)، «زمین شهری و مداخله دولت»، مجله آبادی، ش ۳۳، تهران.
- ۱۰- عزیزى، محمد مهدى، (۱۳۷۹)، سیر تحول سیاستهای مداخله در بافتهای کهن شهری در ایران، مجله هنرهای زیبا، ش ۷، تهران.
- ۱۱- فلامکی، محمد منصور، (۱۳۷۴)، باززننده سازی بناها و شهرها تاریخی، تهران: دانشگاه تهران.
- ۱۲- فلامکی، محمد منصور، (۱۳۸۷)، نظریه‌ای بر منشور مرمت شهری، مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران.
- ۱۳- نقصان محمدی، محمدرضا و همکاران، (۱۳۸۷)، «مروری بر طرحهای تجمیعی در بافت قدیم شهر یزد»، نخستین همایش تجدید حیات بافت‌های با ارزش، یزد.
- ۱۴- وحدت‌زاد، وحید، (۱۳۸۶)، «تأملی بر شهرسازی دوره پهلوی اول: مطالعه موردی شهر یزد»، مجله هنرهای زیبا، ش ۳۱، تهران.
- ۱۵- ویلیامز، کیتی و دیگران، (۱۳۸۳)، شکل پایدار شهری، ترجمه وراز مرادی مسیحی، تهران: شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری.
- 16-D. F. Bromley, Rosemary et al, (2005), 'City Centre Regeneration through Residential Development: Contributing to Sustainability ', *Urban Studies*, 42: 2407-2429.

Context', *Journal of Planning Literature*, 22(3): 229-242.

31- YOMRALIOĞLU, T; TÜDEŞ, T; UZUN, B; EREN.E;(1996), Land Readjustment Implementations in Turkey, XXIVth International Housing Congress, p.150-161, Ankara

32- <http://www.simgel.com/SC.php?type=static&id=2>.

28- Pourahmad, Ahmad. Baghvand, Akbar. Zanganehe Shahraki, Saeed & Givehchi, Saeed, (2007): The impact of urban sprawl up on air pollution (Case study: The City of Tehran), *IJER*, Vol 1, NO. 3.

29- Robert, Peter and Sykes, Hugh (2000), *Urban Regeneration*, SAGE Publication, London, UK.

30- Turk, Sevkiye Sence (2008), 'An Examination for Efficient Applicability of the Land Readjustment Method at the International