

Design5

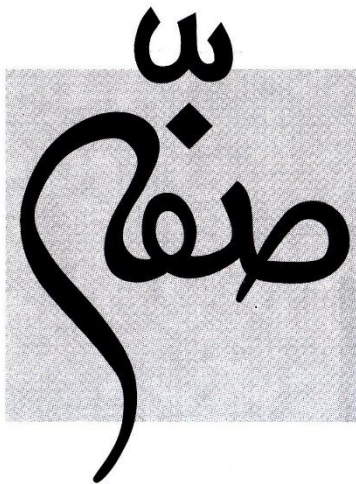
طراحی معماری ۵



دانشجو:-----

soffeh

Design5



اعضاء هیئت تحریریه نشریه علمی پژوهشی معماری و شهرسازی صفه

۱. دکتر غلامرضا اعوانی. دانشیار. گروه فلسفه دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه شهیدبهشتی
۲. دکتر باقر آیت الله زاده شیرازی. دکترای معماری. سازمان میراث فرهنگی کشور
۳. دکتر اکبر حاجی ابراهیم زرگر. استاد. گروه معماری دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهیدبهشتی
۴. دکتر سید محسن حبیبی. استاد. گروه شهرسازی دانشکده هنرهای زیبا دانشگاه تهران
۵. دکتر محمود رازجویان. استاد. گروه معماری دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهیدبهشتی
۶. دکتر علی غفاری. استاد. گروه شهرسازی دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهیدبهشتی
۷. دکتر علی کاوه. استاد. گروه سازه دانشکده عمران دانشگاه علم و صنعت ایران
۸. دکتر هادی ندیمی. استاد. گروه معماری دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهیدبهشتی
۹. دکتر حمید ندیمی. دانشیار. گروه معماری دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهیدبهشتی

اعضاء هیئت داوران نشریه صفه

شماره ۳۶

- ۱- دکتر اکبر حاجی ابراهیم زرگر
- ۲- دکتر سید محسن حبیبی
- ۳- دکتر محمود رازجویان
- ۴- دکتر محمدحسین شریف زادگان
- ۵- دکتر علی غفاری
- ۶- دکتر کوروش گلکار
- ۷- دکتر غلامعلی لیاقتی
- ۸- دکتر حمید ندیمی

صفه، نشریه علمی پژوهشی معماری و شهرسازی سال سیزدهم، شماره سی و ششم، بهار و تابستان ۱۳۸۲ صاحب امتیاز: دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهیدبهشتی
مدیر مسئول: دکتر اکبر حاجی ابراهیم زرگر
سر دبیر: دکتر محمود رازجویان
مدیر داخلی: مهندس گیسو قائم
ویراستار فارسی: عسل علی نژاد
مترجمین انگلیسی: قاسم جلیلووند، لادن صادقیان
ویراستار انگلیسی: مهندس فرزین فردانش
امور اشتراک: علی باقری
تایپ: نیکو جنتی، زینب عبدی، پروانه همتی پیر موسایی
گرافیک و صفحه آرایی: کامران افشار مهاجر
اجرای رایانه ای: جواد حلیمی
لیتوگرافی: لیتوگرافی موج
چاپ: سازمان چاپ و انتشارات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی
شمارگان: ۳۰۰۰ جلد
صندوق پستی: ۱۹۸۳۵۳۴۶
تلفن: ۲۹۹۰۲۸۴۳
پست الکترونیکی: j-soffeh@cc.sbu.ac.ir

نقل و اقتباس از مطالب مندرج در این نشریه با ذکر مأخذ بلامانع است. ● صفه به بررسی گذشته و حال معماری و شهرسازی ایران و جهان، مبانی نظری و رویدادهای مربوط به حوزه شهرسازی می پردازد. نشریه از عموم صاحب نظران در زمینه موضوع های یادشده مقاله می پذیرد. صفه در ویرایش و کوتاه کردن مطالب آزاد است و مطالب ارسالی بازگردانده نمی شود. ● طول مقاله نباید از سی صفحه دست نویس یا بیست صفحه ماشین شده تجاوز کند و می بایست خوانا و بافاصله در یک روی کاغذ تهیه شود. ● ارائه خلاصه مقاله در حدود صد کلمه ضروری است. ● تصاویر، نقشه ها و دیگرام های مربوط به مقاله و همچنین دو نسخه تصویر مقاله می بایست به ضمیمه آن ارسال گردد. ● مقاله آرایه شده برای ارزیابی و چاپ نباید به نشریه دیگری ارسال شده باشد. ● صفه از چاپ مقالاتی که در نشریات دیگر منتشر شده، معذور است. ● ارسال تصویر آخرین حکم کارگزینی اعضاء هیئت علمی دانشگاه ها به همراه مقالات و آدرس پست الکترونیکی آنان ضروری است. ● مقاله های ترجمه شده باید همراه با متن اصلی، مشخصات کامل، کتابشناسی تخصصی مربوط به متن و معادل های فارسی آن ها فرستاده شود.

فصل نهم از مجموعه کتاب منتخب در تحقیقات تالقه و رقصه های ایران

- ۴ سخنی با مخاطبان صفه درباره محقق و مقالات تحقیقاتی
- ۸ از تولد تا بلوغ طراحی شهری: دکتر کوروش گلکار
- ۲۴ جهانی شدن (شهرها) و پیش فرض های طراحی شهری برای مواجهه با آن: دکتر شهرزاد فریادی
- ۳۶ فضاهای باز در مجموعه های مسکونی: دکتر شهرام پوردیپیمی
- ۵۲ مسایل منظر و محوطه سازی در عرصه های شیب دار و ناپایدار: دکتر مسعود حسینی
- ۶۲ بررسی وضعیت مسکن و برنامه ریزی آن در شهر یزد: دکتر کرامت اله زیاری - مهدی دهقان
- ۷۶ بازسازی در نوگرایی: دکتر کامران ذکاوت
- ۹۲ گمانه ای به رشد ذهنی دانشجویان در کارگاه معماری: دکتر محمود رازجویان - مهندس حامد شیخ طاهری
- ۱۲۰ ملاحظات آکوستیکی در طراحی یک فضا: دکتر خسرو مولانا
- ۱۳۸ تازه های بازار کتاب: مهندس گیسو قائم
- ۱۵۲ اخبار
- ۱۵۶ بخش انگلیسی

فضاهای باز در مجموعه های مسکونی

دکتر شهرام پوردیبهی

استاد دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی

چکیده:

در گذشته فضاهای شهری محل ملاقات و گفتگوی شهروندان بوده، افراد در این مکان گرد هم می آمدند و بر مبنای سنت های کهن (جشن ها، اعیاد، مراسم مذهبی و ...) با یکدیگر ارتباط برقرار کرده، معاشرت می نمودند. محیط های شهری جایی بود که در آن انسان به ارضای نیازهای اجتماعی خود می پرداخت و خانواده مکان ارضای نیازهای طبیعی محسوب می شد. به عبارت دیگر محیط های شهری حوزه فرهنگی و خانواده حوزه طبیعی بود. در دوران معاصر فضاهای باز شهری اغلب برای اتومبیل طراحی شده اند، که نه تنها برای ارضای نیازهای اجتماعی مناسب نبوده، سبب قطع رابطه اجتماعی و نادیده گرفتن سنت ها و فرهنگ جوامع نیز شده است. به این ترتیب شکل ظاهری فضاهای باز شهری برای حرکت اتومبیل نقش اصلی را یافته و نقش مردمی که قرار است از فضاهای باز شهری به عنوان فضاهای اجتماعی، فرهنگی استفاده کنند، نادیده انگاشته شده است. هم چنین بدنه های ساختمانی که نقش مهمی در خوانایی فضا دارند اغلب بدون ارتباط با این فضاها قرار می گیرند. مشکلاتی که این دیدگاه به بار آورد و صدماتی را که بر جوامع و هویت شهرها وارد کرد، متفکرین را بر این داشت که فضاهای باز شهری را برای عملکردهای مختلف به وجود آورند.

لذا ایجاد فضا و خوانایی آن از طریق تظاهر بصری بدنه ها، که توسط حس باز نمایی، تداعی کنندگی و فرآیند باز شناسی به وجود می آید، مد نظر قرار گرفت. از این رو با الهام از بافت های سنتی و ایده توجه به نیازهای فرهنگی جامعه توصیه نمودند که فضاهای باز شهری را می توان توسط بدنه های ساختمانی به

نحوی ایجاد نمود که ضروریات زندگی امروز را در برداشته باشد. به این ترتیب فاکتورهای فرهنگی هر جامعه ترکیبی از فضاهای باز و بسته ای را به وجود خواهد آورد که نیازهای کالبدی، محیطی و روان شناختی جوامع را برآورده نماید.

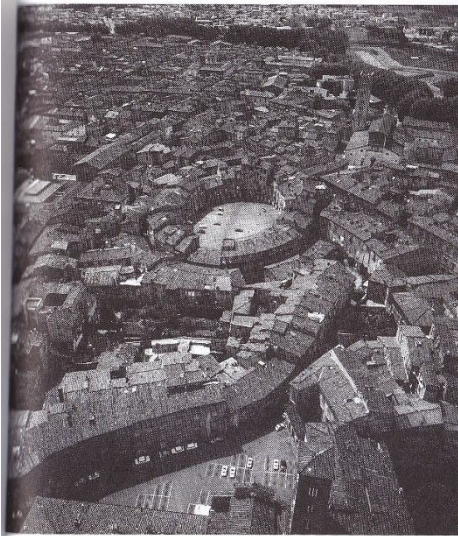
در این دیدگاه شکل کالبدی فضاها و نیازهای فرهنگی جامعه با هم ترکیب شده و وجه مشخصه خود را در شکل مجموعه به جای می گذارد. همین امر قانونمندی را سبب می شود که هویتی خاص، کلیتی منسجم به همراه هماهنگی با شکل محیط طبیعی و بوم خواهد داشت.

علاوه بر آن پرهیز از تقلیدهای ناصحیح، جلوگیری از آشفته گی های محیطی و ایجاد روابط اجتماعی مناسب را به دنبال خواهد داشت، و در نهایت حاصل آن مجموعه ای خواهد بود که پیوندی تنگاتنگ با محیط و جامعه دارد.

شکل گیری بافت های سنتی :

پناهگاه ها به عنوان خانه اولیه، ساختمانی بود که رو به درون کرده و نسبت به بیرون دافعه داشت. از زمانی که ساختمان ها به واسطه تناسباتشان جهت پیدا کردند سازماندهی آن ها نیز واجد ساختار جدیدی شد. جلو، پشت و طرفین ساختمان ها معنی دار شدند. جلوی ساختمان های مذهبی که حاوی معنای ویژه ای بودند در جهت خاصی قرار داده می شد (۱).

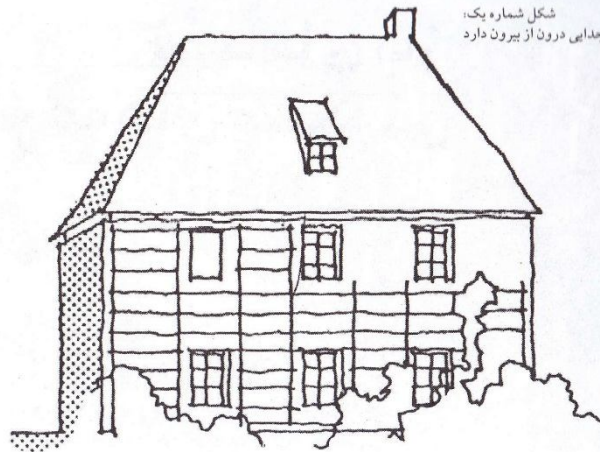
در سکونتگاه های باستانی خانه ها بسیار نزدیک به هم قرار داشتند. در ترکیب آن ها بخشی از هر خانه نقش سازمان دهی دیواری دفاعی را بر عهده داشت. فقط قسمت های مشخصی از



شکل شماره دو:
شهر لوجا در ایالت توسکانی ایتالیا (۸)

طراحی فضاهای باز توسط بدنه های ساختمانی در طول قرن ها برای ساخت و ساز واحدهای شهری استفاده شده است و اغلب بافت های قدیمی در شهرهای اروپایی با این روش به وجود آمده اند و در قرن نوزدهم روشی معمول در طراحی به حساب می آمد (۱۶). بافت های شهرهای قدیمی در اغلب کشورهای اسلامی نیز با همین روش ساخته شده اند (۲۰).

طراحی فضاهای باز توسط بدنه های ساختمانی اصولی ماندگار در طراحی فضاهای شهری به شمار می رود و ترکیبی تاثیرگذار از فضاهای شهری را خلق می کند. در این روش فضا از طریق مشاهده مرزهای قابل ادراک می گردد و کیفیت مرزهای فضایی نقش حساسی در تعریف و تبیین فضا بازی می کند. به نظر هارولد دیلمن طراحی فضاهای باز توسط بدنه های ساختمانی، ترکیبی به وجود می آورد در هم تنیده و جدایی ناپذیر، که به طور عمده و آگاهانه می تواند یک فضا را مشخص و محدود کند، و یا آن را با فضای دیگری ادغام نماید. فضاها و روابط اجتماعی جامعه در این شرایط معنی دار خواهند بود (۱۷).



شکل شماره یک:
کلبه ناکید بر جدایی درون از بیرون دارد

خانه با محدوده حریم عمومی ارتباط پیدا می کرد - بافت های سنتی در شهرهای این سرزمین دلیلی بر این مدعا هستند - به دلیل شرایط اجتماعی در آن دوران بخش قابل رؤیت خانه رو به فضای باز مرکزی خود داشت (به شکل حیاط مرکزی). این امر منحصرأ به منظور تأمین امنیت و ایجاد حریم خصوصی و "خلوت" به کار می رفت. بخش بیرونی نمای تعدادی از واحدهای مسکونی که به طور متوالی در کنار هم قرار می گرفتند، خیابانی را شکل می دادند. در بدنه آن ها اغلب پنجره ای رو به خیابان وجود نداشت و در صورت اجبار در ارتفاع بالا قرار می گرفت. از هرچیز که حاکی از توجه به سمت محدوده خصوصی می شد اجتناب می گردید (۱). نقاط دسترسی به واحدهای مسکونی دور از انظار ساخته می شدند و همان طور که قبلاً نیز اشاره شد "رو" و یا جلوی ساختمان به سمت حیاطی محصور واقع می شد (۱۴).

ترکیب کلی بافت های سنتی متشکل از فضاهای بازی بود که بدنه های ساختمانی در شکل دادن به آن ها نقش اصلی را داشتند. نوربرت شوئیر آن را اصول خلق فضاهای باز توسط بدنه های ساختمانی نامیده و اظهار می دارد که این اصول می تواند تعاریف مناسب فضایی برای فضاهای باز به وجود آورد (۱۶). همچنین با استفاده از این اصول می توان حریم، سلسله مراتب و مقیاس های فضایی مناسبی برای فضاهای باز به وجود آورد.

شکلی شماریه شهر
شهر هم در استان
کرمان (۲۱)



شکل گیری بافت های مدرن :

متأسفانه طراحی فضاهای باز توسط بدنه های ساختمانی توسط پیشگامان جنبش مدرن بدون اعتبار گردید (۱۶). در دوران مدرن به دلیل صنعتی شدن جوامع، جمعیت شهرها رو به افزایش گذاشت. با بزرگ شدن مقیاس ها، از بین رفتن سنت شهری و حرکت اجتماعی به سوی جامعه توده وار، محیط طبیعی درون فضای صنعتی حل گردید، و فضاهای باز معانی جدیدی را مطرح کردند (۱۵).

به عقیده گیدئون جوامع در فضا و زمان وجود دارند، و شکل خاص فضایی و زمانی ساختارهایی هستند که اعمال انسان را شکل می دهند (۲۱).

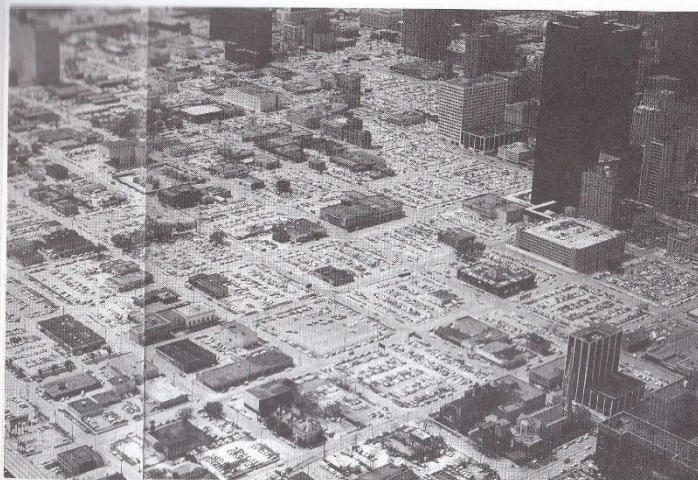
در این دوران که فضا و زمان دگرگون می شوند رابطه جدیدی بین فضا و جامعه به وجود می آید. معنی مکان در آگاهی افراد از بین رفته و در نتیجه معنی فضا عمل اجتماعی را تحت تأثیر قرار می دهد (۱۸). معیارهای قدیمی رفتار نیز تحت این شرایط دگرگون می شود، در نتیجه روابط اجتماعی منزلت خود را از دست داده و افراد از هم فاصله می گیرند. زندگی شهری محیطی شلوغ، ناشناخته و خطرناک محسوب می شود و شکافی بین حریم خصوصی یعنی خانواده و حریم اجتماعی یعنی محیط شهری

پدید می آید. به این ترتیب زندگی خصوصی میل به جدا شدن از زندگی عمومی می نماید. نتیجه ای که حاصل می شود جدایی خانواده ها از اجتماع و زندگی اجتماعی و حرکت به سوی زندگی منفرد و خانواده هسته ای است. خانواده نه تنها باید تمام نقایص زندگی عمومی را جبران کند، تنها مکان تجربیات شخصی و روابط عاطفی نیز می گردد (۲۲). با این ترتیب خانواده نقش جدیدی پیدا می کند و خانه او باید این نقش را تکمیل نماید، لذا شکل واحدهای مسکونی منفرد و جدای از هم در شهر با شکل زندگی او که تمایل به جدایی از جامعه داشت، بسیار هم خوانی پیدا کرد. این دگرگونی بر تغییر شکل فضاهای شهری نیز اثر گذاشت و روابط درونی آن ها را تحت تأثیر قرار داد.

طرح تفکیک قطعات به صورت مجزا از یکدیگر که برای ساخت و سازها ارابه می شد، الگوی فیزیکی جدیدی را ارائه داد که با نحوه زندگی آن دوران نزدیک بود و چهارچوب زندگی جوامع بعدی گردید. این طرح ها، شیوه یکسانی از خانه ها را ارائه می نماید، و طراحی هر یک از خانه ها بر طبق اندازه زمینی که از قبل تعیین شده بود صورت می گرفت و حتی زمانی که سازندگان یک مجموعه مسکونی را می ساختند نیز از همین روش استفاده می کردند. مرحله تأسیف آور این ساخت و سازها در دهه های پنجاه



شکل شماره چهار:
طرح تفکیک قطعات که به صورت مرسوم ارائه می گردید



شکل شماره پنج:
شهر هوستون در ایالت تگزاس نمایانگر طراحی با هدف اتومبیل را نشان می دهد (۸).



شکل شماره شش:
شهر والینگ بی در سوئد؛ فضاهای باز آزاد دوران مدرن به خوبی قابل مشاهده است (۸).

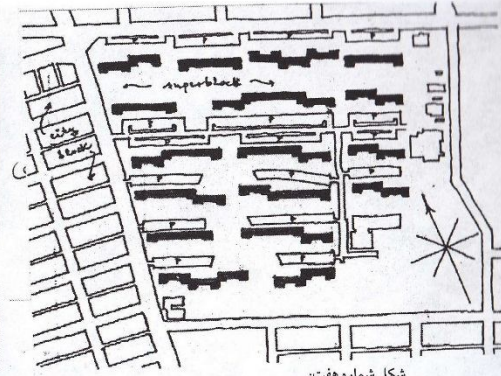
با هفتاد بود، که تعداد انبوهی مسکن بدون توجه به موقعیت مکانی و ویژگی اصلی آن ها و فهم نادرست از مفهوم گونه بندی احداث گردید. در نتیجه مجموعه های یکنواخت و کلیشه ای به وجود آمد، که مشکلات گوناگونی از جمله بحران هویت و بیگانگی را سبب می شد. (۱۶)

فن آوری که از ساختارهای اصلی دوران مدرن بود، در جوامع شهری به صورت شاخص حضور یافته و زندگی بر اساس آن شکل گرفت، و در نتیجه سرعت حمل و نقل با اتومبیل نقش مهمی در گسترش شهرها ایفا نمود (۳۱) و به همین دلیل روش معمول طراحی شهرها و مجموعه های مسکونی شهری با الگوی مسیرهای ارتباطی سواره نسبت به مسیرهای دسترسی اطراف و دسترسی های لازم در مجموعه شروع شده و با تفکیک زمین های خالی باقیمانده بین مسیرها به شکل قطعات زمین مشابه و یک شکل به اتمام می رسید. در این دوران که فضاهای شهری برای استفاده از اتومبیل پایه گذاری شده بود، شهر عملکرد گرا به وجود می آید و فرم فضاهای شهری تأکید بر جدایی از معنی آن می نماید. به این معنا که شکل ظاهری نقش اصلی را یافته و معنی درونی آن نادیده انگاشته می شود. طراحی شهرها و فضاهای شهری برای مردمی که قرار است در آن زندگی کنند انجام نگرفته و هویت شهری و زندگی جوامع به دست فراموشی سپرده شده است.

فضاهای باز شهری در دوران مدرن :

نظریه آزاد گذاردن سطح زمین برای استفاده عمومی و حذف فضای باز خصوصی واحدها، از تفکراتی بود که فضاهای شهری را به شدت تحت تأثیر قرار داد و در اروپا و آمریکا تقریباً الگوی فضاهای شهری دوران مدرن گردید (۵) و منجر به احداث پروژه های زیادی پس از جنگ دوم جهانی در آمریکا شد. به تقلید از آمریکایی ها در بسیاری از کشورها نیز مجتمع های زیادی ساخته شدند. این ایده بر اساس تفکر طراحی برج در پارک مطرح شد که در یک مقطع زمانی، بسیار اغواکننده بود. این روش طراحی هنوز اغواکننده به نظر می رسد به شرط آن که در زمینی که قرار می گیرد به عوض پارکینگ پارکی زیبا و خوش منظر بوده و امنیت آن برای ساکنین در طول بیست و چهار ساعت شبانه روز تأمین گردد. ایجاد امنیت در ساختمان های مسکونی که در زمین های آزاد و پارک مانند قرار دارند بعد از غروب آفتاب بدون هزینه نگهداری غیر ممکن است.

نمونه جالبی از ایده برج در پارک مجموعه مسکونی پروت



شکل شماره هفت:
مجموعه مسکونی ایگو در شهر
سینت لوئیز آمریکا (۱۶)

۴۲
صفحه
از کتاب

نظم، حریم و سلسله مراتب در ترکیب توده و فضای باز که جوهره اصلی ساختار مجموعه ها هستند به فضاهای باز معنا می بخشند. فضاهای باز به طور معمول می توانند عاملی برای تأمین امنیت فضاهای بسته (توده) به حساب آیند، اما متأسفانه توجه به طراحی توده ساختمانی و بی توجهی به فضای باز و نقش پراهمیت آن در تأمین امنیت، مشکلاتی را نظیر آن چه که در بالا اشاره شد به وجود خواهد آورد (۱۴).

در ترکیب توده و فضای باز، تشخیص فضای باز، از طریق تعیین محدوده آن امکان پذیر است. وقتی صحبت از فضا در معماری می گردد، محدوده ای که دارای کف، سقف و بدنه است به ذهن خطور می کند. برای اغلب مردم فقط فضاهای داخلی فضا محسوب می گردند، یعنی محدوده ای که به وسیله سطوحی محصور شده باشند. فضاهای باز اغلب از نظر فرم قابل تشخیص نبوده و اشکالاتی از نقطه نظر بصری، فاصله و هندسه فضایی به وجود می آورد. فضای باز ممکن است تداوم فضایی داشته و یا از فضاهای دیگر کاملاً جدا باشد. مشاهده مجموع روابط بین نقاط یا وضعیت های مختلف فضا از طریق پیوند و ارتباط با حجم و عملکرد بدنه های توده ساختمانی از یک سو، فرم و شکل خود فضا و نورپردازی آن از دیگر سو، فضا را قابل ادراک و معنی دار می نماید (۱۵).

برای درک مفهوم فضا باید دو جزء اصلی فضا را از هم متمایز

ایگو در شهر سینت لوئیز آمریکا به شمار می رود که در سال ۱۹۵۵ توسط یاماساکی (Yamasaki) طراحی شد، که شامل ۲۷۶۴ واحد مسکونی در ساختمان های یازده طبقه بود که به صورت آزاد در محوطه ای باز قرار داشتند و به وسیله خیابان های شهری احاطه شده بودند. این مجموعه جمعیتی معادل ۱۵۰۰۰ نفر با تراکم ۱۲۳ واحد مسکونی در هکتار را در خود جای می داد. وقتی این مجموعه در اختیار ساکنین آن قرار داده شد، مورد تحسین و تمجید آن ها قرار گرفت. آن ها اطمینان داشتند که هرگز نمی توانستند در مکان بهتری زندگی کنند. اصلاً تصور نمی کردند که کسی به قصد تعدی و تجاوز وارد خانه آن ها شود، و فکر می کردند که محوطه باز بین ساختمان ها، فضای مناسبی برای بازی بچه ها خواهد بود. اما به علت عدم وجود نظارت و کنترل بر فضای باز عمومی و ورودی ساختمان ها که بر روی هر کسی باز بود، ساکنین نسبت به جرایم و خشونت های اجتماعی آسیب پذیر شدند. در آخر مجموعه ایگو سمبل غم انگیزی از شکست پروژه های مسکونی شد. توسن از جنایت موجب استفاده نکردن از فضای باز اشتراکی شد و در ده ها راهروها احساس امنیت می کردند. تخلیه آپارتمان ها آغاز شد و سیکلی معیوب در مجموعه مسکونی ایگو شکل گرفت که قابل توقف نبود تا جایی که این مجموعه در سال ۱۹۷۶ تخریب شد (۱۶).

علت عدم موفقیت پروژه هایی نظیر ایگو بی توجهی به ترکیب فضاهای باز و توده ساختمانی است. در حقیقت طراحان با ایجاد

نمایردن مساحت باز

نمود. این دو جزء یکی خود فضا و دیگری محدوده قابل تشخیص آن است. فضا در حقیقت اجزاء محدود کننده آن نیست. به زبان دیگر دیوارها، کف و سقف، فضا را به عنوان محصولی بین این سطوح ایجاد می نمایند، که به عنوان محدوده ای محصور حاصل ادراک حسی معینی است.

بنابراین می توان از فضای معماری به عنوان فضای ادراک حسی نام برد که به وسیله محدوده قابل تشخیص آن مشاهده شده و اگر محدوده ای وجود نداشته باشد قابل مشاهده نخواهد بود. محدوده های فضایی به صورت های مختلف و دلایل متفاوت مطرح می گردند و بنابراین می توان مرز محدوده های فضاهای معماری، شهری یا طبیعی را از هم تشخیص داد. در حقیقت فضاهایی که مشاهده می شوند ضرورتاً آن هایی نیستند که محدوده شان به وسیله اجزاء ساختمانی مشخص شده اند. فضایی در مقابل یک ساختمان که به وسیله سطحی از چمن پوشیده شده و مرز محدوده آن به وسیله بوته ها و درختان تعیین شده است، نمونه ای از فضای باز طبیعی به حساب می آید. برای ایجاد مرز محدوده فضایی ممکن است از اجزاء ساخته شده توسط انسان نیز استفاده گردد، که اجزاء اصلی آن شامل دیوار، سقف، کف، نزده، طاق ها، و ... می گردد.

فضای معماری نه تنها فضایی است که محدوده آن مشخص شده، آن بخش از فضای باز که اطراف آن را احاطه می کند را نیز شامل می گردد. بنابراین فضای باز عمومی یا خیابان مقابل واحد مسکونی بخشی از فضای معماری آن را شکل می دهد. حتی اگر واحد مسکونی به وسیله دیوار خارجی خود به طور کامل خود را از خیابان و یا میدانی که در مقابل آن قرار گرفته جدا نموده باشد، این دیوار نقش جدا کننده و محدود کننده داشته و علاوه بر آن نمای ساختمان بوده و محدوده فضایی مقابل ساختمان را می سازد. بنابراین فقط یک فضای بسته و یا باز مجرد وجود ندارد، بلکه فضاهای باز و بسته متعددی که به هم مرتبط هستند و در هم تنیده شده اند وجود خواهد داشت.

هم چنان که اشاره شد فضا به عنوان پدیده ای مستقل مفهوم ندارد و به عنوان محصولی از ادراک پذیرفتنی است، زیرا انسان در درون هر فضا با ادراک خود مواجه است و فضای معماری چیزی جدانشدنی از انسان و ادراک اوست. اما بیان کلمه ادراک (Perception) برای وصف تأثیر فضا بر انسان و تعامل آن دو کافی نیست، علاوه بر ادراک فضا برای تعامل انسان و فضا باید تجربه فردی را نیز مدنظر قرارداد (۱۹).

گیسون تقسیم بندی متفاوتی نسبت به ادراک از طریق حس های کلاسیک ارائه می دهد. او بین حس ها تفاوت قابل می شود و سیستم جهت یابی درونی (احساس بالا یا پایین، عقب یا جلو، سمت راست و یا چپ) انسان را مطرح می کند و سیستم لامسه را به اجزاء مختلفی (فشار، گرما، درد و حس حرکت) تقسیم کرده است (۱۷).

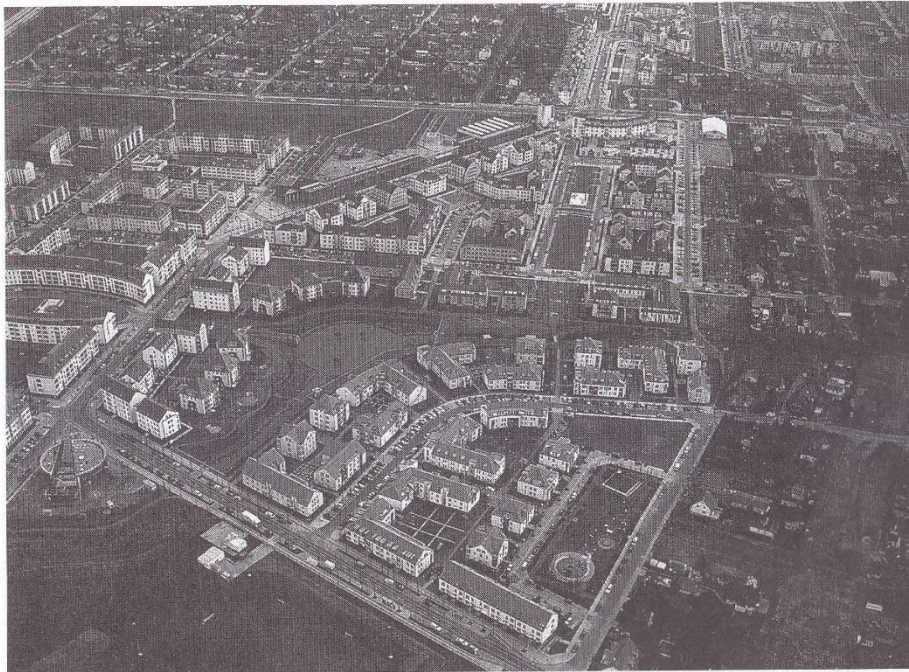
به طور واضح، تعامل انسان با فضا به وسیله ادراک از طریق مجموعه ای از حس ها، به انضمام متغیرهای ذهنی متعددی صورت می گیرد. حافظه شخصی و تأثیرات شرایط رشد او در این میان نقش دارند، هم چنین تأثیرات سنت، فرهنگ، زمینه های ملی و یا منطقه ای تعیین کننده تجربه فردی هستند (۱۸). از طرف دیگر ادراک فضایی بر حسب شرایط فضایی نیز متفاوت خواهد بود. فضایی که خالی از مردم است، و یا مراسمی در آن در جریان است ادراک فضا را متفاوت می نماید. به طور خلاصه گرچه تعامل انسان با فضا از طریق ادراک به وسیله بینایی صورت می گیرد که احتمالاً برای خیلی از افراد پیشرفته ترین حس است، ولی بدون شک، ادراک فضا به تنهایی از طریق چشم صورت نمی گیرد و تعامل انسان با فضا به کمک حس های دیگر و متغیرهای ذهنی، معنی دار می گردد.

انسان در عبور از فضا علاوه بر مشاهده آن، سختی و یا نرمی کف زمین، بالا و یا پایین رفتن از پله ها را احساس می کند. دمای هوا بر ادراک او اثر می گذارد. موسیقی، ادراک فضایی را تغییر می دهد، و انسان بوهای خاص را مختص فضاهای خاصی می داند. در تعامل انسان با فضا احساس او مشابه ابزارهای دقیق اندازه گیری و کنترل دمای هوا عمل نمی کنند (۱۹). به همین دلیل بعضی از فضاها عکس العمل های متفاوتی در افراد مختلف به وجود می آورند. ولی بدون شک نکات ثابتی در افراد وجود دارد که می توان آن را در زمینه های فرهنگی، مشابه نامید که از سنن و یا علوم مشتق می شود. اما به هر حال بخشی از اطلاعات دریافتی، کل اطلاعات را تحت تأثیر قرار می دهد.

تجدید نظر در طراحی مجموعه های مسکونی :

اگر امروز شهر را محصول سطح فن آوری، متأثر از مناسبات معیشتی و اکوسیستم بدانیم، یافتن پایه های نظری محکمی که بتوان آگاهانه از آن ها در عرصه عمل استفاده مناسب کرد باید از اهداف طراحی باشد. آگاهی و شناخت پایه های نظری و بررسی عرصه وصفی و تحلیلی آن قبل از استفاده عملی بسیار ضروری

شکل شماره هشت: توسعه شهر کارو در
شمال شرقی برلین؛
طراح: چارلز مور و همکاران



۴۴
۳
صفحه
۱
۲
۳
۴
۵
۶
۷
۸
۹
۱۰
۱۱
۱۲
۱۳
۱۴
۱۵
۱۶
۱۷
۱۸
۱۹
۲۰
۲۱
۲۲
۲۳
۲۴
۲۵
۲۶
۲۷
۲۸
۲۹
۳۰
۳۱
۳۲
۳۳
۳۴
۳۵
۳۶
۳۷
۳۸
۳۹
۴۰
۴۱
۴۲
۴۳
۴۴
۴۵
۴۶
۴۷
۴۸
۴۹
۵۰

دوست‌داشتنی و قابل تحسین بود، در حالی که در شهرهای امروزی گسیختگی و پراکندگی فضاهای باز جایگزین قدیم شده است^(۱۱)، این مطلب، محققین مسایل شهری را واداشته که به دنبال پایه‌های نظری و نحوه ترکیبی باشند که ساخت و سازهای شهری را در جهت فعالیت‌های انسانی و نیازهای روانی و احساسی او هدایت نماید، و از طریق خلق فضا در شهر و توجه به رابطه متقابل انسان و فضا، و تأثیرات محتوایی و مبنایی و تعامل آن دو، امنیت و آسایش را به ارمغان آورد. برای دستیابی به این هدف باید در جهت ایجاد فضاهای باز مثبت از طریق رابطه تعاملی بین توده و زمینه معنادار آن، تأکید داشت، و از سوی دیگر در خلق هر فضای باز شهری باید به ارتباط آن با دیگر اجزاء برای دسترسی به کلیتی واحد توجه نمود.

خواهد بود. در حقیقت هدف از مطرح کردن این دیدگاه ایجاد و القاء قالب فکری نیست، بلکه بالا بردن توان فکری است تا بتوان از تفکرات پراکنده و مشتت جلوگیری کرده، و مبنایی نظری مستدل و مستحکمی برای ورود به عرصه عمل فراهم نمود. کیفیت نامطلوب فضاهای باز شهری در دوران معاصر، موضوع نقادی گسترده‌ای را به وجود آورده است. زیرا فضاهای باز شهری دوران معاصر با وجود تهیه نقشه‌های جامع و یا تقاضای نه مانده فضاهای ساخته شده هستند. به عبارتی فضای باز منفی، و یا فضای باز طراحی نشده‌ای است که بر حسب اتفاق و بدون قصد به وجود آمده است. به همین دلیل ترکیب فضایی آن به صورت پراکنده و فاقد انسجام است. لوئیس مامفورد می‌نویسد: شهرهای گذشته نمودار خصوصياتی از زندگی دلپذیر،

شکل شماره نه:
مسیر دسترسی پیاده در داخل ساختمان‌های
با ارتفاع متوسط در شهر کارو شمالی.



۴۵
شماره سی و پنجم

شکل شماره ده:
حیاط واحدهای مسکونی در
شهر کارو شمالی.



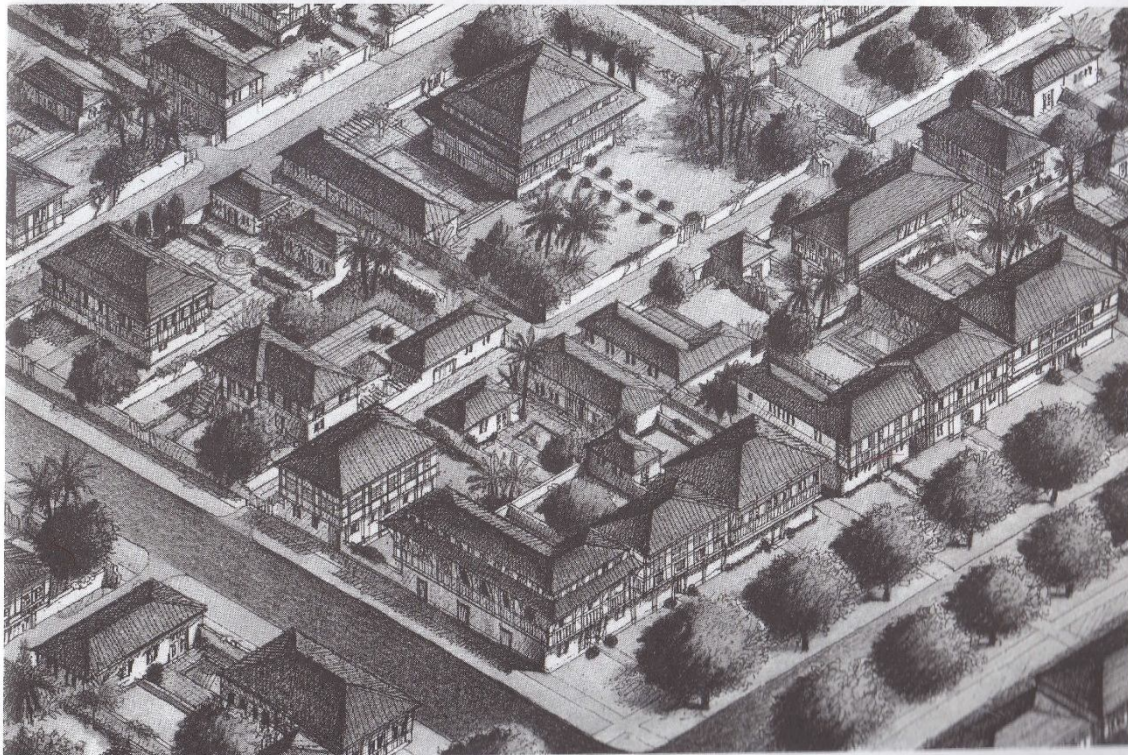
با یکدیگر، مهم می‌داند.

کونین لینچ نیز به معنی مکانی فضا اشاره داشته، آن را به فرهنگ، موقعیت و تجربه مشاهده‌گر وابسته می‌داند^(۱۷). فضا همراه آداب و رسوم، تثبیت کننده رفتار انسان است و تازمانی که فضاهای باز شهری از هدف فرهنگی خاصی متأثر نباشند نمودی کاملاً خنثی خواهند داشت^(۱۸). لذا معنی مکان واحدی برای تماشاگران مختلف متفاوت خواهد بود. مکان، تکیه‌گاه مناسبی برای خاطرات شخصی، احساس‌ها و ارزش‌ها بوده، و «سازگاری»، هویت و خوانایی از اجزاء معنی به شمار می‌روند.

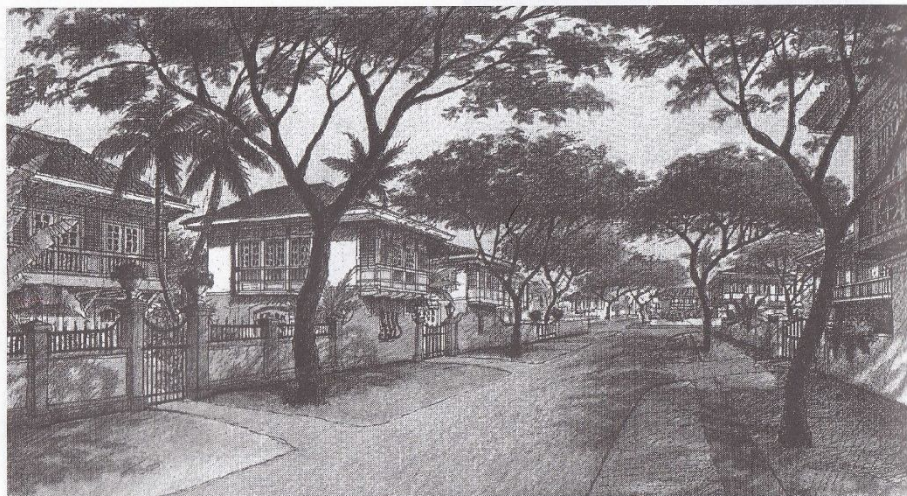
گردن کالین، منظر شهر را هنر رابطه می‌داند. از نظر او تمام عناصر سازنده محیط باید به نحوی با هم پیوند داده شوند، و سیمای فضاهای شهر در پیوند این روابط تعیین می‌شود. فضایی را که شامل عملکرد، معنا، مقیاس، تناسب، رنگ، بافت، هویت، یکپارچگی و... است را مکان می‌داند و آن را به عنوان محلی خاص که احساس بودن در آن برانگیخته می‌شود، معرفی می‌کند^(۲۳). در حقیقت هدف کالین طراحی یک ساختار بصری است که به شهر وضوح و شخصیت ببخشد و او به شهر به عنوان یک کل می‌نگرد و ویژگی فضاهای شهر را با نحوه رابطه آن‌ها

شکل شماره یازده:

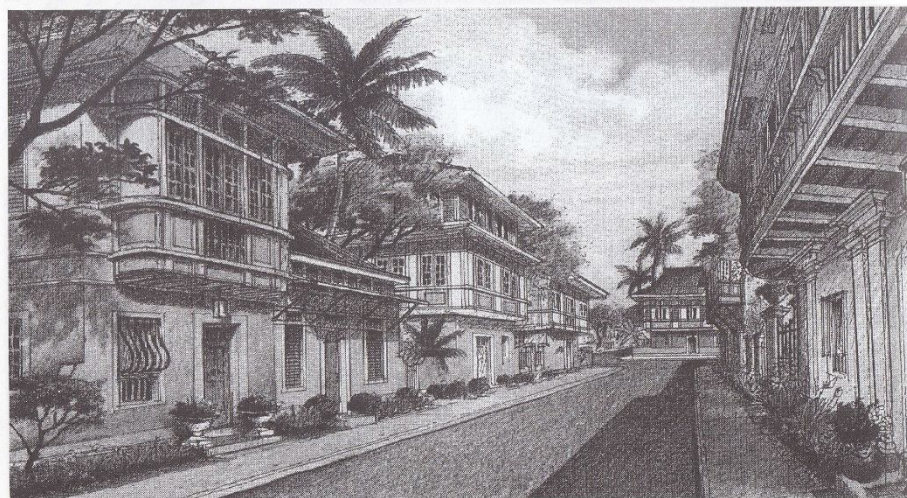
یک بخش از طرح شهر داس ریوس که نحوه ترکیب واحدهای مسکونی و توسعه خانواده در یک قطعه زمین را نشان می‌دهد.

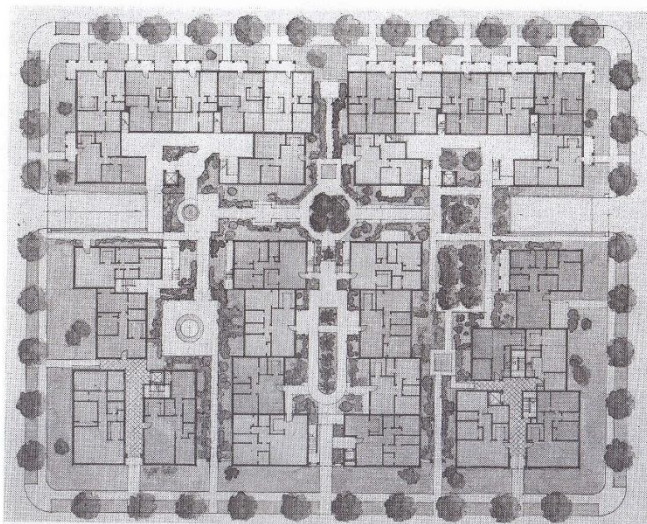


شکل شماره دوازده:
خیابان اصلی شهر که ساختمان‌ها در لبه آن
روحیه شهری را به آن داده است.

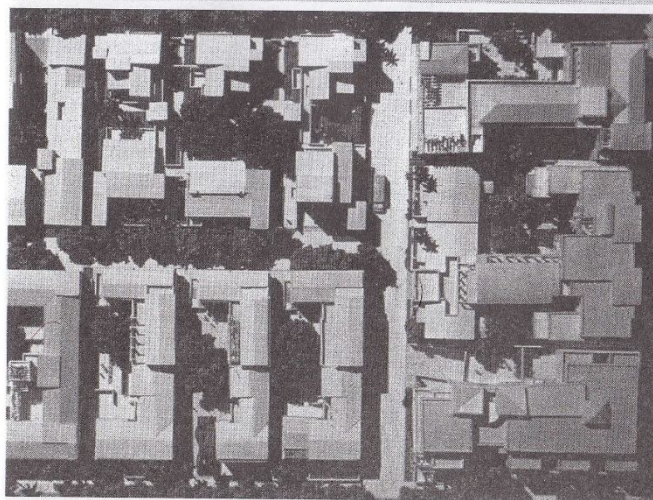


شکل شماره سیزده:
خیابان‌های داخلی مجموعه که با
عقب نشینی بدنه و ایجاد پوشش
گیاهی روحیه طبیعی‌تری
یافته است.



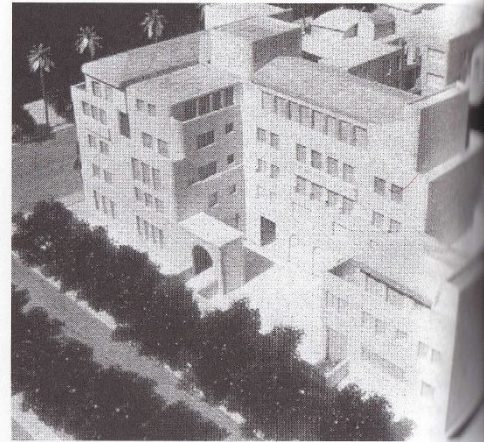


شکل شماره چهارده:
طرح بخشی از مجموعه پلایا ویستا در لس آنجلس.



شکل شماره پانزده:
مدل ساخته شده از مجموعه پلایا ویستا.

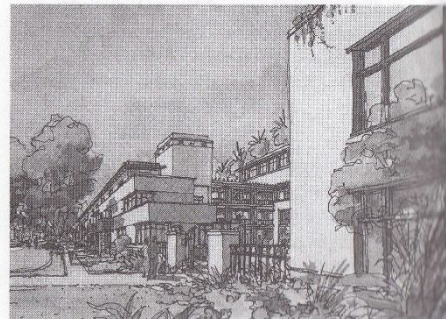
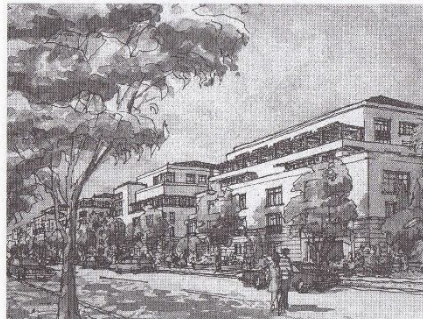
دانست و معنی را نیز در نهایت در زمینه تاریخی و فرهنگی جستجو کرد. فرهنگ که مجموعه ارزش‌ها و باورها و جهان‌بینی است قواعدی را می‌آفریند که فضای ساخته شده بازتابی از آن بوده و از این طریق مردم به محیط خود معنی می‌دهند^(۸). معنی فضا هنگامی مشخص می‌شود که به مفهوم عملکرد نیز توجه گردد^(۱۲). فضاهای باز شهری که به طور معمول حاوی مفاهیم چند وجهی است باید در تعامل با جامعه قرار گیرد. فن‌آوری و حرکت اتومبیل تنها مسایل شهرها نیستند بلکه باید به ابعاد انسانی تاریخی و بوم‌شناسی، خصوصیات جغرافیایی و فرهنگی نیز توجه لازم مبذول گردد^(۱۳). ایجاد فضاهای باز توسط بدنه‌های ساختمانی که با ایده تداوم و اتصال با گذشته و الهام از آن مطرح می‌گردد، تعریف مناسبی از فضاهای باز به وجود می‌آورد. از سوی دیگر چنانچه شکل کالبدی و فاکتورهای فرهنگی جامعه‌ای که آن‌ها را ایجاد می‌کند با هم ترکیب شوند، فضاهای معنی‌داری به وجود می‌آیند که پیوند تنگاتنگ با محیط و جامعه خواهند داشت. توجه به عرصه‌های محیطی، فرهنگی، عملکردی و اجتماعی ایجاد کلیتی منسجم، منظم، هماهنگ، خوانا و متنوع می‌کند که محیط و عوارض طبیعی، سایت، پوشش گیاهی و عوامل موجود دیگر در ساختار شکلی آن، نقش و تأثیر قاطع دارند. به این ترتیب معنی و هویت فضایی برای هر فضا و هویت کلی برای مجموعه به دست خواهد آمد. این امر امروزه مورد توجه معماران بسیاری قرار گرفته و از عرصه نظر به عرصه عمل قدم گذارده است. چارلز مور و همکارانش از معماران پیشرو در این زمینه هستند و طرح جامع توسعه شهر کارو شمالی (Karow Nord)



شکل شماره شانزده: بدنه‌های شهری در مجموعه پلا یا ویستا.

وجود تصویر ذهنی مشترک بین عموم از یک مکان از خصوصیات معنی‌دار بودن مکان است^(۱۷). فضاهای باز که عرصه‌های عمومی را در شهر تشکیل می‌دهند چنانچه با زمینه‌های تاریخی پیوند داده شوند، در تقابل با فضاهای باز عمومی بی‌شکل، ناخوانا و بی‌استفاده، فضاهایی معنی‌دار می‌گردند که با نوع استفاده مردم هم‌خوانی خواهند داشت^(۹). لذا فضا را باید ظرفی برای معنی

شکل شماره هفده: دو نمونه از دورنمای مسیر در مجموعه پلا یا ویستا.



توسط آن ها تهیه شده است (۴).

این طرح برای توسعه شهر کاروشمالی (Karow Nord) که در شمال شرقی شهر برلین واقع گردیده، تهیه شده است و شامل پنج هزار واحد مسکونی به انضمام مراکز خرید، آموزشی و تفریحی است. وضع موجود شهر براساس باغ شهرها یعنی فضای سبز کمربندی در اطراف شهر که به تدریج به داخل شهر نفوذ می کند شکل گرفته است. سیستم شبکه شطرنجی خیابان ها، مسیرهای دسترسی سواره در مجموعه را تشکیل داده، و قطعات زمین های مسکونی در اطراف آن ها به طور پراکنده شکل گرفته اند. اما در طرح توسعه کل توسط مور و همکاران تهیه شده ایجاد فضاهای باز عمومی و خصوصی و تأمین روحیه لازم و ایجاد حریم و سلسله مراتب برای آن ها از یک سو، و امکان ارتباط بصری و تداوم فضایی در شهر و همچنین رعایت مقیاس ارتفاعی و مقیاس ترکیب واحدها و تنوع در مجموعه از دیگر سو مدنظر طراح بوده است. فضاهای باز که توسط بدنه های ساختمان ها به وجود آمده اند به خوبی فضاهای باز معنی داری به وجود آورده اند، و در حقیقت زنجیره ای از فضاهای پر و خالی، تشکیل دهنده کل طرح به شمار می روند. در ترکیب فضاهای باز و بسته کوشش شده فضاهای باز شهری با هویت و مناسب با عملکرد آن به وجود آید. ایجاد حریم های خصوصی برای واحدهای مسکونی از طریق ترکیب توده ساختمان ها و فضاهای باز به خوبی قابل مشاهده است. در این طرح، فضاهای باز خصوصی و یا مسیرهای عمومی، با استفاده از بدنه های ساختمانی ایجاد گردیده است.

در مجموعه دیگری به نام داس ریوس Dos Rios در فیلیپین که در جنوب شهر مانیل واقع شده است، و توسط پلاتر زیبرک (Dunay Plater - Zyberk) طراحی شده، برای ایجاد خیابان های اصلی شهری ساختمان های طرفین آن نزدیک به لبه خیابان در نظر گرفته شده اند تا روحیه ای شهری به نمایش گذارده شود. در حالی که در کوچه های داخلی مجموعه که به واحدها می رسند روحیه طبیعی تری را با عقب نشینی بدنه ها به وجود آورده اند. از ویژگی های بسیار مهم و جالب این شهر، طراحی آن بر اساس پیش بینی گسترش ساخت و ساز در قطعات زمین متناسب با ترکیب سنتی خانواده در فیلیپین انجام گرفته است. در فیلیپین ترکیب سنتی خانواده به ترتیبی است که با گسترش خانواده در طی زمان ساخت و سازها در هر قطعه زمین به تدریج توسعه یافته است. لذا هر قطعه زمین در این مجموعه در حدود ششصد تا ششصد و پنجاه مترمربع برای هر خانوار در نظر گرفته شده تا

جوابگوی توسعه خانواده در آینده نیز باشد (۴).

طرح جامع دیگری به نام پلایا ویستا در لس آنجلس آمریکا در زمینی به وسعت تقریبی ۳۶۰ هکتار که در مرکز شهر قرار دارد در سال ۱۹۸۹ توسط مور و همکاران تهیه گردید. در این طرح تقریباً یکصد و ده هکتار از اراضی باید به صورت طبیعی حفظ می گردید، این مجموعه شامل ۱۱۷۵۰ واحد مسکونی می گردد که توجه به مسایل فرهنگی، اقلیمی و اقتصادی آن ها از اهم موضوعات مورد نظر طراحان بوده است. نکته مهمی که در طراحی مدنظر قرار گرفت توجه به دیدگاه های فرهنگی جامعه بود که به همین دلیل بافت مسکونی چهار شهر قدیمی و سنتی مورد مطالعه و تجزیه و تحلیل قرار گرفت و ایده های طراحی بر این اساس و نیازهای امروزی جامعه به دست آمد.

فضاهای تجاری، اداری، آموزشی و فضاهای باز شهری در داخل بافت های مسکونی به گونه ای قرار می گرفت که ساکنین به صورت پیاده به آن ها دسترسی داشتند. در ترکیب کلیه مجموعه، توجه به سلسله مراتب فضاهای باز که توسط بدنه ها ساختمان ها بوجود آمده اند از یک سو و تظاهر بصری بدنه ها برای معنی دار کردن فضاهای باز از سوی دیگر مورد نظر طراح بوده است (۱۰).

نتیجه گیری :

هدف از زندگی شهری را به روحیه اولیه معنی لاتین آن یعنی (Urbs) باید محدود نمود. یعنی شهر محلی است که شهروندان آن با حقوق سکونت و زیست در زندگی اجتماعی شهری زندگی می کنند. لذا این روش زندگی است که آن را به معنای لغت شهر نسبت می دهیم. ساده ترین نظریه این است که شهر محیطی است که باید به نحو مطلوب عمل کرده، قانونمندی های حاکم بر آن کمترین اصطکاک و برخورد را بین ساکنین به وجود آورد.

زندگی شهری را قانونمندی، گوناگونی و تنوع فضاهای باز معنی دار متظاهر می نماید. در حقیقت محدوده وسیعی از فضاهای گوناگون و فعالیت های متنوع جوهره اصلی زندگی شهری را تشکیل می دهد. فرم هر فضای می تواند نمایانگر فعالیت آن باشد. زیبایی شهرها از طریق فضاهای باز نظیر خیابان ها قابل تشخیص است. خیابان ها از جمله فضاهای باز شهری هستند که از نظر اجتماعی، فرهنگی و عاطفی نقش مهمی را ایفا می کنند، از سوی دیگر امنیت فضاهای عمومی به وسیله ارزش هایی که مردم به آن بها می دهند تأمین می شود و در این میان نقش اصلی

- Elements of Urban Form Through History)", Thames & Hudson, London, 1999
- 9- Norberg- Schulz, Christian, Architecture : Presence, Language, Place", Skira, Palazzo Casati Stampa, Italy, 2000
- 10- Ojeda, Oscar Riera [et al], "Moor Ruble yudel (Hooses & Housing)", Rockpost Publishers, Massachusetts, U.S.A, 1994
- 11- Mumford, L, "The City in History" Penguin Books, London, 1991
- 12- Rapaprot, Amos, "The Meaning of Built Environment (A Nonverbal Communication Aproach)". Sage Publications, London, 1982
- 13- Venturi, R, "Complexity & Contradiction in Architecture", NewYork, 1966
۱۴. چرمایف، سرج و کریستفر الکساندر، «فرصه‌های زندگی جمعی و زندگی خصوصی (به جانب یک معماری انسانی)، ترجمه منوچهر مزینی، تهران، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۷۱
۱۵. وبر، ماکس. شهر در گذر زمان، ترجمه شیوا کاویانی، تهران، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۷۵
۱۶. شونیر، نوربرت، مسکن، حومه و شهر، ترجمه شهرام پوردیهیمی، تهران، روزنه، ۱۳۸۰
۱۷. حبیب، فرح، تحلیل شکل شهر، معنا و معیار، پایان‌نامه دکتر، دانشگاه تهران، دانشکده هنرهای زیبا، تهران، ۱۳۸۰
۱۸. ممتاز، فریده، جامعه‌شناسی شهر، تهران، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۷۹
۱۹. پوردیهیمی، شهرام، عوامل مؤثر در ادراک فرم و فضا، فصل‌نامه معماری و فرهنگ، سال اول، شماره اول، دفتر پژوهش‌های فرهنگی، تهران، ۱۳۷۸، صفحات ۱۹-۲۸
۲۰. غضنایپور، جاسم، ایران از آسمان، تهران، تیس، ۱۳۷۹
۲۱. گیدتن، زیگفرد، فضا، زمان و معماری، ترجمه منوچهر مزینی، تهران، انتشارات علمی و فرهنگی، ۱۳۶۵
۲۲. پوردیهیمی، شهرام، تجارب روند شکل‌گیری مسکن (در کشورهای غربی)، فصل‌نامه معماری و فرهنگ، سال سوم، شماره ۹، دفتر پژوهش‌های فرهنگی، تهران، ۱۳۸۰، صفحات ۵۳-۶۲
۲۳. کالن، گوردون، گزیده منظر شهری، ترجمه دکتر منوچهر طبیبیان، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۷۷

را فعالیت‌های درون فضا خواهد داشت. اختلاط کاربری‌ها و وجود مردم در درون فضاهای باز شهری بر امنیت فضاها افزوده و فضاهای باز شهر را به حدکمال مطلوب خود می‌رساند^(۳).
تأمین امنیت فضاهای شهری توسط بدنه‌ها از طریق ایجاد حریم، سلسله مراتب و حفاظت از شرایط آب و هوایی یکی از اصلی‌ترین وظایف بدنه‌ها به حساب می‌آید.
در گذشته همسازی معماری با اقلیم مجموعه‌ای غنی از ترکیب هماهنگ اشکال در بدنه‌ها به وجود می‌آورد. در دوران ناب‌گرایی و خلوص بدنه‌ها این ویژگی از دست رفت. ترکیب‌بندی بخش اصلی بدنه‌ها، در به وجود آمدن نوعی ارتباط هوشمند در فضاهای شهری، بسیار حساس و مهم هستند. تأثیرات بصری برای آرایه کارکردهای فضایی باز و تأکید بر آن‌ها از طریق تظاهر بدنه‌ها به وجود می‌آید. ارزش‌های اقتصادی، باورهای مذهبی و حرفه‌های فردی موضوعاتی هستند که در عناصر ساختاری بدنه‌های فضاهای باز می‌توانند خود را نشان دهند. خوانایی جداره و حس بازنمایی و تداعی‌کنندگی آن بر اثر فرآیند بازشناسی و احساس آشنایی با بخش‌های مختلف جداره حاصل می‌گردد^(۴).

منابع :

- 1- Deilman, Harald [et al], "Living in Cities". Karl Kramar Verlag, Stuttgart.
- 2- Dekker Thomas, "The Modern City (Revisited)". Spon Press, London, 2000
- 3- Jacobs, Jane, "The Death and Life of Great American Cities", Penguen, London, 1961
- 4- Dutton, John A, "New American Urbanism". (Reforming the Suburban Metropolis), Skira Palazzo Casati Stampa, Italy, 2000
- 5- Rudlin, David [et al], "Building The 21 st Century Homes (The Sustainable Urban Neighbourhood)", Architectural Press, London, 1999
- 6- Bently, Ian [et al], "Responsive Environments". Architectural Press, London, 1985
- 7- Tibbalds, Francis, "Making Peaple- Friendly Towns (Improving the Public Environment in Towns and Cities)", spon Press, London, 2001
- 8- Kostof, Spiro, "The City Assembled (The

بررسی وضعیت مسکن و برنامه ریزی آن در شهر یزد

دکتر کرامت‌اله زیاری

دانشیار مجتمع علوم انسانی، دانشگاه یزد

مهدی دهقان

کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری

مقدمه:

مسکن به عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای انسان برای زندگی معرفی شده و در تحقیقات به عمل آمده، از آن به عنوان عاملی برای توسعه یاد شده است. گسترده بودن قلمرو مطالعات مسکن و برنامه ریزی آن باعث گردیده تا علوم مختلف آن را از ابعاد گوناگون اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، فیزیکی و مورد بررسی قرار دهند. اغلب دولت‌ها در پاسخ به اهمیت مسکن، برنامه ریزی مسکن را در قالب برنامه ریزی‌های ملی، منطقه‌ای و شهری به کار می‌برند تا بتوانند با آن به عنوان تکنیکی در حل مشکلات مسکن شهروندان خود انجام وظیفه کنند. در یک برنامه ریزی جامع مسکن، کلیه ابعاد مرتبط بامسکن مورد مطالعه قرار می‌گیرد. یکی از قسمت‌های مهم اغلب برنامه ریزی‌های مسکن، بررسی وضع موجود و آینده نگری آن است که تحقیق حاضر بر پایه آن انجام می‌شود. در این مقاله پس از مطالعه مقدماتی در مورد مسکن، وضعیت مسکن در شهر یزد مشخص می‌گردد و سپس با پیش بینی جمعیت، نیازهای آینده مسکن برآورد می‌شود. در پایان با توجه به توان‌های موجود در محدوده داخلی شهر یزد، ظرفیت مسکن‌پذیری آن مورد محاسبه قرار می‌گیرد.

پیشینه بررسی مسکن در شهر یزد:

بررسی‌های صورت گرفته پیرامون موضوع تحقیق مورد نظر نشان داد که در بعضی از طرح‌ها و پژوهش‌ها، در زمینه مسکن و پیش بینی آن مطالعاتی انجام شده است. مهمترین مطالعات انجام شده در شهر یزد عبارتند از:

چکیده:

در این مقاله ابتدا با بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهر یزد و مقایسه آن با مناطق شهری استان یزد و کشور، وضعیت مسکن در شهر مورد مطالعه و مشخص می‌شود. نتایج این بررسی نشان می‌دهد که طی دوره ۷۵ - ۱۳۵۵ وضعیت مسکن این شهر روندی رو به بهبود داشته است و در مقایسه با مناطق شهری کشور دارای وضعیت بهتری است، اما نسبت به مناطق شهری استان از لحاظ شاخص‌های کمی در مرتبه پایین‌تر، ولی از لحاظ شاخص‌های کیفی وضعیت بهتری دارد.

در قسمت بعدی این مقاله پس از پیش‌بینی جمعیت شهر یزد تا سال ۱۴۰۰، نیازهای مسکن در ۲۰ سال آینده تعیین گردیده و مشخص می‌شود که در این مدت به مساکنی برابر با مساکن فعلی شهر یزد احتیاج است. از مجموع نیازهای مسکونی آینده شهر یزد ۸۹/۷ درصد ناشی از رشد خانوار و ۳/۳ درصد آن به تخریب‌های احتمالی مساکن موجود مربوط می‌شود. در پایان با توجه به توان موجود در داخل شهر (زمین‌های بایر و مساکن مخروبه) مشخص شد که در صورت استفاده حداکثر از آن‌ها می‌توان تمام نیازهای مسکونی آینده شهر را در داخل شهر تأمین نمود.

الف- طرح جامع شهر یزد، سال ۱۳۶۲.

پراساس مطالعات مهندسين مشاور اين طرح، در آذرماه سال ۱۳۶۲ متوسط خانوار در واحد مسكوني در اين شهر برابر با ۷۰۹ بوده است. در اين سال شهر يزد به تعداد ۳۹۰۹ واحد مسكوني جديد نياز داشته تا بتوانند به حد نصاب يك واحد مسكوني در برابر يك خانوار دست يابد. برآوردهاي مشاور طرح جامع نشان داد كه در پايان طرح (بعد از ۱۰ سال) حد نصاب يك امكان پذير است و جامه عمل خواهد پوشيد. (مهندسين مشاور شهر يزد، ۱۳۶۲).

ب- طرح اسكان ۱۳۷۱، ۹۰؛

در اين طرح كه به منظور استقرار سرريز جمعيت شهر يزد تا سال ۱۳۹۰ تهيه شده است پيش بيني گرديد كه تا سال مورد نظر شهر يزد حدود ۱۵۰ تا ۲۰۰ هزار نفر سرريز جمعيتي داشته باشد كه اين تعداد را بايد در بيرون بافت فعلي شهر يزد و در مكاني مناسب در شعاع ۵۰ كيلومتری آن اسكان داد. (مهندسين مشاور هم سو، ۱۳۷۱)

ج- خاتم نجما اسماعيل پور در رساله كارشناسي ارشد خود تحت عنوان «ارزيابي کاربري اراضي شهر يزد» در سال ۱۳۷۶، در مبحث ارزيابي کاربري اراضي مسكوني، به پيش بيني تقاضاي مسكن تا سال ۱۳۸۵ پرداخت و برآورد نمود كه با احتساب يك خانوار در هر واحد مسكوني، اين شهر به ۴۳۳۸۸ واحد مسكوني جديد نياز خواهد داشت و با در نظر گرفتن ۱۵۰ متر مربع براي هر واحد مسكوني، مساحت زمين مورد نياز تا سال مورد نظر حدود ۶۵۰ هكتار محاسبه گرديد (اسماعيل پور، ۱۳۷۶).

مباني نظري پژوهش:

مسكن به عنوان كوچكترين عنصر تشكيل دهنده سكونتگاه‌ها زاييده مهمترين نياز انسان‌ها و به وجود آورنده يكي از پديده‌هاي جغرافيايي هر منطقه به شمار مي‌رود. در شكل گيري انواع مساكن، در كنار عوامل نزادي، تاريخي و رواني، عوامل جغرافيايي نيز كه از منطقه اي به منطقه ديگر متفاوت است، نقش عمده اي دارد (تولون، ۱۳۷۲: ۵۶).

نخستين نشانه هاي خانه سازي در ايران متعلق به دوره غارنشيني و تا هفده هزار سال پيش مي‌تواند باشد كه يك دوره باراني را پشت سر گذارده است (هدايت، ۱۳۷۴: ۷۰۷). شواهد تاريخي نشان مي‌دهد كه آريائي‌ها در حدود سه هزار سال پيش

به سرزمين ايران آمده بودند و بنا به روش ديرين خود زمين را كننده و در جاي كننده شده زندگي مي‌كردند (رفيع زاده، ۱۳۷۴: ۲۶۹). در طول قرن‌ها، جوامع سنتي در مناطق مختلف ايران مساكن خود را با توجه به شرايط محيط و شيوه معيشتشان برپا مي‌كردند و براي ساخت آن هيچ هزينه اي بابت مصالح، مزد كارگر و زمين پرداخت نمي‌شد؛ زيرا مصالح خانه‌سازي همه در محيط پيرامون آن‌ها وجود داشت و به رايگان در دسترس بود. همچنين ساختن خانه با پديده همياري انجام مي‌شد و هزينه اي را در بر نمي‌داشت. به تدريج شيوه‌هاي خانه‌سازي جديدتر رواج يافت كه براي عوامل توليد آن بايد پول پرداخت مي‌گرديد. بنابر اين، طبق نظريه ارزش - هزينه، مسكني كه به اين ترتيب توليد مي‌شود با توجه به هزينه عوامل توليد داراي ارزش اقتصادي خواهد بود؛ از اين رو مسكن نيز وارد مبادلات اقتصادي شده، در داد و ستد ها ظاهر مي‌شود (پاييلي يزدي و ديگران، ۱۳۷۹: ۳۷). امروزه مسكن در همه جا به ريزه در شهرها به صورت كالاي مهمي درآمده و همين امر باعث ايجاد مشكلات آن شده است.

از نظر اقتصادي مسكن به عنوان يك كالاي اقتصادي به شمار مي‌رود و يك بستر سرمايه گذاري به نسبت مطمئن در كشورهاي جهان سوم تلقى مي‌شود. مسكن به سرمايه گذاري اوليه سنگيني احتياج دارد، به همين علت مسكن به صورت رويائي براي بسياري از افراد درآمده است (Rangwala, 1998: 63).

از نظر اجتماعي، مكان، شكل و نوع مصالح به كار رفته در واحدهاي مسكوني براي مالك آن، مقام و منزلت اجتماعي به ارمغان مي‌آورد. همچنين مسكن نامناسب و خارج از استاندارد به طور مستقيم وغير مستقيم علاوه بر آثار زيانبار روحي، پيامدهاي اجتماعي چون بزهكاري، جرم و نقض قوانين و مقررات را به دنبال دارد (دلال پور محمدي، ۱۳۷۹: ۵). چنانكه خانه‌هاي ويړانه، مساكن شلوغ و زير استاندارد و محله‌هاي داراي ميزان مالكيت پايين خانه، از جمله عوامل مؤثر در جرم خيزي به حساب مي‌آيند. بالددوين و بوتومز^(۱) اظهار داشته‌اند كه اجاره نشين‌ها تا اندازه بيشترى نسبت به مالكان خانه مستعد جرم هستند (Walmsly, 1988: 141).

يكي از جامعه شناسان به نام لئو لورتى^(۲) معتقد است: افراد بي‌خانمان احساس مي‌كنند كه هويتي نداشته و شخصيت خود را از دست داده‌اند. اين جامعه شناس تأكيد مي‌كند كه داشتن يك اقامتگاه دايم از نقطه نظر موقعيت جغرافيايي، علاقه هميشگي به محيط زندگي را در انسان ايجاد مي‌كند (فري، ۱۳۷۴: ۶). گاستن

1- Baldwin and Bottoms.
2- Leo Lort

باشلارد نیز در کتاب «جنبه شاعرانه فضا» خانه را «فضای خوشبختی» لقب داده است که در آن استراحت، خودیابی، آرامش و مادرگرایی اهمیت پیدا می کند (توسلی، ۱۳۷۸: ۱۶۴).

عوامل متعددی باعث شده اند تا دسترسی به مسکن در شهرها دچار مشکل شود. از جمله این عوامل عبارتند از: نرخ های بالای رشد جمعیت، تجاری شدن و افزایش نظارت بر بازار زمین، هزینه های بالای مصالح ساختمانی، تأمین محدود وام و کاهش قدرت خرید خانوار (Woodfield, 1989:5). از طرف دیگر مسکن به عنوان یک کالای اقتصادی دارای ویژگی هایی می باشد: مسکن کالایی سرمایه ای است و نوعی پس انداز به شمار می آید، کالایی بادوام و پرهزینه است (دلال پور محمدی، ۱۳۷۹: ۴)، در فضای جغرافیایی ثابت شده است، به ندرت دست به دست می شود و شکلی از ثروت اندوخته شده است که به فعالیت های نامطمئن بازار وابسته است. این کیفیت ها به پیچیدگی بازار مسکن کمک می کند و زمینه های رقابت خاصی را به وجود می آورد (Knox, 1993:203). در این رقابت بسیاری از مردم توانایی پیروز شدن را ندارند و مسئله مسکن برای آن ها یکی از مهمترین مسایل زندگی می شود.

روش تحقیق:

در این مقاله با استفاده از آمارهای رسمی مرکز آمار ایران، شهرداری و سازمان مسکن و شهرسازی، اطلاعات مورد نظر استخراج می گردد؛ سپس با استفاده از این اطلاعات و مدل های مرسوم، شاخص های کمی و کیفی مسکن به دست می آید. با مقایسه شاخص های مورد نظر در شهر یزد، مناطق شهری استان و کشور، وضعیت مسکن شهر یزد مشخص خواهد شد. در مرحله بعد با بهره گیری از اطلاعات مرکز آمار ایران و نرم افزار People و مفروضات پایه، جمعیت شهر یزد تا سال ۱۴۰۰ پیش بینی می گردد. آنگاه با استفاده از مدل های رایج برنامه ریزی شهری به برآورد تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز تا سال ۱۴۰۰ مبادرت می گردد. در پایان، با تحلیل اطلاعات خام و اطلاعات حاصل، میزان ظرفیت مسکن پذیری محدوده داخلی شهر یزد تعیین می شود. در مجموع نوع تحقیق کاربردی و روش بررسی آن توصیفی - تحلیلی است.

روند توسعه شهر یزد:

شهر یزد به گفته مورخان با ایجاد قلعه ای به عنوان اقامتگاه گروهی از شهر اهالی اسکندر و به فرمان وی بنیاد نهاده شد. سپس با ورود

اسلام و به تبعیت از ساختار شهرهای اسلامی (ارگ، شارستان و ریض) کاربری مسکونی به صورت حلقه ای در اطراف ارگ شکل گرفت. در زمان آل کاکویه و اتابکان، با افزایش جمعیت، مساکن بسیاری در ریض احداث شد که اولین توسعه عمده شهر در خارج از محدوده شارستان بوده و از آن پس این کاربری به سمت جنوب و جنوب غربی به صورت محلات مختلف گسترش یافت. (اسماعیل پور، ۱۳۷۶: ۱۰۵). با شروع قرن حاضر مانند اغلب شهرهای ایران شهر یزد نیز حصار بافت قدیم را شکسته و با توسعه سریع شهرنشینی ناشی از تحولات سیاسی - اقتصادی، توسعه فزاینده از دیوار شهر را تجربه می کند. این شهر از دهه ۶۰ با توسعه فیزیکی روزافزون مواجه شد و محلات و شهرک های جدیدی در اطراف آن احداث گردید.

نظری اجمالی به توسعه تکاملی شهر یزد نشان می دهد که رشد شتابان محلات جدید و کم تراکم، در سه دهه اخیر به طور ناگهانی جایگزین رشد آهسته و فشرده بافت سنتی شده است. توجه به جدول شماره یک نشان می دهد که در طول دوره ۳۰ ساله ۷۵-۱۳۴۵ جمعیت شهر یزد ۲/۵ برابر شده، در حالیکه سطح آن به ۱۲/۴ برابر افزایش یافته است (Golkar, 2001:82). در حال حاضر (۱۳۸۰)، که جمعیت شهر یزد ۳۷۳۷۹۵ نفر برآورد شده است (۳) وسعت آن ۱۱ هزار هکتار می باشد. سرعت گسترش محدوده شهر که بیش از رشد جمعیت آن صورت گرفته باعث شده تا تراکم جمعیت در این شهر در طول زمان کاهش یابد. تراکم جمعیت که یکی از ویژگی های بافت شهری است، بیانگر بسیاری از خصوصیات اقتصادی - اجتماعی و طبیعی یک شهر است. تراکم که در واقع رابطه بین تعداد ساکنان شهر و فضای اشغالی آن ها را نشان می دهد می تواند شدت استفاده از زمین های شهری را بیان کند. کنترل این تراکم به دلایلی از جمله حفاظت و استفاده اقتصادی از زمین، محدود کردن توسعه گسترده شهر و ممانعت از پخش و پلائی حومه ها و پیش بینی کافی و لازم تسهیلات اجتماعی اهمیت دارد. اگر چه ایده های طرح جامع بر پایه گسترش شهر از درون پایه گذاری شده بود، اما دست اندازی شهر به زمین های پیرامون خود ادامه داشت و باعث نوعی از گسترش گردید که نمایانگر توسعه ناموزون، پراکنده و غیراصولی ساخت و سازها در سطح شهر است. این گسترش موجب شکل گیری سیمای شهر به صورت خانه های بزرگ و پراکنده، سطوح ارتباطی زیاد و زمین های بایر بسیار زیاد در درون کالبد آن شده است. همچنین از بین رفتن مقدار زیادی از زمین های کشاورزی و باغی و بهره برداری نامناسب از منابع آب

جدول شماره یک: تغییر در تراکم جمعیت شهر یزد طی دوره ۷۵-۱۳۴۵

سال	جمعیت	سطح شهر به هکتار	تراکم ناخالص جمعیت هکتار
۱۳۴۵	۹۳۲۴۱	۷۰۰	۱۳۳
۱۳۵۵	۱۳۵۳۸۱	۱۱۵۷	۱۱۷
۱۳۶۵	۲۲۴۰۰۳	۲۷۰۰	۸۳
۱۳۷۵	۳۲۶۷۷۶	۸۷۰۰	۳۸

Source: Golkar, Korosh: Sustainable Development of Desert Communities, UNDP, 2001

عوامل مختلفی از جمله رشد جمعیت، رشد اقتصادی، در دسترس بودن زمین مناسب برای ساخت و ساز و فرهنگ بومی قرار دارد. در مناطقی که نرخ رشد جمعیت بالاست به ویژه مناطقی که نسبت جمعیت جوان به کل جمعیت بیشتر است، تعداد خانوارهای شکل گرفته در هر سال ممکن است که از تعداد واحدهای مسکونی احداث شده بیشتر باشند، در این صورت تراکم خانوار در واحد مسکونی ممکن است افزایش یابد (عباسی، ۱۳۷۹: ۳۷). میزان این شاخص در سال ۷۵ برای شهر یزد ۷۰۸ بوده است که نشان می دهد در مقابل هر ۱۰۸ خانوار، ۱۰۰ واحد مسکونی (نه لزوماً ملکی) وجود داشته و بنابراین ۸ خانوار با دیگر خانوارها مسکن مشترک داشته اند. میزان این شاخص در سال های ۵۵ و ۶۵ به ترتیب ۷۱۹ و ۷۱۲ بوده که نشان دهنده بهبود آن در طول زمان می باشد. تراکم خانوار در واحد مسکونی در سال ۱۳۷۵ برای مناطق شهری استان یزد و مناطق شهری کشور به ترتیب ۷۰۶ و ۱/۸۵ محاسبه گردید. با مقایسه این اعداد با تراکم خانوار در واحد مسکونی شهر یزد می توان دریافت که شهر یزد از این لحاظ دارای وضعی مطلوب تر نسبت به مناطق شهری کشور است. بالاتر بودن این شاخص در شهر یزد در مقایسه با مناطق شهری استان را باید نخست به شهری بودن این شهر در استان نسبت داد. زیرا این شهر با وجود جاذبه های فراوانی که در سطح استان دارد باعث جذب جمعیت زیادی شده است.

۲- تراکم نفر در واحد مسکونی:

میزان تراکم نفر در هر واحد مسکونی یکی از شاخص های عمده سطح زندگی محسوب می شود (بایسته و دزر، ۱۳۷۷: ۳۰۲). این شاخص که بیانگر نسبت نفر و واحدهای مسکونی (PH) است در سال ۱۳۷۵ در شهر یزد برابر با ۴/۸۴ و در مناطق شهری استان و کشور به ترتیب ۴/۸۱ و ۵/۳۲ بوده است. این شاخص با توجه به

را در پی داشته و باعث گردیده تا شبکه های زیر ساختی به علت آستانه پایین جمعیتی، توجه اقتصادی خود را از دست بدهند. نگاه ساخت و سازها به محدوده های پیرامونی و شهرک سازی های بدون برنامه و بدون قرارگیری در خدمت یک کلیت انسجام یافته، و همچنین وجود بافتی متخلخل و نیمه متروکه سبب شده تا مساحت شهر یزد در حال حاضر تقریباً دو برابر ظرفیت لازم برای جمعیت فعلی آن باشد.

بررسی شاخص های کمی و کیفی مسکن در شهر یزد:

برای داوری صحیح درباره وضعیت مسکن شهری و مقایسه آن با مناطق دیگر به شاخص هایی نیاز است که معمولاً به دو دسته شاخص های کمی و کیفی تقسیم می شود. شاخص های کمی شامل تراکم خانوار در واحد مسکونی، تراکم نفر در واحد مسکونی، متوسط تعداد اتاق در واحد مسکونی، تراکم نفر در اتاق، کمبود واحد مسکونی و نسبت رشد خانوار به رشد مسکن است. شاخص های کیفی مسکن نیز شامل نحوه تصرف محل سکونت و وضعیت فیزیکی واحدهای مسکونی می شود.

محاسبه شاخص های مذکور با توجه به آمار سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال های ۵۵، ۶۵ و ۷۵ انجام می شود. مطابق یافته های سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۷۵، شهر یزد دارای ۷۳۱۹۴ خانوار معمولی ساکن بوده که در ۶۷۴۷۲ واحد مسکونی معمولی زندگی می کرده اند مرکز آمار ایران، (۱۳۷۵).

۱- تراکم خانوار در واحد مسکونی:

این شاخص معرف تعداد خانوار در مقابل هر واحد مسکونی است که با فرمول PH (تعداد خانوار بر تعداد واحد مسکونی) به دست می آید (معاونت امور مسکن: ۱۳۷۰، دوازده). این شاخص تحت تأثیر

آمار سال‌های ۵۵ و ۶۵ به ترتیب ۴/۴۵ و ۵/۰۹ برای شهر یزد محاسبه کرده‌اند. در حال حاضر این شاخص در شهر یزد نسبت به مناطق شهری کشور وضع بهتری را دارا می‌باشد.

۴- متوسط تعداد اتاق در واحد مسکونی:

اطلاعات حاصل از سرشماری‌های نفوس و مسکن ۷۵-۱۳۵۵ نشان می‌دهند که تعداد اتاق در واحدهای مسکونی شهر یزد در طول این دوران روند فزاینده‌ای داشته است. چنانکه به ترتیب در سال‌های ۵۵، ۶۵ و ۷۵ به طور متوسط در هر واحد مسکونی ۳/۵۴، ۴/۲۵ و ۴/۴۳ وجود داشته است. این شاخص در سال ۷۵ برای مناطق شهری استان ۴/۴۳ و برای مناطق شهری کشور ۳/۸۷ محاسبه شده است.

۵- تراکم نفر در اتاق:

این شاخص تعداد افراد را در مقابل هر اتاق نشان می‌دهد که با طول PIR (تعداد جمعیت به تعداد اتاق) محاسبه می‌شود. این شاخص غالباً بزرگتر از یک است و هر چه اندازه آن کوچکتر باشد به استقلال بیشتر افراد خانوارها در داخل واحد مسکونی (معاونت امور مسکن، ۱۳۷۰: سیزده). همچنین در بررسی‌های به‌عنوان جمعیت سازمان ملل در مورد سنجش کیفیت زندگی، این شاخص مورد توجه قرار گرفت. در این بررسی برای شهرهای ایران از ۰/۵ نفر در هر اتاق (دو اتاق برای یک نفر) بالاترین امتیاز را در نظر گرفته شد و کمترین امتیاز به شهرهایی داده شد که در آن‌ها بیش از ۲/۴ نفر در یک اتاق زندگی می‌کردند (آسایش، ۱۳۷۰: ۶). اطلاعات استخراج شده از سرشماری‌های نفوس و مسکن دوره‌های ۵۵-۷۵ نشان می‌دهد که این شاخص در شهر یزد در سال‌های ۵۵، ۶۵ و ۷۵ به ترتیب ۷/۴۷، ۷/۲۴ و ۷/۰۸ بوده که حاکی از مطلوب شدن این شاخص در طول زمان است. در سال ۷۵ تراکم نفر در اتاق در مناطق شهری استان یزد ۷/۰۸ (برابر با شهر یزد) و در مناطق شهری کشور ۷/۳۷ بوده است.

۶- کمبود واحد مسکونی:

مقایسه تعداد خانوارها با تعداد مسکن موجود و براساس یک معیار معین (غالباً یک مسکن برای هر خانوار) می‌توان کمبود مسکن را برآورد نمود (احمدی، ۱۳۷۵: ۱۱). با محاسبه این شاخص، مشخص گردید که کمبود واحد مسکونی در سال‌های ۷۵، ۶۵ و ۵۵ به ترتیب ۵۷۲۲، ۵۵۱۷ و ۵۸۰۷ واحد بوده است.

برای مقایسه بهتر این شاخص می‌توان از درصد کمبود واحدهای مسکونی با توجه با رابطه زیر استفاده کرد (رئیزی، ۱۳۷۹: ۲۴۳):

$$x100 \frac{\text{واحد مسکونی} - \text{تعداد خانوار}}{\text{تعداد خانوار}} = \text{درصد کمبود واحد مسکونی}$$

درصد این کمبود در سال‌های مذکور به ترتیب ۷/۸، ۱۰/۸۶ و ۱۶ درصد بود. به این معنی که در سال ۱۶، ۵۵ درصد خانوارها فاقد مسکن بودند در حالیکه در سال ۷۵ این شاخص کاهش یافت و به ۷/۸ درصد رسید و بنابراین وضعیت بهتری حاصل شد. درصد کمبود واحدهای مسکونی در سطح مناطق شهری استان یزد در سال ۷۵، ۵/۹ و در سطح مناطق شهری کشور ۱۳ درصد محاسبه شده است.

۶- نسبت رشد خانوار به رشد مسکن:

دگرگونی در تشکیل خانوار، نیازهای جدیدی را برای مسکن ایجاد می‌کند. تشکیل خانوار، تابعی از متغیرهای مختلف است. رشد جمعیت مهمترین عاملی است که در تعیین تشکیل خانوار نقش دارد. هر چه نرخ رشد جمعیت بالاتر باشد تشکیل خانوار نیز افزایش می‌یابد (منصور و اسدی، ۱۳۷۴: ۱۸). نیاز به مسکن با افزایش جمعیت تشدید و با کاهش آن تعدیل می‌شود. ترکیب سنی و جنسی جمعیت همراه با چگونگی الگوی ازدواج و تغییرات آن، حدود تشکیل خانوارهای جدید را به دست می‌دهد و از آن طریق بخش مهمی از نیازهای مسکونی را مشخص می‌سازد (وئوقی، ۱۳۷۷: ۱۱۹).

برای محاسبه نسبت افزایش خانوارها به افزایش تعداد واحدهای مسکونی در طول ده سال بین دو سرشماری ۶۵ و ۷۵ از رابطه زیر استفاده گردید:

$$(H_{75} - H_{65}) / (H_{75} - H_{65})$$

در این رابطه H تعداد واحد مسکونی و h تعداد خانوار است. هرگاه اندازه این شاخص مساوی یا کمتر از یک باشد نشانه آن است که در دوره مورد بررسی افزایش تعداد مسکن از افزایش تعداد خانوار بیشتر بوده و در نتیجه از کمبود مسکن کاسته شده و هر گاه اندازه این شاخص بزرگتر از یک باشد، کمبود مسکن ثابت مانده یا بیشتر شده است (معاونت امور مسکن، همان). میزان این شاخص در دوره ۷۵-۶۵ برای شهر یزد ۷/۰۹ است که فاصله خیلی کمی با عدد یک دارد، بنابراین نشان دهنده این است که در طی

دوره ۷۵-۶۵ افزایش تعداد مسکن نسبت به افزایش تعداد خانوار تقریباً برابر بوده است. این شاخص برای مناطق شهری استان یزد و مناطق شهری کشور به ترتیب ۰/۹۹ و ۱/۰۷۶ به دست آمد. بر اساس این شاخص، به طور متوسط کمبود مسکن در تمام شهرهای ایران وجود دارد و میزان رشد جمعیت خانوار بیشتر از واحدهای جدول شماره دو: درصد نحوه تصرف محل سکونت خانوارهای معمولی ساکن در شهر یزد، مناطق شهری استان و کشور

نحوه تصرف	شهر یزد			مناطق	مناطق شهری
	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	شهری استان	کشور
ملکی عرصه و اعیان	۷۴/۱	۶۹	۷۰/۴	۷۴/۳۵	۶۲/۲۲
ملکی اعیان	۲/۱	۱/۷	۱/۳	۲/۷۷	۴/۵۱
اجاره ای	۱۱/۴	۱۴/۵	۱۶/۵	۱۳/۸۷	۲۰/۸۹
در برابر خدمت	—	۱/۶	۱	۱۰/۰۵	۲/۶۱
مجانی و سایر	۱۲/۴	۱۳/۲	۱۰/۸	۷/۹۶	۹/۷۷

مأخذ: مرکز آمار ایران، نتایج تفصیلی سرشماری نفوس و مسکن سالهای ۶۵، ۷۵ و ۱۳۷۵

مسکونی موجود است (ضرابی، ۱۳۷۴: ۵۸).

۷- نحوه تصرف محل سکونت:

نحوه تصرف محل سکونت به پنج دسته تقسیم می شود: ملکی عرصه و اعیان، ملکی اعیان، اجاره ای، در برابر خدمت، مجانی و سایر موارد.

مطابق با یافته های سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۷۵، ۷۰/۴ درصد از واحدهای مسکونی شهر یزد ملکی عرصه و اعیان، ۷۳ درصد ملکی اعیان، ۱۶/۵ درصد اجاره ای، یک درصد در برابر خدمت و ۱۰/۸ درصد مجانی بوده است. با مقایسه این نسبت ها با مناطق شهری استان یزد و کشور می توان به وضعیت مسکن شهر یزد از لحاظ نحوه تصرف محل سکونت اطلاع یافت (جدول شماره دو).

۸- وضعیت فیزیکی واحدهای مسکونی:

برای بررسی این شاخص، مصالح ساختمانی به کار رفته در ساخت واحدهای مسکونی مورد توجه قرار می گیرد و ساختمان ها از لحاظ دوام به سه دسته تقسیم می شوند:

- الف - بادوام: اسکلت فلزی و بتون، آجر و آهن.
- ب - نیمه بادوام: آجر و چوب، بلوک سیمانی، سنگ و چوب و چوب.
- ج - بی دوام: خشت و گل، خشت و چوب و سایر (رفیعی، ۱۳۷۱: ۸).

مطابق با یافته های سرشماری نفوس و مسکن سال های ۷۵-۱۳۵۵ می توان دریافت که کیفیت فیزیکی واحدهای مسکونی شهر یزد در طول دوره مذکور رو به بهبود بوده است؛ چنانکه مسکن با دوام از ۲۹/۸۸ درصد در سال ۵۵ به ۶۳/۴ درصد در سال ۶۵ و ۷۷/۸ درصد در سال ۷۵ افزایش یافته است. درصد واحدهای مسکونی بی دوام نیز از ۶۹/۲۲ درصد در سال ۵۵ به ۱/۸ درصد در سال ۷۵ کاهش داشته است. جدول شماره سه نشان دهنده برتری کیفیت واحدهای مسکونی موجود در شهر یزد نسبت به واحدهای مسکونی مناطق شهری استان و کشور است. بالاتر بودن درصد واحدهای بی دوام در شهر یزد نسبت به مناطق شهری کشور به خاطر وجود بافت قدیم این شهر است که در این بافت تعداد زیادی از واحدهای مسکونی به خاطر ضرورت های اقلیمی در دوران گذشته از خشت و گل ساخته می شدند.

پیش بینی مسکن مورد نیاز شهر یزد از طریق آینده نگری جمعیت:

برای پیش بینی تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز آینده شهر ابتدا باید از تعداد جمعیت و تعداد خانوارهای آینده آگاهی یابیم. با مبنا قرار دادن اطلاعات جمعیتی حاصل از سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۷۵، و با استفاده از نرم افزار People Ver 2.1 و با توجه به مفروضات پایه ای باروری کل، امید زندگی در هنگام تولد و میزان مهاجرت، به پیش بینی جمعیت مبادرت گردید. در این فرایند میزان رشد سالانه جمعیت شهر یزد برای دوره های ۸۰-۱۳۷۵، ۸۵-۱۳۸۰، ۹۰-۱۳۸۵، ۹۵-۱۳۹۰ و ۱۴۰۰-۱۳۹۵ به ترتیب ۲/۷۷، ۲/۷۴، ۲/۴۳ و ۲/۰۳ به دست آمد و پیش بینی گردید که جمعیت شهر یزد طی سال های ۱۳۸۵، ۱۳۹۰، ۱۳۹۵ و ۱۴۰۰ به ترتیب ۳۷۷۹۵، ۴۲۹۳۳۳، ۴۹۲۴۵۲ و ۵۵۶۱۹۲ خواهد رسید. با تقسیم تعداد جمعیت به دست آمده بر بعد خانوار می توان

جدول شماره سه: توزیع نسبی واحدهای مسکونی برحسب دوام مصالح ساختمانی
در شهر یزد، مناطق شهری استان و مناطق شهری کشور

شاخص	شهر یزد			مناطق شهری	مناطق شهری کشور
	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	استان	کشور
با دوام	۲۹/۸۸	۶۳/۴	۷۷/۸	۷۲	۷۶/۶
نیمه با دوام	۰/۹	۲/۳	۱/۶	۱/۵۵	۱۵/۳
بی دوام	۶۹/۲۲	۳۴/۳	۱۸/۸	۲۵/۱	۵/۹
اظهار نشده	—	—	۱/۸	۱/۳۵	۲/۲

مأخذ: مرکز آمار ایران، نتایج تفصیلی سرشماری نفوس و مسکن سالهای ۵۵، ۶۵ و ۱۳۷۵

تعداد خانوارها را به دست آورد. بعد خانوار در دوره های مختلف متناسب با میزان باروری کل متفاوت است. بنابراین با توجه به بعد خانوار ۴/۴، ۴/۱، ۷۳، ۴ در سال های ۱۳۸۰، ۱۳۸۵، ۱۳۹۰، ۱۳۹۵ و ۱۴۰۰ برآورد می گردد که در سال های مورد نظر به ترتیب ۸۳۰۶۵، ۹۷۵۷۵، ۱۱۴۵۲۴، ۱۳۵۶۵۶ و ۱۵۳۸۷۸ خانوار در شهر یزد وجود داشته باشد.

برای مشخص کردن تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز در هر دوره ای از روش خام برآورد مبتنی بر نیاز استفاده می گردد (دلال پور محمدی، ۱۳۷۹: ۵۶):

$$E(t) = H - U + H(t) + rU(t)$$

که در این رابطه $E(t)$ واحدهای مسکونی مورد نیاز تا زمان $H \pm t$ تعداد خانوارها؛ U واحدهای مسکونی موجود؛ $H(t)$ تعداد خانوارهای اضافه شده در طول دوره؛ و $rU(t)$ تعداد واحدهای مسکونی است که تا زمان t نیاز به تخریب و تجدید بنا خواهند داشت. لازم به ذکر است که این روش توسط کارشناسان سازمان ملل متحد جهت برنامه ریزی مسکن در چند کشور در حال توسعه مورد استفاده قرار گرفته و نتایج مطلوبی نیز داشته است (خیاط زبردست و نصیری، ۱۳۷۳: ۳۶).

برای محاسبه واحدهای مسکونی مورد نیاز ناشی از افزایش جمعیت ($H(t)$)، باید ضریب خانوار در واحد مسکونی را نیز دخالت داد که این ضریب با توجه به مقدار آن در سال های گذشته، برای سال های ۱۳۸۵، ۱۳۹۰، ۱۳۹۵ و ۱۴۰۰ به ترتیب ۷۰۴، ۷۰۶، ۷۰۴ و ۷۰۱ در نظر گرفته می شود.

از آنجایی که هر ساله تعدادی از واحدهای مسکونی موجود

در شهر به دلایل متعددی از جمله فرسودگی، نیازهای دولت برای ایجاد زیرساخت های شهری، خراب کردن مسکن کم تراکم برای ساختن واحدهای پرتراکم و یا حتی از مدافندگی تخریب می شود، بنابراین لازم است واحدهایی جایگزین آن ها شود. با توجه به جغرافیای طبیعی شهر یزد، این شهر کمتر مورد تهدید مخاطرات اقلیمی و طبیعی از جمله زمین لرزه قرار می گیرد، بنابراین احتمال تخریب ناشی از حوادث طبیعی در این شهر به قدری پایین است که در محاسبه ضریب تخریب اهمیت چندانی ندارد. طبق محاسبات سازمان مسکن و شهرسازی استان یزد ضریب تخریب سالیانه در مناطق شهری این استان ۰/۱۲ درصد برآورد شده است که این ضریب برای شهر یزد و در کل دوره مورد نظر قابل تعمیم است.

پیش بینی تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز در دوره ۱۴۰۰ - ۱۳۸۰:

از آنجایی که آمار مورد استناد این مقاله مربوط به سال ۱۳۷۵ است، بنابراین برای مشخص کردن کمبود فعلی مسکن باید وضعیت کنونی (۱۳۸۰) را مشخص کرد، و سپس برای سال های آینده به پیش بینی تعداد واحدهای مسکونی مبادرت نمود.

با توجه به برآوردهای صورت گرفته در حال حاضر (۱۳۸۰) شهر یزد دارای ۸۳۰۶۵ خانوار است که نسبت به سال ۱۳۷۵، تعداد ۹۸۷۱ خانوار اضافه شده است. تعداد واحد مسکونی سال ۷۵، ۶۷۴۷۲ بوده که با دخالت دادن ضریب تخریب سالیانه ۰/۱۲ درصد، در طول ۵ سال گذشته تعداد ۴۰۵ واحد تخریب و در حال حاضر

جدول شماره چهار: پیش بینی واحدهای مسکونی مورد نیاز شهر یزد تا سال ۱۴۰۰

دوره	کمبود واحدهای مسکونی در ابتدای دوره	۳ ۳	واحدهای تخریبی	۳ ۳	نیاز ناشی از رشد خانوار	۳ ۳	مجموع
۱۳۸۰-۸۵	۳۴۹۴	۱۹/۸	۴۷۷	۲/۷	۱۳۶۸۹	۷۷/۵	۱۷۶۶۰
۱۳۸۵-۹۰	۸۲۱	۴/۶	۵۸۰	۳/۳	۱۶۲۹۷	۹۲/۱	۱۷۶۹۸
۱۳۹۰-۹۵	۶۵۲	۳	۶۸۳	۳/۱	۲۰۷۱۸	۹۳/۹	۲۲۰۵۳
۱۳۹۵-۱۴۰۰	۴۱۴	۲/۱	۸۱۱	۴/۲	۱۸۰۴۲	۹۳/۷	۱۹۲۶۷
۱۳۸۰-۱۴۰۰	۵۳۸۱	۷	۲۵۵۱	۳/۳	۶۸۷۴۶	۸۹/۷	۷۶۶۷۸

۶۷۰۶۷ واحد، موجودی مسکن از گذشته می باشد. همچنین در طی ۵ سال گذشته تعداد ۱۲۵۰۴ واحد (۴۲۳۸) واحد ساخته شده توسط وزارت مسکن و شهرسازی و ۸۲۶۶ واحد حاصل پروانه های ساختمانی صادر شده توسط شهرداری یزد) به موجودی واحدهای مسکونی اضافه شده است. بنابراین در حال حاضر کل موجودی مسکن شهر یزد ۷۹۵۷۱ واحد می باشد. در مجموع کمبود کنونی مسکن در شهر یزد ۳۴۹۴ واحد محاسبه شده است. باتوجه به فرضیات در نظر گرفته شده، تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز تا سال های ۱۳۸۵، ۱۳۹۰، ۱۳۹۵، و ۱۴۰۰ طبق جدول شماره ۴ محاسبه شده است.

محاسبه میزان مسکن پذیری محدوده داخلی شهر یزد:
محدوده داخلی شهر یزد با داشتن زمین های خالی بسیار و تعدادی از واحدهای مسکونی مخروبه دارای توان بالقوه ای جهت برآوردن نیازهای مسکونی ساکنان خود می باشد که این توان باید با استفاده از راهبردهایی به فعلیت تبدیل شود.

زمین های غیردایر در اکثر شهرها به ویژه شهرهای متوسط و کوچک یافت می شوند. علت وجود این زمین ها متعدد است. از جمله اینکه شهرها در روند گسترش خود روستاهای اطراف را فرا می گیرند و زمین های کشاورزی این روستاها به مرور زمان و تحت شرایط بورس بازی زمین و از دست دادن صرفه اقتصادی بایر می گردند و به صورت پراکنده در سطح شهر خود رانشان می دهند.

استفاده از این زمین ها و اولویت دادن به ساخت آن ها دارای مزایایی است:

الف - امکان استفاده از شبکه های زیربنایی موجود (راه ها، تأسیسات و تجهیزات شهری)؛

ب - امکان استفاده از شبکه های خدماتی موجود (آموزشی، بهداشتی و)؛

ج - امکان استفاده از مراکز فرهنگی، ورزشی، اوقات فراغت و ...؛

د - نزدیکی به بازار کار و مراکز فعالیت موجود و امکان استفاده مردم از فرصت های متنوع شغلی و تأمین درآمد بیشتر؛

ه - جلوگیری از عوارض توسعه پیوسته یک شهر و تبدیل آن به یک شهر بزرگ.

همچنین وجود اراضی خالی در داخل محدوده شهر، مشکلات فراوانی را به جهات گوناگون موجب می گردد:

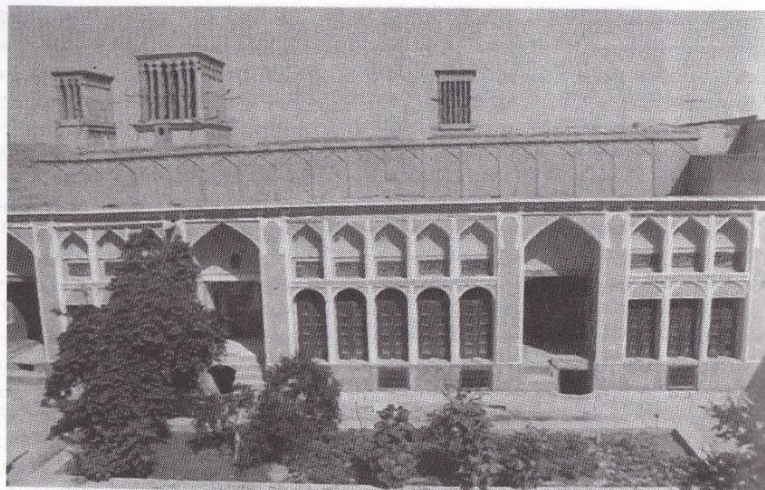
الف - به لحاظ بهداشتی: بافت های خالی دارای مشکلات بهداشتی و آلودگی محیط زیست می باشند؛

ب - به لحاظ سیمای شهری: بافت های خالی سیمای شهری را برهم زده و ناهنجاری ایجاد می نمایند؛

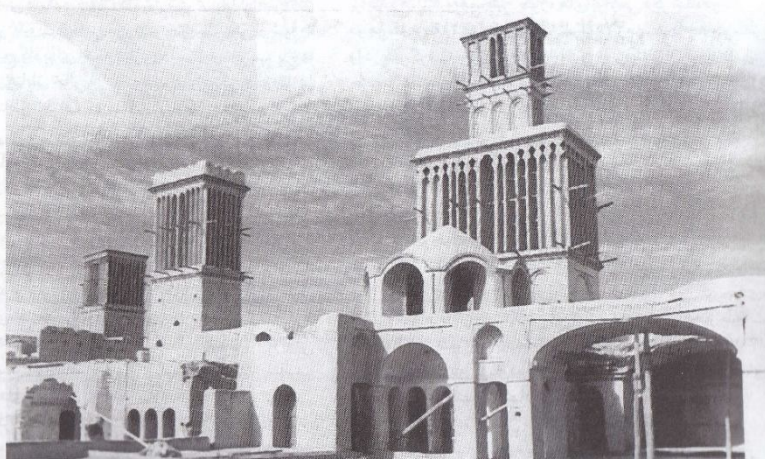
ج - به لحاظ امنیت اجتماعی: بافت های خالی برای همسایگان خود مشکلات امنیتی به وجود می آورند؛

د - از لحاظ اقتصادی: این بافت ها باعث بلااستفاده گذاشتن بخشی از سرمایه شهر به صورت زمین می شوند و همچنین موجب بالا رفتن هزینه تأسیسات زیر بنایی و روبنایی شهر

خانه محمودی، جزئی از مجموعه خانوادگی هربها



خانه آقا زاده، ابرکوه



می گردند (ظفر جعفرزاده، ۳۷۵: ۸-۷).

بنابراین با توجه به معایب اراضی خالی در شهر و مزایای استفاده از آن ها می توان از توان آن ها در جهت تأمین مسکن مورد نیاز ساکنان شهر بهره برداری کرد. در محدوده داخلی شهر یزد در حال حاضر (۱۳۸۰) ۶۱۰۲۵۹۸ مترمربع اراضی بایر و بایر محصور، ۳۵۵۹۳۶۵ مترمربع اراضی مزروعی و ۱۸۵۴۵۵۷ مترمربع باغات و اراضی مشجر وجود دارد (شهرداری یزد، ۱۳۸۰). بنابراین از مجموع اراضی موجود در محدوده شهر یزد ۵۳ درصد به زمین های بایر و بایر محصور و ۴۷ درصد مربوط به باغات، اراضی مزروعی و مشجر می باشد. بدیهی است که با توجه به ضوابط موجود فقط اراضی بایر و بایر محصور را می توان به ساخت و ساز اختصاص داد. اما با توجه به ماده ۱۴ قانون زمین شهری (قربانی، ۱۳۷۷: ۷۶۱) که تبدیل و تغییر کاربری، تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی را با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی بلا اشکال می داند، پیش بینی می شود که به تدریج از مساحت باغات و اراضی مزروعی داخل شهر یزد کاسته شود. چنان که طی سال های ۷۲ و ۷۳ به ترتیب ۸ و ۱۶/۹ درصد از پروانه های ساختمانی صادر شده در شهر یزد بر روی زمین های مزروعی و باغ بوده است (حوزه مدیریت املاک و مسکن، ۱۳۷۵: ۵). اما باید توجه داشت که استفاده از توان های اراضی مذکور جهت داشتن شهری پایدار ضروری می باشد. در شهر ایده آل توماس مور، اگر جمعیت یکی از شهرها افزایش بیابد، هیچ گاه برای خانه سازی دست به تخریب باغ ها نمی زند بلکه در مناطق خالی از سکنه شهرهای دیگر خانه سازی می کنند یا در مناطق اطراف که ساکنانش زمین های بایر و غیر مسکونی وسیعی را در اختیار دارند شهر جدیدی را بنا می کنند (وارد، ۱۳۶۹: ۳۵). در کشورهای توسعه یافته اروپا و آمریکای شمالی، بهترین و وسیعترین زمین های نواحی مادر شهری به بخش کشاورزی اختصاص می یابد و بیشتر این زمین ها در طرح های دولتی با عنوان «طرح کاربری زمین های ملی» مورد حفاظت قرار می گیرد (نشکویی، ۱۳۷۳: ۲۸۹).

از آنجایی که اراضی شهری، کاربری های گوناگونی از قبیل مسکونی، تجاری، صنعتی، اداری، تفریحی، ارتباطی و را به خود اختصاص می دهند بنابراین ضروری است تا در صدی از اراضی بایر و بایر محصور موجود را که برای ساخت و ساز مناسب می باشند به نیازهای مسکونی واگذار نموده، بقیه آن را برای سایر کاربری ها در نظر گرفت. طبق استانداردهای در نظر گرفته شده در برنامه ریزی های شهری، در اکثر شهرها ۵۰ درصد اراضی به

کاربری مسکونی تعلق دارند و ۵۰ درصد دیگر به سایر کاربری ها اختصاص می یابد (شیعه، ۱۳۷۶: ۲۸۹). بنابراین با توجه به استاندارد ذکر شده ۵۰ درصد از مجموع اراضی بایر داخل شهر یزد یعنی ۳۰۵۱۲۹۹ مترمربع را می توان برای استفاده در تأمین مسکن مورد بهره برداری قرار داد. برای مشخص کردن تعداد واحدهای مسکونی قابل ساخت بر روی زمین های مورد نظر، باید به ضوابط مربوط به حوزه های مسکونی داخل محدوده طرح جامع توجه کرد. میزان سرانه قطعات زمین مسکونی در ازای هر خانوار نسبت به حوزه های تراکمی موجود در سطح شهر یزد به شرح زیر تعیین گردیده است (مشهدی زاده، ۱۳۷۵: ۳۴۵):

- در حوزه های تراکمی ویژه ۱۲۵۰ مترمربع؛
 - در حوزه های تراکمی کم جمعیت ۲۰۰ مترمربع؛
 - در حوزه های تراکمی با جمعیت متوسط ۱۵۰ مترمربع؛
 - در حوزه های تراکمی با جمعیت زیاد ۱۲۰ مترمربع.
- با توجه به اینکه تراکم ویژه (باغ - محله) مربوط به استفاده و تفکیک باغات می شود لذا حوزه های تراکمی ویژه را در تقسیم بندی اراضی مورد نظر برای ساخت واحدهای مسکونی دخالت نمی دهیم.

از آنجایی که قطعات زمین های بایر مورد نظر در سطح شهر پراکنده هستند و همچنین حوزه های تراکمی ذکر شده در بالا نیز در هر سه منطقه شهر وجود دارد بنابراین لازم است تا حد متوسطی را در نظر گرفت و تقسیم بندی اراضی را بر مبنای آن انجام داد. این حد متوسط در حوزه های تراکمی با جمعیت متوسط وجود دارد یعنی تقسیم قطعات زمین در ازای هر خانوار ۱۵۰ متر مربع. با این تقسیم بندی می توان از موجودی و توان زمین های بایر داخل محدوده شهر یزد تعداد ۲۰۳۴۲ واحد مسکونی به دست آورد و این در حالی است که در قطعات مورد نظر یک خانواده سکنی داده شود. یعنی واحدهای مسکونی ساخته شده در این قطعات یک طبقه باشد. اما با توجه به اینکه یکی از روش های تأکید شده جهت تأمین مسکن در برنامه دوم جمهوری اسلامی ایران، افزایش تراکم ساختمانی در شهرهای موجود است (دلال پور محمدی، ۱۳۷۹: ۱۱۵) و با در نظر داشتن این نکته که حداکثر مجاز طبقات ساختمانی در شهر یزد ۴ طبقه می باشد (مشهدی زاده، ۱۳۷۵: ۳۴۷)، بنابراین در اینجا دو گزینه دیگر جهت استفاده حداکثر از زمین های موجود بایر این شهر پیشنهاد می گردد:

- الف - ایجاد ساختمان های مسکونی دو طبقه
- ب - ایجاد ساختمان های مسکونی سه طبقه

می باشد. اما از آنجایی که یکی از روش های تأمین مسکن، تقسیم یا تغییر بنای ساختمان های موجود می باشد (Knox, 1993: 203) می توان با تغییراتی این ظرفیت را افزایش داد. در حال حاضر در اکثر محلات قدیمی، نوسازی ساختمان ها به شکل حداکثر دو طبقه صورت می گیرد بنابراین با نوسازی واحدهای مسکونی مخروبه موجود به شکل دو طبقه، ظرفیت مسکن پذیری بافت قدیم به ۳۸۰۲ واحد افزایش می یابد. علاوه بر بافت قدیم ۱۳۳۵ واحد مخروبه دیگر به طور پراکنده در قسمت های مختلف شهر وجود دارد که با فرض بازسازی آن ها به شکل دو طبقه یا سه طبقه به ترتیب ظرفیت بالقوه آن ها جهت ساخت واحدهای مسکونی جدید ۲۶۷۰ و ۴۰۰۵ واحد است.

از طرف دیگر با نوسازی و تغییر در واحدهای مسکونی که پیش بینی می شود در سال های آینده به دلیل فرسودگی از دور خارج شوند (واحدهای تخریبی سال های آینده)، می توان واحدهای مسکونی جدید و بیشتری را فراهم نمود که در جدول شماره پنج به آن اشاره شده است.

نتیجه گیری:

بررسی شاخص های کمی شهر یزد طی دوره های ۱۳۵۵، ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵ نشان دهنده بهبود آن ها در طول زمان است. به طوری که در طی این سه دوره تراکم خانوار در واحد مسکونی، تراکم نفر در اتاق و درصد کمبود واحد مسکونی همواره کاهش داشته و جهت حرکت به سوی مطلوبیت بوده است. متوسط تعداد اتاق در

به این ترتیب با انتخاب گزینه "الف" می توان بر روی قطعات ۱۵۰ متری ساختمان هایی دو طبقه ایجاد کرد که در هر طبقه یک خانوار ساکن شود و با انتخاب گزینه "ب" یعنی ساخت ساختمان های سه طبقه، توان بالقوه اراضی بایر موجود در شهر سه برابر افزایش می یابد. بنابراین با انتخاب هریک از گزینه های "الف" و "ب" تعداد واحدهای مسکونی که می توان بر روی زمین های بایر داخل شهر ساخت به ترتیب ۴۰۶۸۴ و ۶۱۰۲۶ واحد محاسبه می شود.

از آنجایی که یکی از اهداف برنامه ریزی مسکن، اصلاح محیط کالبدی و محیط اجتماعی است (شیعه، ۱۳۷۵: ۸۷۵)؛ بنابراین لازم است تا با تشویق و ترویج، از امکانات و ظرفیت های بافت های فرسوده و قدیمی استفاده شود و ضمن حفظ ارزش های گوناگون موجود در این گونه بافت ها، از ظرفیت مسکن پذیری آن ها برای تأمین بخشی از نیازهای سکونی شهر بهره برداری گردد. برنامه پنج ساله دوم توسعه اقتصادی اجتماعی - فرهنگی جمهوری اسلامی ایران نیز به سیاست اصلاح بافت های قدیمی و فرسوده درون شهرها اشاره داشته است. این برنامه با انگیزه جلوگیری از میان تهی شدن بافت های شهری پیشنهاد گردیده است (وحدتی اصل و ایزدی، ۱۳۷۵: ۵۳۰).

با توجه به آمار موجود، در حال حاضر تعداد ۱۹۰۱ واحد مسکونی مخروبه در بافت قدیم شهر یزد وجود دارد. در صورت عدم تغییر کاربری این واحدها، و نوسازی آن ها به شکل تک واحدی ظرفیت بالقوه مسکن پذیری این بخش از شهر ۱۹۰۱ واحد

جدول شماره پنج: توان بالقوه واحدهای مسکونی تخریبی حال و آینده در تأمین نیاز مسکن

واحدهای مسکونی تخریبی	نوسازی به شکل یک طبقه	دو طبقه	سه طبقه
بافت قدیم موجود (۱۳۸۰)	۱۹۰۱	۳۸۰۲	—
پراکنده در شهر (۱۳۸۰)	۱۳۳۵	۲۶۷۰	۴۰۰۵
دوره ۸۵ - ۱۳۸۰	۴۴۷	۸۹۴	۱۳۴۱
دوره ۹۰ - ۱۳۸۵	۵۸۰	۱۱۶۰	۱۷۴۰
دوره ۹۵ - ۱۳۹۰	۶۸۳	۱۳۶۶	۲۰۴۹
دوره ۱۴۰۰ - ۱۳۹۵	۸۱۱	۱۶۲۲	۲۴۳۳
دوره ۱۴۰۰ - ۱۳۸۰	۲۵۵۱	۵۱۰۲	۷۶۵۳

واحدهای مسکونی نیز با گذشت زمان افزایش پیدا کرده است. شاخص نسبت رشد خانوار به رشد مسکن نشان دهنده این است که در طی دوره ۷۵-۱۳۶۵ افزایش تعداد مسکن نسبت به افزایش تعداد خانوار تقریباً برابر بوده است.

در شاخص های کیفی بررسی شده مسکن، شاخص نحوه تصرف محل سکونت بیان کننده این واقعیت است که طی دوره ۷۵-۱۳۵۵ با گذشت زمان از درصد مالکیت عرصه و اعیان کاسته شده و به تعداد خانوارهای اجاره نشین افزوده شده است. همچنین به علت محدود شدن سنت وقف، درصد مالکان اعیانی نیز رو به کاهش بوده است. توزیع نسبی واحدهای مسکونی در شهر یزد برحسب وضعیت فیزیکی (دوام مصالح) در دوره های ذکر شده، حاکی از بهبود کیفیت ساختمان ها می باشد به طوری که همواره از درصد واحدهای مسکونی بی دوام کاسته شده و بر درصد واحدهای مسکونی با دوام افزوده شده است. دلیل آن استفاده روزافزون از مصالح جدیدتر و بهتر در ساخت واحدهای مسکونی است.

با مقایسه شاخص های کمی و کیفی شهر یزد نسبت به مناطق شهری استان و کشور نتیجه می گیریم که شهر یزد در سال ۷۵ نسبت به مناطق شهری کشور وضعیت مطلوب تری داشته، اما نسبت به مناطق شهری استان از لحاظ شاخص های کمی در مرتبه پایین تر، ولی از لحاظ شاخص های کیفی وضعیت بهتری دارد که دلیل آن را می توان در مرکزیت این شهر در سطح استان دانست. تمرکز جمعیت در این شهر تقاضا را افزایش داده و در نتیجه بر تعداد اجاره نشین ها افزوده است. شهر یزد با داشتن ۷۷/۸ درصد واحدهای مسکونی با دوام نسبت به دو سطح مقایسه ای دیگر برتری داشته است، اما با توجه به سابقه تاریخی و شرایط جغرافیایی خود و بالطبع وجود محلات قدیمی، درصد واحدهای بی دوام این شهر (خشت و گلی) نسبت به مناطق شهری کشور بیشتر است.

با توجه به پیش بینی ها و محاسبات انجام شده مشخص گردید که تا ۲۰ سال آینده شهر یزد به ۷۶۶۷۸ واحد مسکونی جدید نیازمند می باشد که این رقم تقریباً برابر با تعداد واحدهای مسکونی حال حاضر این شهر می باشد. از مجموع واحدهای مسکونی مورد نیاز دوره ۱۳۸۰ - ۱۴۰۰، ۸۹۷ درصد آن ناشی از رشد خانوار است و ۳/۳ درصد آن به تخریب های احتمالی مسکن موجود مربوط می شود.

محدوده داخلی شهر یزد با داشتن مقدار قابل توجهی از اراضی بایر و همچنین مسکن مخروبه پراکنده در سراسر آن، دارای توان

بالقوه ای جهت برآورده ساختن نیازهای حال و آینده مسکن می باشد. با حداکثر استفاده از این توان ها می توان تمام نیازهای مسکونی ۲۰ سال آینده این شهر را در داخل محدوده فعلی آن برآورده ساخت.

اگر با استفاده از زمین های بایر داخل شهر، واحدهای مسکونی تک خانواری (یک طبقه) ساخته شود، تنها به ۲۶/۵ درصد کل نیازهای مسکونی دوره ۱۴۰۰-۱۳۸۰ پاسخ داده می شود ولی با ایجاد ساختمان های دو طبقه یا سه طبقه این درصد به ۵۳ تا ۷۹/۵ درصد افزایش می یابد. با استفاده حداکثر از توان واحدهای مخروبه ای که در حال حاضر در داخل شهر وجود دارد می توان ۴۲/۲ درصد نیازهای مسکونی ۵ سال آینده (۱۳۸۰-۸۵) را برطرف نمود.

منابع و مآخذ:

- ۱- آسایش، حسین: "سنجش کیفیت زندگی"، ماهنامه مسکن و انقلاب، شماره ۷۵ و ۷۶، بهمن و اسفند ۱۳۷۵
- ۲- احمدی، حسین: "برنامه ریزی مسکن - برنامه ریزی شهری - از تعارض تا هماهنگی"، مجموعه مقالات سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران، جلد دوم، وزارت مسکن و شهرسازی، بهمن ۱۳۷۲
- ۳- اسماعیل پور، نجمه: "آرزیابی کاربری اراضی شهر یزد"، رساله کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تبریز، مهر ۱۳۷۶
- ۴- باستینه، ژان و دزر، برنار: "شهر"، ترجمه علی اشرفی، انتشارات دانشگاه هنر، تهران، ۱۳۷۷
- ۵- پاپلی یزدی، محمدحسین و دیگران: "مسکن طوایف ترکمن، تحلیل کارکردی یک تحول تکنیکی و اجتماعی"، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۵۸ و ۵۹، مشهد، پاییز و زمستان ۱۳۷۹
- ۶- توسلی، غلامعباس: "جامعه شناسی شهری"، انتشارات دانشگاه پیام نور، تهران، ۱۳۷۸
- ۷- تولون، ب: "جغرافیای سکونت"، ترجمه محمد مظاهری، انتشارات دانشگاه تربیت معلم، تبریز، ۱۳۷۴
- ۸- "حوزه مدیریت املاک و مسکن، عملکرد و فعالیت در بخش مسکن و بررسی بازار مسکن در یزد"، سازمان مسکن و شهرسازی استان یزد، ۱۳۷۵
- ۹- خطاط زبردست، اسفندیار و نصیری، هایده، "توزیع جغرافیایی واحدهای مسکونی در نقاط شهری کشور"، مجموعه مقالات سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران، جلد نخست، وزارت مسکن و شهرسازی، بهمن ۱۳۷۳
- ۱۰- دلال پور محمدی، محمدرضا: "برنامه ریزی مسکن"، انتشارات سمت، تهران، ۱۳۷۹
- ۱۱- رفیع زاده، ندا: "مسکن روستایی و اصول طراحی مناسب آن"، مجموعه

- مقالات سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران، جلد ۲، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران، ۱۳۷۴
- ۱۲- رفیعی، مینو: "مسکن و درآمد در تهران - گذشته، حال و آینده"، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، تهران، ۱۳۷۱
- ۱۳- رئیس، محمدکریم: "تحلیلی بر تنگناها و مشکلات مسکن شهری در استان سیستان و بلوچستان و برنامه ریزی های لازم"، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه یزد، ۱۳۷۹
- ۱۴- سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان یزد، اطلاعات رایانه ای از نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهر یزد، ۱۳۷۵
- ۱۵- شکویی، حسین: "جغرافیای اجتماعی شهرها"، مؤسسه انتشارات جهاد دانشگاهی (ماجد)، تهران، ۱۳۷۲
- ۱۶- شکویی، حسین: "دیدگاه های نو در جغرافیای شهری"، انتشارات سمت، تهران، ۱۳۷۳
- ۱۷- شهرداری یزد، اسناد موجود در پایگانی و رایانه مناطق سه گانه شهرداری، آذر، ۱۳۸۰
- ۱۸- شیعه، اسماعیل: "تخریب واحدهای قابل نگهداری مسکونی به مثابه کاهش توان تولید مسکن"، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران، جلد اول، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۵
- ۱۹- مقدمه ای بر مبانای برنامه ریزی شهری، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ۱۳۷۶
- ۲۰- ضرابی، اصغر: "پراکندگی مسکن در ایران و سیاست های توسعه"، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۲۸، مشهد، پاییز ۱۳۷۴
- ۲۱- ظفرجعفرزاده، رضا: "مشکل اراضی غیردایر واقع در محدوده شهرها"، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران، جلد دوم، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۵
- ۲۲- عباسی، علی: "نگاهی به مقوله مسکن در برنامه دوم و سوم توسعه"، فصلنامه جامعه مهندسان مشاور ایران، شماره نهم، پاییز ۱۳۷۹
- ۲۳- فری، کارن: "بحران مسکن در آمریکا"، ترجمه سید حسن شجاعی، ماهنامه مسکن و انقلاب، شماره ۶۵، بهمن و اسفند ۱۳۷۴
- ۲۴- قربانی، فرح اله: "مجموعه کامل قوانین و مقررات شهرداری و خدمات عمومی"، انتشارات فردوسی، تهران، ۱۳۷۷
- ۲۵- مدیریت املاک و مسکن: "گذری بر عملکرد فعالیت های بخش مسکن"، سازمان مسکن و شهرسازی استان یزد، بی تا
- ۲۶- مرکز آمار ایران، نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن استان یزد، سال ۱۳۶۵
- ۲۷- نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن - استان یزد، سال ۱۳۷۵
- ۲۸- نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن - کل کشور، سال ۱۳۶۵
- ۲۹- نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن - کل کشور، سال ۱۳۷۵

- و مسکن - کل کشور، سال ۱۳۷۵
- ۳۰- نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن - شهرستان یزد، سال ۱۳۷۵
- ۳۱- مشهدی زاده، ناصر: "بررسی زمینه های اقتصادی اجتماعی و کالبدی آپارتمان نشینی و آپارتمان سازی در شهر یزد"، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران، جلد دوم، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۵
- ۳۲- معاونت امور مسکن، شاخص های توسعه شهری، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۰
- ۳۳- منصور، آسیه واسدی، مرتضی: "دوره های کوتاه مدت و بلند مدت مسکن در اقتصاد ایران"، بولتن اقتصاد مسکن، شماره ۱۵، تابستان ۱۳۷۴
- ۳۴- مهندسین مشاور شهرد، تجدید نظر در طرح جامع شهر یزد، ۱۳۶۲
- ۳۵- مهندسین مشاور هم سو، برنامه اسکان ۹۰، ۱۳۷۱
- ۳۶- وارد، کرلین: "طرح هایی برای جامعه ایده آل"، ترجمه امید طبیب زاده، مجله پیام یونسکو، شماره ۲۴۹، اسفند ۱۳۶۹
- ۳۷- وثوقی، فاطمه: "مسکن در خراسان"، انتشارات پاز، مشهد، ۱۳۷۷
- ۳۸- وحدتی اصل، ابوالقاسم وایزدی، محمد سعید: "نگرش به مسکن دریافت قدیم"، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران، جلد دوم، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۵
- ۳۹- هدایت، محمود: "عوامل تغییر ساختار در جهت بی هویتی روستاها و شهرهای کشور"، مجموعه مقالات سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران، جلد ۲، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۴
- 40- Golkar, Koroush: "Sustainable Urban Design within Desert - Fringe Cities, Sustainable Development of Desert Communities: A Regional Symposium", UNDP, Iran, 2001
- 41- Knox, Paul: "Urban Social Geography", Longman Scientific & Technical, New York, 1993
- 42- Rangwala, S. C: "Town planning", Charatar Publishing House, India, 1998
- 43- Walmsly, D.j: "Urban Living", Longman Scientific & Technical, New York, 1988
- 44- Woodfield, Anthony: "Housing and Economic Adjustment", Taylor & Francis, New York, 1989