

مدیریت و برنامه ریزی احیاء ناحیه تاریخی شهر یزد

مهندس حسین کلاتری خلیل آباد - عضو هیأت علمی جهاد دانشگاهی، دانشگاه تهران

دکتر احمد پوراحمد - دانشیار دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران

دریافت مقاله: ۸۳/۷/۲۷

تأیید نهایی: ۸۴/۳/۳۰

چکیده

ناحیه تاریخی شهرها میراث ارزشمندی است که در طول زمان در هویت بخشی به حیات شهری نقش ویژه ای ایفاء می کند. لذا در این میان نقش و اثرات مدیریت شهری در برنامه ریزی ناحیه تاریخی شهرها بسیار تعیین کننده است. در این مقاله ضمن معرفی و شناسایی مشکلات مدیریت شهری ناحیه تاریخی شهر یزد، برنامه راهبردی جهت احیاء آن ارائه می شود. واژگان کلیدی: شهر یزد، ناحیه تاریخی، مدیریت شهری.

مقدمه

ناحیه تاریخی شهرها میراث ارزشمند معماری و کالبدی بجای مانده از گذشتگان ماست که در طول زمان در هویت بخشی به حیات شهری همواره نقش بارزی ایفاء نموده است. این بخش از شهر تجلی گاه ابعاد فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی مردمانی است که در دوره های تاریخی در این بخش از شهر روزگار سپری کرده و هویت فرهنگی آن را به ثبت رسانده اند. چنانچه ناحیه تاریخی شهرها را شناسنامه واقعی آنها بنامیم سخن گزافی نگفته ایم. بنابراین حفظ، احیاء و باززنده سازی آنها و انطباق آن با کلیت سیستم شهری از جمله ضرورت هایی است که می تواند حیات ناحیه تاریخی را همگام با شهر پیش برد.

امروزه الگوی رایج برنامه ریزی احیاء و مرمت ناحیه تاریخی شهرها، برنامه ریزی سیستمی و همه جانبه است که در یک فرآیند به هم پیوسته و منسجم مسائل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، جمعیتی و کالبدی را با هم و برای هم می بیند و تلاش می کند که ضمن تحلیل ویژگی ها و اثرات آن بر یکدیگر، پیوندی میان آنها برقرار کرده و در نهایت برنامه ای جامع و یکپارچه جهت برنامه ریزی مرمت ناحیه تاریخی شهرها ارائه نماید. تجربه نشان داده که برنامه های تک بعدی و یک جانبه ضمن آن که مشکلات را بر طرف نکرده، بلکه اختلالی جدی در سیستم حیات شهری ناحیه تاریخی به دنبال داشته است. بنابراین توجه به جوانب مختلف موضوع و برنامه ریزی منسجم و جامع براساس مؤلفه های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، مدیریتی و ... تضمین کننده سایر برنامه ها می باشد. در این بین نقش و اثرات مدیریت شهری در برنامه ریزی ناحیه تاریخی شهرها بسیار تعیین کننده است؛ به طوری که اجراء و پیشبرد هر نوع برنامه از پیش تعیین شده و نظارت، حفظ و نگهداری از آنها با اهرم مدیریت شهری تحقق پیدا می کند. به لحاظ ویژگی های خاص ناحیه تاریخی

شهر یزد، مدیریت شهری آن نیز شرایط و الزامات خاص خود را می طلبد که تفاوت های اساسی با سایر مناطق شهری دارد. در این مقاله ضمن معرفی و شناسایی مسائل و مشکلات مدیریت شهری ناحیه تاریخی شهر یزد، نقش و اثرات آن در برنامه ریزی مرمت مورد تحلیل قرار گرفته و برنامه راهبردی ارائه می گردد.

طرح مسئله

ناحیه تاریخی شهر یزد یکی از یادگارهای مهم معماری سنتی کشورمان محسوب می شود و از ارزش های منحصر به فرد تاریخی و فرهنگی برخوردار است. این قسمت از شهر یزد در روند پیدایش و تکوین تاریخی خود، شرایط و وضعیت های خاص فرهنگی، سیاسی و اقتصادی را تجربه کرده و نشانه هایی از هویت فرهنگی دوران و مقاطع تاریخی رادر دل خود پذیرا گشته است. با توجه به قدمت طولانی ناحیه تاریخی شهر یزد و سیر تحول آن در دوره های مختلف، آثار به جای مانده آئینه ای از هویت تاریخی گذشته است که حفظ و نگهداری این میراث ارزشمند فرهنگی نیاز به شناخت اجزاء و عناصر تأثیرگذار آن دارد. نوع و شدت تأثیرگذاری عوامل مختلف در دوره های گذشته نیز متفاوت از یکدیگر بوده است. دگرگونی های صورت گرفته در دوره اخیر در نظام های اقتصادی و اجتماعی، فرهنگی و سیاسی وضعیت خاصی را خلق کرده و در نتیجه حیات ناحیه تاریخی شهر با چالشی جدی مواجه گشته است. در واقع نوعی تقابل بین سنت و الگوهای جدید زندگی پیش آمده است و به دلیل تفاوت ماهوی ناحیه تاریخی بانواحی جدید و تازه شکل گرفته شهر یک گسست اجتماعی و اقتصادی و کالبدی رادر کلیت شهر یزد می توان مشاهده نمود. در مقیاسی وسیع تر نیز می توان ذکر نمود که شهر یزد از نظر تاریخی، موقعیت جغرافیایی، اجتماعی، اقتصادی و وظایف مهمی را در سطح ملی به عهده دارد. موقعیت مکانی این شهر با به همراه داشتن نقش های فوق الذکر سبب شده که چند شریان مهم ارتباطی کشور از این شهر بگذرند و خصوصیات کالبدی، اجتماعی و اقتصادی آن را تحت تأثیر قرار دهند. روند توسعه و گسترش فعالیت ها در این شهر همواره گسترش و توسعه کالبدی و افزایش جمعیت آن را به دنبال داشته است. بی شک ناحیه تاریخی شهر یزد نیز از این تغییر و تحولات تأثیر پذیرفته و به دلیل فرسودگی بافت، گروه های اجتماعی ساکن در آن، فقدان برنامه های راهبردی متوازن و یکپارچه، کمبود خدمات و امکانات، معابر کم عرض و سایر مسائل و مشکلات در مقایسه با سایر نواحی شهر یزد آسیب پذیرتر بوده است. این ناحیه از یک سو به دلیل بافت ارگانیک و تثبیت زیر ساخت های شهری خود و از سوی دیگر در اثر سرعت تحولات در بخش های دیگر شهر نتوانسته که خود را با تحولات نوین شهری منطبق سازد. سایر مسائل اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی و به ویژه شیوه مدیریت و برنامه های ارائه شده از سوی دستگاه های ذیربط نیز بر مشکلات آن افزوده است. در نتیجه امروزه ناحیه تاریخی شهر یزد با مشکلات عدیده ای در ابعاد مدیریتی، اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، تأسیسات و تجهیزات شهری و سایر خدمات و امکانات شهری روبرو است. مسئله مدیریت، احیاء و مرمت ناحیه تاریخی شهر یزد از جمله مسائل و مشکلاتی است که برنامه های ارائه شده و نظام مدیریت شهری آن نتوانسته به صورت منسجم نتایج مورد انتظار را داشته باشد. سازمان ها و مراکز ذیربط و دخیل در این قسمت از شهر نیز هر یک براساس وظایف و دغدغه های خود مسئولیتی واحد بر عهده دارند و برنامه هایی را تا به حال به اجراء گذاشته اند که همه این برنامه ها اجزایی از یک کل هستند و زمانی می توانند در یک سیستم کارآمد خود را نشان دهند که یک مرجع واحد بتواند آنها را در کنار هم قرار داده و طرح کلی را ارائه نماید.

تجارب

مداخله در بافت تاریخی شهرها به مفهوم امروزی آن به اواخر قرن نوزدهم و قرن حاضر به ویژه پس از جنگ جهانی دوم بر می‌گردد. فرایند صنعتی شدن در غرب که موجب رشد سریع شهرنشینی و ازدحام جمعیت در شهرها گردید به تدریج شرایط زندگی را دشوار ساخت. ظهور اتومبیل و استفاده گسترده از آن سبب شد که به تدریج گروه‌های مرفه و متوسط اجتماعی از سکونت در محله‌های شلوغ و پر ازدحام قسمت داخل شهر دست بشویند و به حومه‌های خلوت و خوش آب و هوا روی آورند و در مقابل گروه‌های اجتماعی کم درآمد جایگزین آنها شوند. مهاجرت گروه‌های اجتماعی با درآمد بالا و متوسط قسمت‌های مرکزی به حومه و جایگزینی آنها با گروه‌های کم درآمد شهری در حقیقت زمینه مداخله مدیریت و برنامه‌ریزی احیاء ناحیه تاریخی شهرها را فراهم ساخت.

اقدامات اولیه در این زمینه را باید در کوشش‌ها کشورهای اروپایی جستجو نمود. "این تجارب با کارهای هوسمان در پاریس و نوشته‌های راسکین و موریس در انگلستان و اقدامات بست در اتریش آغاز شد" (حیبی و همکار ۱۳۸۱، ص ۷۱)

جنبش احیاء و مرمت شهری به ویژه در مراکز شهری جهان سوم به دلیل عقب ماندگی زمانی و توسعه نیافتگی و ساختار چندگانه حاصل از نفوذ استعمار و تلاطم ناشی از دوران گذار از فرهنگ سنتی به فرهنگ صنعتی، هویت مشخصی را که مبتنی بر فلسفه و الگوهای معینی باشد آشکار نمی‌کند (کلانتری خلیل‌آباد ۱۳۷۸، ص ۳۶) تعدد رویه‌ها و مقطعی بودن آنها و تأثیرپذیری استراتژی‌ها از سیاست روز بدون پشتوانه فلسفی و تئوریک، تنگنایی است که در حال حاضر کشورهای جهان سوم با آن مواجه هستند.

در ایران تجارب مدیریت و برنامه‌ریزی احیاء ناحیه تاریخی شهرها به فاصله زمانی ۱۳۰۰ تاکنون برمی‌گردد که طی این سال‌ها دارای فراز و نشیب‌هایی است. در دهه ۱۳۵۰ با برگزاری سمینارها و ارائه کتب و مقالات علمی نقش و اهمیت ناحیه تاریخی شهرها بیشتر شد. با پیروزی انقلاب اسلامی تلاش‌های علمی در این زمینه سست گردید؛ تا این که از سال ۱۳۶۴ به بعد با اجرای طرح‌های تحقیقاتی، چاپ کتب و مقالات علمی، برگزاری سمینارها و ... فعالیت‌ها در این زمینه سرعت گرفت. (حائری ۱۳۶۸، ص ۲۷). دفتر بهسازی و بازسازی بافت فرسوده شهری در وزارت مسکن و شهرسازی تأسیس گردید و در برنامه دوم توسعه اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی در بخش عمران شهری فصلی با عنوان "تهیه و اجرای طرح‌های نوسازی و بهسازی برای چهار هزار هکتار بافت مسئله‌دار شهری" اختصاص یافت (سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور ۱۳۷۲، ص ۲) و تشکیلات جدیدی در وزارت مسکن و شهرسازی با عنوان شرکت مسکن سازان با شعباتی در مراکز استان‌ها برای مدیریت و برنامه‌ریزی احیاء و مرمت ناحیه تاریخی شهرها ایجاد شد و طرح‌های مختلفی در بافت قدیم شهرهای کشور اجراء گردید.

معرفی ناحیه تاریخی

شهر یزد در دشت وسیع یزد - اردکان قرار دارد و محصور بین ارتفاعات منفرد مرکزی "خرائق" در شرق و شمالشرق، "شیرکوه" در غرب و جنوبغربی، و کویر سیاه کوه "بخشی از کویر مرکزی" در شمال است. شهر ۸۷ کیلومتر مربع است و ارتفاع متوسط آن از سطح دریا ۱۲۳۰ متر می‌باشد (قبادیان ۱۳۶۴، ص ۳۱)

جمعیت شهر یزد در سال ۱۳۵۵ برابر با ۱۳۵۹۲۵ نفر بوده که با نرخ رشد ۵/۴ درصدی در سال ۱۳۶۵ به ۲۳۰۴۸۳ نفر و با نرخ رشد ۳/۶ درصدی در سال ۱۳۷۰ به ۲۷۵۲۹۸ نفر و با نرخ رشد ۳/۵ درصدی در سال ۱۳۷۵ به ۳۲۶۷۷۶ نفر رسیده است.

سهم جمعیت شهر یزد از کل جمعیت شهری شهرستان در سال ۱۳۷۵ برابر ۸۷/۲ درصد بوده است. این ساختار حاکی از غلبه نقش شهر یزد در تشکیل جمعیت شهری شهرستان است (مرکز آمار ایران ۱۳۵۵ و ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵). ناحیه تاریخی شهر یزد شامل اصلی ترین محلات قدیمی حد فاصل خیابان دهم فروردین و شهید رجایی در جنوب، بلوار دولت آباد و شهید سعیدی در غرب، بلوار بسیج و دهه فجر در شرق و خیابان فهادان، ده متری بعثت و کوچه سراج در شمال است که براساس توافق بین دفتر بهسازی بافت قدیم، دفتر طرح ریزی شهری وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان مسکن و شهرسازی استان یزد به علت ارزش های فرهنگی و هویتی خاص، ناحیه تاریخی نام گرفته و شهرداری ناحیه تاریخی و میراث فرهنگی در آن محدوده فعالیت دارند (شکل شماره ۱).

۱- روند شکل گیری و تکوین ناحیه تاریخی

شکل اولیه شهر یزد به دلیل موقعیت استقرار آن و ضرورت های تدافعی به صورت قلعه ای بوده که بعدها به تدریج در حاشیه جنوبی قلعه (ریض)، نواحی مسکونی (شارستان) رشد پیدا کرده است. سیر تحول و رشد ناحیه تاریخی از نظر زمانی به هفت دوره تقسیم می شود (شکل شماره ۲):

دوره اول: پیش از اسلام

گسترش یزد در دوره پیش از اسلام فقط محدود به ناحیه تاریخی نیست، بلکه کانون های عمده زیستی در مسیر ری - کرمان شکل گرفته و یزد نقش مرزبانی مجتمع های زیستی را ایفاء نموده است (کاتب ۱۳۳۵، ص ۴). در دوره هخامنشی، یزد دارای راه های معتبر و مؤسسات راهداری و مراکز پستی و چاپاری بوده و نقش بازرگانی گذری را داشته است (بارتولد ۱۳۳۲، ص ۱۸۵). در دوره ساسانی ناحیه تاریخی شهر یزد به تدریج رشد و گسترش یافت و به تصرف مسلمانان در آمد. گسترش ناحیه تاریخی در این دوره فقط شامل محدوده ای می شد که امروزه فهادان نام دارد.

دوره دوم: آل کاکویه

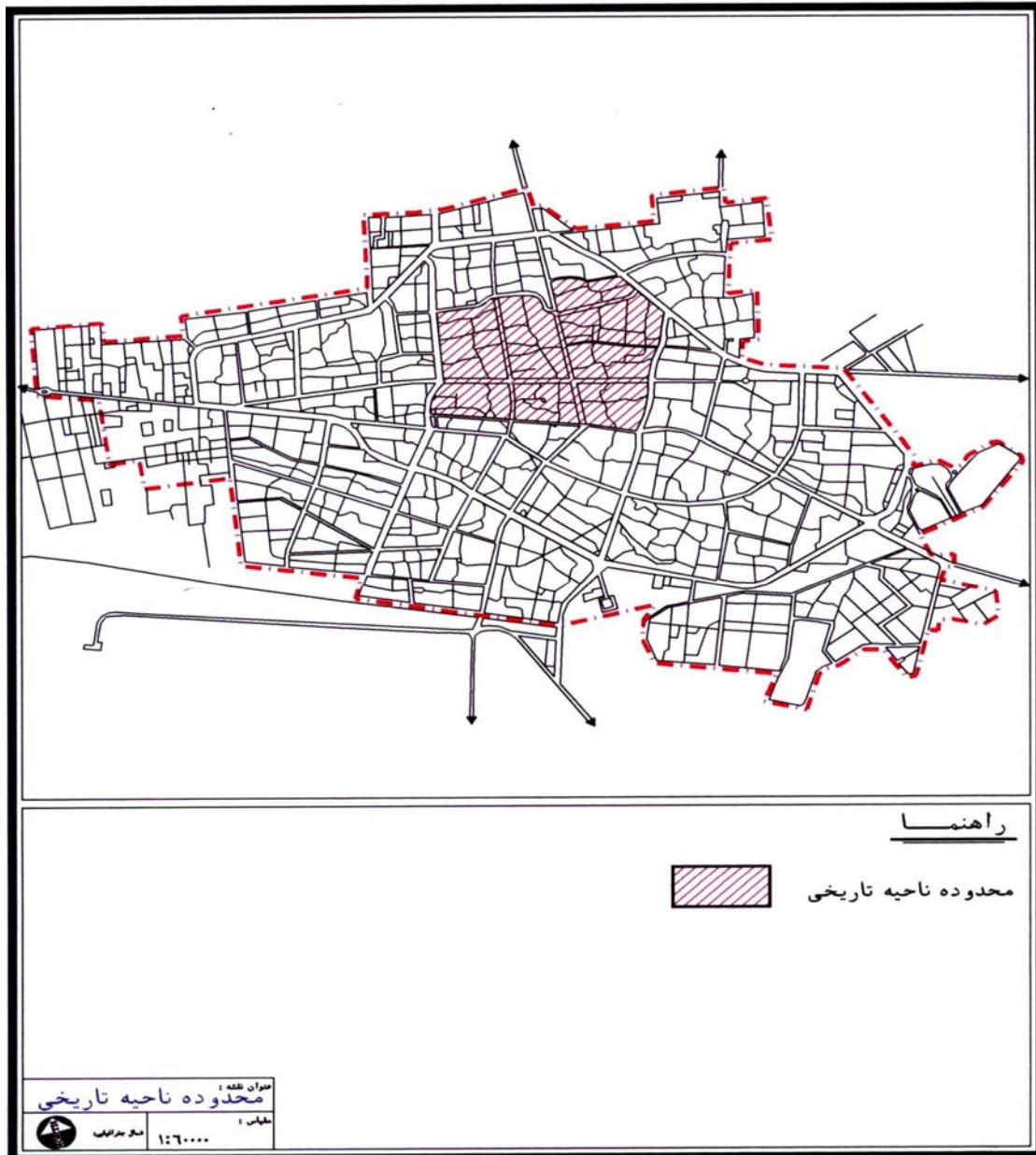
این دوره از نیمه قرن اول هجری شروع می شود که گروهی از قبائل عرب در محله فهادان کوی عرب ها مستقر شدند. در قرن چهارم گروهی از علویان به یزد آمدند و در محله فهادان (کوی حسینیان) سکنی گزیدند، در سال ۴۴۳ ه.ق حکام آل کاکویه تا اطراف هسته اولیه شهر یزد را توسعه دادند. علاءالدوله کاکویی و حکام پس از وی خندق، برج و بارویی دور شهر کشیدند و چهار دروازه با درب های آهنین به نام های مهریجر، مال میر، شاهی و کوشکنو ایجاد گردید (جعفری ۱۳۳۷، ص ۳۷)

دوره سوم: اتابکان

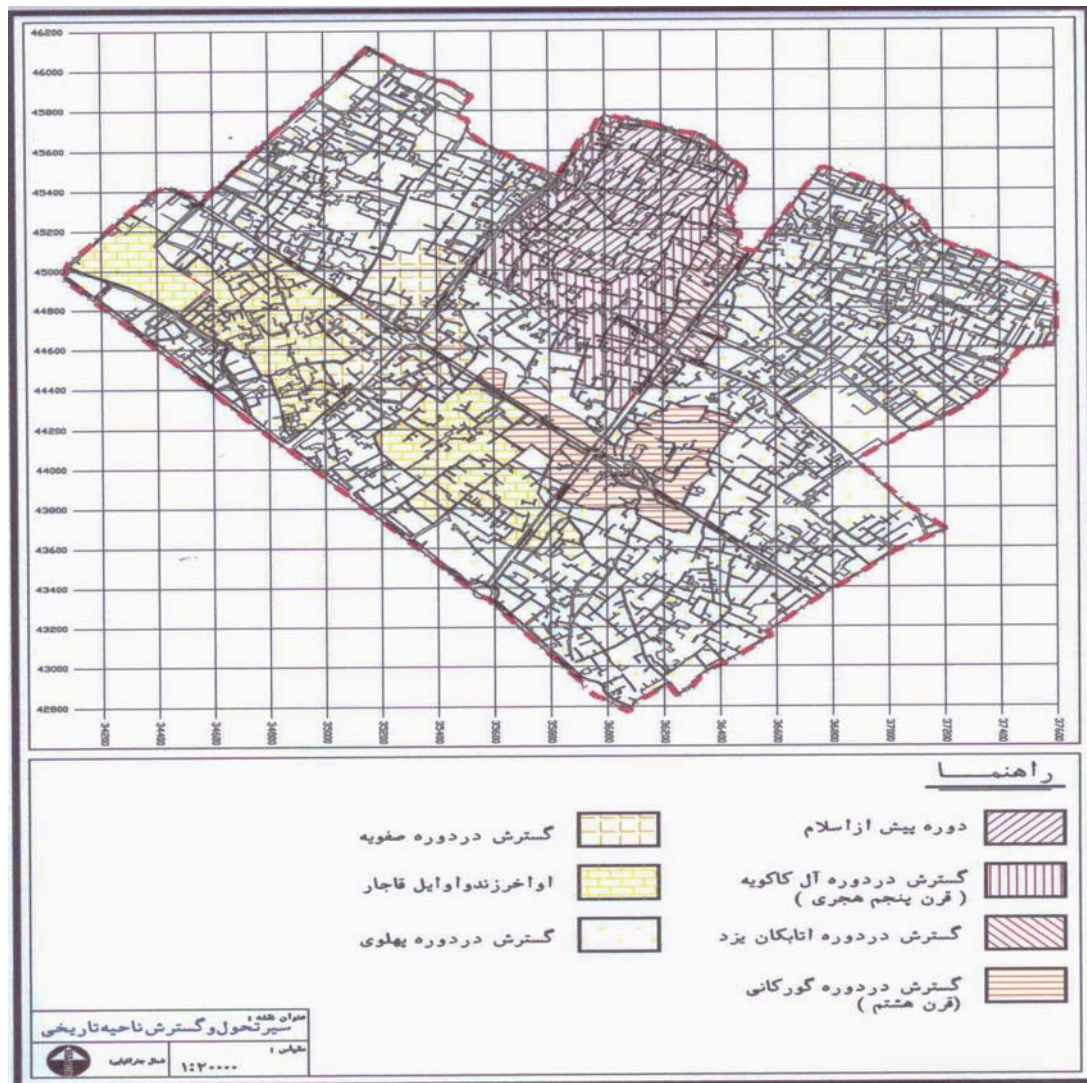
در این دوره راسته اصلی شرقی - غربی شهر (گذر یوزداران) در محدوده مورد ساخت و ساز قرار گرفته و به تدریج مجموعه ها و عناصر شهری در اطراف آن شکل گرفته اند. در دوره حکمرانی آل مظفر در قرن هشتم هجری، محلاتی در

بیرون شهر (سمت شرق) ساخته شد. "عملکردهای اصلی مذهبی (مسجد، حسینیه و مقبره)، فرهنگی (مدرسه)، خدماتی (حمام، آب‌انبار، کاروان‌سرا) و تجاری (بازارچه) در این دوره شکل گرفته است (توسلی ۱۳۶۰، صص ۲۳ - ۲۲)

شکل ۱- محدوده ناحیه تاریخی یزد



شکل ۲- مسیر تحول و گسترش ناحیه تاریخی



دوره چهارم: گورکانیان

در این دوره شهر یزد به سمت جنوب توسعه یافت و مراکز جدیدی که شامل مسجد جامع، مدرسه، حمام، بازار، آب‌انبار، بقعه سیدرکن‌الدین و میدان وقت و ساعت و یک مجموعه حکومتی نیز در حاشیه شرقی شهر می‌شود، در این دوره شکل گرفت. طی روند رشد شهر، مصلاهی یزد، مسجد ریگ و مجموعه میدان امیر چخماق در نزدیکی دروازه مهریجرد بوده‌اند که خود زمینه‌ساز شکل‌گیری و رشد مرکز شهر در دوره‌های بعدی شد. (کاتب ۱۳۳۵، صص ۱۲۱-۱۲۲)

دوره پنجم: صفویه

در این دوره مجموعه‌ای که شاه طهماسب نام دارد (شامل تکیه، مسجد، مدرسه و بازار) و راسته بازار تجاری بین دو میدان اصلی (امیر چخماق و شاه طهماسب) شکل گرفت.

دوره ششم: زندیه و قاجاریه

در دوره زندیه شهر به سمت جنوب و جنوبشرقی توسعه یافت و مجموعه‌ای مرکب از بازارخان، مدرسه‌خان، قیصریه و میدان خان در مجاورت عناصر موجود و مهم قبلی شکل گرفت. در دوره قاجار نیز فضاهای تجاری متعدد، مجموعه وکیل، مجموعه سادات، سراهای پنجعلی و ... و بناهای مذهبی در پیرامون و بینابین عناصر قبلی به تدریج احداث گردید.

دوره هفتم: پهلوی تا زمان معاصر

در این دوره به واسطه احداث خیابان‌های جدید به ویژه خیابان قیام، در ناحیه تاریخی گسستگی ایجاد شده است. استقرار عملکردهای عمومی شهر از نظام مشخصی پیروی نکرده و ادارات دولتی و مراکز درمانی و آموزشی و اماکن مذهبی و ... به طور عمده در حواشی خیابان‌های جدیدالاحداث به طور پراکنده در سطح شهر واقع شده‌اند. با رشد شهر در طی دوره سلطنت پهلوی و دگرگونی‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، مهاجرت و جابه‌جایی در ناحیه تاریخی صورت گرفت و ارزش‌های اجتماعی موجود در ناحیه به تدریج به ضعف و حتی نابودی گرایید و افراد متمکن و صاحبان اصلی محل را ترک نموده و آن را به افراد غریبه سپرده‌اند و به ترتیب محیط مأنوس اجتماعی و روابط نزدیک همسایگی دچار اختلال شد.

از طرف دیگر احداث خیابان‌های جدید، استخوان‌بندی اصلی شهر را دگرگون ساخت و زیر محلات به معنای واقعی که قبل از دوره رضاشاه وجود داشت، دیده نمی‌شد. در حال حاضر هفت محله اصلی فهادان، گودال‌مصلی، شش بادگیر، گازرگاه، شیخداد، دولت‌آباد و گنبد سبز در این ناحیه شناسایی شده است (کلانتری خلیل‌آباد ۱۳۷۸، ص ۹۷) (شکل شماره ۳).

۲- ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی ناحیه تاریخی

یکی از عناصر مهم تأثیرگذار در مدیریت شهری، ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی گروه‌های انسانی ساکن در محدوده شهر است. نحوه تعامل بین این گروه‌ها از یک سو و تعامل آنها با تصمیم‌گیران و مدیران شهری از سوی دیگر و میزان مشارکت آنها در برنامه‌های ارائه شده از جمله مسائلی است که مسیر و جریان مدیریت شهری را تعیین می‌کند. براین اساس اجمالاً اهم ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی ناحیه تاریخی شهر یزد مورد بررسی قرار می‌گیرد. جهت رعایت ایجاز فقط به نتایج بررسی‌ها و مطالعات اشاره می‌گردد.

شکل ۳- محلات اصلی ناحیه تاریخی



جدول ۱- ویژگی های ساختار اجتماعی ناحیه تاریخی در مقایسه با کل شهر یزد براساس آمار سرشماری سال ۱۳۷۵

شاخص مورد بررسی	ویژگی ها و نتایج
ساختار اجتماعی	- نرخ رشد جمعیت در ناحیه تاریخی برابر $0/98$ - درصد و در سطوح بالا دست (شهر، شهرستان و استان) برابر $3/5$ درصد است.
	- جمعیت جمعیت ساکن در ناحیه تاریخی مسن تر از کل شهر یزد می باشد.
	- نسبت جنسی ناحیه تاریخی رو به کاهش و در شهر یزد رو به افزایش است ($101/5$ در برابر $106/8$ نفر)
	- بعد خانوار ناحیه تاریخی برابر $3/8$ نفر و شهر یزد $4/5$ نفر است.
	- نسبت با سواد در ناحیه تاریخی برابر با $79/2\%$ و در شهر یزد $86/5$ درصد است.
	- از کل مهاجرین وارد شده به شهر یزد (23623 نفر) فقط $2/4$ درصد به ناحیه تاریخی وارد شده اند. در حالی که از کل مهاجرین خارج شده (18176 نفر) تعداد 11803 نفر از ناحیه تاریخی بوده است.
	- برخورداری خانوارهای ناحیه تاریخی از امکانات و تسهیلات خانوار کمتر از شهر یزد است.
	- سطح سواد سرپرست خانوارها در ناحیه تاریخی کمتر از سطح سواد شهر یزد است.

جدول ۲- ویژگی‌های ساختار اقتصادی ناحیه تاریخی در مقایسه با کل شهر یزد براساس آمار سرشماری سال ۱۳۷۵ و اطلاعات میدانی سال ۱۳۷۸

شاخص مورد بررسی	ویژگی‌ها و نتایج
قیمت زمین	- قیمت زمین در ناحیه تاریخی بسیار پایین‌تر از سطح شهر یزد است. همچنین زمین‌هایی که در خیابان اصلی قرار دارند نسبت به سایر نقاط ارزش بیشتری دارند.
	- ارزش ساختمان متأثر از ارزش زمین و عوامل دیگری مانند نوع بهره‌برداری از ساختمان، کیفیت بنا و عمر ساختمان است
ساختار اقتصادی	- میزان بیکاری در ناحیه تاریخی به مراتب بیش از متوسط میزان بیکاری در کل شهر است
	- نسبت جمعیت در سن کار در ناحیه تاریخی بیشتر از شهر یزد می‌باشد.
	- در ناحیه تاریخی درصد شاغلان در بخش خدمات نسبت به بخش‌های کشاورزی و صنعت بیشتر است و نسبت به شهر یزد نیز بالاتر است
	- نرخ رشد شاغلان در ناحیه تاریخی ۱/۵۹- و در شهر یزد برابر ۳/۲ درصد است
مسکن و ساختمان	- تعداد واحدهای مسکونی ناحیه تاریخی خیلی کمتر از شهر یزد است
	- در ناحیه تاریخی ۵۳/۶ درصد واحدهای مسکونی از خشت و گل، ۴۱/۶ درصد از آجر و آهن، و در حدود ۴/۸ درصد نیز از سایر مصالح ساخته شده‌اند
	- ۴۸/۸ درصد ابنیه ناحیه تاریخی مرمتی، ۳۴/۱ درصد نوساز، ۱۴/۵ تخریبی و ۲/۶ درصد با ارزش هستند.
	- تراکم نفر در واحد مسکونی شهر یزد ۴/۱۶ نفر و در ناحیه تاریخی ۴/۱ نفر است
تراکم‌ها	- تراکم اتاق در واحد مسکونی شهر یزد برابر ۴/۸ اتاق و در ناحیه تاریخی ۴/۲ اتاق است.
	- تراکم نفر در اتاق شهر یزد ۱/۱۵ نفر و در ناحیه تاریخی ۱/۰۳ نفر است
	- سرانه زمین شهری در ناحیه تاریخی ۱۳۰/۴ مترمربع است.
	- متوسط مساحت اتاق در ناحیه تاریخی ۱۳/۱ متر می‌باشد.
کاربری اراضی	- حدود ۶۶ درصد کاربری اراضی در ناحیه تاریخی مسکونی، ۲/۷ درصد آموزشی، ۱۲/۸ درصد رفاهی، ۱/۷ درصد
	تأسیسات و تجهیزات شهری، ۱۴/۵ درصد حمل و نقل و ارتباطات، ۰/۰۵ درصد صنعتی و ۲/۲ درصد فضای باز می‌باشد.

مأخذ: کلاتری خلیل‌آباد، حسین. سال ۱۳۷۸

۳- ویژگی‌های فرهنگی و تاریخی ناحیه تاریخی

محدوده مورد مطالعه دارای آثار معماری و ابنیه تاریخی با ارزش بجای مانده از گذشته است که بعضاً نمایانگر اوج هنر ایرانی و اسلامی است. نه تنها هر یک از آثار بجای مانده از گذشته به منزله شاخص‌هایی است که یزد را به عنوان یکی از برجسته‌ترین شهرهای تاریخی و فرهنگی کشور مطرح می‌سازد، بلکه وجود مجموعه‌های کامل، در ناحیه تاریخی همگونی را بوجود آورده که امکان مطالعه یکی از تاریخی‌ترین شهرهای ایران و جهان را مهیا می‌سازد. بسیاری از آثار

با ارزش (بازارچه‌ها، خانه‌ها، حمام‌ها، آب‌انبارها مساجد و تکایا) در محلات هنوز هم بیانگر عظمت یک شهر تاریخی است و همین ویژگی‌ها باعث شده تا سازمان ملل متحد (یونسکو) یزد را در سال ۱۳۵۱ شمسی به عنوان شهر تاریخی جهان معرفی نماید.

فضاهای با ارزش در محدوده مورد مطالعه شامل مساجد، تکایا، اماکن مقدس، آب‌انبارها، موزه‌ها، مدارس و باغ‌هاست که به لحاظ قدمت، سیمای ظاهری، ویژگی‌های معماری و جذب گردشگر اهمیت دارند. تعداد این آثار در ناحیه تاریخی بیش از یکصد مورد می‌باشد.

گذرها و مجراهای عبوری این ناحیه نیز یکی دیگر از آثار با ارزش تاریخی است که هنوز هم عناصر شاخص شهر ایرانی - اسلامی را به نمایش می‌گذارد. این مجراهای با ارزش شامل گذرهایی بوده که شبکه اصلی رفت و آمد و ارتباط شهری پیاده و بارکشی در آنها صورت می‌گرفته و محلات را به هم پیوند می‌داده که مهم‌ترین گذر با ارزش، گذر یوزداران است که بین مجموعه‌های مختلف شهر ارتباط برقرار می‌کند.

مجموعه این ابنیه با ارزش تاریخی و فرهنگی ناحیه تاریخی شهر یزد که از ارزش‌های منحصر به فردی برخوردار است، نگاه ویژه‌ای را از بعد مدیریت شهری می‌طلبد. این مجموعه همگن به برنامه‌ای جامع و اهرم‌های اجرایی یکپارچه‌ای نیازمند است که مدیریت شهری یزد باید پاسخی در خور برای آن داشته باشد. در ادامه، مدیریت شهری این ناحیه کم نظیر تاریخی مورد بررسی قرار می‌گیرد.

بررسی سیستم مدیریت شهری ناحیه تاریخی

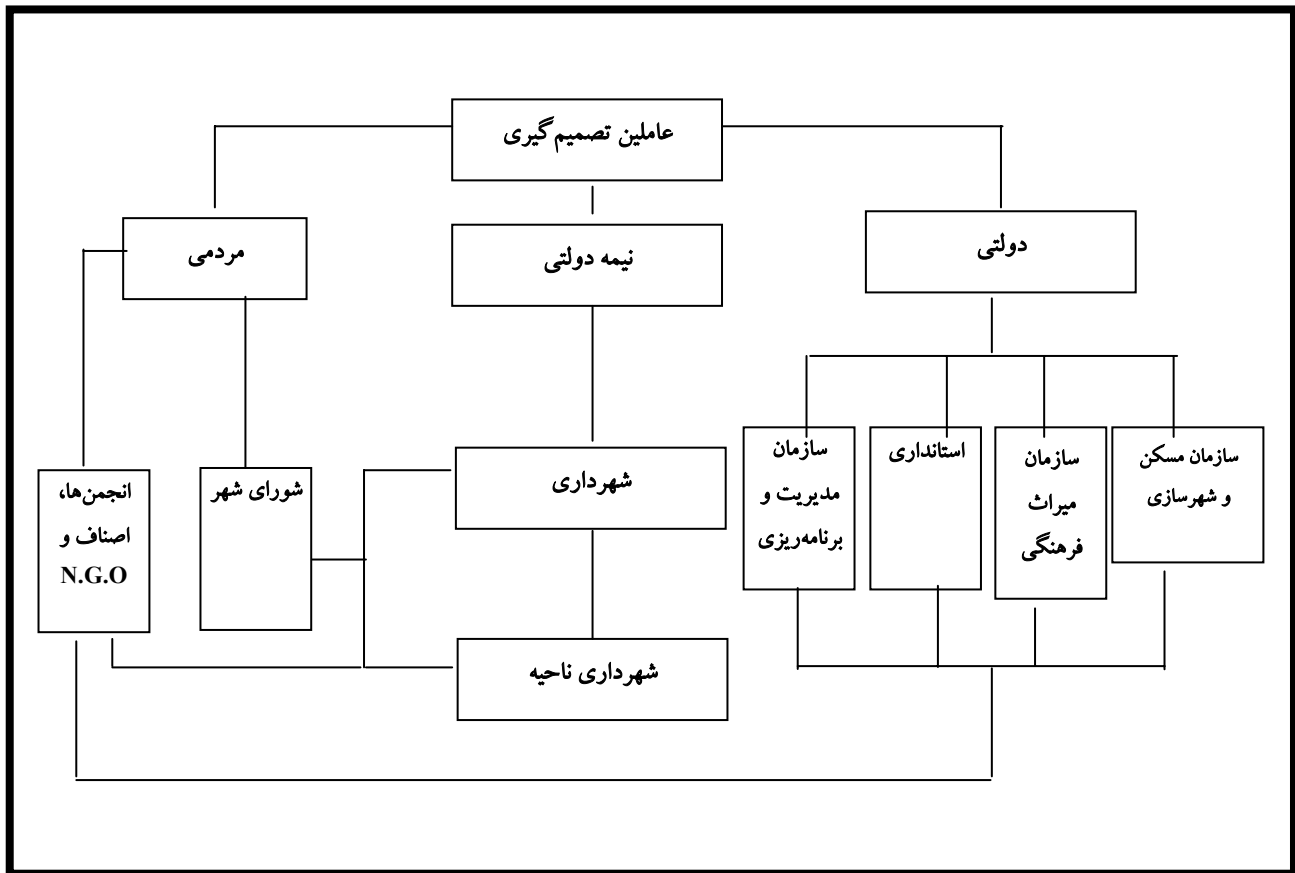
شهر یکی از پیچیده‌ترین و متنوع‌ترین جلوه‌های زندگی بشری را در خود دارد و به تبع آن، نظام مدیریت شهری نیز از پیچیدگی‌های برخوردار است (سعیدنیا ۱۳۷۹، صص ۲۱-۲۰). این پیچیدگی در ناحیه تاریخی شهرها به مراتب بیشتر است. از یک سو وظایف متعارف مدیریت شهری (برنامه‌ریزی، سازماندهی، انگیزش و نظارت) در این نواحی جریان دارد و از سوی دیگر سازمان‌های مختلفی از قبیل میراث فرهنگی و سازمان‌های بین‌المللی نیز حساسیت‌هایی در بعد سازماندهی و نظارت بر آنها دارند. از اینرو مسئله مدیریت شهری ناحیه تاریخی شهرها یک موضوع صرفاً محلی و منطقه‌ای نیست؛ بلکه از بعد ملی نیز می‌توان بدان نگرست. پیچیدگی ذکر شده در شهرهای تاریخی کشور به مراتب بیشتر از سایر کشورهای توسعه یافته می‌باشد؛ چرا که در نظام‌های سیاسی متمرکز مدیریت شهری واحد، یکپارچه و مستقل نیست (همان، ص ۵۹) و هر سازمانی به فراخور رسالت و وظایف خود در قبال ناحیه تاریخی شهرها احساس مسئولیت می‌کند.

مدیریت شهری ناحیه تاریخی شهر یزد تابعی از سیستم مدیریت شهری خود یزد می‌باشد و از سطوح مختلفی برخوردار است که در اینجا ضمن بررسی عوامل تصمیم‌گیر، اسناد و ابزار تصمیم‌گیری، ویژگی‌های سیستم مدیریت شهری، اجزاء و وظایف آنها بررسی شده و به دنبال آن، مسائل و مشکلات مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌گیرد.

۱- عاملین تصمیم‌گیری

عاملین تصمیم‌گیری در شهر یزد و ناحیه تاریخی به بخش دولتی، غیر دولتی و مردمی طبق نمودار زیر تقسیم‌بندی

می‌شوند:



۱-۱- عاملین تصمیم‌گیری در بخش دولتی

مهم‌ترین رکن تصمیم‌گیری در عرصه مدیریت شهری به ویژه در زمینه سیاستگذاری و برنامه‌ریزی، بخش دولتی می‌باشد که شامل استانداری، سازمان مسکن و شهرسازی، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی و میراث فرهنگی است. استانداری یزد خط مشی‌های کلی به شهرداری یزد ابلاغ و این نهاد عهده‌دار اجرای سند های مصوب مسکن و شهرسازی در توسعه و عمران شهری می‌باشد. از جمله اقدامات مهم استانداری که از طریق شهرداری اعمال می‌شود، تقاضا به سازمان ملی زمین و مسکن برای تهیه و تدوین طرح، نظارت و اجرای طرح براساس اولویت‌های تعیین شده است. سازمان مسکن و شهرسازی نیز اصلی‌ترین عامل و مرجع کنترل رشد و توسعه شهری است. عمده‌ترین وظایف این سازمان در ناحیه تاریخی شهر یزد تعیین و تشخیص ضرورت تهیه طرح، برآورد هزینه و تأمین اعتبار طرح، انتخاب مشاور و عقد قرارداد تهیه طرح، برگزاری و اداره جلسات کارشناسی و نظارت بر تهیه طرح، بررسی نحوه مشارکت مردمی و تشکیل کمیته‌های هماهنگی اولیه و نهایی شورای عالی شهرسازی و معماری است.

میراث فرهنگی نیز وظیفه شناسایی، مرمت و حفاظت از کلیه آثار و ابنیه تاریخی را بر عهده دارد. این سازمان فقط با شرکت در کمیته های فنی، نظارت بر تهیه طرح و شرکت در جلسات تصویب نهایی طرح نقش خود را اعمال می نماید. سازمان مدیریت و برنامه ریزی با هماهنگی اداره کل امور اقتصادی و دارایی، تأمین اعتبار مالی طرح های توسعه شهری را به عهده دارد.

۱-۲- اسناد و ابزار تصمیم گیری

اسناد و ابزار تصمیم گیری شامل طرح ها و برنامه های کلان در عرصه سیاست گذاری، برنامه ریزی و امور اجرایی شهر است که توسط دستگاه های اجرایی و یا مهندسان مشاور تهیه و پس از تصویب به اجراء در می آید. سند های تهیه شده در خصوص شهر یزد که مرتبط با ناحیه تاریخی می باشد به شرح زیر است:

الف - سند جامع توسعه و عمران شهر یزد

این سند در سال ۱۳۵۴ توسط دانشکده هنر های زیبای دانشگاه تهران تهیه گردیده است و به عنوان سند اصلی برنامه توسعه شهری ملاک عمل شهرداری و سایر نهادهای برنامه ریزی قرار گرفته است. در تهیه این سند سازمان های مختلف دخیل بوده اند (دانشکده هنر های زیبای دانشگاه تهران ۱۳۵۲). این سند اشاره اجمالی به ناحیه تاریخی دارد؛ ولی برنامه اجرایی در خصوص ناحیه تاریخی ارائه ننموده است.

ب - سند طرح تفصیلی شهر یزد

این طرح در سال ۱۳۶۱ توسط مهندسان مشاور «شهر بد» براساس طرح جامع توسعه و عمران تهیه شده و در شورای شهر سازی استان به تصویب رسیده است (مهندسان مشاور شهر بد ۱۳۶۱). در این طرح اشارات مختصری به ناحیه شده ولی برنامه اجرایی خاصی ارائه ننموده است.

ج - طرح تفصیلی ناحیه تاریخی

این سند در سال ۱۳۷۱ توسط «مهندسان مشاور جبارنیا و همکاران» تهیه گردیده و هدف عمده آن بالا بردن انگیزه اقامت در ناحیه تاریخی و رونق بخشیدن مجدد به فعالیت های اجتماعی و فرهنگی بوده است. (مهندسان مشاور جبارنیا و همکاران ۱۳۷۲). در این سند برنامه های اجرایی به اجمال ارائه شده و بخشی از آنها نیز اجراء شده است.

د - اسناد دیگر

براساس سند جامع توسعه و عمران شهر یزد و سند تفصیلی ناحیه تاریخی، «شرکت مسکن سازان» حدود ۱۲۷۰۰۰ مترمربع از محدوده ناحیه تاریخی را مطالعه نموده و طرحی با عنوان «طرح تجمیع» ارائه نموده است. (شرکت مسکن سازان ۱۳۷۵). براساس این طرح بعضی از قسمت های ناحیه تاریخی تخریب و بازسازی شده است.

۲- تحلیل مشکلات برنامه ریزی مرمت ناحیه تاریخی با تأکید بر مدیریت شهری

مشکلات مربوط به نظام و یا سیستم مدیریت شهری ناحیه تاریخی شامل مشکلات مربوط به اسناد و ابزار تصمیم گیری و مشکلات مربوط به عاملان تصمیم گیری است که به شرح زیر بررسی می شود:

۲-۱- مشکلات مربوط به اسناد و ابزار تصمیم گیری

همان طور که ذکر شد، چهار سند اصلی خط مشی های کلی، تفصیلی و برنامه های اجرایی ناحیه تاریخی شهر یزد را مشخص کرده است؛ اما هر یک از این اسناد مشکلاتی را فرا روی مدیریت شهری قرار داده اند.

- برنامه اول (سند جامع توسعه شهر یزد) به دلیل بلند بودن افق برنامه نتوانسته همگام با سیستم شهری پویا سریع پیش رود. همچنین فراهم نبودن منابع مالی لازم برای اجرای پیشنهادات برنامه باعث طولانی شدن زمان اجراء و به اجراء نرسیدن برخی دیگر برنامه ها گردید. پیامدهای عدم اجرای کامل برنامه، افزایش جمعیت شهر و گسترش کالبد آن به خصوص در خارج از برنامه پیشنهادی بوده است.

- سند تفصیلی شهر یزد نیز به دلیل تغییر در ساختار حکومتی و همچنین انقلاب فرهنگی کارایی لازم خود را از دست داد و به دلیل طولانی شدن مراحل تهیه، تصویب و عدم مشارکت شهرداری در اجرای آن در رشد و توسعه شهر کمتر مؤثر بوده است.

سند تفصیلی ناحیه تاریخی که برگرفته از سند تفصیلی شهر یزد است، قاعدتاً بایستی از دقت و جامعیت برخوردار باشد، لیکن به صورت یک بعدی به ناحیه تاریخی نگریسته و صرفاً به مطالعه کالبدی ناحیه تاریخی بدون دخالت مطالعات اقتصادی - اجتماعی پرداخته است. این سند فاقد افق اجرایی است و فقط در راستای طراحی چند خیابان و اجرای چند کاربری اراضی اقداماتی انجام داده است.

بنابراین ملاحظه می شود که در مهم ترین رکن تصمیم گیری که اسناد و ابزار تصمیم گیری است دارای جامعیت نیست و در نحوه اجراء نیز دارای مشکلاتی است. لذا سایر بخش ها و عوامل مدیریت شهری بدون اسناد هدفمند نمی توانند نقش مؤثری در برنامه ریزی مرمت ناحیه تاریخی شهر یزد ایفاء نمایند.

۲-۲- مشکلات مربوط به عاملان تصمیم گیری در مدیریت شهری

از مشکلات عمده در زمینه عاملان تصمیم گیری، تعدد دستگاه ها، عدم استقلال شهرداری ناحیه تاریخی، عدم مشارکت بخش خصوصی و مردمی، کمبود نیروی متخصص و عدم شناخت کافی از امکانات ناحیه تاریخی است. در ذیل به اهم مشکلات هر یک از عوامل تصمیم گیری اشاره می گردد:

- دستگاه های مؤثر در امور مدیریت شهری ناحیه تاریخی شهر یزد متعدد هستند و به دلیل درگیری آنها در امور روزمره اداری خود، هماهنگی کامل بین آنها وجود ندارد.

رقابت های اداری، تغییر سیاست ها، تعابیر غلط و عدم کارآیی برخی از سازمان ها تصمیمات اتخاذ شده را برای مدت های طولانی به تعویق می اندازد.

- شهرداری ناحیه تاریخی از اقتدار و استقلال لازم برخوردار نیست و زیر نظر و تابع شهرداری یزد می باشد. بنابراین در درجه اول خود را تابع و کارگزار شهرداری یزد می داند و نه صرفاً مردم ساکن در ناحیه تاریخی.

یکی دیگر از مهم ترین مشکلات موجود، عدم مشارکت بخش خصوصی و مردمی در مدیریت ناحیه تاریخی است. بخش خصوصی می تواند در بسیاری از سرمایه گذاری های امور مربوط به عمران ناحیه شرکت نماید و بار سرمایه گذاری را از دوش دولت بردارد. از سوی دیگر بخش خصوصی می تواند در افکار عمومی شهروندان یزد تأثیر گذاشته و نظر مردم را تغییر دهد. شوراهای اسلامی که با رأی مردم انتخاب شده اند، هنوز نتوانسته اند نقش مهمی در اداره امور ناحیه تاریخی ایفاء کنند.

افزون بر اینها در سازمان های دخیل در مدیریت ناحیه تاریخی، کمبود نیروی متخصص وجود دارد. در شهرداری ناحیه تاریخی فقط یک نفر لیسانس عمران مشغول فعالیت است و در میراث فرهنگی و مسکن و شهرسازی نیز کمبود نیروی متخصص وجود دارد و اغلب نیروهای متخصصی که در امور مدیریتی این ناحیه دخالت دارند دارای تحصیلات معماری و عمران می باشند و در نتیجه اطلاعات کافی از منابع، عوامل اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی تأثیر گذار در آن ندارند و به امور مدیریتی آن یک بعدی می پردازند.

کمبود برخی تأسیسات و خدمات و عدم حفظ و نگهداری خدمات موجود توسط شهرداری ناحیه تاریخی از جمله مشکلات دیگری است که باعث گردیده تا بهداشت عمومی محلات مورد تهدید واقع شود و نزدیک به ۷۰٪ از خانوارهای ناحیه تاریخی کمبود و یا نبود خدمات تأسیسات و تجهیزات شهری را به عنوان مشکل عمده خود ذکر کنند. به طور مثال، محلاتی چون فهادان عملاً فاقد هرگونه تأسیسات و تجهیزات شهری هستند، چنین عواملی در درجه اول سبب گریز ساکنین می گردد و عدم تمایل مردم به جزئی ترین سرمایه گذاری ها را نیز به دنبال دارد.

بر مشکلات فوق می توان مسائل و مشکلات جمعیتی، ساختار قومی، ساختار اقتصادی، مسئله وقف، عدم بضاعت مالی ساکنین ناحیه تاریخی در نوسازی آن، عدم سرمایه گذاری دولت و بخش خصوصی در این ناحیه، پایین بودن ارزش املاک، فرسودگی بناها و ... اضافه نمود.

نتیجه گیری و پیشنهادات

هر چند ناحیه تاریخی شهر یزد از نظر مدیریتی دارای مشکلاتی چون ضعف عواملان تصمیم گیری (تعدد دستگاه های مؤثر در امر مدیریت، عدم اقتدار شهرداری ناحیه تاریخی، عدم مشارکت بخش خصوصی و مردمی، کمبود نیروی انسانی متخصص و...)، فقدان اسناد و ابزار کارآمد تصمیم گیری و ... می باشد، ولی وجود نیروهای متخصص در سطح شهر یزد، فعال شدن شورای شهر یزد، بازسازی بخشی از محلات بافت قدیم، فعالیت دفاتر مختلف اداری و خصوصی در زمینه مدیریت و برنامه ریزی ناحیه تاریخی بخشی از امکانات و قابلیت هایی است که می تواند در بهبود عملکرد سیستم مدیریت شهری محدوده مؤثر باشد. در زیر ضمن بررسی مسائل و مشکلات، امکانات و پتانسیل های موجود بررسی شده و راهبردهای لازم ارائه گردیده است.

جدول ۳ - امکانات پتانسیل ها و راهبردها

مشکلات عمده در ساختار مدیریت شهری	تشریح مشکلات	ریشه‌یابی مشکلات	امکانات و پتانسیل‌ها	راهبردها
فقدان اسناد و ابزار کارآمد تصمیم‌گیری	سند توسعه ناحیه تاریخی جامعیت لازم ندارد و در مطالعات بیشتر به جنبه‌های کالبدی توجه شده است	عدم صلاحیت کافی علمی و حرفه‌ای مشاوران تهیه کننده اسناد توسعه ناحیه تاریخی	وجود نیروی متخصص برنامه‌ریز و طراحی شهری در سطح شهر یزد	استفاده از مشاوران حرفه‌ای و فنی محلی و بومی آشنا به ناحیه تاریخی
	سند توسعه ناحیه تاریخی در چارچوب اسناد فرادست توسعه شهری و منطبق بر ضوابط و خطوط هدایت کننده آنها تهیه نشده است	ضعف نظارت بر فعالیت مشاوران تهیه کننده اسناد ناحیه تاریخی	فعال شدن شورای شهر	تقویت سیستم مدیریت شهری
	در سند توسعه ناحیه تاریخی ضوابط و مقررات خاص توسعه ناحیه تاریخی تدوین نشده و تنها به تکرار ضوابط و مقررات مندرج در سند تفصیلی شهر یزد اکتفا شده است	ضعف اجرایی اسناد تهیه شده	مطالعه مجدد بخش‌هایی از ناحیه توسط شرکت مسکن‌سازان جهت توسعه ساخت و ساز	ایجاد کمیسیون تخصصی برای نظارت بر ناحیه تاریخی تهیه سند جامع و تفصیلی خاص ناحیه تاریخی تدوین ضوابط و مقررات خاص ناحیه تاریخی
مشکلات عمده در ساختار مدیریت شهری	تشریح مشکلات	ریشه‌یابی مشکلات	امکانات و پتانسیل‌ها	راهبردها
تعدد دستگاه‌های موثر در امر تصمیم‌گیری	در حال حاضر چندین نهاد رسمی به طور همزمان در امر تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی برای توسعه ناحیه تاریخی دخالت دارند که عبارتند از: شورای شهرسازی استان، شورای اسلامی شهر، شهرداری یزد، شهرداری ناحیه تاریخی، سازمان مسکن و شهرسازی و اداره میراث فرهنگی	- فقدان ساختار منسجم و سلسله مراتبی در امر برنامه‌ریزی و مدیریت توسعه ناحیه تاریخی و اغتشاش در ساختار روابط عناصر - عدم وجود چارچوب هماهنگ و مناسب برای تعیین مرز و حدود عملکرد عناصر ساختار برنامه‌ریزی و مدیریت توسعه ناحیه تاریخی	- فعال شدن شورای شهر - وجود تشکیلاتی در سطح ملی مانند دفتر بهسازی و نوسازی شهری، شرکت مسکن‌سازان و پژوهشکده میراث فرهنگی	- تقویت سیستم مدیریت ناحیه تاریخی - ایجاد هماهنگی بین دستگاه‌های موثر در امر برنامه‌ریزی ناحیه تاریخی - ایجاد کمیسیون‌های تخصصی مرکب از نمایندگان دستگاه‌های مختلف با اهداف و وظایف واحد و هماهنگ
عدم اقتدار و استقلال کافی شهرداری ناحیه تاریخی	- شهرداری ناحیه تاریخی یزد به منظور اجرای تصمیمات مندرج در سند توسعه ناحیه تاریخی نیاز به کسب مجوز از اداره میراث فرهنگی، اداره فرهنگ و ارشاد اسلامی، سازمان مسکن و شهرسازی استان و کسب اجازه مجدد از شهرداری یزد دارد. - اختیارات کافی به شهرداری ناحیه تاریخی داده نشده است.	- عدم واگذاری بسیاری از وظایف مربوط به برنامه‌ریزی و مدیریت توسعه ناحیه تاریخی به مجری - عدم استقلال مالی شهرداری ناحیه تاریخی و تأثیرپذیری زیاد از مداخلات نهادهای فرادست تأمین کننده بودجه - عدم صلاحیت علمی - فنی و حرفه‌ای نیروی انسانی مجری برنامه‌ها	- فعال شدن ناحیه تاریخی - وجود تسهیلات اعتباری در حمایت از ابتیه با ارزش در ناحیه تاریخی (جذب تبصره ۲۳ سازمان میراث فرهنگی)	- تقویت ساختار سازمانی شهرداری و ارائه اختیارات کافی به آن - استفاده از نیروهای متخصص در امر برنامه‌ریزی و اجرا

منابع و مأخذ:

- ۱- بارتولد (۱۳۳۲)، تذکره جغرافیای ایران.
- ۲- توسلی، محمود (۱۳۶۰)، ساخت شهر و معماری در اقلیم گرم و خشک ایران.
- ۳- سعیدنیا، احمد (۱۳۷۹)، مدیریت شهری.
- ۴- جعفری، جعفر بن محمد بن حسن (۱۳۷۷)، تاریخ یزد - به کوشش ایرج افشار.
- ۵- حائری، محمدرضا (۱۳۶۸)، طرحی از کالبد شهر ایرانی، بررسی گونه‌شناسانه بافت شهری در قرن چهاردهم هجری، خلاصه مقالات تداوم حیات در بافت‌های قدیمی شهرهای ایران، تهران.
- ۶- حبیبی، سیدمحسن و مقصودی، ملیحه، مرمتش هری (۱۳۸۱)، انتشارات دانشگاه تهران.
- ۷- دانشگاه تهران، دانشکده هنرهای زیبا (۱۳۵۲)، طرح جامع شهر یزد، تهران.
- ۸- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور (۷۲-۱۳۶۸)، پیوست قانون برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران.
- ۹- قبادیان، عطاء... (۱۳۶۴)، سیمای طبیعی استان یزد در ارتباط با مسائل کویری، انتشارات دانشگاه جندی شاپور.
- ۱۰- کاتب، احمد (۱۳۳۵)، تاریخ جدید یزد.
- ۱۱- کلانتری خلیل‌آباد، حسین (۱۳۷۸)، برنامه‌ریزی مرمت ناحیه تاریخی شهر یزد، پایان‌نامه کارشناسی ارشد دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهیدبهشتی.
- ۱۲- مرکز آمار ایران (۱۳۵۵، ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵)، سرشماری عمومی نفوس و مسکن.
- ۱۳- مهندسان مشاور جبارنیا و همکاران (۱۳۷۲)، طرح تفصیلی بافت قدیم شهر یزد، تهران.
- ۱۴- مهندسان مشاور شهر بد (۱۳۶۱)، طرح تفصیلی شهر یزد، تهران.
- ۱۵- مطالعات میدانی، نگارنده.