

برنامه‌ریزی توسعه مجدد زمین در محله‌های بافت تاریخی (مطالعه موردی: محله زرتشتی‌ها در بافت تاریخی شهر یزد)

نجما اسمعیل پور*، فاطمه فروغی نسب**

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۳/۱۱

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۲/۰۳

چکیده

ثبت بافت تاریخی شهر یزد در مجموعه شهرهای میراث جهانی یونسکو، مطابق معیار سوم و پنجم فرهنگی یونسکو، در سال ۲۰۱۷ صورت گرفت. یکی از استراتژی‌های تداوم سکونت در آن، استفاده مجدد از آن دسته از اراضی است که پیشتر تحت استفاده بوده و امروز به صورت زمین افتاده یا اراضی تحت ساختمان‌های مخروبه و متروکه به فضاهای ناکارآمد تبدیل شده است. هدف پژوهش، در مرحله اول، اولویت‌بندی محله‌های بافت تاریخی یزد از حیث میزان پتانسیل این اراضی برای توسعه مجدد و سپس ارائه برنامه ارتقای کارایی در استفاده از آنها را در پهنه (محله) دارای بیشترین قابلیت است. سنجش میزان پتانسیل اراضی با کاربست روش تصمیم‌گیری چندمعیاره ANP و برنامه‌ریزی استفاده مجدد اراضی در پهنه دارای بیشترین قابلیت به روش برنامه‌ریزی راهبردی انجام شده است. بنا بر یافته‌های پژوهش، تمام محله‌های بافت تاریخی شهر یزد، دارای سهم قابل ملاحظه‌ای از اراضی واجد ارزش توسعه مجدد در لبه و درون خود هستند. محله زرتشتی‌ها به واسطه «مطلوبیت اجتماعی، توان اقتصادی به‌ویژه در حوزه گردشگری و دسترسی مناسب‌تر» دارای پتانسیل بیشتری برای توسعه مجدد است. همچنین کاربری‌های مناسب پیشنهادی در اراضی دارای قابلیت توسعه و نیز راه کارهای رونق زندگی در محله زرتشتیان ارائه شده است. پژوهش، نمونه کاربست برنامه‌ریزی توسعه مجدد اراضی ناکارآمد در بافت‌های تاریخی و قدیمی را نشان می‌دهد.

واژگان کلیدی: برنامه‌ریزی توسعه مجدد زمین، اولویت‌بندی پتانسیل اراضی، محله زرتشتی‌ها، بافت تاریخی و شهر جهانی یزد.

۱- پژوهش حاضر، از پایان نامه کارشناسی ارشد فاطمه فروغی نسب با عنوان «راهبردهای ارتقاء کارایی استفاده از زمین شهری در بافت تاریخی شهر یزد با تاکید بر توسعه مجدد زمین» که به راهنمایی نویسنده اول انجام شده، استخراج شده است.

**نویسنده مسئول: استادیار گروه شهرسازی، دانشگاه یزد، ایران

*دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری، دانشگاه یزد، ایران

موضوع برنامه‌ریزی توسعه مجدد اراضی در چند دهه اخیر به تدریج از کشورهای غربی به سایر کشورهای جهان راه یافته است (ر.ک: Loures, 2015; Gao et al, 2018). توسعه مجدد اراضی دارای قابلیت، فرصت‌هایی را برای افزایش عرضه خانه‌های جدید، بهبود زیرساخت‌ها و امکانات مورد نیاز برای توسعه جوامع پایدار فراهم می‌کند (ر.ک: شاکری و منصفی پراپری، ۱۳۹۹). اراضی و فضاهای رها شده اما دارای قابلیت توسعه مجدد، یکی از چالش‌های عمده برای شهرهای قدیمی به‌ویژه از نظر مالی محسوب می‌شود (ر.ک: Kim et al, 2020; Kim et al, 2018). تجمع اراضی رها شده و فضاهای غیر مولد ناشی از گسترش شهرها می‌تواند به زوال شهری و ایجاد کچلی شهری منجر شود (Zhanget al, 2015; Newman & Kim, 2017; Kim et al, 2020). اگر این اراضی برای مدت طولانی باقی بمانند، می‌توانند موجب بروز و افزایش ناامنی اجتماعی، کاهش کیفیت زندگی و آلودگی بصری در پیرامون (ر.ک: Kivell, 1993) و حتی موجب گسترش مشکلات به قطعات چسبیده به خود شوند. از این‌رو توجه به تغییر شرایط آنها در جهت ارتقای کارایی‌شان از طریق برنامه‌ریزی توسعه مجدد، ضروری است.

شهر یزد که از گذشته دور تا نیم قرن پیش، شاهدی زنده بر استفاده هوشمندانه انسان از منابع محدود آب و خاک در یک گستره بیابانی بوده (یزدگرد و دیگران، ۱۴۰۰)، بیش از پنج دهه است که تقابل با شرایط زیستی خود را آغاز کرده است. توجه به روند رشد مساحت شهر یزد در نیم قرن گذشته نشان می‌دهد که از سال ۱۳۳۵-۱۳۵۰، شهر سالانه ۲-۳٪ گسترش داشته و طی سه دهه بعد (۱۳۸۰-۱۳۵۰) میانگین رشد مساحت شهر سالانه حدود ۸ درصد افزایش یافته است (شماعی، ۱۳۸۲: ۲۲). در فاصله سال‌های ۱۳۵۵-۱۳۶۵، وسعت شهر سه برابر شده و مجدداً محدوده سال ۱۳۶۵ شهر، در ده‌ساله ۱۳۶۵-۱۳۷۵ باز هم سه برابر گردید (تقوایی و سرایی، ۱۳۸۵: ۱۴۷؛ عزیزپور و اسمعیل‌پور، ۱۳۸۸: ۱۰۹). به این ترتیب در مجموع طی دوره ۱۳۴۵-۱۳۹۵ مساحت شهر تقریباً ۱۹٫۵ برابر شده، در حالی که طی همین سال‌ها، جمعیت شهر حدود ۶٫۵ برابر شده است (رسولی و شیرمحمدی، ۱۳۹۹: ۲۷۸).

در نتیجه اکنون ۵۸۷۲/۷۹ هکتار معادل حدود ۴۳/۷۸ درصد از مساحت شهر را اراضی غیرفعال تشکیل می‌دهد. گزارش جمعیت و تراکم شهرهای جهان در سال ۲۰۱۶، در فهرست ۱۰۲۲ تایی خود، به شانزده شهر ایران در فهرست اشاره کرده است که در این میان، یزد به عنوان یکی از شهرهای مناطق خشک با میزان تراکم ۳۱۰۰، کمترین مقدار تراکم را در میان

شهرهای ایران داشته است (رسولی و شیرمحمدی، ۱۳۹۹: ۲۷۸). ضمن آنکه در پی گسترش سریع شهر، حرکات جمعیتی از مرکز و محدوده بافت تاریخی شهر به سمت پیرامون شهر شکل گرفته (اسمعیل‌پور و عزیزپور، ۱۳۸۸: ۱۰۹) و بر اثر آن، اراضی رها شده و تحت ساختمان‌های مخروبه و متروکه غیرفعال هم در آن رو به افزایش گذارده است (عزیزی و آراسته، ۱۳۹۱: ۱۰۶).

محدوده ۶۶۵ هکتاری بافت قدیمی و تاریخی شهر که نشان‌دهنده هویت شهر است و تا چند دهه قبل، پاسخگو به سلسله‌مراتب نیازهای ساکنان خود بوده است، در پی تحولات فن‌شناختی و تغییر در نیازهای زیستی، اجتماعی و اقتصادی، اکنون فاقد عملکرد قوی و لازم است (زنگی‌آبادی و دیگران، ۱۳۹۴: ۱۳۲؛ سرایی و علیان، ۱۳۹۴: ۸۲). اما درمقابل، به جهت موقعیت جغرافیایی خود، دسترسی و برخورداری از تأسیسات زیربنایی و خدمات شهری، دارای ظرفیت‌ها و توان بالا برای بازتوسعه است. تاکنون پژوهش‌های زیادی درباره ارزیابی اراضی دارای پتانسیل توسعه مجدد انجام شده و هرکدام شاخص‌های متعددی را در نظر گرفته‌اند (جدول شماره ۱).

این پژوهش سعی دارد تا با جمع‌بندی شاخص‌ها و افزودن شاخص‌های مناسب برای ارزیابی اراضی دارای پتانسیل توسعه مجدد، به سنجش وضعیت اینگونه اراضی در بافت تاریخی شهر یزد دست یابد و با راه‌کارهای توسعه مجدد آنها از طریق برنامه‌ریزی در محله‌ای که دارای بیشترین پتانسیل است، از یکسو پاسخ مناسبی برای رونق بیشتر حیات و زندگی در این عرصه ثبتی یونسکو و از سوی دیگر، راه‌کاری برای تحدید توسعه برون‌زای شهر یزد فراهم کند.

مبانی نظری

مفهوم اراضی دارای پتانسیل توسعه مجدد^۱، شامل اراضی رها شده، خالی، آلوده، متروکه یا کمتر مورد استفاده (Loures & Vaz, 2018) است که کاربری سابق آن تغییر کرده و اکنون کمتر فعال است (عبدی و مهدی‌زادگان، ۱۳۹۰: ۲۴) و یا اکنون به صورت رها شده و فاقد کاربری است و بیشتر شامل اراضی مراکز شهرهاست (Ahmad et al, 2018: 6) که برای استفاده دوباره و فعال، نیاز به مداخله در آن وجود دارد (طیبیان و غنی، ۱۳۹۴: ۹۴۵؛ Pizzol et al, 2016: 178; Moštadi & Biara, 2019: 167; 27). (Abdelrahman, 2016: 27).

توسعه مجدد، عمل و فرایند جایگزینی، تغییر دادن یا استفاده دوباره از زمین‌هایی است که یا قبلاً دارای کاربری بوده و اکنون فاقد هرگونه فعالیت یا کاربری -اعم از آلوده‌کننده یا فاقد آلودگی- باشند و یا زمین‌هایی که در حال حاضر تحت ساختمان‌های

اهمیت تاریخی (7: Duilic & Krkljes, 2014)، ایجاد مکان‌هایی برای تعاملات اجتماعی، کار و (انجم شعاع و دیگران، ۱۳۹۸: ۶۹؛ مالیاتی و بهبود امنیت عمومی (تقوایی و دیگران، ۱۳۹۵: ۱۶) و ایجاد محرک برای توسعه‌گرها، همراه است (نوریان و نتاج، ۱۳۹۵: ۲۹). بنابراین این سیاست را می‌توان برای اهداف مختلف در شهرهای سراسر جهان به کار گرفت.

معیارهای سنجش میزان پتانسیل اراضی دارای قابلیت توسعه مجدد

در برنامه‌ریزی توسعه مجدد از مهم‌ترین عواملی که می‌تواند تأثیر بسزایی در میزان موفقیت برنامه داشته باشد، انتخاب اراضی با بیشترین پتانسیل است. در مواردی مانند بافت تاریخی شهر یزد، که تعداد اراضی دارای پتانسیل توسعه مجدد وجود دارد نیز این اهمیت دوچندان می‌شود. جدول شماره ۱، معیارهای سنجش پتانسیل توسعه مجدد اراضی محلات بافت تاریخی شهر یزد و ارزش هر کدام را نشان می‌دهد. جدول ذکر شده، حاصل بررسی پیشنهادیه پژوهش‌های مرتبط، تدقیق معیارها با توجه به شرایط بافت تاریخی شهر یزد و همچنین ارزش‌گذاری معیارها توسط متخصصان رشته برنامه‌ریزی شهری است.

مخروبه و متروکه - اعم از مسکونی یا غیرمسکونی - است و اکنون غیرمولد هستند (ر.ک: طبیبیان و غنی، ۱۳۹۴؛ Clarke et al, 2019) و مجموعه سیاست‌ها و فعالیت‌هایی است که در مواجهه با فرسودگی کالبدی در شهرها انجام می‌شود. فرایندی که برای باززنده‌سازی زیر بناهای کالبدی، اقتصادی و اجتماعی شهر استفاده می‌شود و پیش‌زمینه آن به دهه ۱۹۳۰ بازمی‌گردد (برک‌پور و بهرامی، ۱۳۹۰: ۳).

استفاده از این رویکرد در اراضی صنعتی رها شده مانند توسعه مجدد محله بلوال در جنوب غرب شهر لوزانمبورگ، جایی که نزدیک به یک‌چهارم از مساحت محله را کارخانه‌های قدیمی فولاد تشکیل می‌دهد (Glumac & Decoville, 2020: 4) و توسعه مجدد ایستگاه آتلانتیک در آتلانتا که از کارخانه فولاد ۵۵ هکتاری به منظور جلوگیری از گسترش شهر استفاده شده است (8: Duilic & Krkljes, 2014)، از ابتدا بسیار مورد توجه بوده است، اما رویکرد توسعه مجدد در موارد متعدد و با ویژگی‌های مختلف به کار برده شده است. از نمونه‌های انجام شده در نمونه‌های با ماهیت تاریخی می‌توان به مرکز تفریح کلرادو در کالیفرنیا (Zhou, 2019: 24) و همچنین هوته ولکلینگر^۱ در کشور آلمان که منطقه ۱۲۰ هکتاری تاریخی که عضو فهرست میراث جهانی می‌باشد و در محدوده مرکز هنری، صنعتی و فرهنگی و موزه صنعت ایجاد شده، اشاره کرد (Ferber & Grimski, 2002: 39). ایجاد پارک الازهر قاهره در زمینی که پانصد سال محل دفن زبانه بوده و همچنین یک پارک بین‌المللی در ورودی جنوبی اسکندریه به مساحت ۵۱۸.۷۰۰ مترمربع که محدوده به محل انباشت زبانه تبدیل شده بود (Ibrahim et al, 2020: 1915)، موجب ارتقا وضعیت زیست و سکونت در محدوده شده است (Abd Elrahman, 2016: ر.ک).

کاربری‌های متروکه و زمین‌های بلااستفاده نیز از دیگر نمونه‌های اراضی دارای پتانسیل توسعه مجدد هستند. پارک میزنر در فلوریدا، جایی که پیشتر یک مرکز خرید متروکه بود (Zhou, 2019: 24) و شهرک کویین در اراضی تحت ساختمان‌های متروکه در مرکز شهر بوداپست مربوط به ۱۱۰۰ واحد مسکن اجتماعی قبل از جنگ جهانی دوم (Scholl et al, 2018)، از دیگر نمونه‌های موفق توسعه مجدد اراضی بلااستفاده و متروکه‌اند.

مرور تجارب موجود، حاکی از این است که بازتوسعه این اراضی با مزایای متعدد از جمله کاهش رشد افقی شهر، ایجاد رشد اقتصادی و اشتغال (7: Duilic & Krkljes, 2014) ایجاد مکان‌های باکیفیت، افزایش حضورپذیری و ارزش املاک، نیاز به سرمایه کمتر به دلیل کاهش هزینه‌های ناشی از زیرساخت، پشتیبانی مالی جامعه محلی و چرخه عمر طولانی‌تر ساختمان‌های با

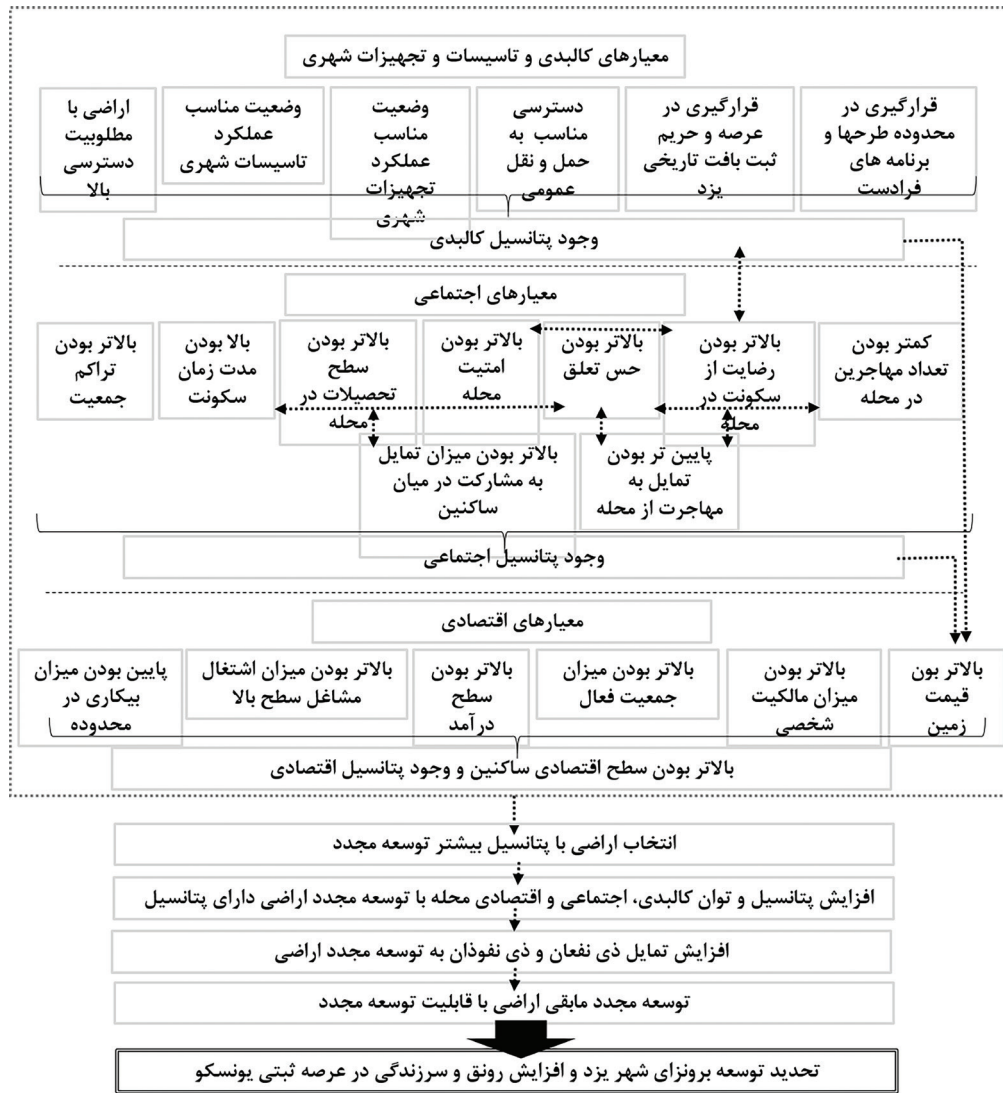


جدول ۱- معیارهای سنجش میزان پتانسیل اراضی دارای قابلیت توسعه مجدد در محله‌های بافت تاریخی شهر یزد

منبع	وزن	معیار	بعد	منبع	وزن	معیار	بعد
Burinskienè et al,2017	۰۳.۰۰	میزان بیکاری	اقتصادی	Novosak et al,2013 سعیدی رضوانی و کاظمی، ۱۳۹۰؛ رهنما و خاکپور، ۱۳۹۴؛ قدسی و نسترن، ۱۳۹۴	۰۳.۰۰	مطلوبیت دسترسی	
سعیدی رضوانی و کاظمی، ۱۳۹۰؛ Hammond et al,2021 ;Cappai et al,2019 Fouly & Hammam,2020							
داداشپور و دیگران ۱۳۹۳؛ انصاری و تاج‌الدین، ۱۳۹۳؛ حسینی و دیگران، ۱۳۹۱؛ تقوایی و دیگران، ۱۳۹۵؛ Hammond et al,2021 Fouly& Hammam,2020	۰۵.۰۰	تمایل به مشارکت		Cappai et al,2019	۱.۰۰	دسترسی به حمل و نقل عمومی	کالبدی و تأسیسات و تجهیزات شهری
اضافه‌شده به دلیل تأثیر بر حس تعلق و میزان مشارکت	۰۳.۰۰	تمایل به مهاجرت			۱.۰۰	عرصه و حریم ثبت بافت تاریخی	
حسینی و دیگران، ۱۳۹۱	۰۱.۰۰	مدت زمان سکونت		قدسی و نسترن، ۱۳۹۴؛ داداشپور و دیگران، ۱۳۹۳	۰۱.۰۰	وضعیت عملکرد تجهیزات شهری	
انصاری و تاج‌الدین، ۱۳۹۳	۰۲/۰	سطح تحصیلات			۰۲.۰۰	قرارگیری در مسیرهای گردشگری مهم	
Burroughs,2015 Cappai et al,2019 Burinskienè et al,2017	۱.۰۰	امنیت		اضافه‌شده به دلیل ویژگی نمونه موردی	۰۲.۰۰	طرح‌ها و برنامه‌های فرداست	
داداشپور و دیگران، ۱۳۹۳؛ تقوایی و دیگران، ۱۳۹۵ احمدی و دیگران، ۱۳۹۲	۰۶.۰۰	حس تعلق			Burroughs2015 داداشپور و دیگران، ۱۳۹۳	۱.۰۰	
بهرامپور و مدیری، ۱۳۹۴	۰۴.۰۰	رضایت از سکونت		Cappai et al,2019	۰۵.۰۰	نوع شغل	اقتصادی
اضافه‌شده به دلیل تأثیر بر حس تعلق و میزان مشارکت	۰۱.۰۰	تعداد مهاجران			;Cappai et al,2019 Burinskienè et al,2017	۰۳.۰۰	
Novosak et al,2013 Fouly& Ham- mam,2020 سعیدی مفرد، ۱۳۹۹	۱.۰۰	نوع مالکیت		اضافه‌شده به دلیل ویژگی نمونه موردی	۰۲.۰۰	میزان جمعیت فعال	

شکل شماره (۱)، چارچوب کلی سنجش پتانسیل اراضی دارای قابلیت توسعه مجدد و چگونگی تأثیر این سنجش بر تحدید توسعه برون‌زای شهر یزد و افزایش رونق و سرزندگی محدوده ثبتی را نشان می‌دهد.





شکل ۱- چارچوب کلی سنجش پتانسیل اراضی دارای قابلیت توسعه مجدد

روش پژوهش

در این پژوهش کمی و کیفی، دو بخش اصلی وجود دارد. در بخش اول، اراضی محله‌های بافت تاریخی از حیث پتانسیل اراضی دارای قابلیت توسعه مجدد، به منظور انتخاب محله‌ای که دارای بیشترین قابلیت توسعه مجدد هست، اولویت‌بندی شده و در بخش دوم، برنامه‌ریزی راهبردی توسعه مجدد زمین در محله منتخب انجام شده است. برای اولویت‌بندی محله‌های بافت تاریخی از حیث پتانسیل اراضی دارای قابلیت توسعه مجدد، لازم بود سه گام پیش‌نیاز و مقدماتی برداشته شود. از این رو با رجوع به پیشینه پژوهش‌های مرتبط و تواتر معیارهای مورد استفاده آنها (گام پیش‌نیاز اول) و نیز در نظر گرفتن شرایط محله‌های بافت تاریخی شهر یزد، معیارهای مناسب برای اولویت‌بندی را معین کردیم (گام پیش‌نیاز دوم). سپس ارزش هر یک از معیارها

را به کمک نظر متخصصان رشته برنامه‌ریزی شهری و استفاده از روش تصمیم‌گیری چندمعیاره ANP تعیین کردیم (گام پیش‌نیاز سوم) (به جدول شماره ۱ مراجعه شود). داده‌های مربوط به معیارهای کالبدی از نقشه GIS و داده‌های مربوط به سایر معیارها از «نتایج عمومی نفوس و مسکن شهر یزد» و گزارش «طرح حفاظت جامع بافت تاریخی شهر یزد» استخراج شده است. تحلیل داده‌ها در نرم‌افزار ArcGIS و رتبه‌بندی محله‌ها به روش ANP و با استفاده از نرم‌افزار Super Desicion انجام شده است. از آنجا که در روش ANP، ادغام این روش با نرم‌افزار Arc GIS آسان است، استفاده از آن در شرایطی که با تعدد معیارها مواجه باشیم، وجود دارد. امکان ارتباط متقابل میان شاخص‌ها و معیارها نیز وجود دارد. وبالاخره به واسطه سادگی، انعطاف‌پذیری روش و امکان‌پذیری معیارهای کمی و کیفی به طور همزمان

و قابلیت بررسی سازگاری در قضاوت‌ها، برای رتبه‌بندی اراضی از این شیوه استفاده شده است.

برنامه‌ریزی استراتژیک به عنوان یک طرح واحد و جامع که موضوعات را به هم متصل می‌کند، تعریف می‌شود (Soliman, 2018). بنابراین برای انجام بخش دوم پژوهش، از این روش برنامه‌ریزی به منظور دستیابی به سیاست‌های مؤثر و کاربردی توسعه مجدد محله زرتشتی‌ها استفاده شده است. با توجه به انعطاف‌پذیری فرایند برنامه‌ریزی استراتژیک و مطالعه ادبیات پژوهش، فرایند راهبردی اتخاذ شده به شرح شکل (۲) می‌باشد (ر.ک: Vallejo et al, 2017).

مرحله اول: سنجش وضعیت محله زرتشتی‌ها که در آن پس از گردآوری وضعیت موجود محله در ابعاد مختلف از فن سوات برای تجزیه و تحلیل داده‌ها استفاده شده است. طی این مرحله، ضعف‌ها و قوت‌های درون محله و تهدیدها و فرصت‌های بیرونی و پیش روی محله زرتشتی‌ها در آینده در قالب جدول سوات

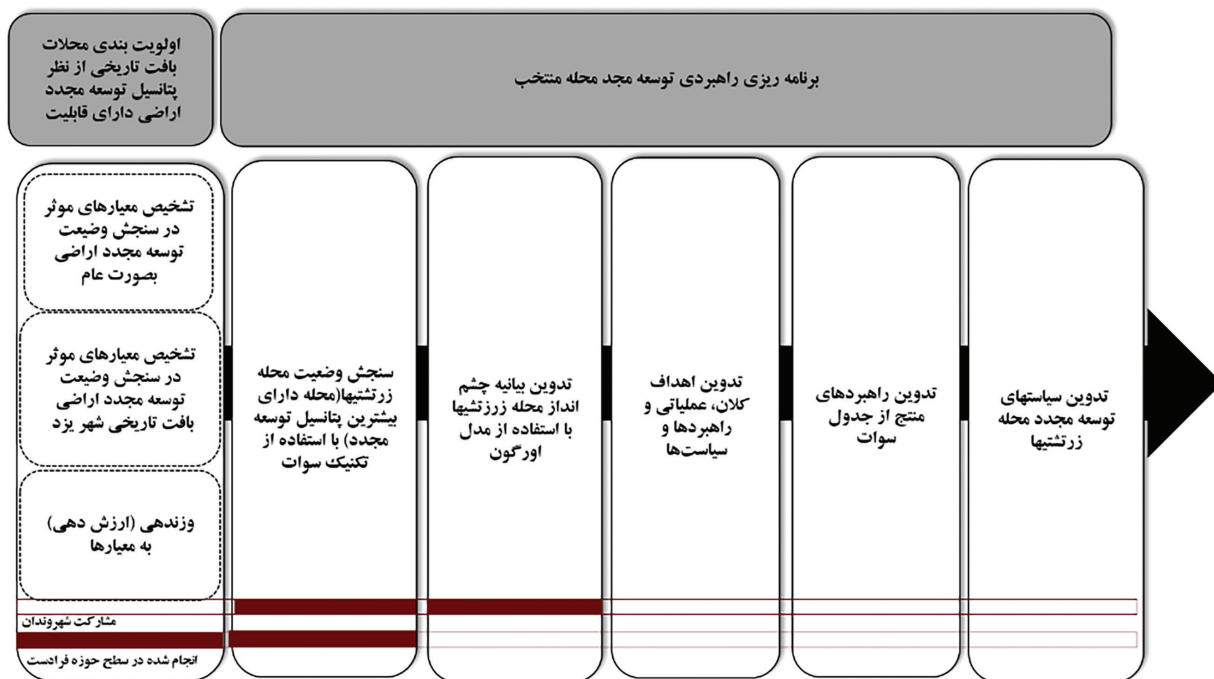
خلاصه شده است.

مرحله دوم: تدوین بیانیه چشم‌انداز محله زرتشتی‌ها که در آن از روش چشم‌اندازسازی ارگون استفاده شده است. بیانیه چشم‌انداز محله حاصل مشارکت ساکنان، گردشگران، کارشناسان پایگاه میراث فرهنگی و شهرداری یزد و شهرداری منطقه تاریخی یزد است که با استفاده از روش مصاحبه و پرسشنامه تدوین شده است.

مرحله سوم: تدوین اهداف کلان و عملیاتی بر اساس بیانیه چشم‌انداز

مرحله چهارم: تدوین راهبردها که در آن برای هر هدف عملیاتی، یک یا چند راهبرد مناسب تدوین شده است.

مرحله پنجم: تدوین سیاست‌های توسعه مجدد اراضی محله زرتشتی‌ها که در آن برای هر راهبرد، یک یا چند سیاست تشخیص و ارائه شده است.



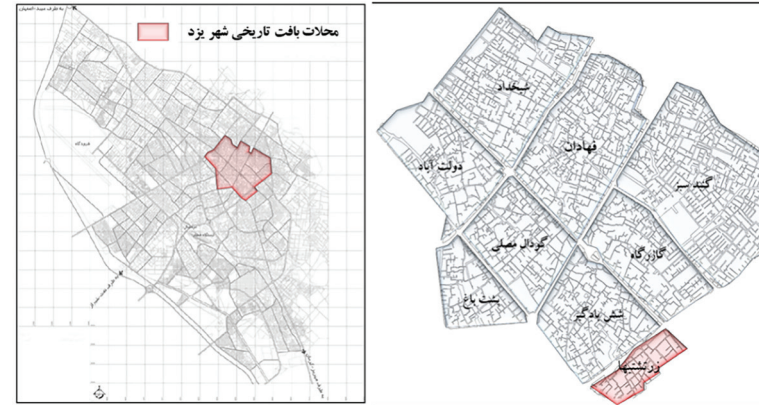
شکل ۲- گام‌های مختلف فرایند برنامه‌ریزی راهبردی توسعه

مجدد اراضی در محله زرتشتی‌ها

معرفی قلمرو پژوهش

بافت تاریخی شهر یزد، با مساحت ۶۶۵ هکتار از ۹ محله اصلی و ۴۹ زیرمحله تشکیل شده (زارعیان و دیگران، ۱۳۹۹) و محله زرتشتی‌ها با وسعت ۲۶،۳۵ هکتار، یکی از کانون‌های جمعیتی اقلیت مذهبی آیین زرتشت در این بافت ارزشمند تاریخی است. در حال حاضر

۲،۵۷ هکتار، معادل ۱۲،۵۳ درصد این محله را اراضی رهاشده یا تحت ساختمان‌های متروکه و مخروبه‌ای تشکیل می‌دهد که هر یک به صورت متفاوت حائز شرایط برای توسعه مجدد و تأمین نیازمندی‌های ساکنان محله هستند. شکل شماره (۳)، موقعیت این محله را در بافت تاریخی و شهر یزد نشان می‌دهد.

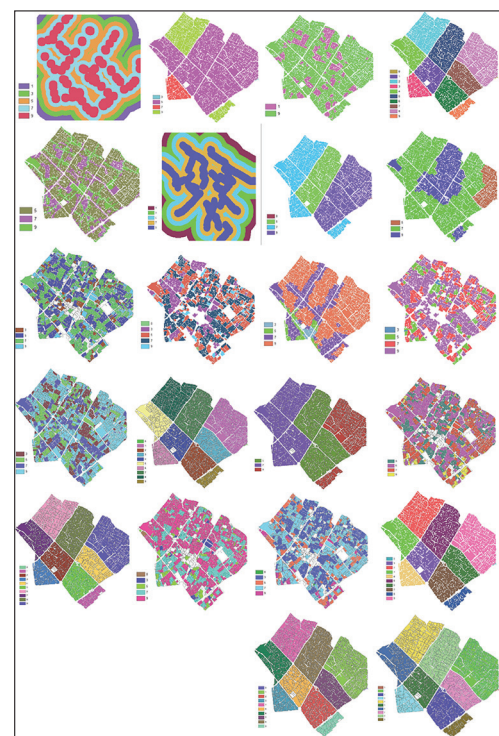


شکل ۳- موقعیت محله زرتشتی‌ها در بافت تاریخی شهر یزد

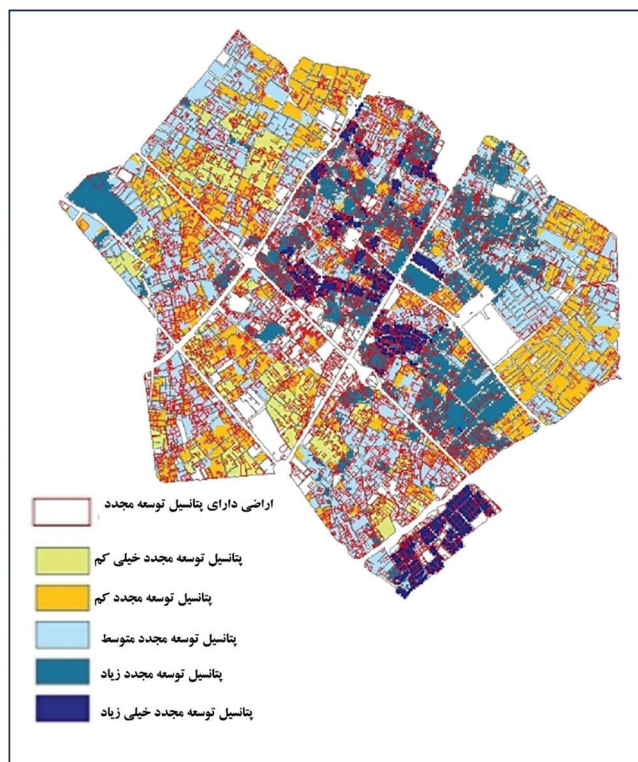
تجزیه و تحلیل و یافته‌های پژوهش

در این مرحله برای اولویت‌بندی محله‌های بافت تاریخی شهر یزد از حیث برخورداری هر محله از میزان اراضی دارای بیشترین قابلیت توسعه مجدد، ابتدا در محیط Arc GIS، نقشه‌های کلاسه‌بندی برای هر معیار مندرج در جدول شماره (۱) تهیه شده است (نقشه‌های مندرج در شکل ۴).

در شکل شماره (۴)، عناوین نقشه‌ها به ترتیب از راست به چپ: نقشه کلاسه‌بندی معیار رضایت از سکونت در محله، کلاسه‌بندی معیار مطلوبیت دسترسی، کلاسه‌بندی معیار وضعیت عملکرد تأسیسات شهری، کلاسه‌بندی معیار دسترسی به حمل‌ونقل عمومی، کلاسه‌بندی عرصه و حریم ثبت بافت تاریخی شهر یزد، کلاسه‌بندی معیار وضعیت عملکرد تجهیزات شهری، کلاسه‌بندی معیار قرارگیری در مسیرهای گردشگری مهم، کلاسه‌بندی معیار قرارگیری در محدوده طرح و برنامه فرادست، کلاسه‌بندی میزان بیکاری، کلاسه‌بندی قیمت زمین، کلاسه‌بندی نوع سکونت، کلاسه‌بندی میزان جمعیت فعال، کلاسه‌بندی تعداد مشاغل با سطح بالا، کلاسه‌بندی معیار سطح درآمد، کلاسه‌بندی معیار تمایل به مشارکت، کلاسه‌بندی معیار تراکم جمعیت، کلاسه‌بندی معیار امنیت، کلاسه‌بندی معیار سطح سواد، کلاسه‌بندی تعداد مهاجران، کلاسه‌بندی معیار مدت‌زمان سکونت، کلاسه‌بندی محله‌ها بر اساس تمایل به مهاجرت، کلاسه‌بندی محله‌ها بر اساس میزان حس تعلق است. پس از تهیه نقشه‌های کلاسه‌بندی معیارهای مؤثر بر سنجش قابلیت توسعه مجدد اراضی بافت تاریخی، هر کدام از معیارها (مطابق با جدول ۱) وزن‌دهی شده و پس از روی هم‌گذاری لایه‌ها، نقشه پتانسیل توسعه مجدد اراضی بافت تاریخی شهر یزد حاصل شده است (شکل ۵).



شکل ۴- نقشه‌های پتانسیل محله‌های بافت تاریخی شهر یزد از حیث اراضی دارای قابلیت توسعه مجدد به تفکیک معیارهای مؤثر (ارقام موجود در راهنمای نقشه‌ها، بیانگر ارزش هر لایه با استفاده از روش تصمیم‌گیری ANP می‌باشد).



شکل ۵- نقشه سطح پتانسیل هر یک از قطعات زمین برای توسعه مجدد در محله‌های بافت تاریخی شهر یزد بر مبنای تمام معیارها

خوشبختانه در بسیاری از کشورها، رویکردها و تلاش‌های بسیار و نوین برای ادغام موجودی اراضی رهاشده و فضاهای غیرمولد و تبدیل آنها از طریق سیاست‌های کاربری زمین و نیز تدوین چشم‌انداز رشد شهرها در حال شتاب گرفتن است (New- man & Kim, 2017; Pan et al, 2019). پژوهشگران، برنامه‌ریزان و مدیران شهری باید علاوه بر تعیین مشخصات کمی و کیفی این اراضی، برای پیشگیری از زوال رو به رشد مراکز شهرهای تاریخی، تهیه برنامه باز توسعه آنها را در دستورکار خود قرار دهند.

مرحله اول: سنجش وضعیت

سنجش وضعیت محله زرتشتی‌ها به روش سوات انجام شده است. سوات از جمله ابزاری است که در مرحله توسعه استراتژی برای تجزیه و تحلیل فرصت‌ها و تهدیدهای محیط و نقاط ضعف و قوت سازمان استفاده می‌شود. جدول شماره (۳)، عوامل درونی و بیرونی مؤثر بر توسعه مجدد اراضی محله زرتشتی‌ها را نشان می‌دهد.

بر اساس نقشه بالا، اراضی محله زرتشتی‌ها و فهادان به دلیل برتری در معیارهایی نظیر وجود عناصر تاریخی، بالاتر بودن سطح سواد، حس تعلق به محله، دسترسی مناسب و رضایت از سکونت در محله، دارای پتانسیل بیشتر توسعه مجدد هستند. جدول شماره (۲)، مساحت و درصد اراضی دارای پتانسیل کم تا زیاد در هر محله را نشان می‌دهد.

جدول ۲- مساحت و درصد اراضی دارای قابلیت توسعه مجدد به تفکیک محله

نام محله	قابلیت توسعه مجدد اراضی									
	خیلی زیاد		زیاد		متوسط		کم		خیلی کم	
	درصد	هکتار	درصد	هکتار	درصد	هکتار	درصد	هکتار	درصد	هکتار
زرتشتی‌ها	۰	۰	۱۵٫۶۳	۲٫۵۹	۵٫۱۷	۱٫۶	۰	۰	۰	۰
فهادان	۰٫۱۶	۰٫۲۰	۰٫۱۸	۳۳٫۲	۲۱٫۱۵	۲۱٫۳۲	۲۰	۵٫۶	۲۰	۲۰٫۱۶
گازرگاه	۴۸٫۹	۶٫۷۳	۵۷٫۸۵	۳۰٫۵۷	۱۰٫۵۵	۱۰٫۵۵	۱۲٫۰۵	۶٫۷۳	۶٫۷۳	۴۸٫۹
گنبدسبز	۱٫۱۶	۱٫۱۲	۳۷٫۵۹	۲۸٫۵۲	۳۳٫۴۱	۳۳٫۵۳	۳۶٫۶۱	۳۷٫۹۰	۱۱٫۱۲	۱۱٫۱۶
شش بادگیر	۱۰٫۶۶	۱۰٫۶۶	۳۳٫۸	۴٫۶۶	۵۷٫۸۱	۳۹٫۹۳	۱۲٫۱۶	۶٫۳۰	۲۰٫۵۹	۱۰٫۶۶
دولت آباد	۰	۰	۸٫۸۲	۲۰٫۸	۵۳٫۵۳	۲۵٫۲	۳۳٫۵۳	۱۱٫۳۳	۱۲٫۰۹	۵٫۵۹
شیخداد	۰	۰	۱٫۶۵	۱٫۳۳	۱۱٫۱۱	۳۳٫۶۶	۹٫۱۶	۳۳٫۸۱	۱۰٫۲	۱۴٫۴۰
پشت باغ	۰	۰	۰	۰	۱۰۰٫۳	۹٫۳۳	۹٫۸۱	۱۵٫۱۲	۱۸٫۸۸	۵٫۷
گودال محلی	۰	۰	۵۰٫۶	۱٫۸	۱۱٫۹۷	۴٫۴۶	۳۰٫۹	۱۳٫۵۵	۴۳٫۴	۱۵٫۹۵

*در محاسبات فوق کاربری‌های خاص، لحاظ نشده است.

جدول ۳- عوامل درونی و بیرونی مؤثر بر توسعه مجدد اراضی محله زرتشتی ها

کالبدی (P)	قوت (S)	S1: وجود عناصر ثبتی و میراثی با ارزش درون محله و سایر محله‌های عرصه ثبتی S2: مناسب بودن وضعیت محله از نظر دسترسی به حمل و نقل عمومی S3: قرارگیری محله در کنار راه‌های شریانی و مهم S4: قرارگیری محله هم در کنار یکی از مسیرهای اصلی تجاری شهر (خیابان کاشانی) و هم نزدیکی به بازار اصلی و قدیم S5: عبور مسیرگردشگری از داخل محله
	ضعف (W)	W1: وجود ساختمان‌های مخروبه و متروکه متعدد در محله و محله‌های مجاور W2: پایین بودن سرانه فضای سبز محله W3: ۴۵ درصد از محله تحت پوشش معابر باریک و تنگ با عرض کمتر از شش متر است. W4: پایین بودن سرانه کاربری ورزشی و تفریحی محله
	فرصت (O)	O1: وجود حوزه‌های فعالیتی مقیاس شهری در نزدیکی محدوده (درمانی و پزشکی، طلا و جواهر، پوشاک و...) O2: قرارگیری محله در دل بافت تاریخی شهر O3: امکان تجمع زمینهای بایر و کاربری‌های غیرفعال و ناسازگار جهت تأمین کاربری‌های مورد نیاز O4: امکان تعریف پروژه‌های توسعه مجدد و محرک توسعه درون محله O5: دسترسی مناسب محله به حوزه‌های مهم فعالیتی و عملکردی شهر O6: وجود دانشکده هنر و معماری دانشگاه یزد در بافت تاریخی شهر یزد و نزدیک به محله
	تهدید (T)	T1: وجود سرزندگی و فعالیت‌های جاذب جمعیت در لبه معابر بافت تاریخی و زوال هر چه بیشتر محدوده‌های درونی محله‌ها T2: فرسودگی روزافزون کالبدی بافت تاریخی و محله T3: نوسازی‌های ناهماهنگ با کالبد محله
	قوت (S)	S1: ظرفیت توریست‌پذیری محله به‌ویژه در رابطه با وجود عناصر تاریخی- فرهنگی و مذهبی آیین زرتشت S2: بالا بودن میزان مالکیت زمین و مسکن در محله
	تهدید (T)	T1: ارزش پایین زمین نسبت به بسیاری از مناطق حاشیه و پیرامون شهر
اقتصادی (E)	ضعف (W)	W1: بالا بودن نرخ بیکاری در محله W2: هزینه بالای پروژه‌های مرمت، بهسازی و توسعه مجدد
	فرصت (O)	O1: همجواری محله با بازار مرکزی شهر O2: امکان احیا مشاغل و فعالیت‌های مرتبط با گردشگری و صنایع سنتی در محله و محله‌های بافت مجاور
	تهدید (T)	T1: ارزش پایین زمین نسبت به بسیاری از مناطق حاشیه و پیرامون شهر

اجتماعی (S)	قوت (S)	S1: بالا بودن میزان ساکنان بومی در محله S2: پایین بودن میزان تمایل به مهاجرت از محله در ساکنان بومی S3: بالا بودن سطح سواد در محله S4: سکونت قشر اجتماعی نسبتاً بالا در محله S5: همزیستی مسالمت‌آمیز زرتشتیان و مسلمانان S6: رضایت نسبی از سکونت در محله S7: بالا بودن حس تعلق ساکنان به محله S8: تمایل نسبی بالا به مشارکت در محله S9: احساس امنیت بالا در محله
	ضعف (W)	W1: پایین بودن نرخ رشد جمعیت در محله W2: پایین بودن تراکم جمعیتی W3: پایین بودن سطح سواد زنان نسبت به مردان W4: پیرو بودن جمعیت ساکن در محدوده W5: کاهش جدی سرزندگی محله در شب و افزایش ناامنی به علت فعالیت کاربری‌ها در روز W6: پایین بودن شأن و منزلت اجتماعی سکونت در محله
	فرصت (O)	O1: امکان توسعه شرایط همبستگی اجتماعی میان زرتشتیان و سایر ساکنان شهر O2: امکان ایجاد فعالیت‌های فرهنگی و خلاقانه با توجه به پیشینه فرهنگی و اصالت محله O3: همزیستی مسالمت‌آمیز و پرسابقه افراد با ملیت و ادیان مختلف در بافت تاریخی شهر یزد
	تهدید (T)	T1: تمایل مردم شهر به سکونت در بخش‌های نوساز و توسعه‌های جدید شهر T2: احتمال افزایش ناامنی در محدوده در صورت گسترش فرسودگی کالبدی و افزایش ابنیه مخروبه و متروکه T3: کاهش روز افزون منزلت اجتماعی بافت تاریخی در صورت تداوم افزایش سکونت افراد با قشر اجتماعی پایین
	تهدید (T)	S1: وجود ارتباط نهادی قوی و سازمان‌های مردم‌نهاد زرتشتی با یکدیگر
	ضعف (W)	W1: عدم توجه لازم و کافی مسئولان به پتانسیل اراضی بایر و ساختمان‌های مخروبه و متروکه در تأمین کاربری‌های لازم W2: نبود سازمان محلی متولی بهسازی و نوسازی بافت در محله
مدیریتی (M)	فرصت (O)	O1: روند افزایشی توجه مردم و مسئولان به بافت تاریخی شهر یزد و ارزش‌های آن پس از ثبت آن در یونسکو O2: ثبت جهانی بافت تاریخی شهر یزد
	تهدید (T)	T1: تلقی مردم از سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری به عنوان عامل بازدارنده T2: محدودیت‌های زیاد قوانین و مقررات سازمان میراث فرهنگی برای ساخت و ساز در محله T3: پایین بودن توان و استقلال مالی نهادهای مدیریت شهری T4: توجه پایین به محله و تمرکز توجه بر محله‌های با عناصر تاریخی بیشتر T5: موفقیت پایین طرح‌های شهری در چند دهه اخیر T6: گسترش معنیدار امکانات و طرح‌ها در محدوده عرصه ثبت جهانی بافت تاریخی و ایجاد نابرابری میان محدوده با سایر مناطق بافت تاریخی T7: نبود طرح و برنامه جامع و اختصاصی برای محله

مرحله دوم: تدوین بیانیه چشم‌انداز

همان‌طور که پیشتر نیز گفته شد، از روش برنامه‌ریزی راهبردی برای برنامه‌ریزی توسعه مجدد محله زرتشتی‌ها استفاده شده است و تدوین بیانیه چشم‌انداز، یکی از مهم‌ترین مراحل فرایند برنامه‌ریزی استراتژیک است. چشم‌انداز را به طور رسمی می‌توان وضعیت مطلوب در آینده تعریف کرد که بر اساس ارزش‌ها، اهداف و نیازهای هر جامعه تدوین می‌شود (Dixon et al: 2018). چشم‌اندازسازی برای شهرها به عنوان جزء مهم برنامه‌ریزی شهر که وضعیت مطلوب آینده را ترسیم می‌کند و مشارکت مؤثر مردم و بازیگران مؤثر در برنامه‌ریزی شهری را می‌طلبد، ضروری است.

در این مرحله، ابتدا نیمرخ کنونی محله (کجا هستیم؟)، تشخیص روند (به کجا می‌رویم؟)، چشم‌انداز پیش رو (به کجا می‌خواهیم برویم؟) و برنامه اقدام (چگونه به آنجا برسیم؟) بر اساس مرحله سنجش وضعیت، تدوین شد و سپس به معرض نظرخواهی از ذی‌نفعان شامل اهالی، کسبه، گردشگران، کارشناسان و مدیران مسئول در اداره‌های ذی‌ربط گذاشته شد. در نهایت بر اساس اعمال نظرهای آنها، بیانیه چشم‌انداز محله برای افق بیست‌ساله با تأکید بر توسعه مجدد اراضی رها شده و اراضی تحت ساختمان‌های مخروبه و متروکه به شرح زیر تدوین شده است:

«محله زرتشتی‌ها، محدوده‌ای است که بیانگر یکی از ویژگی‌های اصلی بافت تاریخی شهر یزد یعنی هم‌زیستی مسالمت‌آمیز ادیان است. محله تلاش دارد تا در زمینه بهبود وضعیت زیست و سکونت از طریق مشارکت مردم و مسئولان، پیشگام باشد. مسئولان شهری، آگاهی کامل از ماهیت محله دارند و می‌دانند که فرسودگی کالبدی و همراه نشدن با نیازهای مردم در دوران مختلف، زمینه‌ساز بروز بسیاری از مسائل و فرسودگی‌های اجتماعی و اقتصادی بوده است. از این‌رو توجه به توسعه کالبد و رفع نیازهای مردم از طریق تعیین و راه‌اندازی فعالیت‌های مناسب و ضروری دارند. تعریف طرح‌های توسعه مجدد و تعیین کاربری‌های مناسب با نیاز در ابعاد گوناگون با ایجاد شبکه‌ای از فعالیت‌های پشتیبان و متناسب با محله و نیاز مردم، سرزندگی و حیات اجتماعی را باعث شده است. ایجاد مراکز و خوشه‌های فعالیتی، مراکز فرهنگی و گردشگری، طرح‌های سکونتی افراد فرهیخته در اراضی و ساختمان‌های بلااستفاده، توانسته است قیمت زمین و مسکن در محدوده را افزایش دهد و همچنین با بهبود امنیت اجتماعی و رضایت از محیط سکونت و فراهم آوردن شرایط توسعه فردی ساکنان، منزلت اجتماعی محله را بهبود بخشد. تعریف درست کاربری اراضی در زمین‌های با پتانسیل توسعه مجدد با افزایش احتمال موفقیت پروژه‌ها، ایجاد تحرک در توسعه و افزایش تمایل

سرمایه‌گذاران به سرمایه‌گذاری در محله را باعث شده است. با فراهم آوردن زمینه‌های کار و فعالیت و بالا رفتن توان اقتصادی ساکنان، تمایل آنان به به‌سازی و نوسازی مسکن خود بالا رفته است. هم‌اکنون محله زرتشتی‌ها، محله‌ای است با منزلت اجتماعی که همگان بر پیشینه آن واقف هستند، هم‌زیستی، همدلی و مشارکت، از ویژگی‌های برجسته آن است و ساکنان فرهیخته و دانش‌گرایان و افراد طبقه متوسط و بالای جامعه، تمایل به سکونت در آن را دارند».

مرحله سوم تا پنجم: تدوین اهداف کلان، اهداف عملیاتی و راهبردها

برنامه‌ریزی استراتژیک، برنامه‌ریزی انعطاف‌پذیر است که مراحل با یکدیگر ارتباط دوسویه دارند و مکمل یکدیگر هستند. - طی مرحله سوم، اهداف کلان و عملیاتی بر اساس بیانیه چشم‌انداز تدوین شده است.

- در مرحله چهارم، برای هر هدف عملیاتی نیز یک یا چند راهبرد تدوین شده است. در تدوین راهبردها و تدقیق آنها بارها به محتوای جدول شده است. راهبردهای ارائه شده می‌تواند از دو طریق بر توسعه مجدد زمین در محله زرتشتی‌ها تأثیر بگذارد. نخست به صورت مستقیم از پتانسیل‌های توسعه مجدد محدوده استفاده شود و سپس با بهبود شرایط زیست و سکونت و ایجاد تحریک در توسعه، باعث توسعه مجدد اراضی و بناهای دارای پتانسیل گردد.

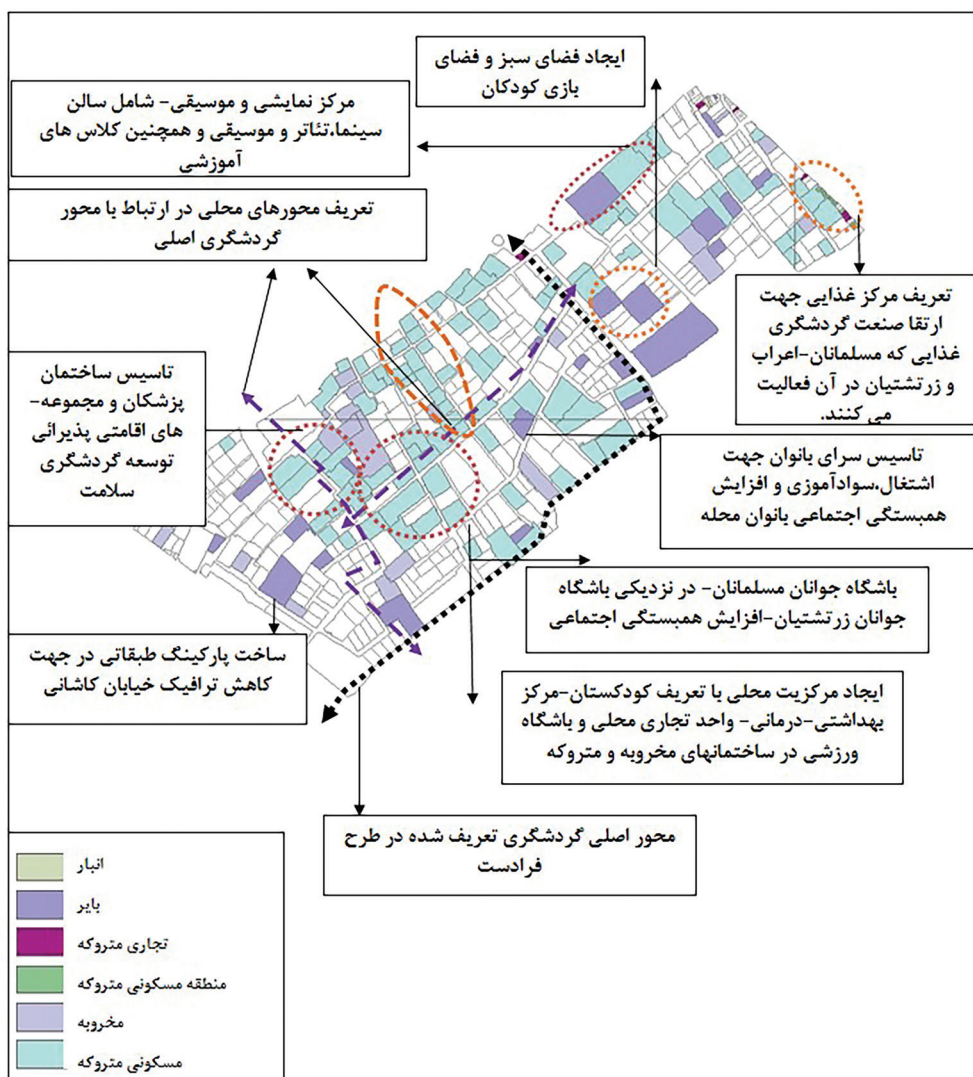
لازم به ذکر است که در مرحله تدقیق راهبردها، برخی از راهبردهای حاصل از جدول سوات، هم‌تراز با برخی اهداف عملیاتی و یا هم‌تراز با برخی سیاست‌ها شده است. برای نمونه در جدول شماره (۴)، G1O2S1P4 بیانگر سیاست چهارم از راهبرد اول از هدف عملیاتی دوازدهم هدف کلان اول است. همچنین E)W2 (MT7) بیانگر راهبرد اتخاذ شده از جدول سوات و حاصل تلاقی تهدید هفتم از بعد مدیریتی و ضعف دوم از بعد اقتصادی است.

- طی مرحله پنجم، سیاست‌های موضعی و موضوعی تدوین شد. دسته‌ای از سیاست‌ها، برآمده از راهبردهای منتج از جدول سوات است و دسته‌ای دیگر از اهداف کلان و عملیاتی منتج شده از چشم‌انداز به دست آمده است. جدول شماره (۴)، اهداف کلان، عملیاتی، راهبردها و سیاست‌های توسعه مجدد اراضی در محله زرتشتی‌ها را به صورت یک پیوستار مرتبط با هم نشان می‌دهد.

جدول ۴- اهداف کلان، عملیاتی، راهبردها و سیاست‌های توسعه مجدد در محله زرتشتی‌ها

اهداف کلان	اهداف عملیاتی	راهبرد	سیاست
افزایش جاذبه‌های سکونت در محله (G1)	<ul style="list-style-type: none"> - تأمین کاربری‌های مورد نیاز (G1O1) - نوسازی مسکن و ابنیه (G1O2) - افزایش حضورپذیری در محله (G1O3) - کاهش فضاهای بی‌دفاع و افزایش امنیت (G1O4) 	<p>(P-W4O3) (G1O1S1): استفاده از اراضی دارای پتانسیل برای تأمین کاربری‌های مورد نیاز</p> <p>(G1O1S2): تعریف سلسله مراتبی از کاربری‌های پشتیبان به منظور بهبود نظام کاربری</p> <p>(G1O3S3) (s)w5- (p)o6): استفاده از کاربری‌ها و اراضی غیرفعال جهت توسعه کاربری‌های فعال در شبانه‌روز</p> <p>(E)W2- (M)T7 (G1O2S1): فراهم آوردن شرایط معافیت از مالیات و پرداخت عوارض در صورت توسعه مجدد و ساخت و ساز و مرمت در محله</p> <p>(P)S1,S5- (S)O2 (G1O3S1): امکان ایجاد فعالیت‌های خلاقانه در جوار عناصر تاریخی و مسیرگردشگری</p> <p>(M)s1- (p)o4 (G1O3S2): استفاده از سازمان‌های مردم‌نهاد زرتشتی به منظور جلب مشارکت ساکنان در توسعه مجدد محله</p>	<p>(G1O1S1P1): تعریف کاربری فضای سبز در اراضی بایر و رهاشده</p> <p>(G1O1S1P2): تبدیل کاربری مسکونی متروکه ترجیحاً در مرکز محله به کودکانستان و استفاده از نیروهای محلی جهت اداره آن (افزایش فرصت شغلی)</p> <p>(G1O1S1P3): قرارگیری کاربری بهداشتی و درمانی و سالن ورزشی سرپوشیده در نزدیکی کودکانستان و ایجاد مرکزیت در محله</p> <p>(G1O1S1P4): تبدیل بخشی از زمین بایر کنار خیابان کاشانی به پارکینگ طبقاتی</p> <p>(S)S8- (M)T7 (G1O3S1P1): ایجاد سازمان مردم‌نهاد متولی به‌سازی و توسعه مجدد در محله با همکاری سازمان‌های مردم‌نهاد زرتشتی</p> <p>(G1O3S1P2): تعریف دو محور فعالیتی در ارتباط با محور گردشگری محله</p> <p>(G1O3S1P3): توسعه فعالیت‌های گردشگری و پذیرایی در نزدیکی ساختمان پزشکان</p> <p>(G1O3S1P4): تأسیس مرکز هنرهای نمایشی و موسیقی در بلوار بسیج (انتقال سینما ایران به بلوار بسیج به دلیل ترافیک بالای خیابان کاشانی)</p>
بهبود منزلت و شأن اجتماعی محله (G2)	<ul style="list-style-type: none"> - جذب افراد فرهیخته و با کشر اجتماعی بالا برای سکونت در محله (G2O1) - افزایش فعالیت‌های فرهنگی، اجتماعی و هنری در بافت تاریخی (G2O2) (S-W6O2) 	<p>(G2O1S1- W2O2): تأکید بیشتر بر اهمیت هم‌زیستی ادیان به عنوان نقاط قوت</p> <p>شهر یزد</p> <p>(S)S1- (W)3O2 (G2O2S1): توانمندسازی زنان و کودکان</p>	<p>(G2O1S1 P1): تعریف باشگاه جوانان در نزدیکی باشگاه جوانان زرتشتیان به منظور افزایش هم‌زیستی مسالمت‌آمیز میان ادیان و افزایش همبستگی در محله</p> <p>(G2O1S1 P2): تبدیل ساختمان‌های مسکونی متروکه در مرکز محله به مجتمع مسکونی کارکنان و فعالان حوزه علوم پزشکی</p> <p>- تأسیس‌سرای بانوان برای زنان محله جهت سوادآموزی، آموزش و اشتغال خانگی زنان</p>
بهبود شرایط اقتصادی ساکنان (G3)	<ul style="list-style-type: none"> توسعه صنعت گردشگری و کاربری‌های پشتیبان آن (G3O1) 	<p>(E)S1o2 (G3O1S1): تعریف فعالیت‌های مرتبط با گردشگری و صنایع دستی ((G3O1S2</p> <p>(E)W1o1): کاهش نرخ بیکاری از طریق تعریف مشاغل و فعالیت‌های مرتبط با حوزه اقتصادی مرکز شهر</p>	<p>(G3O1S1P1): تبدیل واحدهای تجاری غیرفعال هم‌جوار خیابان سلمان به راسته فعالیتی و گردشگری غذایی (ارائه غذاهای متنوع) و فعالیت اعراب- زرتشتیان و مسلمانان در آن</p> <p>(G3O1S2P2): تبدیل بخشی از اراضی دارای پتانسیل توسعه مجدد نزدیکی بلوار بسیج به ساختمان پزشکان</p>

شکل ۶- سیاست‌های موضعی توسعه مجدد محله زرتشتی‌ها



نتیجه‌گیری

بنابر نتایج اولویت‌بندی انجام‌شده، محله زرتشتی‌ها به واسطه «مطلوبیت اجتماعی، توان اقتصادی به‌ویژه در حوزه گردشگری و دسترسی مناسب‌تر»، دارای بیشترین اراضی دارای پتانسیل زیاد جهت توسعه مجدد و استقرار کاربری‌ها و فعالیت‌های جدید و مورد نیاز محله است. این محله، یکی از کانون‌های تجمع پیروان دین زرتشت و نمود هم‌زیستی مسالمت آنها با مسلمانان طی قرون و اعصار است.

با توجه به ماهیت بافت‌های تاریخی و مسائل و مشکلات رایج آنها، همراه نشدن کالبد با نیازهای جدید ساکنان و فرسودگی کالبدی بافت تاریخی شهر یزد، موجب سایر فرسودگی‌های اجتماعی و اقتصادی نیز شده است. از این رو با استفاده از اراضی دارای پتانسیل توسعه مجدد و تعریف کاربری‌های مناسب در آنها می‌توان زمینه رونق و کاهش روند فرسودگی‌های موجود را فراهم کرد.

اهداف کلان در توسعه مجدد محله زرتشتی‌ها و راهبردهای منتج

از آن سعی بر آن دارند تا با توسعه مجدد اراضی رها شده، مخروبه و متروکه و اقدامات مناسب، فرسودگی‌های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی را کاهش دهد. مجموعه راه‌کارهای ارائه‌شده در راستای استفاده از اراضی دارای پتانسیل توسعه مجدد و ایجاد کاربری‌های پشتیبان (تعریف پارکینگ طبقاتی و محور گردشگری) و در نظر گرفتن کاربری‌های رونق‌دهنده اقتصاد (تعریف مرکز غذایی، محور گردشگری مجموعه‌های اقامتی و گردشگری سلامت) و همچنین تأمین‌کننده نیازهای جامعه (کودکستان، فضای سبز و فضای بازی کودکان، باشگاه جوانان مسلمان و سرای بانوان) و توجه توأمان به درون و لبه محله زرتشتی‌هاست. راه‌کارهای ارائه‌شده، علاوه بر اینکه زمینه استفاده بهینه از اراضی و ارتقای کارایی‌شان را فراهم می‌کنند، موجب بهبود شأن و منزلت اجتماعی و اقتصادی محله خواهند شد که در نهایت می‌تواند موجب افزایش تمایل به سکونت و فعالیت در محله و استفاده از اراضی ناکارآمد و تشویق به توسعه مجدد شود.

منابع

- احمدی، فرزانه و دیگران (۱۳۹۲) «**عوامل تأثیرگذار بر حس تعلق در فرآیند بازآفرینی در بافت مسکونی اطراف حرم حضرت امام رضا (ع)، محله نوغان**»، هفت شهر، شماره ۴۷ و ۴۸، صص ۷۰-۸۴.
- اسماعیل پور، نجما و ملکه عزیزپور (۱۳۸۸) «**رشد افقی سریع شهر یزد و تأثیر آن بر سفرهای شهری در محدوده مرکز و پیرامون این شهر**»، مجله جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی، سال بیستم، شماره ۲، صص ۱۸۵-۲۰۹.
- انجم شعاع، مریم و دیگران (۱۳۹۸) «**اصول و راه کارهای طراحی ساختارهای میان‌افزا به مثابه محرک توسعه بافت‌های تاریخی**»، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی-اسلامی، شماره ۲۸، صص ۶۷-۷۹.
- انصاری، ابراهیم و حمید تاج‌الدین (۱۳۹۳) «**بررسی عوامل اجتماعی مؤثر بر میزان مشارکت شهروندان در امور شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۳ شهر اصفهان)**»، مطالعات جامعه-شناختی شهری (مطالعات شهری)، دوره چهارم، شماره ۱۲، صص ۱۶۱-۱۷۸.
- برک پور، ناصر و صدیقه بهرامی (۱۳۹۰) «**قابلیت‌سنجی توسعه مجدد در بافت‌های ناکارآمد شهری (مطالعه موردی: محله انبار نفت منطقه ۱۱ تهران)**»، مطالعات شهر ایرانی اسلامی، دوره اول، شماره ۴، صص ۱-۱۴.
- بهرام‌پور، عطیه و آتوسا مدیری (۱۳۹۴) «**مطالعه رابطه میان رضایتمندی ساکنان از محیط زندگی و میزان حس تعلق آنها در مجتمع مسکونی بلندمرتبه شهرک کوثر تهران**»، نشریه هنرهای زیبا- معماری و شهرسازی، شماره ۳، صص ۸۵-۹۴.
- تقوایی، علی‌اکبر و دیگران (۱۳۹۵) «**به کارگیری فناوری‌های نوین در توسعه مجدد زمین‌های قهوه‌ای**»، نقش جهان - مطالعات نظری و فناوری‌های نوین معماری و شهرسازی، دوره ششم، شماره ۳، صص ۱۵-۲۵.
- تقوایی، مسعود و محمدحسین سرایی (۱۳۸۵) «**گسترش افقی شهر و ظرفیت‌های موجود زمین (مورد: شهر یزد)**»، پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۵۵، صص ۱۳۳-۱۵۲.
- حسینی، سیده‌های و دیگران (۱۳۹۱) «**تحلیلی بر جایگاه مشارکت شهروندان در توسعه پایدار (مطالعه موردی: شهر سبزوار)**»، شماره ۶، صص ۴۱-۶۶.
- داداش‌پور، هاشم و دیگران (۱۳۹۳) «**بررسی ظرفیت توسعه میان‌افزا در فضاهای موقوفه شهری (مطالعه موردی: ناحیه ۳ منطقه ۲ شهر یزد)**»، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی-اسلامی، شماره ۱۵، صص ۶۳-۷۸.
- رسولی، محمد و مینا شیرمحمدی (۱۳۹۹) «**تحلیل الگوی توسعه فیزیکی شهرهای نواحی بیابانی با رویکرد آینده‌نگاری (مطالعه موردی: شهر یزد)**»، کاوش‌های جغرافیایی مناطق بیابانی، سال هشتم، شماره ۸، صص ۲۶۹-۲۹۹.
- رهنما، محمد رحیم؛ براتعلی خاکپور؛ محمد حسن رضوی (۱۳۹۴) «**شناسایی و خوشه‌بندی اراضی قهوه‌ای شهر مشهد به منظور ارائه الگوهای سرمایه‌گذاری**»، مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، سال سیزدهم، شماره ۲۴، صص ۲۲-۱.
- زارعیان، مهسا و دیگران (۱۳۹۹) «**سنجش کیفیت زندگی در محلات بافت تاریخی و عوامل مؤثر بر آن (نمونه پژوهش: بافت تاریخی شهر یزد)**»، جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی، دوره

سی-ویکم، شماره ۱، صص ۱۲۱-۱۴۲.

۱۴. زنگی‌آبادی، علی و دیگران (۱۳۹۴) «**ارزیابی باززنده‌سازی بافت‌های قدیم شهری در راستای توسعه پایدار (شهر یزد)**»، فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی شهری، سال سوم، شماره نهم، صص ۱۳۱-۱۵۹.

۱۵. سرایی، محمدحسین و مهدی علیان (۱۳۹۴) «**سنجش و ارزیابی میزان پایداری محله‌ای در بافت تاریخی شهر یزد**»، برنامه‌ریزی و آمایش فضا، دوره نوزدهم، شماره ۱، صص ۷۹-۱۰۸.

۱۶. سعیدی رضوانی، نوید و داوود کاظمی (۱۳۹۰) «**بازشناسی چارچوب توسعه درون‌زا در تناسب با نقد سیاست‌های جاری توسعه مسکن (مسکن مهر) (نمونه موردی: شهر نطنز)**»، پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، شماره ۷۵، صص ۱۱۳-۱۳۲.

۱۷. سعیدی‌مفرد، ساناز (۱۳۹۹) «**بهره‌گیری از سیستم پشتیبانی فضایی چندمعیاره در اولویت‌بندی توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای در کلان‌شهر مشهد**»، تحقیقات جغرافیایی، دوره سی‌وششم، شماره ۱، صص ۴۵-۵۴.

۱۸. شاکری، مطهره و دانیال منصفی پرپرچی (۱۳۹۹) «**بررسی اصول و راهبردهای بازتوسعه محلات شهری با رویکرد تغییر کاربری اراضی قهوه‌ای**»، معماری‌شناسی، شماره ۱۶، صص ۱۶۵-۱۷۷.

۱۹. شماعی، علی (۱۳۸۲) «**توسعه ناموزون فضایی کالبدی شهر یزد و اثرات آن بر ساخت اکولوژی شهری**»، پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۴۶، صص ۱۹-۳۸.

۲۰. طبیبیان، منوچهر و فریده غنی (۱۳۹۴) «**سنجش پتانسیل توسعه میان‌افزا در بافت مرکزی تهران**»، محیط‌شناسی، دوره چهل‌ویکم، شماره ۴، صص ۹۴۳-۹۶۴.

۲۱. عبدی، محمدعلی و سیمیا مهدی‌زادگان (۱۳۹۰) «**فرآیند توسعه در نواحی درون‌شهری با توجه به تجربیات کشورهای اروپایی**»، هفت شهر، سال سوم، شماره ۳۳ و ۳۴، صص ۲۲-۳۸.

۲۲. عزیزی، محمد مهدی و مجتبی آراسته (۱۳۹۱) «**ارائه راهبردهای توسعه فضاهای رهاشده شهری (نمونه موردی: بافت تاریخی شهر یزد)**»، هفت شهر، شماره ۴۱ و ۴۲، صص ۱۰۴-۱۱۸.

۲۳. قدسی، نرگس و مهین نسترن (۱۳۹۴) «**شناسایی پهنه‌های مستعد توسعه میان‌افزا در نواحی ناکارآمد مراکز شهرها (نمونه موردی: منطقه ۱ اصفهان)**»، مجله پژوهش‌و برنامه‌ریزی شهری، سال ششم، شماره ۲۰، صص ۵۱-۶۸.

۲۴. نوریان، فرشاد و آزاده نتاج (۱۳۹۵) «**بررسی معیارهای ظرفیت‌سنجی توسعه مجدد در محدوده بافت قدیم بابل**»، نشریه هنرهای زیبا- معماری و شهرسازی، شماره ۳، صص ۲۷-۳۸.

۲۵. Abd Elrahman, A. S. (2016) "Redevelopment aspects for brownfields sites in Egypt" *Procedia Environmental Sciences*, Vol. 34, PP. 25-35.

۲۶. Ahmad, N., Zhu, Y., Ibrahim, M., Waqas, M., & Waheed, A. (2018) "Development of a standard brownfield definition, guidelines, and evaluation index system for brownfield redevelopment in developing countries: The case of Pakistan". *Sustainability*, Vol. 10 No. 12, pp. 4347. (in Persian).

۲۷. Burinskienė, M., Bielinskas, V., Podvievzko, A., Gurskienė, V., & Maliene, V. (2017) "Evaluating the significance of criteria contributing to decision-making on brownfield land redevelopment strategies in urban areas". *Sustainability*, Vol. 13 No. 2, P. 759.

۴۳. Loures, L., & Vaz, E. (2018) "Exploring expert perception towards brownfield redevelopment benefits according to their typology". *Habitat International*, vol. 72, pp. 66-76.
۴۴. MOSTADI, A., & BIARA, R. W. (2019) "SUSTAINABLE DEVELOPMENT OF BROWNFIELD SITE FOR A NEW LANDSCAPE PERCEPTION OF AN INDUSTRIAL HERITAGE IN THE CITY OF KENADSA". *International Journal of Conservation Science* Vol. 10 No. 1.
۴۵. Newman, G., Kim, B., (2017), "Urban shrapnel: spatial distribution of non-productive space", *Landscape Research*, Vol. 42, Issue 7, pp. 699-715.
۴۶. Novosák, J., Hájek, O., Nekolová, J., & Bednář, P. (2013) "The spatial pattern of brownfields and characteristics of redeveloped sites in the Ostrava metropolitan area (Czech Republic)". *Moravian Geographical Reports*.
۴۷. Pan, Z., Wang, G., Hu, Y., Cao, B., (2019), "Characterizing urban redevelopment process by quantifying thermal dynamic and landscape analysis", *Habitat International* 86, pp 61-70.
۴۸. Pizzol, L., Zabeo, A., Klusáček, P., Giubilato, E., Critto, A., Frantál, B. & Bartke, S. (2016) "Timbre Brownfield Prioritization Tool to support effective brownfield regeneration." *Journal of environmental management*, Vol. 166, pp. 178-192, DOI: 10.1016/j.jenvman.2015.09.030.
۴۹. Scholl, B., Peric, A., & Signer, R. (2018) "Spatial Planning Matters!: Inspiring Stories and Fundamental Topics". *vdv Hochschulverlag AG.*, pp. 51-59, DOI: 10.3218/3908-5.
۵۰. Soliman, M. A. (2018) "Towards strategic planning implementation for Egyptian cities". *International Journal of Environmental Science & Sustainable Development.*, Vol. 33 No. 1.
۵۱. Vallejo, E., Criado, C., Arrizabalaga, E., Vasallo, A. (2017) "Sustainable Strategic Urban Planning: Methodology for Urban Renovation At District Level. In *ISES Solar World Congress 2017-IEA SHC International Conference on Solar Heating and Cooling for Buildings and Industry 2017*, Proceedings. International Solar Energy Society.
۵۲. Zhang, L., Yuan, M., & Li, H. (2015) "Panel data of China's real estate prices and real estate vacancy—Based on data analysis of 35 large and medium size cities." 2015 international conference on management science and innovative education. Atlantis Press.
۵۳. Zhou, Y (2019), "A Framework for Greyfield Redevelopment a Case Study of Oaks Mall in Gainesville, Florida", Thesis (M. U. R. P)--University of Florida, available at: <https://ufdc.ufl.edu/UFE0056179/00001>.
۵۴. Burroughs, L. (2015) "Better Brownfield, Campaign to Protect Rural England", housing foresight, no. 3
۵۵. Cappai, F., Forgues, D., & Glaus, M. (2019) "A methodological approach for evaluating brownfield redevelopment projects". *Urban Science*, 3 (2), 45.
۵۶. Clarke, N. J., Kuipers, M. C., & Roos, J. (2019) "Cultural resilience and the Smart and Sustainable City: Exploring changing concepts on built heritage and urban redevelopment". *Smart and Sustainable Built Environment*.
۵۷. Dixon, T., Montgomery, J., Horton-Baker, N., Farrelly, L. (2018) "Using urban foresight techniques in city visioning: Lessons from the Reading 2050 vision". *Local Economy*, Vol. 33 No. 8, pp. 777-799.
۵۸. Dulic, O., & Krklješ, M. (2014) "Brownfield Redevelopment as a Strategy for Preventing Urban Sprawl" Conference: *Građevinarstvo - Nauka i Praksa*, At: Žabljak, available at https://www.researchgate.net/publication/281651820_Brownfield_Redevelopment_as_a_Strategy_for_Preventing_Urban_Sprawl.
۵۹. Ferber, U., Grimski, D. (2002) "brownfields and redevelopment of urban areas", federal environmental agency Ltd, spittelauer land, Austria.
۶۰. Fouly, H. EL AND Hammam R, (2020), "IDENTIFYING BROWNFIELD SITES' INDICATORS FOR ESTABLISHING GREEN OPEN SPACES", *JOURNAL OF ENGINEERING AND APPLIED SCIENCE*, VOL. 67, NO. 3, PP. 643-661.
۶۱. Gao, J. Chen, Wen. Liu, Y. (2018), Spatial restructuring and the logic of industrial land redevelopment in urban China: II. A case study of the redevelopment of a local state-owned enterprise in Nanjing, *Land use Policy*, vol. 72, PP. 372-380.
۶۲. Glumac, B., & Decoville, A. (2020) "Brownfield Redevelopment Challenges: A Luxembourg Example". *Journal of Urban Planning and Development*, Vol. 146 No. 2.
۶۳. Hammond, E. B., Coulon, F., Hallett, S. H., Thomas, R., Hardy, D., Kingdon, A., & Beriro, D. J. (2021) "A critical review of decision support systems for brownfield redevelopment". *Science of the Total Environment*, PP. 147132
۶۴. IBRAHIM, H. AL-HAGLA, K. and NASSAR D. (2020), "towards a sustainable city: brownfield as a potential for urban development", *Architectural Engineering*, Vol. 67, Issue 8, pp 1903-1922.
۶۵. Kim, G., Miller, P. A., & Nowak, D. J. (2018) "Urban vacant land typology: A tool for managing urban vacant land". *Sustainable Cities and Society*, NO. 36, pp. 144-156.
۶۶. Kim, G., Newman, G. and Jiang, B. (2020) "Urban regeneration: Community engagement process for vacant land in declining cities", *Cities*, No. 102.
۶۷. Kivell, P. (1993) *L'and and the city*. London, UK: Psychology Press.
۶۸. Loures, L., (2015) Post-industrial landscapes as drivers for urban redevelopment: public versus expert perspectives towards the benefits and barriers of the reuse of postindustrial sites in urban areas. *Habitat Int.* 45, pp. 72-81.