

# اولویت‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در شهر جیرفت با تأکید بر شاخص‌های اجتماعی - اقتصادی و کالبدی

## Renewal and modernization Priorities of Distressed Areas of Jiroft City Emphasized on Socio-Economical and Physical indicators

Ali khoushab<sup>1</sup>, Mohammad Rahim Rahnama<sup>2\*</sup>

محمد رحیم رهنما علی خوشاب<sup>۲\*</sup>

Received: 28/01/2014 Accepted: 14/08/2014

پذیرش: ۹۳/۰۵/۲۳

دریافت: ۹۲/۱۱/۰۸

### چکیده

### Abstract

Nowadays, urban planners keep recognizing the textures that have renewal and modernization priority in social and physical aspects. This research is trying to recognize and prioritize the economical, social, physical and demographic indexes in areas consisting of 12 districts of distressed areas of Jiroft with 204 hectares of approved texture. The method of this study is cross-sectional based on library, field and questionnaire survey. Both software of multi-criteria evaluation model of AHP and GIS have been used to analyze data. The results of the prioritization of indexes driven from Expert Choice software show that physical index with a score of 0/502 is the first one in the area of texture intervention. Social, economical and demographic indexes with the scores of 0/252, 0/143 and 0/102 are the next ones. Then, coefficient of the indexes of obtained ranking determined that areas of 6, 9 and 10 have the worst conditions of renewal and modernization and areas of 1, 3 and 4 are in relatively better conditions in distressed areas of Jiroft.

امروزه برنامه‌ریزان شهری به دنبال شناسایی بافت‌هایی هستند، که در زمینه‌های اجتماعی و کالبدی در اولویت نوسازی و بهسازی قرار دارند. این مقاله سعی دارد به شناسایی و اولویت بندی شاخص‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و جمعیتی در حوزه‌های ۱۲ گانه بافت فرسوده شهر جیرفت با ۲۰۴ هکتار بافت مصوب پردازد. شیوه تحقیق توصیفی - تحلیلی و مبتنی بر روش‌های کتابخانه‌ای، میدانی و پرسشنامه‌ای است. برای تحلیل داده‌ها از نرم‌افزار مدل ارزیابی چندمعیاره AHP و نرم‌افزار GIS استفاده شده است. نتایج این تحقیق در اولویت‌بندی شاخص‌ها از طریق نرم‌افزار Expert choice نشان می‌دهد شاخص کالبدی با ۰/۵۰۲ امتیاز به‌عنوان شاخص اول در حوزه مداخله بافت قرار دارد و سپس شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی و جمعیتی با ضریب امتیاز ۰/۲۵۲ و ۰/۱۴۳ و در نهایت ۰/۱۰۲ در رتبه‌های بعدی قرار می‌گیرند. سپس با ضریب شاخص‌ها در رتبه‌های به دست آمده مشخص شد که حوزه‌های ۶، ۹ و ۱۰ بدترین شرایط بهسازی و نوسازی و حوزه‌های ۱، ۳ و ۴ شرایط نسبتاً بهتری در بافت فرسوده شهر جیرفت دارند.

**Keywords:** distressed areas, renewal and modernization, social-physical indexes, Jiroft city.

واژگان کلیدی: بافت فرسوده، بهسازی و نوسازی، شاخص‌های

اجتماعی - کالبدی، شهر جیرفت

1. MA student in Geography and Urban Planning  
University of Mashhad, (Khoushab-ali@yahoo.com).  
2. Associate Professor of Geography and Urban Planning  
University of Mashhad. (rahnama2002@yahoo.com).

۱. دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه فردوسی مشهد،  
(rahnama2002@yahoo.com).  
۲. دانشجوی کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه  
فردوسی (نویسنده مسئول)، (Khoushab-ali@yahoo.com).

## مقدمه

بررسی ها در حوزه اقتصادی - اجتماعی نشان می دهد، فرسودگی بافت های شهری علاوه بر موضوع کالبدی یک فرایند اقتصادی و اجتماعی نیز هست. وجود ۶۴۰۰۰ هکتار بافت فرسوده در کشور، مدیریت شهری را برای نوسازی و بهسازی این بافت ها به چالش کشانده است. اگر چه موضوع بافت های فرسوده موضوع جدیدی محسوب نمی شود و سابقه توجه به بافت فرسوده شهری به حوزه بعد از جنگ جهانی دوم و شرایط مسکن در اروپا بر می گردد ولی سال های متمادی است که در کشور ما مقوله احیای بافت های فرسوده به ویژه در شرایط سیاسی شهر تهران همواره مطرح بوده است. اما به دلایل نامشخص از جمله عدم تشخیص متولی احیای بافت فرسوده، تحول عمده ای در آن صورت نگرفته است. نوع ساخت و سازهای شهری و طول عمر مفید ناچیز ساختمان ها نیز به این مهم دامن زده است. سازمان های مختلف از جمله وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداری ها، سازمان نظام مهندسی، انجمن انبوه سازان، دانشگاه ها و غیره با مدیریت های متعدد و نگاه های حرفه ای متفاوت، قوانین و دستورالعمل های ناهماهنگ و بعضاً متضاد و متفاوتی تصویب نموده و بدیهی است که نه تنها موجب تسریع احیای بافت فرسوده نشده است بلکه، به دلایل مذکور، با تأخیر و حتی روندی نادرست تحقق یافته است. با توجه و نگاه به رخدادهای سال های گذشته و فعالیت های ناچیز انجام شده در خصوص بازسازی بافت های فرسوده در می یابیم که تعاملات حرفه ای و سیاسی در این خصوص صورت نگرفته است. نوآوری و اهمیت اینگونه پژوهش ها درست در همین جا مشخص می شود. اگر موضوع بازسازی بافت فرسوده به عنوان یکی از عوامل عمده خرده سیستم در حاکمیت کشور قلمداد شود، به دلیل اثرات متقابل فراوانی که بر همه بخش های جامعه می گذارد، تشریح علمی و انتقال آن در قالب یک الگوی مناسب برای احیا بسیار ضروری به نظر می رسد. حال وجود ۲۰۴ هکتار بافت فرسوده در شهر جیرفت، عدم

همکاری های سازمانی و بین سازمانی، عدم نگرش مشارکت و اعتماد ساکنین و مالکین به اینگونه برنامه ها دست به دست هم داده اند تا این پژوهش هم از نگاه مسئله محور و سازمان نگر و هم از منظر شناخت محور و مردم باور، برای اولین بار، همه نگرش های سیستمی در پیشبرد طرح مذکور را از دیدی متفاوت تر از پیش بررسی کند.

جیرفت شهری در استان کرمان در کرانه هلیل رود و دامنه جنوبی کوه های بارز در موقعیت جغرافیایی ۲۸ درجه و ۴۰ دقیقه و ۱۳ ثانیه شمالی و ۵۷ درجه و ۴۴ دقیقه و ۱۳ ثانیه شرقی قرار دارد. این شهر با ۶۵۰ متر ارتفاع از سطح دریا طبق سرشماری سال ۱۳۸۵ جمعیتی برابر با ۹۷۹۸۸ نفر را در خود جای داده است. این شهرستان در جنوب شرقی شهر کرمان و ۱۳۷۵ کیلومتری تهران واقع شده است. شهرستان جیرفت با ۸۵۲۲ کیلومتر مربع وسعت، ۲۰۴ هکتار بافت فرسوده دارد.

در این تحقیق، به ارزیابی و اولویت بندی شاخص های اقتصادی، اجتماعی، جمعیتی و کالبدی حوزه های ۱۲ گانه بافت فرسوده شهر جیرفت پرداخته می شود تا در نهایت اهمیت مطلوب و عدم مطلوب بودن هر حوزه مشخص شود. نتیجه این پژوهش می تواند ضرورت توجه و دقت هر چه بیشتر به این بافت را آشکار سازد.

در حال حاضر شاهد حرکت بی سابقه تمرکز جمعیت و فعالیت ها در مناطق شهری کشورهای در حال توسعه هستیم (khalil, 2011: 76).

در قرن جدید توسعه شهری تمرکز نه تنها بر روی منطقه ساخته شده بلکه بر روی بهبود کیفیت زندگی شهری به ویژه در شهرهای قدیمی نیز هست (liu & et al., 2012: 285).

گسترش فضای بی رویه و بدون برنامه شهرهای بزرگ و متوسط کشور در چند دهه گذشته، موجب شکل گیری بافت های شهری در مجاورت شهرها و جابه جایی ساکنان و کاربری های شهری به نواحی جدید شده است. در

امروزه فشردگی جمعیت در فضاهای تنگ و فقیرانه، به همراه نابرابری های اقتصادی، به تمرکز فقر و محرومیت اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی انجامیده است. رشد جرم و جنایت و افزایش میزان بزهکاری و ناهنجاری های اجتماعی نتیجه طبیعی روند قطعی شدن مناطق با بافت فرسوده و دیگر مناطق شهر است (Zangiabadi & et al, 2011: 121- 122). دولت های محلی و مدیران کلان منطقه تنها توان بهسازی و نوسازی ۱۱/۲ درصد از این بافت ها را دارند. این در حالی است که دولت برای بازسازی ۱۴ هزار بافت فرسوده نیازمند ۱۳ هزار میلیارد اعتبار، برای تأمین ۲ میلیون مسکن است (Rahnama, 2008: 158). به همین دلیل لازم است بافت های مسئله دار از دیدگاه و تعاریف سازمان مسکن و شهرسازی مشخص شوند و به ترتیب اولویت در معرض نوسازی و بهسازی قرار گیرند.

قانون توسعه پایدار در ابتدای دهه اخیر روی دیگری از برنامه فضایی را نشان می دهد. در این روند جدید، ارائه راه های درمان شهر به عنوان یک اصل در جنبه های اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی در نظر گرفته می شود. بدین ترتیب است که دیگر چگونگی نحوه استفاده از زمین و تعیین حدود مناطق گسترش شهر محدود به توابع نمی شود و توسعه شهری ترکیبی از زمینه های مختلف با یک روند سیستماتیک عقلی خواهد بود (khalil, 2011: 76). تئوری رشد شهر از داخل و احیای بافت های مسئله دار شاید مهم ترین واکنش به قانون توسعه پایدار بوده باشد که برحسب قابلیت ها و ظرفیت های درونی شهر و بر پایه شاخص های مختلف آن به ارائه راهکارهایی برای درمان معضلات امروز شهرهایی می پردازد که دچار فرسودگی و پزمردگی شده اند. با عنایت به این موضوع مسئله این تحقیق ارزیابی و اولویت بندی نواحی شهری براساس شاخص های اقتصادی، جمعیتی، کالبدی و اجتماعی در ۱۲ محدوده مصوب بافت فرسوده شهر جیرفت (تصویب شده در جلسه کمیسیون ماده ۵ استان کرمان مورخ ۹۱/۰۶/۱۴ در بخش مرکزی شهر

نتیجه این جابه جایی، بافت های قدیمی شهرها به تدریج کارکرد و حیات اجتماعی-اقتصادی خود را از دست داده اند (Varrsy, 2012: 156).

محلات مسکونی مراکز شهرها به دلیل ترک گروه های پردرآمد و متوسط، رهاسازی، فرسودگی کالبدی و مشکلات اقتصادی و زیست محیطی، ارزش و اعتبار خود را از دست داده جایگاه گروه های مهاجر و کم درآمد شده اند (Mahmoudimanesh & Karimpour, 1389: 20).

بافت های فرسوده موجب نارسایی ها و معضلات زیادی مانند آسیب های اجتماعی، خطرپذیری بالا در برابر سوانح طبیعی به ویژه زلزله، رهاشدن زمین های بایر و ساختمان های مخروبه و در نهایت ابهام های قانونی ناشی از بهم ریختگی ساختار مالکیتی و ثبتي در شهرهای امروز می شوند (مهندسین مشاور شارستان، ۱۳۹۱: ۱). طبق آمار منتشر شده از طرف شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، در ۳۴۲ شهر کشور تا تاریخ ۱/۱۳۸۸/۱۳۸۸، ۶۴۵۲۶۸۸ هکتار بافت فرسوده وجود دارد که هر سه شاخص فرسودگی با ۸/۵ میلیون نفر جمعیت ساکن را دارند. در سال های اخیر، طیف وسیعی از راه حل های مختلف، از سیاست های تشویقی تا مداخله کلی، برای بهسازی این بافت ها مورد بررسی قرار گرفته است ولی نتیجه عملی آن بهسازی کم تر از ۷٪ این بافت ها بوده است (Mozaffari, 2009: 22).

مراکز شهرهای با سابقه قدیمی، علی رغم ویژگی های مرکزیت ثقل اقتصادی، جغرافیایی، ارتباطی و رونق بازار از رکود و عقب ماندگی محلات مسکونی به لحاظ فرسودگی، مشکلات زیست محیطی و ضعف زیرساخت ها رنج می برند (Rahnama, 1996: 8). بافت زنده و فعال دیروز، اکنون چنان پیر و فرتوت شده که انگار هیچوقت شور و نشاطی در آن نبوده است. نه کالبد آن کالبد سابق است و نه محتوایش. این منطقه، زمانی چنان جذاب و دلنشین می نمود که رهگذران را امیداشت ساعت های طولانی نشاط آن را به تماشا بنشینند (سلطانزاده، ۱۳۸۸: ۳).

جیرفت، حد فاصل رودخانه‌های ملتی و هلیل‌رود) است. مساحت این محدوده ۲۰۴ هکتار برابر با ۱۱/۸٪ مساحت کل شهر جیرفت محاسبه شده است. جمعیت ساکن در این محدوده نیز بنا بر سرشماری سال ۱۳۸۵، برابر با ۱۳۲۹۱ بوده است که این میزان جمعیت حاکی از نسبت ۱۳/۵۶٪ جمعیت در قلب محدوده مرکزی شهر جیرفت است (Renewal and Modernization of Distressed Areas of Jiroft, 2012: 48).

در بافت فرسوده شهر جیرفت عوامل و شاخص‌های زیادی نقش دارند. این عوامل، چهره این بافت را، که در مرکز تجاری شهر جلوه‌آرایی می‌کند، دستخوش نازیبایی و فرسودگی کرده است. هدف این تحقیق، شناسایی مهم‌ترین پارامترهای تأثیرگذار و ارزیابی، تحلیل و اولویت‌بندی آن‌ها نسبت به ضریب تأثیر مداخله است. از این رو سؤالاتی به شرح زیر مطرح می‌شود:

از میان شاخص‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و جمعیتی در بافت فرسوده شهر جیرفت کدام شاخص جهت بهسازی و نوسازی از اهمیت و اولویت بیشتری دارد؟ آیا تمامی حوزه‌های بافت فرسوده شهر جیرفت در وضعیت یکسان و مطلوبی از نظر شاخص‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و جمعیتی قرار دارند؟ هدف این تحقیق، اولویت‌بندی شاخص‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و جمعیتی با مدل ارزیابی چندمعیاره و بررسی این شاخص‌ها در حوزه ۱۲ گانه این بافت برای طبقه‌بندی آن‌ها براساس وضعیت موجود است.

#### مواد و روش‌ها

با توجه به موضوع تحقیق و منطقه مورد مطالعه روش این تحقیق توصیفی-تحلیلی است. در این تحقیق به منظور اولویت‌بندی حوزه‌های ۱۲ گانه بافت فرسوده، پس از بررسی شاخص‌ها و زیرشاخص‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و جمعیتی (جدول ۱)، با بهره‌گیری از روش برنامه‌ریزی مشارکتی (روش دلفی) و توسط کارشناسان این حیطه به وزن‌دهی شاخص‌ها پرداخته شد. به منظور

اولویت‌بندی و تعیین ضریب شاخص‌های مندرج، ۲۰ پرسشنامه تدوین و در اختیار کارشناسان سازمان عمران و بهسازی کرمان قرار گرفت. سپس با مشورت و همکاری شهرداری جیرفت، ابتدا ۱۰۰ پرسشنامه جهت تکمیل شاخص‌های اقتصادی و اجتماعی در اختیار سرپرستان اصیل خانوارهای بافت توزیع شد. سپس ۲۰ نفر از کارشناسان، هر یک از زیر شاخص‌های معیارهای فوق را به روش AHP وزن داده، سپس در رتبه به دست آمده هر یک از حوزه‌ها ضرب کردند و بدین ترتیب امتیاز نهایی حوزه محاسبه شد. سرانجام، جدول پایانی رتبه هر یک از حوزه‌ها در شاخص‌های مربوط که از طریق تجزیه و تحلیل نهایی به دست آمد، در قالب نقشه نمایش داده شد.

جدول ۱. شاخص‌های مورد مطالعه در بافت فرسوده شهر جیرفت

مؤلفه‌های پژوهش	شاخص
کالبدی	مساحت زیربنای واحد مسکونی، کیفیت بنا، عرض معابر، سازه، قدمت بنا
اجتماعی	میزان تمایل به بهسازی در محدوده بافت، میزان تمایل به مشارکت در بهبود وضعیت محله، میزان تمایل به مشارکت مالی
اقتصادی	میزان درآمد ساکنین در محدوده بافت، تعداد کارگاه، تعداد کارگاه‌های فعال، قیمت زمین
جمعیتی	توزیع سنی جمعیت، توزیع جنسی جمعیت

منبع: یافته‌های تحقیق: ۱۳۹۱

انتخاب تمامی نمونه‌ها و شاخص‌های پژوهش از تکنیک‌های تحقیق کیفی و روش تحلیل محتوا صورت گرفت که با مراجعه به اسناد و مطالعات مرتبط با موضوع بافت شاخص‌های پرتکرار فیش‌برداری شده است.

محدوده مطالعاتی در این تحقیق، حوزه‌های ۱۲ گانه بافت فرسوده شهر جیرفت است. جمعیت جیرفت بنا بر سرشماری سال ۱۳۹۰ مرکز آمار ایران برابر با ۱۱۱۰۳۴ نفر بوده است. مساحت محدوده قانونی شهر جیرفت در زمان تهیه طرح جامع مصوب برابر با ۲۵۷۲ هکتار بوده است (Consulting Engineers of Utopia, 2008).

مساحت این محدوده برابر با ۲۰۴ هکتار محاسبه شده است و جمعیت ساکن در این محدوده بنا به سرشماری سال ۱۳۸۵ برابر با ۱۳۲۹۱ نفر در قلب محدوده مرکزی شهر جیرفت است.

با توجه به چنین محدوده و وسعتی از بافت فرسوده در این شهر و نیز شاخص های مورد مطالعه حوزه های ۱۲ گانه، شهر جیرفت به همراه موقعیت بافت فرسوده در نقشه شهر قابل بررسی و مشاهده است.

همان طور که قابل بررسی است از میان حوزه های ۱۲ گانه بافت فرسوده شهر جیرفت، کمترین وسعت و حوزه بافت فرسوده مربوط به حوزه ۶ با وسعت ۷۲۲۸۹ مترمربع است که حد شمالی از خیابان ابوذر، حد جنوبی از بلوار هلیل رود، حد شرقی از خیابان ولیعصر و حد غربی از خیابان ۱۲ بهمن است. پس از آن حوزه ۱۲ با حد شمالی از خیابان کشاورزی، حد جنوبی از خیابان مطهری، حد شرقی از خیابان دولت و حد غربی از خیابان وحدت با وسعت ۹۹۹۱۹ مترمربع است. در این بین بیشترین میزان و وسعت بافت فرسوده مربوط به حوزه ۱ و ۲ است که در مجموع ۵۹۸۷۶۱ مترمربع از کل وسعت بافت فرسوده در شهر جیرفت را به خود اختصاص داده اند که همین مسئله نیاز به تأمل بیشتری دارد (جدول ۲). گویای واقعیت ها و کم و کیف بیشتر آمار و ارقام بافت فرسوده است.

### یافته های تحقیق

بافت فرسوده شهر جیرفت متشکل از ۲۴۸۳ قطعه مسکونی است. در بررسی های صورت گرفته بر اساس محاسبه ها میانگین مساحت قطعات موجود ۴۲۶ مترمربع بوده و کمترین مساحت قطعات در حدود ۱۳ مترمربع است و بیشترین مساحت ۹۴۷۶ مترمربع برآورد شده است. اطلاعات فیزیکی قطعات و چگونگی وضعیت دانه بندی و مساحت در جدول (۳ و ۴) قابل مشاهده و بررسی است.

ایجاد زمین های مستعد و حاصل خیز در پایین دست سد جیرفت، قطب های کشاورزی عمده ای در این منطقه به وجود آورده است. به طوری که جغرافیدانان از آن به عنوان هندوستان کوچک یاد می کنند. رشد مشاغل خدماتی و وجود چنین پتانسیل هایی در طول چند دهه اخیر در این شهر موجب بالارفتن آمار مهاجرت های روستا-شهری شده است. بالا بودن قیمت زمین و افزایش میزان مهاجرت، توجه رشد و گسترش شهر در بیرون از محدوده خدماتی شهر را امری لازم و ضروری می گرداند. این امر، که با معیارهای یک شهر هوشمند و سالم ناسازگار است، در طی چند سال اخیر، مسئولین شهر و مدیران را ملزم کرده است که به رشد کالبدی شهر بپردازند و این مهم جز با احیا و بازسازی بافت فرسوده در این شهر امکان پذیر نیست. سال های پس از ۱۳۶۵، با اعمال سیاست های طرح هادی مصوب و زیرساخت رفتن بیشتر زمین های مابین دو رودخانه، گسترش شهر به شمال رودخانه ملتی همراه بود. پس از گذشت نزدیک به سه دهه، هنوز هم روند گسترش شهر در این محدوده، در امتداد جاده جیرفت-کرمان و به سمت شمال است. به گونه ای که می توان ادعا نمود مرکز شهر، و محدوده بافت فرسوده، نزدیک به سه دهه است که هیچگونه توسعه جدید و قابل توجهی را به خود ندیده اند و آنچه اتفاق افتاده روند طبیعی تخریب، بازسازی و نوسازی ابنیه به دست مالکین آنها است. جمعیت جیرفت بنا بر سرشماری سال ۱۳۸۵ مرکز آمار ایران برابر با ۹۷۹۸۸ نفر بوده است و در سال ۱۳۹۰ به ۱۱۱۰۳۴ نفر افزایش پیدا کرده است. مساحت محدوده قانونی شهر جیرفت در زمان تهیه طرح جامع مصوب برابر با ۲۵۷۲ هکتار بوده است (Consulting Engineers of Utopia, 1999).

محدوده مصوب بافت فرسوده شهر جیرفت (تصویب شده در جلسه کمیسیون ماده ۵ استان کرمان مورخ ۱۳۹۱/۰۶/۱۴) در بخش مرکزی شهر جیرفت، در حد فاصل رودخانه های ملتی و هلیل رود واقع شده است.

جدول ۲. مشخصات کلی محدوده بافت فرسوده

شماره محدوده	مساحت مترمربع	توضیحات
۱	۲۶۴۹۶۱	حد شمالی از خیابان مطهری، حد جنوبی از بلوار هلیل-رود، حد شرقی از خیابان دولت و حد غربی از خیابان وحدت؛
۲	۳۳۳۸۰۰	حد شمالی از خیابان کشاورزی، حد جنوبی از خیابان مطهری، حد شرقی از خیابان دولت و حد غربی از خیابان هفتم تیر؛
۳	۲۰۵۹۶۰	حد شمالی از خیابان طالقانی، حد جنوبی از بلوار هلیل-رود، حد شرقی از خیابان ۱۲ بهمن و حد غربی از خیابان رجایی؛
۴	۱۹۳۶۳۸	حد شمالی از خیابان ابوذر، حد جنوبی از خیابان طالقانی، حد شرقی از خیابان شهیدقزنی و حد غربی از خیابان دولت؛
۵	۱۶۴۰۷۳	حد شمالی از خیابان مصطفی خمینی، حد جنوبی از خیابان ابوذر، حد شرقی از خیابان شهیدقزنی و حد غربی از خیابان دولت؛
۶	۷۲۲۸۹	حد شمالی از خیابان ابوذر، حد جنوبی از بلوار هلیل-رود، حد شرقی از خیابان ولیعصر و حد غربی از خیابان ۱۲ بهمن؛
۷	۱۳۲۷۸۰	حد شمالی از خیابان تختی، حد جنوبی از خیابان ابوذر، حد شرقی از خیابان ولیعصر و حد غربی از خیابان ۱۲ بهمن؛
۸	۱۳۷۷۵۱	حد شمالی از خیابان مصطفی خمینی، حد جنوبی از خیابان ابوذر، حد شرقی از خیابان شهیدقزنی و حد غربی از خیابان ۱۷ شهریور؛
۹	۱۳۴۸۱۲	حد شمالی از خیابان مدرس، حد جنوبی از خیابان تختی، حد شرقی از خیابان ۷ تیر و حد غربی از خیابان ۱۷ شهریور؛
۱۰	۱۳۸۵۵۵	حد شمالی از خیابان جهاد، حد جنوبی از خیابان پرستار، حد شرقی از خیابان دانشجو و حد غربی از خیابان حافظ؛
۱۱	۱۶۵۹۲۹	حد شمالی از خیابان جهاد، حد جنوبی از خیابان مدرس، حد شرقی از خیابان حافظ و حد غربی از خیابان ۷ تیر؛
۱۲	۹۹۹۱۹	حد شمالی از خیابان کشاورزی جنوبی، حد جنوبی از خیابان مطهری، حد شرقی از خیابان دولت و حد غربی از خیابان وحدت.

منبع: مهندسین مشاور شارستان: ۱۳۹۱

جدول ۳. مساحت قطعات در محدوده بافت فرسوده شهر جیرفت

مساحت قطعات	توضیحات
۲۴۸۳ قطعه مسکونی	کل قطعات برداشت شده
۴۲۶ مترمربع	میانگین مساحت قطعات موجود
۱۳ مترمربع	کمترین مساحت قطعات
۹۴۷۶ مترمربع	بیشترین مساحت قطعات

منبع: مهندسین مشاور شارستان: ۱۳۹۱

جدول ۴. دانه‌بندی قطعات در محدوده بافت فرسوده شهر جیرفت

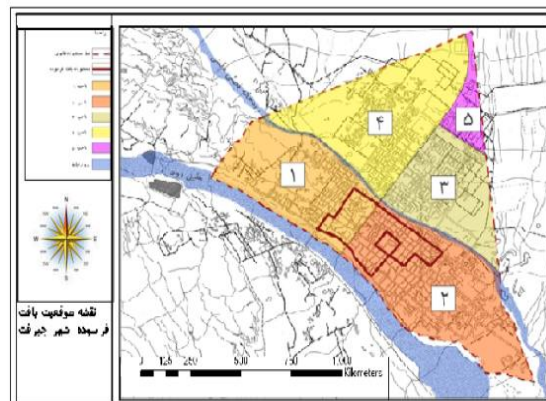
درصد دانه‌بندی قطعات (درصد)	دسته‌بندی مساحت قطعات (مترمربع)	بررسی وضعیت دانه‌بندی قطعات
۵/۳۶	زیر ۱۰۰	بررسی وضعیت دانه‌بندی قطعات
۵۴/۹۷	۲۰۰ تا ۵۰۰	
۱۹/۳۳	۱۰۰۰ تا ۵۰۰	
۲۰/۳۴	۱۰۰۰ به بالا	

منبع: مهندسین مشاور شارستان: ۱۳۹۱

این اطلاعات حاکی از این واقعیت است، که اندازه قطعات و ریزدانه‌ها در شهر جیرفت و شاید استان کرمان به-طور کلی استاندارد متفاوت‌تر از آنچه در سنجش‌های شناسایی بافت‌های فرسوده شهری مشخص گردیده‌است، دارد. از این رو، این نکته حائز اهمیت است که به قطعات بزرگ در محدوده به‌عنوان یک فرصت برای تعریف پروژه‌های محرک توسعه و رفع کمبود سرانه‌های خدماتی توجه شود. همچنین این الگو نمایانگر نحوه زندگی و مسکن در بافت و سطح شهر است که باید در برنامه‌ریزی تأمین مسکن مورد نیاز شهروندان جیرفتی لحاظ گردد.

### ۱. مؤلفه‌های کالبدی

اولین مؤلفه که در بافت فرسوده مورد بررسی قرار می‌گیرد، مؤلفه کالبدی است که ۵ شاخص دارد. این شاخص‌ها عبارتند از (۱) تعداد طبقات، (۲) مساحت زیربنای واحد مسکونی، (۳) کیفیت بنا، (۴) عمر ابنیه، (۵) عرض معابر.



نقشه ۱. شهر جیرفت به‌همراه موقعیت بافت فرسوده در آن

در محدوده بافت فرسوده شهر جیرفت حدود ۷۱ درصد قطعات قدمت بین ۵ تا ۳۰ سال و ۱۵ درصد قطعات قدمتی بیش از ۳۰ سال دارند. این در حالی است که تنها ۸ درصد قطعات زیر ۵ سال و نوساز بوده و بیش از ۵۵ درصد باقی مانده نیز در حال ساخت هستند (جدول ۷).

جدول ۷. قدمت ساختمان در محدوده بافت فرسوده

درصد	تعداد	قدمت ساختمان
۵/۵۶	۲۰۸	در حال ساخت
۸/۱۸	۳۰۶	کمتر از ۵ سال
۷۱/۱۴	۲۶۶۰	۵ تا ۳۰ سال
۱۵/۱۱	۵۶۵	بیش از ۳۰ سال
۱۰۰	۳۷۳۹	مجموع

منبع: مهندسین مشاور شارسن: ۱۳۹۱

مساحت قطعات در ۵ طیف دسته بندی شده است. در محدوده بافت فرسوده شهر جیرفت کمترین درصد قطعات مربوط به قطعات بیش از ۱۰۰۰ مترمربع است که ۵/۱۱ درصد از کل فراوانی را دارند و بیشترین درصد آن مربوط به قطعات ۲۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع است که ۱۳۶۵ قطعه و ۵۴/۹۷ درصد فراوانی دارد (جدول ۸).

جدول ۸. دسته بندی مساحت قطعات موجود در

محدوده بافت فرسوده

درصد	تعداد قطعات	دسته بندی
۵/۳۶	۱۳۳	۵ تا ۱۰۰ مترمربع
۱۵/۲۲	۳۷۸	۱۰۰ تا ۲۰۰ مترمربع
۵۴/۹۷	۱۳۶۵	۲۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع
۱۹/۳۳	۴۸۰	۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع
۵/۱۱	۱۲۷	بیش از ۱۰۰۰ مترمربع
۱۰۰	۲۴۸۳	مجموع

منبع: مهندسین مشاور شارسن، ۱۳۹۱

جدول ۵. نوع سازه بکار رفته در ابنیه محدوده بافت فرسوده

نوع سازه	تعداد	درصد
اسکلت فلزی	۷۲۰	۱۹/۳۰
اسکلت بتنی	۵۹۳	۱۵/۹۰
دیوار باربر	۱۷۹۷	۴۸/۱۸
سایر سازه ها	۶۲۰	۱۶/۶۲
مجموع	۳۷۳۰	۱۰۰

منبع: مهندسین مشاور شارسن: ۱۳۹۱

بررسی مصالح بکار رفته در سیستم سازه ابنیه محدوده بافت فرسوده شهر نشان می دهد نزدیک به ۴۸ درصد از قطعات، که شامل ۱۷۹۷ قطعه است، با دیوار باربر ساخته شده اند. این در حالی است که اسکلت فلزی و بتونی به ترتیب ۱۹ و ۱۶ درصد قطعات را شامل می شوند (جدول ۵) و حدود ۱۲/۵ درصد سازه ها از خشت و گل هستند. درصد بالای استفاده از مصالح نامناسب و ناپایدار در سیستم سازه ای ابنیه در محدوده بافت فرسوده نشان دهنده نیاز بالای محدوده به مقاوم سازی و بالابردن کیفیت زندگی است. بر اساس مطالعات وضع موجود و برداشت های میدانی کیفیت ابنیه در محدوده بافت فرسوده شهر جیرفت، ۳۷/۵ درصد از ابنیه، کلنگی هستند که این مقدار، بیشترین تعداد در کل محدوده را شامل می شود. همچنین ۲۴/۵ درصد ابنیه قابل مرمت و تنها ۳۵ درصد قطعات سالم و قابل قبول هستند. حدود ۳ درصد قطعات مخروبه هستند و نیاز به رسیدگی دارند (جدول ۶).

جدول ۶. کیفیت ساختمان در محدوده بافت فرسوده

کیفیت ساختمان	تعداد	درصد
سالم	۱۳۰۴	۳۵/۱۳
قابل مرمت	۹۱۰	۲۴/۵۲
کلنگی	۱۳۹۲	۳۷/۵۰
مخروبه	۱۰۶	۲/۸۶
مجموع	۳۷۱۲	۱۰۰

منبع: مهندسین مشاور شارسن: ۱۳۹۱

زن	۴۶۵۹۸	۶۵۸۸	۱۴/۰
متوسط بُعد خانوار	۴/۹۱	۴/۷۱	
شاخص نسبت جنسی	۱۱۰/۳	۱۱۱/۲	

منبع: مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری ۱۳۸۵

بررسی ساختار جنسی جمعیت در گروه‌های سنی مختلف در این محدوده نشان می‌دهد در اغلب گروه‌های سنی میانسال و جوان‌تر شاخص نسبت جنسی بالاتر از شاخص متوسط (۱۰۵) است، که نشانه وجود پدیده جذب مهاجران مرد برای کار و فعالیت در این محدوده است. ولی در گروه‌های سنی سالخورده و پیرتر این شاخص کمتر می‌شود و در کل شیب سرازیری را نمایش می‌دهد. زیرا با بالا رفتن سن و بیشتر بودن میزان مرگ و میر مردان نسبت به زنان شاخص نسبت جنسیتی نیز کاهش می‌یابد.

### ۳. ارزیابی شاخص‌های اجتماعی در محدوده بافت

#### فرسوده شهر جیرفت

#### بررسی میزان تمایل ساکنین برای مشارکت در

#### نوسازی و ساماندهی بافت

برای داشتن تصویری از میزان تمایل ساکنین برای مشارکت در نوسازی و ساماندهی محیط شهری محدوده مورد مطالعه از نتایج پیمایش میدانی استفاده شده است. در این پیمایش، از پرسش‌شوندگان خواسته شد به سؤالاتی در رابطه با میزان تمایل به بهسازی در محدوده، به تفکیک اقدامات اضافه‌بنا، مقاوم‌سازی، تغییر نقشه و نوسازی در ساختمان پاسخ دهند. در این چارچوب بیش از نیمی از پاسخگویان تمایل به سرمایه‌گذاری در زمینه مقاوم‌سازی بنا داشتند. ۲۳ درصد از آن‌ها تمایل به مشارکت در زمینه تغییر نقشه، حدود ۱۶ درصد در زمینه اضافه بنا و ۱۵ درصد نیز علاقه‌مند به همکاری در زمینه نوسازی بوده‌اند. که اقدام ۴۲ درصد از پاسخگویان در زمینه مقاوم‌سازی نشان از تمایل بسیار ساکنین به بهسازی و مقاوم‌سازی در محدوده دارد (نمودار ۱).

طول کل معابر محدوده بافت فرسوده به استناد از طرح مهندسین شارستان، ۴۳۹۷۳ متر است. معابر با عرض کمتر از ۶ متر، با ۲۳/۰۳۱ درصد مجموعاً با طول ۹۶۸۸ متر جزء معابر با عرض نامناسب محدوده بافت است که نیاز به تعریض دارند. معابر با عرض ۶ تا ۹ متر با مجموع طول ۱۶۴۹۷ متر و درصد فراوانی ۳۷/۵۱۷، بیشترین میزان طول معابر را در محدوده بافت دارند و معابر با عرض ۱۲ متر به بالا، با مجموع طول ۱۴۲۱۶ متر، جزء معابر با نفوذپذیری مطلوب محدوده است (جدول ۹).

جدول ۹. وضعیت عرض معابر در محدوده طرح بافت فرسوده

عرض معابر (متر)	طول معابر (متر)	درصد
کمتر از ۳ متر	۸۴۱	۱/۹۱۲
۳-۶	۸۸۴۷	۲۰/۱۱۹
۶-۹	۱۶۴۹۷	۳۷/۵۱۷
۹-۱۲	۳۵۷۱	۸/۱۲۱
۱۲-۱۸	۸۳۴	۱/۸۹۶
۱۸-۳۰	۱۱۷۹۳	۲۶/۸۱۹
۳۰ به بالاتر	۱۵۸۹	۳/۶۱۶
مجموع	۴۳۹۷۳	۱۰۰

منبع: مهندسین مشاور شارستان: ۱۳۹۱

### ۲. بررسی مؤلفه‌های جمعیت

از مجموع جمعیت ساکن در محدوده بافت فرسوده شهر جیرفت در سرشماری عمومی ۱۳۸۵، تعداد ۷۳۲۴ نفر مرد و تعداد ۶۵۸۸ نفر زن گزارش شده است. متوسط نسبت جنسی در این محدوده، ۱۱۱/۲ نفر مرد در مقابل ۱۰۰ نفر زن است. این نسبت برای کل شهر جیرفت برابر ۱۱۰/۳ نفر بوده است. در هر دو نسبت، اثر مهاجرپذیری شهر و محدوده بافت محسوس است و کثرت مردان را نسبت به زنان نشان می‌دهد (جدول ۱۰).

جدول ۱۰. توزیع جنسی جمعیت ساکن در محدوده مورد مطالعه

شرح مؤلفه	شهر جیرفت	محدوده بافت فرسوده	سهم
تعداد خانوار	۱۹۹۷۵	۲۹۵۴	۱۴/۸
تعداد جمعیت	۹۷۹۸۸	۱۳۹۱۲	۱۴/۲
مرد	۵۱۳۹۰	۷۳۲۴	۱۴/۳



## بررسی میزان تمایل ساکنین بافت فرسوده شهر

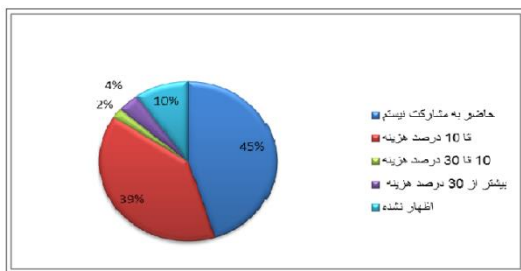
### جیرفت در مشارکت مالی جهت نوسازی و بهسازی

در پیمایش میدانی، در زمینه تمایل ساکنان به مشارکت مالی در صورت اقدام شهرداری به بهسازی و نوسازی بخشی از محدوده مورد مطالعه نیز از ساکنان محدوده پرسش شد تا مشخص شود چقدر حاضر به مشارکت مالی و هزینه در احیای بافت هستند. در این خصوص میزان مشارکتی که ساکنان تمایل به آن داشتند به تفکیک موارد زیر سنجیده شد (جدول ۱۱ و نمودار ۳).

جدول ۱۱. میزان تمایل ساکنین بافت فرسوده شهر جیرفت

درصد مشارکت	میزان تمایل مشارکت
۴۵ درصد	حاضر به مشارکت نیستم.
۳۹ درصد	حاضر به مشارکت تا ۱۰ درصد هزینه‌ها هستم.
۲ درصد	حاضر به مشارکت در ۱۰ تا ۳۰ درصد هزینه‌ها هستم.
۴ درصد	حاضر به مشارکت بیش از ۳۰ درصد هزینه‌ها هستم.
۱۰ درصد	بی‌پاسخ

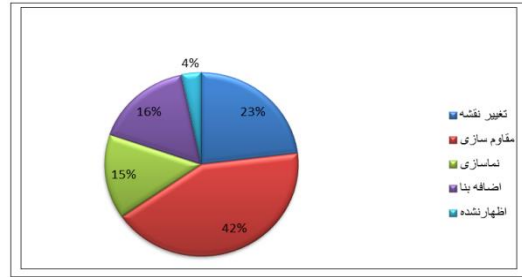
منبع: یافته‌های تحقیق: ۱۳۹۱



نمودار ۳. میزان تمایل به مشارکت مالی در هزینه‌های احیا

در صورت بهسازی و نوسازی بخشی از محله توسط شهرداری

آنچه حائز اهمیت است پایین بودن تمایل ساکنان به مشارکت مالی در بهسازی و نوسازی محدوده است اما در عین حال تمایل به مشارکت در زمینه‌های دیگر مشارکت در محدوده نیز مشاهده می‌گردد (شکل ۱).



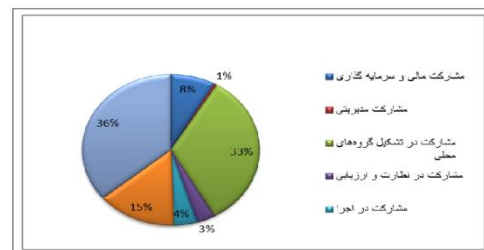
نمودار ۱. میزان تمایل به بهسازی در محدوده مطالعاتی

بر اساس پیمایش میدانی

## بررسی میزان تمایل ساکنین بافت فرسوده شهر

### جیرفت در بهبود وضعیت محله

برای سنجش میزان تمایل ساکنین محدوده بافت فرسوده شهر جیرفت جهت مشارکت در بهبود وضعیت محله خود و میزان مشارکت مالی در زمینه بهسازی و نوسازی به تفکیک، انواع تمایل در زمینه مشارکت مالی و سرمایه-گذاری، مشارکت مدیریتی، مشارکت در تشکیل گروه‌های محلی، مشارکت در نظارت و ارزیابی، مشارکت در اجرا و مشارکت در افزایش آگاهی و آموزش، مورد پرسش قرار گرفت. در این خصوص بیش از ۶۴ درصد از پاسخگویان به مشارکت در زمینه‌های مختلف ابراز تمایل کردند. ۳۳ درصد از مخاطبین آمادگی خود را در زمینه مشارکت در تشکیل گروه‌های محلی اعلام کردند. ۱۵ درصد در زمینه مشارکت در افزایش آگاهی و آموزش، ۸ درصد در زمینه مشارکت مالی و سرمایه‌گذاری، ۴ درصد در زمینه مشارکت در اجرا، ۳ درصد مشارکت در زمینه نظارت و ارزیابی و تنها ۱ درصد در زمینه مشارکت مدیریتی ابراز تمایل نمودند (نمودار ۲).



نمودار ۲. تمایل به مشارکت در بهبود وضعیت محله

فعالیت‌های مرتبط با فعالیت‌های مالی و خدمات برتر در شهر می باشد.

بر اساس نتایج سرشماری عمومی کارگاهی کل کشور در سال ۱۳۸۱، در محدوده مورد مطالعه ۹۴/۷ درصد از کارگاه‌ها توسط بخش خصوصی اداره می‌شود و بخش عمومی در این بین سهم اندکی دارد (جدول ۱۲).

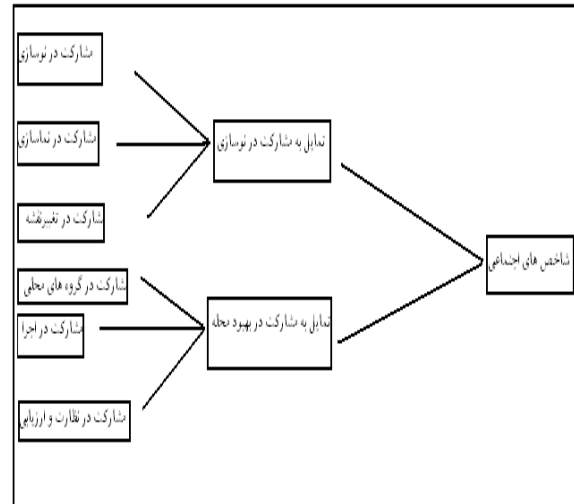
جدول ۱۲. بررسی نحوه مدیریت کارگاه‌ها در

محدوده مورد مطالعه

شرح	عمومی	خصوصی
تعداد	۸۶	۱۵۴۶
سهم	۵/۳	۹۴/۷

منبع: نتایج سرشماری عمومی کارگاهی کل کشور در سال ۱۳۸۱

بر اساس نتایج حاصل از سرشماری عمومی کارگاهی کل کشور در سال ۱۳۸۱، جمعاً ۳۲۲۲ کارگاه در سطح شهر فعال بوده‌اند. در محدوده‌ی مطالعاتی در مجموع ۱۶۳۲ کارگاه در آن سال، فعال بوده است که به تفکیک ۰/۳ درصد از کارگاه‌ها در بخش کشاورزی، ۱/۲ درصد در بخش صنعت و معدن و ۸۴/۵ درصد از کارگاه‌ها نیز در بخش خدمات فعال بوده‌اند. به تفکیک گروه‌های عمده فعالیت، بیشترین تعداد از کارگاه‌ها در زمینه فعالیت‌های خرده‌فروشی در مرتبه نخست و با فاصله‌ای قابل توجه در زمینه صنعت-ساخت در مرتبه دوم و سایر فعالیت‌های خدماتی، بهداشت و مددکاری اجتماعی، هتل و رستوران، آموزش و فعالیت‌های مرتبط با مستغلات در مراتب بعدی فعالیت دارند. بررسی ابعاد کارگاه‌ها نیز حاکی از فعالیت ۹۵/۵ درصدی کارگاه‌ها در گروه کارگاه‌هایی است که ۵ نفر کارمند دارند. تعداد کارگاه‌های فعال در شهر جیرفت و محدوده مورد مطالعه به تفکیک نوع فعالیت و سهم محدود آورده شده است که قابل بررسی است (جدول ۱۳).



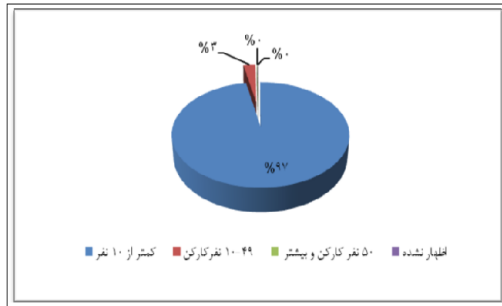
شکل ۱. مدل مشارکتی تحقیق

### مؤلفه‌های اقتصادی

مهم‌ترین ضرورتی که کمتر به آن توجه شده است، ضرورت‌های اقتصادی و سرمایه‌گذاری و توجه به زیان‌ها و فرصت‌های ازدست‌رفته حاصل از تأخیر در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری است. واقعیت این است که مهم‌ترین عامل تأثیرگذار در توسعه فرسودگی و متروک شدن بافت‌های فرسوده شهری، همین عامل اقتصادی و سرمایه‌گذاری است. فقر اقتصادی ساکنان و مالکان امکان هر گونه بهسازی و نوسازی را سلب کرده است (Aeeni, 2007:12).

بررسی نتایج وضع فعالیت در محدوده به تفکیک بخش‌های اقتصادی زیر نشانگر آن است که در شهر جیرفت تعداد کارگاه‌ها در زمینه عمده‌فروشی و خرده‌فروشی در مرتبه اول، صنعت-ساخت در مرتبه دوم و آموزش، سایر فعالیت‌ها، هتل و رستوران، حمل‌ونقل و انبارداری، بهداشت و مددکاری اجتماعی، فعالیت‌های مربوط به املاک و مستغلات و اداره امور عمومی، دفاع و تأمین اجتماعی اجباری در مراتب بعدی فعالیت دارند. همانطور که مشاهده می‌گردد ویژگی‌های اصلی فعالیت‌های شهر عبارتند از: خصلت دروازه‌ای (تعداد کارگاه‌های مرتبط با تعمیر، فروش و نگهداری وسائط نقلیه)؛ نقش نسبی صنعتی (با ۴۰۵ کارگاه فعال)؛ اندک بودن سهم

بوده‌اند. بیشترین تعداد از کارگاه‌ها به تفکیک گروه‌های عمده فعالیت، در زمینه فعالیت‌های خرده‌فروشی است که در مرتبه نخست و با فاصله‌ای قابل توجه در زمینه خدمات برتر قرار دارد.



نمودار ۴. کارگاه‌های فعال در محدوده مطالعاتی به تفکیک بُعد کارگاه  
منبع: سرشماری عمومی کارگاهی سال ۱۳۸۱

همانطور که مشاهده می‌گردد (نمودار ۴ و جدول ۱۳)، ویژگی‌های اصلی فعالیتی محدوده عبارتند از: تعدد مراکز خرده‌فروشی در محدوده (۱۰۷۱ مرکز)؛ نقش محدود صنعتی؛ اندک بودن سهم فعالیت. بررسی تغییرات قیمت منطقه‌ای زمین نشانگر تابعیت روند قیمت‌ها در محدوده در چارچوب روند حاکم بر شهر است. به طوری که بیشترین قیمت‌ها در محدوده در مرتبه نخست از آن محور یک‌طرفه خیابان طالقانی و خیابان شهید رجایی به سمت بلوار هلیل رود است. در مراتب بعدی بیشترین قیمت‌ها در مجاورت محورهای دولت، مطهری، تختی، بعثت و ابوذر است. شکل‌گیری مرکزیت تجاری شهر در کنار پهنه‌های اداری از دلایل این امر است. بررسی روند قیمت اراضی در بلوک‌های واقع در پشت محورهای اصلی نیز حاکی از بالابودن قیمت‌ها در حد فاصل خیابان‌های ابوذر شمالی، دولت شهید رجایی، سپهبد قرنی ۱۲ بهمن تا بلوار هلیل رود در درجه اول و حد فاصل خیابان مطهری، شهید رجایی، بلوار هلیل رود و خیابان وحدت است. آنچه حائز اهمیت

جدول ۱۳. تعداد کارگاه‌های فعال در شهر جیرفت و محدوده مورد مطالعه

نوع فعالیت	شهر	محدوده مطالعاتی	سهم محدوده از شهر
کشاورزی	۱۰	۴	۴۰
شیلات	۱	۱	۱۰۰
صنعت ساخت	۴۰۵	۱۸۰	۴۴/۴
تأمین آب، برق، گاز	۵	-	۰
ساختمان	۲۱	۳	۱۴/۳
عمده‌فروشی، خرده‌فروشی	۲۰۱۰	۱۰۷۱	۵۳/۳
هتل و رستوران	۹۰	۵۳	۵۸/۹
حمل و نقل و انبارداری	۸۴	۲۳	۲۷/۴
واسطه‌گری‌های مالی	۴۳	۲۸	۶۵/۱
فعالیت‌های مربوط به املاک و مستغلات	۷۲	۴۲	۵۸/۳
اداره امور عمومی	۵۳	۱۴	۲۶/۴
آموزش	۱۵۱	۴۸	۳۱/۸
بهداشت و مددکاری اجتماعی	۷۹	۵۵	۶۹/۶
فعالیت‌های سازمان‌های دارای عضو	۲۳	۶	۲۶/۱
فعالیت فرهنگی	۴۶	۱۶	۳۴/۸
سایر فعالیت‌ها	۱۲۶	۸۸	۶۹/۸
کل	۳۲۲۲	۱۶۳۲	۵۰/۷

منبع: نتایج سرشماری عمومی کارگاهی کل کشور در سال ۱۳۸۰

بررسی ابعاد کارگاه‌های فعال نشان می‌دهد که مرتبه نخست به کارگاه‌هایی تعلق دارد که کمتر از ۵ نفر کارمند دارند و مرتبه دوم متعلق به گروه کارگاه‌هایی با ۶ تا ۹ نفر و ۱۰ تا ۱۹ نفر کارمند بوده است. از کل کارگاه‌های فعال شهر حدود ۵۰/۶۵ درصد در محدوده مورد مطالعه فعالیت دارند که سهم فعالیت‌های محدوده از شهر قابل توجه بوده و نشانگر قوت محدوده از منظر عملکردی است. در محدوده مطالعاتی در مجموع، ۱۶۳۲ کارگاه در سال ۸۱، فعال بوده‌اند که به تفکیک ۰/۳ درصد از کارگاه‌ها در بخش کشاورزی، ۱۱/۲ درصد در بخش صنعت و معدن و ۸۴/۵ درصد نیز در بخش خدمات فعال

سوی سازمان‌های مرتبط، مراکز دانشگاهی و گروه‌های تحقیقاتی صورت گرفت که در نهایت منجر به تدوین دستورالعمل و تعیین متولیان رسمی برای برنامه‌ریزی و تهیه طرح و اجرای آن در این بافت‌ها شده است. در این بخش به‌منظور پهنه‌بندی حوزه‌های ۱۲ گانه بافت فرسوده، شاخص‌ها و زیرشاخص‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و جمعیتی در بخش‌های پیشین، پس از بررسی، جمع‌بندی شده‌اند. بدین منظور پرسشنامه‌ای تهیه و در اختیار کارشناسان سازمان نوسازی و بهسازی کرمان و متخصصین شهرسازی در شهرداری شهر جیرفت قرار گرفت و از آن‌ها خواسته شد هر یک از شاخص‌های مندرج را بر حسب اهمیت با استفاده از روش AHP، وزن‌دهی کنند. سپس رتبه به‌دست آمده را در هر یک از حوزه‌ها ضرب کرده و امتیاز نهایی حوزه به‌دست آورند. رتبه هر یک از حوزه‌ها در شاخص‌های مربوط آمده است (جدول ۱۴).

جدول ۱۴. ماتریس وزن شاخص‌های اصلی تحقیق

شاخص	کالبدی	اقتصادی	اجتماعی	جمعیتی
کالبدی	۱	۴	۳	۳
اقتصادی	۱/۴	۱	۲	۳
اجتماعی	۱/۳	۱/۲	۱	۱
جمعیتی	۱/۳	۱/۳	۱	۱

در جدول ۱۵، رتبه‌بندی به تفکیک شاخص‌ها، شماره هر حوزه، رتبه‌بندی کالبدی، اقتصادی، جمعیتی و اجتماعی قابل بررسی و مشاهده است.

به منظور اولویت‌بندی، حوزه‌های مداخله بر اساس سه رویکرد اقتصاد و عملکرد، کالبد و جمعیت تفکیک شده‌اند که به شرح زیر مطرح می‌گردد:

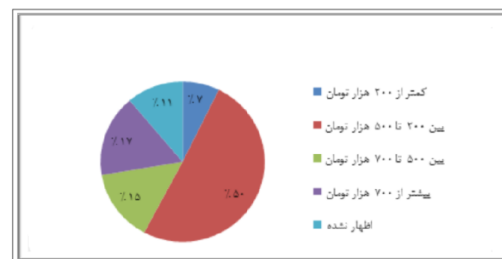
۱. **فعالیت:** عوامل اقتصادی (درآمد، تعداد کارگاه‌ها و غیره)؛

۲. **کالبد:** زیربنای زمین‌های مسکونی و وجود زمین‌های بایر؛

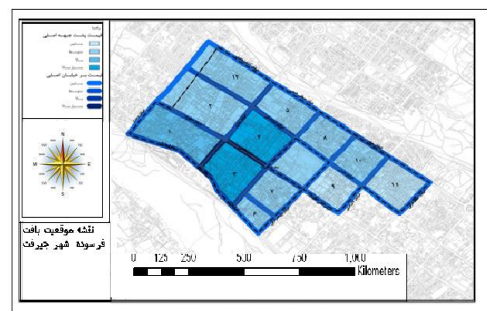
است بالابودن ارزش اراضی در حد فاصل خیابان‌های ابوذر شمالی، دولت شهید رجایی، سپهبد قرنی ۱۲ بهمین تا بلوار هلیل‌رود و رشد آن‌ها به‌دلیل مرکزیت تجاری-اداری در شهر است که ارزش افزوده بالایی را برای اراضی این پهنه ایجاد کرده است.

**ارزیابی میزان درآمد ساکنین محدوده بافت فرسوده شهر جیرفت**

سؤالات تحقیق در ۵ گزینه ارائه شده است که بیشتر از ۵۰ درصد از افراد پاسخگو میزان درآمد خود را بین ۲۰۰ هزار تومان تا ۵۰۰ هزار تومان اعلام کرده‌اند ( نمودار ۵ و نقشه ۲).



نمودار ۵. ارزیابی میزان درآمد ساکنین محدوده بافت



نقشه ۲. قیمت در هر یک از نواحی ۱۲ گانه

## تحلیل یافته‌ها

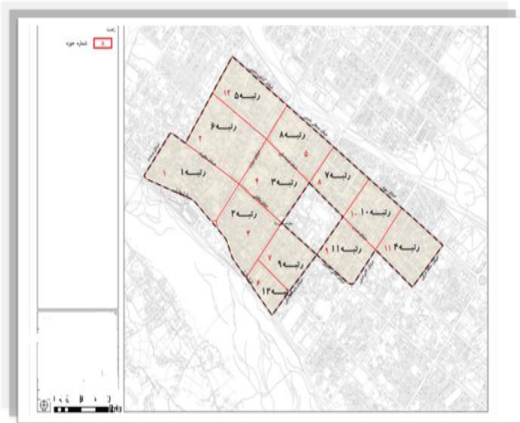
نزدیک به پنج دهه است که مفهوم فرسودگی برای بخشی از بافت‌های شهری که مشکلات زیرساختی، اجتماعی و اقتصادی دارند، به‌کار می‌رود. در طی این سال‌ها تلاش‌های بسیاری برای شناسایی و طبقه‌بندی این بافت‌ها از

ماتریس های دودویی، به انجام مدل AHP می پردازد). همان طور که مشاهده می شود، در اولویت بندی شاخص ها از طریق این نرم افزار شاخص کالبدی با ۰/۵۰۲ امتیاز به عنوان شاخص اول در حوزه مداخله بافت شناخته شد و سپس شاخص های اجتماعی، اقتصادی و جمعیتی با ضریب امتیاز ۰/۲۵۲، ۰/۱۴۳ و ۰/۱۰۲ در نهایت ۰/۱۰۲ در رتبه های دوم، سوم و چهارم قرار گرفتند. پس از استخراج ضرایب جدید و ضرب آن ها در رتبه به دست آمده هر یک از حوزه ها در مرحله قبل، رتبه نهایی آن ها به دست می آید که در جدول ۱۶. آورده شده است (لازم به ذکر است که رتبه برتر، نشان دهنده وضع بهتر حوزه در بافت است).

جدول ۱۶. رتبه به دست آمده هر یک از حوزه ها

شماره حوزه	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲
جمع امتیاز	۰.۱۱۶۳	۰.۶۰۸۸	۰.۱۰۳۱	۰.۸۸۹۵	۰.۵۶۲۵	۰.۲۲۵۸	۰.۵۲۵۶	۰.۵۹۹۷	۰.۲۸۰۳	۰.۲۶۰۷	۰.۸۲۰۲	۰.۶۰۹۸
رتبه نهایی	۱	۶	۲	۳	۸	۱۲	۹	۷	۱۱	۱۰	۴	۵

با توجه به جدول ۱۶. می توان گفت حوزه های ۶، ۹ و ۱۰ بدترین شرایط و حوزه های ۱، ۳ و ۴ شرایط نسبتاً بهتری در بافت فرسوده شهر جیرفت دارند (نقشه ۳).



نقشه ۳. پهنه بندی نهایی مداخله در بافت فرسوده

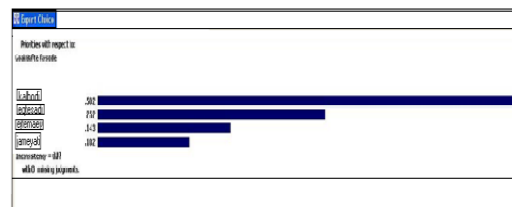
به طور کلی عدم تعادل در توزیع خدمات در سطح محله ها و گسست در ساختار و استخوان بندی بافت در اثر تجمع فعالیت های شهری و فراشهری به صورت متمرکز

۳. جمعیت: متوسط نرخ اشتغال و تعداد خانوار در واحد مسکونی.

شاخص های متوسط زیربنای واحد مسکونی و قیمت زمین به نوعی بیانگر وضعیت و ارزش اقتصادی و شاخص های تعداد خانوار در واحد مسکونی و متوسط نرخ اشتغال نشانگر وضعیت مشارکت کنندگان است. سهم به نسبت بالای زمین های بایر، مخروبه و متروکه در محدوده می تواند نکته قابل توجهی باشد. با محاسبه مساحت این قطعات در محدوده های مورد نظر، نتایج حاصل مورد ارزیابی قرار می گیرد (شکل ۲). میزان ارجحیت هر یک از شاخص ها در مقایسه با دیگری با رتبه بندی مناسب ۱۲ حوزه و در قالب پرسشنامه با استفاده از فرم ساعتی (فراوانی نسبی) درک خواهد شد. رتبه بندی به دست آمده، پس از وارد کردن داده ها در نرم افزار به شرح زیر است:

جدول ۱۵. رتبه بندی به تفکیک شاخص ها

شماره حوزه	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲
رتبه کالبدی	۱	۳	۴	۱۱	۸	۵	۱۰	۱۲	۷	۹	۶	۲
رتبه اقتصادی	۱	۴	۲	۳	۱۱	۱۲	۷	۹	۵	۸	۱۰	۶
رتبه اجتماعی	۲	۵	۴	۶	۹	۱۱	۳	۸	۱۰	۱۲	۱	۷
رتبه جمعیتی	۳	۴	۱	۱۲	۲	۵	۱۱	۸	۷	۹	۱۰	۶



شکل ۲. خروجی ماتریس دودویی

در مرحله بعد، ضرایب بین شاخص های اصلی با استفاده از مدل دلفی و روش بارش افکار و نرم افزار Expert choice، به دست می آید (نرم افزار Expert choice با ایجاد

در درون بافت فرسوده است. نفوذپذیری ضعیف بافت ناشی از درشت‌دانه‌بودن قطعات و کیفیت پایین معابر، چه از لحاظ پوشش و کفسازی و چه از لحاظ شبکه‌بندی نامنظم مسیرهای ارتباطی در عمق بافت، است. نابسامانی‌های بسیار بصری ناشی از بی‌توجهی ساکنین به منظر شهری محیط زندگی خود، چهره بافت را ناخوانا و بی‌کیفیت کرده‌است. نبود سیستم یکپارچه دفع آب‌های سطحی و فاضلاب از جمله آلودگی‌های زیست محیطی در سطح بافت است. کمبود شدید فضای سبز شهری در داخل بافت، با توجه به اقلیم منطقه، سبب کاهش حضورپذیری و سرزندگی بافت می‌گردد. مطالعات اجتماعی و اقتصادی بافت نیز این واقعیت را آشکار می‌سازد که ساکنین، میل بسیاری به سکونت در بافت دارند که همین مسئله، خود موجب تمایل بالای سکنه برای اسکان و به تبع آن اصلاح و نوسازی بافت می‌شود. بالابودن شاخص خانوار در واحد مسکونی از جمله عوامل نگران‌کننده این بافت است که با ادامه روند فرسایشی بافت، تهدیدی برای بافت فرسوده جیرفت به حساب می‌آید. در انتها لازم به ذکر است که عرق بومی و محلی شهروندان جیرفتی به شهر خود و تمایل به بهسازی و نوسازی در محدوده شهر این امید را می‌دهد که با ایجاد بستر مناسب و تداوم در برنامه‌ریزی و پویایی در جذب مشارکت مردمی می‌توان در آینده‌ای نه چندان دور شاهد تصویری متفاوت‌تر از شهر جیرفت بود. تحقیقات مرتبط با این موضوع بیانگر نکاتی است که به صورت خلاصه آورده شده است:

ریا پرز، ماریا و ری امانوئل<sup>۱</sup> (۲۰۱۳)، در مقاله‌ای تحت

عنوان «رویکرد چندمعیاری برای مقایسه سناریوهای نوسازی شهری برای محله‌های موجود نمونه موردی در لوزان سوئیس» مطرح می‌کنند که پس از صنعتی‌شدن اروپا، شهرنشینی پراکنده در این شهر، منجر به افزایش سفر، استفاده قابل توجهی از زمین، نابرابری‌های اجتماعی و هزینه‌های غیرقابل تحمل در دراز مدت شد. در نتیجه، اکثر کشورهای اروپایی، هدف محدودکردن گسترش شهر را در اولویت قرار داده‌اند. نتایج ارزیابی رویکرد اعمال-شده به یک مطالعه موردی در محله Fleurettes، واقع در نزدیکی ایستگاه قطار در لوزان سوئیس نشان می‌دهد که چگونه ارزیابی یک ساختار پایدار در محله‌های موجود و همچنین مقایسه چندمعیاره از سه سناریوی ممکن با استفاده از یک ابزار که به تازگی شناخته شده و توسعه یافته، به عنوان SméO ممکن است واقعاً به تصمیم‌گیری پردازش هنگام انتخاب یک استراتژی کمک کند.

ولیو، شین (۲۰۱۰)، سیاست‌های نوسازی مسکن، قیمت خانه، رقابت‌پذیری شهری و بحث‌های ایجاد ارتباط بین مسکن و رقابت اقتصادی به‌طور معمول را به صورت کلی شرح داده است. این مقاله، نخست، براساس تحقیقات مبتنی بر تصویر فضایی از قیمت خانه با استفاده از داده‌های مسکن از زمین دولت بریتانیا و ارائه یافته‌های کلیدی از تجزیه و تحلیل ۱۹۹۶-۲۰۰۶ و در مسیر روند قیمت خانه در سه مقیاس فضایی اعم از منطقه سیاست تبدیل یورکشایر جنوبی (TSY) پیشرو، یورکشایر جنوبی فرعی منطقه (SY) و منطقه وسیع‌تری از یورکشایر و هامبر (YH) به دست آمده است. در مرحله دوم، تجزیه و تحلیل کمی اعمال‌شده در این مقاله و بررسی ارتباط بین رقابت اقتصادی و مسکن در چهار زیرمنطقه‌ای محلی مناطق اقتدار (بیابان) از جنوبی، یورکشایر، UK نشان می‌دهد که قیمت

1. Riera Pérez, María Gracia, Rey, Emmanuel. A multi-criteria approach to compare urban renewal scenarios for an existing neighborhood. Case study in Lausanne (Switzerland)

اقتصادی	ارتقای قابلیت‌ها و ظرفیت‌های اقتصادی موجود در بافت	جلب مشارکت مردم و بخش خصوصی و تعاونی‌ها در رونق اقتصادی و سرمایه‌گذاری در بافت فرسوده
---------	--	---

منبع: یافته‌های تحقیق

## بحث و نتیجه‌گیری

در این راستا، برنامه‌ریزی برای مشارکت دادن، حضور آگاهانه و معنادار شهروندان محدوده بافت فرسوده جیرفتی در عرصه‌های مختلف فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی، رفاهی و محلی، یکی از مهم‌ترین دغدغه و ضرورت‌های طرح بافت فرسوده جیرفت است. مهم‌ترین گروه‌های حاضر در این مبحث، نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، شهرداری و بخش بهسازی و نوسازی شهری آن سازمان، سازمان مسکن و شهرسازی و مالکین و ساکنین در بافت‌های فرسوده شهری هستند. مفهوم مشارکت در نوسازی بافت‌های فرسوده تا حد زیادی وابسته به مشارکت ساکنین و مالکین اراضی و قطعات واقع در آن‌ها است، در این راستا، بخش دولتی، زمینه‌های مداخله و مشارکت در نوسازی بافت‌های فرسوده را از طریق تأمین خدمات عمومی مورد نیاز، ایجاد تسهیلات تشویقی بهسازی و نوسازی، بهبود زیرساخت‌های شهری و غیره فراهم آورده و از این طریق انگیزه‌های نوسازی قطعات مسکونی را در مالکین و ساکنین افزایش می‌دهند. نتایج ارزیابی در بافت فرسوده شهر جیرفت گویای این واقعیت است، که این شهر علی‌رغم داشتن ۲۰۴ هکتار بافت مصوب در قلب مرکزی خویش نیازمند بررسی همه‌جانبه در ابعاد مختلف کالبدی، اجتماعی و غیره است. از آنجایی که یکی از مشکلات عمده برای نوسازی و بهسازی این بافت‌ها مشکلات مالی سازمان‌های

مسکن در مناطق محلی در نوع رقابت اقتصادی تأثیر می‌گذارد.

به‌طور کلی اگر چه شواهد نشان می‌دهد برنامه تجدید بازار مسکن دولت بریتانیا از برخی جهات موجب موفقیت در تجدید حیات بازار، مسکن محلی و کاهش یا از بین رفتن تمایز فضایی در قیمت خانه شده است اما در درازمدت نیازمند تعهد و ارزیابی مسکن پایدار و سیاست‌های برنامه‌ریزی است. نتایج محققان نشان می‌دهد که اکثر پروژه‌های بازسازی در این طرح شهری، از جمله بهبود قابلیت پیاده، ساخت و ساز فضاهای عمومی جدید و بیشتر برنامه‌های اجتماعی، اثرات مثبت و مهمی در سلامت کلی شرکت کنندگان گذاشته است. در نهایت می‌توان از آنچه از دل این تحقیقات مشابه بیرون می‌آید، در تشریح اهداف و راهبردهای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر جیرفت استفاده کرد (جدول ۱۷).

جدول ۱۷. اهداف و راهبردهای بهسازی بافت فرسوده شهر جیرفت

موضوعات	اهداف کلان	اهداف عملیاتی	راهبردها
اجتماعی و فرهنگی	تقویت کیفیت زندگی در محدوده بافت	تقویت حس تعلق خاطر ساکنان و ایجاد زمینه‌های ماندگاری بیشتر در بافت	تأمین تسهیلات تشویقی برای ساکنان در بافت؛ شناسایی مراکز جرم‌خیز در بافت و بهبود آنان؛ افزایش برنامه‌های اجتماعی و اقتصادی در محدوده بافت
کالبدی	ارتقای کیفیت در حوزه عملکردی و توجه همزمان به وضعیت کالبدی و فعالیت در جهت نوسازی و بهسازی محدوده بافت فرسوده	ارتقای منظر شهری و سیمای محدوده و تناسب بخشیدن به ترکیب توده و فضا	بهره‌گیری از نظرات مردم و ساکنین در طراحی مرکز محلات و کالبدهای مسکونی به منظور ارتقای منظر عینی بافت



ذریب است، رتبه‌بندی شاخص‌ها و اولویت‌بندی حوزه‌های بافتی با چنین وسعت بالایی مد نظر قرار می‌گیرد.

در اولویت‌بندی شاخص‌ها از طریق نرم‌افزار Expert choice شاخص کالبدی با ۰/۵۰۲ امتیاز به‌عنوان شاخص اول در حوزه مداخله بافت شناخته شد و سپس شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی و جمعیتی با ضریب امتیاز ۰/۲۵۲ و ۰/۱۴۳ و در نهایت ۰/۱۰۲ در رتبه‌های دوم، سوم و چهارم قرار می‌گیرند. حوزه‌های ۶، ۹ و ۱۰ بدترین شرایط و حوزه‌های ۱، ۳ و ۴ شرایط نسبتاً بهتری در بافت فرسوده شهر جیرفت دارند. از این‌رو، سیاست‌های زیر بر پایه موضوعات و اهدافی که معرفی گردید و برحسب اصول اجرای الگوی توسعه، معرفی می‌شوند:

۱. مدیریت شهری حوزه باید از مشارکت فعال، دوجانبه و انتخابی مردم بهره‌مند شده و به ایجاد اعتماد متقابل، توجه جدی نماید.
۲. مدیریت شهری، در رابطه با ساکنین بی‌بضاعت در این الگو، باید توجه جدی به حوزه فرهنگی و اجتماعی به‌ویژه از بُعد امنیتی داشته باشد و به ارتقای جایگاه و نقش مردم اهمیت دهد.
۳. مدیریت شهری به معنای دخالت در زندگی خصوصی مردم نیست. پس رعایت خلوت و آسایش مردم و قلمرو عمومی و دسترسی به آن باید در سر لوحه مدیریت شهری قرار بگیرد.
۴. مدیریت شهری برای تدارکات فوق نیازمند تثبیت جایگاه حقوقی و تغییر نگرش‌ها، ارزش‌ها و ساختار ارزش فعلی است.
۵. بهبود شرایط فعلی محدوده مستلزم توسعه فعالیت اقتصادی و سرمایه‌گذاری در بخش خصوصی است.

۶. سرمایه‌گذاری و توسعه فعالیت اقتصادی در محدوده باید بر پایه توجه نهادهای دولتی در تخصیص منابع باشد و با نگاهی استراتژیک، بلندمدت، مستمر و بر پایه انباشت سرمایه در حوزه صورت گیرد.

۷. فعالیت جدی مردم و مشارکت بخش خصوصی باید معطوف به تقویت قلمروهای عمومی و پتانسیل‌های فرهنگی و اقتصادی باشد.

۸. توسعه اقتصادی نمی‌تواند بدون برنامه و متکی بر سلیقه مسئولین وقت باشد. لذا تعیین جایگاه بخش تعاونی و خصوصی و عمومی (کارگاه‌های تولیدی) در کنار بخش دولتی ضروری است.

### راهکارها

اقدام‌ها و برنامه‌های پیشنهادی به دو دسته کاربردی و آتی تقسیم می‌شوند. بافت فرسوده شهر جیرفت قبل از هر چیز نیاز به تهیه و اجرای طرح‌های موضوعی و موضعی دارد، که بتوان از این طریق، مسائل و مشکلات اساسی آن را مورد توجه قرار داده و برای آن‌ها راه‌حل‌های عملی پیشنهاد نمود. این طرح‌ها که عمدتاً از درون کارگاه‌های مشارکتی و پیمایش‌های میدانی استخراج می‌گردند شامل موارد زیر هستند:

۱. ایجاد کاربری‌های جدید؛
۲. تهیه و اجرای برنامه‌های ساماندهی و بهسازی فضاهای شهری در محدوده بافت فرسوده؛
۳. انتقال فعالیت‌های مزاحم به خارج بافت؛
۴. تعریف پروژه‌های محرک توسعه.



## References

1. Aeeni, M. (2007), The Economical Financial and Administrative Reform and Modernization of Old Texture of the city, the Housing and Building Research Center Press, first edition.
2. Babai, J, (2010), Participative Management Roles in the Restoration Process of Old Texture (Noghan Neighborhood) in Mashhad thesis MA thesis, Geoghraphy and Urban Planning, department of Literature, Ferdowsi University of Mashhad, the Central Library, 1/11/2013.
3. Karimi Nezhad ,J. (2010), Beheshti and Shahid Rajai Town of Jiroft, MA thesis, Geography and Urban Planning, Department of Literature, Ferdowsi University of Mashhad, the Central Library, 1/11/2013.
4. Varesy, HR., Taghvai, M.R., Nematollah, M. (2012), Organizing Old Texture City, Case Study: Shiraz, Journal of Community Planning and spatial planning, second year, second edition, autumn of 2012, Internet, 1/11/2013.
5. Rahnama, M.R. (1996), Restoring the Historic Fabric of Urban - Sample Tissues of Central City of Mashhad, the doctoral dissertation in geography and urban planning, Faculty of Geography, Tarbiat Modarres University, 1996, Internet, 1/11/2013.
6. Pérez, R., Gracia, M., Emmanuel, R. (2013), A Multi-Criteria Approach to Compare Urban Renewal Scenarios for An Existing Neighborhood, Case Study: Lausanne (Switzerland), Building and Environment The International Journal of Building Science and its Applications, ISSN: 0360-1323, 58e70.
7. Kariminejad, J. (2010), An Examination of the Effects of Immigration on the Development of Shahid Rajai and Shahid Beheshti Towns, MA thesis, Ferdowsi university of Mashhad .
8. Liu, Xin,(2010), Housing renewal policies, House prices and urban competitiveness, Geography, ISSN: 0143-6228, Applied, P. 221-228.
9. Mahmoudi Manesh, Z., Karim M J.(2009), Theory of authenticity, an approach to enhance the quality of living in the urban tissue samples: Neighborhood Rebuilding Plan of Hafizia Tunis, Haft shahr Journal, Spring, Summer, No. 31, 32, Internet, 1/11/2013
10. Khalil, F, (2011), Urban sprawl Vs urban renewal: What role for Town and Country planning instruments in ensuring sustainable cities? Case of Algeria. Procedia Engineering, Vol. 21, P. 760-766.
11. LIU, K, Wang, J, Tang, P, (2012), The Development of Residential Space in the Old City of Nanjing Since 1978. Article Frontiers of Architectural Research, Volume 1, Issue 3, September 2012, Pages 280-286.
12. Mozaffari, I, (2009). Upgrading Old Texture of City with the Active Participation of Owners and Investors, Journal of Haft Shahr, Spring, Summer, No. 31 and 32, Internet, 1/11/2013
13. Rahnama, M. R, (2008), The Effects of Upgrading and Modernization Project at a Street in Mashhad Downtown Neighborhood, Journal of Geography and Development, Spring, Summer, No. 11, 180-157, Internet, 12, 8, 2013.
14. Sultanzadeh, V, (2009), Examined the Factors Influencing People's Participation in the Process of Revitalizing Education in Tabriz Neighborhood Master thesis of Urban Planning, Faculty of Letters, University of Mashhad, (2009), the Central Library, 1/11/2013.
15. Sharestan Consulting Engineers , (2012), Design, Renovation and Improvement of Jiroft.

16. Utopia Consulting Engineers, (1998), the Master plan of the city of Jiroft. Yearbook of Statistics Center of Iran 2004, Calendar of workshops throughout the country 2002.
17. Zangi Abadi, A., Khosravi, F., and Sahraian, Z. (2011), Mining, Urban Wear Weave Identify Indicators by Using GIS, Case Study: West Area of the old texture of the city), Journal of Human Geographical Research, Winter, No. 78, P. 136-117, Internet, 4/11/2013.