

سنجش و تحلیل فرسودگی کالبدی بافت قدیم جزیره کیش

به منظور بهسازی و نوسازی

تاریخ دریافت: ۹۱/۱۲/۱۵

تاریخ پذیرش: ۹۲/۱/۳۱

محمد صادقی*

فروغ قاسمی**

مریم محمد نژاد***

چکیده

محیط های شهری به دلیل پویایی و زنده بودن همواره نیازمند نو و تجدید شدن هستند. هیچ فضایی و بنایی بدون بهسازی و نوسازی نمی تواند دوام و بقای طولانی داشته باشد. فرسودگی بافت های شهری، امری طبیعی و منطبق بر فلسفه طبیعت است. هدف این مقاله بررسی و سنجش میزان فرسودگی بافت قدیم جزیره کیش سپس ارائه بهترین راه کارهای عملی و علمی برای بهسازی و نوسازی می باشد. روش تحقیق توصیفی تحلیلی، روش جمع آوری اطلاعات به دو صورت کتابخانه ای و میدانی (مشاهده، تهیه عکس، مصاحبه و تکمیل پرسشنامه) برای تجزیه و تحلیل اطلاعات از نرم افزارهای Auto Cad, GIS, SPSS بهره گرفته شده است. نتایج تحقیق بیانگر فرسودگی کالبدی و ارتباط معنا دار بین عمر ابنیه و نوع مصالح ساختمانی، بین عمر ابنیه با کیفیت ابنیه و بین نوع مصالح ساختمانی با کیفیت ابنیه می باشد. همچنین از سه شاخص مسکن و شهرسازی برای شناسایی بافت های فرسوده دو شاخص ناپایداری (۱۰۰ درصد) و شاخص نفوذ ناپذیری (۶۵ درصد) وجود دارد. در نتیجه بافت قدیم جزیره کیش برای ادامه حیات شدیداً نیازمند بهسازی و نوسازی می باشد. با توجه به شدت فرسودگی و برای حفظ هویت کالبدی محله پیشنهاد می شود نوسازی و بهسازی همزمان اجرا شود. و ابنیه ای که دارای ارزش تاریخی و هویتی هستند بهسازی و ابنیه ای که فاقد ارزش هستند و کاملاً فرسوده و ناپایدارند نوسازی و بازسازی شوند.

کلید واژه ها: فرسودگی، بافت قدیم، بهسازی، نوسازی، جزیره کیش

مقدمه

هیچ فضایی و بنایی بدون بهسازی و نوسازی و مرمت نمی تواند دوام و بقای طولانی داشته باشد.

mo.sadeghi334@gmail.com

* کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، پژوهشگر آزاد،

forogh64@yahoo.com

** کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، پژوهشگر آزاد

mmohamadnadjad@yahoo.com

*** کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری و منطقه ای، سازمان منطقه آزاد

به طوری که عناصر شهری چه در اثر فرسودگی تدریجی ناشی از آب و هوا و چه در اثر حوادث طبیعی مثل زلزله و یا حرکات زمین، سیل یا تخریب ناشی از موجودات زنده به ویژه تخریب‌های ناشی از کارهای انسان همیشه نیاز به بهسازی و نوسازی داشته‌اند و دارند. به طوری که شهرها و محلاتی که در طول زمان فرصت نوسازی و بهسازی نیافته‌اند از صفحه روزگار محو و نابود شده‌اند. (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۹: ۲۶)

نواحی کهن شهری که در زمان شکل‌گیری، فضایی پاسخگو به سلسله مراتب نیازهای ساکنان خود بوده‌اند، در پی تحولات فن‌شناختی و تغییر در نیازهای زیستی، اجتماعی و اقتصادی اکنون فاقد عملکرد قوی‌اند. این نواحی زمانی محل و کانون ثروت و قدرت شهرها بودند. ولی در شرایط کنونی (در اکثر شهرها) از حیث برخورداری از زیر ساخت‌ها و خدمات شهری ضعیف و از حیث کالبدی نابسامان هستند. (بوچانی، ۱۳۸۳: ۳۲)؛ و فضای نامناسبی برای زیست ساکنان خود بشمار می‌روند و از مشکلات عمده و تقریباً مشابهی در اکثر شهرها رنج می‌برند. فقدان مدیریتی مسئول که بتواند این بافت‌ها را با تغییرات سریع ساختاری و کارکردی جدید مبتنی با مدرن‌گرایی در شهرها هماهنگ سازد، آن‌ها را در تنگنای عدم قابلیت و عدم انطباق با نیازهای جدید گرفتار کرده است. به همین جهت این بافت‌ها نه تنها جمعیت اصیل و بومی خود را از دست داده‌اند بلکه به دلیل عدم تمایل به سرمایه‌گذاری در راستای بهسازی و نوسازی آن‌ها، زمینه را جهت استقرار مهاجرین (به ویژه مهاجرین روستایی) و اقشار کم‌درآمدی که ناگزیر به سکونت در ارزان‌ترین محلات شهری می‌باشند؛ فراهم آورده است. (رهبان، ۱۳۸۸: ۴) در سال‌های اخیر، با توجه به تحولات سریع علمی و فنی و به تبع آن دگرگونی در ساختارهای اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شهرها و مطرح شدن نظریه توسعه پایدار شهری، اهمیت بهسازی و نوسازی شهری دو چندان شده است. (عباس‌نیا، ۱۳۸۷: ۲۱) و به یکی از اولویت‌های مهم ملی و پربحث‌ترین مسائل علمی و تخصصی در حوزه برنامه‌ریزی شهری و شهرسازی تبدیل شده است. یک محله سنتی قادر است در مقابله با ضوابط و مقررات نامعقول تحمیلی، سخت مقاومت کند تا جایی که عملاً آن‌ها را از اعتبار اجرایی ساقط نماید. (ادیبی سعدی نژاد، ۱۳۸۹: ۶).

سنجش میزان فرسودگی بافت های شهری برای اجرای برنامه های بهسازی، نوسازی و یا بازسازی بسیار مهم و حائز اهمیت است. در این راستا هدف مقاله بررسی، سنجش و تحلیل میزان فرسودگی کالبدی بافت قدیم جزیره کیش (محل سفین قدیم) به منظور اجرای برنامه های مرمت شهری می باشد.

سؤالات تحقیق

- ۱- آیا ارتباط معنا داری بین عمر ابنیه، نوع مصالح ساختمانی و کیفیت ابنیه (فرسودگی) در بافت قدیم جزیره کیش وجود دارد؟
- ۲- آیا بافت قدیم جزیره کیش فرسوده است؟

فرضیه های تحقیق

- ۱- ارتباط معنا داری بین عمر ابنیه و نوع مصالح ساختمانی در بافت قدیم جزیره کیش وجود دارد.
- ۲- ارتباط معنا داری بین عمر ابنیه و کیفیت واحد مسکونی در بافت قدیم جزیره کیش وجود دارد.
- ۳- ارتباط معنا داری بین نوع مصالح ساختمانی و کیفیت واحد مسکونی در بافت قدیم جزیره کیش وجود دارد.
- ۴- بافت قدیم جزیره کیش از نظر شاخص ناپایداری فرسوده است.
- ۵- بافت قدیم جزیره کیش از نظر شاخص نفوذ ناپذیری فرسوده است.
- ۶- بافت قدیم جزیره کیش از نظر شاخص ریزدانگی فرسوده است.

روش تحقیق

این تحقیق از نظر نوع توصیفی و تحلیلی و از نظر روش، کتابخانه ای و میدانی و از نظر هدف، کاربردی می باشد. بافت قدیم جزیره کیش (محل سفین قدیم) جامعه آماری تحقیق را تشکیل می دهد. این محله ۱۷ هکتار وسعت، ۴۰۰ خانوار، ۱۷۰۰ نفر جمعیت و ۱۷۵ قطعه ابنیه می باشد. واحد تحلیل سرپرستان خانوار، حجم نمونه از طریق مدل کوکران محاسبه شد که برابر با ۱۰۲،۷۷ نفر شد. اما برای افزایش کارایی تعداد پرسشنامه ها به ۱۲۰ پرسشنامه ارتقاء یافت. اعتبار و روایی پرسشنامه به طریق محتوایی و بر اساس نظر متخصصین مورد سنجش قرار گرفت.

پس از مشخص کردن مولفه ها و شاخص های اثر گذار برای سنجش ابعاد تحقیق پرسشنامه اولیه طراحی شد. و در چندین نوبت بر اساس نظر متخصصین پرسشنامه اصلاح و پرسشنامه نهایی تثبیت شد. برای محاسبه ضریب پایایی ابتدا در مرحله پیش آزمون ۳۰ پرسشنامه تکمیل و در محیط نرم افزار spss ضریب آلفای کرونباخ محاسبه شد. میزان آلفای کرونباخ محاسبه شده برای پرسشنامه عبارت بود از ۰/۸۱۵ چون میزان آلفای محاسبه شده بالاتر از ۰/۷ است در نتیجه پرسشنامه از پایایی لازم برخوردار است. روش نمونه گیری تصادفی ساده، اما با توجه به نقشه محلات، پرسشنامه‌ها با پراکندگی جغرافیایی مناسب در تمام محلات پخش شد. به گونه‌ای که بر اساس شماره قطعات واحدهای مسکونی بر روی نقشه از ۱۷۵ قطعه مسکونی در بیش از ۱۱۰ قطعه مسکونی پرسشنامه تکمیل گردید و در بعضی از قطعات به دلیل بزرگی و تفکیک به چندین واحد مسکونی جداگانه چند پرسشنامه تکمیل شد. داده های حاصل از پرسشنامه در محیط نرم افزاری Spss و با استفاده از مدل و ضریب های آماری Kendall's, Gamm, Spearman Correlation و همچنین با استفاده از نرم افزارهای GIS, Auto Cad تجزیه و تحلیل و فرضیات آزمون خواهند شد.

پیشینه تحقیق

تبریزی (۱۳۸۲)، در رساله دکتری خود تحت عنوان «تأثیر نوسازی شهری بر ایجاد حس لامکانی: مطالعه موردی پروژه نواب»، به بررسی تأثیر نوسازی شهری فن گرا در ایجاد حس لامکانی در نوسازی نواب پرداخته است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که رابطه معنی داری بین برنامه ریزی فن گرا و ایجاد حس لامکانی وجود دارد. نژاد بهمن (۱۳۸۵)، در پایان نامه خود تحت عنوان «مدیریت شهری و نقش آن در حفظ بافت‌های تاریخی نمونه موردی بافت‌های تاریخی تهران مناطق (۱۲ و ۱۱)»، به بررسی نقش و جایگاه مدیریت شهری در امر بهسازی و نوسازی شهری پرداخته است. و با بیان مشکلات موجود مدیریتی در این زمینه سیستم مدیریت شهری جدیدی را در چارچوب ملاحظات نظری مدیریت شهری برای بافت‌های تاریخی پیشنهاد می‌دهد. فرخ نیا (۱۳۸۳)، در پایان نامه خود تحت عنوان «بکارگیری رهیافت تجدید حیات شهری با در نظر گرفتن هزینه‌ها و منافع نمونه موردی محله سیروس» در این پایان نامه رهیافت تجدید حیات شهری با توجه به سابقه بکارگیری این رهیافت در دهه ۱۹۹۰ میلادی در کشورهای صنعتی به خصوص بریتانیا برای برنامه ریزی و جلوگیری از پدیده افت شهری با نگرش همه جانبه بکار گرفته شده است که این رهیافت را برای محله ی سیروس تهران به کار گرفته است.

فدایی نژاد (۱۳۸۶) ، در مقاله‌ای تحت عنوان «بهسازی، نوسازی و بازسازی در گذر مروی»، در این مقاله ضمن شناخت کلی گذر مروی، با شناخت امکانات و محدودیت‌های موجود ، راه حل‌های کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت را ذکر کرده است و سپس به بیان اهداف اصلی پرداخته است.

شماعی و پور احمد (۱۳۸۳) ، در مقاله‌ای تحت عنوان «تحلیلی بر سیاست‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری در برنامه‌های توسعه کشور»، در این مقاله با استناد به سیاست‌ها و برنامه‌های عمرانی شهری و آثار و شواهد موجود، سابقه ی روند بهسازی، نوسازی و بازسازی شهر بررسی و مورد ارزیابی قرار گرفته است.

رهنما (۱۳۷۵) ، در رساله ی دکتری خود تحت عنوان «احیاء بافت قدیم و توسعه شهری نمونه بافت‌های مسکونی مرکز شهر مشهد»، در این رساله تئوری اصالت بخشی، فقر و محرومیت شهری، و مدل مکان‌گزینی مسکونی به عنوان چارچوب‌های نظری انتخاب شده است، و محله سرشور مشهد در این ارتباط مورد مطالعه قرار گرفته است.

ازدردی تشریق (۱۳۸۳) ، در پایان نامه خود تحت عنوان «اصول و روش‌های بهسازی و بازسازی بافت قدیم مطالعه موردی محله جولان همدان»، محقق پس از بررسی سابقه تاریخی و تجربیات بهسازی و نوسازی در کشورهای مختلف اروپایی، آسیایی و شهرهای از کشور، به بررسی ویژگی‌های و مشخصات جغرافیایی، جمعیتی، اجتماعی، اقتصادی و فیزیکی محله ی جولان شهر همدان پرداخته است.

ادبیات تحقیق

به طور کلی کاهش کارایی هر پدیده و عدم رسیدگی، نگهداری و تجدید حیات، فرسودگی آن را در پی دارد. هنگامی که حیات شهری در محدوده ای از شهر، به هر علتی رو به رکود می‌گذارد و کوششی جهت رونق مجدد آن صورت نمی‌گیرد، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می‌گیرد. (عندلیب و حاج اکبری، ۱۳۸۷: ۱۸)

بافت فرسوده تظاهر نوعی بیماری در ساختار مجموعه‌های زیستی و عموماً مناطق شهری محسوب می‌گردند و عوامل چندی در بروز و شکل‌گیری آن‌ها دخیل اند که از آن میان می‌توان به عوامل کالبدی، عملکردی، زیست محیطی، اقتصادی- اجتماعی، فرهنگی اشاره کرد. تأثیر مخرب هر یک از عوامل فوق سبب کاهش ارزش‌های کمی و کیفی محیط زیست، در محدوده‌هایی از شهر می‌شود و با نزول ارزش‌های سکونتی- عملکردی در این قبیل محدوده‌ها امر نوسازی،

بازسازی و بهسازی در آن‌ها متوقف می‌گردد. و میل به عدم تغییر و تحول در آن‌ها فزونی می‌یابد. و حالت فرسودگی و ناکارآمدی در آن‌ها مستولی می‌شود و بدین ترتیب بافت فرسوده‌ی شهری به عنوان بازتابی از تأثیر عوامل مخرب شکل می‌گیرد و به صورت فضایی که به تدریج متعلق به همه‌کس و غیر قابل سکونت برای هر کس باشد به حیات خود ادامه می‌دهد. (مطوف و خدائی: ۱۳۸۷: ۱۳۸). در واقع فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری است (شفائی، ۱۳۸۵: ۸). این بافت‌ها، به معضلی برای تصمیم‌گیران، مدیران و مردم شهرهای تاریخی بدل شده است. در این بافت‌ها، ارزش‌های نهفته فرهنگی و مدنی کشور، در تنگنای عدم قابلیت بافت برای انطباق با نیازهای زندگی جدید قرار گرفته است. (ملکی، ۱۳۸۳: ۲۱) عمدتاً بافت‌های فرسوده شهری به طور هم‌زمان دچار سه نوع فرسودگی کالبدی، اجتماعی و اقتصادی می‌شوند. و این سه نوع فرسودگی مکمل و مرتبط با یکدیگرند. فرسودگی کالبدی، ناظر بر فرسودگی کالبد و فیزیک بافت است. که عمده ویژگی‌های آن عبارتند از: (حیبی و دیگران، ۱۳۸۶: ۶۷-۶۶).

الف- عمر ابنیه: بیش از ۸۰٪ ساختمان‌ها در این گونه بافت‌ها دارای قدمتی بیش از ۵۰ سال می‌باشند و یا اگر در ۵۰ سال اخیر ساخته شده باشند، فاقد رعایت استانداردهای فنی هستند به گونه‌ای که غیر استاندارد بودن آن‌ها از ظاهر ساختمان قابل تشخیص است. ابنیه این بافت‌ها عمدتاً تاب مقاومت در مقابل زلزله‌ای با شدت متوسط را ندارند.

ب- دانه بندی: ابنیه مسکونی واقع در این گونه بافت‌ها عمدتاً ریز دانه بوده است و مساحت عرصه آن‌ها به طور متوسط کمتر از ۲۰۰ متر مربع می‌باشد.

پ- نوع مصالح: مصالح به کار رفته در این گونه بافت‌ها عمدتاً از انواع خشتی، خشت و آجر و چوب و یا آجر و آهن بدون رعایت اتصالات افقی و عمودی و فاقد سیستم سازه ای می‌باشند.

ت- تعداد طبقات: اکثر ابنیه در بافت‌های فرسوده یک یا دو طبقه هستند.

ث- وضعیت دسترسی‌ها: بافت‌های فرسوده که عمدتاً بدون طرح قبلی ایجاد شده‌اند، عمدتاً از ساختاری نامنظم برخوردارند و دسترسی‌های موجود در آن‌ها عمدتاً پیاده می‌باشند به گونه‌ای که اکثر معابر آن بن بست یا با عرض کمتر از ۶ متر بوده و ضریب نفوذ پذیری در آن‌ها کم است.

از نظر سازمان مسکن و شهرسازی سه شاخص برای شناسایی بافت‌های فرسوده شهری در نظر گرفته شده است. که این سه شاخص عبارتند از:

الف- ریزداندگی: بلوک‌ها یا محلاتی که بیش از ۵۰٪ آن‌ها مساحتی کمتر از ۲۰۰ مترمربع داشته باشد.

ب- ناپایداری: بلوک‌ها یا محلاتی که بیش از ۵۰٪ بناهای آن ناپایدار و فاقد سیستم سازه‌ای باشد.

پ- نفوذناپذیری: بلوک‌ها یا محلاتی که بیش از ۵۰٪ معابر آن عرض کمتر از ۶ متر داشته باشند.

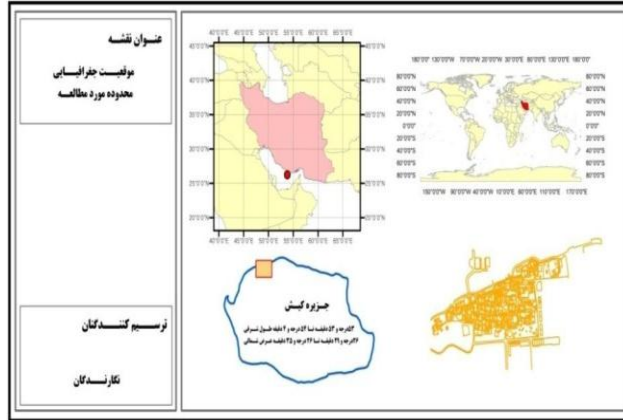
مرمت شهری امری ضروری و غیر قابل اجتناب می باشد تا از نابودی و مرگ محلات و بافت های شهری جلوگیری کرد. مرمت شهری یعنی دخالت آگاهانه در فضاهای شهری برای جلوگیری از فرسایش و معاصر سازی آن. معاصر سازی فرایندی است که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می گردد. در این اقدام، فضای شهری جدیدی حادث می شود که ضمن حفظ شباهت های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم نیز به نمایش می گذارد. مرمت شهری را می توان به سه طریق عمده بهسازی، نوسازی و بازسازی انجام داد. (حیبی و مقصدی، ۱۳۸۸: ۱۸) واژه های بهسازی و نوسازی عموماً به معنای تغییر محیط شهری به منظور ساماندهی امور شهری است. (adams and hastings, 2001) به نقل از زنگی آبادی و دیگران، ۵۸: ۱۳۹۰) بهسازی را می توان نوعی برنامه ریزی جامع نیز به حساب آورد. بهسازی کمک به بهبود وضع شهرها از جمله وضع کالبدی، اقتصادی، اجتماعی آن‌ها و افزایش بنیه اقتصادی و اجتماعی در بافت های قدیم و جدید است (شبعه، ۱۳۷۸: ۱۲۱-۱۲۰). به عبارتی دیگر بهسازی به مجموعه ی اقدامات اجرایی در شهر گفته می شود که به منظور حفاظت و احیای کالبد و کاربری و فعالیت موجبات حفظ هویت، اصالت و بهبود بنا و فضاهای شهری را فراهم می سازند. در هر یک از مراحل و اقدامات بهسازی مداخله ای چشمگیر در بافت صورت نمی گیرد، زیرا کالبد اهمیت تاریخی، فرهنگی و به طور کلی شرایط مناسبی دارد و تنها با از میان برداشتن فرسودگی نسبی فضای شهری با تأکید بر شکل بنا و فضا، از فرسودگی و تخریب بیشتر فضاهای شهر جلوگیری می شود (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۹: ۴۳). در مورد مفهوم نوسازی تعاریف متعدد و گوناگونی مطرح شده است. همه ی تعاریف نوسازی در تعبیر جامع کلمه، نه تنها تا حدودی مفهوم تغییر را در بر دارند بلکه، مهم تر از آن، در بر دارنده ی افزایش کارایی، نو کردن و معاصر سازی اند. نوسازی بازگرداندن حیات مجدد به بنا و فضا و احیا با تأکید بر تغییر شکل فضا یا مجموعه شهری است. نوسازی انطباق و به روز کردن سازمان کالبدی - فضایی با نیازهای امروزی است. (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۹: ۵۰) بازسازی زمانی صورت می گیرد که

فرسودگی کالبدی و کارکردی هم‌زمان اتفاق افتاده باشد. بازسازی دگرگونی کامل پیشینه و ایجاد شرایطی جدید در بافت و یا عناصر آن را با برچیدن گذشته و بنا نهادن ساخت و سازهای جدید دنبال می‌کند. (فولاد و قاسمی، ۱۳۸۷: ۴۶۸)

معرفی محدوده مورد مطالعه

جزیره ی کیش با ۹۰ کیلومتر مربع مساحت یکی از زیباترین جزایر خلیج فارس است که در ۱۸ کیلومتری کرانه جنوبی ایران بین مختصات جغرافیایی ۵۳ درجه و ۵۳ دقیقه تا ۵۴ درجه و ۴ دقیقه طول شرقی از نصف النهار گرینویچ و ۲۶ درجه و ۲۹ دقیقه تا ۲۶ درجه و ۳۵ دقیقه عرض شمالی واقع شده است. امتداد جزیره کیش در جهات مختلف جغرافیایی، از شمال به آبادی گرزه در خشکی- در ساحل شهرستان بندر لنگه- با فاصله ۱۹ کیلومتر، از شرق جنوب شرقی به جزیره فرور (فارور) به فاصله ۴۸ کیلومتر، از جنوب شرقی به بندر ابوظبی پایتخت امارات متحده عربی با فاصله ۲۳۰ کیلومتر، از غرب به بندر الدمام در عربستان با فاصله ۳۷۵ کیلومتر می‌رسد. (محمودیان، ۱۳۸۶: ۱۵) جمعیت جزیره کیش بر اساس سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵ برابر با ۲۰۹۹۲ نفر می باشد. قدیمی‌ترین و پرجمعیت‌ترین آبادی باقی مانده از گذشته کیش، سفین قدیم می‌باشد. (مختارپور، ۱۳۷۹: ۱۲) محله سفین قدیم در شمال غربی جزیره کیش قرار دارد (نقشه ۱). مساحت این محله ۱۷ هکتار می باشد. (صادقی، ۱۳۹۰، ۵۹)

آمار دقیقی از جمعیت و تعداد خانوار ساکن در محله سفین قدیم وجود ندارد و در سرشماری‌های نفوس و مسکن سال ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ این محله همراه با محله‌های مجاور یک حوزه آماری را تشکیل داده‌اند. در سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵، حوزه آماری شماره یک که محله مورد نظر را نیز شامل می‌شود دارای ۱۹۳۴ نفر جمعیت و ۴۶۸ خانوار بوده است. (سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵) بر اساس اطلاعات مرکز بهداشت ابن سینا که در مجاورت محله قرار دارد، جمعیت محله سفین قدیم در حال حاضر (تابستان ۱۳۹۰)، ۱۷۰۰ نفر می‌باشند.

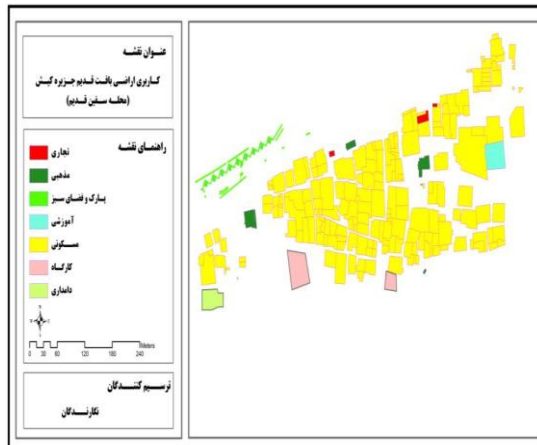


نقشه ۱- موقعیت جغرافیایی محدوده مورد مطالعه

تجزیه و تحلیل

کاربری اراضی بافت قدیم

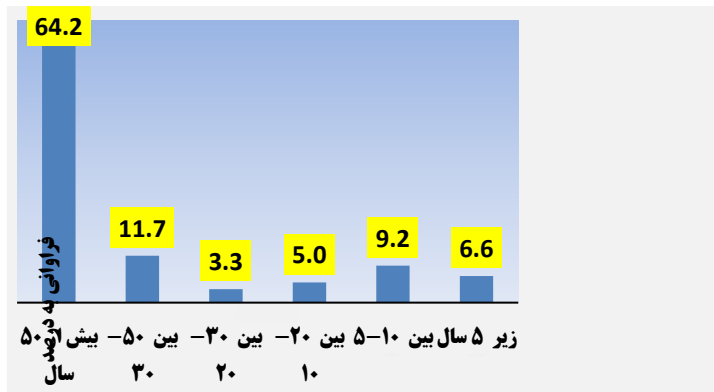
کاربری غالب با ۸۹ درصد کاربری مسکونی می باشد. ۱,۴ درصد کاربری آموزشی، ۵ درصد پارک و فضای سبز، ۲,۶ درصد مذهبی، ۲ درصد کارگاهی، ۰/۴۳ درصد تجاری و ۰/۴۷ درصد دامداری می باشد. (نقشه ۲). تمامی ابنیه واقع در محله سفین قدیم یک طبقه می باشند؛ و تاکنون هیچ گونه مجوزی برای ساخت و سازهای دو یا چند طبقه در این محله صادر نشده است، در حالی که محلات مجاور به صورت آپارتمانی و به صورت چند طبقه ساخته شده اند.



نقشه ۲- نقشه کاربری اراضی بافت قدیم کیش

عمر ابنیه

۶۴,۲ درصد ابنیه موجود در بافت قدیم جزیره کیش بیش از ۵۰ سال عمر و ۶,۶ درصد ابنیه عمری کمتر از ۵ سال دارند. در نمودار شماره ۱ عمر ابنیه نشان داده شده است. عمر آن ها یکی از شاخص های مهم برای شناخت فرسودگی کالبدی به شمار می رود. با توجه به عمر مفید هر بنا، وجود بیش از ۶۰ درصد ابنیه، بالای ۵۰ سال عمر در محله سفین قدیم نشان دهنده ی ساخت فرسوده محله است.

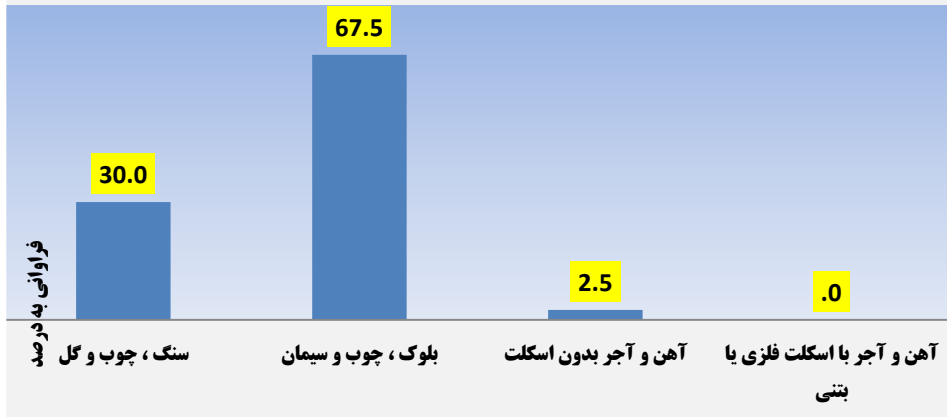


نمودار ۱- عمر ابنیه محله سفین قدیم.

منبع: نگارندگان (نتایج حاصل از تجزیه و تحلیل پرسشنامه)

نوع مصالح ساختمانی

در ساخت هیچ کدام از ابنیه واقع در محله سفین قدیم از اسکلت فلزی یا بتونی استفاده نشده و عمدتاً از مصالح غیر مقاوم و ناپایدار استفاده گردیده است. ۳۰ درصد از سنگ و چوب، ۶۷,۵ درصد بلوک سیمانی و چوب و ۲,۵ درصد از آهن و آجر بدون اسکلت فلزی یا بتنی. در نمودار شماره ۲ نوع مصالح ساختمانی و فراوانی آن ها در محله سفین قدیم آورده شده است.



نمودار ۲- مصالح ساختمانی موجود در محله سفین قدیم.
منبع: نگارندگان (نتایج حاصل از تجزیه و تحلیل پرسشنامه)

سنجش معنا داری ارتباط بین عمر ابنیه و نوع مصالح ساختمانی

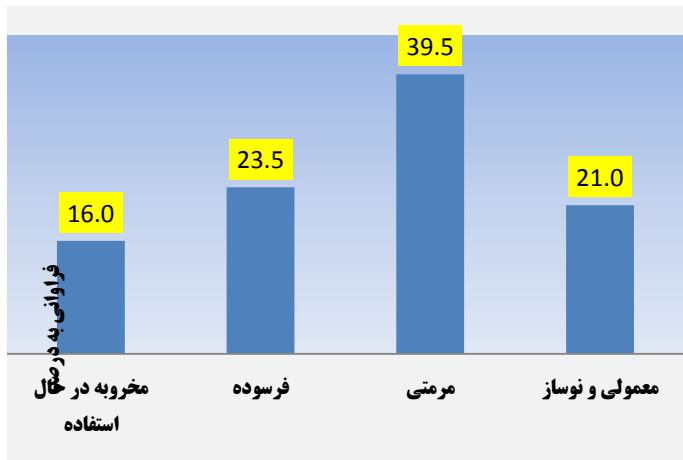
بین عمر واحدهای مسکونی و نوع مصالح ساختمانی به کار رفته در ساخت ابنیه، رابطه معناداری وجود دارد. معناداری رابطه ی فوق به دلیل رتبه‌ای و کیفی بودن بون متغیرها از طریق آزمون تا، سی کندال و ضریب گاما سنجیده شده است. وزن تا و سی کندال ۳۴۶ و وزن ضریب گاما ۹۴۶ محاسبه شده است. چون سطح معناداری کمتر از ۰/۰۵ است، در نتیجه با سطح اطمینان ۹۵٪ ارتباط معنا داری بین عمر ابنیه و نوع مصالح ساختمانی اثبات می شود. (جدول ۱) و فرضیه ۲-۱ که ناظر بر این ارتباط بود تأیید می گردد.

جدول ۱: آزمون تاو سی کندال و ضریب گاما برای ارتباط عمر ابنیه و نوع مصالح ساختمانی.

Symmetric Measures		Value	Asymp. Std. Error ^a	Approx. T ^b	Approx. Sig.
Ordinal by Ordinal	Kendall's tau-c	.۳۴۸	.۰۵۱	۶.۸۱۹	.۰
	Gamma	.۹۴۶	.۰۴۷	۶.۸۱۹	.۰
N of Valid Cases		۱۲۰			

کیفیت ابنیه

ابنیه واقع در محله سفین قدیم از کیفیت پایینی برخوردارند. ۱۶ درصد مخروبه در حال استفاده، ۲۳،۵ درصد فرسوده، ۳۹،۵ درصد مرمتی و ۲۱ نوساز و قابل قبول ابنیه مخروبه، فرسوده و مرمتی از کیفیت پایینی برخوردارند.



نمودار ۳- کیفیت ابنیه محله سفین قدیم.

منبع: نگارندگان (نتایج حاصل از تجزیه و تحلیل پرسشنامه)

سنجش معنا داری ارتباط بین عمر ابنیه و نوع مصالح ساختمانی با کیفیت واحد مسکونی کیفیت ابنیه در واقع معلول عمر آن و نوع مصالح ساختمانی به کار رفته در آنهاست. ضریب گاما و آزمون کندال نشان دهنده ی معنا داری ارتباط بین نوع مصالح ساختمانی و عمر ابنیه با کیفیت آن هستند و ضریب همبستگی پیرسون نیز همبستگی آنها را اثبات می کند. در جداول ۲ و ۳ این آزمون ها آورده شده اند و معنا داری ارتباط و میزان همبستگی شان ، نشان داده شده است.

جدول ۲: آزمون تاو سی کندال و ضریب گاما برای ارتباط بین عمر ابنیه و کیفیت واحد مسکونی.

Symmetric Measures		Value	Asymp. Std. Error ^a	Approx. T ^b	Approx. Sig.
Ordin by Ordinal	Kendall's tau-c	.۳۵۹	.۶۲	۵۰۸۳۶	.۰
	Gamma	.۶۹۲	.۸۴	۵۰۸۳۶	.۰
	Spearman Correlation	.۴۵۷	.۶۹	۵۰۵۷۵	.۰ ^c
N of Valid Cases		۱۲۰			

جدول ۳: آزمون تاو سی کندال و ضریب گاما برای ارتباط بین نوع مصالح ساختمانی و کیفیت واحد مسکونی.

Symmetric Measures		Value	Asymp. Std. Error ^a	Approx. T ^b	Approx. Sig.
Ordin by Ordinal	Kendall's tau-c	.۴۷۹	.۶۲	۷۰۷۸۱	.۰
	Gamma	.۷۹۸	.۶۹	۷۰۷۸۱	.۰
	Spearman Correlation	.۶۴۷	.۶۴	۹۰۲۰۵	.۰ ^c
N of Valid Cases		۱۲۰			

بررسی جداول توافقی نوع مصالح ساختمانی با کیفیت ابنیه و عمر آن با کیفیتش، بیانگر این مسأله است که ابنیه با عمر طولانی‌تر از کیفیت پایین‌تر و همچنین ابنیه‌های که سنگ و گل، مصالح آن‌ها را تشکیل می‌دهند از کیفیت پایین‌تری برخوردارند.

سنجش فرسودگی

بافت فرسوده بر اساس تعریف مصوب سازمان مسکن و شهرسازی بافت‌های که دارای سه شاخص ریزدانگی، فشردگی و ناپایداری باشند بافت فرسوده هستند.

- مفهوم ریزدانگی: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰٪ ابنیه آن مساحتی کمتر از ۲۰۰ مترمربع داشته باشد.
- مفهوم ناپایداری: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰٪ ابنیه آن ناپایدار و فاقد سیستم سازه‌ای باشد.
- مفهوم نفوذناپذیری: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰٪ معابر آن عرض کمتر از ۶ متر داشته باشند.

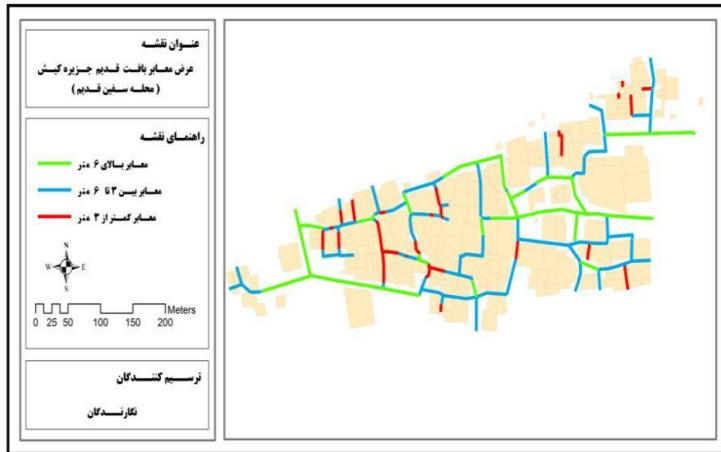
بر این اساس میزان فرسودگی در بافت قدیم جزیره کیش بر اساس شاخص‌های فوق سنجش می‌شود.

سنجش شاخص ناپایداری

برای سنجش شاخص ناپایداری از نتایج مطالعات، برداشت‌های میدانی و پرسشنامه استفاده شده است. نوع مصالح ساختمانی و اسکلت بندی ساختمان می‌تواند، معیار مناسبی برای سنجش ناپایداری می‌باشد. ۳۰ درصد ابنیه از سنگ، خشت و گل و چوب، ۶۷,۵ درصد از بلوک سیمانی و چوب ساخته شده و فقط ۲,۵ درصد از آجر و آهن ساخته شده‌اند. ولی ۱۰۰ آن‌ها فاقد اسکلت بندی و رعایت اصول مهندسی ساخت و ساز هستند و نوع مصالح ساختمانی نیز تماماً ناپایدار و غیر استاندارد می‌باشند. در نتیجه می‌توان گفت که ۱۰۰ درصد ابنیه بافت قدیم جزیره کیش ناپایدار نده طوری که فرضیه ۲-۲-۴- که ناظر بر فرسودگی شاخص ناپایداری بود تأیید می‌شود.

سنجش شاخص نفوذ ناپذیری

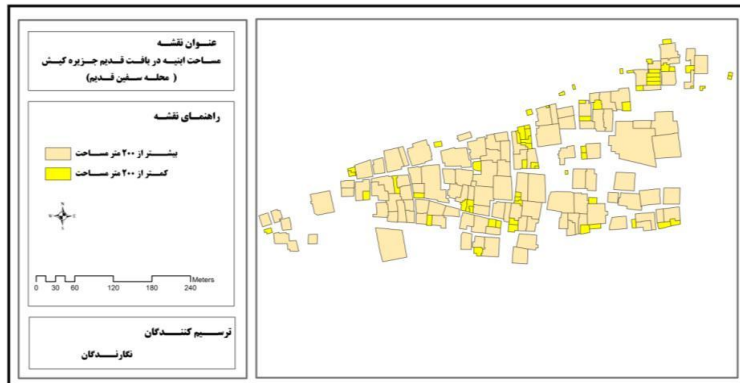
برای سنجش شاخص نفوذ ناپذیری نیز از نرم افزار Arc GIS استفاده شد. پس از ترسیم نقشه عرض معابر (نقشه ۳)، معابر به دو دسته با عرض کمتر از ۶ متر و بالای ۶ متر تقسیم شده‌اند. در شکل ۲ عرض معابر نشان داده شده است. کل معابر درونی بافت ۳۶۴۸ متر طول دارند، که ۱۲۹۱ متر (۳۵ درصد از کل معابر) آن بالای ۶ متر و ۲۳۵۷ متر (۶۵ درصد از کل معابر) زیر ۶ متر عرض دارند. بنابراین بافت مذکور دارای شاخص فرسودگی است. و فرضیه ۲-۲-۵ تأیید می‌شود.



نقشه ۳- عرض معابر درونی محله سفین قدیم.

سنجش شاخص ریزدانگی

برای سنجش شاخص ریزدانگی از نرم افزار Arc GIS استفاده شد و پس از تبدیل نقشه به Auto Cad به GIS مساحت ابنیه محاسبه، طبقه بندی و نقشه مربوطه تهیه شد. (نقشه شماره ۴)



نقشه ۴- مساحت ابنیه محله سفین قدیم.

۱۷۹ قطعه ابنیه در محله وجود دارد که ۶۲ قطعه (۳۵ درصد ابنیه) زیر ۲۰۰ متر مساحت و ۱۱۷ قطعه (۶۵ درصد ابنیه) بالای ۲۰۰ متر مساحت دارند. میانگین مساحت ابنیه ۳۳۴,۵ متر می باشد که میانگین ابنیه زیر ۲۰۰ متر، ۱۰۳ متر مربع و بالای ۲۰۰ متر مساحت، ۵۶۶ متر می باشند. بر این اساس محله سفین قدیم (بافت قدیم جزیره کیش)، فاقد شاخص ریزدانگی است. و فرضیه ۲-۲-۶ رد می شود. مبنای سنجش شاخص ریزدانگی و مساحت ابنیه، نقشه ای بود که بر اساس سند

مالکیت محدوده ملک را مشخص می‌کرد. در حالی که در چند سال گذشته با افزایش جمعیت مهاجران در محله و گسترش اجاره نشینی بسیاری از این املاک و خانه‌ها به صورت غیر قانونی و بدون اخذ مجوز به چندین قطعه کوچک‌تر تفکیک شده‌اند و در بعضی از موارد برای اجاره، یک خانه را ۴-۵ واحد جداگانه تفکیک کرده‌اند. در صورتی که نقشه تفکیکی وجود داشت، بدون شک بیش از ۵۰ درصد ابنیه‌ها، مساحت کمتر از ۲۰۰ متر داشتند و محله دارای شاخص ریزدانی می‌شد.

نتیجه گیری

سنجش میزان و علل فرسودگی بافت های شهری برای اجرای برنامه های بهسازی، نوسازی و یا بازسازی بسیار مهم و حائز اهمیت است. در این راستا هدف مقاله فوق بررسی، سنجش و تحلیل میزان فرسودگی کالبدی بافت قدیم جزیره کیش (محل سفین قدیم) به منظور اجرای برنامه های مرمت شهری می باشد. بررسی فرسودگی بافت قدیم جزیره کیش نشان می دهد که ۶۴٫۲ درصد ابنیه موجود بیش از ۵۰ سال عمر دارند و فقط ۶٫۶ درصد ابنیه عمری کمتر از ۵ سال دارند.

در ساخت هیچ کدام از ابنیه از اسکلت فلزی یا بتونی استفاده نشده و عمدتاً از مصالح بومی هم چون سنگ و چوب استفاده گردیده است. بین عمر ابنیه و نوع مصالح ساختمانی ارتباط معناداری وجود دارد. در هیچ کدام از ابنیه ای که در ۳۰ سال گذشته ساخته شده اند از سنگ و گل استفاده نشده و به جای آن از بلوک سیمانی استفاده کرده اند.

کیفیت ابنیه در واقع معلول عمر آن و نوع مصالح ساختمانی به کار رفته اش است. ضریب گاما و آزمون کندال نشان دهنده ی معناداری ارتباط بین نوع مصالح ساختمانی و عمر ابنیه با کیفیت آن است، و ضریب همبستگی پیرسون نیز همبستگی آن ها را اثبات می کند.

برای سنجش میزان فرسودگی از شاخص های سه گانه سازمان مسکن و شهرسازی استفاده و برای سنجش شاخص پایداری از نتایج برداشت های میدانی و پرسشنامه استفاده شده است که مشخص گردید، این شاخص در ۱۰۰ درصد محله وجود دارد.

برای سنجش شاخص ریزدانه گی مساحت ابنیه موجود در محله در نرم افزار **Gis** محاسبه و طبقه بندی و با توجه به این که ۳۵ درصد ابنیه ها زیر ۲۰۰ متر و ۶۵ درصدشان بالای ۲۰۰ متر مساحت دارند. در نتیجه محله مذکور فاقد شاخص ریزدانه گی شد.

برای سنجش شاخص فشردگی نیز نرم افزار **Gis** استفاده گردید که طول معابر محاسبه و طبقه بندی شد. ۳۵ درصد معابر دارای عرض بیشتر از ۶ متر و ۶۵ درصدشان دارای عرض کمتر از ۶ متر بودند در نتیجه محله دارای شاخص فشردگی است. نتایج بررسی ها و تحلیل وضعیت کالبدی محله بیانگر فرسودگی شدید محله و نیاز مبرم به نوسازی و بهسازی است.

در چند دهه گذشته به دلیل این که سیاست جابه جایی محله مدنظر بوده، اجازه نوسازی و بهسازی در محله صادر نشده که موجب تشدید فرسودگی کالبدی و رو به نابودی رفتن محله شده است. اما تعلق خاطر بومیان به محل زندگی شان و پافشاری آنان در برابر خواست سازمان مبنی بر جابه جایی و ادامه زندگی در محله همچنین ورود قشر بزرگی از مهاجران کم درآمد به آن جا،

موجب دمیدن روح زندگی و تزریق اقتصادی ناشی از اجاره خانه در محلات شدند که روند نابودی کامل محلات را کند کرد.

با توجه به شدت فرسودگی و برای حفظ هویت کالبدی آن ها ، پیشنهاد می شود نوسازی و بهسازی هم زمان اجرا شود و ابنیه ها یی که دارای ارزش تاریخی و هویتی هستند ، بهسازی و آن هایی که فاقد ارزش و کاملاً فرسوده و ناپایداراند ، نوسازی و بازسازی شوند. هم چنین پیشنهاد می گردد، ساکنان ملزم به رعایت ویژگی های اقلیمی ساخت و ساز و به کار گیری نمادهای بومی و معماری سنتی شوند، تا بدین وسیله هویت کالبدی محلات حفظ شود.

منابع و مأخذ

- ۱- ادیبی سعدی نژاد، فاطمه (۱۳۸۹)، مفهوم بافت فرسوده و ویژگی های آن، ماهنامه شوراها، شماره ۵۴.
- ۲- اژدری تشریق، آیت الله (۱۳۸۳)، اصول و روش های بهسازی و بازسازی بافت قدیم مطالعه موردی محله جولان همدان، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته برنامه ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشگاه علم و صنعت ایران.
- ۳- بوچانی، محمد حسن (۱۳۸۳)، نوسازی بافت کهن قزوین آزمون برای مدیریت شهری، مجله شهرداری‌ها، سال ششم، شماره ۷۰.
- ۴- تبریزی، جلال (۱۳۸۲)، تأثیر نوسازی شهری بر ایجاد حس لامکانی: مطالعه موردی پروژه نواب، رساله دوره دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس.
- ۵- حاجی علی اکبری، کاوه و دیگران (۱۳۸۷)، نوسازی مشارکتی نمونه موردی: محله شهید خوب بخت، مجموعه مقالات اولین همایش ملی بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، جلد ۲، مشهد.
- ۶- حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۸)، مرمت شهری، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- ۷- رهبان، صلاح الدین (۱۳۸۸). تحلیل اجتماعی-اقتصادی بافت‌های فرسوده جهت ساماندهی آن‌ها (نمونه مورد مطالعه سقز). پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه پیام نور ساری.
- ۸- رهنما، محمد رحیم (۱۳۷۵)، احیاء بافت قدیم و توسعه شهری نمونه: بافت‌های مسکونی مرکز شهر مشهد، رساله دوره دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس.
- ۹- حبیبی، کیومرث و دیگران (۱۳۸۶)، بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، تهران: نشر انتخاب، چاپ اول.
- ۱۰- زنگی آبادی، علی و دیگران (۱۳۹۰)، بررسی رویکرد بازآفرینی با استفاده از مدل SWOT نمونه موردی بافت مرکزی شهر مشهد، فصلنامه علمی و پژوهشی جغرافیا، سال نهم، شماره ۳۰.
- ۱۱- سبزی کاری، علی رضا (۱۳۷۹)، همسازی بافت قدیم نمونه موردی اردبیل، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی.
- ۱۲- سرشماری عمومی نفوس و مسکن (۱۳۸۵)، مرکز آمار ایران.
- ۱۳- شفائی، سپیده (۱۳۸۵)، راهنمایی شناسایی و مداخله در بافت فرسوده، وزارت مسکن و شهرسازی، شرکت ایده پرداز فن و هنر.
- ۱۴- شماعتی، علی و پوراحمد، احمد (۱۳۸۳)، تحلیلی بر سیاست‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری در برنامه‌های توسعه کشور، پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۴۸.
- ۱۵- شماعتی، علی و پوراحمد، احمد (۱۳۸۹)، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه جغرافیا، تهران: انتشارات دانشگاه تهران، چاپ سوم.

- ۱۶- شیعه، اسماعیل (۱۳۷۸)، با شهر و منطقه در ایران، تهران: انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران.
- ۱۷- صادقی، محمد (۱۳۹۰)، بهسازی و نوسازی بافت قدیم جزیره کیش با تاکید بر ابعاد اجتماعی و اقتصادی، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور مرکز رضوان شهر صدوق یزد.
- ۱۸- عباس نیا، رضا و دیگران (۱۳۸۷)، شناسایی منابع ریسک اصلی داخلی در پروژه‌های نوسازی و بهسازی شهر تهران، نشریه بین‌المللی علوم مهندسی دانشگاه صنعتی شریف، جلد ۱۹، شماره ۸.
- ۱۹- فدایی نژاد، سمیه (۱۳۸۶)، بهسازی، نوسازی و بازسازی در گذر مروی، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۳۲.
- ۲۰- فرخ نیا، فاطمه (۱۳۸۳)، بارگیری رهیافت تجدید حیات شهری با در نظر گرفتن هزینه‌ها و منافع نمونه موردی محله سیروس، پایان نامه کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشگاه شهید بهشتی.
- ۲۱- فولاد، عباس و قاسمی، ایرج (۱۳۸۷)، یکپارچه سازی اراضی روش عملی برای بازسازی بافت‌های فرسوده (بررسی تجربه ژاپن)، مجموعه مقالات اولین همایش ملی بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، جلد ۱، مشهد.
- ۲۲- محمودیان، علی اکبر (۱۳۸۶)، جزیره کیش دیروز و امروز، موسسه جغرافیایی و کارتوگرافی سحاب، تهران: انتشارات همشهری..
- ۲۳- مختارپور، رجبعلی (۱۳۷۹)، دو سال با بومیان جزیره کیش، تهران: نشر ورجاوند..
- ۲۴- مرکز بهداشت جزیره کیش، ۱۳۹۰.
- ۲۵- مطوف، شریف و خدائی، زهرا (۱۳۸۷)، بررسی شیوه‌ی مداخله‌ی ارکان ذیربط بر نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده‌ی شهری (نمونه‌ی موردی: شهر کاشمر)، مشهد: مجموعه مقالات اولین همایش ملی بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، جلد ۱.
- ۲۶- ملکی، قاسم (۱۳۸۳)، اقتصاد مهندسی ابزار طراحی نظام انگیزش نوسازی. فصلنامه هفت شهر. سال پنجم، شماره پانزدهم و شانزدهم.
- ۲۷- نژاد بهمن، وحید (۱۳۸۶)، مدیریت شهری و نقش آن در حفظ بافت‌های تاریخی نمونه موردی بافت‌های تاریخی تهران مناطق (۱۲ و ۱۱)، پایان نامه کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشگاه شهید بهشتی.