

==بهبودی آثار تاریخی شهر گرگان با رویکرد جذب توریسم

هانیه یازلو^۱

غلامرضا میری^{۲*}

مریم کریمیان بستانی^۳

.....

چکیده

چالش های موجود در زمینه بهسازی آثار تاریخی، از موضوع های بحث بر انگیز معماری است. امروزه به دلیل هزینه های گزاف ساخت و ساز و عدم توان اقتصادی مالکین بافت های فرسوده، یکی از روش های بهسازی و بازسازی این بافت ها، شراکت بخش های عمومی و خصوصی در این زمینه می باشد. شهر گرگان یکی از شهرهایی است که به دلیل موقعیت ویژه ای که در کمربند توریستی شمال ایران دارد، نقش مهمی در جذب توریسم را ایفاء می کند. لذا، این پژوهش با انتخاب جامعه آماری ۱۰۴۰ پلاک، معادل ۲۸۰ خانوار، در بازسازی و بهسازی بافت های فرسوده به صورت مشارکت با بخش خصوصی و یا دولتی وارد عمل شده اند و با استفاده از فرمول کوکران تعداد ۲۸۰ نفر به عنوان حجم نمونه انتخاب شده است. روش تحقیق در این پژوهش بصورت توصیفی- تحلیلی و نوع آن کاربردی و توسعه ای می باشد و نحوه جمع آوری اطلاعات به صورت اسنادی و پیمایش میدانی است. همچنین، ابزار مورد استفاده جهت تحلیل، GIS و SPSS، نرم افزار Excel و تحلیل سلسله مراتبی AHP می باشد. نتایج نشان می دهند در صورت وجود زیرساخت های قانونی برای مشارکت عمومی و خصوصی، انطباق ضوابط شهرسازی مطابق با اهداف کلان بهسازی و باززنده سازی بافت های شهری، کافی بودن تسهیلات و بسته های تشویقی، همکاری و مشارکت مالکین، افزایش نظارت نهادهای مربوطه بر مشارکت و نیز، استفاده از سرمایه گذاران متخصص، متمول و بومی منطقه، می توان به موفقیت این شراکت و باز زنده سازی و بهسازی شهر گرگان به صورت پایدار و افزایش جذب توریسم امیدوار بود.

اهداف پژوهش:

۱. بررسی نحوه مشارکت دولت، بخش خصوصی و مردم را در بهسازی و باز زنده سازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان.
۲. برآیند تاثیر راه کارهای باز زنده سازی و بهسازی شهر گرگان در جذب توریسم.

سوالات پژوهش:

۱. شراکت بخش های عمومی و خصوصی چگونه می تواند در نوسازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان نقش مهمی را ایفاء کند؟
۲. چه راه کارهایی باز زنده سازی و بهسازی شهر گرگان در جذب توریسم مثر هستند؟

واژگان کلیدی: مشارکت، بهسازی، باز زنده سازی، بافت فرسوده، میراث معماری، شهر گرگان.

^۱ دانشجوی دکترا، رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد زاهدان، زاهدان، ایران. yazarloo@yahoo.com
^{۲*} (نویسنده مسئول) استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد زاهدان، زاهدان، ایران. mirigholamreza@yahoo.com
^۳ استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد زاهدان، زاهدان، ایران. karimian@yahoo.com

مقدمه

بیش از چهار دهه از تدوین «منش-ور آتن» به عنوان نخستین منش-ور جامعه تخصصی معماری و شهرسازی در زمینه صیانت از بناها و بافت های ارزشمند فرهنگی و تاریخی می گذرد. در طول این مدت، معاهده ها و منشورهای متعددی در این باره تهیه و تنظیم شده که در بهسازی آثار تاریخی مورد استفاده قرار گرفته اند. مشکلات بافت فرسوده مرکزی در شهرها همواره یکی از دغدغه های مردم و مدیران شهری بوده است، زیرا سکونت و کار در این نوع بافت شهری هرگز بازدهی مطلوب را نداشته است و استانداردهای مسکن در آن بدلیل فرسودگی شدید یا نسبی، بسیار پایین تر از قسمت های دیگر شهر می باشد. با توجه به گستردگی و اهمیت بافت فرسوده مرکز شهری و خطر پذیری بالای آن ها، بهسازی و ساماندهی بافت مذکور جهت جلوگیری از خسارات جانی و مالی یکی از مهمترین موضوعات در ارتباط با بافت فرسوده مرکز شهر می باشد که اکنون در پی تغییر الگوی زیست و شکل گیری نیازهای جدید دچار نارسایی های کالبدی فضایی شدیدی گردیده است. بافت فرسوده مرکزی شهر، بخش اعظمی از سطح شهرهای کشور را تشکیل می دهند. اگرچه این بافت به دلیل داشتن مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، عملکردی، ترافیکی و زیست محیطی از عمده چالش های مدیریت شهری و نظام شهرسازی می باشد و برای کل گستره شهری یک تهدید جدی به شمار می آید؛ متأسفانه اتخاذ سیاست های ناکارآمد در عرصه برنامه ریزی و مدیریت شهری در زمینه بهسازی و باز زنده سازی بافت فرسوده مرکزی شهر نه تنها امکان استفاده مجدد و حداکثری از این موقعیت را به مخاطره انداخته، بلکه به تدریج موجب فرسودگی و ناکارآمدی بخش قابل توجهی از بافت های هسته مرکزی و میانی شهرها و ایجاد تضاد شدید بین بافت های شهری به ویژه بافت جدید که با تغییرات در نقش عملکردی خدماتی شهرها ایجاد گشته، با بافت فرسوده مرکز که توان تطابق با این تغییرات را نداشته، گردیده است (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۶: ۳۶).

وضعیت خدمات و زیرساخت های شهری بافت فرسوده مرکزی به لحاظ برخورداری از خدمات، زیرساخت ها و فضاهای باز، فضاهای سبز و عمودی دچار کمبودهای جدی هستند (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۶، ۶۷-۶۶). مسلماً فضاهای شهری بیش از حد فرسوده، مخروبه و بیغوله ها، بستر ساز ناهنجاری های اجتماعی نیز می گردند و مکان هایی افسرده، مغشوش، ناامن و بدون مشارکت ساکنان را پی می ریزند (قوام پور و علی اکبری، ۱۳۸۹: ۱۵). لزوم مداخله هدفمند، حفظ هویت بافت مرکزی و تکامل و پویایی آن به منظور حفظ ساختار شهر، ضرورت بررسی موضوع را مطرح می سازد.

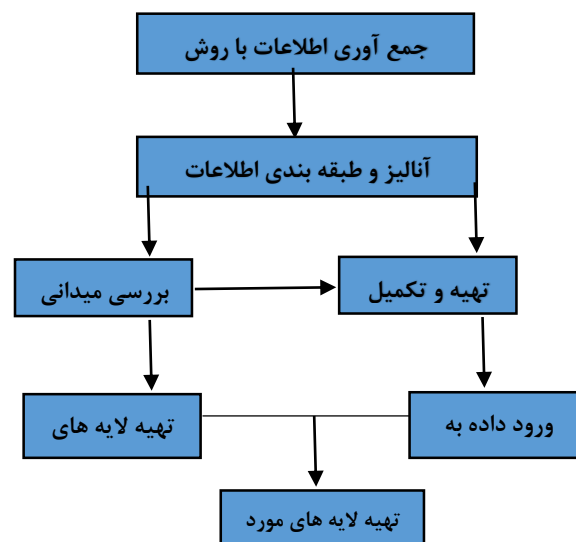
امروزه مشارکت از مهمترین معیارهای موفقیت در برنامه ریزی محسوب می شود و بدون در نظر گرفتن اهمیت آن نمی توان امید چندان به اثربخشی برنامه ریزی ها داشت. بهسازی و باز زنده سازی بافت فرسوده مرکزی شهری به عنوان یکی از اهداف و سیاست های دولت در برنامه های توسعه کشور (برنامه پنجم) محسوب می شود. از این رو، مدیران و متولیان عرصه بهسازی و باز زنده سازی با اتخاذ سیاست ها و برنامه هایی سعی در اجرایی نمودن اهداف برنامه پنجم توسعه دارند. در این راستا وزارت راه و شهرسازی و وزارت کشور در سطح کلان اقدام به تهیه طرح های باز زنده سازی و بهسازی برای شهرهای مختلف نموده اند و تسهیلاتی در اختیار نهادهای مدیریتی ذیربط در سطح محلی جهت شروع فرایند کار نهاده اند.

در این راستا، شهر گرگان نیز مانند تمام شهرهای ایران از وجود بافت فرسوده مرکزی و ناکارآمد رنج می برد و این امر مدیریت شهری را بر آن داشته است که با ارائه الگوهای جدید با توجه به شرایط هر محدوده یا منطقه روش بهینه برای بهسازی و باز زنده سازی تجویز نماید. مشکلات مالی - اقتصادی ساکنین، به موقع پرداخت نشدن تسهیلات از سوی

دولت و به تأخیر افتادن روند بهسازی باعث شد که بخش خصوصی نیز به دلیل وجود پتانسیل های زیاد این بافت و همچنین، معافیت ها و تسهیلات اعطای از طرف دولت در پروژه های بهسازی وارد عمل شود. اما این ورود بخش دولتی و خصوصی باید به گونه برنامه ریزی و مدیریت شود که مردم دچار بی اعتمادی و یأس نشوند که این امر نیازمند تعریف سازوکارهای خاصی می باشد. بنابراین، آنچه که مساله اساسی این روند در این پژوهش در نظر گرفته شده است، اولاً، در بهسازی و باز زنده سازی کنونی یک مکانیزم و برنامه مشخص اجرایی و قانونی برای مشارکت بخش های مختلف در روند بهسازی و باز زنده سازی وجود ندارد. ثانیاً، در فرآیند کنونی بهسازی و باز زنده سازی بافت فرسوده مرکزی شهر، علاوه بر کم رنگ شدن منافع ساکنین، بافت مرکزی شهر گرگان نیز از الگوی خاصی پیروی نمی کند و به صورت لکه هایی که هیچ نظم و ساختار قاعده مندی ندارند و ارتباط آن با حوزه اطرافش مشخص نیست دیده می شود و درکل می توان گفت در این فرایند فقط خانه ها بازسازی می شوند و بافت تغییری پیدا نمی کند.

شهر گرگان طبق سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ دارای ۴۸۰۵۴۱ نفر جمعیت و ۱۴۵۶۱۶ تعداد خانوار و نیز حدود ۱۰۴۰ واحد مسکونی فرسوده (مرکز شهر گرگان) است. حدود ۱۲۶ هزار نفر در بافت فرسوده (مرکزی شهر گرگان) زندگی میکنند. این آمار حاکی از آن است که ۳۸ درصد از شهروندان گرگانی ساکن در بافت فرسوده مرکزی هستند که می توان با محاسبه فرمول کوکران تعداد ۲۸۰ عدد پرسشنامه توزیع نمود؛ در این پژوهش جامعه آماری ما تعداد واحد مسکونی فرسوده مرکز شهر یعنی ۱۰۴۰ واحد می باشد.

بدین جهت، در این پژوهش ابتدا با روش توصیفی- تحلیلی اقدام به جمع آوری و طبقه بندی اطلاعات نموده سپس در یک بررسی میدانی اقدام به تهیه، توزیع و تکمیل پرسشنامه بر مبنای روش کوکران گردید در نهایت نیز، جهت تجزیه و تحلیل اطلاعات با استفاده از نرم افزار SPSS به تحلیل نتایج پرداخته خواهد شد. همچنین، از نرم افزار ARC GIS به تهیه نقشه های منطقه (محدوده، کاربری و...) استفاده شده و جهت رتبه بندی مولفه ها، شاخص ها و مناطق مورد بررسی از مدل ترکیبی SWOT-AHP استفاده شده است. در این پژوهش جهت انتخاب تعداد نمونه های پرسشنامه از روش نمونه گیری کوکران که موثرترین روش برای انتخاب حجم نمونه می باشد، بهره گرفته شده است (تصویر ۱).



تصویر ۱: روند پژوهشی مطالعه حاضر (نویسنده)

در این پژوهش سعی بر این است که نماید و در نهایت الگو و مکانیزم کلی و مناسبی را ارائه نماید. هدف از انتخاب شهر گرگان، پیشرو بودن در زمینه بهسازی و باز زنده سازی بافت فرسوده است و تا حدی بحث بهسازی و باز زنده سازی وارد مکانیزم عملیاتی و اجرایی شراکت عمومی - خصوصی شده است. لذا، به نظر می رسد که مشارکت در بهسازی و باز زنده سازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان منجر به انتظام فضایی سایر بافتهای شهر گرگان می شود. همچنین، مشارکت شهروندان در بهسازی و باز زنده سازی بافت فرسوده مرکزی می تواند باعث تقویت هویت و تعلق خاطر به محلات مرکزی شهر گردد و این امر می تواند مانعی جهت توسعه افقی بی رویه شهر گرگان با شد. در نهایت، بهسازی و باز زنده سازی آثار تاریخی شهر گرگان می تواند در جذب توریسم و صنعت گردشگری بسیار تاثیرگذار واقع شود.

تعریف توریسم^۱

در ده های اخیر مفهوم توریسم گسترش بیشتری یافته و قلمرو وسیعی را دربرگرفته است. براساس تعریف سازمان جهانی توریسم به کلیه فعالیت های افرادی اطلاق می شود که به مان هایی خارج از محیط عادی خود به منظور گذراندن ایام فراغت، انجام کار و سایر هدف ها برای مدت کمتر از یکسال می روند (تولایی، ۱۳۸۶: ۸). توریسم در معنای و سیع آن، علاوه بر گروه اشاره شده، شامل افرادی می شود که در ارتباط با کار و حرفه خویش سفر می کنند و آنان که فعالیت های علمی و تحقیقاتی انجام می دهند.

توریسم مجموعه تعامل هایی است که در فرآیند جذب و مهمانداری، بین توریست ها، سازمان های مسافرتی، دولت مبدأ، دولت های میزبان و مردم محلی برقرار می شود. به این ترتیب، دامنه تاثیرگذاری بر محیط و تاثیرگذاری آن از محیط بسیار وسیع تر می شود. این جدیدترین تعریفی است که از طرف سازمان جهانی توریسم ارائه شده است. در تعریف گردشگری و تعریف قلمرو آن، باید گروه های مختلفی که در این صنعت مشارکت دارند و از آن تاثیر می پذیرند را لحاظ کرد (زاهدی، ۱۳۸۵: ۳-۴).

بافت شهری^۲

بافت شهری، از نظر فیزیکی عبارت است از دانه بندی و در هم تنیدگی فضاها و عناصر شهری که به تبع ویژگی های محیط طبیعی، به ویژه توپوگرافی و اقلیم در محدوده شهر یعنی بلوک ها و محله های شهری به طور فشرده یا گسسته و با نظامی خاص جایگزین شده اند (توسلی، ۱۳۷۹: ۸۵). بافت هر شهر کمیتی پویا و در حال تغییر است که نحوه شکل گیری چگونگی رشد و گسترش شهر را در طول زمان نمایان می سازد. بافت هر شهر، دانه بندی فضای کالبدی شهر و همچنین، چگونگی و فاصله بین عناصر شهری را معین می کند. حصول شرایط، ارتقاء اجتماعی مبتنی بر پویایی بازرگانی و صنعتی و سودآوری خدمات و افزایش خدمات و رشد جمعیت، سبب جابه جایی مکانی و طبقه ایی انسان ها در محدوده جغرافیایی شهرها شده و در نتیجه سبب خروج هر منطقه به سوی منطقه بیرونی و تشکیل نوع خاصی از بافت شهری در فضای جغرافیایی شهرها شده است (پورجعفر، ۱۳۸۸: ۱۵).

¹. Tourism

² urban tissue

بافت فرسوده^۱

بافت فرسوده شهری در فرآیند زمانی طولانی شکل گرفته و تکوین یافته و امروزه در محاصره تکنولوژی عصر حاضر و توسعه شهری جدید گرفتار شده است (جهان شاهی، ۱۳۸۲: ۲۲). اگرچه این بافت در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکردهای منطقی و سلسله مراتبی بوده ولی امروزه از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی شده و آن گونه که باید و شاید نمی تواند جوابگوی نیاز ساکنین خود باشد (حناچی، ۱۳۸۲: ۵۰).

بهسازی^۲

بهسازی، بهبود بخشیدن به وضعیت بافت و عناصر درونی آن است و مجموعه اقداماتی را شامل می گردد که در زمینه کالبدی، همناخت با الگوی اولیه به حفظ و نگهداری بافت و عناصر آن می پردازد و در زمینه غیر کالبدی، به رونق بخشی درونی آن کمک می کند، بستر مداخله می تواند بافت شهری، فضای شهری، مجموعه ها و بناها را به تنهایی و یا در مجموع شامل گردد. در این گونه مداخله ها، حد وفاداری به گذشته اصل بوده و با حفاظت کامل از هر آنچه وجود دارد، مفهوم می یابد. دامنه فعالیت های به سازی، شامل دو دسته می باشند، یکی مجموعه اقداماتی که قبل از رویداد هر گونه خدشه به بافت و عناصر آن وارد می گردد و دیگری مجموعه اقداماتی که پس از وارد آمدن آسیب و خسارت صورت می گیرد.

الف) گروه اول شامل:

۱- حمایت^۳

۲- نگهداری^۴

۳- مراقبت^۵

۴- حفاظت^۶

ب) و گروه دوم شامل موارد زیر است:

۱- وحدت بخشی^۷

۲- احیاء^۸

۳- تعمیر^۹

^۱ Down texture

^۲ Improvement

^۳ Protection

^۴ Maintenance

^۵ Preservation

^۶ Conservation

^۷ Consolidation

^۸ Restoration

^۹ Repair

نوسازی^۱

نوسازی، بازآفرینی هستی‌ها و معاصر سازی بافت و عناصر درونی آن را با حفظ ماهیت‌های شکلی در ابعاد کالبدی، و معاصر سازی همناخت با زندگی نوین را در ابعاد غیرکالبدی در دستور کار دارد. بستر مداخله می‌تواند بافت شهری، فضای شهری، مجموعه‌ها و بناها را به تنهایی و یا در مجموع شامل گردد. در نوسازی وفاداری به گذشته در صورت خدشه‌دار نشدن ارزش‌های کهن (چه فنون نوین به کارگیری گرفته شود یا نه) مجاز می‌باشد. دامنه فعالیت‌های نوسازی موارد زیر را شامل می‌شود:

الف) نو شدن^۲

ب) توان بخشی^۳

ت) تجدید حیات^۴

ث) انطباق^۵

ج) تبدیل و دگرگونی^۶

بازسازی^۷

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. بستر مداخله می‌تواند بافت شهری، فضای شهری، مجموعه‌ها و بناها را به تنهایی و یا در مجموع شامل گردد. در بازسازی وفاداری به گذشته چندان مصداق ندارد و هر جا که لازم باشد با تخریب کامل می‌تواند بازسازی صورت گیرد. فعالیت بازسازی فرآیند زیر را شامل می‌شود:

الف) تخریب^۸

ب) دوباره سازی^۹

ت) پاکسازی (مهندسين مشاور شاران، ۱۳۸۵: ۱).

مشارکت^{۱۰}

واژه مشارکت از حیث لغوی به معنای درگیری و تجمع برای منظوری خاص می‌باشد. در مورد معنای اصطلاحی آن بحث‌های فراوانی شده است ولی در مجموع می‌توان جوهره اصلی آن را درگیری، فعالیت و تاثیرپذیری دانست. با پذیرش این جوهر برخی از صاحب نظران مدیریت، تعریف زیر را برای مشارکت ارائه نموده اند: «مشارکت درگیری ذهنی و عاطفی

1Renovation

2Renewal

3Rehabilitation

4Revitalization

5Adaptation

6Conversion

7Reconstruction

8Demolition

9Rebuilding

10learance

11Participation

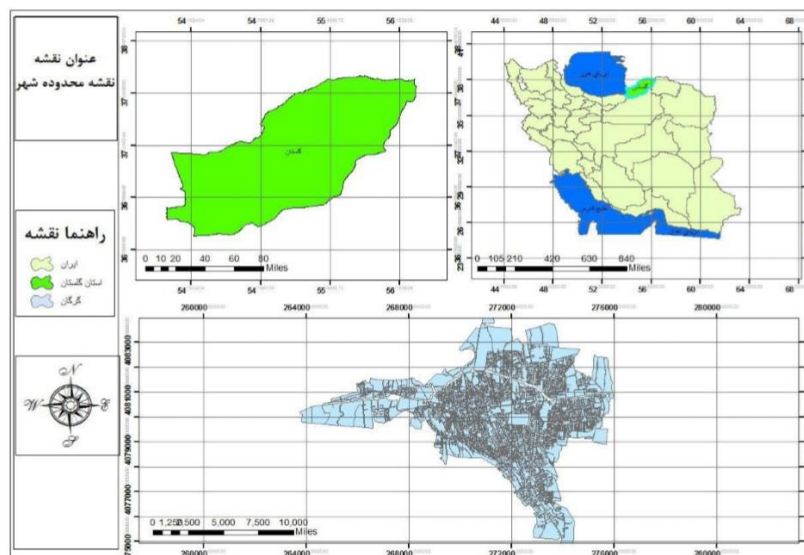
اشخاص در موقعیت های گروهی است که آنان را برمی انگیزد تا برای دستیابی به هدف های گروهی یکدیگر رایاری دهند و در مسئولیت کار شریک شوند» (طوسی، ۱۳۷۸: ۵۴).

شراکت عمومی - خصوصی^۱

شراکت خصوصی - عمومی یک توافق قراردادی و همکاری رسمی بین یک یا چند نمایندگی و نهاد عمومی و یک یا چند نهاد بخش خصوصی است. از طریق این توافق مهارت ها و دارایی های هر دو بخش برای تحویل خدمات با امکانات خاص، برای استفاده همه جمعیت به اشتراک گذاشته می شود و علاوه بر به اشتراک گذاشتن منابع، هر بخش در سودها و ضررهای احتمالی در تحویل خدمات یا امکانات نیز سهیم است. بدیهی است که این شراکت بر اساس اصول توسعه پایدار و زیر نظارت بخش عمومی و در چارچوب اهداف و سیاست های مصوب در طرح های توسعه شهری صورت می گیرد (Norment, 2007: 28).

معرفی منطقه مورد مطالعه

شهر گرگان یکی از شهرستان های ایران است که در استان گلستان قرار گرفته است. شهر گرگان مرکز این استان است و جمعیت آن در سال ۱۳۹۵، برابر با ۴۸۰۵۴۱ نفر بوده است. گرگان از شهرهای شمالی ایران است، آب و هوای معتدل دارد، هرچند تابستان های آن نسبتاً گرم و شرجی است. اقلیم منطقه بسیار گوناگون و متنوع است و کوه، جنگل و چمنزار، جلگه و دشت، بیابان و شوره زار، دریا و خلیج، رودخانه و تالاب و زمین کشاورزی را شامل می شود. بافت تاریخی گرگان، با مساحتی بالغ بر ۱۵۰ هکتار سومین بافت با ارزش و دارای سبک معماری پس از یزد و اصفهان است و وسیع ترین بافت تاریخی شمال ایران است. بافت تاریخی این شهر در سال ۱۳۱۰ خورشیدی در فهرست میراث ملی ایران به ثبت رسید که محدوده آن منطبق بر محدوده قاجاری شهر استرآباد است (تصویر ۲).



تصویر ۲: محدوده مورد مطالعه

ویژگی های کالبدی شهر گرگان

¹Public-private partnership

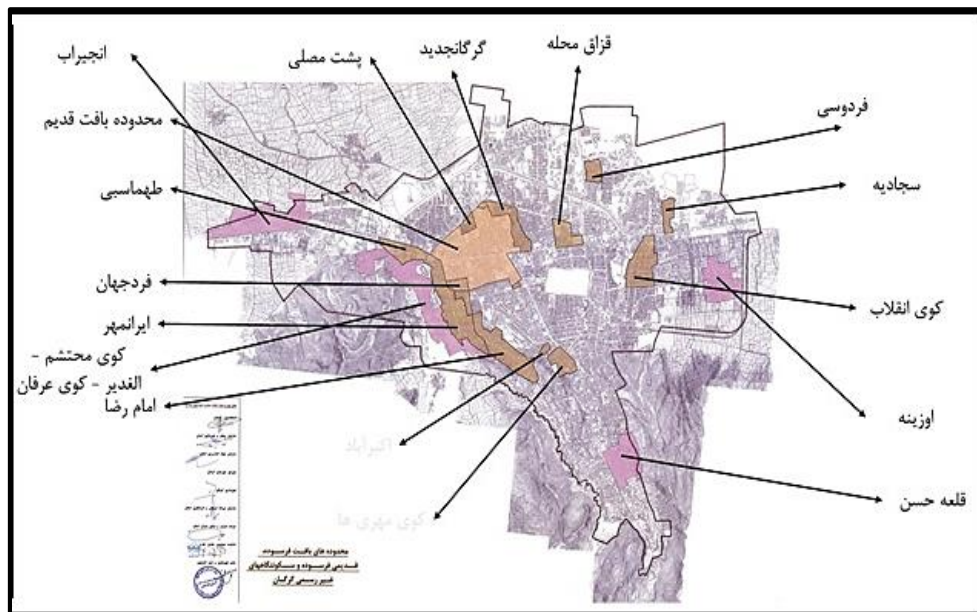
بافت شهر گرگان از سه بخش بافت قدیم و مرکزی، بافت جدید و بافت حاشیه ایی تشکیل می شود.

بافت قدیم و مرکزی

این بخش از شهر مرکز شهر را تشکیل می داده و نزدیک به ۵ درصد مساحت شهر را دربر می گیرد بافت قدیم با ساختمانهای قدیمی به صورت به هم فشرده با کوچه های تنگ و میدانچه ها و فضاهای مذهبی، تجاری، آموزشی، در مراکز هر محله تشکیل شده است.

اغلب مراکز مذهبی شهر (مصلی، امامزاده نور، مدارس علمیه و مسجد جامع و ...) همچنین، مراکز تجاری شهر نیز در بازار نعلبندان، خیابان رجائی و... میدان بار قدیم و چهار راه میدان در این بخش از شهر گرگان قرار دارند این بافت قبلاً یکپارچه بوده و خیابان کشی های دوره پهلوی آن را به چند پاره تقسیم کرده است.

با توجه به اهمیت بافت قدیم، این بخش از شهر از سوی سازمان میراث فرهنگی به ثبت رسیده و طرح بهسازی و مرمت این بافت توسط اداره کل مسکن و شهر سازی در دست اقدام است. بافت قدیم از سه محل اصلی بناهای سبز مشهد، میدان و نعلبندان تشکیل شده است (تصویر ۳).



تصویر ۳: محلات بافت قدیمی و فرسوده گرگان (منبع: شرکت عمران و بهسازی شهری ایران)

گسترش بافت جدید

این بخش از شهر عمدتاً بعد از سال ۱۳۴۰ در پیرامون بافت قدیم شهر بصورت محله های جدید ساخته شده است. در سالهای بعد این محلات با بافت قدیم پیوسته شده و شهر گرگان را به صورت جدید شکل بخشیده است این بافت تا مسیر رودخانه های شرق و غرب شهر گسترش یافته است و شامل محله های گرگان پارس، کوی ویلا، گرگانجدید و ... می باشد.

در این بخش عناصر کالبدی مهم شهر استقرار یافته اند که شامل ادارات و دوائر دولتی می باشد.

بافت حاشیه ایی

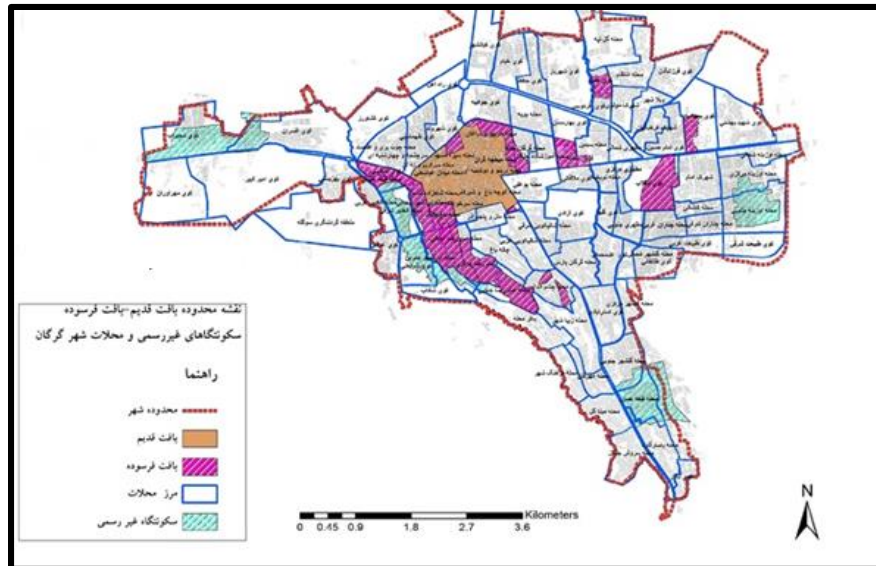
این بخش از شهر شامل کلیه شهرک ها، کوی ها، محله هایی می باشد که پیرامون این بافت، گسترش جدید تا محدوده استحفاظی طرح جامع قبلی ساخته شده است.

در بافت حاشیه ای بیش از ۷۰ کوی و محله و شهرک به صورت پراکنده و جدا از یکدیگر ساخته شده است. بیشتر این محله ها بجز واحد های مسکونی و احياناً مغازه های خرده فروشی و واحد های آموزشی فاقد سایر مراکز خدماتی می باشند. حتی بیشتر شبکه های راههای این محله ها آسفالت نشده و یا در بعضی محله ها دسترسی به واحد های مسکونی با اتومبیل امکان پذیر نیست (کوی محتشم، اکبر آباد) در جنوب غربی شهر گرگان مناطقی وجود دارد که در نگاه اول یاد آور خانه های روستایی است و به روستا شباهت دارد، در این منطقه که در حاشیه شهر واقع شده است، خانه ها اغلب کوچک و بیشتر کوچه های فرعی نیز آسفالت نشده است و خانوار های با جمعیت زیاد زندگی می کنند.

محله اسلام آباد، اوزینه، انجیراب، گرگان محله های حاشیه نشینی هستند که تقریباً در حاشیه شهر واقع شده اند، این مناطق در آمارگیری سال ۱۳۷۵ جزو مراکز روستایی اما در آمارگیری سال ۱۳۸۵ جزو مناطق شهری محسوب شده و خود را در دل شهر گرگان جای داده اند. خانه های این مناطق اغلب کوچک، آجری و در محله اسلام آباد خانه های کاهگلی و قدیمی بیشتر به چشم می خورد و خانه ها در این مناطق بیشتر روی تپه بنا شده است که برای اسکان تپه حاشیه شهر را مسطح کرده و خانه های خود را بر روی آن بنا کرده اند.

صرف نظر از چند مورد از مناطق حاشیه ای که با طراحی و اصول ساخته شده اند مانند کوی گلها، کوی علیمحمدی شهرک فرهنگیان، سایر شهرکها و محله ها بطور ناقص و غیر اصولی ساخته شده و زندگی در آن ها برای ساکنان راحت نیست.

در بافت حاشیه ایی تعداد شهرک ها به صورت ساخته نشده پیش بینی شده است که دارای طرح مصوب می باشند اغلب این شهرک ها زیر نظر زمین شهری و به صورت طرح های آماده سازی مانند طرح آماده سازی ۶۴ هکتاری ویلا شهر و .. می باشند (تصویر ۴).



تصویر ۴: محله بندی شهر گرگان (با تفکیک محدوده بافت قدیم-بافت فرسوده)

محاسبه وزن نهایی معیارها و زیرمعیارها

در این مرحله معیارها و زیرمعیارهای مورد استفاده از لحاظ میزان اهمیت نسبت به هدف پژوهش، توسط پژوهشگر، مورد مقایسه زوجی قرار گرفت و با گرفتن میانگین از مقایسه‌ی انجام شده وزن هر شاخص و زیرشاخص بر حسب میزان تأثیرگذاری در انواع مداخله در بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان مشخص گردید. جدول شماره (۱) مقایسات زوجی معیارها و جدول (۲) نیز معیار و زیر معیارهای مورد بررسی به همراه وزن های نهایی آنها را نشان می‌دهد.

جدول ۱- معیارها و زیرمعیارهای مورد بررسی در پژوهش

شاخص اصلی	زیر معیارها
فعالیت	- توسعه کاربری‌های مختلط (تنوع مشاغل و نیروی کار) - مشارکت روزافزون بخش خصوصی و عمومی و گروه‌ها و انجمن‌های داوطلبانه - بهبود و افزایش سرمایه اجتماعی (معیارها و شبکه‌هایی که عملکرد جمعی را امکان پذیر می‌سازند) - افزایش فرصت‌های عرضه شده به جمعیت محلی برای افزایش مشارکت در فعالیت‌های اجتماعی - دخالست مستقیم شهروندان در ایجاد رویدادها و فعالیت‌های فرهنگی
فرم	- استفاده مجدد از ابنیه خالی - سرمایه گذاری درونی (نیروهای بخش عمومی-خصوصی) - افزایش تعداد و کیفیت فضاهای شهری و مکان‌های فرهنگی - الگوهای حمل و نقل مناسب - حفظ پیوند کالبدی میان عناصر قدیمی و جدید
معنا	- ادغام ایده‌های فرهنگی در برنامه‌های آینده - تغییر نگرش و ادراک ساکنین از محل سکونت خویش - تقویت اعتماد به نفس و اشتیاق در افراد - تحول و دگرگونی اعتبار یک مکان و ساکنین آن - برخورداري از حس تاریخ و پیشرفت (گذشته، حال و آینده)

در جداول زیر امتیاز دهی زیرمعیارهای هر معیار نسبت به یکدیگر بصورت زوجی محاسبه شده، پس از آن میانگین هندسی و در نهایت وزن‌ها محاسبه شده است.

جدول ۲- مقایسه زوجی زیر معیارهای عملکرد

وزن‌ها	میانگین هندسی	دخالت مستقیم شهروندان در ایجاد رویدادها و فعالیتهای فرهنگی	افزایش فرصتهای عرضه شده به جمعیت محلی برای افزایش مشارکت در فعالیتهای اجتماعی	بهبود و افزایش سرمایه اجتماعی	مشارکت روز افزون بخش خصوصی و عمومی و گروه‌ها و انجمن‌های داوطلبانه	توسعه کاربریهای مختلط	زیر معیارهای عملکرد (فعالیت)
۰,۱۱۶۶۳۱۴	۰,۶۷۳۸۰۳۹	۵	۰,۲۵	۰,۳۳۳۳۳۳۳	۰,۳۳۳۳۳۳۳	۱	توسعه کاربریهای مختلط
۰,۳۷۵۴۳۰۹	۲,۱۶۸۹۴۳۵	۲	۲	۴	۱	۳	مشارکت روز افزون بخش خصوصی و عمومی و گروه‌ها و انجمن‌های داوطلبانه
۰,۱۱۴۱۹۹۴	۰,۶۵۹۷۵۴	۰,۳۳۳۳۳۳۳	۰,۵	۱	۰,۲۵	۳	بهبود و افزایش سرمایه اجتماعی
۰,۲۸۴۵۲۳۴	۱,۶۴۳۷۵۱۸	۳	۱	۲	۰,۵	۴	افزایش فرصتهای عرضه شده به جمعیت محلی برای افزایش مشارکت در فعالیتهای اجتماعی
۰,۱۰۹۲۱۴۹	۰,۶۳۰۹۵۷۳	۱	۰,۳۳۳۳۳۳۳	۳	۰,۵	۰,۲	دخالت مستقیم شهروندان در ایجاد رویدادها و فعالیتهای فرهنگی
۵,۷۷۷۲۱۰۵							

جدول ۳ مقایسه زوجی زیر معیارهای فرم

وزن ها	میانگین هندسی	حفظ پیوند کالبدی میان عناصر قدیمی و جدید	الگوهای حمل و نقل مناسب	افزایش تعداد و کیفیت فضاهای شهری و مکانهای فرهنگی	سرمایه گذاری درونی (نیروهای بخش عموم- خصوصی)	استفاده مجدد از ابنیه خالی	زیر معیارهای فرم
۰,۳۴۱۷۴۸۱	۱,۹۷۴۳۵۰۵	۵	۳	۴	۰,۵	۱	استفاده مجدد از ابنیه خالی
۰,۳۷۵۴۳۰۹	۲,۱۶۸۹۴۳۵	۴	۲	۳	۱	۲	سرمایه گذاری درونی (نیروهای بخش عموم- خصوصی)
۰,۰۶۴۰۶۳۳	۰,۳۷۰۱۰۷۲	۰,۳۳۳۳۳۳۳	۰,۲۵	۱	۰,۳۳۳۳۳۳۳	۰,۲۵	افزایش تعداد و کیفیت فضاهای شهری و مکانهای فرهنگی
۰,۲۱۰۶۰۸۳	۱,۲۱۶۷۲۸۷	۴	۱	۴	۰,۵	۰,۳۳۳۳۳۳۳	الگوهای حمل و نقل مناسب
۰,۰۸۹۷۶۱۱	۰,۵۱۸۵۶۸۶	۱	۰,۲۵	۳	۰,۲۵	۰,۲	حفظ پیوند کالبدی میان عناصر قدیمی و جدید
	۶,۲۴۸۶۹۸۵						

جدول ۴- مقایسه زوجی زیر معیارهای معنا

وزن ها	میانگین هندسی	برخورداری از حس تاریخ و پیشرفت (گذشته، حال، آینده)	تحول و دگرگونی اعتبار یک مکان و ساکنین آن	تقویت اعتماد به نفس و اشتقاق در افراد	تغییر نگرش و ادراک ساکنین از محل سکونت خویش	ادغام ایده های فرهنگی در برنامه های آینده	زیر معیارهای معنا
۰,۰۶۰۴۸۱۴	۰,۳۴۹۴۱۳۶	۰,۲۵	۰,۲۵	۰,۲۵	۰,۳۳۳۳۳۳۳	۱	ادغام ایده های فرهنگی در برنامه های آینده

تغییر نگرش و ادراک ساکنین از محل سکونت خویش	۳	۱	۲	۰,۳۳۳۳۳۳۳	۳	۱,۴۳۰۹۶۹۱	۰,۲۴۷۶۹۲
تقویت اعتماد بنفس و اشتیاق در افراد	۴	۰,۵	۱	۰,۳۳۳۳۳۳۳	۲	۱,۰۵۹۲۳۳۸	۰,۱۸۳۳۴۵۲
تحول و دگرگونی اعتبار یک مکان و ساکنین آن	۴	۳	۳	۱	۴	۲,۷۰۱۹۲۰۱	۰,۴۶۷۶۸۵۹
برخورداري از حس تاریخ و پیشرفت (گذشته، حال، آینده)	۴	۰,۳۳۳۳۳۳۳	۰,۵	۰,۲۵	۱	۰,۶۹۸۸۲۷۱	۰,۱۲۰۹۶۲۷
						۶,۲۴۰۳۵۳۷	

جدول ۵ - مقایسه زوجی معیارهای اصلی

وزن ها	میانگین هندسی	عملکرد (فعالیت)	فرم	معنا	معیارها
۰,۶۱۴۴۱۰۷	۲,۲۸۹۴۲۸۵	۱	۴	۳	عملکرد (فعالیت)
۰,۲۶۸۳۶۸۶	۱	۰,۲۵	۱	۴	فرم
۰,۱۱۷۲۲۰۸	۰,۴۳۶۷۹۰۲	۰,۳۳۳۳۳	۰,۲۵	۱	معنا
۳,۷۲۶۲۱۸۷					

به منظور رتبه بندی کل زیر معیارهای ارائه شده در هر سه معیار عملکرد، فرم و معنا لازم است که وزنهای تعدیل شده محاسبه گردد؛ محاسبه وزنهای تعدیل شده به این صورت است که وزن هر زیرمعیار در وزن معیار اصلی در میان کل معیارهای اصلی ضرب شده و در این صورت عدد بدست آمده برای هر زیر معیار قابلیت مقایسه با سایر زیرمعیارها را دارند. جدول عوامل بین گروهی زیر معیارها نشان دهنده وزن تعدیل شدهی محاسبه شده است:

جدول ۶ عوامل بین گروهی زیر معیارها

معیار	عوامل بین گروهی زیر معیارها	اولویت نهایی	اولویت تجمعی
عملکرد	مشارکت روز افزون بخش خصوصی و عمومی و گروه‌ها و انجمن‌های داوطلبانه	۰,۲۳۰۶۶۹	۱
عملکرد	افزایش فرصت‌های عرضه شده به جمعیت محلی برای افزایش مشارکت در فعالیتهای اجتماعی	۰,۱۷۴۸۱۴	۲
فرم	سرمایه گذاری درونی (نیروهای بخش عمومی-خصوصی)	۰,۱۰۰۷۵۴	۳
فرم	استفاده مجدد از ابنیه خالی	۰,۰۹۱۷۱۴	۴
عملکرد	توسعه کاربریهای مختلط	۰,۰۷۱۶۶	۵
عملکرد	بهبود و افزایش سرمایه اجتماعی	۰,۰۷۰۱۶۵	۶
عملکرد	دخالت مستقیم شهروندان در ایجاد رویدادها و فعالیتهای فرهنگی	۰,۰۶۷۱۰۳	۷
فرم	الگوهای حمل و نقل مناسب	۰,۰۵۶۵۲۱	۸
معنا	تحول و دگرگونی اعتبار یک مکان و ساکنین آن	۰,۰۵۴۸۲۳	۹
معنا	تغییر نگرش و ادراک ساکنین از محل سکونت خویش	۰,۰۲۹۰۳۵	۱۰
فرم	حفظ پیوند کالبدی میان عناصر قدیمی و جدید	۰,۰۲۴۰۸۹	۱۱
معنا	تقویت اعتماد بنفس و اشتیاق در افراد	۰,۰۲۱۴۹۲	۱۲
فرم	افزایش تعداد و کیفیت فضاهای شهری و مکانهای فرهنگی	۰,۰۱۷۱۹۳	۱۳
معنا	برخورداري از حس تاریخ و پیشرفت (گذشته، حال، آینده)	۰,۰۱۴۱۷۹	۱۴
معنا	ادغام ایده های فرهنگی در برنامه های آینده	۰,۰۰۷۰۹	۱۵

تحلیل فرضیات پژوهش

بر اساس یافته های موجود و تحلیل آنها با نرم افزار SPSS و سپس تحلیل سلسله مراتبی AHP در این مرحله به رد یا قبول شدن فرضیات می پردازیم:

✓ بنظر می رسد مشارکت در بهسازی و باز زنده سازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان منجر به انتظام فضایی سایر بافتهای شهر گرگان می شود.

فرضیه نخست قابل قبول است چرا که زمانی رویکرد ساماندهی بافت های فرسوده مناسب ترین رویکرد است که توانمند سازی آن بافت و بستر صورت گرفته باشد. توانمند سازی یک بافت شهری با توجه به راهبردهای جداول و نمودارهای فصل پنجم، حداکثر سازی زمینه های مشارکت مردم در تصمیم گیری های مربوط به محله و اداره آن، بهبود وضعیت بناهای فرسوده با استفاده از شیوه های رایج مداخله (بهسازی و باز زنده سازی)، مقاوم سازی و استاندارد سازی مصالح به

کار رفته در بناهای فرسوده مرکزی، بهبود توان اقتصادی ساکنان در راستای مشارکت بیشتر در امور مربوط به محل و... است.

✓ مشارکت شهروندان در بهسازی و باز زنده سازی بافت فرسوده مرکزی می تواند باعث تقویت هویت و تعلق خاطر به محلات مرکزی شهر گردد.

پیرو فرضیه اول و طبق پاسخ شهروندان می توان گفت، بین مشارکت شهروندان در بهسازی و باز زنده سازی بافت فرسوده مرکزی و تقویت هویت و تعلق خاطر افراد، ارتباط مستقیمی وجود دارد. زیرا این یک مقوله دوطرفه و رفت و برگشتی است که باید اتفاق بیافتد.

بافت مرکزی به عنوان بخشی از بافت قدیم شهرهای کشور در پی تحولات رشد و گسترش شهری به ویژه در طی سده اخیر دچار دگرگونی و تغییرات عمیق شده است. بافت فرسوده محدوده مرکزی شهری که زمانی بر اساس وضعیت اقتصادی - اجتماعی و بر پایه الگوهای توسعه شهری شکل گرفته، اکنون با توجه به کهنه و فرسوده شدن و پایین بودن وضعیت کالبدی، زیست محیطی اکثر ساکنان، نیاز شدید به تدوین راهبردهای بهسازی و باز زنده سازی با تأکید بر مشارکت مردم و کمک دولت دارد. ضروری است که برای بهبود وضعیت کالبدی در چنین بافتی، مسائل اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی، فرهنگی و جز آن، در مورد ساکنان مورد بررسی و تحلیل قرار گیرد.

در این جریان بخش قابل توجهی از فضای هسته مرکزی شهر گرگان با فرسودگی شدید کالبدی - عملکردی به همراه مشکلات زیست محیطی و نیز ساخت و سازهای بی هویت، به عنوان یکی از مهمترین گونه‌های فرسودگی، مواجه گردیده است. بناهای موجود در بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان، به علل گوناگون از جمله، قدمت، استفاده از مصالح بی دوام و کم دوام و عدم رعایت شیوه‌های صحیح ساخت و ساز، از استحکام و پایداری لازم برخوردار نیستند.

مسأله دیگر عدم کارایی و ناتوانایی این بافت در پاسخگویی به نیازهای شهروندان است. دسترسی‌های نامناسب و نفوذ ناپذیری این بافت، افزون بر اینکه عملیات امداد رسانی در مواقع خطر را با مشکل روبه رو می‌کند، سبب ایجاد ترافیک سواره و گاه عدم امکان دسترسی سواره ساکنان به این بافت می‌شود. همچنین این معابر به علت دارا بودن پیچ و خم بسیار و عدم امکان نظارت مردم و مسئولان، زمینه بروز مشکلات اجتماعی عدیده‌ای از جمله خرید و فروش مواد مخدر، حضور معتادان، وقوع جرم و غیره را فراهم آورده است. در این پژوهش پس از تحلیل پرسشنامه با نرم افزار SPSS و تحلیل عوامل به روش SWOT، به بررسی گونه‌های مداخله، ابعاد مداخله، اهداف و راهکارهای اجرایی اصول شهرسازی و در نهایت راهبردهای نهایی مداخله در بافت فرسود مرکزی شهر گرگان در قالب مدل SWOT پرداخته شد.

دسترسی به سکونتگاه مناسب در شهر بدون دسترسی به زیر ساخت‌ها و خدمات شهری مناسب و امنیت اجتماعی و شغلی امکان‌پذیر نیست. چنانچه ساکنان این نواحی سرمایه اجتماعی و اقتصادی خود را که همان روحیه همکاری اجتماعی، ابتکارهای شخصی، دارایی‌ها (زمین، حق سرقفلی و دارایی‌های نقدی و غیر نقدی) و ... است، به میان نیاورند، اقدامات دستگاه‌های دولتی در این زمینه بی‌نتیجه خواهد ماند. از این رو، در این سند مشارکت اجتماعی و مالی مردم و بخش خصوصی به عنوان اصول محوری مورد تأکید قرار گرفته و اقدامات دستگاه‌های دولتی به بستر سازی (ابزار سازی، نهادسازی، ظرفیت‌سازی و توانمندسازی) بر اساس اولویت‌ها معطوف شده است.

با توجه به این که احیاء بهسازی و باز زنده سازی شهری امری چندبعدی و بین دستگاهی می‌باشد و این سند ماهیت فرابخشی، ملی و خصلت محلی دارد، افق زمانی سند نیز به تبع ماهیت راهبردی آن بلندمدت خواهد بود.

✓ بهسازی و باز زنده سازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان می تواند مانعی جهت توسعه افقی بی رویه شهر گرگان باشد.

با توجه به پاسخ شهروندان بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان این فرضیه نیز قابل قبول است، به جهت اینکه بهسازی و باز زنده سازی بافت فرسوده سبب می شود تا افراد ساکن و یا مالکین آنها اقدام به مهاجرت در سرتاسر شهر بخصوص حاشیه شهر نکنند.

از آنجا که احیاء، بهسازی و باز زنده سازی شهری مستلزم اتخاذ سیاست‌های چند وجهی در حوزه عمران، خدمات و مسکن شهری و ارائه خدمات اجتماعی و اقتصادی به ساکنان این نواحی است، انجام این وظیفه به‌تنهایی از عهده یک دستگاه دولتی برنیامده و پیشبرد آن در مقیاس بزرگ و مؤثر، مستلزم تعهد مشترک و هماهنگ مجموعه دستگاه‌های دولتی و شهرداری‌ها در حوزه‌های ذیربط در سطوح ملی، استانی و محلی با همراهی و مشارکت مردم و فعالان غیردولتی و خصوصی می‌باشد. به همین جهت در این سند برقراری ساز و کارهای مناسب به‌منظور ایجاد وحدت رویه، تضمین هماهنگی و همکاری دستگاه‌ها و نهادهای ذیربط مورد توجه قرار گرفته است.

جدول ۷ راهبردهای نهایی مداخله در بافت فرسوده شهر گرگان در قالب مدل SWOT

• فراهم کردن شرایط مناسب برای کاهش آسیب‌های اجتماعی با استفاده از مشارکت خود اهالی • مقاوم سازی و استاندارد سازی مصالح به کار رفته در بناهای فرسوده • بهبود شرایط امنیت اجتماعی با ایجاد فضاهای جمعی و پارک و فضای باز • بهبود وضعیت مالی ساکنان برای بسازی و باز زنده سازی محل سکونتشان برای جلوگیری از فرسودگی بیشتر بافت • بهبود وضعیت معابر از طریق اختصاص دادن بخشی از اعتبارات عمرانی به این مسأله • بهبود وضعیت کفسازی از طریق اختصاص دادن بخشی از اعتبارات عمرانی به این مسأله	استراتژی انطباقی (WO)	• حداکثر سازی زمینه‌های مشارکت مردم در تصمیم‌گیری‌های مربوط به محله و اداره آن • استفاده از زمین‌های بایر ارزان قیمت جهت ایجاد فضاهای باز تفریحی • اشتغال‌زایی در املاک خصوصی توسط مالکان پس از بهسازی و باز زنده سازی بافت	استراتژی تهاجمی (SO)
---	------------------------------	---	-----------------------------

• جلوگیری از ورود افراد پرخطر غریبه به داخل محله • جلوگیری از ورود مواد مخدر به محله و کاهش آسیب های اجتماعی ناشی از آن • جلوگیری از فقر اقتصادی اهالی و به دنبال آن جلوگیری از آسیب ها و جرایم اجتماعی ناشی از آن • بهبود توان اقتصادی ساکنان در راستای مشارکت بیشتر در امور مربوط به محل • تغییر و بهبود سرانه کاربری های ورزشی، درمانی فرهنگی و فضای سبز	راهبرد اقتضایی (WT)	• بهبود وضعیت بناهای فرسوده مرکزی با استفاده از شیوه های رایج مداخله (بهسازی و بازسازی) • اصلاح و بهبود شبکه های داخلی بافت • فراهم کردن زمینه های مالی برای دسترسی و برخورداری مردم از اعتبارات و وام های بانکی • تقویت نهادهای محلی	استراتژی تدافعی (ST)
---	------------------------------------	--	-------------------------------------

بهسازی آثار تاریخی شهر گرگان و جذب توریسم

بافت های تاریخی واجد ارزش تاریخی، بخشی از پیکره و بدنه شهر گرگان هستند که دارای ارزش های کالبدی، عملکردی اقتصادی، فرهنگی و ... اند که با قابلیت های خود می توانند در جذب توریسم این شهر نقش مهمی را ایفا کنند.

بافت های تاریخی جز سرمایه های ملی به شمار می آیند که حفظ و نگهداری این بافت ها و ارتقاء کیفیت قابلیت های آن ها با اهداف خاص می تواند سبب ارتقای سرمایه های ملی گردند. این بافت ها و کالبد ساختار آن ها در معرض تهدیدات بنیادی بوده و چاره اندیشی برای رفع این مشکلات و تهدیدات از راه تشخیص اصولی مسائل و چالش های این بافت ها ضروری است.

اغلب بافت های تاریخی شهر گرگان در مرکز این شهر تاریخی و کهن واقع شده که همان هسته های اولیه و بافت تاریخی قدیمی شهر هستند، که شناسنامه ی کالبدی شهر و آیینی تمام نمای رویدادها و دگرگونی های بافت های تاریخی در گذر زمان (از هنگام پیدایش تا به امروز) محسوب می شوند. با شناسایی روش های و شیوه های در ست مداخله در بافت های تاریخی واجد ارزش در شهر گرگان، که از طریق پی جویی پیشینه ی دخالت های انجام گرفته در دوره های مختلف تاریخی، شکل گیری، فرم و استخوان بندی حیات آن ها به دست آمده است.

بستر بافت های تاریخی شهر گرگان که عملاً بستری برای تقابل روابط فرهنگی - تاریخی این شهر با شهرهای مهم تاریخی بوده است و با ورود شهرسازی جدید و امروزی حاکم در این شهر با مفهوم غیر بومی اش، ارزش واقعی بافت های تاریخی این شهر را حفظ نمی کند. بهسازی و نوسازی بافت های تاریخی در شهر گرگان ضرورتی است که با توجه به معماری غنی و منحصر به فرد این شهر که سرشار از زیبایی است و این هنر سبب بوجود آمدن ابنیه های تاریخی با ارزش این شهر می باشد که در تمام نقاط شهر گسترده شده اند و در برخی محورها ی منسجم قرار گرفته اند.

از آنجا که در عوامل مطرح شده در نحوه طراحی در معماری شهری، بیشترین پاسخ ها مربوط به عامل عظمت و شکوه در معماری اسلامی است (چرخچیان، ۱۳۹۸: ۸۲) که مصادیق آن در شهر گرگان بارز است. به طور کلی پیشنهادات زیر به منظور بهسازی آثار تاریخی شهر گرگان با رویکرد جذب توریسم ارائه می شوند:

- ۱- توانمند سازی ساکنین بافت فرسوده مرکزی
- ۲- رعایت اصول معماری و شهرسازی
- ۳- مقیاس اقتصادی و اقتصاد مقیاس
- ۴- جلوگیری از سوداگری زمین
- ۵- احیا و باز زنده سازی سریع و کامل بافت
- ۶- توانمند سازی بخش عمرانی برای تامین مسکن گروههای هدف
- ۷- توانمند سازی بخش عمومی برای کمک بافتهای واقع در طرح های شهری

نتیجه گیری

فرسودگی در بافت بر اثر گذر زمان، بالارفتن عمر بناها و همچنین کاهش سطح فعالیت و عملکرد آن اتفاق می افتد. به دنبال حذف عملکرد و فعالیت در بافت، قیمت و ارزش آن ها کاهش و قدرت رقابت را ازدست می دهد. پس از این شرایط کم کم مردم بومی و اصيل تصمیم به ترک محله و بافت می کند و منجر به گسستگی شبکه اجتماعی آن نیز می شود. این موضوع زمینه ساز هجوم افراد با درآمد پایین و مهاجر به این بافت ها می شود که به دلیل تنوع فرهنگی و اجتماعی محلات را با معضل عدم حس تعلق مکانی روبرو می سازد که زمینه مشارکت را بسیار کاهش می دهد.

در ایران بازسازی و بهسازی بافت های فرسوده به اشکال مختلف از قبل انقلاب شروع شده است. در ابتدا هدف این طرح ها روان بخشی بافت های قدیمی بوده و بیشتر مربوط به شبکه دسترسی بوده است. سپس در ادامه بحث بهسازی بافت های فرسوده مطرح شده که به دلیل نبود رابطه ساختاری این طرح ها با شهر و با طرح های توسعه شهری علت اصلی عدم تحقق برنامه ها بوده است. و در ادامه بهسازی و باز زنده سازی محورهای فرهنگی - فرسوده، بهسازی و باز زنده سازی (تجمیع) یا شهر سازی تعویضی، بافت های مسأله دار شهری و در نهایت باز زنده سازی و بهسازی با ایجاد دفاتر خدمات مربوطه ادامه پیدا کرد.

در کلیه این طرح ها دیدگاه کالبدی نگاه غالب بوده ولی به تدریج به دنبال شکست طرح های اجرا و پیشنهادها شده، مدیریت شهری و متولیان نو سازی را به واکاوی در نگرش، دیدگاه خود در برخورد با موضوع بهسازی و باز سازی بافت فرسوده کرده که باعث شد، نگرش اجتماعی و مردم محور کم کم جایگاه خود را در این فرایند پیدا و حتی نگاه غالب شود. همچنین در ادامه این فعالیت همکاری همه جانبه تمامی بخش ها (کالبدی، اجتماعی، مالی - اقتصادی و...) باعث شد که قطار بافت فرسوده وارد ریل بهسازی شود ولی نگرانی جدید مدیریت شهری و پژوهشگران از نحوه بهسازی و باز زنده سازی و کیفیت سطح زندگی می باشد که نیاز به مدیریت و برنامه ریزی دقیق تری از مرحله شروع آن به بعد دارد.

شیوه مداخله ایده ال و به عبارتی دیگر شیوه بهینه در باز زنده سازی و بهسازی بافت های فرسوده نیازمند همت جمعی بازیگران این حوزه (مردم، مدیریت شهری (دولت)، کارشناسان و سرمایه گذاران و پیمانکاران)، می باشد که ساختار جدیدی باید در این موضوع تشکیل شود که خط تولید باز زنده سازی و بهسازی بدون نقص بتواند بازآفرینی شهری رقم بزند، همچنین علاوه بر باز زنده سازی و بهسازی کالبدی بتواند معنای دقیق واژه توانمندسازی اجتماعات محلی را به اجرا گذاشته و تغییر همه جانبه در بافت ایجاد نماید. تشکیل مجموعه هایی رسمی و قانونی در مناطق و تقسیمات جغرافیایی مرتبط، چه در سطح کلان و خرد می توان به این موضوع کمک بسیاری کند. شیوه و مجموعه ایده ال باید شامل شرایط زیر باشد:

- ۱- داشتن قدرت اداری و سیاسی
 - ۲- داشتن توان مالی و فنی بالا
 - ۳- وجود قوانین و مقررات دقیق و مختص بافت فرسوده مرکزی
 - ۴- توان همراه نمودن و هدایت مالکین و اقناع برای حضور در این مسیر
 - ۵- داشتن الگو طراحی و برنامه برای بهسازی و بازسازی محدوده فعالیت
 - ۶- شناخت جامع از شرایط (کالبدی، اجتماعی، مالی - اقتصادی و...) محدوده فعالیت
- بهسازی و بازسازی بافت فرسوده مرکزی با مشارکت مردم (تئوری پایه رساله) می تواند پنجره ای رو به پیشرفت و ارتقای سطح کمی و کیفی زندگی در شهرها باشد. مشارکت مردم و دستگاه های اجرایی با رویکرد توانمندسازی در زمینه های (اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی) در سایه وجود حکمروایی خوب شهری می تواند تحقق پیدا کند. موضوع باز زنده سازی و بهسازی بافت های شهری و عدم توانایی مالی ساکنین، نیازمند ایجاد سازوکار و مکانیزم علمی و عملی تعریق شده و گام به گام برای رسیدن به اهداف علیه برنامه ریزی شهری می باشد. بحث شراکت عمومی - خصوصی به دلیل وجود سرمایه، اعتماد و نظارت در ساختار کاری خود توانسته زمینه بهسازی و باز زنده سازی بافت با جذب اعتماد ساکنین، توان مالی و فنی و همچنین وجود نظارت دولتی بتواند گامی محکم در راستای باز زنده سازی و بهسازی بافت فرسوده مرکزی شهری بردارد.
- اگر با رویکرد توریسم به نوسازی و طراحی بافت های تاریخی شهری در شهر تاریخی و با ارزشی چون گرگان که دارای ویژگی های منحصر به فرد نیز می باشد توجه بیشتری شود و با توجه به واقع شدن این شهر در خط توریستی شمال ایران، می توان به قابلیت های موفق تری در جذب توریسم دست یافت.

منابع

کتاب:

- تولائی، سیمین (۱۳۸۶) مروری بر صنعت گردشگری، اصفهان: انتشارات دانشگاه تربیت معلم.
- پور جعفر، محمد رضا (۱۳۸۸) مبانی بهسازی و نوسازی بافت قدیم شهرها، تهران: انتشارات پیام، چاپ اول.
- زاهدی، شمس السادات (۱۳۸۵) مبانی توریسم و اکوتوریسم پایدار، تهران: انتشارات علامه طباطبائی.
- حبیبی، کیومرث؛ پور احمد، احمد؛ مشکینی، ابولفضل (۱۳۸۶) بهسازی ونوسازی بافتهای کهن شهری، چاپ اول، کردستان: انتشارات دانشگاه کردستان.
- طوسی، محمد علی (۱۳۷۸) مدیریت مشارکت جو، تهران: مرکز آموزش مدیریت دولتی.

مقاله:

- آقاجانی، حسین؛ میر محمدی، منیرالسادات (۱۳۸۹) "تاثیر نو سازی اندیشه بر پیشبرد نو سازی کالبدی بافت های فرسوده شهر تهران (مطالعه موردی بافت فرسوده اتابک)"، فصل نامه جامعه شناسی، شماره ۱، صص ۸۷-۸۵.
- توسلی، محمود (۱۳۷۹) "اصطلاح شناسی نو سازی و بهسازی شهری"، مجله هفت شهر، دوره ۱، شماره ۲، صص ۸۵-۸۷.
- جهان شاهی، محمد حسین (۱۳۸۲) "تحلیل بافت های فرسوده و مشکل سازی شهری و راهبردهای آن"، مجله جستارهای شهرسازی، شماره پنجم، صص ۱۶-۲۶.
- حناچی، سیمین (۱۳۸۲) "ضرورت باز زنده سازی بافت های قدیمی شهرهای ایران"، مجموعه مقالات بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکار آمد شهر تهران، صص ۴۴-۵۲.
- چرخچیان، مریم (۱۳۹۸) "تداعی های ذهنی در شناخت شاخصه های معماری اسلامی"، نشریه علمی-پژوهشی مطالعات هنر اسلامی، سال ۱۵، شماره ۳۵، صص ۷۰-۹۸.
- قوام پور، انسیه و حاجی علی اکبری، کاوه، (۱۳۸۹) "فرایند اقدامات دفاتر محلی نو سازی"، ارائه شده در دومین همایش سالیانه نوسازی بافت های فرسوده شهری، سازمان نوسازی شهر تهران، صص ۱۱-۳۰.
- مهندسان مشاور شاران (۱۳۸۹) "راهنمای شناسایی و مداخله در بافت های فرسوده"، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، وزارت مسکن و شهرسازی.

منابع انگلیسی:

Norment, Rick (2007). Fundamentals of Public- Private Partnerships (PPPs), National League of Cities, Available at: www.ncppp.org.