

تحلیلی بر نقش و جایگاه مدیریت یکپارچه شهری در ساماندهی بافت‌های فرسوده (مورد پژوهی: لات محله شهر رامسر)

گذشت زمان معماری شهرها را دستخوش تغییراتی می‌کند که یکی از مهمترین این تغییرات، فرسودگی بخش‌هایی از شهر است که به دنبال ایجاد و تشدید فرسودگی، میزان کارایی این بافت‌ها نیز کاهش می‌یابد. در این راستا، ساماندهی این بافت‌ها با بهره‌گیری از سیاست‌های مختلف مداخله در بافت فرسوده با لحاظ نمودن یکپارچگی مدیران امر در سطح شهر می‌تواند تأثیر مثبت و سازنده‌ای داشته باشد. پژوهش حاضر به بررسی نقش و جایگاه مدیریت یکپارچه شهری در ساماندهی بافت‌های فرسوده و به صورت موردی، به لات محله شهر رامسر پرداخته است. با توجه به موضوع، اهداف و فرضیات تحقیق، پژوهش حاضر از نوع توسعه‌ای و به لحاظ ماهیت و روش، توصیفی و تحلیلی است. روش گردآوری داده‌ها اسنادی و میدانی و ابزار گردآوری داده‌ها در بخش اسنادی مشتمل بر مقالات و اسناد شهر رامسر مستخرج از شهرداری این شهر و در بخش میدانی مشاهده و پرسشنامه می‌باشد که با بهره‌گیری از نظر ۵۰ نفر از شهروندان و در قالب ترسیم جدول و نمودار به تحلیل داده‌ها مبادرت شد. نتایج حاصل از این پژوهش حاکی از آن است که توجه به معیارهای مدیریت یکپارچه نقش تعیین‌کننده و مثبتی در ساماندهی بافت فرسوده لات محله رامسر داشته و با توجه به میزان فرسودگی در بافت و تنوع و پراکندگی در آن، بهره‌گیری از سیاست‌های بهسازی و نوسازی مناسب‌ترین سیاست‌ها جهت بهبود وضعیت و ساماندهی محله بوده تا از طریق همکاری و هماهنگی بین سازمان‌های دخیل در مدیریت شهر به این مهم دست یافت.

اهداف:

۱. بررسی نقش مدیریت یکپارچه شهری در ساماندهی بافت‌های فرسوده.
۲. بررسی نقش مدیریت یکپارچه شهری در ساماندهی بافت‌های فرسوده و وجه هنری آنها.

سوالات:

۱. نقش مدیریت یکپارچه شهری در ساماندهی بافت‌های فرسوده چگونه است؟
۲. نقش مدیریت یکپارچه شهری در ساماندهی بافت‌های فرسوده و وجه هنری آنها چیست؟

کلیدواژه‌ها: مدیریت شهری، بافت‌های فرسوده، لات محله رامسر، هنر.

مقدمه

یکی از مهم‌ترین مشکلات اساسی کشور، فرسودگی بخشی از بافت‌های شهری است که باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی‌قوارگی آن می‌شود. برابر بررسی‌های به عمل آمده به‌طور متوسط قریب به ۱۰ درصد سطح شهرها، باتوجه به شاخص‌های تعیین‌شده توسط شورای عالی معماری و شهرسازی کشور شامل بافت‌های فرسوده است. این بافت‌ها در شهرهای کشور باعث ایجاد مشکلات اجتماعی، کالبدی، زیست محیطی، اقتصادی و در مجموع باعث افت کیفیت زندگی شهروندان شده‌اند؛ به‌گونه‌ای که امروز در اکثر این بافت‌ها پدیده زوال شهری قابل مشاهده می‌باشد. از جمله راهکارهایی که برای بهبود وضعیت بافت‌های فرسوده طی چندسال اخیر مدنظر قرار گرفته است مقوله بهسازی و نوسازی این بافت‌ها می‌باشد. در این میان مدیریت شهری به‌عنوان یکی از مهم‌ترین عوامل موثر بر فرآیند بهسازی و نوسازی در بافت فرسوده می‌باشد. در حال حاضر، بخش‌های مدیریتی شهرهای ایران با مسئله‌ای به‌نام بافت‌های فرسوده و تاریخی شهر درگیر شده‌اند که با زندگی جدید شهری و مشخصات یک شهر مدرن ناسازگار و ناهماهنگ است. براین اساس یکی از ضرورت‌های مهم شهر و شهرنشینی عصر حاضر بهسازی و نوسازی این بافت‌های شهری است. موضوع بهسازی بافت‌های فرسوده شهرها در یکی دو دهه اخیر موردتوجه برنامه‌ریزان و مدیران شهری قرار گرفته و کم و بیش اقدام‌هایی هم در این زمینه انجام شده است ولی می‌توان ادعا کرد که خارج از روح سوجویانه که در اکثریت طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری حاکم بوده، اکثر آن‌ها به سرانجام نرسیده و با مشکلات زیاد و توقف‌های طولانی روبه‌رو بوده‌اند. مدیریت شهری می‌تواند با شناخت نیازها، تنگناها، توان‌ها و فرصت‌های احیای بافت فرسوده از طریق همکاری و توانمندسازی ساکنین به ایجاد محیطی شایسته برای سکونت ساکنین محلی اقدام نماید.

شهر رامسر به‌عنوان یکی از شهرهای با سابقه و قدیمی استان مازندران است که از هسته‌های روستایی تشکیل شده است. در گذر زمان نیز محله‌های روستایی دیگری به شهر الحاق شده و بافت شهری را گسترده‌تر نموده‌اند اما به رامسر که در این فرایند قرار داشته و امروز به‌عنوان بخشی از بافت فرسوده شهری است، لات محله است. این محله در کرانه غربی رودخانه صفارود قرار دارد. تطبیق معیارهای فرسودگی همچون زیردانگی، نفوذناپذیری و ناپایداری در لات محله نشان می‌دهد که این محله در زمره فضاهایی از شهر قرار دارد که نیازمند مداخلاتی در حوزه‌های بهسازی، نوسازی و گاه‌بازسازی می‌باشد. وضعیت کیفیت زندگی در محدوده مورد مطالعه حاکی از آن است که به‌واسطه ناپایداری برخی از ابنیه موجود در بافت فرسوده محله میزان ایمنی و امنیت جهت حضور در بافت کاهش یافته و تداوم این امر می‌تواند به مخروبه شدن و متروکه‌گی فضا منجر گردد. از اینرو ساماندهی بافت دارای اهمیت زیادی بوده ضمن اینکه اهتمام مدیریت شهری به این امر می‌تواند در فرایند مذکور تسریع ایجاد نماید و تقویت این امر از طریق تحقق مدیریت یکپارچه شهری و هماهنگی و همکاری همه سازمان‌های دخیل در امر مدیریت شهری و خدمات‌رسان شهری شکل بهتری را به امر ساماندهی بافت‌های فرسوده خواهد داد.

بررسی پژوهش‌های صورت گرفته در زمینه مدیریت شهری و مدیریت یکپارچه شهری و نقش آن در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری نشان می‌دهد که پژوهش‌های مختلفی در این زمینه صورت گرفته است که برخی از مهم‌ترین آنها به شرح زیر است: حسینی بیلوئی (۱۳۹۹) در مقاله «بررسی نقش مدیریت شهری در ساماندهی بافت‌های فرسوده (نمونه موردی: محله سنگ سیاه شیراز)»، براساس نتایج کلی ناشی از تحلیل پرسشنامه‌های ساکنین، تأمین زیرساخت‌های کالبدی بافت بیشترین تأثیر را در ساماندهی بافت فرسوده محله سنگ‌سیاه داشته و شاخص‌های ایجاد مدیریت یکپارچه شهری، بهبود شرایط اجتماعی و بهبود شرایط اقتصادی بافت در رتبه‌های بعدی در زمینه ساماندهی بافت فرسوده محله سنگ سیاه می‌باشند. ابوذری و زیاری (۱۳۹۸) در مقاله «تحلیل نقش سرمایه اجتماعی بر مشارکت‌پذیری در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده با رویکرد بازآفرینی شهری (مورد پژوهی: منطقه ۱۲ شهر تهران)»، نشان می‌دهند که بین شاخص‌های سرمایه اجتماعی و مشارکت‌پذیری رابطه معنادار و مثبت وجود دارد و سرمایه اجتماعی ۶۷ درصد از واریانس تغییرات مشارکت‌پذیری در طرح‌ها را تبیین می‌کند. قلی‌پور و لطیفی (۱۳۹۶)، در مقاله‌ای با عنوان «نقش مدیران شهری در بررسی احیا (بهسازی و نوسازی) بافت فرسوده (مطالعه موردی شهر نوشهر)»، به این نتیجه رسیده که بین مدیریت مناسب شهری و همکاری‌های متقابل مدیران شهری و مردم محلی با دستیابی به توسعه شهری و بهسازی بافت فرسوده رابطه مثبت و مستقیم وجود دارد.

با توجه به موضوع، اهداف و فرضیات تحقیق، پژوهش حاضر از نوع توسعه‌ای و به لحاظ ماهیت و روش، توصیفی و تحلیلی است. روش‌های گردآوری داده‌ها اسنادی و میدانی و ابزار گردآوری داده‌ها در بخش اسنادی مشتمل بر مقالات و اسناد شهر رامسر مستخرج از شهرداری این شهر و در بخش میدانی مشاهده و پرسشنامه می‌باشد. در راستای اخذ نظر شهروندان از هدف تحقیق، نگارنده به انتخاب و توزیع ۵۰ پرسشنامه در میان ۵۰ نفر از شهروندان محله مورد مطالعه (به‌عنوان حداقل تعداد در تحلیل آماری)، مبادرت ورزیده است. در ادامه و در راستای تجزیه و تحلیل داده‌های تحقیق نیز از نرم‌افزار آماری SPSS در قالب میزان میانگین نظر شهروندان استفاده شده است.

نتیجه‌گیری

پژوهش حاضر با هدف تحلیلی بر نقش و جایگاه مدیریت یکپارچه شهری در ساماندهی بافت‌های فرسوده و به صورت موردی، به لات‌محله شهر رامسر پرداخته است. با توجه به موضوع، اهداف و فرضیات تحقیق، پژوهش حاضر از نوع توسعه‌ای و به لحاظ ماهیت و روش، توصیفی و تحلیلی است. روش‌های گردآوری داده‌ها اسنادی و میدانی و ابزار گردآوری داده‌ها در بخش اسنادی مشتمل بر مقالات و اسناد شهر رامسر مستخرج از شهرداری این شهر و در بخش میدانی مشاهده و پرسشنامه می‌باشد. که با بهره‌گیری از نظر ۵۰ شهروند و در قالب ترسیم جدول و نمودار به تحلیل داده‌ها مبادرت شد. یافته‌های نگارنده نشان می‌دهد، در تقسیم سلسله مراتب فضایی شهر رامسر، لات‌محله در ناحیه ۳ و در کرانه غربی صفارود قرار دارد. وضعیت میزان فرسودگی بافت لات‌محله در شهر رامسر نشان می‌دهد که وجود

برخی از بناها، فضا را برای عدم حضور شهروندان در این بخش از شهر فراهم آورده و علی‌رغم وجود تعلق خاطر برخی از شهروندان به این بخش از شهر، به دلیل فرسودگی و متروکه‌شدن بوی از بناها و بیم کاهش ضریب امنیت و ایمنی حاضر به حضور در این بافت و بخش از شهر نیستند. ضمن اینکه طبق آمار شرکت عمران و مسکن سازان استان مازندران، رامسر با مساحت محدوده قانونی شهر ۷۵۷ هکتار دارای ۲۰۳/۷ هکتار مساحت بافت فرسوده (۲۶/۹ درصد) می‌باشد. در سال ۱۳۸۹ نیز احیای بافت فرسوده به‌صورت پیلوت در خیابان شهید بهشتی (لات‌محله) توسط شورای اسلامی شهرستان با انجام جلسات هم‌اندیشی آغاز گردید. بنابراین می‌توان گفت که بحث ساماندهی بافت فرسوده لات‌محله و ورود مدیریت شهری به آن از ۱۰ سال قبل در این محدوده وجود داشته است و اقداماتی هرچند جزئی در آن صورت گرفته است. براساس یافته‌های حاصل از تحلیل مشخصات آماری گویه‌های مربوط به تحقق مدیریت یکپارچه شهری در ساماندهی بافت فرسوده رامسر و لات‌محله، هماهنگی در فعالیت‌های اجرایی و شهری مابین نهادهای اجرایی و جلوگیری از دوباره کاری، اسراف، سردرگمی و... با میانگین (۴.۱۳) دارای بالاترین امتیاز و مشارکت‌پذیری سازمان‌های شهر با میانگین (۳.۵۲) در پایین‌ترین سطح اثرگذاری و اهمیت قرار دارند. سایر گویه‌های نیز به ترتیب اهمیت و اثرگذاری عبارتند از: تقویت جایگاه نهادهای اجتماعی در مدیریت شهری با میانگین (۴.۱۰)، کاهش احتمال بروز مشکلات، تنش و تخلف از قوانین در بین سازمان‌های دخیل در مدیریت شهر و نیز شکل‌گیری مدیریت همسویی و فعالیت‌های مشترک از طریق توافقات میان دانشگاه‌های فعال در شهر رامسر همچون دانشگاه کسری که رشته شهرسازی (طراحی شهری) را در خود داشته و شهرداری، بانک‌ها و شهرداری، نهادهای محلی و غیر دولتی و شهرداری و... مشترکاً با میانگین (۴.۰۷)، همدلی مسئولان در ارائه خدمات شهری با میانگین (۴.۰۵)، متناسب ساختن دانش و مهارت مدیران و کارشناسان با راهکارهای نوین در امر بهسازی و نوسازی با میانگین (۳.۹۵)، حضور گروه‌های رسمی و غیررسمی ذی‌نفع در شهر رامسر بر ساماندهی بافت قدیم و فرسوده شهر رامسر و لات‌محله با میانگین (۳.۹۴)، توسعه و تدوین استراتژی‌های همسو میان بخش خصوصی و دولتی در شهر رامسر با میانگین (۳.۹۳)، تهیه طرح‌های مشابه بر تحقق برنامه‌ریزی از پایین به بالا با میانگین (۳.۹۲)، کاهش مشکلات اجرایی در سازمان‌های اجرایی در حین اجرای فعالیت‌ها و نیز اولویت‌بندی پروژه‌های ساماندهی بافت فرسوده شهر و افزایش کارایی و اثربخشی طرح‌های توسعه شهری مشترکاً با میانگین (۳.۸۷)، ایجاد یکپارگی و نظارت در تهیه و اجرای طرح‌های توسعه در بافت و در نهایت کل شهر با همگامی همه سازمان‌های ذی‌نفع با میانگین (۳.۶۴)، تهیه و اجرای طرح ساماندهی بافت قدیم و فرسوده شهر رامسر و لات‌محله جهت رفع ناهنجاری‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی (ساماندهی حقوقی) بافت و گویه تعامل ساختار تشکیلاتی مدیریت شهری مشترکاً با میانگین (۳.۵۹) که در رده‌های بعدی قرار دارند. مهم‌ترین نتایج حاصل از این پژوهش حاکی از آن است که، توجه به معیارهای مدیریت یکپارچه نقش تعیین‌کننده و مثبتی در ساماندهی بافت فرسوده لات‌محله رامسر داشته و با توجه به میزان فرسودگی در بافت و تنوع و پراکندگی در آن، بهره‌گیری از سیاست‌های بهسازی و نوسازی

مناسب‌ترین سیاست‌ها جهت بهبود وضعیت و ساماندهی محله بوده تا از طریق همکاری و هماهنگی بین سازمان‌های دخیل در مدیریت شهر به این مهم دست یافت.

برخی از مهم‌ترین پیشنهادات و راهکارهایی که می‌توانند به بهبود بافت فرسوده لات‌محله با تأکید بر مدیریت یکپارچه شهری رامسر منجر گردند به شرح زیر می‌باشند:

- برطرف کردن کمبودهای امکانات و خدمات شهری مورد نیاز ساکنان بافت که مجبور هستند برای تأمین نیازهای خود به نواحی یا محلات دیگر سفر کنند و با برطرف کردن این کمبودها سبب می‌شود که بافت، افراد بومی خود را نگه دارد و از مهاجرت افراد به سایر محلات و نواحی رامسر جلوگیری کند.

- بهره‌گیری از پتانسیل‌های موجود سطح بافت در زمینه جذب سرمایه‌گذار.

- تبدیل بافت مورد مطالعه و به‌ویژه بافت فرسوده به محیطی پاسخ‌ده در سطح شهر رامسر.

- گشایش‌های کالبدی در مسیرها، برای افزایش خدمات رسانی به‌عنوان دسترسی آسان شهروندان به خدمات مورد نیاز و انتقال سریع نیروهای امداد (به هنگام حوادث غیر مترقبه) به محل حادثه.

- اجرای طرح جامع برای ساماندهی بافت فرسوده لات‌محله و در نهایت کل شهر رامسر.

- جلوگیری از تداخل وظایف از یک سو و ارتباط منطقی بین دستگاه‌های اجرایی از سوی دیگر برای ساماندهی بافت مورد مطالعه.

- تشویق ادارات مختلف دولتی و محلی برای شرکت در برنامه مشارکت احیای بافت فرسوده لات‌محله در ادامه طرح آغاز شده از سال ۱۳۸۹ در سطح این محله و شهر رامسر.

- بهسازی و نوسازی بناها و فضاهای عمومی به کمک ارائه روش‌های تشویقی برای ساکنان و سرمایه‌گذاران لات‌محله.

- بهسازی واحدهای مسکونی توسط مالکین با پشتیبانی و حمایت بخش عمومی و دولتی از طریق دادن تسهیلات بانکی.

- برنامه‌ریزی صحیح جهت جمع‌آوری زباله و دفن یا انهدام آن با مشارکت ساکنان.

- بهبود کیفیت محیط زندگی و کار مردم محله برپایه توسعه پایدار در تدوین راهبردها و سیاست‌ها.

- انجام مداخله‌های کوچک مقیاس، تدریجی و سنجیده و با برنامه جهت اصلاح و بهبود اقدامات آتی.

- ایجاد کاربری‌های مورد نیاز رفاه عمومی نظیر فضای سبز، کاربری ورزشی و گذران اوقات فراغت و... در مکان‌های مناسب نظیر زمین‌های بایر و مخروبه یا زمین‌هایی که مالک آنها حاضر به فروش زمین خود باشد.

-انجام مداخله‌های همه جانبه و یکپارچه تا تأثیرات مثبت یکدیگر را تقویت کنند.

منابع:

ابراهیم‌زاده، عیسی؛ ملکی، گل‌آفرین. (۱۳۹۱). «تحلیلی بر ساماندهی و مداخله در بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر خرم‌آباد)»، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی (پژوهش‌های جغرافیایی)، شماره ۸۱، صص ۲۱۷-۲۳۴.

ابوذری، پانته‌آ؛ زیاری، یوسفعلی. (۱۳۹۸). «تحلیل نقش سرمایه اجتماعی بر مشارکت‌پذیری در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده با رویکرد بازآفرینی شهری (مورد پژوهی: منطقه ۱۲ شهر تهران)»، فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، شماره ۳، صص ۳۳۵-۳۴۹.

جهانشاهی، محمدحسین. (۱۳۸۲). «بافت‌های فرسوده و مشکل‌سازی شهری»، مجله جستارهای شهرسازی، شماره ۴.

حبیبی، کیومرث؛ پوراحمد احمد و مشکینی، ابوالفضل. (۱۳۸۶). بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، تهران: انتشارات انتخاب.

حسینی بیلوئی، زهرا. (۱۳۹۹). «بررسی نقش مدیریت شهری در ساماندهی بافت‌های فرسوده (نمونه موردی: محله سنگ سیاه شیراز)، پنجمین کنفرانس بین‌المللی پژوهش در علوم و مهندسی و دومین کنگره بین‌المللی عمران، معماری و شهرسازی آسیا، صص ۱۹-۳۲.

حق‌پناه، یعقوب و دیگران. (۱۳۹۰). «بررسی نقش مدیریت شهری و شهرداری‌ها در احیاء بافت‌های فرسوده شهری»، نخستین همایش ملی آرمان شهر ایران، صص ۱۳۴-۱۲۲.

راستگو، علی. (۱۳۹۷). «نقش مدیریت شهری در بافت فرسوده شهری»، دومین کنگره بین‌المللی معماری، هنر و تحقیقات شهری ایرانی-اسلامی، تهران، صص ۳۰۹-۲۹۶.

سیف‌الدینی، فرانک. (۱۳۸۱). زبان تخصصی برنامه‌ریزی شهری، تهران: انتشارات آییژ.

شکور، علی؛ رضوانی، ساسان. (۱۳۹۸). «نقش مدیریت شهری در ساماندهی بافت‌های فرسوده محله‌های قدیمی شیراز»، سومین همایش ملی راهکارهای دستیابی به توسعه پایدار در علوم معماری و شهرسازی ایران، تهران، صص ۱۴۶-۱۳۱

شیخی، اعظم و دیگران. (۱۳۹۶). «تأثیر مدیریت شهری بر بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری (مورد مطالعه: منطقه ۱۹ تهران)»، دومین همایش بین‌المللی ایده‌های نوین در معماری شهرسازی جغرافیا و محیط زیست پایدار، مشهد، صص ۴۳-۵۷.

فیروزی، محمدعلی؛ امان‌پور، سعید و زارعی، جواد. (۱۳۹۸). «تحلیل بسترهای نهادی تحقق مدیریت یکپارچه در بازآفرینی شهری پایدار بافت‌های فرسوده (منطقه موردی: شهر اهواز)»، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۵۱، شماره ۴ (پیاپی ۱۱۰)، صص ۹۰۱-۸۹۱

قلی‌پور، یاسین؛ لطیفی، احمدرضا. (۱۳۹۶). «نقش مدیران شهری در بررسی احیا (بهسازی و نوسازی) بافت فرسوده (مطالعه موردی شهر نوشهر)»، کنگره بین‌المللی علوم و مهندسی - آلمان، هامبورگ، صص ۱۲۴-۱۱۳.

قنبری، رامین. (۱۳۹۲). «نقش مدیریت شهری در نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهری مطالعه موردی منطقه ۱۰ تبریز، پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی.

مهدی‌زاده، جواد. (۱۳۸۰). نظری اجمالی به ساماندهی مرکز شهر تهران، فصلنامه هفت شهر، شماره ۳.

معتمدی مهر، اکبر؛ حسن‌پور، رضا و رضایی، رقیه. (۱۳۹۳). «بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر مشارکت مردمی (مطالعه موردی: محله قیلر قروه)»، فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، شماره ۲۶، صص ۴۴-۲۹.

نظم‌فر، حسین؛ عطار، محمدمین. (۱۳۹۳). «نقش سرمایه اجتماعی بر مشارکت ساکنان در نوسازی بافت فرسوده شهری موردشناسی: بافت فرسوده شهر اردبیل»، فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای، شماره ۱۲، صص ۶۶-۵۱.

وارثی، حمیدرضا؛ تقوایی، مسعود و رضایی، نعمت‌الله. (۱۳۹۱). «ساماندهی بافت فرسوده شهری (نمونه موردی: شهر شیراز)، فصلنامه علمی پژوهشی برنامه‌ریزی فضایی، شماره ۳، صص ۱۵۶-۱۲۹.

Rosemary D. F. Bromley, Andrew R. Tallon and Colin j. (۲۰۰۵). City center regeneration through residential development: Contributing to sustainability, Urban Studies, Vol ۴۲, No ۱۳.

Smith, N. (1996). *the New Urban Frontier: Gentrification and the Reaches City*. London: Rutledge.