



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

شماره مجوز مجله: ۸۰۴۰۰

زمان پذیرش نهایی: ۱۳۹۷/۱۰/۱

## استراتژی توسعه شهری با تأکید بر توانمندسازی محلات شهری

### مطالعه موردی: شهر میناب

افشین سفاهن<sup>۱</sup>، مرتضی میرجلیلی<sup>۲</sup>

۱- استادیار گروه جغرافیای دانشگاه پیام نور تهران

۲- دانشجوی کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری گرایش بهسازی و نوسازی

### چکیده

فرایند توانمندسازی جوامع محلی و نقش موثری که در راستای توسعه محلات از لحاظ اقتصادی و اجتماعی می‌توانند ایفا کنند یکی از مهمترین و اساسی‌ترین راه‌حل‌ها برای غلبه بر معضلات محلات کمتر توسعه یافته و ضعیف محسوب می‌شوند که در این بین کاربرد رویکرد استراتژی توسعه شهری (CDS) که جوامع محلی یکی از پایه‌های اساسی آن می‌باشد می‌تواند تأثیر بالایی در دستیابی به این مهم داشته باشد. هدف اصلی از تحقیق حاضر این است تا عناصر توانمندسازی جوامع محلی را بخوبی آشکار کند. همچنین تلاش دارد تا با استفاده از رویکرد استراتژی توسعه شهری راهکارهای مورد نظر جهت دستیابی به جوامع محلی توسعه یافته را ارائه نماید. جامعه آماری این پژوهش شهر میناب و محلات شهری آن که متأسفانه در وضعیت نامطلوبی قرار دارند می‌باشد. جمع‌آوری اطلاعات به روش اسنادی کتابخانه‌ای و مطالعات میدانی انجام گردیده است و پایه اصلی تجزیه و تحلیل اطلاعات آن روش تحلیل SWOT می‌باشد. نتایج حاصل از این پژوهش نشان می‌دهد که اولاً بین رویکرد استراتژی توسعه شهری و توانمندسازی محلات شهری رابطه مستقیم و معناداری برقرار می‌باشد بعلاوه اینکه جهت توانمندسازی این محلات با تکیه بر رویکرد CDS استفاده از راهکارهای محافظه کارانه (WO) در اولویت اول قرار دارد.

واژگان کلیدی: توسعه، محله، توانمندسازی، استراتژی توسعه شهری، شهر میناب



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

## مقدمه و بیان مساله

جمعیت جهان به طور روزافزونی به سوی شهری شدن گام برمی‌دارد به طوری که از سال ۲۰۰۸ به بعد بیش از نصف جمعیت جهان در نواحی شهری زندگی می‌کنند (جمعه پور و دیگران، ۱۳۹۵: ۶)، انتظار میرفت از سال ۲۰۰۰ تا سال ۲۰۱۵ رشدی معادل ۲ درصدی داشته باشد. گستردگی ابعاد و تغییر در ماهیت مسائل شهری و پیچیدگی این مسائل، جامع‌نگری و توجه به ابعاد و جنبه‌های مختلف مسأله برای حل پایدار آنها را اجتناب‌ناپذیر ساخته است (Wong and Yuen, 2011: 5). زندگی مدرن شهری با تراکم ناموزون جمعیت از یک طرف و تراکم زیاد ساخت و ساز از سوی دیگر، مناسبات و روابط اجتماعی را سرد و شکننده کرده و باعث کاهش سرمایه اجتماعی و ارتباطات مؤثر اجتماعی شده است. در چنین فضایی همکاری و همیاری به حداقل رسیده، روابط اعتمادآمیز اجتماعی کاهش و غریبگی افزایش یافته و همه این مسائل فضایی بی‌روح را به وجود آورده و مانعی برای رشد و توسعه پایدار شهر شده است (حاجی‌پور، ۱۳۸۵: ۴).

حل مسأله از درون بر پایه توسعه اجتماعات محلی است، به نحوی که الگوهایی از توسعه درونزای محلی شکل گرفته که می‌تواند به سایر اجتماعات تعمیم داده شود. در این الگو ظرفیت‌های محلی برای پاسخگویی به نیازهای مختلف در سطح محله شکوفا شده و تلاش می‌شود با ایجاد یکسری راهکارها و برنامه‌ها فرآیند توسعه و شکوفایی را به سمت محله سوق داد (موسوی، ۱۳۸۷: ۵). طرح مفاهیم نوینی چون توانمندسازی، مشارکت، حکمرانی خوب شهری، توسعه پایدار، رقابتی نمودن شهرها، برنامه‌ریزی استراتژیک، برنامه‌ریزی محله محور و... نشان دهنده موجی نوین در تفکر برنامه ریزی شهری است. در این میان، فرآیند استراتژی توسعه شهری به عنوان یک نظریه رویه ای-محتوایی و به عنوان رویکردی نوین در برنامه ریزی شهری توسط سازمان ائتلاف شهرها در سال ۱۹۹۹ با هدف کاهش فقر، توسعه پایدار و ارتقای مشارکت و ایجاد حکمرانی خوب شهری مطرح گردید. این رویکرد نوین به دنبال بسترسازی برای حل مشکلاتی در شهرهاست که از درون جامعه شهری می‌جوشد و از این رو به جای پاک کردن صورت مسأله، می‌کوشد آن را حل کند (توکلی نیا و شالی، ۱۳۹۳: ۳) این رویکرد بر محله‌محوری و توانمندسازی آن تأکید می‌کند که باعث افزایش ظرفیت‌ها و سرمایه‌های افراد یا گروه‌ها برای انتخاب می‌شود و انتخاب‌ها را به سوی نتایج و اعمال مطلوب سوق می‌دهد (مهدی‌زاده، ۱۳۸۵: ۶)

با توجه به نتایج مثبت این رویکرد در کشورهای مختلف و همچنین چالش‌های بسیاری که روند سنتی طرح‌های شهری در کشور مطرح می‌سازند، ضرورت تهیه چنین طرح‌هایی برای شهرها و محلات شهری بیش از پیش آشکار می‌گردد. هدف کلیدی طرح راهبردی توسعه محلات تهیه و اجرای استراتژی است که به دنبال تدوین برنامه‌هایی برای بهبود مدیریت و حکمروایی شهری، افزایش سرمایه‌گذاری برای ایجاد فرصت‌های اشتغال و گسترش خدمات، تثبیت جمعیت و توزیع متوازن آن در سطح محلات، ارتقای سطوح پایداری در محلات و... است (اشرفی، ۱۳۸۹: ۱).



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

یکی از زمینه های ناپایداری توسعه شهری به ویژه در کشورهای در حال توسعه، بی توجهی به محلات شهری به خصوص محلات فرسوده و ناکارآمد است که نیازمند اتخاذ تدابیر ویژه برای بهبود وضعیت و توانمندسازی آنهاست. این فرآیند یک ساختار برای استراتژی های رشد اقتصادی که جزو لاینفک ویژگی شهر هستند تعیین می کند. به طور همزمان این فرآیند شرایطی برای ایجاد شهر پایدار و برابر به واسطه سیاست ها، استراتژی ها و اقداماتی به نفع فقیران شهری فراهم می آورد؛ لذا در بیشتر حالت ها بر روی رشد اقتصاد محلات شهری تأکید می کند و هدف آن بهبود کارایی اقتصادی، ایجاد طیف وسیعی از اشتغال و توسعه و ارتقای خدمات است.

در این امتداد، بهره گیری از رویکردهای توسعه محوری محلات در چنین طرحی که توانمندسازی اجتماعات محلی و کاهش آسیب پذیری مردم و محلات را در راس برنامه ها و اقدامات خود قرار می دهند، ضروری به نظر می رسد. به طوریکه هدف آن بهبود کارایی اقتصادی، ایجاد طیف وسیعی از اشتغال و توسعه و ارتقای خدمات باشد. از آنجا که توانمندسازی محلات شهری منجر به بهبود وضعیت مناطق شهری می شود، این مهم نیازمند توجه جدی برنامه ریزان و مسئولان شهری است (اورعی و فیاض، ۱۳۹۱: ۵). مدیریت شهری وظیفه خدمت رسانی و ارتقای محلات و مناطق شهری را دارد که عدم توجه ویژه به محلات شهری به عنوان یکی از موانع مهم در تحقق توسعه پایدار است. ترکیب روابط اجتماعی، مشکلات اقتصادی، ضعف زیرساخت ها و خدمات عمومی محلات شهری بستر نامناسبی برای شرایط آتی این مناطق به همراه دارد و همچنین ناتوانی مدیریت شهری در درک واقعی نیازهای محله ها خود عاملی مضاعف بر نامناسب تر شدن این محیط ها و عدم درک آنها شده است لذا نیاز است تا با درک موقعیت حقوقی خود و با شناخت وضعیت محلات، بدون پیش زمینه منفی نسبت به این سکونتگاه ها برای بهبود آنها تلاش نماید.

شهر میناب به عنوان یکی از شهرهای تاریخی استان هرمزگان به عنوان دومین شهر پرجمعیت این استان محسوب می شود که می توان علت اصلی آن را مهاجرت بی رویه به این شهر دانست. همین مساله امروزه موجب بروز انواع مشکلات در این شهر بخصوص محلات آن گردیده است. شاید بتوان علت اصلی این مساله را مدیریت سنتی (از بالا به پایی) و بی توجهی به سطوح پایین دانست. امروزه با توجه به سرعت بالای تغییر و تحولات و افزایش شدید جمعیت شهر بخشی از بافت شهر مورد غفلت واقع گردیده است همین عامل فرسودگی این بافت ها را به همراه داشته است. از این جهت نیاز است تا این مساله بازنگری گردد و راهکارهای مناسب در جهت بهبود وضعیت این شهر و محلات آن ارائه گردد. پژوهش حاضر با احساس این مساله تلاش دارد تا با بکارگیری رویکرد استراتژی توسعه شهری به توانمندسازی محلات آن بپردازد و به این سوالات پاسخ دهد که:

۱. مهمترین شاخص های توانمندسازی جوامع محلی و محلات فرسوده شهری کدامند؟
۲. رابطه میان رویکرد استراتژی توسعه شهری و توانمندسازی محلات فرسوده شهری چگونه است؟
۳. راهکارهای توانمندسازی محلات فرسوده شهری میناب با تأکید بر رویکرد استراتژی توسعه شهری کدامند؟

## اهمیت و ضرورت پژوهش

تاکنون چهار دهه از برنامه ریزی شهری رسمی و تهیه طرح های مختلف توسعه شهری در ایران می گذرد. در این گونه طرح ها، مطالعات وسیعی در کلیه زمینه های شهری نظیر جغرافیا، جمعیت، اقتصاد، کالبد و غیره صورت می پذیرد اما رویکرد اصلی اغلب طرح های توسعه شهری، حل مسائل و مشکلات کالبدی شهر، با استفاده از اقدامات موضعی و بدون توجه به عوامل سبب ساز مسائل و مشکلات یادشده بوده است (تقوایی و دیگران، ۱۳۹۴: ۵). با مطرح شدن مفاهیم و اصول توسعه پایدار، لزوم تغییر نگرش به تهیه



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

طرح‌های توسعه شهری آشکار شد، زیرا رویه معمول تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری پیشین با نگرش صرفاً کالبدی، در تعارض با رویکرد اصلی توسعه پایدار قرار داشت. بر همین اساس دیدگاه‌های جدیدی در تهیه طرح‌های توسعه شهری مورد توجه قرار گرفت که بتواند با استفاده از مطالعات و تحلیل‌های کارآمد، مسیر حرکت به سوی توسعه پایدار شهری را هموار سازد. یکی از طرح‌های توسعه شهری که توجه خاصی به سطوح پایین‌تر بخصوص محلات شهری دارد رویکرد استراتژی توسعه شهری (CDS) است که در این پژوهش به کار گرفته شده است.

بی توجهی به مشکلات محلات شهری و عدم برنامه ریزی صحیح برای آنها می‌تواند پیامدهای بسیار زیادی را در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، محیطی و ... به دنبال داشته باشد که جبران آنها نیازمند صرف زمان و هزینه مالی بسیار زیادی است. توانمندسازی محلات شهری رویکردی است که امروزه مورد توجه بسیاری از شهرها و کشورها قرار گرفته است و نتایج مطلوبی را به دنبال داشته است لذا بکارگیری آن در محدوده مورد مطالعه از اهمیت بسیار زیادی برخوردار می‌باشد.

مروری اجمالی بر تحولات اجمالی شهر میناب نشان می‌دهد گسترش بی‌رویه شهر با مهاجرت پذیری شدید، تحولات جمعیتی و کالبدی نامناسبی را در سطح محلات شهر به همراه داشته است. بسیاری از این محلات در بافت قدیم شهر قرار گرفته‌اند و امروزه دچار فرسودگی گردیده‌اند که خود مشکلات بسیاری را به همراه داشته است. این محلات با چالش‌های بسیار زیاد از جمله بی‌مسکنی و مسکن نامناسب، کاربری‌های ناسازگار، دسترسی نداشتن به امکانات و خدمات، کمبود فضای سبز، نبود زیرساخت‌های مناسب و ... مواجه هستند که نیازمند توجه جدی مدیران و برنامه‌ریزان شهری است.

## اهداف

هدف اصلی این پژوهش " برنامه‌ریزی توانمندسازی محلات فرسوده شهری با رویکرد استراتژی توسعه شهری (CDS) " است.

اهداف فرعی این پژوهش عبارتند از:

- بررسی مبانی نظری توانمندسازی محلات شهری و استراتژی توسعه شهری و تبیین شاخص‌های آن
- بررسی وضع موجود شهر میناب و بافت فرسوده شهری در آن (تبیین عوامل داخلی شامل نقاط قوت و ضعف و عوامل خارجی شامل فرصت و تهدیدات)
- کاربرد رویکرد استراتژی توسعه شهری (CDS) در برنامه ریزی جهت توانمندسازی محلات فرسوده شهری شهر میناب
- ارائه راهکارهای مناسب در جهت توسعه محلات فرسوده شهری میناب با تکیه بر اصول استراتژی توسعه شهری و توانمندسازی آنها

## روش شناسی

پژوهش حاضر تلاش دارد تا با انجام مطالعات اسنادی کتابخانه‌ای به بررسی مبانی نظری مرتبط با محلات و بافت‌های فرسوده شهری، توانمندسازی و استراتژی توسعه شهری بپردازد و در نهایت با تکیه بر نظریات و دیدگاه‌های مرتبط، شاخص‌های توانمندسازی محلات فرسوده را استخراج نماید. این پژوهش جهت عینی نمودن مطالعات خود محلات فرسوده شهر میناب را به



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

عنوان نمونه مورد مزالعه خود انتخاب نموده است و تلاش می‌نماید تا با شناخت ویژگی‌های این محدوده از جمله کاربری اراضی و سرانه کاربری‌ها، نوع بافت، آسیب‌پذیری و ... در جهت توانمندسازی آن با تکیه بر رویکرد استراتژی توسعه شهری برنامه ریزی نماید از این جهت می‌توان گفت که نوعی برنامه ریزی استراتژیک می‌باشد که جهت دستیابی به این مهم از روش تحلیل SWOT استفاده نموده است.

## مبانی پژوهش

محلّه های شهری بافت و برش تفکیک ناپذیری از شهر هستند؛ واقعیتی اجتماعی که در تمام شهرها وجود دارند، به گونه‌ای که شکل‌گیری هویت محلّه ای، اقتصاد محلی، ایمنی، توسعه فضایی و کالبدی و تحکیم روابط اجتماعی، با پایداری محلّه های شهری ارتباط می‌یابد. بنابراین، توجه به این ساختار در سازمان فضایی شهرها بسیار مهم و ارزشمند است (موحد و همکاران، ۱۳۹۳: ۴). با توجه به اهمیت و نقش محلّه در زندگی شهروندان تا به امروز دیدگاه‌ها و نظریات بسیاری مطرح گردیده است که می‌توان آنها را در قالب جدول زیر ارائه نمود:

جدول ۱. ویژگی‌های محلات شهری از دیدگاه اندیشمندان

سال انتشار	نظریه پرداز	ویژگی‌های بارز
۱۹۵۷	ابنزر هاوارد	وجود فضای سبز کافی تعیین مرزهای محلّه.
		امکان دسترسی پیاده به خدمات روزمره و استفاده کمتر از وسایل نقلیه موتوری.
۱۹۶۵	هورتون کولی	تأکید بر نقش گروه های اولیه.
۱۹۷۰	ترنر و فیچتر	بستری برای برقراری روابط.
۱۹۹۷	راپاپورت	ابزاری برای بازبانی هویت شهروندان.
۱۹۶۴	ملوین وبر	وجود روابط مشترک بین ساکنان.
۱۹۳۹	کلرنس پری	دسترسی آسان به خدمات عمومی مورد نیاز خانواده ها (مدرسه، مغازه های خرده فروشی، امکانات تفریحی).
۱۹۶۰	کوین لینچ	تمایز سیمای بیرونی و درون محلّه. محلّه باید واجد دو بعد باشد تا ناظر احساس کند وارد آن شده است. اجزای محلّه خصوصیات مشترک دارند.
		ساکنان به یک مکان معنا می‌دهند این معنا از طریق تمایز عرصه بیرونی و درونی اعتبار می‌یابد.
۱۹۷۹	نوربرگ شولتز	هر مکان مرز و قلمروی دارد که سبب محصوریت می‌شود و مرکزیت در آن پدید می‌آید. با کمک این مؤلفه‌ها مکان کاراکنتر می‌یابد و به مکانی متمایز بدل می‌شود.
۱۳۷۶	محمود توسلی	جایگاه برقراری ارتباط نزدیک. تقویت همبستگی.



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

کاهش تضادهای اجتماعی.

سرچشمه پیدایش گروه‌های اجتماعی.

اجتماع کوچک اما طبیعی، محیط مساعد برای برقراری روابط اجتماعی.

امکان بازشناسی شخصیت.

واحدهای اصلی شکل‌دهنده شهر، خودکفایی و استقلال سکونتی مشروط، همسانی

قومی، خانوادگی و گاه اداری، حرفه‌ای و طبقاتی.

حس مکان "مؤلفه مهمی در ادراک مکان سکونت.

توجه به منزلت اجتماعی در محله.

امیر شکیبامنش ۱۹۸۳

امیر خاکساری ۱۳۸۵

محمدی بندری ۱۳۸۹

منبع: مطالعات اسنادی کتابخانه‌ای نگارنده، ۱۳۹۷

فرسودگی یکی از مهم ترین مسائل مربوط به فضای شهری است که باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی‌قوارگی می شود. فرسودگی عاملی است که به زدودن خاطرات جمعی، افول حیات شهری واقعی و شکل گرفتن حیات شهری روزمره‌ای کمک می‌کند. این عامل با کاهش عمر اثر و با شتابی کم و بیش تند، باعث حرکت به سوی نقطه پایانی اثر می‌گردد (قاسمی و دلفانی، ۱۳۹۶: ۴).

بافت های فرسوده، عمدتاً بخش هایی از شهر هستند که از چرخه تکاملی حیات آن جدا گشته و به شکل کانون مشکلات و نارسایی ها درآمده اند. از آنجا که نیروهای متحول ساز درون این بافت ها قدرت و سرعت لازم برای همگام کردن خود با سایر بخش های شهر را دارا نبوده اند، لذا حرکتی واپس گرا در پیش گرفته و روز به روز از گردونه توسعه پویای شهر دور می گردند(فرهادیان و همکاران، ۱۳۹۲: ۲).

در یک بیان کلی می توان بافت فرسوده و مسئله دار را بافتی برشمرد که "جریان حیات و زندگی" در آن به مخاطره افتاده باشد و روند طبیعی زندگی در آن وجود نداشته باشد. با توجه به تعبیر "حیات شهری" به "کالبد مناسب" توأم با "فعالیت ساکنان"، بروز مسئله در بافت می تواند ناشی از نقصان در کالبد یا فعالیت باشد. بروز مسئله می تواند ناشی از "قدمت بافت" یا "کمبود طرح‌های توسعه شهری" یا "ناکارآمدی بافت" در ارائه تسهیلات و خدمات شهری مناسب باشد. وجود این مسائل در بافت شهری منجر به تنزل ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی بافت گردیده و انگیزه برای نوسازی یا سرمایه‌گذاری را در ساکنان، مالکان یا سرمایه گذاران از بین برده است (باددست و دیگران، ۱۳۹۶: ۶).

عوامل متعددی در فرسودگی مراکز قدیمی و تاریخی شهرها دخالت دارند که می توان آنها را به شکل زیر تقسیم بندی نمود:

## جدول ۲. عوامل موثر بر فرسودگی

جنبه‌ها	توضیحات
عوامل کالبدی فضایی	بی دوامی و ناتوان بودن کالبد از لحاظ جنس مصالح
عوامل اجتماعی جمعیتی	افزایش جمعیت توأم با فرسودگی کالبدی
عوامل نظام کارکردی	تراکم بالای فعالیت‌های تجاری همراه با انحطاط کالبدی، اجتماعی و جمعیتی باعث می‌شود که کارکردهای فاخر مراکز را ترک نمایند



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

عوامل نظام حرکتی	عدم پاسخگویی ساختاری و کالبدی مراکز فرسوده به نیازهای حرکتی و الزامات ترافیکی
عوامل اقتصاد شهری	فرسودگی کالبدی و ناکارآمدی حرکتی موجب می‌شود که قیمت زمین در این مراکز با اختلاف فاحشی نسبت به سایر اراضی شهری در سطح پایینی قرار بگیرد.
عوامل زیرساختی	فرسودگی مفرط شبکه‌های تاسیسات و تجهیزات شهری یکی از مهمترین عوامل تاثیرگذار در فرسودگی بافت های شهری می‌باشد.
عوامل زیست محیطی	آلودگی‌های بصری، جریان فاضلاب در گذرگاه، بوی نامطبوع، روان شدن آب سطحی و ...
عوامل مدیریتی	مسائل حقوقی ناشی از مالکیت

منبع: مطالعات اسنادی کتابخانه‌ای نگارنده، ۱۳۹۷

با توجه به مسائل و مشکلات پیش روی بافت‌های فرسوده شهری تا به امروز رویکردهای بسیار زیادی در مواجهه با این بافت‌ها و حل مشکلات آن ارائه گردیده است از جمله رویکرد بهسازی که به دنبال بهبود بخشیدن به وضعیت بافت و عناصر درونی آن است، رویکرد توسعه درونی که تلاش دارد تا با استفاده بهینه از فضاهای موجود وضعیت بافت را ارتقا بخشد، رویکرد بازسازی که به دنبال تخریب، آواربرداری، پاکسازی و دوباره سازی بافت است، نوسازی که در آن ماهیت‌های شکلی بافت حفظ شده و فعالیت‌ها و عناصر غیرکالبدی با زندگی نوین منطبق می‌شوند. بازآفرینی به عنوان رویکرد متاخر که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می‌شود و ...

یکی از رویکردهای نوینی که امروزه جایگاه خود در ادبیات برنامه ریزی شهری را تثبیت نموده است رویکرد توانمندسازی بافت‌های فرسوده، بافت ناکارآمد و کلیه محلات شهری است.

واژه توانمندسازی در بافت‌های اجتماعی، فرهنگی و سیاسی مختلف معانی متفاوتی را به خود می‌گیرد که شامل کنترل، قدرت متکی به خود، اتکا به خود، زندگی شرافتمندانه مطابق با ارزش‌های خویش، ظرفیت چالش و مقابله بر سر حقوق خویش، آزادی، آگاهی و توانایی می‌باشد که در درون نظام‌های ارزشی و عقیدتی جای دارد (Narayan, 2002: 14). با این حال بانک جهانی، تعریف رسمی این واژه را این چنین بیان داشته است

توانمندسازی عبارت است از گسترش دارایی‌ها و توانایی‌های افراد فقیر به منظور مشارکت، چانه‌زنی، تأثیرگذاری، کنترل و حفظ مؤسسات پاسخگویی که زندگی آنها را تحت تأثیر قرار می‌دهند (رستم زاده، ۱۳۹۱: ۵). رویکرد توانمندسازی که با توجه به مقیاس رشد شهرنشینی و افزایش محلات فرسوده و ناکارآمد در اواسط دهه ۱۹۸۰ میلادی به کار گرفته شده، مسئله را در چارچوب رهیافت جامع‌تر تأمین مسکن و در ارتباط با اهداف توسعه اقتصادی، اجتماعی، سیاست‌گذاری‌ها و ابزارهای موجود مورد توجه قرار می‌دهد؛ به این مفهوم که تأمین مسکن برای اکثریت جمعیت شهری به صورتی کارآمد فقط از طریق رویکرد جامع توانمندسازی امکانپذیر است که شامل دسترسی به تأمین منابع مالی و اعتباری، زیرساخت‌های پایه و خدمات و به رسمیت شناختن تصرف و حق مالکیت آنهاست. توانمندسازی از این دیدگاه استفاده صرف از خزانه دولتی نیست بلکه ایجاد زمینه بهره‌گیری از توان و منابع محلی این جوامع به منظور بهبود وضعیت اقتصادی و اجتماعی است. تلاش‌های موفقیت‌آمیز به منظور توانمند کردن مردم فقیر باعث افزایش آزادی انتخاب و عمل آنها در بافت‌های مختلف می‌شود. چهار عنصر مشترک رهیافت توانمندسازی عبارت است از دسترسی به اطلاعات، مشارکت و شمول، پاسخگویی و ظرفیت‌سازمانی محلی (پیری و رضائیان، ۱۳۹۳: ۵).



## ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

در حالی که برنامه‌ریزان و سیاست‌مداران اهمیت داریی‌های محلی، شامل سرمایه‌های فیزیکی (مسکن، جاده‌ها و فضای عمومی) و سرمایه اجتماعی (شبکه‌های غیررسمی اعتماد و رابطه متقابل) را در بالا بردن سلامت اجتماعات شناخته‌اند. توانمندسازی رویکردی برای توزیع مناسب منابع اقتصادی و اجتماعی به صورت پایدار است. در این شرایط، زندگی اقشار کم درآمد و فقیر با تکیه بر ظرفیت‌های درونی و اولویت‌بندی نیازها، توسط خود این افراد و مشارکت آنها برای مواجهه با مسائل فقر است. این رویکرد معتقد است که باید افراد را به گونه‌ای توانمند ساخت که بتوانند در مورد محل سکونت خویش تصمیم بگیرند. توانمندسازی عبارت است از گسترش داریی‌ها و توانایی‌های افراد فقیر به منظور مشارکت، چانه‌زنی، تاثیرگذاری، کنترل و حفظ موسسات پاسخگویی که زندگی آنها را تحت تاثیر قرار می‌دهند (استعلاجی و حسین زاده، ۱۳۹۵: ۳)

دو عنصر مهم توانمندسازی عبارتند از:

- عاملیت مردم
- جامع‌نگری نسبت به عامل فقر

بدین معنی که غلبه بر موانع در فرآیندهای طولانی و با مشارکت فعال گروه‌های ذینفع میسر است و از سوی دیگر، نمی‌توان با بهبود ابعاد خاصی از زندگی گروه‌های در حاشیه (برای مثال تامین برخی از زیرساخت‌ها و خدمات با برخی امکانات اقتصادی) شاهد توانمندی فوق بود. چرا که فقر و ناتوانی، ابعاد چندگانه‌ای دارد.

به طور خلاصه توانمندسازی به دنبال آن است که موانع ذهنی، مالی، اجتماعی و نهادی ساکنان محلات شهری فرسوده و غیررسمی را از طریق آموزش، ایجاد انگیزش، افزایش امکان دسترسی به منابع مالی، اشتغال زایی، افزایش توان مالی خانوارها، ایجاد امنیت اقامت برطرف سازد و موجب توانمندسازی ساکنان در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی و نهادی گردد.

پیچیدگی سیستم‌های شهری و ناکارآمدی و ناتوانی روش‌های سنتی که تنها با ارائه راه‌حل‌های موضعی و موردی در تلاش برای رفع مسائل و مشکلات موجود هستند، موجب شده تا بسیاری از شهرها در شرایط نابسامانی قرار گرفته و با گسترش بی‌رویه فقر و شرایط بد اقتصادی مواجه شوند. نیاز به اقدامات آگاهانه و اقدامات قاطع برای رفع کاستی‌ها و نابسامانی‌های شهری، موجب شد تا مرکز سکونتگاه‌های انسانی سازمان ملل متحد و نیز بانک جهانی، همکاری مشترکی را با عنوان استراتژی توسعه شهر، جهت بهبود کارایی و ارتقای سطح مشارکت در مقوله توسعه شهری آغاز کنند (رفعیان و دیگران، ۱۳۸۷: ۲۰)، استراتژی توسعه شهری با تمرکز بر تقویت رقابت جویی اقتصادی و کاهش فقر و جنبه‌های مختلف زیست محیطی شهر، ساختارهای فضایی شهری، ساختارهای زیربنایی، جنبه‌های فرهنگی و اجتماعی و غیره می‌تواند بهترین گزینه برای رسیدن به توسعه پایدار باشد (Saha and Paterson, 2008: 1).

فرآیند آماده‌سازی تحقق چشم‌انداز بلندمدت شهر از طریق تهیه «برنامه‌های عملی» کوتاه و میان مدت برای توسعه پایدار شهر که بر مشارکت فراگیر شهروندان، رشد عادلانه، تعادل زیست محیطی و تقویت رقابت اقتصادی شهر تأکید دارد انجام می‌گردد. ارتقای مدیریت شهری، اصلاحات نهادی و مشارکتی کردن اداری امور به عنوان تنها راه حل نیل به وضعیت مناسب اقتصادی و اجتماعی کلیه شهروندان، از جمله اهدافی است که در قالب راهبرد توسعه شهر قابل پیگیری است (Asian Development, 2004: 12). Bank) راهبرد توسعه شهر، ابزاری است که در آن تکنیک‌های مشارکتی به کار گرفته شده و هدف اصلی آن، تأمین توسعه پایدار شهری از طریق ظرفیت‌سازی اجتماعی برای تدوین چشم‌انداز مشارکتی و اقدام همگانی است. همچنین راهبرد توسعه شهر در جهت رشد عدالت اجتماعی در شهرها از طریق فرایند همکاری و مشارکت گسترده جامعه، برای ارتقای کیفیت زندگی کلیه





# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

شهروندان تلاش می کنند(شما می و دیگران، ۱۳۹۳: ۴). بنابر مطالعات سازمان ائتلاف شهرها، راهبرد توسعه شهر بر پایه چهار اصل اساسی ذیل که بیانگر پایداری شهرهاست بنا شده است:

**الف) حاکمیت و مدیریت خوب:** حکمروایی خوب، راهکارها، فرایندها و نهادهایی را شامل می شود که از طریق آنها شهروندان و گروهها بتوانند به منافع و حقوق قانونی و نیز انجام تعهدات خود دست یابند.

**ب) بانک پذیری:** شهرهایی که سیستم مالی شهری کارآمد در استفاده از منابع درآمدی و هزینه ای خود دارند.

**ج) رقابت پذیری:** شهر باید دارای رشد اشتغال، درآمد، سرمایه گذاری و هم چنین اقتصاد همه جانبه باشد. لازمه توسعه کارآمد شهری، فراهم آوردن شرایط مناسب برای افزایش بهره وری افراد و مؤسسات است.

**د) قابلیت زندگی:** شهری قابل زندگی است که در آن، همه سکنه فرصت های برابر برای مشارکت و بهره مندی از زندگی اقتصادی و سیاسی شهر داشته باشند(بابایی کانیاری و آرام، ۱۳۹۴: ۴).

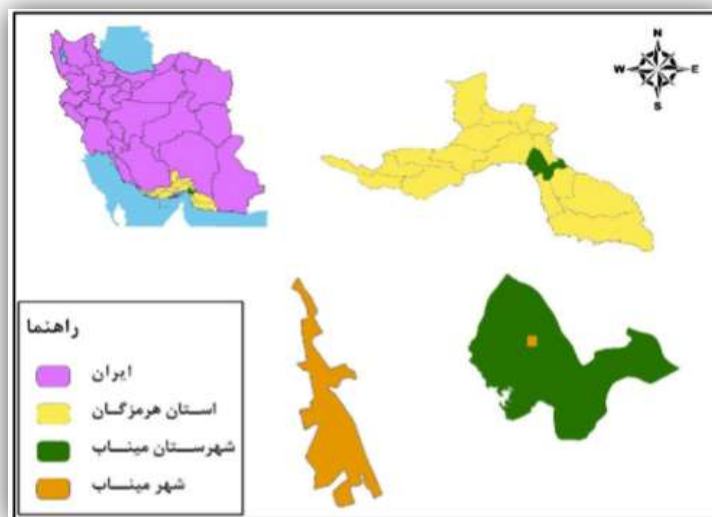
یکی از محورهای اساسی CDS رویکرد محله محوری و توجه به محلات شهری بوده است که تلاش می نماید تا با تکیه بر وضع موجود محلات شهری و پتانسیل ها و محدودیت های آن و با جذب مشارکت و ... به ساماندهی وضعیت محلات فرسوده و ناکارآمد بپردازد و یا وضع موجود محلات را ارتقاء بخشد. امروزه در اداره شهرها، توانمندسازی محلات برای تقویت روابط و مناسبات اجتماعی بیش از پیش ضروری به نظر می رسد. علاوه بر این هر چند نظام اجتماعی محله به جهت وسعت، جمعیت، نوع مناسبات و روابط اجتماعی در شهرسازی جدید به سیک محلات پیشین شهرها نیست، نقش کارکردی محله در تغییر و بهبود زندگی تفاوتی نکرده است. تقویت محله می تواند به ساکنان آن در دسترسی آسان تر به خدمات شهری، توزیع عادلانه امکانات و فرصت ها، جلب مشارکت مردم در تعیین اولویت ها و نیازسنجی های محلی و ارتقای جایگاه فرهنگی و اجتماعی محله کمک زیادی کند(کاردار و دیگران، ۱۳۸۸: ۵).

## محدوده پژوهش

شهر میناب با مساحتی بالغ بر ۲۲۲۱.۵ هکتار، مرکز شهرستان میناب می باشد که در حاشیه ساحلی دریای عمان قرار گرفته و بعد از شهر بندر عباس مهمترین شهر استان هرمزگان به شمار می رود. حدود ۱۰۴ کیلومتر از مرکز استان فاصله دارد و ارتباط شهرهای شهرستان جاسک در شرق استان و سایر شهرهای ساحلی واقع در امتداد آن در استان سیستان و بلوچستان با مرکز استان هرمزگان از طریق این شهر میسر می گردد. میناب از قدیمی ترین سکونتگاه های منطقه هرمزگان شناخته می شود که به دلیل موقعیت استقرار در منطقه و منابع طبیعی مورد توجه بوده و از آن به عنوان هرمز کهنه نام برده شده است و امروزه ناحیه ای است که میناب، جزیره هرمز و شهر بندرعباس را شامل می شود. شهر میناب در شمال شرق تنگه هرمز در مختصات جغرافیایی بین ۵۷ درجه و ۱ دقیقه و ۵۰ ثانیه تا ۵۷ درجه و ۲ دقیقه و ۷ ثانیه طول شرقی و ۲۷ درجه و ۴ دقیقه و ۲۰ ثانیه تا ۲۷ درجه و ۱۹ دقیقه و ۳۵ ثانیه عرض شمالی واقع شده است و مرکز شهرستانی به همین نام است. این شهر به شکل طولی در امتداد جاده ارتباطی بندرعباس - سندرک استقرار یافته است.



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



نقشه ۱. موقعیت قرارگیری شهر میناب

شهر میناب از نظر موقعیت استقرار طبیعی خود در پای ارتفاعات کوه خگو و حد شرقی دشت میناب واقع شده است. کوه خکو به صورت نواری با امتداد شمال - شمال غربی به جنوب - جنوب شرقی سرتاسر حد شرقی شهر را در بر می‌گیرد. شیب عمومی زمین در گستره شهر از وضعیت پستی و بلندی‌های زمین تبعیت می‌کند. جهت عمومی شیب در نیمه شمالی شهر به سمت غرب است ولی در نیمه جنوبی شهر به سمت جنوب غربی امتداد یافته است. میزان شیب در قسمت‌های غربی به ویژه شمال غربی گستره شهر، بسیار بیشتر از قسمت‌های دیگر شهر است.

مهمترین عوامل تأثیرگذار در یافت شهر میناب عوارض طبیعی بوده است. این عوارض شامل توپوگرافی، رودخانه، باغها و نخلستان‌ها می‌باشند. ارتفاعات شهر میناب که از سمت شمال - شمال غرب به جنوب - جنوب شرق امتداد می‌یابند، سرتاسر حد شرقی شهر را در بر می‌گیرند. از سوی دیگر باغها و نخلستان‌ها نیز در سمت غرب شهر واقع شده‌اند که در نتیجه این دو عامل مهم‌ترین عوامل محدود کننده گسترش شهر از سمت شرق و غرب می‌باشند. از طرفی محور اصلی شهر ارتباط بنادر جاسک و بندرعباس را تأمین نموده و به موازات و بین این عوارض با جهت شمالی جنوبی شکل گرفته است. در نهایت تنها گزینه‌های قابل قبول برای گسترش شهر به شمال و جنوب محدود می‌گردد و این محدودیت سیب خطی شدن شکل شهر گردیده است

از سوی دیگر وجود رودخانه میناب علاوه بر اینکه از عوامل اصلی شکلگیری شهر و همچنین ایجاد محدودیت برای توسعه شهر محسوب می‌شود، در اراضی آن، شهر را به دو نیمه جنوبی و شمالی تقسیم نموده است. نیمه شمالی که عمدتاً در اثر توسعه روستاهای اطراف و پیوستن آنها به شهر شکل گرفته است، بافت روستایی داشته و از طریق جدا شدن از بخش جنوبی که بیشتر شکل شهر به خود گرفته است، ماهیت روستایی خود را حفظ کرده است. در واقع می‌توان گفت بخش شمالی و جنوبی به صورت گسسته از هم عمل می‌کنند و ارتباط قوی بین آنها وجود ندارد.

از نظر زلزله خیزی، شهر میناب واقع در شمال شرقی تنگه هرمز در منتهی الیه زون زمین ساختی زاگرس قرار گرفته و گسل‌های بزرگ و فعالی از جمله تراست زندان، گسل میناب و گسل پالامی واقع در شرق شهر میناب از مهم‌ترین عوامل تکتونیکی منطقه محسوب می‌شوند.



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

با یک نگاه کلی به توسعه شهر میناب در طی سال‌های گذشته می‌توان دریافت که اگرچه این شهر پیشینه تاریخی قابل توجهی دارد، اما غالب توسعه‌های آن در سال‌های پس از انقلاب و به صورت توسعه شتایان شکل گرفته و در همین زمان تعداد زیادی از هسته‌های روستایی اطراف به بدنه شهر پیوسته‌اند. این عوامل و نبود هیچ گونه ضابطه ساخت و ساز برای توسعه شهر تا قبل از سال ۱۳۶۵ باعث گردیده که ساخت و سازها از کیفیت مناسب برخوردار نبوده و عملکرد مناسبی نداشته باشند و در طول زمان شهر میناب با گستره زیادی (چه از نظر میزان و چه از نظر گستردگی) از فرسودگی مواجه گردیده است.

بر اساس مصوبات صورت گرفته شهر میناب دارای ۳ ناحیه اصلی شمالی، مرکزی و جنوبی می‌باشد که بررسی وضع موجود آنها و تعریف عددی فرسودگی نشان می‌دهد که بافت فرسوده در هر ۳ ناحیه شهر وجود دارد. این محدوده شامل بخشی از محله باغ ملک به مساحت ۵۶ هکتار، بخشی از محله سجاده به مساحت ۳۰۴ هکتار، بخشی از محله لب رودخانه به مساحت ۲۲۸۵ هکتار، بخشی از محله لاری‌ها به مساحت ۱۷۰۳ هکتار، بخشی از محله پاکوه به مساحت ۵۵۰۱۸ هکتار، بخشی از محله گرو صالحی به مساحت ۳۳۰۴۴ هکتار، بخشی از محله شهید عباسپور به مساحت ۲۰۴/۲۰ هکتار، بخشی از محله شیخ آباد به مساحت ۱۷۰۱۷ هکتار، بخشی از محله کوی کارکنان شرکت نفت به مساحت ۸۰۲۸ هکتار، بخشی از محله شهرک امام به مساحت ۰۱۶ هکتار، محله سجاد به مساحت ۹۰۹۵ هکتار، محله جوی یاریکو به مساحت ۱۱۰۷۶ هکتار و محله جنجنگو به مساحت ۹۰۴۷ هکتار می‌باشد (شهرداری شهر میناب، ۱۳۹۶).

## بحث و تحلیل یافته‌ها

کاربری اراضی در محدوده: گام نخست در برنامه ریزی برای توانمندسازی بافت فرسوده شهر بررسی سرانه کاربری در آن می‌باشد:

جدول ۳. کاربری اراضی در شهر میناب

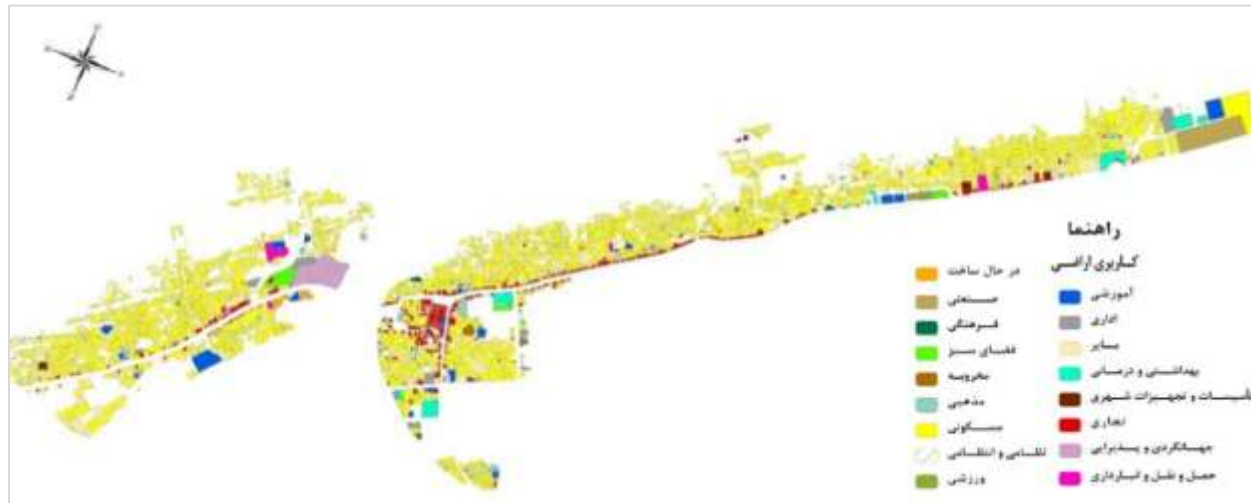
سهم از بافت (درصد)	کاربری	سهم از بافت (درصد)	کاربری	سهم از بافت (درصد)	کاربری
۱.۴	فضای سبز	۳.۲	آموزشی	۶۸.۷	مسکونی
۰.۲	انتظامی	۰.۲	فرهنگی	۳.۲	تجاری
۰.۳	ورزشی	۱.۵	مذهبی	۲.۴	تجاری مسکونی
۰.۵	تاسیسات و تجهیزات	۲.۱	اداری	۲.۵	بهداشتی درمانی
۰.۵	مخروبه	۱.۱	حمل و نقل	۲.۷	صنعتی
۰.۲	صنایع کارگاهی	۴.۹	بایر	۲	درحال ساخت
۰.۱					تاریخی

منبع: شهرداری شهر میناب، ۱۳۹۵

بررسی وضعیت سران کاربری در شهر میناب نشان می‌دهد که کاربری مسکونی با ۶۸.۷ درصد از کل بافت بیشترین سهم را به خود اختصاص داده است که مقدار آن نسبت به استاندارد سرانه‌ها (۶۰-۵۰ درصد) بسیار بالاتر می‌باشد که نشان می‌دهد بافت غالب آن مسکونی است. همچنین مطابق جدول بالا سهم کاربری فضای سبز، ورزشی، فرهنگی و تجاری کمتر از حد استاندارد می‌باشد که نیاز است تا برنامه ریزی لازم در جهت بهبود وضعیت آن صورت گیرد.



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



نقشه ۲. کاربری اراضی در بافت فرسوده شهر میناب

کیفیت بنا در محدوده: توجه به کیفیت ابنیه و توانمندسازی بناها به اصطلاح نوعی کارآمد کردن محلات است که از آن با عنوان «توسعه از درون» یاد می‌شود که طی آن جامعه، محله و بخش‌های تجاری به پیشرفت‌های عمومی در زمینه اشتغال، مسکن و فراغت دست می‌یابند و همچنین فراتر از سطح خود خدمات ارائه می‌دهند، که به دنبال مطرح شدن نظریه توسعه پایدار در قرن اخیر، در ادبیات برنامه‌ریزی شهری معاصر مصطلح شده و هدف اصلی آن، بهبود سطح کیفیت زندگی شهروندان و ارتقای دسترسی به خدمات و دیگر مؤلفه‌های مربوط به آن چون اشتغال، توسعه درونی، احیای بافت‌ها و ارتقای فرصت‌های برابر و غیره است (Davis, 2010: 2). توسعه درونی شهری و توانمندسازی محلات شهری موضوعی پیچیده، چندوجهی، میان بخشی و حتی فرابخشی است که فقط یک کار فیزیکی، کالیدی و شهرسازی نیست، بلکه ابعاد قوی اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و زیست محیطی دارد. در این سیاست، اراضی بایر و رها شده شهری به کار گرفته می‌شود؛ کاربری‌های نامناسب و نامتناسب با زندگی امروزی شهری نظیر زندان‌ها، پادگان‌های نظامی، کارخانجات و صنایع مزاحم در درون شهر و محلات شهری اصلاح می‌شود. سطح معابر و شبکه‌های دسترسی، سطح فضای سبز و غیره به استانداردهای شهرسازی نزدیک می‌شود. در واقع توانمندسازی محلات به معنای نوسازی و بهسازی بافت‌ها و ساماندهی مجدد کالید محلات شهری است. در زیر نقشه‌های کیفیت ابنیه، اسکلت بنا نوع مصالح، عمر ابنیه و کیفیت معماری آورده شده است

بررسی نتایج حاصل از آمار و اطلاعات نشان می‌دهد که به لحاظ نوع مصالح در بافت فرسوده بیشترین سهم مربوط به بناهای با بلوک سیمانی و چوب، آجر و طلق ضربی بدون اسکلت می باشد که مجموعاً حدود ۹۰ درصد بناها را شامل می‌گردد.

جدول ۳. کاربری اراضی در شهر میناب

نوع مصالح	درصد	نوع مصالح	درصد
آجر و طلق ضربی بدون اسکلت	۳۲.۶	آجر و چوب	۰.۰۰
اسکلت بتونی و تیرچه بلوک	۲.۷	اسکلت فلزی و تیرچه بلوک	۳.۶
بلوک سیمانی و چوب	۵۷.۹	خشت و چوب	۳.۲



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



نقشه ۳. کیفیت بنا در بافت فرسوده شهر میناب

**قدمت بنا:** در محدوده مورد مطالعه ۶۲.۲ درصد ابنیه قدمت بالای ۳۰ سال دارند و حدود ۳۲.۸ درصد از آنها بین ۱۰ تا ۳۰ سال پیش ساخته شده‌اند. در واقع نزدیک به ۹۵ درصد ابنیه بیش از ۱۰ سال قدمت دارند و این امر نشان دهنده آسیب پذیری بالای بافت فرسوده در برابر انواع مخبرات می‌باشد.

جدول ۴. قدمت ابنیه در محدوده بافت فرسوده شهر میناب

قدمت	تعداد	درصد
۱۰-۰ سال	۱۸۱	۳.۴
۳۰-۱۰ سال	۱۷۶۴	۳۲.۸
بیش از ۳۰ سال	۳۳۵۱	۶۲.۲
در حال ساخت	۸۹	۱.۷





# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



نقشه ۴. قدمت بنا در محدوده بافت فرسوده شهر میناب

ریزدانگی: بافت فرسوده شهر میناب حدود ۵۶۰۰ قطعه می‌باشد. کمترین مساحت قطعه ۹.۴ متر مربع که مربوط به محله لب رودخانه و بیشترین مساحت مربوط به محله شرکت نفت با مساحت ۴۹۶۳۰ مترمربع می‌باشد.



نقشه ۵. مساحت قطعات در محدوده بافت فرسوده شهر میناب

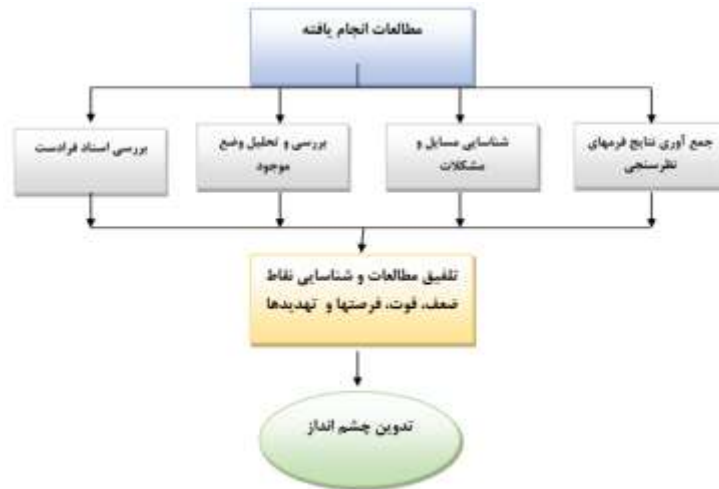
مطابق نقشه بالا همانطور که مشخص است بیش از ۵۰ درصد بناها کمتر از ۱۰۰ مترمربع مساحت دارند و بخش عمده‌ای از بناها ۲۰۰-۳۰۰ مترمربع مساحت دارند.

## استراتژی توسعه شهری در جهت توانمندسازی محلات فرسوده شهر میناب به روش SWOT

**چشم اندازسازی:** تدوین چشم انداز برای یک شهر در حقیقت به مفهوم ارائه هدفی برای ساکنین شهر جهت تلاش هایشان و توصیف چیزی است که احتمالاً در آینده به آن نایل خواهند شد.



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



نمودار ۱. فرآیند تدوین چشم انداز توانمندسازی محلات فرسوده شهر میناب

با توجه به بررسی‌های صورت گرفته در محدوده مورد مطالعه می‌توان گفت که محلات فرسوده شهر میناب محلاتی هستند با:

- دسترسی مناسب برای تمامی افراد ساکن در محلات
- سطح بالای امکانات و خدمات
- کفسازی بسیار مناسب برای پیاده روی و ...
- سرانه بالای فضای سبز و کاربری تفریحی
- اختلاط بالای کاربری
- نورپردازی مناسب فضاها
- امنیت بالای ساکنین
- دسترسی مناسب به حمل و نقل عمومی

## تبیین عوامل داخلی و خارجی محدوده

جدول ۵. عوامل داخلی محلات فرسوده شهر میناب



# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

<p>بالابودن نرخ بیکاری پایین بودن درآمد عدم تجانس اجتماعی عدم حمایت از تشکلهای محلی عدم فعالیت جهت آگاهی شهروندان نظارت پایین بر ساخت و سازها کمبود خدمات و امکانات تفریحی کمبود امکانات بهداشتی معايير نامناسب وجود بزهکاری وجود آلودگی های محیطی</p>	<p>بالابودن جمعیت فعال و جوان در محله تمایل افراد به سکونت در محله زندگی خود وجود اراضی برای ساخت کاربری های مورد نیاز قیمت مناسب زمین در بافت وجود تجهیزات شهری در بافت شامل آب، برق و گاز و ...</p>
	<p>W S T O</p>
<p>افزایش روز افزون جمعیت در شهر ریزدانگی بافت عمر بالای ابنیه معايير تنگ و باریک کمبود اشتغال در محدوده کمبود مراکز تفریحی، سرگرمی و ورزشی عدم توجه به مشارکت مردم پایین بودن میزان سرمایه گذاری</p>	<p>امکان استفاده از مراکز خدماتی همجوار امکان استفاده از اراضی بایر و خالی در محدوده نزدیکی به مراکز خرید وجود مناطق سکونتگاهی و کانون های جمعیتی در اطراف بافت فرسوده امکان ایجاد اشتغال در بافت</p>

## جمع بندی و راهکارهای پژوهش

رشد و توسعه شهرنشینی امری اجتناب ناپذیر است که متأسفانه به دلایل مختلف من جمله سرعت بالای آن پیامدهای منفی بسیار زیادی را به همراه داشته است و مشکلات زیادی را برای شهرنشینان ایجاد نموده است. توسعه گسترده و افقی شهرها موجب بی توجهی به بافت های قدیمی و عموماً مرکزی شهرها گردیده است که در نتیجه آن حجم بالایی از بافت های فرسوده شهری ایجاد گردیده است که با چالش های زیادی روبرو می باشند از جمله ریزدانگی، نفوذپذیری پایین، معاير تنگ و باریک، قدمت بالای ساختمان ها، نورپردازی نامناسب، کمبود امکانات و خدمات، کمبود مراکز تفریحی، کمبود فضاهای ورزشی، آمار بالای بزهکاری و ... وجود چنین مشکلاتی طی چند دهه اخیر ضرورت برنامه ریزی در جهت بهبود وضعیت این محلات را بیش از پیش آشکار نموده است که در نتیجه آن برنامه ریزی محله مبنا به عنوان رویکردی جدید مورد توجه برنامه ریزان قرار گرفته است.

توانمندسازی محلات فرسوده شهری رویکردی است که با تکیه بر اجتماعات محلی و به کارگیری ظرفیت های بافت سعی در بهبود وضعیت آن دارد. استراتژی توسعه شهری به عنوان یکی از رویکردهای جدید شیوه ای است که ارتباط میان بخش های مختلف را تسهیل می نماید و ضریب موفقیت طرح را بالا می برد.

در این پژوهش به بررسی وضعیت شهر میناب در استان هرمزگان و بافت فرسوده آن پرداخته شد. این شهر به لحاظ جمعیتی به عنوان دومین شهر استان مطرح می باشد و تراکم جمعیتی بالایی را در خود جای داده است. متأسفانه با توجه به سرعت بالای شهرنشینی در این شهر در نتیجه افزایش مهاجرت به آن بخش عمده ای از بافت این شهر دچار فرسودگی گردیده و پیامدهای منفی بسیاری را برای ساکنین به همراه داشته است. در حال حاضر حدود ۱۲ محله در بافت اصلی شهر دچار فرسودگی می باشند.





# ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

- از مهمترین مشکلات این بافت می‌توان به ریزدانی شدید در بافت، نفوذپذیری بافت، کیفیت پایین ابنیه، قدمت بالای ساختمان‌ها، نورپردازی ضعیف، کمبود اشتغال، کمبود درآمد، ضعف مدیریت در جذب مشارکت، عدم جذب سرمایه گذاری و ... اشاره نمود. با توجه نتایج مطالعات و جدول سوات می‌توان راهبردهای زیر جهت توانمندسازی محلات فرسوده شهر میناب ارائه نمود:
- توجه به نقش محله در مقیاس عملکردی و توزیع مناسب خدمات با توجه به سرانه‌ی استاندارد در زمینه‌های آموزشی و ورزشی، فرهنگی، درمانی و تجاری و غیره در سطح محلات
  - توزیع مناسب فضاهای زیستی و کارکردهای متنوع، متناسب با نوع بهره برداری کارآمد از زمین‌های موجود
  - حفظ جمعیت محله از طریق ارتقای خدمات و ایجاد پایداری
  - گسترش امکانات و تأسیساتی که کمبود آن‌ها موجب مهاجرت و جابه‌جایی جمعیت از محله و گسترش فیزیکی شهر و ایجاد مشکلات ناشی از دسترسی و بالا رفتن هزینه می‌شود.
  - جلوگیری از روند بورس بازی زمین، به ویژه در کنار خیابان‌های اصلی و کاربری‌های تجاری
  - تبدیل برخی از مسکن مخروبه در این محلات به فضای سبز شهری برای گذراندن اوقات فراغت
  - ایجاد مراکز تفریحی در بافت فرسوده شهر
  - ایجاد پارکینگ در نقاط مختلف محلات
  - جمع آوری زباله‌های موجود در نقاط مختلف و جلوگیری از ایجاد آلودگی‌های محیطی
  - طراحی مناسب شبکه معابر
  - تعریض معابر با هدف افزایش دسترسی و نفوذپذیری در بافت
  - کاشت درختان در حاشیه خیابان‌ها و پیاده روها
  - تجمیع قطعات ناپایدار در سطح بافت

## فهرست منابع

۱. اورعی غلامرضا، صدیق فیاض. ۱۳۹۱. تاملی کوتاه بر نظام محله‌ها و کارکردهای آن بر اساس گفتارهایی از وایت، مشهد، انتشارات بوی بهشت، وابسته به سازمان فرهنگی و شهرداری مشهد.
۲. بابائی کنیاری مازیار، نسیم آرام. ۱۳۹۴. استراتژی توسعه شهری CDS شهر گرمی با رویکرد توسعه پایدار شهری، کنفرانس ملی معماری و شهرسازی پایدار با رویکرد انسان و محیط، اردبیل، موسسه حامیان زیست اندیش محیط آرمانی .
۳. باددست بنفشه، معصومه سجادی، فهیمه میری. ۱۳۹۶. بررسی ارتقای عوامل موثر بر تحقق کیفیت زندگی در فرایند بازآفرینی در بافت فرسوده شهر ساری در راستای رفع موانع تحقق عدالت شهری، یازدهمین کنگره ملی پیشگامان پیشرفت، مرکز الگوی اسلامی ایرانی پیشرفت، تهران.
۴. پیری عیسی، مهدی رضائیان. ۱۳۹۳. امکان سنجی توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی بر بنیان سیاست‌های دارایی مینای توسعه اجتماعات محلی مطالعه موردی: سکونتگاه‌های غیررسمی کلانشهر تبریز، فصلنامه مطالعات شهری، دوره ۳، شماره ۱۰، صص ۶۳-۷۲.



## ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۵. رستم زاده یاور. ۱۳۹۱. ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه های غیررسمی در محلات شهری با بررسی نگرش ساکنین محلی، مورد پژوهی: محله توحید، شهر بندرعباس، مدیریت شهری، دوره ۱۰، شماره ۲۹، صص ۳۳۶-۳۲۱.
۶. رفیعیان مجتبی، مهنوش شاهسن راد. ۱۳۸۷. راهبرد توسعه شهر در جهت تحقق برنامه ریزی توسعه شهری (با تاکید بر برنامه ریزی راهبردی شهر کرمان)، مجله مطالعات اجتماعی ایران، دوره دوم، شماره دوم، صص ۵۶-۴۳.
۷. شمعی علی، اوات عبداللی، محسن یوسفی فشکنی. ۱۳۹۳. تحلیلی بر برنامه ریزی توسعه شهر سردشت با رویکرد استراتژی توسعه شهری (CDS)، مطالعات برنامه ریزی سکونتگاه های انسانی، دوره ۹، شماره ۲۷، صص ۵۱-۳۵.
۸. قاسمی اشکان، سمیه دلفانی. ۱۳۹۶. توسعه درونی شهر با رویکرد بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده با مطالعه موردی احداث پروژه های تجاری خدماتی در بافت فرسوده کرمانشاه، دومین کنفرانس بین المللی عمران، معماری و طراحی شهری، بانکوک، دبیرخانه دایمی کنفرانس، دانشگاه Kasem Bundit
۹. کاردار سعید، محمد رحمانی، ساره ملاآقاچانزاده. ۱۳۸۸. طرح استراتژی توسعه شهری (CDS)؛ رویکردی راهبردی و نوین در مدیریت، طراحی و برنامه ریزی شهری، فصل نامه راهبرد، شماره ۵۲، صص ۱۹۹-۱۸۳.
۱۰. موحد علی، و همکاران. ۱۳۹۳. بررسی پایداری محله های شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۹ شهرداری تهران)، پژوهش های جغرافیای برنامه ریزی شهری، دوره ۲، شماره ۴، صص ۵۵۸-۵۴۱.
۱۱. موسوی یعقوب. ۱۳۸۷. بازسازی محله های شهری در چارچوب برنامه ریزی توسعه اجتماع محله ای، مجله مطالعات اجتماعی ایران، دوره دوم، شماره دوم، صص ۱۱۰-۹۵.
۱۲. مهدی زاده جواد. ۱۳۸۵. برنامه ریزی راهبردی توسعه شهری (تجربیات اخیر جهانی و جایگاه آن در ایران)، معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی، چاپ دوم.
13. Alpopi, C., Manole, C. 2014. integrated urban regeneration- solution for ty revitalize. procedia economics and finance. Vol 6, pp. 178- 185.
14. Biddulph, M. 2011. urban design, regeneration and entrepreneurial city. progress in planning, vol. 63, pp. 63-103.
15. Wong, Tai-Chee ·Belinda Yuen. (2011), Eco-city Planning Policies, Practice and Design, Springer Dordrecht Heidelberg London New York.