




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

سید یوسف هاشمی  <sup>۱\*</sup>

\* (نویسنده مسئول) استادیار دانشگاه فنی و حرفه‌ای، دانشکده فنی ملامدر، رامسر، ایران. Yousef.hashemi@yahoo.com

### چکیده

گذشت زمان معماری شهرها را دستخوش تغییراتی می‌کند. 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 کردن 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 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 است که با بهره‌گیری از نظر ۵۰ نفر از شهروندان 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 مناسب-ترین 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.

### سؤالات

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؟

### اطلاعات مقاله

مقاله پژوهشی

شماره ۴۳

دوره ۱۸

صفحه ۵۹۸ الی ۶۱۶

تاریخ ارسال مقاله: ۱۴۰۰/۰۱/۰۶

تاریخ داوری: ۱۴۰۰/۰۳/۱۴

تاریخ صدور پذیرش: ۱۴۰۰/۰۵/۱۷

تاریخ انتشار: ۱۴۰۰/۰۹/۰۱

### کلمات کلیدی

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

### ارجاع به این مقاله

هاشمی، سید یوسف. (۱۴۰۰). تحلیلی بر نقش و جایگاه مدیریت یکپارچه شهری در ساماندهی بافت‌های فرسوده (مورد پژوهی: لات محله شهر رامسر). هنر اسلامی، ۱۸(۴۳)، ۵۹۸-۶۱۶.



[dori.net/dor/20.1001.1](http://dori.net/dor/20.1001.1)

.....



[dx.doi.org/10.22034/IAS](https://doi.org/10.22034/IAS)

۲۰۲۱۳۱۲۲۵۵.۱۷۸۲



پروہشگاہ علوم انسانی و مطالعات فرہنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

## 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 به‌عمل‌آمده به‌طور متوسط قریب به ۱۰ درصد سطح شهرها، با توجه 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 است. از جمله راهکارهایی که برای بهبود و وضعیت بافت‌های فرسوده طی چندسال اخیر مدنظر قرار گرفته است، مقوله بهسازی و نوسازی این بافت‌هاست. در این میان مدیریت شهری به‌عنوان یکی مهم‌ترین عوامل مؤثر بر فرآیند بهسازی و نوسازی در بافت فرسوده به‌شمار می‌رود. در حال حاضر، بخش‌های مدیریتی شهرهای ایران با مسئله‌ای به نام 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 مورد توجه 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 کند.

شهر رامسر به‌عنوان یکی از شهرهای باسابقه 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 کرده‌اند اما به دلیل قدمت بافت و نیز ارگانیک بودن فضای کالبدی، به بافت فرسوده شهر تبدیل شده‌اند. یکی از محلات شهری رامسر که در این فرآیند 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 زبردانگی، 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 گاه بازسازی است. 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 شود؛ از این رو ساماندهی بافت دارای اهمیت زیادی بوده ضمن اینکه اهتمام مدیریت شهری به این امر می‌تواند به فرآیند مذکور سرعت ببخشد 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 ساماندهی بافت‌های فرسوده خواهد داد.

بررسی پژوهش‌های صورت‌گرفته 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 است. ابوذری و زیاری (۱۳۹۸) در مقاله «تحلیل نقش سرمایه اجتماعی بر مشارکت‌پذیری در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده با رویکرد بازآفرینی شهری (موردپژوهی: منطقه ۱۲ شهر تهران)»، نشان می‌دهند که بین شاخص‌های سرمایه اجتماعی و مشارکت‌پذیری رابطه معنادار و مثبتی 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 (بهبودی 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 مستقیمی 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 است. 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.

## ۱. شهر و فرسودگی بافت‌های شهری

مفهوم فرسودگی شهری را می‌توان تنزل شرایط اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بافت شهری دانست. به‌طور کلی کاهش کارایی هر پدیده‌ای، فرسودگی آن را در پی دارد. هنگامی که در محدوده‌ای از شهر، حیات آن به هر علتی رو به رکود می‌رود، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می‌گیرد (رزماری، ۲۰۰۵: ۹). بافت فرسوده عبارت است از بافت‌های شهری که وجود عوامل و عناصر مختلف در آن، کاهش ارزش‌های کیفی محیط زیست انسان را (از جنبه‌های کالبدی، عملکردی، زیست محیطی، اقتصادی و اجتماعی) فراهم می‌آورد و با نزول ارزش‌های سکونتی، نوسازی در بافت متوقف می‌شود و میل مهاجرت در جمعیت ساکن فزونی می‌یابد (جهانشاهی، ۱۳۸۲: ۱۸). فرسودگی واقعیتی است که تاکنون بیشتر شهرهای باسابقه و تاریخی ایران، تحت تأثیر آن قرار گرفته‌اند. آنچه مسلم است، این است که در این‌گونه شهرها این مسئله، رشد بافت شهری را مختل کرده و آن را به پیرامون سوق می‌دهد؛ بنابراین افزون بر نابودی بافت‌های



درونی و باسابقه شهری، با ایجاد بافت‌های نوظهور هزینه‌های هنگفتی را بر گرده شهر تحمیل می‌کند (ابراهیم‌زاده و ملکی، ۱۳۹۱: ۲۱۷). بافت‌های فرسوده و قدیمی شهرهای کشور که در اغلب موارد هسته اولیه و اصلی آن شهرها را تشکیل می‌دهند، از یک طرف جزو میراث فرهنگی و تاریخی آن شهرها محسوب شده و حفظ، بهسازی کالبدی و توانمندسازی عملکردی آن‌ها اجتناب‌ناپذیر است. از طرف دیگر اغلب این بافت‌ها با گذشت زمان و عدم توجه و نگهداری مناسب، دچار فرسودگی و اضمحلال کالبدی و عملکردی می‌شوند. (معتمدی مهر و همکاران، ۱۳۹۳: ۲۹). این امر به‌ویژه در بافت‌های مرکزی شهرها که هسته اولیه شهرها را تشکیل می‌دهند نمود بیشتری دارد.

ساختاری کالبدی شهرها متأثر از جریانات طبیعی، اجتماعی و اقتصادی به تدریج دچار تغییر و فرسودگی شده و ضرورت بازسازی و نوسازی آنها در طول ادوار مختلف احساس شده است که از پیامدهای آن «ازبین‌رفتن منزلت در اذهان شهروندان، فقدان شرایط زیست‌پذیری، پایین بودن ضریب ایمنی در برابر حوادث و نیز نابسامانی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی» به نوبه خود نتیجه عملکرد نامتناسب و فرسوده ساختار مدیریت شهری و قدیمی بودن قوانین شهرداری است؛ لذا بهسازی بافت‌های فرسوده را می‌توان از بالاترین اولویت‌های حال حاضر مدیریت شهری به شمار آورد. تجارب ایران و جهان نشان داده‌اند نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، فرآیند و فعالیتی میان‌بخشی بوده و بدون مشارکت دولت، شهرداری، بخش خصوصی و حضور و مشارکت مردم انجام‌شدنی نیست؛ ولی متأسفانه اتفاقی که در تمامی این سال‌ها حادث شده است، عدم هماهنگی برنامه‌ها و اقدامات نهادها و دستگاه‌های متولی و همچنین عدم توجه به اهمیت حضور و نقش مردم در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری است (قنبری، ۱۳۹۲: ۵۷). از این رو بهره‌گیری از روش‌های مناسب مداخله در این بافت‌ها، با تأکید بر نقش شهروندان و مدیران شهری حائز اهمیت است. مهم‌ترین روش‌ها و سیاست‌های مداخله در بافت‌های فرسوده شهری به شرح زیر است:

- بهسازی به سلسله‌اقداماتی گفته می‌شود که به منظور ابقاء و بهبود کالبد و فضای شهر در کوتاه‌مدت صورت می‌گیرد (مهدی‌زاده، ۱۳۸۰: ۱۸). در واقع بهسازی زمانی صورت می‌گیرد که فرسودگی نسبی فضا از لحاظ عملکردی حاد شده باشد (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۴۷).

- نوسازی یعنی بازگرداندن حیات مجدد به بنا یا فضا و احیا، با تأکید بر تغییر شکل فضا یا مجموعه شهری است (اسمیت، ۱۹۹۶: ۸۵). نوسازی زمانی انجام می‌شود که فضای شهری، مجموعه یا بنا از نظر عملکردی فعال هستند، ولی فرسودگی کالبدی سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده باشد (سیف‌الدینی، ۱۳۸۱: ۳۹۰).

- بازسازی به معنای از نو ساختن است و زمانی صورت می‌گیرد که در بنا، مجموعه یا فضای شهری، فرسودگی به صورت کامل ایجاد شده باشد (شماعی و پورا احمد، ۱۳۸۴: ۵۴). فرآیند بازسازی معمولاً با اقدامات زیر تعریف می‌شود: (۱) تخریب؛ (۲) پاکسازی؛ آواربرداری؛ (۳) دوباره‌سازی (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶: ۲۲-۱۸).

## ۲. تبیین جایگاه مدیریت یکپارچه شهری در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری

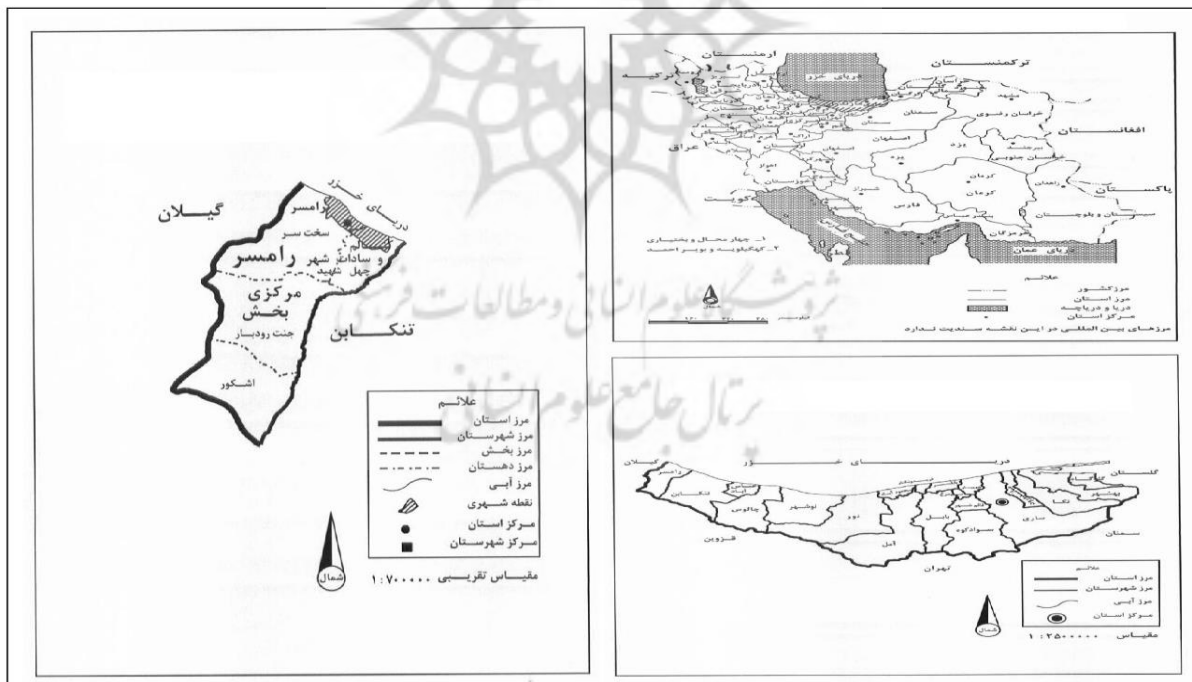
گسترش فضایی بی‌رویه و بدون برنامه شهرهای بزرگ و متوسط کشور در چند دهه گذشته، باعث شکل‌گیری بافت‌های جدید شهری در مجاورت شهرها و جابجایی ساکنان و کاربری‌های شهری به نواحی جدید شده است. در نتیجه این جابه‌جایی، به تدریج بافت‌های قدیمی شهرها کارکرد و حیات اجتماعی-اقتصادی خود را از دست داده‌اند. این بافت‌ها با از دست دادن حیات شهری خود، به سمت رکود و فرسودگی گرایش پیدا کرده‌اند (وارثی و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۲۹). بافت‌های فرسوده شهری در فرآیند زمانی طولانی مدت شکل گرفته و تکوین یافته و امروزه در محاصره تکنولوژی عصر حاضر و توسعه شهری جدید گرفتار شده است. اگرچه این بافت در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکردهای منطقی و سلسله‌مراتبی بوده؛ ولی امروزه از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی شده و آن‌گونه که باید و شاید نمی‌تواند جوابگوی نیاز ساکنین خود باشد. زندگی در چنین مکان‌هایی با افسردگی، اغتشاش، هرج‌ومرج و فقدان مشارکت اجتماعی همراه است و در یک کلام زندگی سالم شهری جریان ندارد. 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 مورد توجه 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 سودجویانه که در اکثریت طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری حاکم بوده، اکثر آنها به سرانجام نرسیده و با مشکلات زیاد و توقف‌های طولانی روبه‌رو بوده‌اند. از مشخصات این بافت‌ها به خصوصیات چون ریزدانگی بناها، عرض کم معابر، قدمت بالای ابنیه، غیرمقاوم بودن آن‌ها، متروکه شدن برخی از ساختمان‌ها، امکان جابه‌جایی جمعیت و فعالیت‌ها، جایگزینی فعالیت‌های ناسازگار، توان مالی پایین ساکنین و خدمات-رسانی ضعیف می‌توان اشاره کرد. برای انسجام‌بخشی و نظام‌مند ساختن بافت‌های شهر به دلایلی چون عدم توجه لازم مدیریت شهری یا رشد سریع شهر، در حال تخریب و فرسودگی است. مدیریت شهری می‌تواند با شناخت نیازها، تنگناها، توان‌ها و فرصت‌های احیای بافت فرسوده از طریق تشریک مساعی و توانمندسازی ساکنین به ایجاد محیطی شایسته برای سکونت ساکنین محلی اقدام نماید. احیای بافت‌های فرسوده می‌تواند ارزش کالبدی را ارتقاء داده و رغبت شهروندان را به سکونت در آن افزایش دهد (حق‌پناه و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۲۲).

اگرچه بافت فرسوده در گذشته دارای عملکردهای گوناگون بوده ولی در حال حاضر از لحاظ عملکردی و ساختاری دچار نقصان شده و آن‌گونه که باید نمی‌تواند جواب‌گوی مناسبی برای شهروندان باشد. زندگی در این بافت‌ها با اضطراب، ناهنجاری، ناامنی، افسردگی، کمبود مشارکت اجتماعی و... همراه است. بر این اساس از ویژگی‌های تأثیرگذار شهرنشینی امروزی نوسازی و بهسازی این بافت‌های شهری است. موضوع بهسازی و نوسازی شهری در سال‌های اخیر در دستور کار مدیران شهری قرار گرفته است که شامل بیشتر عملکردهای اجرایی در این بافت‌ها می‌شود (راستگو، ۱۳۹۷: ۲۹۶). کارشناسان بر این باورند که وجود بافت‌های فرسوده و سکونت‌گاه‌های غیرمجاز در کشور، یکی از بیماری‌های شهری است که از لحاظ اقتصادی، اجتماعی، بهداشتی، فرهنگی و امنیتی بسیاری از ناهنجاری‌های موجود کشور را در دل

خود نهفته دارد و برای حل این گونه معضلات و تأمین امنیت جانی شهروندان در مقابل ساخت و سازهای بی کیفیت، قدیمی و فرسوده باید این مناطق به سازی و نوسازی شود. همین امر موجب شده است مدیران شهری توجه و رسیدگی به این گونه بافت‌ها را در دستور کار جدی خود قرار دهند (نظم‌فر و عطار، ۱۳۹۳: ۵۱)؛ از این رو مدیران شهری می‌توانند با تدوین ضوابط و سیاست‌های فنی و مالی از یک سو و نیز اعمال سیاست‌های تشویقی و اجرایی از سوی دیگر، نقش سازنده‌ای را در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری اعمال کنند.

### ۳. معرفی محدوده مورد مطالعه

شهر رامسر در ۳۶ درجه و ۵۲ دقیقه عرض شمالی و ۵۰ درجه و ۴۰ دقیقه طول شرقی از نصف‌النهار گرینویچ واقع شده است. رامسر از شهرهای استان مازندران در شمال ایران بوده و می‌توان گفت آخرین شهر استان مازندران از سمت غرب استان است. رامسر از سمت شرق به تنکابن از غرب به جلگه رودسر اولین شهرستان شرق گیلان، از جنوب به کوه‌های البرز و از سمت شمال به دریای خزر محدود است. جمعیت این شهر در سرشماری ۱۳۹۵ معادل ۳۵۹۹۷ نفر بوده است. این شهر سابقاً جزئی از شهرستان تنکابن بوده که در سال ۱۳۶۴ طبق تقسیمات جدید کشوری از این شهرستان جدا شده است. نقشه شماره (۱) موقعیت این شهر را در تقسیمات سیاسی شهرستان و استان نشان می‌دهد.

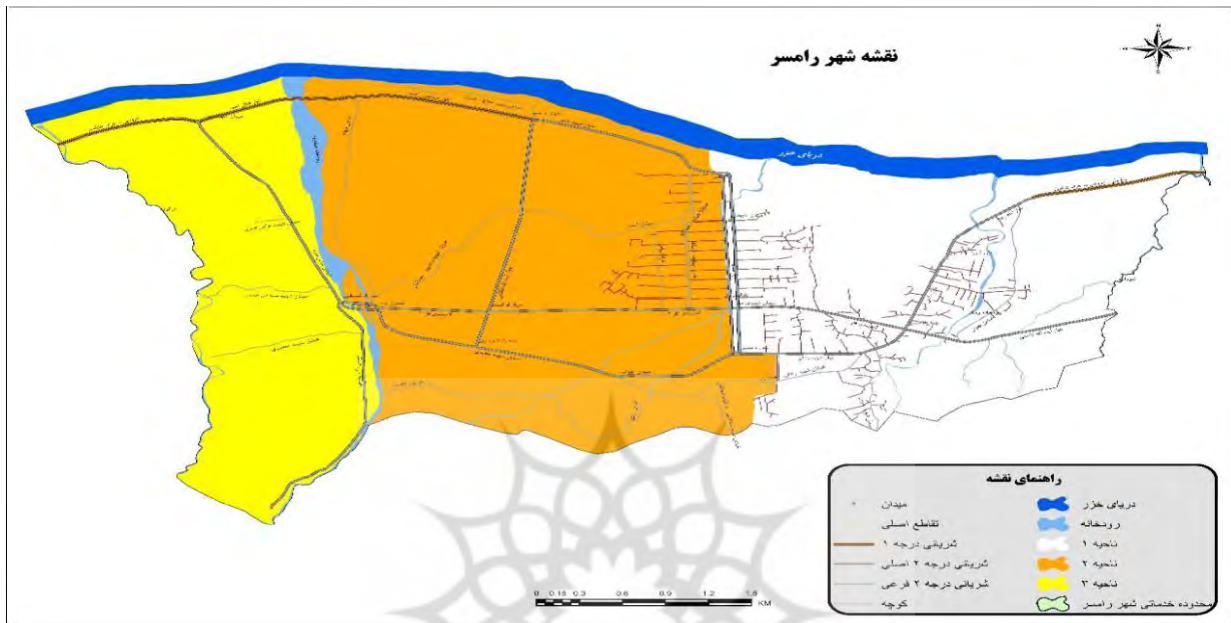


نقشه شماره (۱): جایگاه شهر رامسر در تقسیمات سیاسی، منبع: نگارنده.

لات محله به‌عنوان محدوده مورد مداخله در این پژوهش یکی از محلات قدیمی شهر رامسر است. در تقسیم سلسله‌مراتب فضایی شهر رامسر، این شهر شامل سه ناحیه است که محله مورد مطالعه در ناحیه ۳ قرار دارد. این ناحیه مشتمل ۱۱



محلّه است (ناحیه زردرنگ در نقشه شماره ۲)، که لات‌محلّه در کرانه غربی رودخانه صفارود قرار دارد. لات در زبان محلی به ساحل کنار رودخانه گفته می‌شود. این محلّه به دلیل مجاورت در بستر رودخانه به این نام معروف گردیده، جاده رامسر به جواهرده از این محلّه عبور می‌کند. طائفه‌های مقدم، درجانی و حلاجیان از اهالی این محلّه‌اند.



نقشه شماره (۲) نواحی سه‌گانه شهر رامسر و موقعیت لات‌محلّه در آن، (منبع: نگارنده، ۱۳۹۹).

وضعیت میزان فرسودگی بافت محلّه لات محلّه در شهر رامسر نشان می‌دهد که وجود برخی از بناها، فضا را برای عدم حضور شهروندان در این بخش از شهر فراهم آورده و به‌رغم وجود تعلق خاطر برخی از شهروندان به این بخش از شهر، به دلیل فرسودگی و متروکه‌شدن برخی از بناها و بیم کاهش ضریب امنیت و ایمنی، حاضر به حضور در این بافت و بخش از شهر نیستند. تصویر شماره (۱) بخش‌هایی از محدوده بافت فرسوده لات‌محلّه را که در آن معیار ریزدانی و ناپایداری را در خود دارد، نشان می‌دهد.





تصویر شماره (۱) نمود فرسودگی (ریزدانگی و ناپایداری) در بافت محله‌ای لات محله نواحی رامسر، (منبع: مشاهدات میدانی نگارنده، ۱۳۹۹).



تصویر شماره (۲) نمود فرسودگی (نفوذناپذیری) در بافت محله‌ای لات محله نواحی رامسر. (منبع: مشاهدات میدانی نگارنده، ۱۳۹۹).

مطالعات میدانی نگارنده در سطح لات محله و نگاه ویژه‌تر به بافت فرسوده این محله، به صورت مشخص نشانه‌هایی از فرسودگی بافت اعم از ریزدانگی، نفوذناپذیری و ناپایداری را نشان داده است که بخشی از آنها در تصویر فوق مشاهده



می‌شود. براساس برداشتهای میدانی نگارنده، معابر موجود در این بخش از ۲ تا ۶ متر متغیر بوده و در برخی از کوچه‌های محدوده که به‌صورت ارگانیک شکل گرفته‌اند، عرض معابر بسیار پایین‌تر از سطح استاندارد بوده. گاهی معابری با عرض کمتر از دو متر نیز در سطح محله ملاحظه می‌شود که نمونه‌ای از آن در تصویر شماره (۳) نشان داده شده است.



تصویر شماره (۳) نمونه‌ای از معابر با عرض کمتر از ۲ متر در بافت محله‌ای لات محله نواحی رامسر، (منبع: مشاهدات میدانی نگارنده، ۱۳۹۹).

برای درک بهتر از بافت فرسوده لات محله، نگارنده به بررسی عوامل درونی و بیرونی بافت در قالب تکنیک سوات پرداخته است تا با شناخت بهتر محله، مسیر برای برنامه‌ریزی آتی فراهم آید.

جدول (۱) تحلیل استراتژیک بافت فرسوده لات محله رامسر با تکنیک (SWOT)

ابعاد	عوامل درونی		عوامل بیرونی	
	نقاط قوت S	نقاط ضعف W	فرصت‌ها O	تهدیدها T
کالبدی - فضایی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- نزدیکی و مجاورت با هسته مرکزی شهر</li> <li>- دسترسی آسان به محورهای اصلی شهری و منطقه‌ای</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- قدمت و فرسودگی برخی از ابنیه</li> <li>- استفاده از مصالح کم‌دوام در بستر معبر</li> <li>- فقدان یا کمبود فضاهای باز عمومی</li> <li>- قدمت بالای زیرساخت‌های محله</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- استفاده از برخی از عملکردها و کالبد موجود در بافت</li> <li>- استفاده از پتانسیل‌های گردشگری در بافت</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- پراکندگی ناموزون فعالیت‌های تجاری در بافت</li> <li>- نارسایی شبکه راه‌ها و حمل‌ونقل عمومی</li> </ul>

<p>- عدم تعادل میان کارکرد محله مسکونی با برخی از فعالیت‌های موجود در بافت</p> <p>- رکود فعالیت‌های شهری در بسیاری از ساعات شبانه‌روز</p>	<p>- قرارگیری در بخش ویژه شهر و بهره‌گیری از شرایط تشویقی در باززنده‌سازی و بازآفرینی بافت فرسوده</p> <p>- هویت کالبدی و فضایی خاص محله</p> <p>- طرح‌های تجدید حیات شهر رامسر و تهیه طرح‌های بازآفرینی با انتخاب لات محله به‌عنوان محله پایلوت از سال ۱۳۸۹.</p> <p>- امکان تعریض و ساماندهی برخی از معابر</p>	<p>- ساختار ارگانیک و نامشخص در پیوند با حوزه پیرامونی</p> <p>- نبود عناصر ارزشمند تاریخی به‌رغم قدمت بالای محدوده (تخریب بناها و عناصر قدیمی در دهه‌های گذشته)</p> <p>- ناپایداری ابنیه و کیفیت پایین ساخت‌وسازها</p> <p>- کمبود عناصر مبلمان شهری</p> <p>- کمبود پارکینگ</p> <p>- معابر تنگ و نفوذپذیری ضعیف در داخل بافت</p> <p>- اغتشاش در حرکت پیاده و سواره</p>	<p>- وجود قطعات مخروبه و رهاشده در بافت</p>
<p>- ورود انواع اتومبیل - نبود ایمنی محیطی</p> <p>- آلودگی‌های هوا، کاهش منابع آب و مخاطرات موجود در مقیاس بخشی از محله</p>	<p>- اجرای طرح‌های عمرانی - دسترسی با فاصله کمی به زمین‌ها و فضاهای طبیعی</p>	<p>- فقدان فضای سبز مناسب (فضای سبز تجهیز شده = پارک)</p> <p>- آلودگی ناشی از ناکارایی شبکه فاضلاب</p> <p>- عدم جمع‌آوری آب‌های سطحی</p> <p>- عدم جمع‌آوری زباله‌ها</p> <p>- وضعیت نامناسب جوی‌های آب و آلودگی معابر در برخی نقاط</p>	<p>- عدم وجود کاربری‌ها و فعالیت‌های ناسازگار در سطح محله</p> <p>- شیب و توپوگرافی کم محله</p>
<p>- امکان خروج کامل جمعیت بومی و اصیل محله</p> <p>- ورود جمعیت مهاجر و نامتجانس به محله</p>	<p>- استفاده از هویت غنی حاکم بر محدوده</p> <p>- بالارفتن رفاه شهروندان</p>	<p>- رواج ناهنجاری‌های رفتاری</p> <p>- عدم اطلاع‌رسانی شفاف و صحیح به مردم</p> <p>- کاهش جمعیت و رشد جمعیت منفی آن</p>	<p>- دارا بودن محدوده از قدمتی کهن و با هویتی بالا</p>



<p>قابلیت بالای توسعه درونی با استفاده از سرمایه اجتماعی موجود</p>	<p>کاهش جمعیت جوان و افزایش جمعیت سالمندان محله</p>	<p>- افزایش حس تعلق و مسئولیت نسبت به محدوده بافت - همگونی قومی - تمایل به مشارکت در صورت وجود شرایط مناسب - راضی بودن ساکنین برای نوسازی و بهسازی بافت - تراکم جمعیتی نسبتاً مناسب محله - حضور اقشار اجتماعی اصیل و بومی محله - احساس تعلق به محله و عناصر آن - پیوندهای قوی تاریخی خانوادگی و اجتماعی - امنیت اجتماعی بالا</p>	
<p>- عدم تمایل به سرمایه‌گذاری در بافت به دلیل بی‌توجهی مسئولین در برخی نقاط - کاهش ارزش زمین در اثر کاهش پیوندهای گروه‌های جوان جمعیتی با محله قدیمی خود و همچنین فرسودگی بافت لات محله</p>	<p>- پتانسیل ارزش افزوده زمین و املاک - نزدیکی به مراکز تجاری و راسته های کار و فعالیت شهر - وجود فعالیت‌های جاذب اقتصادی و تجاری در حوزه پیرامونی لات محله</p>	<p>- عدم ایجاد تسهیلات مالی برای ساکنین و تقویت بنیه اقتصادی آنان - کاهش ارزش زمین در بخش‌هایی از محله - ورود جمعیت با توان اقتصادی پایین تر به لات محله</p>	<p>- مالکیت خصوصی املاک در نقاط مختلف بافت فرسوده لات محله</p> <p style="text-align: center;"><b>اقتصادی</b></p>

- فقدان راه کارهای تشویقی برای ساکنین - تحمیل مقررات عمومی بر شرایط خاص	- توجه مدیریت شهری به محدوده مورد مطالعه	- ضعف برنامه ریزی در سازمان های مسئول خدمات شهری در برقراری امنیت محیطی و خدمات رسانی - ناهماهنگی میان نهادها و سازمان ها (عدم وجود اصل ابتدایی مدیریت یکپارچه شهری) - بی توجهی به مشارکت های مردمی و نهادهای مردمی	- عزم شهرداری و سازمان عمران شهری برای مشارکت در بازآفرینی بافت فرسوده لات محله (از سال ۱۳۸۹ و تهیه طرح های اولیه)	<b>مدیریتی-همپایایی</b>
--	--	---	--	-------------------------

مأخذ: مطالعات نگارنده، ۱۳۹۹

#### ۴. تأثیر مدیریت کلان شهری بر نوسازی لات محله در رامسر

بررسی ها حاکی از آن است که از مهم ترین پیامدهای شهرنشینی در کنار عدم ایجاد زیرساخت های مناسب شهری برای ساکنین و مهاجرین شهرهایی نظیر رامسر، به وجود آمدن بافت های نامنظم و فرسوده پیرامون و درون شهر است. 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) است. در سال ۱۳۸۹ نیز احیای بافت فرسوده به صورت پیلوت در خیابان شهید بهشتی (لات محله) توسط شورای اسلامی شهرستان با انجام جلسات هم اندیشی آغاز شد؛ بنابراین می توان گفت که بحث ساماندهی بافت فرسوده لات محله و ورود مدیریت شهری به آن از ۱۰ سال قبل در این محدوده وجود داشته و اقداماتی هر چند جزئی در آن صورت گرفته است. برای احیای بافت فرسوده علاوه بر دستورالعمل های تشویقی شهرداری می توان بخش کوچکی از درآمد حاصله از ساخت بناها و ساختمان های شکیل و عظیم در شهرستان رامسر برای توسعه در مسیر گردشگری را از بخش سرمایه گذاری خصوصی یا نیمه دولتی طبق توافقاتی به عمل آمده شورای اسلامی شهر با دیگر ارگان ها و نهادهای دولتی تأمین کرد. بخش کوچکی از درآمد حاصل از مکان های گردشگری، پلاژها، هتل ها و غیره نیز برای توسعه و عمران شهری، احیای بافت فرسوده شهری و تجهیز امکانات عمومی، ایجاد فضا و زیباسازی قابل پیگیری است. در راستای تحلیل میدانی تأثیر مدیریت یکپارچه بر ساماندهی بافت فرسوده لات محله رامسر، چنان که در جدول شماره (۱) آمده است، نگارنده به توزیع و گردآوری ۱۶ پرسش در سطح محله اقدام کرده و میانگین نظرات شهروندان را در راستای تأثیر یکپارچگی مدیریت شهری در ساماندهی بافت فرسوده این محله سنجیده است.

جدول شماره (۱) میزان اثرات گویه‌های مدیریت یکپارچه شهری در ساماندهی بافت فرسوده لات محله رامسر

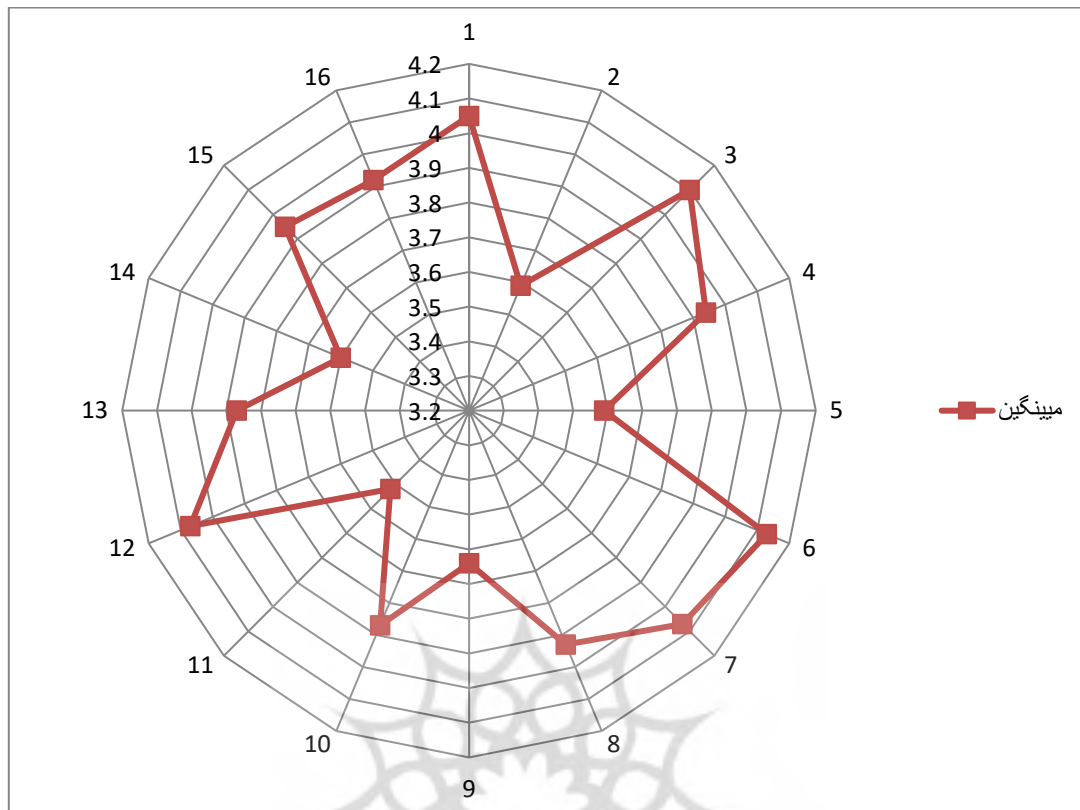
ردیف	گویه (سوالات پرسشنامه)	میانگین
۱	همدلی مسئولان رامسر در ارائه خدمات شهری	۴.۰۵
۲	تهیه و اجرای طرح ساماندهی بافت قدیم و فرسوده شهر رامسر و لات محله برای رفع ناهنجاری‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی (ساماندهی حقوقی) بافت	۳.۵۹
۳	تقویت جایگاه نهادهای اجتماعی در مدیریت شهری رامسر	۴.۱۰
۴	حضور گروه‌های رسمی و غیررسمی ذی‌نفع در شهر رامسر بر ساماندهی بافت قدیم و فرسوده شهر رامسر و لات محله	۳.۹۴
۵	تعامل ساختار تشکیلاتی مدیریت شهری	۳.۵۹
۶	هماهنگی در فعالیت‌های اجرایی و شهری مابین نهادهای اجرایی رامسر و جلوگیری از دوباره‌کاری، اسراف، سردرگمی و...	۴.۱۳
۷	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 ...	۴.۰۷
۸	توسعه و تدوین استراتژی‌های همسو میان بخش خصوصی و دولتی در شهر رامسر و لات محله	۳.۹۳
۹	ایجاد یکپارگی و نظارت در تهیه و اجرای طرح‌های توسعه در بافت فرسوده شهر رامسر با تاکید بر لات محله و در نهایت کل شهر با همگامی همه سازمان‌های ذی‌نفع	۳.۶۴
۱۰	اولویت‌بندی پروژه‌های ساماندهی بافت فرسوده شهر رامسر و لات محله	۳.۸۷
۱۱	مشارکت‌پذیری سازمان‌های شهر در امر ساماندهی بافت فرسوده	۳.۵۲
۱۲	کاهش احتمال بروز مشکلات، تنش و تخلف از قوانین در بین سازمان‌های دخیل در مدیریت شهر	۴.۰۷
۱۳	کاهش مشکلات اجرایی در سازمان‌های اجرایی در حین اجرای فعالیت‌ها	۳.۸۷
۱۴	افزایش کارایی و اثربخشی طرح‌های توسعه شهری رامسر با نگاهی ویژه به بافت‌های فرسوده و محلاتی همچون لات محله	۳.۶۰
۱۵	متناسب ساختن دانش و مهارت مدیران و کارشناسان با راهکارهای نوین در امر بهسازی و نوسازی	۳.۹۵



۳۰۹۲	تهیه طرح‌های مشابه بر تحقق برنامه‌ریزی از پایین به بالا با نقش‌پذیری شهروندان لات‌محله‌ای و دیگر محلات مشابه	۱۶
------	--	----

منبع: تحلیل نگارنده، ۱۳۹۹

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 دوباره‌کاری، اسراف، سردرگمی و... با میانگین (۴۰۱۳) دارای بالاترین امتیاز و مشارکت‌پذیری سازمان‌های شهر با میانگین (۳۰۵۲) در پایین‌ترین سطح اثرگذاری و اهمیت قرار دارند. سایر گویه‌ها نیز به ترتیب اهمیت و اثرگذاری عبارت‌اند از: تقویت جایگاه نهادهای اجتماعی در مدیریت شهری با میانگین (۴۰۱۰)، 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 غیردولتی و شهرداری و... مشترکان با میانگین (۴۰۰۷)، همدلی مسئولان در ارائه خدمات شهری با میانگین (۴۰۰۵)، متناسب ساختن دانش و مهارت مدیران و کارشناسان با راهکارهای نوین در امر بهسازی و نوسازی با میانگین (۳۰۹۵)، حضور گروه‌های رسمی و غیررسمی ذی‌نفع در شهر رامسر بر ساماندهی بافت قدیم و فرسوده شهر رامسر و لات‌محله با میانگین (۳۰۹۴)، توسعه و تدوین استراتژی‌های همسو میان بخش خصوصی و دولتی در شهر رامسر با میانگین (۳۰۹۳)، تهیه طرح‌های مشابه بر تحقق برنامه‌ریزی از پایین به بالا با میانگین (۳۰۹۲)، 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 با میانگین (۳۰۸۷)، ایجاد یکپارگی و نظارت در تهیه و اجرای طرح‌های توسعه در بافت و درنهایت کل شهر با همگامی همه سازمان‌های ذینفع با میانگین (۳۰۶۴)، تهیه و اجرای طرح ساماندهی بافت قدیم و فرسوده شهر رامسر و لات‌محله برای رفع ناهنجاری‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی (ساماندهی حقوقی) بافت و گویه تعامل ساختار تشکیلاتی مدیریت شهری مشترکا با میانگین (۳۰۵۹) که در رده‌های بعدی قرار دارند. نمودار شماره (۱) مشخصات آماری گویه‌های مربوط به اثرات مدیریت یکپارچه شهری در ساماندهی بافت فرسوده لات‌محله رامسر را نشان داده است. به دلیل محدودیت در نمایش میانگین در نمودار، به جای متن هر پرسش، شماره سؤال مربوطه درج شده است.



نمودار (۱) میزان اثرات گویه‌های مدیریت یکپارچه شهری در ساماندهی بافت فرسوده لات‌محله رامسر، (منبع: تحلیل نگارنده، ۱۳۹۹).

### 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، 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 است که با بهره‌گیری از نظر ۵۰ شهروند در قالب ترسیم جدول و نمودار به تحلیل داده‌ها مبادرت شد. یافته‌های نگارنده نشان می‌دهد، در تقسیم سلسله‌مراتب فضایی شهر رامسر، لات‌محله در ناحیه ۳ و در کرانه غربی صفاورد 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 به‌رغم وجود تعلق خاطر برخی از شهروندان به این بخش از شهر، به دلیل فرسودگی و متروکه‌شدن برخی 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 مسکن‌سازان استان مازندران، رامسر با مساحت محدوده قانونی شهر ۷۵۷ هکتار دارای ۲۰۳/۷ هکتار مساحت بافت فرسوده (۲۶/۹ درصد) است. در سال ۱۳۸۹ نیز احیای بافت فرسوده به‌صورت پیلوت در خیابان شهید بهشتی (لات‌محله) توسط شورای اسلامی شهرستان با انجام

جلسات هم‌اندیشی آغاز شد؛ بنابراین می‌توان گفت که بحث ساماندهی بافت فرسوده لات‌محله و ورود مدیریت شهری به آن از ۱۰ سال قبل در این محدوده وجود داشته 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 گویه‌ها نیز به ترتیب اهمیت و اثرگذاری عبارت‌اند 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 یکپارچگی 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 برای 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 برای 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 با تأکید بر مدیریت یکپارچه شهری رامسر می‌توانند به بهبود بافت فرسوده لات‌محله منجر گردند، به شرح زیر است:



- برطرف کردن کمبودهای امکانات و خدمات شهری ضروری ساکنان بافت که مجبور هستند برای تأمین نیازهای خود به نواحی یا محلات دیگر سفر کنند. 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 خدمات‌رسانی به‌عنوان دسترسی آسان شهروندان به خدمات ضروری و انتقال سریع نیروهای امداد (به هنگام حوادث غیر مترقبه) به محل حادثه.
- اجرای طرح جامع برای ساماندهی بافت فرسوده لات‌محله و درنهایت 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 برای جمع‌آوری زباله و دفن یا انهدام آن با مشارکت ساکنان.
- بهبود کیفیت محیط زندگی و کار مردم محله بر پایه توسعه پایدار در تدوین راهبردها و سیاست‌ها.
- انجام مداخله‌های کوچک مقیاس، تدریجی و سنجیده و با برنامه برای اصلاح و بهبود اقدامات آتی.
- ایجاد کاربری‌های ضروری رفاه عمومی نظیر فضای سبز، کاربری ورزشی، 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 همه‌جانبه و یکپارچه تا تأثیرات مثبت یکدیگر را تقویت کنند.

## منابع

## کتاب‌ها

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

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

## مقالات

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 ۲۳۴-۲۱۷.

ابوذری، پانته‌آ؛ زیاری، یوسفعلی. (۱۳۹۸). «تحلیل نقش سرمایه اجتماعی بر مشارکت‌پذیری در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده با رویکرد بازآفرینی شهری (موردپژوهی: 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.

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 ۲۹۶-۳۰۹.

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 ۸۹۱-۹۰۱.

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 ۱۱۳-۱۲۴.

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 ۲۹-۴۴.

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.

#### پایان نامه‌ها:

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.

#### منابع لاتین:

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. (۱۹۹۶). the New Urban Frontier: Gentrification and the Reaches City. London: Rutledge.