

## بررسی راهکارهای بهبود و سازماندهی یکپارچه بافت فرسوده ساحلی؛ نمونه موردی بندرعباس

محمد مهدی محمودی\* - استادیار پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.  
 لیدا اسلامی - کارشناس ارشد معماری منظر، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

### Integrated improvement strategies of deteriorated coastal cities (Case study: Coast of Bandar Abbas)

#### Abstract:

As an edge of a seaport and much more important as a frontline of international communication, Coastal texture of Bandar Abbas is of great importance. Due to its strategic location, this texture can be easily defined as an expression of Iranian Culture and civilization. Despite the recent years Local and subject oriented plans of Bandar Abbas coastal zone, and also designers and Constructor efforts aimed to Upgrading and revising under construction coastal plans, yet the old ruined confusing landscape of these Iranian coastal zones, indicate such a lack of integrated management of this urban texture. The knowledge of design requirements in coastal zone, its cultural characteristic, climatic condition, identity, economic consideration and environmental requirements, as well as modern technologies and materials seem to be so much important in order to organizing the historically valuable old texture of Bandar Abbas. Hence, the present study, firstly analyze different aspects of, as mentioned above, Bandar Abbas's recent status conditions and secondly with the integrated management approach, it suggests strategies to fulfill coastal zone organization. The research method as based on field study and surveys in city of Bandar Abbas. Introducing some patterns and criteria's, this article assess and analyze data according to SWOT table, and after a definition of basic and fundamental strategies, it reveals the large, medium and short term action plans to fulfill them.

**Keywords:** Integrated Management, old texture, Coastal texture coast Organization, Coastal zone of Bandar Abbas.

#### چکیده

بافت ساحلی بندرعباس به عنوان لبه یک شهر ساحلی و از آن مهم‌تر به مثابه پیشانی ارتباطات برون مرزی ایران از اهمیت بسزایی برخوردار است. این بافت به دلیل موقعیت سوق الجیشی خود می‌تواند به عنوان تجلیگاه فرهنگ و تمدن ایرانی مطرح گردد. علیرغم طرح‌های موضوعی و موضعی متعددی که در سال‌های اخیر در ساحل بندرعباس تعریف شده و نیز برخلاف تلاش‌های بی‌شائبه طراحان و سازندگان در راستای به روز کردن طرح‌های در دست احداث ساحلی، سیمای فرسوده و آکنده از اغتشاش این بخش از سواحل کشور نشان از فقدان مدیریت یکپارچه در سازماندهی این بافت دارد. آگاهی از مقتضیات طراحی در بافت‌های ساحلی، مشخصات فرهنگی، شرایط اقلیمی، مسائل هویتی، ملاحظات اقتصادی و الزامات زیست محیطی و همچنین اشراف به فناوری‌های روز و مصالح نوین در سازماندهی بافت فرسوده و واجد ارزش تاریخی ساحل بندرعباس بسیار حائز اهمیت است. بدین منظور مقاله حاضر اقدام به بررسی شرایط موجود ساحل بندرعباس در کلیه محورهای فوق نموده و سعی دارد در راستای سازماندهی ساحل با رویکرد مدیریت یکپارچه راهکارهایی را ارائه دهد. روش تحقیق مبتنی بر مطالعه میدانی و هدفمند در شهر بندرعباس است. در این مقاله پس از معرفی الگوها و معیارهایی چند، ارزیابی و تحلیل داده‌ها بر اساس جدول SWOT صورت گرفته و در نهایت براساس این معیارها مبادرت به استخراج چند استراتژی اساسی شده است. سپس به منظور تحقق بخشیدن به استراتژی‌ها در بازه‌های زمانی کوتاه، میان و بلند مدت به تعیین راهکارها و اقدامات اجرایی پرداخته‌ایم.

**واژگان کلیدی:** مدیریت یکپارچه، بافت فرسوده، بافت ساحلی، سازماندهی ساحل، ساحل بندرعباس.

## مقدمه

چارچوب مدیریت بر سازماندهی یکپارچه ساحل را تعیین خواهد کرد. از سوی دیگر معضلات اجتماعی مطرح در لبه سواحل، مسائل ترافیکی و بسیاری موارد دیگر می‌بایست راه‌حل مناسب خود را در طرح بهبود سازماندهی بافت‌های فرسوده ساحل بندر عباس بیابند. لذا استفاده از متخصصین این امر به بهره‌مندی از ساحلی پایدار، سالم، زیبا، ماندگار و با هویت کمک خواهد کرد.

### تعریف بافت فرسوده

«فرسودگی»<sup>۱</sup> یکی از مهمترین مسائل مربوطه به فضاهای شهری است که باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی‌قوارگی آن می‌شود. فرسودگی عاملی است که به زدودن خاطرات جمعی، افول حیات شهری واقع‌های و شکل‌گیری حیات شهری روزمره‌ای کمک می‌کند. این عامل با کاهش عمر اثر و با شتابی کم و بیش تند، باعث حرکت به سوی نقطه پایانی می‌گردد (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱).

گام نخست در سازماندهی نوار ساحلی بندر عباس، بررسی شمول این بافت در تعریف بافت‌های فرسوده می‌باشد. لذا مطابق تعریف وزارت کشور به مطالعه بافت‌های فرسوده می‌پردازیم:

«بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری، آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنین و مالکان آنها امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای جهت سرمایه‌گذاری در آن را ندارند.»

### ویژگی‌های عمومی بافت‌های فرسوده

الف - عمر ابنیه: «ساختمان‌های موجود در این بافت‌ها عمدتاً قدیمی بوده و از استانداردهای قابل قبولی برخوردار نیستند و عمدتاً تاب مقاومت در برابر زلزله‌ی متوسط را ندارند.»

ب - دانه‌بندی و تعداد طبقات: «ابنیه مسکونی واقع در

شکل‌گیری نخستین سکونت‌گاه‌های شهری به موازات دریاها پیدایش شهرهای خطی ساحلی را سبب شده است. از جمله‌ی آن بندر عباس است که در حاشیه آب‌های خلیج فارس با ظاهری مشوش و آکنده از سبک‌های متعدد و گاه بناهای فرسوده خودنمایی می‌کند. از آنجا که شهرهای ساحلی به عنوان پیشانی ارتباطات برون مرزی کشور مطرحند، برخورداری از سیمای شهری سامان یافته و پیشرفته معرف فرهنگ، هویت، تمدن و توسعه یافتگی کشورهای دارای مرز دریایی خواهد بود. گسترش روبه رشد جمعیت و فضاهای جدید شهر بندر عباس مطابق آنچه در طرح جامع شهری پیش‌بینی شده است در بخش مرکزی شهر بوده و تا دامنه‌کوه ادامه یافته است و ساخت و سازهای نوین و مدرن از لبه ساحل فاصله گرفته‌اند. لذا حاشیه شهر در جوار دریا از بافت ساحلی فرسوده و رها شده‌ای برخوردار است. رهاشدگی بافت ساحلی و شکل‌گیری فعالیت‌های ناشی از مشاغل دریایی نظیر صیادی، دریانوردی و غیره ایجاد روستاهای خودجوش در نوار ساحلی را سبب شده است که به هرج و مرج سیمای شهری ساحل منجر می‌گردد. علاوه بر آن تردها و تبادلات دریایی در انواع غیرقانونی خود که از طریق ساحل با کشورهای همسایه و هم‌جوار دریایی رخ می‌دهد سبب بروز معضلات بیشمار زیست‌محیطی و در عین حال قاچاق کالا و انسان شده است.

تمامی موضوعات مطروحه فوق لزوم سازماندهی لبه ساحلی در شهر بندر عباس را تبیین می‌نماید. در طرح سازماندهی بافت‌های فرسوده نوار ساحلی بندر عباس توجه به هویت ساحل و مسائل و الزامات آنها می‌بایست مورد توجه و اقبال خاص قرار گیرند. از جمله این مسائل مطرح، رعایت حریم ۶۰ متر دریاها و پرهیز از احداث ابنیه و فعالیت‌های انحصاری در ساحل می‌باشد. به عبارت صحیح‌تر سازماندهی ساحل می‌بایست با برنامه‌ریزی مدون و از پیش تعیین شده صورت پذیرد. اطلاع از طرح‌های موضعی و موضوعی مطرح در این بخش از شهر و استفاده از خط‌مشی حاکم بر طرح‌های بالادست،



این گونه بافت‌ها، عمدتاً ریزدانه بوده و اکثر آنها یک یا دو طبقه هستند.»

ج- وضعیت دسترسی‌ها: «بافت‌های فرسوده عمدتاً بدون طرح قبلی ایجاد شده‌اند و عمدتاً ساختاری نامنظم دارند و دسترسی‌های موجود در آنها غالباً پیاده می‌باشند. اکثر معابر آنها بن‌بست و دارای عرض کمتر از ۶ متر بوده و ضریب نفوذ پذیری آنها کمتر از ۰/۳ است.»

هوضعیات خدمات و زیرساخت‌های شهری: «بافت‌های فرسوده به لحاظ برخورداری از خدمات، زیرساخت‌ها و فضاهای باز، سبز و عمومی دچار کمبودهای جدی‌اند.» (سایت رسمی وزارت کشور جمهوری اسلامی ایران).

#### روش تحقیق

هدف از تحقیق حاضر، دستیابی به «راهکارهای سازماندهی یکپارچه بافت‌های فرسوده ساحلی» است. بدین منظور شیوه انتخابی در جهت نیل به هدف فوق‌الذکر بررسی نمونه موردی شهر بندرعباس به همراه تحلیل روش‌های مدیریت یکپارچه در زمینه سازماندهی سواحل می‌باشد. در این مقاله بطور مشخص بافت شهری حدفاصل «بلوار خلیج فارس» تا انتهای محله‌ی «سورو» در ساحل بندرعباس مورد مذاقه قرار گرفته است. بررسی این بخش از ساحل به مثابه مطالعه نمونه‌ای سواحل شهری جنوب ایران است که از ویژگی‌های اقلیمی زیست محیطی - کارکردی و مدیریتی مشابهی برخوردارند. بدین ترتیب مهم‌ترین معیارها، عناصر، مؤلفه‌ها و راهکارهای کیفی و کمی در مدیریت این بخش از ساحل استخراج می‌شود. بطور مشخص روش مداخله در این بافت، روش مداخله موضعی - موضوعی بوده است. هدف عمده این روش تقویت وضع اقتصادی و تقلیل عوامل فرساینده کالبدی بافت است (فلامکی، ۱۳۷۵، ص ۷۵).

توجه به شرایط اولیه و نیازهای ساکنین در تعامل تنگاتنگ با اندیشه‌های مسئولین در سازماندهی ساحل است. در این مقاله روش‌های مدیریت یکپارچه در سازماندهی بافت‌های فرسوده سواحل بندرعباس مورد

توجه قرار خواهند گرفت. لذا اهداف، راهبردها راهکارهای طراحی می‌توانند در راستای اجرای ایده‌آل‌های طراحی مؤثر افتند. نوع مداخله اتخاذ شده در بهبود و سازماندهی این بافت مشتمل بر مداخله مردم‌گرایانه است. مداخله مردم‌گرایانه، مخاطبان اصلی هر نوع مداخله‌ای را مردم و ساکنان محدوده‌های مورد عمل می‌داند. لذا قبل از هر نوع مداخله‌ای باید به نظرات مردم توجه داشت و مداخله در بافت باید با نظر مردم صورت پذیرد (شوای، فرانسواز، ۱۳۷۵). در اینجا نیز عمده‌ترین رویکرد حاکم بر سازماندهی بافت رویکرد مشارکتی و ترغیب عمومی جهت مشارکت‌های مردمی است. با توجه به وجود مالکیت‌های خصوصی متعدد در نوار ساحلی بندرعباس، اعمال تغییرات در سازمان فضایی این بخش از شهر مستلزم ارتقای میزان مشارکت مردمی و همکاری عمومی است. لذا درک فضاهای شهری از جمله اقدامات بنیادین در این راستا می‌باشد.

#### اهداف سازماندهی بافت فرسوده ساحلی بندرعباس

- ۱- حفظ<sup>۲</sup> و احیای<sup>۲</sup> هویت ساحلی شهر به عنوان مرکز ثقل جنوب؛
- ۲- تقویت تعاملات هر چه بیشتر ساحل و دریا؛
- ۳- هماهنگی در سیمای ساحلی و یکپارچگی منظر شهری؛
- ۴- نظارت و کنترل بیشتر در ترددها و تبادلات دریایی؛
- ۵- افزایش ایمنی و حفاظت از محیط زیست ساحلی؛
- ۶- برنامه‌ریزی در اجرای پروژه‌ها در مقیاس‌های خرد و کلان؛
- ۷- ایجاد خوانایی و خاطره‌انگیزی هر چه بیشتر بافت‌ها و فضاهای ساحلی شهری؛
- ۸- پیش‌بینی فازهای کوتاه، میان و بلندمدت در راستای عملیاتی ساختن طرح‌ها؛

#### شناخت نوار ساحلی بندرعباس

آنچه در بررسی کالبدی بافت قدیم ساحلی بندرعباس به



نظر می‌رسد، برخورداری از بافت ریزدانه، ابنیه قدیمی یک یا دو طبقه و فاقد استانداردهای ساخت، معابر کم عرض و زیرساخت‌های شهری فرسوده و قدیمی و کمبود خدمات شهری می‌باشد. در مشاهدات اجتماعی این بافت، بزهکاری‌ها، ناهنجاری‌های اجتماعی، قاچاق و ناامنی در نقاط بی‌دفاع ساحل به چشم می‌خورد. ساکنین این بخش از ساحل مهاجرین روستایی یا بومیانی را شامل می‌شود که عمدتاً به مبادلات قاچاق کالا با کشورهای همسایه مشغولند و شناورهای در حال حرکت خود را مستقیماً به حیاط خانه‌هایشان هدایت کرده و با هرگونه تغییر در ساختار، کالبد و فرآیندهای منطقه مخالفند و در بررسی‌های زیست‌محیطی، آلودگی‌های ناشی از فقدان سازماندهی در رفع پساب و پسماند معضلاتی را به وجود آورده است. مطابق بررسی‌های

تحلیل امکانات و محدودیتهای موجود در نوار ساحلی بندرعباس

استاندارد	محله تاپیند و خواجه عفا	نظامی	محله نخل ناخدا
	مقاومت بومیان در مقابل تغییر ساختاری، عملکردی و فرآیندی در ساحل	فقدان طرح مدیریت یکپارچه سامانه‌های ساحل	عدم هماهنگی میان مسئولین و برنامه‌ریزان شهری
محدودیت	آمننگی بصری جداره‌ها	فرسودگی نسبی اسکله‌های ساحلی	گسترش خطی شهر به موزات ساحل
	فقدان عرصه عمومی کافی در نوار ساحلی	ساخت و سازهای بی‌ضابطه در ساحل	از تباطو ذهنی و تلقی خاطر شهروندان با دریا
	عدم هماهنگی میان مسئولین و برنامه‌ریزان شهری		امکان تغییر کاربری اراضی با بر به تفرجگاه
			امکان نوسازی و رفع فرسودگی از بافت ساحلی
			وجود شکل‌های جمعی و گروهی در ساحل
			دسترسی‌های ارگانیک به بافت‌های قدیمی

مدیریت شهری

دو فصلنامه مدیریت شهری  
Urban Management  
شماره ۲۸ پاییز و زمستان ۱۳۹۰  
No.28 Autumn & Winter

## مدیریت شهری

دو فصلنامه مدیریت شهری  
Urban Management  
شماره ۲۸ پاییز و زمستان ۱۳۹۰  
No.28 Autumn & Winter

۸۵

<p><b>اهداف کلان</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- حفظ و احیای هویت ساحلی شهر به عنوان مرکز نقل جنوب</li> <li>- تقویت تفاسلات هرچه بیشتر ساحل با دریا</li> <li>- همسنگی در سیمای ساحلی و یکپارچگی منظر شهری</li> <li>- نظارت و کنترل بیشتر در تردها و تسلاان دریایی</li> </ul>	<p><b>ملاحظات</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- وجود کاربری‌های بزرگانه و خصوصی در بافت ساحلی</li> <li>- عمق زیاد ساحل غربی و دامنه بالای جزر و مد آن</li> <li>- تعلق کاربری‌های درشت‌اندازه به ارگان‌های دولتی</li> <li>- مسافت تاریخی و به تبع آن آلودگی‌های زیست‌محیطی</li> </ul>

حاصله از نوار ساحلی بندرعباس این بخش از سواحل جنوب به عنوان بافت فرسوده تلقی می‌گردد. وجود عناصر قدیمی و اجدارزش در این نوار ساحلی، اهمیت آن را دوچندان کرده است. از سویی ساخت و ساز در سواحل تابع قانون حریم ۶۰ متر دریاهاست و هرگونه ساخت و ساز در حاشیه آب‌ها می‌بایست با مجوز رسمی سازمان بنادر و دریانوردی صورت پذیرد. لذا استفاده اختصاصی از ساحل دریای خلیج فارس توسط برخی ارگان‌ها با قانون آزادسازی حریم دریاها مغایرت دارد.

#### 4. Integrated management

از نقاط شمالی یا جنوبی در عین تبعیت از قانون مدیریت یکپارچه مناطق ساحلی موجبات بروز تنوع منظر شهری در عین برخورداری از وحدت اصولی ساخت و ساز در سواحل را فراهم خواهد کرد و سبب خاطره‌انگیزی هر یک از نقاط ساحلی خواهد شد.

#### آسیب‌شناسی بافت فرسوده ساحل بندر عباس

به هنگام ورود هموطنان از سایر جزایر خلیج فارس به شهر ساحلی بندر عباس از سوی دریا، نخستین منظری که پیش چشم مسافران ورودی درون مرزی خودنمایی می‌کند، ظاهری فرسوده است. این سیمای پیر و شکسته گاه متعلق به منازل مسکونی است و گاه مربوط به اماکن مذهبی متروکه. به عبارت دیگر بافت فرسوده ساحل بندر عباس را عمدتاً مالکیت‌های خصوصی مسکونی و ریزدانه تشکیل می‌دهند. البته شماری از ارگان‌های دولتی نیز قسمت‌هایی از ساحل مذکور را در تملک خود دارند و درشت دانه‌های بافت را شامل می‌شوند که این مسأله نیز بر حجم عظیم مشکلات ساحل افزوده است. زیرا آنان غالباً از ساحل همجوار خود به صورت اختصاصی استفاده می‌کنند. گفتنی است معضلات زیست‌محیطی و آلودگی‌های بیشماری نیز در این نوع استفاده‌ها از ساحل بروز خواهد کرد. فقدان نظارت کافی بر نحوه بهره‌برداری از دریاها و نیز عدم رعایت مقتضیات زیست‌محیطی در استفاده خصوصی از ساحل سبب تخریب زیستگاه‌های دریایی و برهم زدن رژیم دریاها شده است. نابسامانی‌های اجتماعی و درگیری‌گروه‌های دخیل در فعالیت‌های عمرانی با بومیان منطقه نیز از جمله رخداد‌های حاکم بر رفتارهای این بخش از شهر می‌باشد.

#### شناخت عوامل آسیب‌رسان به بافت فرسوده ساحلی بندر عباس

در بررسی‌های انجام شده می‌توان مشکلات و معضلات ساحل بندر عباس را به چند دسته عمده تقسیم کرد:

**الف- شیوع فعالیت‌های قاچاق و تبادلات غیررسمی ساحل**

**ب- مقاومت بومیان در مقابل برهم زدن ساختار حاکم بر بافت فرسوده ساحلی**

**ج- دگرگونی منظر کالبدی - ساحلی بافت فرسوده**

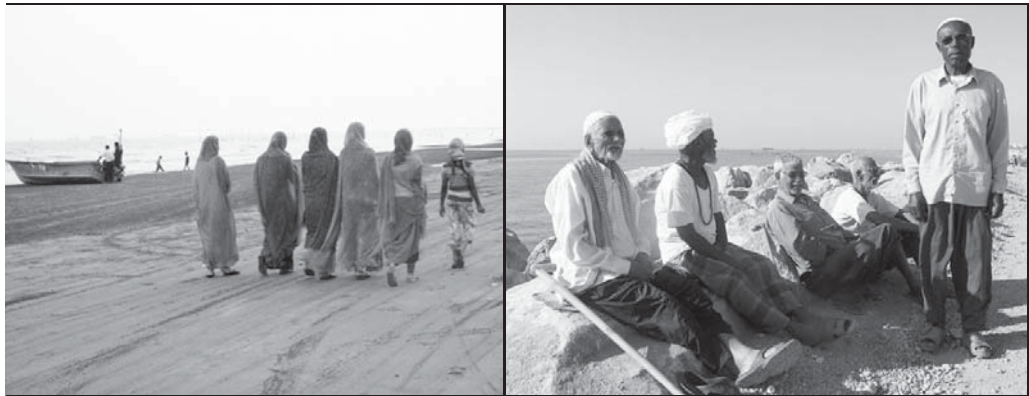
هر یک از عوامل فوق بنا به دلایلی که در زیر ذکر می‌گردد باعث تخریب و تنزیل کیفیت فضایی بافت فرسوده ساحلی خواهند شد:

#### الف- رونق فعالیت‌های قاچاق و تبادلات غیررسمی ساحل

علیرغم احداث خیابان‌های جدید در بافت همجوار بخش تقعر یافته مرکز شهر، حدفاصل خورگورسوزان تا بازار ماهی‌فروشان (بلوار صیادان) و تمایل به تجدد و نوگرایی شهر در این بخش، در سواحل شرقی و غربی شهر که مبادی ورودی و خروجی محسوب شده و به عبارت دیگر دروازه‌های زمینی شهر به سایر شهرهای همجوار را تشکیل می‌دهند، آثاری از نوسازی دیده نمی‌شود. به همین منظور تلاش‌های مسئولین و برنامه‌ریزان شهری در جهت تشویق سرمایه‌گذاری در این نقاط ساحلی بندر عباس شدت یافته است. همجواری باکشورهای همسایه جنوبی خلیج فارس و اشتغال به مشاغل صیادی و دریانوردی در میان بومیان از یک سو و عدم نظارت کافی در منطقه امکان تبادلات غیررسمی و قاچاق کالا و حتی انسان در مرزهای آبی جنوب کشور را افزایش داده است.

#### ب- مقاومت بومیان در مقابل برهم زدن ساختار حاکم بر بافت فرسوده ساحلی

هرگونه تغییر در ساختار کالبدی بافت فرسوده ساحلی سبب صدمه زدن بر فعالیت‌های غیررسمی و قاچاق بومیان خواهد بود. لذا حفظ ساختار فرسوده ساحل از دو دیدگاه برای بومیان حائز اهمیت است. یک دیدگاه همان طور که پیشتر اشاره شد مربوط به اختفا و استتار فعالیت‌های غیررسمی آنهاست و دیدگاه دیگر مربوط به تعلق خاطر بومیان به محیط پیرامون خود و مراکز محلاتی است که در آن رشد و نمو یافته‌اند. ساحل، برای بومیان بندر عباس حکم حیاط خانه‌هایشان را داراست و دریا نمادی از حوض آن حیاط است. ساحل خلیج فارس



تصاویر ۱ و ۲. تعلق خاطر بومیان به ساحل و ایجاد جلوه‌های خاطره‌انگیز؛ ماخذ: نگارندگان، دی ۱۳۸۶ و تفرج گروهی در ساحل بندرعباس به عنوان قلمرو محلی؛ ماخذ: نگارندگان، دی ۱۳۸۶

برای بسیاری از بومیان بندر عباس مقیاس محلی دارد. جلوه‌های خاطره‌انگیز بیشماری از یک‌یک عناصر موجود در سواحل خلیج فارس در ذهن بومیان نقش بسته است. لذا هرگونه تخریب و نوسازی از سوی بومیان فارغ از نوع آن، با مخالفت مواجه خواهد شد. آنان نگران از دست دادن هویت خود و باختن تعلقات خاطرشان هستند. لذا با تمام قوا با تغییرات هر چند مثبت مخالفت خواهند کرد.

### ج- دگرگونی منظر کالبدی ساحلی بافت فرسوده

از آنجاکه بافت شهری بندر عباس در جوار بلافصل دریا قرار دارد و دریا همواره دستخوش تغییرات طبیعی است، لذا فرسایش تدریجی بافت ساحلی گریز ناپذیر می‌باشد.

در نتیجه حفظ ماهیت بکر ساحلی در تمام نقاط بافت همجوار دریا ایده چندان مطلوبی به نظر نمی‌رسد. سازگاری با عوارض مترقبه و غیرمترقبه طبیعی از ضروریات زندگی در جوار دریاست. استفاده از تکنولوژی‌های روز در حفظ و نگهداری بستر ساحل و در عین حال بهره‌مندی از سیستم مدیریت یکپارچه در طراحی نوار ساحلی می‌تواند در حفظ هویت ساحلی و به روز کردن آن مؤثر باشد. پیش‌بینی تمهیدات خاص در حفظ بستر ساحلی و افزایش مقاومت سازه‌های دریایی نیز از راهکارهای سازگار با این محیط طبیعی است. مهم‌ترین مسأله در سازماندهی بافت فرسوده ساحلی پرهیز از بروز سبک‌های متعدد و متضاد و در نتیجه اغتشاش در سیمای ساحل است. لزوماً پیاده

## مدیریت شهری

دو فصلنامه مدیریت شهری  
Urban Management  
شماره ۲۸ پاییز و زمستان ۱۳۹۰  
No.28 Autumn & Winter

■ ۸۷ ■



تصویر ۳. سبک‌های متفاوت و همجواری ناسازگار معماری در ساحل بندرعباس؛ ماخذ: نگارندگان، آذر ۱۳۸۹.

کردن انواع سبک‌های معماری در جدار ساحلی به منزله مدرنیزه کردن آن نیست بلکه پیروی از یک رویه واحد و آرام در جداره‌ها و توجه به خط آسمان ساحل و رعایت نقاط عطف معدود و نشانه‌ها در نوار ساحلی به خوانایی هر چه بیشتر آن کمک خواهد کرد. در فرآیند سازماندهی این بافت فرسوده عنایت به اینکه اصلی‌ترین هسته هویتی شهر بندر عباس و جود دریاست و دریا قبل از شهر متولد شده است، ضروری می‌باشد. لذا تعلق دریا به کلیه شهروندان، این حق را بر آنان مسلم می‌دارد که در همه نقاط شهر و در هر بازه زمانی از سال حضور دریا را در جوار خود حس کنند. لذا حفظ انبساط بصری و کریدورهای دید در بافت شهری از یک سو و حفظ کریدورهای باد و ادراک رایحه دریا از سوی دیگر، القاء حس ساحلی بودن شهر را دوچندان می‌نماید.

#### بررسی تحلیل محلات و بافت فرسوده ساحل بندر عباس بر اساس جدول SWOT

مطابق بررسی‌های آسیب‌شناسانه فوق، نقاط قوت وضعیت بیشماری در ساحل فرسوده بندر عباس به چشم می‌خورد که ارزیابی دقیق و تحلیل‌گرانه امکانات و محدودیت‌های آن راهکارهای مؤثری در راستای سازماندهی بافت فرسوده بندر عباس در اختیار قرار خواهد داد. این نحوه شناخت در راستای استفاده بهینه از قوت‌ها در چهارچوب فرصت‌ها و تقلیل ضعف‌ها در حوزه تهدیدها و به کار بستن فرصت‌ها با عنایت به امکانات و محدودیت‌های منطقه بسیار مفید و مؤثر خواهد بود. ذیلاً به معرفی سیستماتیک نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید بر اساس جدول SWOT می‌پردازیم.

#### معرفی معیارهای کمی و کیفی در سازماندهی بافت‌های شهری

به منظور دستیابی به استراتژی‌های کلان و صحیح در سازماندهی بافت فرسوده ساحلی بندر عباس معرفی چند اصل و معیار اساسی ضروری است؛ ذیلاً به معرفی معیارهای مذکور می‌پردازیم:

#### تنوع و گوناگونی فضایی

شکل‌گیری محلات قدیمی در بافت‌های فرسوده شهری به نوعی متشکل از انواع حوزه‌های عملکردی - فضایی بوده است. اماگاه در سازماندهی بافت‌ها ایده زون‌بندی فعالیت‌ها و کاربری‌ها مطرح است که نتیجه مطلوبی در بر نداشته و به ایزوله شدن فعالیت‌ها و کم رونقی تعاملات شهری منجر شده است. اختلاط حوزه‌های عملکردی شیوه‌ای دیگر از سازماندهی بافت‌های فرسوده شهری است که بر میزان و حجم تعاملات اجتماعی مؤثر است و سبب پویایی فضایی می‌شود.

#### توزیع متعادل گره‌های فعالیتی

توزیع متعادل کاربری‌ها در ایده سازماندهی چند مرکزی رخ می‌دهد و برخلاف ایده تک مرکزی، در این روش فعالیت‌های جدید در اطراف گره‌های موجود مکان‌یابی شده و ساختمان‌های اطراف مرکز، تقویت و ارزش‌گذاری می‌شوند و ارتباط قوی‌تری بین مراکز ثانویه و خطوط حمل و نقل عمومی ایجاد می‌شود.

#### پیوستگی ساختاری

این معیار بر سازماندهی فضاهای جداکننده، فضاهای حائل و فضاهای اتصال دهنده ساختمان‌ها تمرکز دارد مثل خیابان‌ها، شبکه معابر و میادین. همچنین در پی تقویت نقاط اصلی و ثانویه شهر می‌باشد. در این معیار، توسعه شهر در نزدیکی گره‌های ارتباطی و سرویس‌های حمل و نقل عمومی رخ داده و شبکه سبز میان فضاها به عنوان ریه تنفسی عمل می‌کند و انسجام در بافت و ساختاردهی به فرم شهر را سبب می‌شود.

#### انسجام کالبدی - فضایی

هر بخشی از ساحل می‌بایست در ارتباط منسجمی باکل ساحل باشد و در عین حال ویژگی‌های خاص خود را حفظ کند. علاوه بر آن فرم ساحل می‌بایست از دیدگاه همگنبودن یا عدم تجانس بین دو حوزه ساحلی بررسی گردد. عوامل طبیعی مثل توپوگرافی، مسیر رودخانه و لبه دریا و بافت شهری همجوار در شکل‌گیری سواحل و فضاهای مصنوع آنها مؤثر است. از یک نگاه کلی‌تر،



تحلیل محلات و بافت فرسوده ساحل بندر عباس		
<b>فرصت‌ها</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- امکان خلق تفرجگاه ساحلی در ساحل شرقی به دلیل دامنه پایین جزر و مد ساحلی</li> <li>- امکان استفاده از طبیعت بکر ساحلی در محله سورو</li> <li>- امکان تبادلات فعال تجاری در مرکز شهر</li> <li>- امکان نوسازی و رفع فرسودگی از بافت ساحلی</li> <li>- ایجاد محور پیاده سبز در مقیاس محله و همسایگی</li> <li>- امکان سازماندهی و آرام‌سازی جداره‌های شهری</li> <li>- امکان تغییر کاربری اراضی بایر به تفرجگاهی</li> </ul>	<b>نقاط قوت</b>
<b>تهدیدها</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- فقدان نظارت کافی بر تردها</li> <li>- تبادل قاچاق کالا و انسان</li> <li>- عدم رعایت قانون آزادسازی حریم دریاها</li> <li>- مقاومت بومیان در مقابل تغییرات ساختاری، عملکردی و فرآیندی در ساحل</li> <li>- ساخت و سازهای بی‌ضابطه در ساحل</li> <li>- فقدان طرح مدیریت یکپارچه سازماندهی ساحل</li> <li>- عدم هماهنگی میان مسئولین و برنامه‌ریزان شهری</li> <li>- معضلات ترافیکی و به تبع آن آلودگی‌های زیست‌محیطی</li> </ul>	<b>نقاط ضعف</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ساحل به عنوان دروازه‌های ارتباطات برون مرزی</li> <li>- وجود بازارهای محلی و دست‌فروشان</li> <li>- وجود تشکل‌های جمعی و گروهی در ساحل</li> <li>- ارتباط ذهنی و تعلق خاطر شهروندان با دریا</li> <li>- دسترسی‌های ارگانیک به بافت‌های قدیمی</li> <li>- گسترش خطی شهر به موازات ساحل</li> <li>- وجود کریدورهای بصری عمود به دریا (ساحل نفوذپذیر)</li> <li>- وجود دو دامنه متفاوت جزر و مد در ساحل غربی و شرقی</li> <li>- عمق کم و دامنه پایین جزر و مد در ساحل شرقی</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- آشفته‌گی بصری جداره‌ها</li> <li>- وجود آلودگی‌های صوتی و زیست‌محیطی</li> <li>- فرسودگی نسبی اسکله‌های مسافری</li> <li>- فقدان عرصه عمومی کافی در نوار ساحلی</li> <li>- فقدان دسترسی یکپارچه و مناسب ساحلی</li> <li>- وجود کاربری‌های ریزدانه و خصوصی در بافت ساحلی</li> <li>- وجود جداره‌های قدیمی و فرسوده</li> <li>- تشتت سبک‌ها در نوسازی جداره‌های ساحلی</li> <li>- تعلق کاربری‌های درشت‌دانه به ارگان‌های دولتی</li> <li>- عمق زیاد و دامنه بالای جزر و مد در ساحل غربی</li> </ul>	

انسجام کالبدی - فضایی در سطح رابطه ساحل با استخوان‌بندی کل شهر نیز مطرح است. انسجام یا ادغام کالبدی - فضایی در ساحل سبب پویایی در سطح ساحلی خواهد بود.

اولویت عرصه‌های همگانی فضاهای ساحلی با توجه به ماهیت همگانی بودن سواحل دریاها در زمره فضاهای عمومی بوده و به همراه شبکه تجهیزاتی که در خود جای داده‌اند متناسب با فرم شهری ساختار می‌یابند. کیفیت فضاهای عمومی ساحل

می‌تواند کیفیت پیوندهای اجتماعی را متأثر کند. به عبارت دیگر کیفیت مناسب فضاهای عمومی ساحل سبب توسعه شبکه اجتماعی شهر خواهد بود. در مقابل بی‌کیفیتی فضاهای ساحلی، پویایی اجتماعی و جذابیت ساحل را تنزل می‌دهد. لذا سازماندهی بافت‌های ساحلی می‌بایست در صدر اولویت‌های توسعه شهرهای ساحلی قرار گیرد. ارتقای ارزش کیفی فضاهای عمومی به روش‌های مختلف نظیر ارتقای زیبایی، ایمنی، راحتی و آرامش عمومی امکان‌پذیر است. رونق دوباره فضاهای عمومی ساحل به طور همزمان اهداف اجتماعی و اکولوژیکی را نیز در بر خواهد داشت. فضاهای عمومی ساحل به مثابه ستون فقرات شهر، امکانات زیادی برای مفصل‌بندی و ترکیب بافت شهری و نیز ساحلی به روش منسجم و پیوسته را دارا می‌باشد.

**تعیین استراتژی‌های کلان در سازماندهی بافت‌های فرسوده ساحل بندرعباس بر اساس معیارهای کمی و کیفی**

- رونق بخشی به تعاملات اجتماعی و ارتقای مطلوبیت فضایی در نوار ساحلی؛

- سازماندهی بر اساس ایده چند مرکزی و توزیع متعادل کاربری‌ها در طول ساحل؛

- پیوستگی در شبکه‌های دسترسی و رشد توسعه در طول نوار ساحلی؛

- احیای هویت ساحلی و رعایت قانون آزادسازی حریم دریاها؛ و

- عدم استفاده اختصاصی از ساحل و قبول تعلق دریا به عموم شهروندان.

#### تعیین راهبردها و اقدامات اجرایی متناسب با معیارهای سازماندهی

معیار	راهکار	اقدام اجرایی (راهبرد)
تنوع فضایی یا گوناگونی	- چیدمان کاربری‌های متنوع و سازگار در طول نوار ساحلی در جوار یکدیگر	- پیش‌بینی مجتمع‌های چند عملکردی در ساخت و ساز بلند مرتبه‌ها (مسکونی، تجاری، خدماتی)
توزیع متعادل گروه‌های فعالیتی	- توزیع هسته‌های فعالیتی با ایده چند مرکزی در نوار ساحلی	- مکان‌یابی پارک زون شرقی در منتهی‌الیه شرق ساحل و اسکله قدیم شیلات در تقعر مرکزی ساحل و مرکز تجارت جهانی در سمت غربی ساحل
پیوستگی ساختاری	- پیش‌بینی شبکه منسجم دسترسی ساحلی در پیوستگی ساختاری با شبکه دسترسی شهری	- احداث اولویت‌های اول و دوم و سوم بلوار ساحلی بندر عباس از غرب به شرق و در امتداد ساحل و به صورت سراسری
انسجام کالبدی - فضایی	- حفظ سیمای شهری خوانا و زیبا در خط آسمان شهر - حفظ کریدورهای بصری و باد - تأمین شبکه دسترسی ساحلی منسجم و پیوسته با شبکه دسترسی شهری - ایجاد تقاهم و تجانس در کاربری‌های همجوار - پرهیز از ایجاد تعارض و تراکم در کاربری‌های همجوار	- ایجاد محدودیت‌های ارتفاعی در ضوابط ساخت و ساز بلند مرتبه‌ها - ممنوعیت ساخت و ساز در حوزه دید نشانه‌ها و نقاط عطف شهری - تشویق به تجمیع پلاک‌ها و کاربری‌های ریزدانه در بافت فرسوده - تعریف عملکرد متناسب میان فضای باز پیرامونی در بلوک‌های بلند مرتبه
اولویت عرصه‌های همگانی	- تقویت پیوندهای اجتماعی مردم با دریا - حفظ آرامش ساحلی - حفظ ارتباطات بصری فیزیکی و ذهنی شهروندان با دریا	- اعطای اولویت حرکت در ساحل به پیاده و سواره کندرو - تخصیص جوار بلافضل دریا به کاربری‌های عمومی - آرام‌سازی و شفاف‌سازی جداره‌های ساحلی و پرهیز از ایجاد دیوارهای صلب و نفوذناپذیر در ساحل دریا

**الزامات اساسی در تهیه طرح سازماندهی یکپارچه بافت‌های فرسوده ساحلی بندر عباس**

- اطلاع و اشراف کافی از طرح‌های فرادست، موضوعی و موضعی مرتبط با بافت ساحلی بندر عباس؛

- توجه به تمایلات مردمی و نیازسنجی از شهروندان و مسافران ساحلی؛

- بررسی میزان اثرپذیری زیست‌محیطی، اجتماعی - فرهنگی و اقتصادی در نتیجه تغییرات کالبدی ساحل؛

- سنجش حوزه مداخله فعالیت‌ها در حوزه‌های ساختاری - عملکردی و فرآیندی در سازماندهی ساحل.

ضابطه‌مندی در برنامه‌ریزی‌های ساحلی منجر شده است. به عبارتی می‌توان گفت معرفی معضلات موضوعی ساحل می‌تواند در پیش‌بینی راهکارهای مقتضی در تدوین طرح‌های بالادست مؤثر افتد. هماهنگی و انسجام ساختار مدیریت و سازماندهی سواحل و بافت‌های فرسوده در انسجام کالبدی و یکپارچگی بصری نقش بسزایی دارد و در نتیجه معرفی شایسته‌تری از فرهنگ و تمدن کهن ایران در عرصه‌های بین‌المللی راه‌دنبال خواهد داشت.

### نتیجه‌گیری و جمع‌بندی

بافت ساحلی بندرعباس در زمره قدیمی‌ترین سکونتگاه‌های شهری ایران است. این بافت درگذر زمان و به دلیل شرایط جغرافیایی و مجاورت با بافت سیال دریا به عنوان بافت فرسوده تلقی می‌گردد. لذا نوسازی<sup>۷</sup> و بهسازی<sup>۸</sup> این بافت با عنایت به اینکه سواحل کشور به عنوان پیشانی ارتباطات برون مرزی کشورند، از اهمیت بسزایی برخوردار است. لیکن تعلقات خاطر بومیان به ساحل و دریا و بستگی شدید هویت آنان و محیط زندگی‌شان به این عنصر طبیعی نباید در فرآیند نوسازی و بهسازی بافت مورد تهاجم قرار بگیرد. آنان با تمام وجود با هرگونه تغییر ساختاری در کالبد بافت مسکونی خود مبارزه می‌کنند. از سویی حکمرانی بی‌حد و حصر آنان به ساحل و پیوند ناگسستنی میان محیط کار و زندگی آنها در گذر زمان بروز ناامنی و فعالیت‌های غیررسمی را افزایش داده است. مقابله با هرگونه اغتشاش و هرج و مرج در مرزهای کشور اعم از خودجوش و غیرخودش می‌تواند راهکار ساختاری داشته باشد و بر عهده مسئولان و برنامه‌ریزان و طراحان شهری قرار گیرد. لذا سازماندهی بافت فرسوده ساحلی بندر عباس نیز نیازمند مدیریت است. لیکن مدیریت بخشی و جزء در هر یک از حوزه‌ها، از یک سوتشتت و پراکندگی سبک‌های طراحی و اغتشاشات بصری را سبب گشته و از سوی دیگر در لایه‌های مدیریتی به فقدان سازماندهی یکپارچه<sup>۹</sup> و عدم

### منابع و کتاب‌شناسی

۱. دانشپور، سید عبدالهادی و سپهری مقدم، منصور و چرخ‌چیان، مریم (۱۳۸۸) تبیین مدل «دلبستگی به مکان» و بررسی عناصر و ابعاد مختلف آن، معماری و شهرسازی، هنرهای زیبا، شماره ۲۸.
۲. پورجعفر، محمدرضا و صادقی، علیرضا (۱۳۸۸) **خوانش تأثیر ساماندهی محورهای بصری بر ارتقاء کیفیت محیط فضاهای عمومی شهری**، نشریه علمی - پژوهشی مدیریت شهری و روستایی، شماره ۲۴.
۳. مهندسین مشاور شارمند (۱۳۸۸) طرح جامع بندر عباس.
۴. تیبالدز، فرانسیس (۱۳۸۵) **شهرهای انسان محور**، ترجمه لقابی و جدلی، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
۵. خسرو خاور، فرهاد (۱۳۸۳) **شهرها و خاطره جمعی**، مجله رایانه، معماری و ساختمان، شماره سوم، پاییز.
۶. شوای، فرانسوز (۱۳۷۵) **شهرسازی، تحلیلات واقعیات**، ترجمه سید محسن حبیبی، دانشگاه تهران، تهران.
۷. فلامکی، منصور (۱۳۷۵) **باززنده‌سازی بناها و شهرهای تاریخ**، چاپ سوم، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
۸. حبیبی، سید محسن، مقصودی، ملیحه (۱۳۸۱) **مرمت شهری**، چاپ اول، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
۹. حبیبی، سید محسن (۱۳۷۸) **فضاهای شهری، حیات**



7. Renovation  
8. Rehabilitation  
9. Integrated Improvement.

واقعی و خاطره‌های جمعی، مجله صفا، سال نهم، شماره ۲۸، تهران، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی.

10. Carmona, Mathew, (2006), Public Places, Urban Spaces, Architectural Press, Elsevier, Oxford

11. Carmona, Mathew, (2003), Designing Cities, J.Moudon, Anne, A Catholic approach to organizing what urban designer should know, issue, Blackwell publishing, Australasia.

12. R.Cuthbert, Alexander (2006), the form of cities, Blackwell publishing.

13. International Technical cooperation center (ITCC.):

14. Urban Development and Urban Renewal' an Edited Selection of Papers presented at the Fifth World Congress of Engineers and Architecture, London, Godwin, 1981.

مدیریت شهری

دو فصلنامه مدیریت شهری  
Urban Management

شماره ۲۸ پاییز و زمستان ۱۳۹۰  
No.28 Autumn & Winter