

اجتماعات محصور دروازه‌دار: مسائل و راهکارها، نمونه‌موردی: اجتماع محصور دریاکنار*

سارا کلانتری** - مجتبی رفیعیان*** - عارف آقاصفری**** - حسین کلانتری*****

تاریخ دریافت: ۹۱/۰۲/۲۳

تاریخ پذیرش نهایی: ۹۲/۰۹/۲۰

چکیده

اجتماعات محصور را می‌توان فضاهای سکونتی دانست که حصارها و دروازه‌هایی، دسترسی غیرساکنان به آن‌ها را محدود می‌کند. این اجتماعات اگر چه با هدف دستیابی به امنیت، ایمنی، حریم خصوصی، تشخیص و سبک خاص زندگی به وجود می‌آیند، اما در دیدی جامع‌نگرتر معلول جهانی شدن شیوه زندگی، مشکلات اجتماعی، جرم و بی‌نظمی عمومی هستند. از دهه ۱۹۷۰ تاکنون، دنیا شاهد شکل‌گیری هر چه گسترده‌تر اجتماعات محصور در کشورهای کمتر و بیشتر توسعه‌یافته است. در ایران نیز این اجتماعات از دهه ۱۳۴۰ و در ناحیه ساحلی دریای مازندران به علت گرایش ساکنین مرفه تهران به سکونت موقت در نواحی خوش آب و هوای شمال کشور به وجود آمدند و به سرعت ازدیاد یافتند. محصور بودن این اجتماع، نوعی جدایی فضایی میان ساکنین این اجتماعات و ساکنین اطراف پدید آورده است. علاوه بر این محصور شدن، تغییراتی را در زمینه قیمت زمین و سوداگری املاک پدید آورده و همچنین منجر به ایجاد و ساخت اجتماعات محصور بسیاری در اطراف این اجتماع محصور شده است. از این‌رو، محیط برنامه‌ریزی شامل محیط درونی این اجتماعات و محیط بیرونی آن‌ها بوده است. بررسی این محیط دوگانه، فن و روشی را می‌طلبد که جامع بوده و قابلیت تحلیل محیط درونی و بیرونی را به‌طور همزمان دارا باشد. از این‌رو در این مقاله از مدل بهبودیافته سوات برای بررسی استفاده شده است. از مهم‌ترین راهبردهای این مقاله می‌توان به بازنگری در ضوابط و مقررات مرتبط با محصور شدن به عنوان یکی از اشکال توسعه سکونتگاه‌ها، حذف عاملین متعدد تصمیم‌گیری و ایجاد یک نهاد متمرکز در امور اجتماعات محصور، استفاده از پتانسیل‌های فضایی موجود برای برقراری ارتباط میان ساکنان درونی و پیرامونی و توقف توسعه قارچ‌گونه و خارج از کنترل اجتماعات محصور با جهت‌دهی به تمایلات سرمایه‌گذاری در محدوده اشاره کرد.

واژگان کلیدی: اجتماعات محصور، جدایی اجتماعی، جدایی فضایی، مدل سوات بهبودیافته، راهبرد.

* این مقاله برگرفته از بخشی از رساله دکتری نویسنده اول با عنوان «تبیین نقش اجتماعات محصور در سازمان‌یابی فضایی شهر تهران» با راهنمایی آقایان دکتر مجتبی رفیعیان، دکتر عارف آقاصفری و مشاوره آقای دکتر حسین کلانتری در پژوهشکده فرهنگ، هنر و معماری جهاد دانشگاهی می‌باشد.

** دانشجوی دکتری شهرسازی، پژوهشگر فرهنگ هنر و معماری جهاد دانشگاهی، تهران، ایران.

*** دانشیار گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران (نویسنده مسئول).

**** استادیار پژوهش جهاد دانشگاهی، عضو گروه پژوهشی برنامه‌ریزی شهری، تهران، ایران.

***** دانشیار پژوهشکده فرهنگ، هنر و معماری، جهاد دانشگاهی، تهران، ایران.

Email: rafiei_m@modares.ac.ir

مقدمه

تاریخ پیدایش اجتماعات محصور شاید به تاریخ سکونت بشر و شکل‌گیری اجتماعات بشری باز می‌گردد. ایجاد حصار و دیوار در پیرامون فضاهای سکونتی از دیرباز در نواحی سکونتی رایج بوده است. اما رشد اجتماعات محصور با تعریف امروزی از دهه ۱۹۷۰ به بعد در اکثر نقاط جهان بسیار محسوس بوده است. استان مازندران از دیرباز به عنوان یکی از قطب‌های اصلی گردشگری و طبیعت‌گردی در سطح کشور مطرح بوده است. به همین دلیل شاهد شکل‌گیری اجتماعات محصور تفریحی به عنوان مسکن دوم در ناحیه ساحلی این استان شده است. به طوری که در سال‌های اخیر، رشد بی‌قاعده اجتماعات محصور در ناحیه ساحلی دیده شده است. مسأله این مقاله از آنجا ناشی می‌شود که اجتماعات محصور به‌عنوان نوع ویژه‌ای از توسعه شهری مطرح هستند که برنامه‌ریزی بر مبنای ویژگی‌ها، خصوصیات، ضروریات خاص خود را می‌طلبند. در صورتی که این نوع از اجتماعات در فرآیند برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای همواره نادیده انگاشته شده‌اند. اجتماع محصور دریاکنار به‌عنوان نمونه موردی انتخاب شده در دهه ۱۳۴۰ احداث و بدون تکمیل خدمات رفاه عمومی به بهره‌برداری رسید. وجود خلاءهای قانونی بسیار و جذابیت سکونت در این اجتماع محصور منجر به شکل‌گیری مشکلات بسیاری برای این مجموعه شده است؛ از طرفی عدم وجود مدیریت مستقل بر مشکلات آن افزوده است.

هدف از بررسی این پژوهش کمک به شناخت اجتماع محصور دریاکنار و درک چگونگی ارتباط میان این اجتماع و محیط پیرامونی آن برای تشخیص مشکلات آن است تا با به‌کارگیری فرآیندی درست برای برنامه‌ریزی برای رفع مشکلات این اجتماع محصور بتوان گام برداشت. این پژوهش یک پژوهش توصیفی-تحلیلی از نوع مطالعه موردی است که برای دستیابی به اطلاعات وضع موجود از پرسشنامه برای ساکنان و عاملین تصمیم‌گیری استفاده شده، عملکرد و وضعیت اجتماعات محصور دریاکنار در ناحیه ساحلی استان مازندران مورد بررسی قرار گرفته و سپس در مراحل بعدی پژوهش، جهت ارزیابی مشکلات اجتماعات محصور دریاکنار و ارائه راهبردهای مناسب، از مدل بهبود یافته سوات بهره برده شده است. استفاده از این مدل بدین سبب انتخاب شده که تلاقی مشکلات درونی و بیرونی به درستی تبیین شده و با بازتعریف و ارتقاء روابط حاکم میان متغیرهای درونی و بیرونی تعامل مناسبی میان ابعاد گوناگون مسأله برقرار شده و راهبردهای تلفیقی مناسبی اندیشیده شود.

۱. مفاهیم و اصول نظری

۱-۱- مفهوم اجتماعات محصور

اجتماعات محصور نوعی از توسعه مسکونی هستند که از دهه‌های اخیر پدیده‌ای جهانی به شمار می‌روند. این نوع از توسعه یکی از موضوعات بسیار مورد مناقشه در زمینه توسعه شهری به‌شمار می‌رود و توافق عمومی بر مفهوم اصلی و نوع شناسی آن وجود ندارد (Landman & Ntombela, 2010, p. 12). با در نظر گرفتن این موضوع که این اجتماعات در نقاط مختلف دنیا به شکل‌های مختلفی ظاهر شده‌اند، دست نیافتن به یک توافق همه‌جانبه امری طبیعی جلوه می‌کند.^۱ این پدیده در ساده‌ترین تعریف ممکن نوعی از اشکال سکونت است که خصوصی شده و منحصرأ توسط گروه خاصی مورد استفاده قرار می‌گیرد. با این زمینه مفهومی، با توجه به این که اصطلاح اجتماعات محصور، جامع‌تر از سایر اصطلاحات معرفی شده به نظر می‌رسد، در این پژوهش به کار گرفته شده و برای اشاره به این مفهوم استفاده می‌شود.

۱-۲- سابقه و پیشینه اجتماعات محصور در جهان

تاریخچه پیدایش این اجتماعات در جهان از کشوری به کشور دیگر متفاوت است. بر اساس شواهد و یافته‌ها سکونتگاه‌های نخستین انسانی در کنار رود نیل برای مقابله با خطرات احتمالی محصور بوده‌اند. قلمروهای نخستین انسانی در بین‌النهرین با دیوارهایشان شناخته می‌شدند و بسیاری از شهرهای یونان و شهرهای کهن چون رم، لندن، پاریس توسط دیوارهای دفاعی و دروازه‌ها در اطراف خود محصور بودند (Morris, 1994). تحولات این نوع از اجتماعات از آن زمان تا دهه ۱۹۷۰ در کشورهای مختلف متفاوت بوده است اما می‌توان گفت در طول دهه ۱۹۷۰ و ۱۹۸۰ این اجتماعات تقریباً در تمامی نقاط جهان فراگیر شده و بسیاری از کشورها این نوع از توسعه شهری را تجربه کرده‌اند.^۲

۱-۳- ریشه‌های شکل‌گیری اجتماعات محصور

در مطالعات انجام شده، انگیزه‌های اصلی سکونت در این اجتماعات را ترس از جرم و دستیابی به امنیت عنوان کرده‌اند (Low, 2003; Low, et al. 2012). شاید به همین دلیل است که بسیاری ریشه‌های اجتماعات محصور در ایالات متحده را زاینده تحولات حومه نشینی دانسته‌اند (Vesselinov & Le Goix, 2012, p. 205). در مطالعه دیگری، ادگو و همکارش در سال ۲۰۱۱ به بررسی ترجیحات مردم برای سکونت در اجتماعات محصور

پرداخته‌اند. آن‌ها بیان می‌کنند که ساکنان جدید در اجتماعات محصور عمدتاً برای تأمین نیاز به مسکن به آن وارد شده‌اند، در حالی که ساکنان قدیمی‌تر به دلیل رفع نیاز به خودشکوفایی در این اجتماعات همچنان سکونت دارند (EDGÜ & CİMSİT, 2011, p. 170). دستیابی به امنیت، ایمنی، حریم خصوصی، تشخص و سبک خاص زندگی از دیگر عواملی بوده است که در بسیاری از پژوهش‌ها اشاره شده است. از طرفی مطالعاتی نشان داده جایگاه مستحکم برنامه‌ریزی عمومی، اهمیت زیاد فضاهای عمومی به‌عنوان ارزش‌های فرهنگی، پذیرش بالای قوانین عمومی عواملی هستند که رشد اجتماعات محصور در کشورهای همچون فرانسه و آلمان را با کندی روبه‌رو کرده‌اند (Rohrbach, 2012, p. 31).

۴-۱- مسائل و مشکلات ناشی از اجتماعات محصور

در حرکت به سوی نظم اجتماعی یکپارچه و پذیرفته شده، ساکنان اجتماعات محصور که به دنبال اجتماعی با سبک زندگی همگن هستند خود را از فرآیندهای گسترده زندگی مدنی جدا می‌کنند. جیوکس اجتماعات محصور را به عنوان نماد پراکندگی شهری می‌داند که در نهایت منجر به جدایی اجتماعی نیز می‌شوند (Le Goix, 2005). در تأیید این موضوع، مطالعاتی تجربی در شیلی نشان می‌دهد اجتماعات محصور منجر به افزایش جدایی اجتماعی شده‌اند (Rohrbach, 2012, p. 45). رویتمن در مطالعات خود در آرژانتین اجتماعات محصور را در ارتباط با جدایی گروه‌های اجتماعی می‌داند و به گروهی اشاره دارد که به‌وسیله رویه‌های اجتماعی، ارزش‌ها، قدرت، علایق و ادراکات خود را از سایر شهر و یا سایر گروه‌های اجتماعی جدا می‌کنند (Roitman, 2008, p. 39). به غیر از جدایی اجتماعی، یکی از مهم‌ترین مسائلی که به اجتماعات محصور نسبت داده می‌شود، رشد قارچ‌گونه این اجتماعات است. تکثیر این اجتماعات را بسیاری از افراد به عنوان یکی از دلایل از بین رفتن فضاهای طبیعی در حومه‌ها دانسته‌اند.

یکی دیگر از تغییرات ایجاد شده در اجتماعات محصور، بالا رفتن ارزش زمین پس از محصور شدن است (Blakely & Snyder, 1997; Atkinson et al. 2004; Bible & Hsieh, 2001; LaCour-Little & Malpezzi, 2001; Mittelstead, 2003). این تغییر اگرچه برای ساکنان اجتماعات محصور مطلوب و خوشایند ارزیابی می‌شود، اما به دلیل کاهش ارزش املاک ناحیه پیرامونی و یا عدم رشد برابر قیمت زمین برای ساکنان پیرامونی تبعاتی را در پی داشته است. اجتماعات محصور با مدیریت درونی و خصوصی خود بر ساختار مدیریت شهری در ناحیه نیز اثرگذار خواهد بود. مدیریت خصوصی اجتماعات محصور وظایف مدیریت شهری را به عهده خواهد گرفت و بسیاری معتقدند این انتقال مسئولیت موجب تضعیف مدیریت محلی می‌شود (Luymes, 1997; Atkinson & Flint, 2004; Webster, 2002). البته اجتماعات محصور نظریه پردازان موافق بسیاری نیز در سراسر جهان داشته‌اند. به‌طور مثال چارمس در سال ۲۰۰۵ بر این باور است تأکید بر اجتماعات محصور به عنوان حصارهای کالبدی خیلی منصفانه نیست چرا که بسیاری از توسعه‌های خصوصی وجود دارند؛ مثل مراکز خرید، پارک‌های تفریحی و غیره که می‌توانند به‌عنوان موانعی در شهر محسوب شوند (Rohrbach, 2012, p. 42). خلاصه مسائل و مشکلات ذکر شده در جدول ۱ گنجانده شده است.

جدول ۱: مسائل و مشکلات ناشی از ایجاد اجتماعات محصور

مشکلات	زمینه‌های اثرگذاری
جدایی اجتماعی میان ساکنان درون و پیرامون اجتماع محصور	اجتماعی
بالا بردن هزینه‌های زندگی برای ساکنان اجتماع محصور کاهش ارزش املاک اطراف اجتماع محصور	اقتصادی
ایجاد جدایی فضایی- کالبدی و دامن زدن به پراکندگی در شهر رشد قارچ‌گونه اجتماعات محصور در یک ناحیه تخریب منابع طبیعی به دلیل تمایل به قرارگیری در حومه‌های خوش آب و هوای شهرها	کالبدی- فضایی
تضعیف جایگاه نهادهای مدیریت محلی	ساختار تصمیم‌گیری

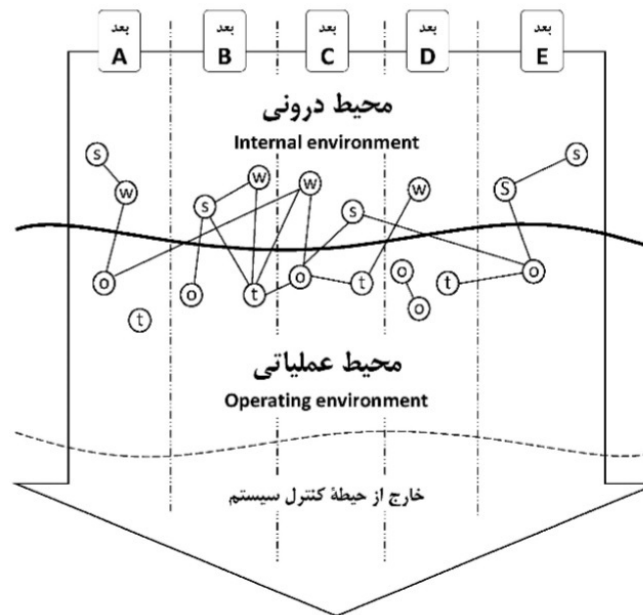
۲. روش شناسی

۲-۱- معرفی ویژگی‌های سوات بهبود یافته

در پی نارسایی‌ها و گاهی ناکارآمدی مدل سوات محققان این رشته به تأمل در این شیوه پرداخته و راه‌حلی برای اصلاح و تکمیل آن داده‌اند. برای اصلاح این مدل، محققان آن را با سایر تکنیک‌ها به‌ویژه تکنیک تصمیم‌گیری چند معیاره ترکیب و تلفیق کردند (Kurttila et al., 2000). از سویی دیگر در کنار تلفیق آن با مدل تصمیم‌گیری چند معیاره، منطق فازی نیز توانسته در تبدیل مدل سوات بهبود یافته، چارچوبی مفید و مؤثر برای تحلیل مسائل شهری به شیوه راهبردی فراهم کند (Khorshid & Ranjbar, 2010, p. 37).

مدل سوات بهبود یافته مدلی است که با واکاوی مدل اولیه سوات و ارتقاء روابط حاکم بر متغیرهای آن و بازتعریف ارتباط بین قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدها و نیز با در نظر گرفتن تعامل میان ابعاد گوناگون محقق خواهد شد. در مدل پیشنهادی محیط سیستم به سه قسمت (۱) محیط درونی؛ (۲) محیط عملیاتی؛ (۳) محیط خارج از کنترل سیستم تفکیک شده است که اجتماع آن‌ها محیط برنامه‌ریزی خواهد بود. با این تعاریف محیط درونی بخشی از محیط شهری است که امکانات و محدودیت‌ها در آن به فعلیت رسیده‌اند و محیط عملیاتی شامل آن دسته از امکانات و محدودیت‌هایی است که قابلیت تأثیرگذاری بر محیط درونی را داشته، اما هنوز به فعلیت نرسیده‌اند (Akbari et al., 2015, pp. 88-89).

شکل ۱: مدلی جهت نمایش محیط‌های یک سیستم در ارتباط با ابعاد مختلف یک موضوع



(Akbari et al., 2015, p. 29)

در روند کنونی این تکنیک سه مرحله مشهود است:

مرحله اول: سنجش نقاط قوت و ضعف

مرحله دوم: سنجش نقاط فرصت و تهدید

مرحله سوم: توجه به تعامل و هماهنگ‌سازی این دو دسته متغیر داخلی و خارجی (Akbari et al., 2015, p. 9).

در مدل جامع پیشنهادی، راهبردهای داخلی SW مبتنی بر بهره‌گیری از قوت‌ها برای پوشش ضعف‌ها یا کاهش ضعف‌ها و راهبردهای خارجی OT مبتنی بر بهره‌گیری از فرصت‌ها برای پوشش تهدیدها و یا کاهش آن‌ها ارائه خواهند شد. از طرف دیگر، برخلاف مدل اصلی SWOT در مدل پیشنهادی تعامل بین ابعاد نیز مدنظر قرار می‌گیرد، به‌طوری‌که می‌توان شش راهبرد SW, OT, SO, WO, WT, ST را به‌عنوان راهبردهای تعاملی مطرح کرد. نکته دیگر وجود راهبردهای داخلی، SS و راهبردهای خارجی OO, TT است که این دسته از راهبردها نیز به دو صورت تعاملی و غیرتعاملی ظاهر می‌شوند.

شکل ۳: قالب و ساختار جدول SWOT در مدل پیشنهادی

محیط درونی Internal environment	بعد A		بعد B		بعد C		بعد D		بعد E		راهنمای تک بعدی خارجی راهنمای چند بعدی داخلی (عاملی) خارجی
	قوت		ضعف		قوت		ضعف		قوت		
	S	W	S	W	S	W	W	S ₁	S ₂		
بعد A	o	aa	ab	ac	ad	ae					
بعد B	o	ba	bb	bc	bd	be					
بعد C	o	ca	cb	cc	cd	ce					
بعد D	o ₁	da	db	dc	dd	de					
بعد E	o	ea	eb	ec	ed	ee					
راهنمای تک بعدی داخلی											
راهنمای چند بعدی داخلی (عاملی) داخلی											

(Akbari et al., 2015, p. 92)

شکل ۴: انواع راهبردها در مدل پیشنهادی

محیط درونی Internal environment	بعد B		بعد C		راهنمای تک بعدی خارجی راهنمای چند بعدی داخلی (عاملی) خارجی	
	قوت		ضعف			
	S	W	S	W		
بعد B	o	so	wo	so	wo	ot,tt,oo
بعد C	o	cs	cw	cs	cw	ot,tt,oo
راهنمای تک بعدی داخلی						
راهنمای چند بعدی داخلی (عاملی) داخلی						

(Akbari et al., 2015, p. 92)

جدول ۴: تفاوت‌های جدول سوات و سوات بهبود یافته

مزایای مدل بهبود یافته جدول سوات	معایب مدل کلاسیک جدول سوات
تعامل میان ابعاد و تولید راهبردهای تعاملی SW OT SO WO WT ST	عدم وجود همپوشی لازم و تعامل میان ابعاد مختلف جدول سوات
تولید راهبردهای SS TT WW OO به صورت تعاملی و غیرتعاملی	عدم وجود تعامل عوامل محیطی و عوامل درون سازمانی
بهره‌گیری از قوت‌ها برای پوشش ضعف‌ها کاهش ضعف‌ها برای بهره‌گیری از قوت‌ها	عدم بهره‌گیری از قابلیت‌های درونی سیستم
بهره‌گیری از فرصت‌ها برای پوشش تهدیدها کاهش تهدیدها برای بهره‌گیری از فرصت‌ها	عدم بهره‌گیری از قابلیت‌های بیرونی سیستم

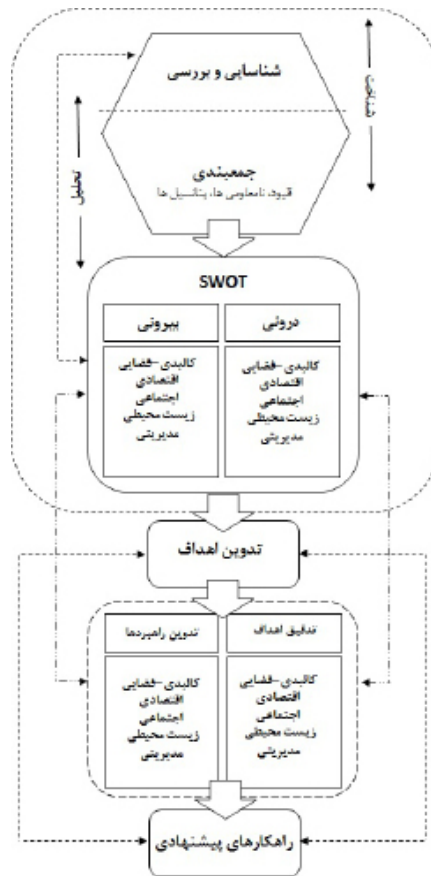
۲-۲- فرآیند برنامه‌ریزی راهبردی اجتماع محصور دریاکنار

با توجه به فضای دوقطبی حاکم بر پیرامون و درون اجتماعات محصور یکی از بهترین شیوه‌ها برای دستیابی به آگاهی مناسب از محیط برنامه‌ریزی استفاده از شیوه سنجش یکپارچه سوات است که در فرآیند برنامه‌ریزی راهبردی قابل حصول است. اما آنچه در فرآیند تدوین راهبردها مؤثرتر است، استفاده از مدل بهبود یافته سوات است که در این مقاله به کار گرفته شده است.

فرآیند برنامه‌ریزی در این مقاله با شناخت و بررسی وضعیت موجود آغاز شده با استنتاج مشکلات از وضعیت موجود تکمیل می‌شود. شناخت وضعیت موجود در قالب نقاط قوت، ضعف در مسائل داخلی اجتماع محصور دریاکنار، فرصت‌ها و تهدیدها از جانب بخش خارجی در جدول سنجش یکپارچه سوات جمع‌بندی می‌شود. پس از تدوین سوات، اهداف برنامه‌ریزی براساس مشکلات تدوین شده و براساس دسته‌بندی موضوعی تنظیم می‌شوند. از طرفی به‌طور همزمان پتانسیل‌های موجود، قیود و نامعلومی‌های موجود برنامه‌ریزی مشخص می‌شود و وارد جدول سوات می‌شوند.

در مرحله بعد با کمک مدل بهبود یافته سوات به ارائه راهبردها پرداخته می‌شود. بعد از راهبردها، راهکارهای ضروری برای پاسخ‌دهی سریع‌تر راهبردها معرفی می‌شوند.

شکل ۴: ساختار برنامه‌ریزی پیشنهادی برای به‌کارگیری مدل بهبودیافته سوات

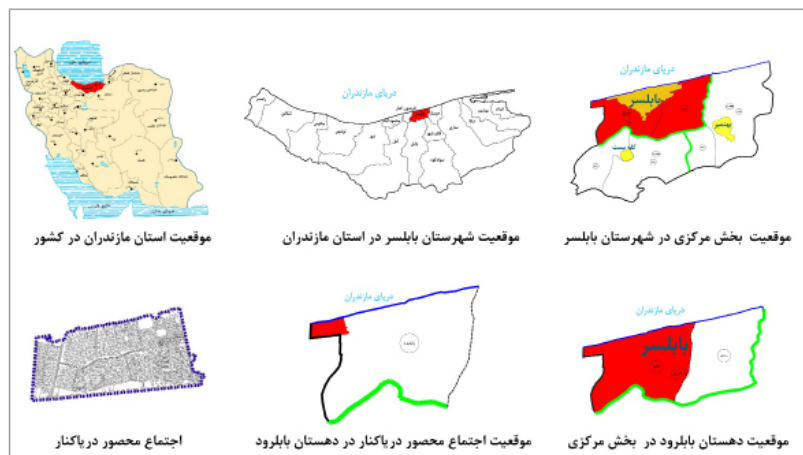


۳. کلیاتی از محدوده مورد مطالعه

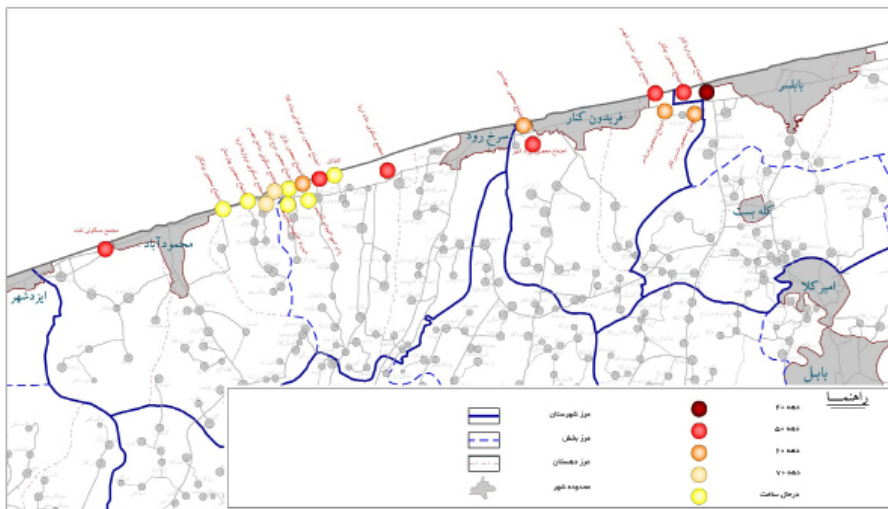
۳-۱- ویژگی‌های فضایی اجتماع محصور دریاکنار در حاشیه دریای مازندران

استان مازندران سراسر مرز شمالی خود را با دریای مازندران در ارتباط است و لبه‌ای کاملاً ساحلی و آبی دارد. در استان مازندران در دهه ۱۳۴۰ با ایجاد اجتماع محصور دریاکنار توسعه اجتماعات محصور آغاز شد و به سرعت گسترش یافت. شدت گسترش و توسعه این اجتماعات تا بدان جا پیش رفت که در سال‌های آخر پیش از انقلاب برای اولین بار قانونی برای کنترل توسعه این اجتماعات و نظارت بر آن‌ها وضع شد. این قانون و سایر قوانین ایجاد شده در سال‌های پس از انقلاب به همراه نبود مجری قانونی مناسب قادر به جلوگیری از توسعه بی‌برنامه این اجتماعات نشدند (شکل‌های ۵ و ۶).

شکل ۵: موقعیت اجتماع محصور دریاکنار



شکل ۶: موقعیت اجتماعات محصور در ناحیه ساحلی



۲-۳- شناخت ویژگی‌های فضایی اجتماعات محصور دریاکنار

اجتماع محصور دریاکنار در دهه ۱۳۴۰ به مساحت ۲۱۰ هکتار در اراضی پیرامونی شهرهای بابلسر و فریدونکنار احداث شد.

به‌منظور شناخت بهتر اجتماع محصور، با استفاده از فرمول کوکران تعداد نمونه انتخاب شده و پرسشنامه‌هایی توزیع و تکمیل شد. از طرفی مطالعه وضع موجود نیز با استفاده از اسناد فرادست و برداشت‌های میدانی انجام شد.^۳ براساس برداشت‌های میدانی و مشاهدات صورت گرفته در سطح ناحیه، قیمت اراضی داخل اجتماع دریا کنار نسبت به اراضی پیرامون خود که در قالب اجتماع محصور توسعه نیافته‌اند و همچنین اجتماعات محصور هم‌جوار تفاوت قابل توجهی را نشان می‌دهد. قیمت اراضی در این اجتماع بالاتر از نواحی پیرامونی خود قرار دارد. این وضعیت را می‌توان نشان‌دهنده تأثیر محصوریت بر قیمت اراضی دانست. البته اجتماع محصور دریاکنار نسبت به سایر اجتماعات محصور پیرامون دارای قدمت بیشتری است و الگوی ساخت در آن از اصول توسعه شهری تبعیت نموده است، مجموع این عوامل به افزایش مطلوبیت محیط سکونت در این اجتماع منجر شده و در نهایت بر تمایل به سکونت و قیمت اراضی نیز اثر گذاشته است. همچنین نمی‌توان تفکیک‌های غیراصولی انجام شده و کوچک شدن قطعات که به سوداگری زمین و مسکن در اجتماع محصور دریاکنار انجامیده را در افزایش قیمت زمین و مسکن نسبت به سایر نقاط نادیده انگاشت.

۴. فرآیند برنامه‌ریزی راهبردی اجتماع محصور دریاکنار با استفاده از مدل بهبود یافته سوات

۴-۱- شناخت وضعیت موجود و تدوین مشکلات

فرآیند برنامه‌ریزی به مانند یک فرآیند تصمیم‌گیری با نوعی عدم رضایت از وضعیت موجود آغاز می‌شود، بدین جهت تشخیص و تعیین مشکلات ناشی از عدم رضایت وضعیت موجود از مراحل مهم فرآیند برنامه‌ریزی است. آگاهی از مشکلات موجب می‌شود که تفکر برنامه‌ریزی در جهت رفع آن‌ها در آینده و جلوگیری از تکرار آن‌ها سوق داده شود. بیانیه نهایی مشکلات در چارچوب ساختارهای اجتماعی، اقتصادی، کالبدی- فعالیتی، مدیریتی و زیست محیطی بوده و دسته‌بندی خرد آن نیز ارائه شده است^۴ (جدول ۳).

جدول ۳: تولید بیانیه نهایی مشکلات درونی اجتماع محصور دریاکنار

مشکلات	زمینه‌های خرد	زمینه‌های کلان
سکونت موسمی و فصلی	سکونت	اجتماعی
اجاره دادن واحدهای مسکونی توسط مالکان برای کسب سود بیشتر	نحوه تصرف	
عدم وجود ارتباط مناسب میان ساکنان درونی و پیرامونی	جدایی اجتماعی	
سوداگری زمین توسط بنگاه‌های معاملات املاک در دریاکنار	قیمت زمین و مسکن	اقتصادی
عدم همکاری برخی ساکنان در پرداختن هزینه خدمات سالانه هزینه بالای خدمات سالانه	هزینه	
رشد قارچ‌گونه اجتماعات محصور در ناحیه پیرامون دریاکنار ایجاد مراکز خرید منطقه‌ای در اطراف اجتماع محصور دریاکنار	فضایی	کالبدی
وجود بناهای نیازمند تعمیر و نوسازی روند فزاینده تفکیک غیراصولی قطعات مسکونی	مسکن	
نبود و کمبود فضاهای گذران اوقات فراقت تغییر کاربردهای خدمات رفاه عمومی به بنگاه معاملاتی املاک تصرف بنیاد مستضعفان بر کاربری‌های خدمات رفاه عمومی	خدمات رفاه عمومی	
پوشش نامناسب کف معابر	دسترسی	
عدم دسترسی به زیرساخت‌های شهری لازم	زیرساخت‌ها	
ضعف مدیریت در کنترل وضعیت سکونت استیجاری مسئولیت‌پذیری پایین شهرداری در تامین خدمات برای اجتماع عدم وجود منبع مشخص درآمد هیات مدیره	تامین نیازها	مدیریتی
وجود ابهامات فراوان در وضعیت حقوقی قانونی محصور بودن کالبدی عدم هماهنگی سازمان‌های مسئول در تامین آب و برق اجتماع قرارگیری اجتماع محصور دریاکنار در حریم مصوب شهر بابلسر نگرش درآمدزای شهرداری بابلسر به ساخت و سازهای جدید فقدان استقلال مدیریت	حقوقی	
مشارکت پایین ساکنان در فعالیت‌ها بی‌اعتمادی ساکنان نسبت به مدیریت اجتماع محصور نارضایتی عمومی از اقدامات و تصمیمات شهرداری بابلسر در زمینه ساخت و ساز	تمایلات مردمی	
آلودگی ساحل	منابع طبیعی	زیست محیطی
دفع غیربهداشتی زباله در محدوده جنوبی	زباله	

۲-۴- تدوین اهداف برنامه‌ریزی

هدف در برنامه‌ریزی، نهایی است که برنامه‌ریزی به سمت و سوی آن جهت گرفته و منظوری است که برای آن سیستم برنامه‌ریزی سازمان یافته است. در این بخش با توجه به مشکلات موجود و ارزش‌های ساکنان اهداف مرتبط برای پاسخگویی به مشکلات ارائه شده است. دسته‌بندی اهداف در دو بخش کلان و خرد به تفکیک موضوعات مختلف تعیین می‌شوند (جدول ۴).

جدول ۴: اهداف کلان و خرد برنامه راهبردی اجتماع محصور دریاکنار

اهداف خرد	اهداف کلان	دسته‌بندی موضوعی
<ul style="list-style-type: none"> طراحی ساختار مدیریت و مشارکت در اجتماع محصور طراحی ساختار مدیریت و ضوابط و مقررات تعیین‌کننده در مدیریت اجتماع محصور استفاده از پتانسیل‌ها و ظرفیت‌ها برای برقراری ارتباط اجتماعی مناسب رفع کاستی‌های برنامه‌های موجود 	<ul style="list-style-type: none"> ارتقاء کیفیت سکونت در اجتماع محصور بهبود سطح روابط اجتماعی 	اجتماعی
<ul style="list-style-type: none"> جلوگیری از سوداگری زمین در اجتماع محصور طراحی ساختار مدیریت و ضوابط و مقررات تعیین‌کننده تأمین نیازهای مالی 	<ul style="list-style-type: none"> جلوگیری از افزایش قیمت زمین در اجتماع محصور تأمین درآمدهای پایدار برای اجتماع محصور 	اقتصادی
<ul style="list-style-type: none"> اصلاح مشکلات حقوقی مرتبط با محصور بودن اجتماع محصور طراحی ساختار مدیریت و ضوابط و مقررات تعیین‌کننده تأمین کمبودهای خدمات رفاهی تأمین تأسیسات شهری 	<ul style="list-style-type: none"> تداوم محصور بودن اجتماع محصور دریاکنار تأمین کمبودهای خدماتی در اجتماع محصور ارتقاء کیفیت کالبدی اجتماع محصور 	کالبدی
<ul style="list-style-type: none"> طراحی ساختار مدیریت و مشارکت در اجتماع محصور تأمین نیازهای مالی اصلاح مشکلات حقوقی اجتماع محصور اصلاح سیستم تصمیم‌گیری 	<ul style="list-style-type: none"> رفع مشکلات حقوقی اجتماع محصور 	مدیریتی
<ul style="list-style-type: none"> رفع آلودگی‌های محیطی 	<ul style="list-style-type: none"> ارتقاء کیفیت زیست‌محیطی 	زیست محیطی

۳-۴- تعیین و تحلیل پتانسیل‌های موجود

با بررسی شناخت ویژگی‌های مختلف ساختار فضایی اجتماع محصور دریاکنار پتانسیل‌های اجتماع در بخش‌های مختلف تعیین می‌شوند تا در کنار نقاط قوت و فرصت‌ها، ثمردهی بیشتر راهبردها را موجب شوند. از طرفی برای بالا بردن تحقق‌پذیری برنامه‌ریزی لازم است قیود و نامعلومی‌های برنامه‌ریزی به درستی تبیین شود. بخشی از قیود و نامعلومی‌ها در اثر مطالعه، شناخت و تحلیل موضوعات فراهم می‌آید و بخشی دیگر از آن، براساس ویژگی‌های حاکم بر جامعه مورد برنامه‌ریزی که ناشی از ویژگی‌های فرادست و حاکم بر جامعه کلان است؛ حاصل می‌شود (جدول ۵).

جدول ۵: پتانسیل‌ها، قیود و نامعلومی‌ها در فرآیند برنامه‌ریزی اجتماع محصور دریاکنار

نامعلومی‌های برنامه‌ریزی	توانمندی	قوانین و مقررات	<ul style="list-style-type: none"> • تعارض قوانین موجود • عدم اجرای قوانین • امکان تفسیرهای مختلف از قوانین موجود • فقدان مجری مناسب برای اجرای قوانین
		تصمیمات و اعمال عاملین تصمیم‌گیری یا برنامه‌ریزی	<ul style="list-style-type: none"> • تعدد عاملین تصمیم‌گیری • تملک اجتماع توسط سازمان‌های مختلف • عدم وجود ساز و کارهای مناسب نظارتی بر رفتار عاملین • تصمیم‌گیری از سوی مراجع بالاتر
		کمبود منابع	<ul style="list-style-type: none"> • کمبود منابع مالی • کمبود منابع قانونی و حقوقی
پتانسیل‌های موجود			
اجتماعی	اقتصادی	کالبدی	مدیریتی
<ul style="list-style-type: none"> • برخورداری ۸۹ درصد از سرپرستان خانوار ساکنان دائم از تحصیلات عالی • قدمت بالای سکونت ساکنان تمایل به ادامه سکونت در ۹۷ درصد از پرسش‌شوندگان ساکن 	<ul style="list-style-type: none"> • سهم گروه‌های درآمدی بالا • وجود تعداد زیادی از اساتید دانشگاه به عنوان ساکنان دائم 	<ul style="list-style-type: none"> • وجود زمین‌های بایر در اجتماع محصور هر چند تحت اختیار سازمان‌های متصرفی چون بنیاد مستضعفان 	<ul style="list-style-type: none"> • اعلام آمادگی ۹۶ درصد از سرپرستان خانوار ساکنان دائم برای شرکت در امور مدیریتی و اداری

۴-۴- تولید سناریوهای گزینه از وضعیت‌های آتی اجتماع محصور دریاکنار

در این قسمت به تولید سناریوهای گزینه از وضعیت‌های آتی اجتماع محصور دریاکنار پرداخته می‌شود. روش تولید سناریو برای آزمون توسعه گزینه‌های احتمالی یا آینده ترجیحی یک جامعه یا اجتماع و مقایسه کردن برآمدهای مختلف به کار می‌رود؛ از این رو در این بخش با در نظر گرفتن شرایط موجود اجتماع محصور دریاکنار و محیط پیرامون آن در نوار ساحلی، شرایط قانونی و حقوقی مبهم موجود و نابسامانی مدیریتی در امور اجتماعات محصور در استان، سناریوهای گزینه مطرح می‌شوند که به شرح زیر هستند:

این سناریوها در قالب نخست- ادامه وضعیت کنونی اجتماع محصور دریاکنار به عنوان یک شهرک غیر مصوب؛ دوم- تبدیل شدن اجتماع محصور دریاکنار به مجتمع مسکونی دریاکنار؛ سوم- تبدیل شدن اجتماع محصور دریاکنار به منطقه شهری منفصل؛ چهارم- مصوب شدن اجتماع محصور دریاکنار به عنوان شهرک و خارج شدن از حریم مصوب شهر بابلسر؛ پنجم- ادغام اجتماع محصور دریاکنار با اجتماعات محصور پیرامون و تبدیل شدن به شهر؛ این پنج گزینه مطرح شده اند. انتخاب یک سناریو از میان سناریوهای گزینه تولید شده در این مرحله بر این پایه است که آن سناریو به کلیه اهداف برنامه‌ریزی پاسخگو باشد. با توجه به بررسی‌های انجام شده در زمینه پاسخگویی سناریوهای گزینه به اهداف برنامه‌ریزی، سناریوی گزینه شماره چهار با بیشترین امتیاز و پاسخگویی به تمامی اهداف به عنوان سناریوی برتر انتخاب می‌شود (جدول ۶).

جدول ۶: دلایل انتخاب سناریو چهارم به عنوان سناریو برتر

اهداف	سناریو چهارم - مصوب شدن اجتماع محصور دریاکنار به عنوان شهرک و خارج شدن از حریم مصوب شهر بابلسر
طراحی ساختار مدیریت و مشارکت	با توجه به مصوب شدن اجتماع محصور دریاکنار به عنوان شهرک در این سناریو زیرساخت‌های حقوقی لازم برای طراحی ساختار مدیریت در اجتماع محصور به صورت مستقل فراهم شده و این اجتماع محصور می‌تواند با مدیریت درونی ساختار مشارکت ساکنان در امور دریاکنار را نیز بهبود بخشد.
طراحی ساختار مدیریت و ضوابط و مقررات تعیین‌کننده در مدیریت	همچنین مصوب شدن اجتماع محصور دریاکنار به عنوان شهرک در این سناریو زیرساخت‌های حقوقی لازم مدیریت دریاکنار به راحتی می‌تواند با طراحی ساختار مدیریت و تعیین ضوابط و مقررات ساخت و ساز و غیره بر کلیه امور اجتماع محصور نظارت داشته باشد و دخالت سازمان‌هایی چون شهرداری را ناممکن سازد.
استفاده از ظرفیت‌ها برای برقراری ارتباط اجتماعی	در این سناریو مدیریت مستقل اجتماع محصور می‌تواند با ارائه برنامه‌های مشارکتی مناسب میان ساکنان ارتباط مناسب اجتماعی برقرار نموده و حس اجتماع را در اجتماع محصور دریاکنار تقویت نماید.
رفع نواقص برنامه‌های موجود	با مصوب شدن اجتماع محصور دریاکنار به عنوان شهرک مدیریت اجتماع محصور می‌تواند درخواست رفع نواقص برنامه توسعه موجود و حتی درخواست تهیه برنامه توسعه مناسب از مراجع زیربط نماید.
ارتقاء کیفیت سکونت	با مصوب شدن اجتماع محصور دریاکنار به عنوان شهرک و تهیه برنامه توسعه جدید برای آن بسیاری از مشکلات مرتبط با سکونت حل شده و کیفیت سکونت در اجتماع محصور ارتقاء خواهد یافت.
جلوگیری از سوداگری زمین	با محقق شدن این سناریو به دلیل ناممکن بودن دخالت شهرداری در امور مرتبط با نظارت بر ساخت و سازهای ساختمانی، از افزایش تفکیک قطعات و سوداگری زمین تا اندازه زیادی جلوگیری خواهد شد.
تأمین نیازهای مالی	با استقلال مدیریت در اجتماع محصور دریاکنار و تعیین برنامه‌های مشارکتی در اجتماع محصور دریاکنار، درآمدزایی اجتماع محصور دریاکنار با استفاده از امکانات موجود در اجتماع محصور دور از واقعیت نخواهد بود.
تأمین کمبودهای خدمات رفاهی	با تحقق این سناریو برنامه توسعه جدید برای اجتماع محصور تهیه خواهد شد که در آن به تأمین کمبود نیازهای خدماتی توجه می‌شود. از طرفی با تصویب این اجتماع محصور به عنوان شهرک تصرف سازمان‌هایی چون بنیاد مستضعفان بر خدمات رفاه عمومی اجتماع محصور ناممکن خواهد بود.
اصلاح سیستم تصمیم‌گیری	با تصویب اجتماع محصور دریاکنار دخالت سازمان‌های مختلف بر اجتماع محصور دریاکنار ناممکن شده و مدیریت دریاکنار به عنوان مدیریت مستقل مسئول امور داخلی خواهد بود.
تأمین تأسیسات شهری	با مصوب شدن اجتماع محصور دریاکنار به عنوان شهرک سازمان‌های متولی ملزم به رسیدگی و تأمین تأسیسات شهری چون گاز شهری و مشکلات مرتبط با آب دریاکنار خواهند بود.
ارتقاء کیفیت زیست‌محیطی	با مصوب شدن اجتماع محصور دریاکنار مدیریت می‌تواند ضوابط و قوانینی در استفاده از منابع طبیعی موجود در اجتماع محصور چون دریا و ساحل وضع نماید تا از آسیب رسیدن به آنها جلوگیری شود.

۵-۴- تولید راهبردهای برنامه‌ریزی

راهبرد مجموعه تصمیماتی است که اهداف یک برنامه را هماهنگ نموده و به شکل کلی نحوه حصول آنها را تعیین می‌کند. مشخص شدن مسأله برنامه‌ریزی نشان از وجود هدفی دارد و نحوه حصول به آن هدف راهبرد نامیده می‌شود. از طرفی به منظور دستیابی به اهداف لازم است پتانسیل‌ها، قیود و نامعلومی‌های برنامه‌ریزی نیز شناخته شوند تا برنامه‌ریزی با دیدی روشن و آگاهانه صورت گیرد. بنابراین در این بخش تولید بیانیه راهبردهای برنامه‌ریزی برای رفع مشکلات اجتماع محصور دریاکنار با استفاده از مدل بهبودیافته سوات انجام شده است (جدول‌های ۷ و ۸).

جدول ۷: سنجش یکپارچه عوامل درونی و بیرونی و راهبردهای حاصله

محیط بیرونی	محیط درونی	A کالبدی فضایی				B اجتماعی				C اقتصادی				D تصمیم‌گیری				E زیست محیطی								
		قوت	ضعف	مهم	بسیار مهم	قوت	ضعف	مهم	بسیار مهم	قوت	ضعف	مهم	بسیار مهم	قوت	ضعف	مهم	بسیار مهم	قوت	ضعف	مهم	بسیار مهم					
		s1	s2	w1	w2	w3	w4	s1	s2	s3	w1	w2	w3	s1	s2	w1	w2	w3	w4	s1	s2	s3	w1	w2	w3	
		<p>وجود ضوابط و مقررات ساخت و ساز عمومی شده در طرح شهرداری</p> <p>وجود انگیزه مناسب دولتی و خصوصی و فضای</p> <p>فقدان برای تجمع مالی</p> <p>ساخت ابنیه حفاظت با ضوابط و مقررات موجود</p> <p>وجود نهادهای بسوز نیز مانند تعمیر و بازسازی</p> <p>فقدان مراکز خدمات رفاه عمومی</p> <p>وجود انرازه تصمیم‌گیره فراوان در میان ساکنان</p> <p>وجود هیئت‌مدیره اجتماعی</p> <p>وجود امنیت و آسایش</p> <p>حجابی انحصاری و قومی</p> <p>عدم مشارکت همه ساکنان در پرداخت شارژ سالانه</p> <p>سکونت موسمی و فصلی</p> <p>درآمد بالای ساکنان</p> <p>قیمت بالای ملل و اجاره</p> <p>بالا بودن هزینه زندگی</p> <p>عدم وجود منابع شخصی مالی مدیریت مجموعه</p> <p>میزان‌گیری زمین توسط بانک‌ها و معاملات ملل در درون‌کار</p> <p>وجود مدیریت ناپه مسئول در اوضاع محصور</p> <p>ضعف مدیریت در کنترل وضعیت سکونت استیجاری</p> <p>عدم وجود استقلال کامل مدیریت</p> <p>فصلیت های محدود ساکنان در مدارک</p> <p>وجود مشکل انحصاری در اختیار مجموعه</p> <p>از زمین ملل منبع مهم موجود</p> <p>آلودگی شدید ساکنان</p> <p>دفع غیر بهداشتی زباله</p>																								
کالبدی فضایی	فرصت	O1	کنترل توسعه روستاهای اطراف و جلوگیری از پیوستن آنها به بافت کالبدی شهرک																							
	فرصت	O2	وجود دریا به عنوان منبع طبیعی در اختیار																							
	فرصت	O3	نمایش فراوان ساکنان پیرامونی به استفاده از امکانات مجموعه																							
	تهدید	T1	تصرف بنیاد مستضعفان بر فرهنگ موجود و کسب درآمدی آن																							
	تهدید	T2	عدم وجود زیر ساخت های مناسب در زمینه آب و برق و گاز																							
اجتماعی	فرصت	O1	برخورد مناسب ساکنان بومی اطراف با گردشگران ساکن در اجتماع محصور دریاکنار																							
	فرصت	O2	نمایش بالای عمومی به سکونت موقت و دائم در مجموعه																							
	تهدید	T1	عدم وجود ارتباط مناسب میان ساکنان درونی و بیرونی																							
اقتصادی	فرصت	O1	نمایش بالا به سرمایه‌گذاری در منطقه																							
	تهدید	T1	سوداگری زمین در ناحیه اطراف ناحیه ساحلی پیرامون اجتماع محصور دریاکنار																							
تصمیم‌گیری	فرصت	O1	تکرش مثبت سازمان مسکن و شهرسازی و وزارت مسکن به تصویب شهرک																							
	فرصت	O2	انتقال خروج شهرک از حریم شهر بایلسر بدلیل موقعیت مزی و مناسب																							
	تهدید	T1	وجود ابهامات فراوان در وضعیت حقوقی-قانونی																							
	تهدید	T2	فراق‌گیری اجتماع محصور دریاکنار در حریم محصور شهر بایلسر																							
	تهدید	T3	ضعف نظارت شهرداری بایلسر بر ساخت و سازها																							
تهدید	T4	تصرف سازمان های قدرتمندی چون بنیاد مستضعفان بر امکانات تفریحی																								
	T5	عدم هماهنگی سازمان های مسئول در خدمات رسانی																								
	T6	تهدید																								
تصمیم‌گیری	فرصت	O1	خروج اجتماع محصور دریاکنار از حریم محصور شهر بایلسر و استقلال مدیریت آن W2, O2																							
	فرصت	O2	تشکیل کمیته‌های برای بررسی وضعیت شهرک‌های استان و به روزرسانی قوانین W2, T1																							
	تهدید	T1	عدم دخالت شهرداری در فرایند ساخت و ساز در دریاکنار T2, W2																							
	تهدید	T2	استقلال مدیریت و نظارت مستقیم بر ساخت و سازهای موجود S1, T																							
	تهدید	T3	آلودگی امکانات رفاهی مسافره شده توسط بنیاد مستضعفان W4, T4																							
تهدید	T4	تهدید																								
	T5	تهدید																								
	T6	تهدید																								
	T7	تهدید																								
	T8	تهدید																								

جدول ۸: راهبردهای حاصله در مدل بهبود یافته سوات

محیط بیرونی	محیط درونی	A کالبدی فضایی				B اجتماعی				C اقتصادی				D تصمیم‌گیری				E زیست محیطی				راهبردهای چندبُعدی خارجی	
		01	02	03	04	01	02	03	04	01	02	03	04	01	02	03	04	01	02	03	04		
		01	02	03	04	01	02	03	04	01	02	03	04	01	02	03	04	01	02	03	04		
کالبدی فضایی	01																						
	02																						
	03																						
	04																						
اجتماعی	01																						
	02																						
اقتصادی	01																						
	02																						
تصمیم‌گیری	01																						
	02																						
	03																						
	04																						
	05																						
زیست محیطی	01																						
	02																						
راهبردهای تک بعدی داخلی	01																						
	02																						
راهبردهای چند بعدی داخلی	01																						
	02																						

۵. یافته‌ها

اجتماعات محصور به‌عنوان نوعی از توسعه فراگیر و رو به افزایش در جامعه شهری کنونی نیازمند توجه فوری و ضروریست؛ حال آن‌که تاکنون طرح یا برنامه‌ای برای ساماندهی آن‌ها تهیه و یا اندیشیده نشده و حتی در سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن با عنوان جداگانه‌ای آورده نشده‌اند. غفلت در برنامه‌ریزی شهری کشورمان تا به آن‌جا پیش رفته که در طرح‌های توسعه شهری کنونی این اجتماعات کاملاً نادیده گرفته شده و با وجود فضای دوقطبی ایجاد شده مانند سایر محله‌های شهری انگاشته شده‌اند.

بررسی ویژگی‌ها و مشکلات اجتماع محصور دریاکنار و ناحیه اطراف آن در نوار ساحلی نشان می‌دهد، مشکلات بسیاری گریبانگیر این نوع از توسعه است. اما عمده مشکلات پیش‌آمده ناشی از خلاءهای قانونی موجود هستند. از طرفی سیستم مدیریت متمرکز موجود با مدیریت مستقل این اجتماعات دچار چالش‌های جدی شده است. در صورتی که با اصلاح ساختارهای قانونی و اجرایی در خصوص اجتماعات محصور و پذیرفتن این نوع توسعه به‌عنوان نوعی از سکونت مطلوب، می‌توان هم به نیازهای بخشی از شهروندان شهر پاسخ گفت و هم مدیریت از پایین به بالا را در سطحی کوچک مشق نمود. از این رو راهبردهای پیشنهادی پالایش شده ناشی از جدول تقابل به عنوان اولین دسته از راهبردها شناسایی می‌شوند (جدول ۹).

از طرفی همانطور که پیش تر بیان شد، آنچه که باعث تفاوت مدل بهبودیافته سوات نسبت به تکنیک رایج پیشین آن می‌شود، تولید راهبردهایی است که در جدول تقابل تکنیک قبل قابل حصول نبوده‌اند. این راهبردها با عنوان SW, OT به‌صورت راهبردهای تعاملی که بین دو یا چند بعد (مثلاً کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و غیره) و یا غیرتعاملی یعنی تنها در یک بعد تعریف می‌شوند. از طرفی راهبردهای تک بعدی نیز به صورت تعاملی یا غیرتعاملی وجود دارند که با ترکیب SS, WW, TT, OO ساخته می‌شوند. این راهبردها، در تکمیل راهبردهای قبلی بسیار مؤثر بوده و کارآمدی راهبردها در برنامه‌ریزی را کاهش می‌دهند. از طرفی در این نوع از برنامه‌ریزی به‌طور واقعی‌تر با مسأله برنامه‌ریزی برخورد می‌شود.

جدول ۹: راهبردهای پیشنهادی نهایی

<ul style="list-style-type: none"> • جهت‌دهی به سرمایه‌گذاری‌ها برای استفاده از امکانات طبیعی مجموعه • طراحی فضاهای مناسب گردشگری برای رونق اقتصادی مجموعه • خروج اجتماع محصور دریاکنار از حریم مصوب شهر بابلسر و استقلال مدیریت آن • مدیریت صحیح سکونت موقت و موسمی و تنظیم قوانین مشخص برای نظم‌دهی به وضعیت سکونت استیجاری • استقلال مدیریت • شفاف‌سازی قوانین و مقررات مرتبط با ساخت و ساز و نظارت مستقیم مدیریت درونی بر ساخت و سازهای موجود • تشکیل مدیریت داخلی قدرتمند متشکل از قشر مسئولیت‌پذیر اجتماع محصور • ساخت فضاهای مناسب برای تقویت ارتباط ساکنان درونی و پیرامون • تشکیل کمیته‌ای برای بررسی وضعیت شهرک های استان و به روزرسانی قوانین • واگذاری امکانات رفاهی صادره شده توسط بنیاد مستضعفان • رفع ابهامات در خصوص خدمات‌رسانی به مجموعه 	<p>راهبردهای پیشنهادی پالایش شده ناشی از جدول تقابل</p>
<ul style="list-style-type: none"> • آزادسازی حریم شصت متری دریا در راستای حفاظت از دریا و ایجاد فضاهای جمعی مشترک میان ساکنان درونی و پیرامونی • جهت‌دهی به تمایلات سرمایه‌گذاری در راستای طرح‌های توسعه شهری و منطقه‌ای • توقف توسعه قارچ‌گونه اجتماعات محصور با جهت‌دهی به تمایلات سرمایه‌گذاری در محدوده • حذف عاملین متعدد تصمیم‌گیری و ایجاد یک نهاد متمرکز در امور اجتماعات محصور 	<p>راهبردهای تک بعدی و چند بعدی خارجی</p>
<ul style="list-style-type: none"> • ساخت و بازسازی ابنیه مطابق با ضوابط و مقررات موجود شهرک • بازنگری در برنامه توسعه اجتماع محصور جهت تعیین دقیق نیازهای خدمات رفاه عمومی • بالابردن حس تعلق به مجموعه و کاهش جدایی اجتماعی و قومی • استفاده از اعضای سرشناس اجتماع در مدیریت به منظور بالارفتن اعتماد عمومی • استفاده از مزایای اقتصادی محیطی برای کاهش هزینه‌های زندگی • تعریف منابع مالی جدید با سود بردن از قیمت بالای اجاره موقت در مجموعه • کاهش آلودگی‌های ایجاد شده و حفظ منابع طبیعی • تعیین سازوکارهای مشخص مدیریت سکونت موقت و موسمی جهت تامین منابع مالی جدید مدیریتی • استفاده از سرمایه‌های اجتماعی در تأمین زمینه‌های ایجاد مشارکت ساکنان 	<p>راهبردهای تک بعدی و چند بعدی داخلی</p>

۶. بحث و نتیجه‌گیری

بنا به آنچه در پیشینه مطرح شد، بسیاری از نمونه‌های خارجی تأکید داشته‌اند اجتماعات محصور بر مبنای دستیابی به امنیت، خدمات و تسهیلات گوناگون شکل گرفته‌اند. اما با ادامه روند تکاملی خود، منجر به جدایی اجتماعی و تغییرات در قیمت املاک شده‌اند. در کشور ما اجتماعات محصور بنا به ویژگی‌های سازمان سازنده و متولی طیف گسترده‌ای را در بر می‌گیرند، اما در ناحیه ساحلی به دلیل مطلوبیت بسیار بالای فعالیت گردشگری این اجتماعات بیشتر به عنوان خانه دوم و یا به اصطلاح رایج شهرک‌های ویلایی شکل گرفته‌اند. بسته به نوع ساکنان و طبقه درآمدی آن‌ها می‌توان ادعا نمود در این اجتماعات تا حدی همگنی اجتماعی نیز به چشم می‌خورد. مطالعات نشان می‌دهد اجتماعات محصور در ایران مورد غفلت واقع شده‌اند. این نوع از سکونت بدون توجه به ویژگی‌ها و مقتضیات خاص خود با بی‌توجهی مواجه شده است. مطالعه اجتماعات محصور در ناحیه ساحلی دریای مازندران نشان می‌دهد که این اجتماعات علاوه بر مشکلاتی که در سطح بین‌المللی مطرح شده است و تا اندازه‌ای با نمونه موردی در ناحیه ساحلی مطابقت داشته است، به دلیل ابهامات قانونی موجود، مشکلات دیگری را نیز در پی داشته‌اند. بنابراین اولین گام در برخورد با موضوع اجتماعات محصور به رسمیت شناختن موجودیت قانونی این نوع از سکونت است تا بتوان با بهره‌گیری از پتانسیل‌های موجود مشکلات را تا حد ممکن تقلیل نمود؛ زیرا مشکلات پدید آمده غیرقابل حل نبوده و با اصلاح ساختارهای قانونی و مدیریتی می‌توان این نوع از اجتماعات را که بسیار مطلوب قشر زیادی از جامعه است به‌عنوان الگویی از سکونت پذیرفت. نوآوری پژوهش در برخورد با موضوع مورد بررسی و پذیرش اجتماعات محصور به‌عنوان نوعی ویژه از سکونت و تلاش برای حل مسائل و مشکلات پدید آمده بوده است.

پی‌نوشت

۱. حتی محققان مختلف در مطالعات خود با نام‌های مختلفی به این پدیده اشاره می‌کنند. به‌طور مثال اجتماعات محصور (Blakely & Snyder, 1997)، شهرهای محصور، همسایگی‌های خصوصی و یا اجتماعات خصوصی (Luymes, 1997)، فضاهای حومه‌ای محصور (Connell, 1999)، قلمروهای قلعه‌ای (Caldeira, 2000)، اجتماعات اختصاصی (Webster, 2001)، مستغلات مسکونی محصور (Glasze & Alkhayaal, 2002)، شهرهای خصوصی (Le Goix, 2005)، شهرداریوار (Van Eijk, 2014)، توسعه‌های مسکونی محصور (Smith Bowers & Manzi, 2006)، همسایگی‌های محصور شده (Rohrbach, 2012, p. 20)، همه از عناوینی هستند که محققان برای بیان این مفهوم به کار گرفته‌اند.
۲. مطالعات مختلف از ظهور و بروز این اجتماعات در ایالات متحده (Blakely & Snyder, 1997; Low, 2003; Le Goix, 2005)، انگلستان (Atkinson & Flint, 2004; Blandy, 2006)، آرژانتین (Thuillier, 2003, p. 256)، برزیل (Caldeira, 2005)، شیلی (Salcedo & Torres, 2004)، عربستان سعودی (Glasze & Alkhayaal, 2002)، آفریقای جنوبی (Jurgens & Gnad, 2002)، پرتغال (Raposo, 2006)، اندونزی (Leisch, 2002) و روسیه (Blinnikov et al, 2006) و سایر کشورها خبر می‌دهند. این مطالعات نشان می‌دهد این نوع از سکونت تبدیل به الگویی شده که به اکثر نقاط جهان سرایت کرده است. کمتر نقطه‌ای از جهان وجود دارد که میزبان نوع و شکلی از اجتماعات محصور نباشد.
۳. بخش عمده سکونت در اجتماع محصور دریاکنار به ساکنان موقت و غیردائم اختصاص دارد. تعداد جمعیت ساکن دائم که ۲۰۷ خانوار است، نشان می‌دهد از تعداد ۱۵۳۴ واحد مسکونی تنها در ۲۰۷ واحد سکونت دائم در جریان است. ساکنین غیردائم اجتماع محصور را عموماً شهروندان پایتخت‌نشین و اهالی شهرهای اطراف مانند بابل، بابلسر و ساری تشکیل می‌دهند.
۴. مشکلات اجتماع محصور دریاکنار با طی سه مسیر؛ بررسی مشکلات بر اساس برنامه‌های موجود، بررسی مشکلات بر مبنای مطالعات تحولات ساختاری و فضایی اجتماع محصور، بررسی مشکلات بر اساس پرسشنامه‌های تکمیل شده از سوی ساکنان و مدیریت و همچنین بررسی مشکلات بر اساس مشاهدات تحلیل‌گر تعیین می‌شوند.

5. Strong Position of Public Planning
6. Cultural Value
7. Higher Acceptance of Public Regulations
8. Roitman
9. Social Practices

۱۰. وآسلینو و همکارش در نتایج آخرین مطالعات خود در لس‌آنجلس اشاره می‌کنند که انتشار اجتماعات محصور در یک منطقه، مثل سرایت یک بیماری توسعه‌های جدید دیگر و حتی قدیمی را به‌دنبال خواهد داشت (Vesselinov & Le, 2012, p. 216).

11. Charmes
12. Preferred Future
13. Outcomes

References

- Akbari, R., Ghaderian, M., & Montazeri, M. (2015). The Query Around Efficiency of SWOT Technique. *Hoviat Shahr*, 22, 87-98.
- Atkinson, R., & Flint, J. (2004). Fortress UK? Gated Communities, the Spatial Revolt of the Elites and Time-space Trajectories of Segregation. *Housing Studies*, 19(6), 875-892.
- Atkinson, R., Flint, J., Blandy, S., & Lister, D. (2004). *Gated Communities in England. Final Report of the Gated Communities in England 'New Horizons' Project*. University of Glasgow, Sheffield Hallam University.
- Bible, D. S., & Hsieh, C. (2001). Gated Communities and Residential Property Values. *Appraisal Journal*, 140-46.
- Blakely, E. J., & Snyder, M. G. (1997). *Fortress America: Gated Communities in the United States*. Washington: The Brookings Institution.
- Blandy, S. (2006). Gated Communities in England: Historical Perspectives and Current Developments. *Geo Journal*, 66, 15-26.
- Blinnikov, M., Shanin, A., Sobolev, N., & Volkova, L. (2006). Gated Communities of the Moscow Green Belt: Newly Segregated Landscapes and the Suburban Russian Environment. *Geo Journal*, 66, 65-81.
- Caldeira, T. P. (2000). *City of Walls: Crime, Segregation and Citizenship in Sao Paulo*. Berkeley: University of California Press.
- Connell, J. (1999). Beyond Manila: Walls, Malls and Private Space. *Environment and Planning*, 31, 417-439.
- Coy, M. (2006). Gated Communities and Urban Fragmentation in Latin America: the Brazilian Experience. *Geo Journal*, 66, 121-132.
- EDGÜ, E., & CİMŞİT, F. (2011). Island Living as a Gated Community: Place Attachment in an Isolated Environment. *ITU Journal of Faculty of Architecture*, 8, 156-177.
- Giddens, A. (2009). *The Third Way: The Renewal of Social Democracy*. (Manuchehr Sabouri, Trans.) Tehran: Shiraze.
- Glasze, G. (2003). Private Neighbourhoods as Club Economies and Shareholder Democracies. *BelGeo (Privatisation of Urban Spaces in Contemporary European Cities)*, 1, 87-98.
- Glasze, G., & Alkhayaal, A. (2002). Gated Housing Estates in the Arab World: Case Studies in Lebanon and Riyadh, Saudi Arabia. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 29, 321-326.
- Jurgens, U., & Gnad, M. (2002). Gated Communities in South Africa- experiences from Johannesburg. *Environment and Planning B. Planning and Design*, 29(3), 337-355.
- Khorshid, S., & Ranjbar, R. (2010). Strategic Analysis, Compilation and Selection Strategy based on SWOT Matrix and Fuzzy Multi-criteria Decision Making Techniques. *Journal of Industrial Management*, 12(5), 19-40.
- Kurttilaa, M., Pesonena, M., & Kangasb, J. (2000). Utilizing the Analytic Hierarchy Process (AHP) in SWOT Analysis — A Hybrid Method and its Application to a Forest-certification Case. *Forest Policy and Economics*, 1(1), 41-52.
- LaCour-Little, M., & Malpezzi, S. (2001). *Gated Communities and Property Values*. Washington, DC: National Association of Home Builder.
- Landman, K., & Ntombela, N. (2006). Opening up Spaces for the Poor in Urban Form: Trends, Challenges and their Implications for Access to Urban Land. *Urban Land Seminar*. Muldersdrift, South Africa: CSIR Built Environment.
- Le Goix, R. (2005). Gated Communities: Sprawl and Social Segregation in Southern California. *Housing Studies*, 20(2).
- Leisch, H. (2002). Gated Communities in Indonesia. *Cities*, 19(5), 341-350.
- Low, S. (2003). *Behind the Gated: Life, Security, and the Pursuit of Happiness in Fortress America*. New York: Routledge.
- Low, S., Donovan, G. T., & Giesecking, J. (2012). Shoestring Democracy: Gated Condominiums and Market-Rate Cooperatives in New York. *Journal of Urban Affairs*, 34(3), 279-296.
- Luymes, D. (1997). The Fortification of Suburbia: Investigating the Rise of Enclave Communities. *Landscape and Urban Planning*, 39(2-3), 187-203.
- Mieszkowski, P., & Mills, E. S. (1993). The Causes of Metropolitan Sunurbanization. *Journal of Economic Perspectives*, 7(3), 135-147.
- Mittelstead, L. (2003). *A Case Study of Gated Communities in Nove Scotia*. M.A Dissertation. Dalhousie University.
- Morris, A. J. (1994). *History of Urban form before the Industrial Revolutions*. Harlow, England: Pearson Education Limited.
- Raposo, R. (2006). Gated Communities, Commodification and Aestheticization: The Case of the Lisbon Metro-

- politan Area. *Geo Journal*, 43-56.
- Rohrbach, K. (2012). *Closing the Gates on Democracy*. London: London School of Economics and Political Science.
 - Roitman, S. (2008). *Urban Social Group Segregation: The Analysis of a Gated Community in Mendoza*. Unpublished PHD Thesis. Argentina: University of London.
 - Salcedo, R., & Torres, A. (2004). Gated Communities in Santiago: Wall or Frontier. *44 International Journal of Urban and Regional Research*, 28, 27-44.
 - Smith Bowers, B., & Manzi, T. (2006). Private Security and Public Space: New Approaches to the Theory and Practice of Gated Communities. *European Journal of Spatial Development*, 22, 1-17.
 - Teaford, J. C. (1943). *The American Suburb: The Basics*. (Keramatollah Ziari and Samere Arazesh, Trans.) Tehran: Arad Ketab.
 - Thuillier, G. (2003). Gated Communities in the Metropolitan Area of Buenos Aires (Argentina): A Challenge for Town Planning. *Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?* Glasgow.
 - Van Eijk, S. (2014). *Walled Cities. Thesis Plan*. Delf: Tu Delf.
 - Vesselinov, E., & Le Goix, R. (2012). From Picket Fences to Iron Gates: Suburbanization and Gated Communities in Phoenix, Las Vegas and Seattle. *Geo Journal*, 77, 203-222.
 - Webster, C. (2001). Gated Cities of Tomorrow. *Town Planning Review*, 72(2), 149-169.
 - Webster, C. (2002). Property Rights and the Public Realm: Gates, Green Belts, and Gemeinschaft. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 29(3), 397 – 412.