

معیارها و ضوابط توسعه پایدار برای اراضی نوار ساحلی دریای مازندران*

دکتر فریدون قریب

تاریخ دریافت مقاله: ۸۱/۹/۲

تاریخ پذیرش نهایی: ۸۱/۱۲/۲

چکیده:

عدم وجود طرحی جامع برای توسعه و حفاظت از نوار ساحلی، کاربری‌های برنامه ریزی نشده و نامتناسب با نیازهای منطقه، استفاده نادرست از ضوابط و مقررات طرح‌های تفصیلی درون‌شهری برای ساخت و سازهای نوار زیبا و جذاب ساحلی، تخریب و قطعه قطعه کردن بیشتر اراضی ساحلی و اختصاص یافتن آن به ویلاهای تک‌واحدی یا مجموعه‌های مسکونی برای اوقات فراغت (مسکن دوم) قشری از افراد جامعه، به جای تخصیص این اراضی به اقامتگاه‌های گردشگری و مجموعه‌های تفریحی - گردشگری برای استفاده عموم، موجب تخریب شدید نوار ساحلی از دهه ۱۳۵۰ تا به امروز شده است.

هم‌زمان با این تحولات، بیسی دیگری نیز به صورت افزایش ارتفاع سطح آب دریا، آن را تشدید کرده است.

در این مقاله، مسائل و تنگناهای موجود محدودده‌ای، از نوار ساحلی که می‌تواند الگویی از سایر مناطق ساحلی باشد، مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته، سپس اصول و معیارهای کلی توسعه در بلندمدت و کوتاه مدت پیشنهاد و ضوابط ساخت و ساز ویژه‌ای برای آن ارائه گردیده است.

واژه‌های کلیدی:

توسعه پایدار، مجموعه گردشگری، تراکم، تفکیک اراضی و نحوه ساخت و ساز.

* این مقاله برگرفته از طرح پژوهشی «تدوین معیارها و ضوابط توسعه پایدار برای اراضی نوار ساحلی دریای مازندران، مورد تحقیق اراضی نوار ساحلی شهر نور» به شماره ۶۲۱/۱/۵۲۸ دانشگاه تهران است.

✉ دانشیار گروه آموزشی شهرسازی، دانشکده هنرهای زیبا - دانشگاه تهران. Email: mgharib2002@yahoo.com

مقدمه

وجود یک طرح کلی و جامع برای نوار ساحلی، نبود ضوابط روشن و صریح، وسعت منطقه و ضعف کادر فنی و مدیریتی برای کنترل، موفق به انجام این مهم نشد و ساخت و سازها کماکان در خفا و دور از چشم مأموران این شورا ادامه یافت. با پیروزی انقلاب، این شورا منحل شد و با شروع جنگ تحمیلی، ساخت و ساز در نوار ساحلی تا حدودی فروکش کرد و خرید و فروش املاک راکد ماند. پس از خاتمه جنگ با سر و سامان پیدا کردن تدریجی وضعیت اقتصادی کشور، مجدداً ساخت و ساز در نوار ساحلی رونق گرفت و همراه با آن، سر و کله خاکبازان و بساز و بفروش‌های حرفه‌ای در آن سامان پیدا شد. فعالیت این جماعت، نبود طرحی جامع و فراگیر برای سرتاسر نوار ساحلی، عدم برنامه‌ریزی و مشخص نبودن کاربری‌ها برای اراضی مختلف و عدم وجود ضوابطی ویژه برای هر محدوده در این منطقه زیبا، با طبیعت جذاب جنگل و دریا، موجب شده که امروز تقریباً کلیه اراضی نوار ساحلی به استثنای محدوده‌هایی از محور انزلی - آستارا، بابلسر - خزرآباد، قطعه‌بندی و محصور شده و اکثر این قطعات به مجموعه‌های مسکونی یا ویلاهای تک‌واحدی اختصاص یابد. درحالی‌که کمبود اقامتگاه‌های ارزان قیمت گردشگری - تفریحی، اردوگاه‌ها و پلاژهای عمومی برای استفاده عموم مردم و نبود تسهیلات رفاهی و غیره با توجه به انبوه گردشگران بیش از پیش احساس می‌شود.

از اوایل دهه ۱۳۵۰ با افزایش قیمت فروش نفت و رشد چشمگیر درآمدهای ملی، عده معدودی از اقشار جامعه که از این درآمدها منتفع شده بودند، به فکر سرمایه‌گذاری و تهیه اقامتگاه‌هایی در خارج از کشور افتادند و با خرید ویلا و آپارتمان در پایتخت‌ها و سواحل برخی از کشورهای اروپایی، مسکن دومی برای استراحت و گذران اوقات فراغت خود اختیار کردند. قشر دیگری از افراد جامعه که آنها هم از امکانات مالی نسبتاً خوبی برخوردار بودند، ولی وابستگی بیشتری به آب و خاک کشورشان داشتند، به علت کمبود اقامتگاه‌های مناسب و نبود تسهیلات رفاهی یا علاقه و دلبستگی به طبیعت، برای تهیه محلی برای اقامت و گذران اوقات فراغت، نوار ساحلی دریای مازندران را انتخاب کردند. با ازدیاد تقاضا برای زمین و ویلا در سواحل دریای مازندران که تا قبل از این سال‌ها، هنوز بکر و دست‌نخورده باقی مانده بود، خیل بورس‌بازان و بساز و بفروش‌های حرفه‌ای به آن خطه آغاز شد. ورود آنها، با اختصاص یافتن اراضی نوار ساحلی به کاربری‌هایی مانند مجموعه‌های مسکونی و ویلاهای تک‌واحدی، تفکیک نامناسب اراضی، تعرض به اراضی کشاورزی و باغ‌های مرکبات و ساخت و سازهای بی‌ضابطه و سلیقه‌ای همراه بود. پس از مدتی، به علت اعتراضاتی که از این وضعیت و نابسامانی‌ها در رسانه‌های همگانی انجام می‌گرفت، شورایی تحت نظارت سازمان برنامه تشکیل شد، تا به وضعیت نوار ساحلی سرو سامانی دهد و از تخریب این نوار جلوگیری کند. ولی این شورا به علت عدم

سیاست‌های توسعه پایدار برای نوارهای ساحلی

توجه به موقعیت‌های سیاسی متفاوت موجود در جهان، کافی به نظر نمی‌رسد و پارامترهای متعدد دیگری از جمله جغرافیای ساحلی، اهمیت جمعیت‌شناختی، مکان‌هایی که جمعیت متمرکز است، اهمیت سیاسی - اقتصادی در بُعد ذخایر معدنی، شیلات، گردشگری^۲ و حمل و نقل و همچنین ارزش‌های زیبایی‌شناختی و میراث فرهنگی آن کشور

برای توصیف ویژگی ساحل یک کشور اصولاً از دو معیار ساده جغرافیایی استفاده می‌شود:

نسبت طول خط ساحلی (به کیلومتر) به مساحت کل کشور (به کیلومتر مربع) و نسبت جمعیت نواحی ساحلی به جمعیت کل کشور. با وجود این، این معیار به خودی خود برای سیاست‌گذاری توسعه ملی در خصوص با نوار ساحلی با

می‌تواند جزء عوامل مهم محسوب شود. تخریب موجود در نواحی ساحلی، که سیاست‌های توسعه و حفاظت از نوار ساحلی را مورد تهدید قرار می‌دهد بر دو نوع است. تخریب قابل رؤیت و تخریب غیرقابل رؤیت، که برخی قابل پیش‌بینی است، و در مواردی که پدیده‌های طبیعی دخالت دارند، غیر قابل پیش‌بینی است.

تخریب مناظر طبیعی در نوار ساحلی، قابل رؤیت‌ترین پدیده تخریب در سواحل است. بی‌نظمی در ساخت‌وسازها، معماری با کیفیت پایین، استفاده نادرست از زیستگاه‌های طبیعی، پستی و بلندی‌ها و قطعه‌قطعه کردن مناطق اراضی طبیعی، جملگی تخریب محیط زیست طبیعی را آشکار می‌کند. برای مثال در کشور مصر، با ازدیاد تعداد هتل‌ها در سواحل دریای سرخ در طی دهه‌های گذشته، به

مناظر طبیعی ساحلی آن زیان‌های غیرقابل جبرانی وارد شده است. کمترین اثر قابل رؤیت در مورد صدمات وارد شده، ناشی از ساخت و ساز هتل‌ها و وجود مراکز غواصی برای تفریح، تغییرات و کاهش جبران‌ناپذیر، تخریب صخره‌های مرجانی نزدیک به ساحل است، درحالی‌که وجود همین صخره‌های مرجانی، موجب جذب بسیاری از گردشگران به این منطقه شده است. این وضعیت در آینده نزدیک نیز برای سواحل جنوبی ایران از جمله جزیره کیش پیش‌بینی می‌شود.

هدایت فاضلاب‌های آلوده سکونتگاه‌های ساحلی (شهر و شهرک‌ها) به داخل دریا و رودخانه‌های نوار ساحلی، تخلیه زباله و فضولات توسط قایق و کشتی‌ها به دریا، نشت سوخت قایق‌ها و کشتی‌های شکسته یا غرق شده، همگی جزو تخریب غیرقابل رؤیت محسوب می‌شوند.

چارچوب‌های قانونی و ابزارهایی برای توسعه و حفاظت از نوار ساحلی^۲

وجود چارچوب‌های قانونی، نهادین و مؤثر، برای اجرای سیاست‌های توسعه و حفاظت از نوار ساحلی به صورت هماهنگ، منطقی و مقرون به صرفه در سطح ملی و محلی برای هر کشور ضروری است، ولی تاکنون هیچ‌گونه الگو و مدلی برای این گونه چارچوب‌ها ارائه نشده است. لیکن تعداد زیادی ابزارهای بین‌المللی و قوانین، ضوابط قابل اجرا و خط مشی‌های مشخص وجود دارد. اصولاً برای سیاست‌گذاری توسعه نوار ساحلی باید دو هدف مدنظر قرار گیرد:

● مدیریت مستمر کاربری اراضی ساحلی، حفاظت از مناظر طبیعی ویژه و حفظ اکوسیستم‌های ساحلی.

● مدیریت مداوم و مستمر دولتی در بهره‌برداری از منابع ساحلی.

ابزارهای تحقق یافتن این دو هدف ممکن است در دو سطح طراحی شود: در مقیاس کلان، که تلاش آن حفظ و احیای اکوسیستم‌های دریایی و ساحلی در محدوده‌های بسیار وسیع، تحت شرایطی که بهره‌برداری مستمر از آن امکان‌پذیر باشد.

این مسئله نیازمند سلسله‌ای از اقدامات ویژه، برای تدوین و کنترل فرایندها و طبقه‌بندی فعالیت‌های مضر که موجب فرسایش ساحل، آب‌گرفتگی، سیل و جلوگیری از کلیه آلودگی‌های موجود می‌شود، است. در مقیاس کوچکتر، اقدامات قانونی می‌تواند در حمایت از حفظ مناظر طبیعی، تعیین ضوابط خاص برای ساخت و سازها، حفاظت از زیستگاه‌های طبیعی، به ویژه در محدوده‌هایی که تخریب شده یا به شدت تحت توسعه شهری قرار دارند، بازسازی تدریجی شبکه‌های به هم پیوسته فضایی در نواحی طبیعی، حفاظت از عناصر اکولوژی مرتبط به هم و ایجاد کریدورهای ویژه باشد. بنابراین تهیه ابزارهای قانونی و فرایندهای خاص برای اجرای پروژه‌های توسعه در اراضی ساحلی برای هر کشور ضرورت دارد، تا موازنه‌ای بین توسعه شهری در این اراضی و حفاظت از اکوسیستم آسیب‌پذیر و باقیمانده مناطق سبز برقرار شود. ضوابط و مقررات قضایی و حفاظتی، یک اصل ضروری است که هر دو «سپری» قانونی را تشکیل می‌دهند، با این حال، این روش‌ها به تنهایی کافی نیست. قانون باید تا حد امکان با اقداماتی، از احتکار و بورس‌بازی در مورد اراضی و مستغلات ساحلی جلوگیری کند.

بررسی مسائل، محدودیت‌ها و امکانات

استان مازندران در جنوب دریای خزر و شمال ارتفاعات البرز واقع شده است و سه بخش گوناگون از سرزمین‌های طبیعی را در برمی‌گیرد. این سه بخش شامل نوار ساحلی، دامنه‌های تپه ماهوری و رشته‌کوه‌های البرز می‌شود. این مناطق هر یک ویژگی‌های متفاوتی دارند و جلوه‌های شگفت‌انگیزی از طبیعت را به نمایش می‌گذارند.

دریا

پیرامون دریای خزر در حدود ۶۵۰۰ کیلومتر است که ۱۲۰۰ کیلومتر آن جزو قلمرو ایران محسوب می‌شود. عمق متوسط این دریا ۱۸۰ متر، طول آن ۱۲۰۰ کیلومتر و عرض آن در باریکترین قسمت ۲۰۲ کیلومتر است. افت مداوم سطح آب دریا به مدت تقریباً ۵۰ سال، یعنی از سال ۱۳۰۶ تا ۱۳۵۶ (تراز سطح آب دریا، در سال ۱۳۵۶ برابر با ۲۸/۲۵- متر ثبت شده است)، موجب شد تا مساحت دریا از ۴۲۵ هزار کیلومتر مربع به ۳۷۰ هزار کیلومتر مربع کاهش یابد. در این مدت زمان طولانی، اقدامات عمرانی زیادی در این بخش از نوار ساحلی انجام گرفته است. افزایش ناگهانی سطح آب دریای خزر که در سال ۱۳۵۷ آغاز شد، موجب بروز خطرهای و مسائل متعددی از جمله تخریب تأسیسات بندری، پلاژها و ساخت و سازهایی که در این دوره به وجود آمده بود، گردید. در حال حاضر تراز سطح آب دریای خزر در حدود ۲/۵ متر (۲۵/۸۵-)، بالاتر از سطح دریا، در سال ۱۳۵۷ که سال مبنای شروع یک روند افزایشی بوده است، می‌باشد، در حالی که در حال حاضر همین تراز سطح آب دریا، در حدود ۱/۵ متر بالاتر از رقومی است که در گذشته به عنوان ضابطه و استاندارد برای احداث تأسیسات توسط کشورهای حاشیه آن پذیرفته شده بود.

استان مازنداران دارای ۲۵۰ کیلومتر نوار ساحلی است که ۱۰۰ کیلومتر آن جزو سواحل درجه یک محسوب می‌شود. جاده‌ای آسفالتی به عرض ۷/۵ متر این نوار را به دو بخش شمالی - جنوبی تقسیم می‌کند. عرض سواره‌روی فعلی این جاده، در بیشتر نقاط تعریض شده و ۱۳ متر است. اراضی دو سمت جاده به کاربری‌های مختلفی مانند مجتمع‌های مسکونی، شهرک‌ها، باغ‌های مرکبات، شالیزارها و تعداد اندکی هتل و مجموعه‌های گردشگری اختصاص یافته

است. عرض اراضی شمال جاده (جاده - دریا) در حدود ۵۰ الی ۲۰۰۰ متر در نوسان است و ارتفاع سطح جاده تا سطح آب دریا در اکثر نقاط بین ۱۵ تا ۲۰ متر می‌باشد.

ضوابط و مقررات موجود

ضوابط و مقرراتی که در حال حاضر برای ساخت و ساز در نوار ساحلی و در بخش شمالی جاده کناره (حاشیه دریا)، اعمال می‌شود، باید همان ضابطه رعایت حریم ۶۰ متری دریا (سال ۱۳۵۴) باشد و شهرداری‌ها و بخش‌داری‌ها ملزم‌اند، هنگام درخواست صدور مجوز، از محل ملک بازدید کرده، ابعاد زمین را نسبت به رعایت این حریم کنترل کنند. ولی ضابطه دیگری نیز وجود دارد که در تاریخ ۷۱/۹/۲۳ به تصویب رسیده و بیشتر مورد استفاده قرار می‌گیرد. این مصوبه رعایت حریم دریا را چنین تعریف می‌کند:

«احداث پروژه‌های خاص، مانند هتل یا تأسیسات گردشگری و مجموعه‌سازی (شهرک و مجتمع مسکونی)، با استفاده از سازه‌های مقاوم در برابر آب دریا، با رعایت تراز ۲۴- متر و برای دسترسی‌ها در اراضی زیر تراز ۲۴- متر مجاز است، مشروط بر اینکه طرح‌ها برحسب مورد به تصویب کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح‌های هادی یا مرجع مسئول صدور پروانه در خارج از محدوده شهرها (بخش‌داری‌ها) برسد.»

افراد سودجو با استفاده از مفاد این مصوبه، در داخل حریم ۶۰ متری تعیین شده و حتی در اراضی آب گرفته که باید اکنون جزو اراضی دریا محسوب شود، با احداث سد و بالا آوردن مصنوعی سطح اراضی خود به ارتفاع ۱/۸۵ متر، آن را به تراز ۲۴- رسانده و به سادگی از رعایت حریم ۶۰ متری دریا عدول می‌کنند.

نحوه ساخت و ساز

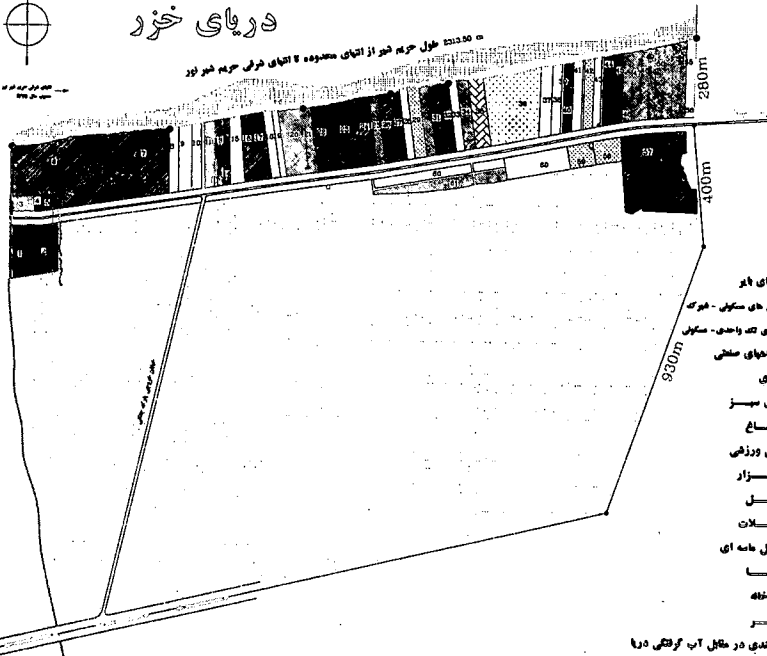
برای مطالعه چگونگی نحوه ساخت و ساز در نوار ساحلی، دو مجموعه گردشگری^۵ واقع در نوار ساحلی شهر نور بررسی شد.

طول و عرض این حریم ساحلی (مصوب سال ۱۳۷۷)^۶، به ترتیب ۲/۲۱۸ و ۲۵۶ متر و مساحت آن در حدود ۵۹/۵ هکتار است. عرض این حریم، حد فاصل دریا تا جاده کناره به طور میانگین ۲۵۰ متر است که به ۴۵ قطعه زمین تفکیک شده است (نقشه ۱).



دریای خزر

م ۱۳۳۵۰ طول حریم شهر از انتهای مجموعه ۳ انتهای حریم شهر نور



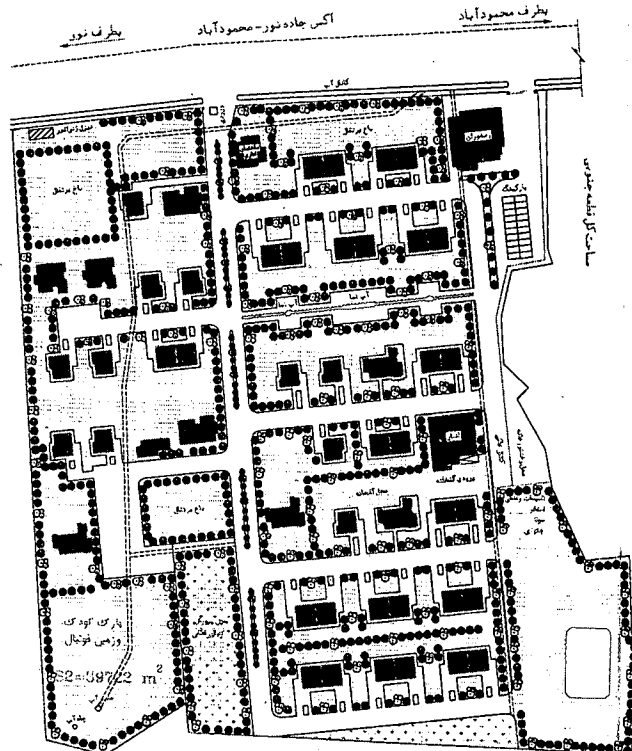
سایه‌بندی در مثال آب گرفتگی دریا

قشه شماره ۱. حریم ضلع شمالی و جنوبی جاده کاره (نور - محمودآباد) در سمت شرقی نور مصوب سال ۱۳۷۷

اراضی بخش جنوبی جاده، به استثنای یک شهرک که متعلق به شرکت مخابرات است و برای استراحت کارمندان آن شرکت احداث شده و تعدادی منازل سازمانی ویژه کارمندان اداره جنگلداری و دو واحد کارگاه صنعتی، مابقی را اراضی جنگلی (جنگل نور) و شالیزار تشکیل می‌دهد. ۵۵/۷ درصد اراضی این حریم به مجموعه‌های مسکونی و ویلاهای تکواحدی اختصاص دارد که به صورت فصلی مورد استفاده قرار می‌گیرند. سطوح بعدی کاربریها به ترتیب ۱۶/۱۷ درصد بایر، ۸/۳۵ درصد اراضی دولتی و خانه‌های سازمانی، ۷/۳۲ درصد به باغ‌های مرکبات، ۴/۹ درصد ورزشی، ۴/۴ درصد کارگاهی و ۲/۶۳ درصد تجاری - مسکونی است. در این محدوده در مجموع ۱۷ قطعه از اراضی به مجموعه‌های مسکونی و شهرک اختصاص دارد. دو نمونه مجموعه مسکونی مورد مطالعه عبارتند از: «شهرک مخابرات» و مجموعه مسکونی «پامچال».

شهرک مخابرات

شهرک مخابرات به طول ۲۵۰ متر و عرض ۲۱۹ متر و مساحت ۴/۵ هکتار، در طبقه‌بندی مجموعه‌های مسکونی، جزو شهرک محسوب می‌شود. این شهرک دارای ۵۰ واحد مسکونی (ویلا)، ساختمان اداری، رستوران، زمین بازی برای کودکان، زمین ورزش و استخر است. واحدهای مسکونی دوبرگس به صورت شمالی - جنوبی در کنار معابر شرقی - غربی به عرض ۸ متر استقرار یافته‌اند. مساحت قطعات تفکیکی زمین در این شهرک بین ۵۰۰ - ۶۵۰ مترمربع است. نسبت طول به عرض زمین ۱:۱ (مربع) و فواصل اضلاع



قشه شماره ۲. سایت مجتمع فرهنگی رفاهی مخابرات

S=54982 m²

تفکیک قطعات این مجتمع به شرح زیر صورت گرفته است: ۱۳ درصد بین ۱۹۵-۲۰۰ متر مربع، ۸۴ درصد ۲۰۰-۲۴۰ متر مربع و ۳ درصد بین ۲۵۰-۲۶۰ متر مربع است. طول هر قطعه تفکیکی به ترتیب ۱۴/۵ و ۱۳-۱۶/۵ متر است. سطح اشغال بنا، بین ۴۰-۸۵ درصد مساحت زمین است، ولی سطح اشغال غالب در این مجموعه ۸۰ درصد مساحت زمین می‌باشد. تراکم ساختمانی در

این مجموعه بسیار زیاد و بین ۴۰-۱۰۵ درصد مساحت زمین است. به غیر از یک دفتر کوچک برای نگهبان و سرایدار مجموعه، تجهیزات رفاهی و خدماتی دیگری در آن وجود ندارد.

در مطالعه دو نمونه مجموعه مسکونی که نحوه تفکیک زمین و تناسب آن، میزان سطح اشغال بنا، میزان تراکم بنا، تعداد طبقات، فواصل بناها از یکدیگر و تأسیسات خدماتی - رفاهی آنها بررسی شد، موارد زیر مشخص گردید:

- خصوصیات یک مجموعه مسکونی - ییلاقی، دل‌باز بودن مجموعه، تنوع فضاها و وجود فضاهای باز و سبز عمومی است. در مجموعه مسکونی مخابرات، سطح اشغال و تراکم

زمین نسبت به اضلاع بنا، در قسمت ورودی اصلی بنا (شمالی یا جنوبی) ۱۰ متر، جبهه پست بنا ۸ متر و اضلاع دیگر بین ۷-۷/۵ متر است. بنابراین فاصله دو بنای همجوار ۱۴ تا ۱۵ متر می‌باشد. سطح اشغال بنا ۱۵ درصد مساحت زمین است. در نقشه ۲ نحوه تفکیک قطعات و استقرار بناهای شهرک نشان داده شده است.

مجتمع‌های مسکونی

مجتمع‌های مسکونی را می‌توان به دو دسته تقسیم کرد: مجتمع‌های مسکونی محلی و غیرمحلی.

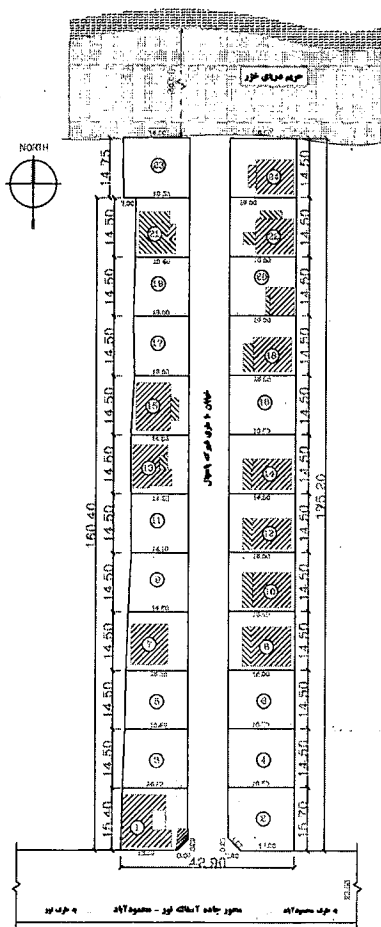
ساکنان مجتمع‌های مسکونی محلی را افراد محلی تشکیل می‌دهند و از واحدهای مسکونی آن به طور دائمی و در تمام فصول سال استفاده می‌شود. مالکان واحدهای مسکونی این مجتمع‌ها را معمولاً کارمندان نهادهای شهر یا روستا تشکیل می‌دهند.

مجتمع‌های مسکونی غیرمحلی را بیشتر بساز و بفروش‌ها احداث می‌کنند و از واحدهای مسکونی آن فقط در ایام تعطیلات و برای گذران اوقات فراغت استفاده می‌شود. مساحت اراضی این مجتمع‌ها بین ۰/۵ تا ۳ هکتار است. این مجتمع‌ها طرح مشخصی ندارند، فقط با احداث معبری از جاده، عمود بر حاشیه دریا، زمین‌ها به قطعات ۲۰۰ تا ۴۰۰ متر تفکیک و در کنار معبر شکل می‌گیرند. به علت کوچکی قطعات تفکیکی و رعایت نکردن اصول و ضوابط شهرسازی، واحدهای مسکونی بسیار فشرده و متراکم، در یک یا دو طبقه و گاه در سه طبقه در کنار هم ردیف می‌شوند. هیچ‌گونه تجهیزات رفاهی - خدماتی از قبیل فضاهای باز عمومی، زمین ورزشی، دفع فاضلاب بهداشتی و زباله و غیره در آنها پیش‌بینی نشده است و به استثنای دستمزد نگهبان، هزینه دیگری برای مالکان ندارد.

۱۶ قطعه از اراضی محدوده مورد مطالعه به مجتمع‌های مسکونی برای اوقات فراغت اختصاص دارد. عرض اکثر این مجتمع‌ها بین ۲۰-۵۰ متر و طول آنها ۲۰۰-۲۵۰ متر و مساحت آنها بین ۱-۳ هکتار است.

مجتمع مسکونی پامچال

طول و عرض این مجتمع به ترتیب ۲۲۲ و ۴۲/۹ متر و مساحت آن به طور تقریبی یک هکتار است. معبری ۱۰ متری از جاده کناره عمود بر ساحل دریا، عرض مجموعه را از وسط نصف می‌کند. در حاشیه این معبر، ۲۴ قطعه زمین شکل گرفته است. مساحت زمین‌های بخش غربی بین ۱۹۵-۲۲۰ متر مربع و بخش شرقی ۲۴۰ متر مربع است. ۱۳۰ قطعه از ۲۴ قطعه زمین ساخته شده و ۱۱ قطعه دیگر آن هنوز بایر است (نقشه ۳).



نقشه شماره ۳. سایت شهرک پامچال

کم بناها از یکسو و بزرگی مساحت قطعات تفکیکی زمین، فواصل متناسب بین بناها و وجود فضاهای باز و سبز عمومی متعدد از طرف دیگر، موجب شده انسان در این مجموعه، احساس نشاط، راحتی و آرامش کند. علاوه بر این، ارائه بعضی از تأسیسات رفاهی - خدماتی مانند زمین‌های ورزش، رستوران، زمین بازی برای کودکان، تاحدی به رفاه ساکنان آن کمک می‌کند. علت برتری و مزیت این مجموعه نسبت به مجموعه دیگر شاید آن باشد که مجموعه قبل از احداث دارای طرحی مشخص بوده و اصول شهرسازی تاحدی در آن لحاظ شده و احداث آن صرفاً جنبه سودجویی نداشته است.

- در مجموعه پامچال، کوچک بودن سایت مجموعه، منجر به

تفکیک زمین و تناسب نامناسب آن شده است، همچنین به علت تناسب نامتناسب ابعاد زمین‌ها، طرح معماری مطلوبی در این مجموعه مشاهده نمی‌شود. تراکم و سطح اشغال زیاد بناها، عدم وجود فضاهای باز عمومی، عدم وجود طرحی مشخص، موجب شده تا این مجموعه ناهماهنگ، متراکم و یکنواخت و بدون تنوع باشد و مانند اردوگاهی به نظر رسد، که باردید کردن و چیدن چادرهایی در کنار هم، محلی برای اسکان موقت ایجاد کرده باشند، ضمن آنکه هیچ‌گونه خدمات رفاهی نیز برای ساکنان آن پیش‌بینی نشده است.

شیوه ساخت، مصالح و شیب سقف‌ها

شیوه رایج ساخت واحدهای مسکونی در اکثر بناهای مجموعه‌ها، اسکلت بتنی و دیوار چینی با بلکوک‌های سیمانی و ملات ماسه و سیمان است. از اسکلت فلزی و دیوار چینی با آجر، به ندرت استفاده شده است. پنجره‌ها بیشتر از پروفیل آلومینیوم ساده یا رنگی ساخته شده‌اند. نمای بناها، اغلب، روکار سیمانی یا کنیتکس است و از نماسازی با مصالحی مانند سنگ یا آجر نما که متناسب با طبیعت و اقلیم منطقه نیست، کمتر استفاده شده است. سقف‌ها با توجه به باران خیز بودن منطقه، شیبدار با پوشش ایرانیت است. شیب معمولاً در جهت شمالی جنوبی و زاویه آن بین ۲۰ - ۳۰ درجه است. بعضی از سازندگان ویلاها برای زیبایی نمای بنای خود، با ایجاد شکستگی‌های متعدد و غیرضروری در سقف و در جهات مختلف، سبب به وجود آمدن بی‌نظمی و اغتشاش بصری در مجموعه‌ها شده‌اند. به‌طور کلی، به علت عدم وجود ضوابط مشخص برای ساخت و ساز در این‌گونه مجموعه‌ها، عدم رعایت اصول شهرسازی، عدم کنترل دقیق مسئولان

ذی‌ربط در جلوگیری از ساخت و سازهای بدون مجوز و نبود کنترل مستمر در هنگام احداث بنا و در حین مراحل ساخت که موجب خلاف ساختمانی می‌شود، علی‌رغم اینکه ممکن است طرح معماری بعضی از این واحدها بسیار جالب طراحی شده باشد، با وجود این، مجموعه‌ها به‌طور کلی ناهماهنگ و بی‌نظم به نظر می‌رسند. از ۱۶ مجموعه مسکونی واقع در محدوده مطالعاتی، ۱۴ مجموعه مسکونی دارای الگویی شبیه به الگوی مجموعه پامچال می‌باشند و این نوع مجموعه‌ها هستند که موجب پدید آمدن مناظر زشت و نازیبا در نوار ساحلی شده‌اند. ارتفاع زیاد بناها، مسئله دیگر، در نوار ساحلی است. تراکم و ارتفاع زیاد بناهای مجموعه‌های مسکونی، سبب مسدود شدن دید به دریا گردیده، به‌طوری‌که ناظر برای مشاهده دریا و طبیعت اطراف آن، ناچار است مسافت طولانی را طی کند، تا شاید با یافتن روزه‌ای در بین بناها، قادر به مشاهده دریا و طبیعت شود.

جمع‌بندی

- کاربری اراضی

درحالی‌که تخصیص دادن این اراضی به مراکز اقامتی - گردشگری، که دسترسی به دریا سهل‌تر و مناسب‌تر است، ضروری به نظر می‌رسد.

در نوار ساحلی اکثر کاربری‌ها به مجموعه‌های مسکونی و ویلاهای تک‌واحدی اختصاص یافته و تعداد اندکی اقامتگاه‌های عمومی مانند هتل و اردوگاه‌های گردشگری به این کاربری که کمبود آن به شدت احساس می‌گردد، اختصاص دارد.

- امکانات محدود برای افراد کم درآمد

قیمت موجب شده افرادی که از لحاظ مالی امکانات محدودتری دارند، در ایام تعطیلات در معابر عمومی و میدان‌های شهر و روستاهای این محدوده‌ها اتراق کرده و بدون هیچ‌گونه تسهیلاتی، وضعیتی نامطلوب در این مکان‌ها به وجود آورند.

- موانع ایجاد شده در ساحل دریا

عدم رعایت حریم دریا (حریم ۶۰ متری) در گذشته و حال، عرض ناکافی تعیین شده برای این حریم، موجب آب‌گرفتگی و تخریب ساخت و سازها شده است. احداث سد توسط مالکان مستحدثات، برای جلوگیری از این تخریب در نقاط مختلف حاشیه دریا، از یک سو سبب قطع عبور و مرور در ساحل و از طرف دیگر موجب به وجود آمدن پلاژهای خصوصی برای تعداد محدودی از مالکان در حاشیه دریا شده است.

کمبود تأسیسات اقامتی - گردشگری ارزان قیمت، به علت گرانی قیمت اراضی در نوار ساحلی، به ویژه در اراضی شمال جاده است، زیرا وجود تعداد زیادی ویلاهای تک‌واحدی و مجموعه‌های مسکونی در این اراضی و متقاضیان زیاد برای ایجاد این نوع کاربری‌ها موجب کمبود زمین و افزایش قیمت‌ها شده است. بنابراین ایجاد تأسیسات اقامتی - گردشگری با توجه به تعداد انبوه گردشگران و مشتاقان دریا در این محدوده‌ها، صرفه اقتصادی ندارد و بخش خصوصی تمایلی برای سرمایه‌گذاری نشان نمی‌دهد. این کمبود از یک سو موجب می‌شود، افرادی که از امکانات مالی مناسبی برخوردارند، الزاماً برای چند روز اقامت و گذران اوقات فراغت، به ناچار به خرید زمین و واحدهای مسکونی رو آورند، که این امر سبب تشدید تقاضا برای زمین و گرانی آن می‌شود. از طرف دیگر، کمبود اقامتگاه‌های گردشگری ارزان

نتیجه

اردوگاه‌های گردشگری و احداث پلاژهای عمومی (طرح دریا).

• اعطای وام‌های کم بهره به روستانشینان نوار ساحلی برای احداث اتاق یا واحدهای کوچک مسکونی مستقل برای اجاره در ملک مسکونی خود، که از یک سو سبب کسب درآمد بیشتر برای آنها شده و از مهاجرت آنها جلوگیری خواهد کرد و از طرف دیگر موجب ازدیاد اقامتگاه برای گردشگران با قیمت‌های مناسب‌تر خواهد شد.

• اجرای سیاست‌های عدم تمرکز و واگذاری مسئولیت‌های بیشتر به شوراهای شهر و روستاها و تقویت کادر فنی شهرداری‌ها جهت کنترل امور ساخت و ساز در محدوده قانونی شهرها و واگذاری، صدور مجوز ساخت و ساز و کنترل آن در خارج از محدوده قانونی شهرها به شهرداری‌ها، در مناطق مختلف.

• لزوم ارزیابی آثار زیست محیطی پروژه‌های بزرگ توسعه یا تغییرات اساسی، در پروژه موجود که بر محیط زیست تأثیرگذارند و برآورد تأثیرگذاری بعدی آنها بر محیط زیست.

• ضرورت توجه بصری سازه‌هایی که ارتفاع آنها بیش از ۱۰ متر است، برای اذهان عمومی.

بررسی‌های انجام شده، نشان می‌دهد که با اتخاذ خط‌مشی‌های کلی در بلندمدت و کوتاه‌مدت و همچنین تدوین ضوابطی ویژه برای ساخت و سازها، می‌توان از تخریب بیشتر در نوار ساحلی جلوگیری کرد و به توسعه پایدار و حفاظت از آن تحقق بخشید، از آن جمله:

• تهیه طرح جامع برای توسعه نوار ساحلی و تدوین ضوابط کاربری اراضی برای هر محدوده به صورت مجزا، به منظور حفاظت، بهبود و احیای محیط زیست و جلوگیری از استفاده نامطلوب اراضی و بهره برداری از زمین توسط خاک‌بازان و سوداگران زمین که آثار نامطلوبی در این محدوده‌های آسیب‌پذیر به جای گذارده است.

• محدود کردن فعالیت‌های کارگاه‌های صنعتی در اراضی دو طرف جاده کناره و انتقال کارگاه‌های صنعتی و تولید مصالح ساختمانی به داخل محدوده‌های جنوبی جاده به استثنای صنایع وابسته به تسهیلات، جنگل و صنایع دستی.

• فراهم ساختن تسهیلات مالی و فنی لازم برای مشارکت دادن هرچه بیشتر مردم و سرمایه‌گذاران بخش خصوصی و محلی و ترغیب آنها به سرمایه‌گذاری برای تأسیسات گردشگری مانند احداث اقامتگاه‌های گردشگری،

برنامه‌های بلند مدت و کوتاه مدت توسعه در نوار ساحلی

برنامه بلندمدت

با توجه به نتایج حاصل از بررسی وضع موجود حریم ساحلی شهر نور، برای دستیابی به سیاست‌های توسعه پایدار در نوار ساحلی و حفظ و حراست آن، تهیه طرح جامع توسعه نوار ساحلی برای سرتاسر آن از اولویت‌های مهم و ضروری محسوب می‌شود. همراه با این طرح، تهیه طرح تفصیلی و تدوین ضوابط و مقررات ویژه برای هر محدوده، مطابق با شرایط و ویژگی‌های الزامی است.

برنامه کوتاه مدت

با در نظر گرفتن مدت زمان طولانی برای تهیه طرح جامع توسعه و حفاظت از نوار ساحلی و تهیه طرح تفصیلی ویژه، برای محدوده نور - محمود آباد، اقدامات لازم و کوتاه مدت، که در واقع می‌تواند بخشی از طرح جامع توسعه و حفاظت از نوار ساحلی را تشکیل دهد، هم‌زمان با تهیه طرح بلندمدت، برای جلوگیری از تخریب بیشتر نوار ساحلی پیشنهاد می‌شود.

ضوابط و مقررات منطقه بندی اراضی و نوار ساحلی

نوار ساحلی به سه بخش زیر تقسیم می‌شود:

۱- حریم دریا، با توجه به نوسانات سطح آب دریا در پنجاه سال اخیر و با در نظر گرفتن تراز سطح فعلی آب و بررسی و تخمین دانشمندان روسی در مورد بالا آمدن حداکثر ۷۰ سانتی‌متر دیگر تا سال ۲۰۰۵ (تراز سطح آب دریا براساس پیش بینی دانشمندان روسی در سال ۲۰۰۵ به ۲۵/۵- متر خواهد رسید)، عرض این حریم از لب آب دریا به عرض ۱۰۰ متر تعیین می‌گردد.^{۸،۷} این عرض همیشه ثابت است و اندازه آن چه در موقع پیش‌آمدگی و چه در موقع پس رفتگی آب، از لب آب دریا باید ۱۰۰ متر باشد. ایجاد هر گونه ساخت و سازی در این حریم به استثنای استقرار طرح دریا و تأسیسات مربوط به شیلات مجاز نیست.

(کمپینگ)، پلاژهای عمومی، رستوران، تأسیسات مربوط به شیلات، جنگلداری و تأسیسات مربوط به خدمات عمومی مجاز و هرگونه ساخت و ساز دیگری ممنوع است.

۲- اراضی برای احداث مجموعه‌های مسکونی، ویلاهای تک‌واحدی و سایر کاربری‌های مجاز، این اراضی در جوار حریم ۱۰۰۰ متری حفاظت شده نوار ساحلی واقع شده و اراضی وسیعی از جنوب جاده کناره را شامل می‌شود. چنانچه این اراضی جزو اراضی منابع طبیعی، پارک‌های جنگلی و اراضی کشاورزی نباشد، احداث تأسیساتی مانند مهمانسرا، هتل، رستوران، مجتمع‌های مسکونی، شهرک‌ها، ویلاهای تک‌واحدی و سایر کاربری‌های مجاز در این اراضی بلامانع است.

۲- حریم حفاظت شده نوار ساحلی، عرض این حریم، ۱۰۰۰ متر است که در مجاورت حریم ۱۰۰ متری دریا قرار دارد. اراضی این حریم جزو مناطق حفاظت شده نوار ساحلی محسوب می‌شود و با توجه به فاصله جاده کناره تا لب دریا، که در بیشتر نقاط کمتر از این عرض است، اراضی محدوده شمال جاده کناره و قسمت‌هایی از اراضی جنوبی جاده را پوشش می‌دهد. در این اراضی احداث اقامتگاه‌های گردشگری (هتل)، اردوگاه‌های گردشگری

احداث مجموعه‌های مسکونی در این اراضی مستلزم ارائه طرح شهرسازی بوده و موافقت با آن منوط به موافقت دفتر فنی استانداری است. تفکیک اراضی، اندازه قطعات تفکیکی در داخل آن و نوع تأسیسات و تسهیلات رفاهی برای این‌گونه ساخت و سازها باید براساس ضوابط ارائه شده باشد و طرح آنها الزاماً باید توسط کارشناس ارشد شهرسازی و عضو نظام مهندسی که دارای پروانه اشتغال به کار است، تهیه شده و به امضای وی رسیده باشد.

ضوابط احداث بنا و تفکیک زمین

- ویلاهای تک واحدی (مسکن دوم)

این گونه مسکن را می توان در اراضی مجاور حریم ۱۰۰۰ متری حفاظت شده نوار ساحلی احداث کرد. حداقل مساحت زمین، حداقل عرض قطعه زمین، تعداد طبقات مجاز، میزان سطح اشغال بنا و تراکم ساختمانی، باید براساس جدول زیر باشد.

فواصل اضلاع زمین از اضلاع بنا		حداکثر تراکم ساختمانی درصد	حداکثر سطح اشغال بنا درصد	تعداد طبقات مجاز	حداقل عرض قطعه مترمربع	حداقل مساحت قطعه مترمربع
سایر اضلاع	جبهه ورودی اصلی بنا					
۴/۵	۹	۲۰	۱۵	۲	۲۵	۱۰۰۰

- مجتمع های مسکونی

حداقل مساحت این اراضی باید ۷/۵۰۰ - ۱۵/۰۰۰ متر مربع و حداقل عرض آن ۵۲ متر باشد. مخزن جمع آوری فاضلاب (سپتیک) جمعی، زمین بازی برای کودکان، زمین ورزشی، ساختمان نگهداری و زباله سوز، برای این گونه تأسیسات الزامی است. حداقل ضوابط تفکیک زمین در داخل این تأسیسات و سایر ضوابط باید بنابر جدول زیر باشد.

فواصل اضلاع زمین از اضلاع بنا		حداکثر تراکم ساختمانی درصد	حداکثر سطح اشغال بنا درصد	تعداد طبقات مجاز	حداقل عرض قطعه مترمربع	حداقل مساحت قطعه مترمربع
سایر اضلاع	جبهه ورودی اصلی بنا					
۳	۵	۲۰	۲۵	۲	۱۸	۶۰۰

- شهرک ها

حداقل مساحت این اراضی باید ۲۰/۰۰۰ مترمربع و حداقل عرض آن ۱۰۰ متر باشد. پیش بینی تأسیسات بهداشتی و تسهیلات رفاهی مانند دفع فاضلاب جمعی، زمین ورزشی، زمین بازی برای کودکان، قروشگاه، رستوران، ساختمان نگهداری، دفتر اداری، زباله سوز و پارک برای این گونه مجموعه ها ضروری است. حداقل اندازه تفکیک زمین در داخل این تأسیسات و سایر ضوابط ساخت بنا، باید براساس جدول زیر باشد.

فواصل اضلاع زمین از اضلاع بنا		حداکثر تراکم ساختمانی درصد	حداکثر سطح اشغال بنا درصد	تعداد طبقات مجاز	حداقل عرض قطعه مترمربع	حداقل مساحت قطعه مترمربع
سایر اضلاع	جبهه ورودی اصلی بنا					
۴/۵	۹	۲۵	۲۰	۲	۲۰	۸۰۰

- اقامتگاه های گردشگری (هتل و آپارتمان هتل)

حداقل مساحت این تأسیسات ۵/۰۰۰ متر مربع است. نسبت زمین مورد نیاز به واحد مسکونی بدون در نظر گرفتن فضاهای عمومی، معابر و پارکینگ حداقل ۲۸ متر مربع است. ضوابط ساخت این نوع تأسیسات باید براساس ضوابط تعیین شده توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی باشد.

سایر اقدامات ضروری

پاکسازی حریم دریا

- با توجه به آب گرفتگی حریم ۶۰ متری دریا و مستحدثاتی که به طور قانونی یا غیرقانونی در آن ایجاد شده، پیشنهاد می شود موانعی که (سدهای احداثی) برای جلوگیری از آب گرفتگی در آن ایجاد شده، تخریب و جهت تردد همگان، این حریم پاکسازی شود.

- ایجاد معابر دسترسی به دریا و حاشیه آن

با توجه به قطع بندی اراضی حاشیه جاده کناره و محصور بودن آنها، پیشنهاد می شود از جاده کناره، در فواصل هر ۵۰۰-۱۰۰۰ متر، معبری به عرض ۱۲ متر، عمود بر حاشیه دریا برای دسترسی همگان به دریا ایجاد شود. زمین برای احداث این معابر می تواند به دو طریق تأمین شود:

الف - با عقب نشینی زمین های بایری که تقاضای صدور مجوز برای ساخت و ساز را دارند.
ب - خرید زمین مورد نیاز برای احداث معابر، با وجوهی که به صورت عوارض برای این منظور از قطعات ساخته شده دریافت خواهد شد.

پی نوشتها:

1. World Conservation Congress (IUCN), Coastal Conservation Policy and Legal tools, 2000, p.p. 3-17
- ۲ شیلات و گردشگری جزو مهم ترین پارامترهای توسعه و حفاظت برای نوار ساحلی کشورها محسوب می شوند. مثلاً بیش از یک چهارم بودجه کشور موریسانی از شیلات تأمین می شود و وزیر شیلات مهم ترین پست سیاسی، در دولت را به عهده دارد. اقتصاد گردشگری در سواحل کشورهای حوزه مدیترانه و منطقه استوا نقش عمده ای در سیاستگذاری توسعه این کشورها ایفا می کند. مثلاً جامعه خود مختار جزایر بالریک "Balearic" در اسپانیا، سالانه پذیرای بیش از ۱۰ میلیون گردشگر از سرتاسر جهان می باشد، به همین دلیل توسعه منطقه ساحلی این استان خود مختار ساحلی، از اولویت های کلیدی این استان است.
3. European Commission , Towards a European Integrated Coastal Zone Management (ICZM), 1999, p.p. 11-19.
- ۴ سازمان برنامه و بودجه مازندران، جهانگردی در مازندران، ساری، ۱۳۷۲.
- ۵ لازم به ذکر است که مطالعه در مورد مجموعه های گردشگری، به علت عدم وجود نقشه سایت آنها و حتی ممانعت مسئولان مجموعه ها از ورود به داخل آنها، کار بررسی را بسیار دشوار کرده بود.
- ۶ مهندسین مشاور پژوهش، طرح هادی شهر نور، ۱۳۷۷.
- ۸،۷ طرح های حفاظت از مناطق ساحلی در دانمارک که در سطح ملی تهیه می شوند. با توجه به حفظ ویژگی های هر منطقه و برای محدوده هایی به عرض سه کیلومتر در امتداد نوار ساحلی صورت می گیرد. در طرح های توسعه محلی نورژ، به طور کلی در محدوده ای به عرض ۱۰۰ متر در امتداد حاشیه نوار ساحلی در سراسر کشور، ممنوعیت فعالیت های ساختمانی وجود دارد. این موارد شامل مناطق مسکونی موجود و یا احداث بناهایی که بهره برداری از منابع طبیعی ارتباط دارد نمی گردد.

منابع و مأخذ:

- سازمان برنامه و بودجه مازندران، جهانگردی در مازندران، ساری، ۱۳۷۲.
- مهندسین مشاور پژوهش، طرح هادی شهر نور، ۱۳۷۷.
- وزارت کشور، ضوابط و مقررات مصوب در احداث بنا، در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها، معاونت امور عمرانی استانداری مازندران، ساری، مازندران، ۱۳۵۵.
- وزارت کشور، طرح توسعه فیزیکی مناطق ساحلی دریای خزر، تهران، ۱۳۵۴.

European Commission, Towards a European Integrated Coastal Zone Management (ICZM), 1999, Luxembourg.

IUCN, The Conservation of the North Atlantic Shores, Views of The experts, 1998.

Ministry of Environment and Energy, Spatial Planning in The Coastal Zone in Denmark, Spatial Planning Department, Copenhagen, 1997.

Norvision, A spatial Perspective for the North Sea Region, Planco Consulting GmbH, 2000, Essen, Germany.

World Conservation Congress (IUCN), Coastal Conservation Policy and legal tools, 2000, Amman, Jordan.