

بررسی حریم شهر بهشهر¹

مبینا روحی کارشناسی ارشد معماری

چکیده

بررسی حریم شهر و مسائل پیرامونی آن، از جمله مباحث مهم پیش روی مسئولین و شهرداری هاست چرا که حریم شهر ارزش بالقوه ای دارد که فهم نادرست آن و تخصیص کاربری های نامناسب به آن، موجب کاهش ارزش های فضایی این محدوده می شود. تعیین مرز حریم و کاربری های آن مطالعات بسیار دقیق و شناخت بستر طرح و آگاهی به مسائل فرهنگی و نیاز شهر را می طلبد. به دلیل رابطه مستقیم حریم و تأثیر متقابل بر شهر، آن به یکی از مسائل مهم برنامه ریزی تبدیل شده و این در حالی است که پیچیدگی و فقدان مطالعات لازم در این باب، آن را با مشکلاتی از جمله نابودی فضاهای سبز اطراف شهر، تغییر نامناسب کاربری ها و متروک شدن برخی اراضی روبرو ساخته است.

در این مقاله پس از توصیف حریم شهر و مسائل پیرامونی آن، قوانین وضع شده در باب حریم ذکر شده است. از مباحث ذکر شده می توان به تعریف حریم و اصطلاحات وابسته به آن، ذکر قوانین و آئین نامه ها، بررسی علل وجود حریم، گسترش شهرها، نحوه تعیین حریم و مشکلات پیش رو در این باب اشاره کرد. در نهایت مسأله حریم، مشکلات آن در شهر بهشهر و راهکارهای پیشنهادی به منظور حفظ و بهبود آنبیان شده است.

واژه های کلیدی: حریم شهر، کاربری حریم، حریم بهشهر

مقدمه

حریم شهر، به محدوده ای در اطراف شهر گفته می شود که تحت نفوذ مستقیم گسترش شهر قرار دارد و به منظور توسعه ی شهر در آینده تعیین می گردد. در ارتباط مستقیم با شهر است. شهر و حریم دو مؤلفه ای می باشند که در ارتباط دوطرفه با هم قرار دارند. در جوامع امروزی

¹ این مقاله برگرفته از پایان نامه کارشناسی ارشد مبینا روحی، با موضوع طراحی مجتمع گردشگری پایدار در بهشهر در دانشگاه علوم و تحقیقات به راهنمایی دکتر ایرج شهروز تهرانی و مشاوره دکتر مجید مفیدی شمیرانی می باشد.

تغییر سبک زندگی، تغییر روابط، سختی و افزایش ساعات کار و مسائلی از این قبیل، همچنین کمبود فضاهای سبز و فضاهای تفریحی و نفرجگاهی، جایی را می طلبد که به عنوان تنفس گاه شهر عمل کرده و تمدد اعصاب و کاهش تنش های ناشی از زندگی شهری را در بر داشته باشد. پس از تعیین حریم، شهرداری موظف به نگهداری و حفظ این اراضی و جلوگیری از ساخت و سازهای بی رویه در این محدوده می باشد. با توجه به مطالب فوق، بررسی حریم و مباحث پیرامون آن امری مهم و شناخت این موضوع، لازمه ی کار هر معمار و شهرساز است.

محدوده خدماتی شهر

با توجه به مواد 2 و 56 قانون شهرداری ها و تبصره یک ماده 23 قانون نوسازی و عمران شهری، محدوده خدماتی شهر عبارتست از املاک موضوع نقشه جامع که با توجه به امکانات مالی و فنی شهرداری توسط شورای شهر تعیین و شهرداری در آن محدوده مکلف به ارائه خدمات می باشد.

محدوده یا حریم استحفاظی شهر

محدوده یا حریم استحفاظی شهر عبارتست از محدوده ای که خارج از محدوده خدماتی قرار گرفته و برای گسترش احتمالی محدوده خدماتی شهر تحت نظارت و حفاظت شهرداری مدنظر و پیش بینی می شود. یعنی محدوده ای معین در پیرامون شهر که جهت گسترش های بعدی شهر در مراحل زمانی آتی در بلندمدت در نظر گرفته می شود. پس حریم شهر همان خط کمربندی یا منطقه ای که تحت نفوذ مستقیم گسترش شهر قرار دارد و شامل اراضی و املاک متصل به حد خارجی محدوده قانونی شهر است.

محدوده قانونی شهر

محدوده قانونی عبارت است از محدوده خدماتی به اضافه محدوده توسعه آینده شهر که در طرح جامع یا هادی منظور گردیده است.^۲

محدوده شهر

در ماده 1 قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن ها مصوب 1384/10/14 آمده است:

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد.

شهرداریها علاوه بر اجرای طرحهای عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

حریم شهر

بنا بر ماده 2 قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن ها مصوب 1384/10/14:

حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید.

² بشیری، عباس. براتی، علی اکبر. شرایط فنی و ضوابط قانونی انواع حریم در حقوق کاربردی ایران، تهران، جنگل، جاودانه 1389

به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلها، هر گونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع و هادی امکان پذیر خواهد بود. نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی می باشند) به عهده شهرداری مربوط می باشد، هر گونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و بامتخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد. طبق ماده 6 قانون فوق: حریم شهر در طرح جامع شهر و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر تعیین و تصویب میگردد.

حریم شهر جایی است که شهر و روستا هم پوشانی می شوند و در لبه ها زیستگاه ها و مناطق در حال توسعه به پدیدتر می شوند. عموماً این مناطق توسعه یا زیرسازی زیادی نخواهد داشت و ممکن است فعالیت های کشاورزی و تفریحی در مقیاس بزرگ داشته باشد. همچنین می تواند شامل اجتماعات کوچک و پراکنده و مسکونی و تجاری باشد.³



تغییرات کاربری اراضی حریم و حومه شهر

سیاست هایی که می تواند در تغییرات کاربری زمین در مناطق حومه شهر تأثیر بگذارد، شامل مالیات های زمین، محدود کردن منطقه بندی، دریافت هزینه بابت تراکم و توسعه و کنترل کاربری مستقیم زمین و مرزهای رشد می باشد. مالیات ها و منطقه بندی، روی زمان بندی و تصمیمات تغییر کاربری زمین در حریم شهر تأثیر می گذارد. تغییر در نسبت میزان مالیات و سیاست های منطقه بندی می تواند روی تغییر کاربری از کشاورزی به مسکونی، تجاری یا صنعتی تأثیر مثبت یا منفی بگذارد. نسبت مالیات بیشتر، باعث کاهش ارزش زمین و کند شدن سرعت تغییرات می شود. افزایش خدمات رسانی عمومی و افزایش جذابیت برخی مکان های در حال توسعه می تواند به تغییر کاربری سرعت بخشد. حریم شهر به ندرت از تسهیلات رفاهی کامل برخوردارند. بنابراین جمعیت در این منطقه باید کنترل شود.⁴

بررسی مشکلات در حریم در ایران

حوزه ایجادکننده مشکلات در حریم	دلایل پدیدار شدن مشکل
1	حوزه قوانین و مقررات
2	حوزه برنامه ریزی - طرح ریزی
3	حوزه مدیریت
	عدم مدیریت منسجم شهر و حریم شهر
	ضعف در طرح های جامع مربوط به حوزه استحفاظی
	پاسخگو نبودن قوانین مرتبط با حریم به لحاظ تعداد و کفایت
	دلایل پدیدار شدن مشکل

جدول شماره 1- عوامل ایجادکننده حریم در ایران

مأخذ: نگارنده

ضعف در سه آیتم بالا، منجر به مشکلاتی در حریم از جمله:

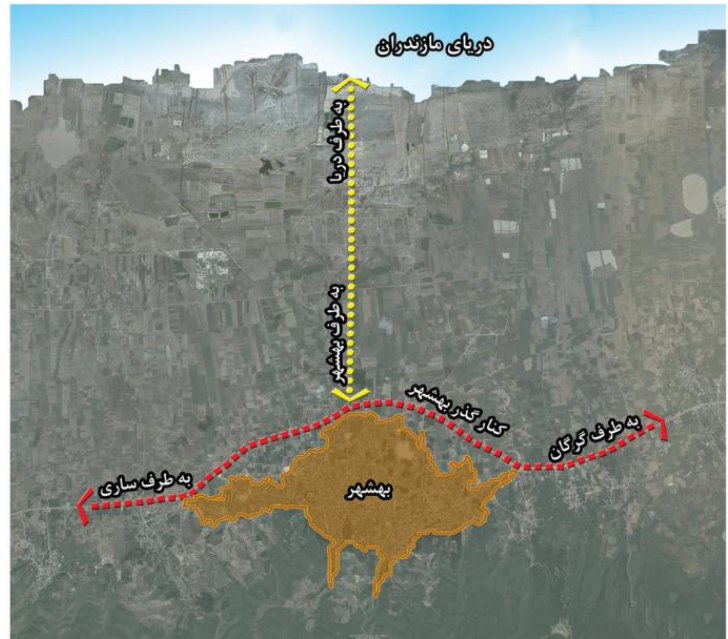
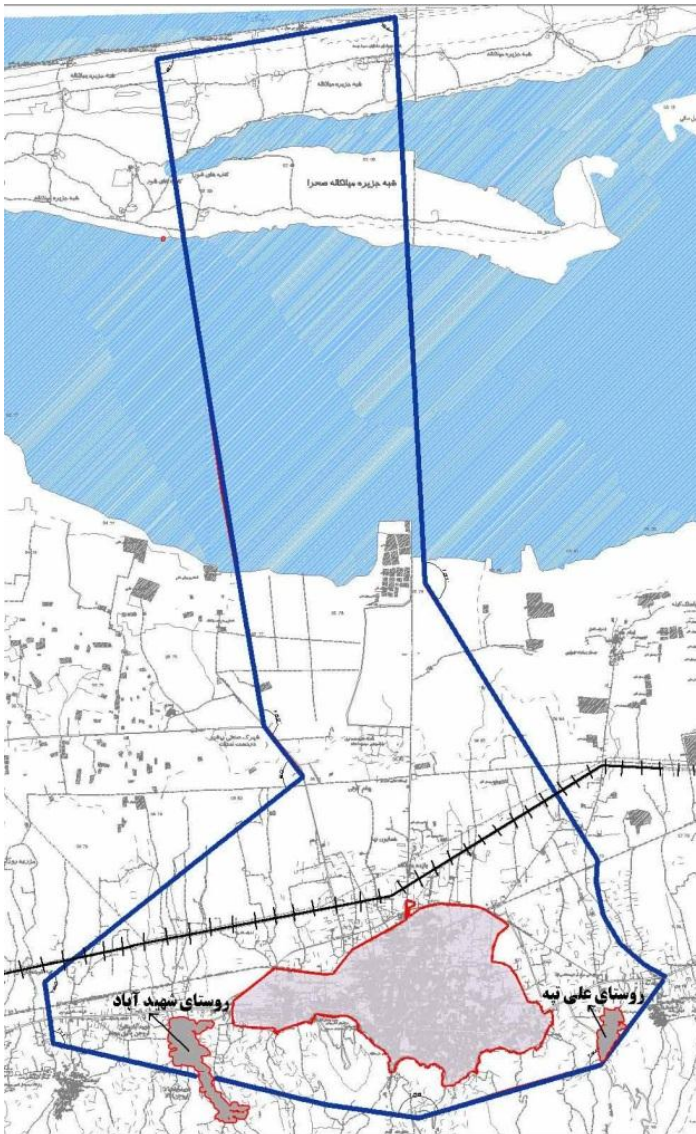
³ - www.ReUrba.co.uk

⁴ Masum, Fahria . Urban Fringe Management and Role of Good Governance, 7th FIG Regional Conference, Vietnam, October 2009

- رشد سکونتگاه های غیررسمی، ساخت و سازهای غیرقانونی و بی ضابطه، تغییر کاربری و تفکیک اراضی کشاورزی، استقرار واحدهای صنعتی پراکنده، سوق دادن کارگاه های مزاحم به حریم، استقرار فعالیت های مزاحم و بی کیفیت، سکونت قشر فرو دست در این محدوده می گردد.

شهرستان بهشهر

شهرستان بهشهر، در نوار ساحلی شمال ایران با مساحت تقریبی 5.1441 کیلومتر مربع واقع شده است که فاصله آن تا دریای خزر 8 کیلومتر و تا مرکز استان، شهرستان ساری 46 کیلومتر می باشد. شهرستان بهشهر از شمال به دریای خزر و شبه جزیره میانکاله وصل می باشد که این شبه جزیره با 6880 هکتار در شمال شرقی شهرستان قرار گرفته است.



تصویر شماره 2- شهر بهشهر و دسترسی به شهرهای اطراف
مأخذ : نگارنده

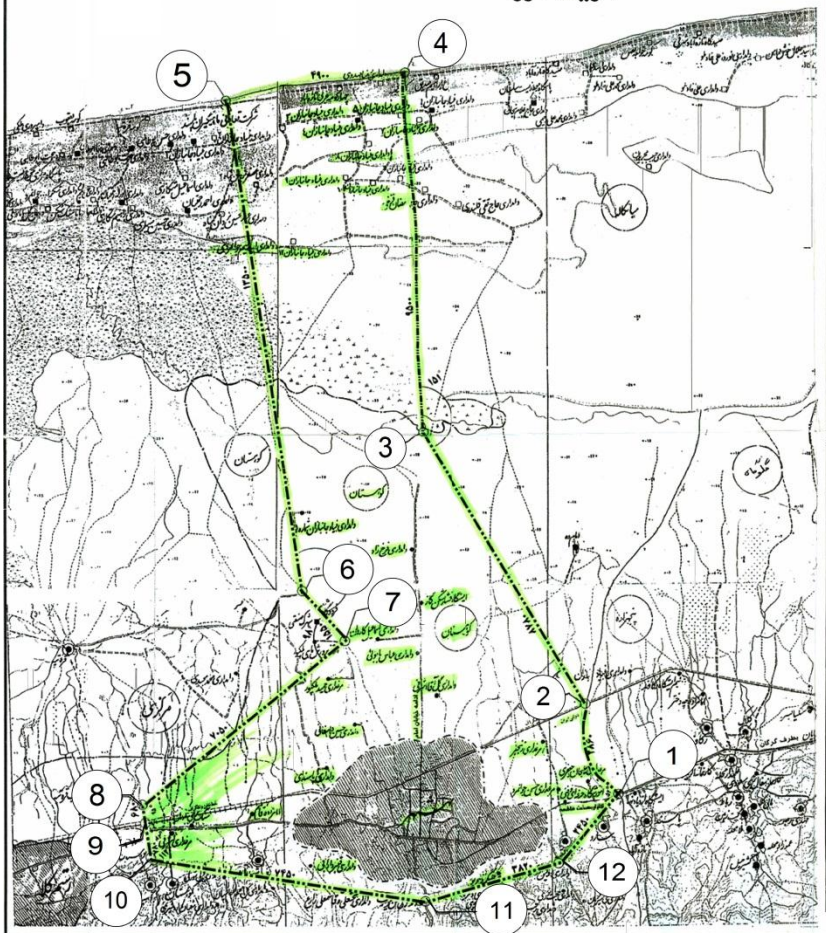
بررسی حریم شهرستان بهشهر

بهشهر از جنوب به کوه های البرز محدود است. از جهت غرب به شهرستان نکا، از جهت شرق به شهرستان گلوگاه متصل می باشد. و از سمت شمال نیز به دریاچه خزر راه می یابد.

در اجرای ماده 99 قانون شهرداری، بدین وسیله حریم شهر بهشهر که طی نامه شماره 1915 مورخ 80/12/22 به تصویب شورای اسلامی شهر رسیده با مشخصات ذیل تأیید می گردد.

- 1- نقطه 1 واقع است در شرق بهشهر واقع بر محور راه بهشهر به گرگان، محل تقاطع مرز بخش تصویر شماره 3- حریم شهرستان بهشهر با محور خیابان اصلی به طوری که فاصله اش تا عبور ساری برابر 520 متر باشد.

دریای خزر



2 - نقطه 2 واقع است بر محور راه آهن به طوری که فاصله اش تا نقطه یک، برابر 2860 متر باشد و فاصله همین نقطه تا تقاطع محور راه آهن با محور خیابان امام برابر 5100 متر می باشد و خط 2-1 بر مرز بخش منطبق است.

3 - نقطه 3 واقع است بر شمال نقطه 2 واقع بر محل تقاطع ادامه خیابان امام و مرز دهستان، به طوری که فاصله اش تا نقطه 2 برابر 8780 متر می باشد و خط 3-2 با محور راه آهن زاویه 91 درجه می سازد.

4 - نقطه 4 واقع است بر شمال نقطه 3 واقع بر ساحل دریا، به طوری که فاصله اش تا نقطه 3 در امتداد ادامه خیابان امام برابر 9500 متر می باشد و خط 4-3 با خط 2-3 زاویه 151 درجه می سازد.

5 - نقطه 5 واقع است در غرب نقطه 4 واقع بر ساحل دریا، به طوری که فاصله اش تا نقطه 4 برابر 4900 متر

می باشد و خط 5-4 بر ساحل دریا منطبق است.

تصویر شماره 4- نقاط شاخص حریم بهشهر

6 - نقطه 6 واقع است در جنوب نقطه 5 واقع بر محل تقاطع راه دسترسی به دآمداری بنیاد جانبازان شماره یک و محور فرودگاه به طوری که فاصله اش تا نقطه 5 برابر 13500 متر می باشد.

تصویر شماره 5- عباس آباد بهشهر
مأخذ: اینترنت

7 - نقطه 7 واقع است در جنوب نقطه 6 واقع بر محل تقاطع راه دسترسی استخر پرورش ماهی ملکپور و محور خیابان فرودگاه به طوری که فاصله اش تا نقطه 6 برابر 1550 متر می باشد و خط 6-5 با خط 7-6 زاویه 148 درجه می سازد.

8 - نقطه 8 واقع است در ضلع شمالی راه آهن سراسری منطبق بر نقطه 4 حریم مصب شهر رستمکلا به طوری که فاصله اش تا نقطه 7 برابر 7050 متر می باشد و خط 8-7 با خط 7-6 زاویه 98 درجه می سازد.





تصویر شماره 7- منطقه میانکاله بهشهر
مأخذ : نگارنده



تصویر شماره 6- منطقه میانکاله بهشهر
مأخذ : نگارنده

9- نقطه 9 واقع است در جنوب نقطه 8 واقع بر محور راه سراسری ساری به گرگان و منطبق بر نقطه 5 حریم مصوب شهر رستمکلا به طوری که فاصله اش تا نقطه 8 برابر 680 متر می باشد و خط 9-8 با محور راه سراسری زاویه 95 درجه می سازد و فاصله اش تا محور عبور آسیابسر برابر 400 متر می باشد.

10 - نقطه 10 واقع است در جنوب نقطه 9 واقع در ضلع جنوبی راه سراسری شمال و منطبق بر نقطه 6 حریم مصوب شهر رستمکلا به طوری که فاصله اش تا نقطه 9 برابر 780 متر می باشد و خط 10-9 با محور راه سراسری زاویه 83 درجه می سازد.

11 - نقطه 11 واقع است در شرق نقطه 10 واقع بر محور راه دسترسی به کنت از بهشهر به طوری که فاصله اش تا نقطه 10 برابر 7450 متر می باشد و فاصله همین نقطه تا محور خیابان اصلی شهر بهشهر در مسیر کنت برابر 1750 متر می باشد و خط 11-10 با خط 9-10 زاویه 112 درجه می سازد.

12 - نقطه 12 واقع است در شرق نقطه 11 واقع بر محور راه دسترسی به عباس آباد از بهشهر به طوری که فاصله اش تا نقطه 11 برابر 3820 متر می باشد و فاصله همین نقطه تا محور خیابان اصلی شهر بهشهر در امتداد راه دسترسی عباس آباد برابر 1360 متر می باشد و خط 12-11 با محور راه دسترسی به عباس آباد زاویه 77 درجه می سازد و فاصله نقطه 12 تا نقطه 11 برابر 2450 متر می باشد.⁵

شهر بررسی شده	ویژگی حریم	کاربری های موجود در حریم	کیفیت حریم از بعد منظر	مشکلات حریم	علت گرایش به توسعه درون حریم
بهشهر	- تراکم کمتر، سکونتگاه ها در قالب روستا و دهکده، کیفیت زیست محیطی بیشتر و منظر غنی تر.	- کشاورزی - دامداری و مرغداری - صنعتی - دانشگاه - گردشگری و رستوران - مسکونی - بیمارستان	منظر فراموش شده	- تبدیل اراضی حریم به منظر تصادفی و بدون طرح قبلی - تخصیص کاربری های مسکونی بدون در نظر گرفتن تسهیلات مورد نیاز - فشار موجود بر کمربند سبز.	وجود کاربری هایی که به سطح وسیع تری از زمین نیاز دارند، مانند صنعتی و گردشگری کمبود فضا در شهر

⁵ کلیه نقاط حریم در بخش مرکزی واقع شده و با حریم شهرهای همجوار تداخلی نداشته و شهرک های صنعتی مصوب در داخل آن قرار ندارد.

جدول شماره 2- بررسی حریم شهر بهشهر
 مأخذ : نگارنده

منبع تأمین مالی	نحوه برخورد با مسأله طراحی به منظور عدم تخریب حریم	پیشنهاد و رویکرد طراحی حریم	شهر بررسی شده
<ul style="list-style-type: none"> - شهرداری - درآمد حاصل از کاربری های گردشگری موجود در حریم 	<ul style="list-style-type: none"> - حفظ بهتر منظر سبز از طریق تخصیص کاربری حریم به فراغت و تفرجگاهی، به دلیل تخریب کمتر زیست محیطی نسبت به سایر کاربری ها - تشویق آگریتوریسم در حریم به منظور درگیر کردن مردم با فرایند تولید غذا و همچنین حفظ اراضی کشاورزی و بهبود کیفیت آن از طریق تأمین مالی حاصل از این فعالیت توریستی. 	<ul style="list-style-type: none"> - تخصیص کاربری غالب اراضی حریم به گردشگری و تفریحی به منظور دستیابی به سود اقتصادی بیشتر، کمک به چرخه اقتصادی زمین های حریم و حفظ بهتر منظر نسبت به اراضی صنعتی و غیره 	بهشهر

جدول شماره 2- پیشنهاد و رویکرد مناسب در مواجهه با مسأله حریم بهشهر
 مأخذ : نگارنده

اراضی حریم، اراضی ای هستند که می توانند به عنوان تنفس گاه شهر، کانونی باشد برای رفاه حال شهروندان، که امروزه تبدیل به بستری شده است برای کاربری هایی که ارزش فضایی این محدوده را می کاهند. پیشنهاد می گردد کاربری های کشاورزی، تفریحی و فضای سبز و گذران اوقات فراغت در این محدوده قرار گیرد تا حریم شهر در ذهن شهروندان به صورت حلقه آرامشی پیرامونشان تداعی شود. همچنین کاربری های صنعتی و دامداری با سایر کاربری ها مختلط نشود و متمرکز و کنترل شود. به این ترتیب، شهر و حریم شهر به هم پیوند می یابد و رابطه دو سویه بین آن دو تقویت می شود.

منابع

- بشیری، عباس. براتی، علی اکبر. *شرایط فنی و ضوابط قانونی انواع حریم در حقوق کاربردی ایران*، تهران، جنگل، جاودانه 1389
- معصوم، جلال. « *شهرداری ها و مدیریت حریم*»، شهرداری ها، سال ششم، شماره 65
- تاسیس شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب 22 اسفند 1351
- قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن ها
- قانون شهرداری ها
- Masum, Fahria . **Urban Fringe Management and Role of Good Governance**, 7th FIG Regional Conference, Vietnam, October 2009
- www.sustainablefringes.eu , 2012.02
- www.UrbanDictionary.com , 2012.01
- www.ReUrba.co.uk , 2012.02