

نشست علمی تخصصی هنر، معماری و شهرسازی عصر پنجشنبه ها

محل برگزاری: سالن اجتماعات مهندسين مشاور هرم پي

زمان: پنجشنبه ۶ آذر ۱۳۹۳

عنوان: نقش معماران در بهبود روند ساخت و ساز در ساحل خزر

سخنرانان و اعضای پnl: آقای مهندس حائری، خانم مهندس اسلامی

چکیده‌ای از سخنرانی‌ها به شرح زیر می‌باشد.

سخنران اول آقای مهندس حائری، جناب آقای مهندس حائری، ابتدا به لغاتی در این خصوص اشاره کردند که شامل شهرسازی، شهروندی، شهرشناسی، شهرداری، شهرنشینی، شهریت هستند، که هر کدام دارای یک معنی منحصر بفرد هستند و با هم رابطه دارند. در کشور ما ساختمان سازی در حال انجام است و ما به اشتباه این را جای معماری می‌شناسیم و معماری معاصر ما یک عنصر غایب است ولی می‌تواند وجود داشته باشد. شهر در تاریخ ایران تمرکز قدرت و ثروت بوده است. شهرنشینی، جابجایی است که هنوز در کشور ما زنده است. مسأله ما آگاهی جمعی است ولی هنوز به آگاهی فردی هم نرسیدیم. ۹۵٪ از تهرانی‌ها، شهرنشین یا شهرگرا هستند و هنوز به مقام شهروندی نرسیدند و هنوز متولی شهر در کشور ما معلوم نیست که چه کسی است. در نتیجه مسأله مدیریت شهری کاملاً زیر سوال می‌رود. در طول ۴ دهه از ۱۳۰۰ تا ۱۳۴۰ ما شهرنشینی آرام داریم ولی این شهرنشینی سریع باعث شد مازندران دیرتر شروع بکند. اتفاقی که افتاد تعداد شهرها به سرعت از ۲۳ به ۶۰ تا شهر رسید. ساخت و ساز در آنجا تمام آنجا را به هم ریخته است. شهری که ۷۷٪ آن مسکونی است پرواضح است که مریض است و (جاده، آب، برق، گاز و...) تأسیسات و تسهیلات زیربنایی به نسبت سکونت کاملاً پایین است و مردم ناراضی هستند. ۵۰٪ از کمبود امکانات رفاهی، خدماتی، تفریحی رنج می‌برند و همه اینها باعث شده است که شهرسازی در کم‌رنگ‌ترین مقام در استان قرار گیرد و تعادلی وجود ندارد و شهرسازی به شدت از شهرنشینی عقب است.

آقای مهندس حائری به مشکلات شهری در ساحل خزر می‌پردازند :

رشد کمی شهرها

کمبود زیرساخت

ضعف و آگاهی شدید نسبت به مفهوم شهر و شهریت

چند پارچگی مدیریت شهری
بارگذاری بیش از اندازه بر سرزمین
سکونت تحت فشار و ناقص
ناکارایی همه طرح‌های نسل اول، دوم و سوم
تمام مازندران و گیلان بسیج شدند که به مردم زمین ارائه بدهند و زمین‌هایشان را بفروشند شهرها را گسترش می‌دهند.
تمام روستاها محدوده خود را بزرگ کردند. روستاها را با شهرها ادغام می‌کنند و همه آنها می‌خواهند شهر بشوند چون
ایدئولوژیک شهر بهتر است.
بافت فرسوده داره میراث فرهنگی را از بین می‌برد.
اراضی شهر و روستا هیچ متولی ایی ندارد. متولی شهر و روستا را سازمان همیاری‌ها برعهده دارد و سازمان همیاری‌ها
تمام اراضی بین شهر و روستا را می‌فروشند.

آقای حائری با نشان دادن دو عکس کاملاً این مطلب را روشن کردند که مازندران به سمت تهرانی سازی پیش می‌رود.



تهران در اواخر دهه ۸۰



ساری اواخر دهه ۸۰

مدل فرضی در استان مازندران به این صورت است که ما یک شهر داریم که یک حریم دارد و یک روستا داریم که محدوده دارد و حریم ندارد مشکلات:

- تعدد متولی: البته در همه جای کشور وجود دارد ولی در مازندران شدت بیشتری دارد.
- تعدد ساخت و ساز: البته در همه جای کشور وجود دارد ولی در مازندران شدت بیشتری دارد.
- تعدد شیوه: البته در همه جای کشور وجود دارد ولی در مازندران شدت بیشتری دارد.

طبق تحلیلی آقای مهندس حائری چند ایدئولوژی مردم را به طرف شمال و خریدن زمین شمال کشانده است که مهم‌ترین آن:

- اقتصادی است. بیشتر پول رانتی و پول شویی به شمال می‌رود.
- گردشگر مالک و توریست مالک در هیچ جای اینا به این شدت نداریم. (نسبت گردشگر در استان مازندران ۴ برابر جمعیت استان است)
- کشاورزی بسیار ضعیف است.
- همه سازمان‌ها از اوقاف گرفته تا جنگلانی و تعاون و جهاد کشاورزی فهمیدند که پول تو ساخت و است مجوز بدهند و از این طریق خودشان سود کنند.

در هر کار ساخت و ساز، ۴ عنصر درگیر هم‌دیگر می‌شوند: زمین - مصالح - سرمایه - نیروی انسانی و در این خصوص، ۴ فرآیند عمده درگیرند: فرآیندهای مالی، دانشی، اجتماعی و فعالیت‌های نظارتی مدیریتی که به قانون مربوط است. که ضعف قانون مدیریت و از طرفی قدرت فرآیند اجتماعی و ضعف دانشی باعث شده است که سودآورترین کار در حوزه مالی قرار گیرد. در نتیجه فرآیند مالی، رشد قیمت زمین در این سه استان نسبت به بقیه نقاط کشور بیشتر شده است. ۵۰ تا ۷۵٪ درآمد شهرداری‌ها از فروش و کار خلاف و جرمه به وجود می‌آید. افزایش جمعیت و افزایش شهرنشینی و کاهش آگاهی نسبت به ساخت و ساز، (که دیگر ساز آن سازندگی نیست و تا چند وقت دیگر رویش هندسی سیمان - سنگ را می‌بینیم) اسکان‌های غیررسمی پیروی از مد و افزایش سلیقه، عمر مدیریت شهری کوتاه است، طرح‌های بالا دست کارایی ندارند، تخصص در بدنه شهرداری‌ها نیست. کمیسیون ماده ۱۰۰ جرمه را رایج کرده لذا ضوابط و مقررات جای خود را به جرمه می‌داده‌اند و شهرسازی به کل از بین رفته و هدف در آنجا فقط مسکن است.

وی سپس به خروجی‌های ساخت و ساز اشاره می‌کند که شامل ۳ مورد است :

۱- شبه ساختمان

۲- مهندسی

۳- معماری

۱- شبه ساختمان: سرهم‌سازی، مصالح، جاده، تفکیک و خیابان‌کشی به اسم معماری شهرسازی غالب می‌شود.

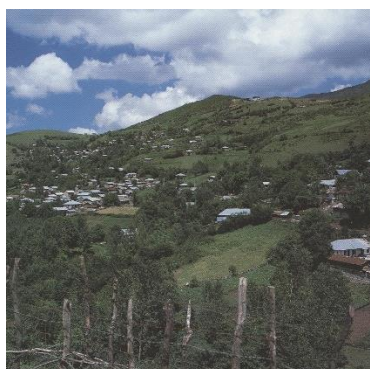
۲- وقتی در ساختمان؛ وارد ایمنی، امنیت و کارکرد شود، مهندسی ساختمان تضمین شده است.

۳- وقتی وارد پاسخگویی به نیاز فرد، جامعه و فرهنگ و زیبایی‌شناسی شود، وارد معماری شده است.

آقای مهندس حائری بر نسبت حساسیت و آگاهی اجتماعی به منفعت عمومی تاکید بسیار دارند، زیرا به عقیده وی کل بحث به **Public interest** برمی‌گردد. دریای مازندران منفعت عمومی است و کسی نمی‌تواند به طور خصوصی بررسی کند در صورتی که ۸۰٪ دریای مازندران را بخش خصوصی و دولتی گرفته است.

وی در آخر به بحث حریم که مهم‌ترین معیارهای مورد بررسی جامعه‌شناسی د رایران می‌پردازند. حریم، انعکاس اجتماعی حرمت است و حرمت، انعکاس فضایی حریم است. که کلیه حریم‌ها از قبیل حریم در حوزه پیاده، حریم در شهر، حریم در راه‌ها، حریم در خانه، حریم دریا، حریم جنگل و ...
یا از به کل از بین رفته است یا رو به نابودی است.

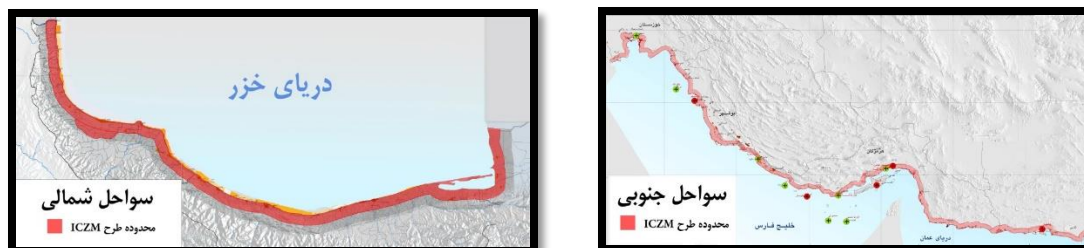
سکونت در گذر زمان در استان مازندران



سخنران دوم خانم مهندس لیدا اسلامی، سخنران دوم خانم مهندس لیدا اسلامی، وی ابتدا به اهمیت سواحل کشور اشاره کردند.

- ☐ نقش سواحل به عنوان پیشانی ارتباطات برون مرزی کشور
- ☐ امکان تبادلات فرهنگی و تجاری بین ملل و کشورهای همسایه
- ☐ سیمای سواحل معرف فرهنگ، تمدن و هویت کشور
- ☐ نقش بنادر به عنوان دروازه های تبادلات برون مرزی
- ☐ نقش سواحل به عنوان زونهای توریستی و تفریحی
- ☐ امنیت و ایمنی در سواحل ضامن پایداری محیط زیست ساحلی

وی سپس محدوده ساحلی در ایران را نشان دادند :



خانم مهندس لیدا اسلامی به طرح مسائلی که در این زمینه مطرح است پرداختند :

حساسیت زیاد مناطق ساحلی کشور به دلیل مجاورت با دریا

توسعه فعالیتهای ناسازگار با محیط و عدم هماهنگی بین آنها

فقدان ضوابط و مقررات میان طرح های توسعه شهری و طرح مدیریت یکپارچه مناطق ساحلی

وی سپس به آسیب شناسی مناطق ساحلی کشور از نظر کالبدی و بصری، اقتصادی، حقوقی و قانونی، زیست محیطی و گردشگری اشاره کردند :

کالبدی و بصری:

- ❑ وجود ناسازگاری در برخی از کاربری های مناطق ساحلی کشور
- ❑ ساخت و سازهای بدون برنامه و فاقد کیفیت در نوار ساحلی
- ❑ محدود شدن دسترسی عمومی به سواحل و منافع آن
- ❑ آسیب احتمالی ناشی از رفتار آب بر ساخت و ساز های موجود در نوار ساحلی
- ❑ تخریب منظر و سیمای ساحل و انسداد کریدورهای بصری به سمت دریا
- ❑ عدم سازگاری و یکپارچگی در تراکم خط ساحلی و تشدید مشکلات ناشی از وقوع مخاطرات طبیعی
- ❑ سیمای نامناسب شهرهای بندری به عنوان دروازه ورودی کشور

اقتصادی:

- ❑ بالا بودن میزان تغییر کاربری اراضی مستعد کشاورزی
- ❑ تبعات اقتصادی ناشی از فقدان ضوابط یکپارچه در مناطق ساحلی
- ❑ بهره برداری خصوصی از حقوق توسعه و منافع حاصل از آن در محدوده ساحلی

❑ تضاد و ناهماهنگی میان منافع فعالیت های اقتصادی به واسطه بخشی نگری طرحهای توسعه

حقوقی و قانونی:

❑ فقدان یک ضابطه مشترک در طرح های توسعه شهری شهرهای ساحلی

❑ فقدان مقررات و ضوابط ساخت و ساز یکپارچه در نواحی بین شهرها (خارج از حریم و محدوده شهرها) در نواحی ساحلی کشور

❑ وجود قوانین متعدد در اراضی مناطق ساحلی

زیست محیطی و گردشگری :

❑ فقدان ضوابط خاص زیست محیطی در استقرار فعالیت ها در مناطق ساحلی

❑ توسعه ساخت و سازها بدون توجه به حساسیت های زیست محیطی

❑ عدم بهره برداری مناسب از توان گردشگری

❑ عدم جذابیت سیمای ساحلی برای گردشگران

خانم لیدا اسلامی به مشکلات موجود در این زمینه پرداختند :

- فقدان ضوابط کاربری و مقررات ساخت و ساز در نواحی بین شهرها (خارج از حریم و محدوده شهرها) در مناطق ساحلی
- فقدان یکپارچگی میان طرح های جامع شهری
- توسعه ساخت و سازها بدون توجه به حریم های قانونی
- بالا بودن میزان تغییر کاربری اراضی مستعد کشاورزی
- آلودگی زیست محیطی
- اغتشاش بصری حاکم در سیمای شهرهای ساحلی
- استقرار ریز دانه ها و درشت دانه های ناسازگار در ساحل
- مزاحمت شهرها و بندرها برای یکدیگر در جریان توسعه
- ترافیک سنگین در شهرهای شمالی بویژه در مسیرهای منتهی به بندر
- کاهش رونق اقتصادی شهرهای بندری به دلیل ناسازگاری بین اقتصاد شهری و بندری
- ناسازگاری در شکلگیری کاربریهای همجوار-شهر بندری نوشهر



راهکارهای اصلاحی و پیشگیری و کنترل معضلات زیست محیطی :

- کاهش آلودگی هوا و صدا ← کنترل ترافیک در مسیرهای منتهی به بندر
- دفع بهداشتی پساب و پسماند ← احداث تصفیه خانه فاضلاب در طرح توسعه بندر
- رعایت مقررات حمل کالاهای خطرناک ← ایجاد انبارهای مخصوص نگهداری مواد خطرناک و اعمال تدابیر امنیتی در حمل کالاهای خطرناک

بهبود و تقویت تعامل پایدار اقتصادی شهر و بندر :

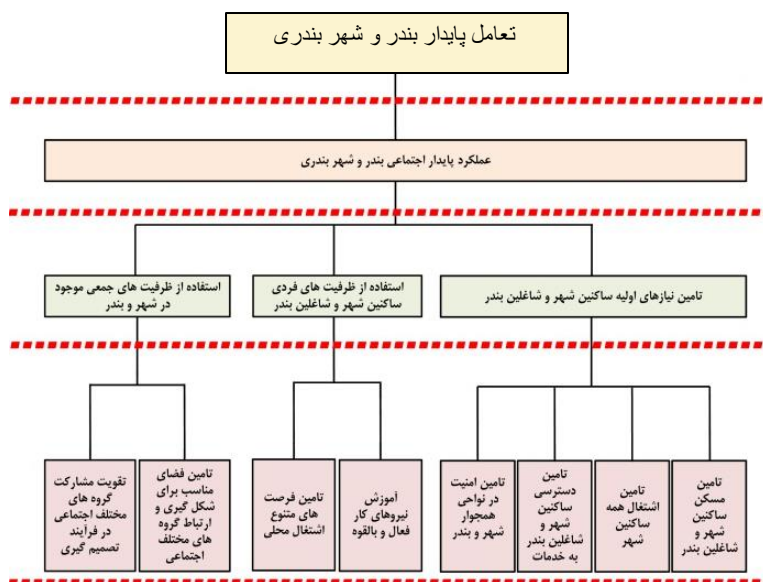
- استفاده از ظرفیت های موجود بندر برای گسترش فعالیت های تجاری و بازرگانی ← بهره برداری از تجهیزات و امکانات موجود بندر
- متنوع کردن کاربری های بندر و افزایش بازدهی بندر ← بازاریابی در داخل و خارج از کشور و متنوع کردن شیوه های درآمد زایی
- ایجاد ترمینال مسافری- گردشگری ← احداث ترمینال مسافری

توسعه گردشگری :

- ایجاد کاربری های جدید مناسب برای شهروندان در بندر ← تامین کاربری های مورد نیاز شهروندان (نظیر کافه و رستوران) در داخل بندر
- تقویت و توسعه کاربری های موجود در حد فاصل شهر و بندر ← تامین کاربری های مورد نیاز شهروندان (نظیر پارکینگ) در محدوده همجوار بندر
- گسترش عرصه های عمومی ← ایجاد محور سبز پیاده در محدوده همجوار بندر

یکپارچگی کالبدی بندر و محدوده همجوار آن :

- طراحی هماهنگ و با هویت بندر و محدوده همجوار آن ← حفظ و تقویت کریدرهای دید از بندر با نشانه های با هویت شهری
- ساماندهی جداره های شهری ← استفاده از مصالح هماهنگ با زمینه شهری و پوشش گیاهی بومی
- ساماندهی ابنیه و فضاهای بندر ← استفاده از نشانه های بندری در طراحی فضاهای شهری و ارتقای خوانایی



وی در آخر با بررسی مطالبی به بحث خود خاتمه دادند :

□ تدوین و ارائه توصیه هایی برای وزارت راه و شهرسازی در تهیه طرح های توسعه شهرهای بندری

✓ تسریع در تهیه و تصویب طرح کالبدی منطقه ای سواحل جنوب و شمال

- ✓ بازنگری در شرح خدمات تهیه طرح‌های توسعه شهری و لحاظ کردن مسائل مرتبط با بندر
- ✓ تدوین استانداردها و ضوابط مربوط به بندر و ارتباط آن با شهر در شورایعالی شهرسازی و معماری
- ✓ دعوت خاص از مسئولان سازمان بنادر و دریانوردی در جلسات بررسی و تصویب طرح‌های توسعه شهرهای بندری
- تدوین و ارائه توصیه‌هایی برای وزارت کشور برای مداخله در شهرهای بندری
- ✓ تدوین الگوی مدیریت یکپارچه شهری با محوریت شهرداری‌ها با اولویت شهرهای بندری
- ✓ در نظر گرفتن اعتبارات ویژه برای هزینه‌های نگهداری و ارائه خدمات در شهرداری شهرهای بندری
- ✓ اعطای اختیارات ویژه به فرمانداری‌های شهرهای بندری
- ✓ انجام هماهنگی‌های لازم جهت هماهنگی سازمان‌های دخیل در امر تعامل شهر و بندر در سطح استانداری‌ها
- تدوین و ارائه توصیه‌هایی در ایجاد ساختار بنادر جهت تعامل بیشتر آنها در شهر بندری
- ✓ ارتقاء کیفیت کاربری و انعطاف پذیری در بندر و حوزه همجوار آن
- ✓ بهبود سیمای ظاهری در لبه‌های همجواری شهر و بندر
- ✓ بهبود سیمای ظاهری در نگاه از بندر به شهر
- ✓ بهبود سیمای ظاهری در نگاه از شهر به بندر