

راهبردهای کالبدی کنترل حاشیه‌نشینی در شهر سبزوار

علی اکبر عنابستانی، استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه فردوسی مشهد، ایران*
زهرا عنابستانی، دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد شیروان، مشهد، ایران

چکیده

رشد سریع شهرنشینی همراه با افزایش مهاجرت‌های روستا-شهری در ایران، بستر مساعدی برای شکل‌گیری مناطق حاشیه‌ای در پیرامون بافت فیزیکی شهرها فراهم نموده است؛ به گونه‌ای که پس از تجربه کلان شهرها، امروزه شهرهای متوسط کشور مانند سبزوار را با پیامدهای گوناگون خود تحت تأثیر قرار داده است. در این مقاله تلاش شد تا راهبردهای کالبدی که می‌تواند کنترل حاشیه‌نشینی را در این شهر در پی داشته باشد، ارایه شود. یافته‌ها نشان داد که نواحی حاشیه شهر سبزوار با حضور مهاجران بیشتر روستایی در سالیان اخیر توسعه کالبدی شدیدی را تجربه خواهد نمود به گونه‌ای که سطح کل بافت فیزیکی پنج هسته جمعیتی به حدود ۱۳۰ هکتار خواهد رسید. با توجه به یافته‌ها، راهبردهایی مانند طرح اسکان مجدد و جابه‌جایی ناخواسته، طرح سامان‌دهی شبکه ارتباطی پیرامون شهر، طرح کمربند سبز پیرامون شهر، طرح ایجاد بانک زمین و شناسایی املاک رها شده و طرح ایجاد ستاد نظارت بر ساخت و ساز و جلوگیری از بورس‌بازی زمین ارایه شده است.

واژه‌های کلیدی: حاشیه‌نشینی، بافت فیزیکی، اسکان مجدد، بانک زمین، کمربند سبز

۱- مقدمه

۱-۱- طرح مسأله

روند مهاجرت‌های بی‌رویه روستایی - عشایری، بخصوص در سال‌های اخیر که خشکسالی‌ها و مشکلات اقتصادی آن‌ها را تشدید کرده است، منجر به افزایش جمعیت حاشیه‌نشین شهرها، بویژه کلان‌شهرهای کشور منجر شده است. این امر، کشور جمهوری اسلامی ایران را با پدیده‌ای روبرو کرده است که در طول تاریخ خود آن را تجربه نکرده است؛ تجربه‌ای که تقریباً همه کشورهای که مرحله گذار از جامعه سنتی به صنعتی را طی کرده‌اند، با آن روبرو بوده‌اند. انباشت میلیون‌ها انسان جدا شده از سرزمین خود در حومه شهرها، عملاً از آنها فقیرانی بی‌هویت ساخته است، اما این بی‌هویتی، خود در حال ساختن هویتی جدید در شهرها، به خصوص در حاشیه شهرهاست. در عمل، در حاشیه شهرها خرده فرهنگ‌هایی در حال شکل‌گیری است که وجه مشترک آن‌ها تضاد با فرهنگ مسلط و حاکم است. به همین جهت، در سال‌های اخیر به علت پیدایش تکنولوژی پست‌مدرنیستی شاهد جدایی سریع فرهنگ توده‌ها از فرهنگ نخبگان سیاسی یا دولتمردان هستیم (پاپلی‌یزدی، ۱۳۸۱).

در ایران، جریان سریع شهرنشینی در سال‌های گذشته حاشیه‌نشینی را به دنبال داشته و این پدیده در حال رشد، مشکلات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، امنیتی و زیست-محیطی فراوانی را در اغلب کلان‌شهرهای ایران به وجود آورده است. عامل مهاجرت روستاییان به شهرها در چند

دهه اخیر سبب شده تا جمعیت شهرنشین کشورهای در حال توسعه به شدت افزایش یابد. اقشار کم‌درآمد ساکن در نواحی روستایی و شاغل در فعالیت‌های تولیدی سنتی، به جهت در حاشیه واقع شدن این بخش و به منظور رهایی از فقر و بهره‌گیری از خدمات و امکانات، راهی شهرها می‌گردند و از همین جاست که شهر فرهنگی دوگانه پیدا می‌کند؛ جزیره‌ای ثروتمند و محصور در کمربندی سیاه از محرومیت‌ها و بدبختی‌ها (عنابستانی، ۱۳۸۶: ۴).

۱-۲- اهمیت و ضرورت

ساخت و سازهای غیرمجاز و ایجاد مناطق مسکونی حاشیه‌نشین که دیر یا زود ساکنان آن سهم خود را از امکانات شهری طلب خواهند کرد، مشکلاتی را برای مدیریت شهری و بویژه شهرداری‌ها ایجاد می‌کند. اختلال در شبکه آمد و شد شهری، افزایش بیماری‌ها، آلودگی محیط‌زیست شهری، افت ولتاژ برق، نارسایی در شبکه آب و فاضلاب و بسیاری مشکلات دیگر از جمله پیامدهای حاشیه‌نشینی بر پیکره شهری خواهند بود. بر این اساس، در این مقاله تلاش شده است تا راهکارهای کالبدی کنترل حاشیه‌نشینی بررسی گردد و از نتایج آن به عنوان پایه‌ای برای بررسی‌های بیشتر، برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری در حوزه‌های پیرامون (حاشیه) شهری و به ویژه شهر سبزوار، استفاده شود.

۳-۱- سوابق مطالعاتی

ابراهیم‌زاده و همکاران (۱۳۸۳) در حاشیه‌نشینی؛ ناهنجاری‌های شهری و راهکارهای تعدیل آن نشان دادند که کریم‌آباد در شرق زاهدان، یکی از نواحی حاشیه‌نشین این شهر است که بر اساس نتایج حاصل از نمونه‌گیری میدانی نگارندگان حدود ۳۵ درصد جمعیت آن را مهاجران افغانی و ۶۵ درصد آن را نیز مهاجران روستایی که از سایر نواحی استان سیستان و بلوچستان به زاهدان آمده‌اند، تشکیل می‌دهد. عمده جمعیت ساکن در کریم‌آباد (۵۸ درصد) به علت پایین بودن سطح سواد و مهارت در بخش غیر رسمی اقتصاد، جذب و به شغل‌های کاذب و انگلی رو آورده‌اند. سرانه فضای مسکونی ۱۷ و جمع سرانه‌های شهری کریم‌آباد ۲۷/۲ متر مربع است و در عین حال ۷۶ درصد خانوارها تنها در یک یا دو اتاق زندگی می‌کنند. ۸۰/۷ درصد واحدهای مسکونی فاقد پروانه ساختمان هستند. همچنین، وجود مسیرهای روباز فاضلاب و فضاهای غیربهداشتی در سطح شهر که منجر به شیوع انواع بیماری‌ها گردیده، از دیگر آثار فضایی - کالبدی حاشیه‌نشینی در این ناحیه شهری است. پارساپژوه (۱۳۸۱) در نگرشی از درون به پدیده حاشیه‌نشینی در اسلام‌آباد کرج نشان داد که محله یاد شده با وجود بی‌نظمی شدید ظاهری، محله‌ای است با نظم اجتماعی معنادار و مشخص درونی که ساکنان آن با وجود شرایط نسبتاً دشوار ناشی از فقر، در آرامش نسبی به سر می‌برند و از زندگی خود در این محله راضی

هستند، به طوری که این محله به عنوان محله‌ای منسجم و دارای تمامیت، معنای کاملی از زندگی را با همه ابعادش برای آنها فراهم می‌کند و به علاوه، آنها در این محله احساس امنیت کرده، بر پایه عواملی چون تمامیت محلی، حس ریشه‌داری، همبستگی‌های محکم درونی و نیز گریز از حس بیگانگی و تبعیض با محیط بیرونی به آن احساس تعلق و دلبستگی می‌کنند و خود را به طور مثبتی در هویتی جمعی که محله به آنها می‌بخشد، تعیین هویت می‌نمایند.

ایراندوست و صرافی (۱۳۸۶) نشان دادند که تفاوت‌های بنیادی بین سکونتگاه‌های غیر رسمی در حال ترقی و در حال زوال کرمانشاه مشاهده می‌شود. این تفاوت‌ها ناشی از روند تکوین و تکامل و شرایط اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی سکونتگاه و نیز رویکرد مدیریت برنامه‌ریزی شهری است. با توجه به تفاوت سکونتگاه‌های غیر رسمی، باید رویکرد سامان‌دهی و به‌سازی سکونتگاه‌ها متفاوت باشد و دستور کار هر یک از سکونتگاه‌های امید و زوال از یکدیگر جدا باشد.

نورایی (۱۳۷۶) در بررسی پویایی پدیده‌ی هویت در مهاجرت و حاشیه‌نشینی، معتقد است که طرح موضوع هویت در ارتباط با مهاجرت به گونه‌ای که مطرح شده است، در واقع تعمقی است کوتاه بر تلاشی که از سوی این افراد در جهت جای‌گیری و استقرار در محیطی جدید صورت می‌گیرد و نشان دادن این نکته که تلاش

مزبور نمی‌تواند از تظاهر پاره‌ای از مقاومت‌ها در قبال هویت‌های پیرامونی به دور باشد. قرخلو و شریفی (۱۳۸۳) در بررسی پیدایش، تکامل فیزیکی و وضعیت اجتماعی و اقتصادی حاشیه‌نشینی در محله «عین ۲» اهواز نشان دادند که اتخاذ سیاست‌های مبتنی بر رشد اقتصادی دهه‌های ۶۰-۱۹۵۰ در ایران و به تبع آن جنگ تحمیلی، تأثیرات مستقیم و تأثیرگذاری بر روند پیدایش و توسعه حاشیه‌نشینی در اهواز نهاده است. از سوی دیگر، تأثیرات شکل‌گیری هسته (هسته‌ها) اولیه بر الگوی گسترش بعدی مشخص گردید. در بررسی نحوه استفاده از اراضی نیز کلیه کاربری‌ها کمبود محسوس را نسبت به شاخص‌های استاندارد نشان داده‌اند.

محمدی و همکاران (۱۳۸۷) در بررسی چالش‌های حاشیه‌نشینی در شهرستان کوه‌دشت استان لرستان نشان دادند که حاشیه‌نشینی از وضعیت مالی خوبی برخوردار نیستند و بار تکفل زیادی را به دوش می‌کشند. اولویت‌بندی چالش‌های حاشیه‌نشینی نیز نشان می‌دهد که برخوردار نبودن از سیستم فاضلاب مناسب و مشکل مالی و درآمد کم، از مهم‌ترین چالش‌های حاشیه‌نشینیان به شمار می‌روند. در نهایت، طبق نتایج تحلیل عاملی، چالش‌های حاشیه‌نشینیان به ترتیب اهمیت در قالب پنج دسته چالش‌های اجتماعی-فرهنگی، چالش‌های زیستی، چالش‌های اقتصادی، چالش‌های آموزشی-بهداشتی و چالش‌های رفاهی طبقه‌بندی شده‌اند که چالش‌های اجتماعی-فرهنگی به عنوان مهم‌ترین چالش حاشیه‌نشینیان قابل شناسایی است.

اعتماد (۱۳۸۳) در بررسی حاشیه‌نشینی در ایران و به ویژه در کلانشهر تهران، معتقد است که محلات حاشیه‌نشینی یا زاغه‌نشین -چه در داخل شهر و چه در حواشی- بر کالبد شهر تأثیر می‌گذارد. این تأثیرات عمدتاً شامل تشدید جدایی فضایی محلات شهر؛ جلوگیری از رشد محلات مرفه یا متوسط در جهت محلات حاشیه‌نشینی (از طریق کاهش قیمت و اعتبار محلات مجاور و غیره)؛ افزایش تراکم جمعیت و ساختمان در محلات حاشیه‌نشینی؛ مشکلات تاسیسات زیر بنایی در محلات حاشیه‌نشین و اطراف آن (مسأله فاضلاب، آبرسانی، برق، زباله و غیره)؛ مشکلات کمبود خدمات عمومی و شهری و کاربرد غیر بهینه زمین است. در پایان، با توجه به تأثیرات فوق راه‌حل‌های رایج و متعارف و نتایج و میزان کارایی آنها در حد امکان بررسی می‌شود.

برغم‌دی (۱۳۸۷) در تأثیر تخریب محله غربت بر سرمایه اجتماعی اهالی محله خاک سفید نشان داد که میزان سرمایه اجتماعی اهالی محله خاک سفید در سطح خویشاوندی بیشتر از سطوح همسایگی، محلی و قومی بوده است. همچنین، میزان سرمایه اجتماعی در میان زنان بیش‌تر از مردان، در میان افراد مسن‌تر بیش‌تر از افراد جوان و در میان افراد دارای تحصیلات کم‌تر، بیش‌تر از افراد دارای تحصیلات بالاتر بوده است و سرمایه اجتماعی اهالی محله خاک سفید نسبت به گذشته (قبل از تخریب محله غربت) کاهش یافته است. تخریب این محله به میزان بیش‌تری از سرمایه اجتماعی افراد ساکن در نزدیکی این محل کاسته است.

۱-۵- روش تحقیق

روش تحقیق در این مطالعه توصیفی - تحلیلی است، بخش اصلی داده‌های مورد استفاده از طریق مطالعات میدانی و با ابزار پرسشنامه و مصاحبه و بخشی دیگر از داده‌های مورد نیاز از قبیل، چارچوب نظری - مفهومی پژوهش، اسناد و مدارک و سرشماری‌ها از طریق روش کتابخانه‌ای جمع‌آوری شده است. در روش پیمایشی یا میدانی حجم جامعه آماری برابر ۶۵۷۴ خانوار با جمعیت ۲۲۱۶۲ نفر در سال ۱۳۸۵ در سطح پنج محله پیرامون شهر سبزوار است. پس از جمع‌آوری اطلاعات و پردازش آنها در محیط‌های نرم‌افزاری SPSS و ... به تحلیل داده‌ها و تبیین موضوع مورد مطالعه پرداخته شد.

۱-۶- محدوده و قلمرو پژوهش

سبزوار، شهری با قدمت بیش از یک‌هزار سال، با جمعیتی حدود ۲۲۰ هزار نفر؛ به عنوان دومین نقطه شهری پس از مشهد در شمال شرق کشور قرار گرفته است. الگوی توسعه بافت فیزیکی شهر سبزوار در سال‌های پس از ۱۳۷۰ بر اساس طرح جامع شهر سبزوار که توسعه ناپیوسته را پیشنهاد کرده است، سبب شده تا هسته‌های جمعیتی که از قبل در حاشیه بافت فیزیکی پیوسته شهر قرار داشتند، به تدریج با جذب جمعیت مهاجر از نواحی روستایی و حتی داخل شهر رشد تصاعدی پیدا نموده و نواحی شرقی شهر (موسوم به کال عیدگاه) و شمال غرب شهر (موسوم به غرب نیروگاه) جمعیت بسیار زیادی را بدون برنامه‌ریزی جذب نمایند.

نقدی و صادقی (۱۳۸۵) نشان دادند که بخش عمده اسکان غیررسمی شهر همدان، ناشی از مهاجرت‌های روستا-شهری است. حاشیه‌نشینان از شهر و محل زندگی خود رضایت بالایی ندارند و از احساس تعلق شهروندی پایینی برخوردارند. بهبود زیرساخت‌های فیزیکی شهر یا محله مهم‌ترین اولویت آنان برای بهبود وضعیت‌شان محسوب می‌گردد. ربانی و همکاران (۱۳۸۷) در تحلیلی بر علل اصلی شکل‌گیری مناطق حاشیه‌نشین در شهر اصفهان (نمونه موردی: منطقه ارزنان و دارک) نشان دادند که نتایج به دست آمده، حاکی از وجود ارتباط مستقیم و معنادار بین متغیرهای عوامل اقتصادی (جاذبه‌ها و دافعه‌ها)، امکانات، سهولت تهیه مسکن و زمین، قومیت‌گرایی، نوع قومیت و نوع شغل با حاشیه‌نشینی و نبود ارتباط بین متغیر عوامل طبیعی آسیب‌زا با حاشیه‌نشینی است.

۱-۴- سؤالات و فرضیات

سؤال آغازین تحقیق این است که آیا اقدامات کالبدی می‌تواند برای مهار بحران حاشیه‌نشینی در شهرهای متوسط کشور و از جمله شهر سبزوار کافی باشد؟ بنابراین، فرضیه تحقیق حاضر را می‌توان چنین تدوین نمود که به نظر می‌رسد راهبردهای کالبدی می‌تواند به عنوان راهکاری مناسب برای کنترل معضل حاشیه‌نشینی در شهری مانند سبزوار عمل نماید.

این وضعیت سبب شده تا نزدیک به ۲۶ هزار نفر (۱۱/۸ درصد جمعیت شهر سبزوار) در پنج هسته جمعیتی، در و مشکلاتی را برای مجموعه شهری به وجود آورند.

جدول شماره ۱- وضعیت جمعیت و بافت فیزیکی محلات حاشیه شهر سبزوار در سال ۱۳۸۵

ردیف	نام محله	سال ۱۳۸۵			مساحت سال ۱۳۸۵ (هکتار)	
		تعداد خانوار	جمعیت	وسعت کل	مساحت مسکونی	مساحت غیرمسکونی
۱	صالح آباد کوچک	۷۶۴	۳۰۳۸	۸۲/۸	۲۱/۷	۶۱/۱
۲	قلعه نوده راز	۵۸۵	۲۲۱۱	۵۸/۹	۱۹	۳۹/۹
۳	کلاته سیفر	۸۷۵	۳۳۸۰	۴۹/۸	۱۷/۶	۳۲/۲
۴	شرق کال عیدگاه	۲۶۱۵	۱۰۳۹۸	۱۵۹/۹	۴۵/۴	۱۱۴/۵
۵	غرب نیروگاه	۱۷۳۵	۶۵۵۸	۱۲۴	۲۴/۳	۹۹/۷
	جمع	۶۵۷۴	۲۵۵۸۵	۴۷۵/۴	۱۲۸	۳۲۹/۴

مأخذ: زیست کاوش، ۱۳۸۶ و مرکز بهداشت و درمان سبزوار، ۱۳۸۵.
 نحوه استقرار و پراکندگی مراکز جمعیتی و روستاها در نظام لایه بندی: به طور کلی، نحوه استقرار و پراکندگی روستاها و مراکز جمعیتی در اطراف شهر سبزوار بیانگر تمرکزگرایی شدید است؛ به طوری که هر چه به محدوده شهر نزدیک شویم، فاصله مراکز جمعیتی و روستاها نزدیک تر و وزن و جمعیت ساکن در آنها بیشتر می شود؛ به طوری که لایه اول (محدوده قانونی) با حدود یک درصد مساحت کل محدوده حریم شهر، ۶۱/۵ درصد کل جمعیت را در بر دارد.

سطح کل محلات حاشیه شهر سبزوار در سال ۱۳۸۵ بر اساس طرح تفصیلی برابر ۴۷۵/۴ هکتار گزارش شده است، که نزدیک ۱۷/۸ درصد از کل بافت فیزیکی پیوسته شهر سبزوار را شامل می شود. در بین محلات حاشیه شهر، محله شرق کال عیدگاه با سطحی بالغ بر ۱۶۰ هکتار و جمعیتی نزدیک ۱۱ هزار نفر در سال ۱۳۸۵ بزرگ ترین هسته جمعیتی در پیرامون شهر سبزوار به شمار می رود (زیست کاوش، ۱۳۸۶).

جدول شماره ۲- توزیع جمعیت و نحوه استقرار روستاها در نظام لایه بندی پیرامون شهر

میانگین جمعیت	تراکم جمعیتی	تعداد مرکز		جمعیت (نفر)		مساحت (کیلومتر مربع)		لایه بندی
		تعداد	درصد	تعداد	درصد	مقدار	درصد	
۵۱۱۷	۵۳۸۶	۱۷/۲	۵	۶۱/۵	۲۵۵۸۵	۰/۸	۴/۷۵	محدوده قانونی
۴۱۲	۳۰/۱	۱۳/۸	۴	۴	۱۶۵۱	۹۹/۲	۵۷۰	محور نیشابور
۱۱۶۷		۱۳/۸	۴	۱۱/۲	۴۶۷۱			محور قوچان
۱۳۲۵		۶/۹	۲	۶/۴	۲۶۵۱			محور بردسکن
۲۵۸		۳۱	۹	۵/۶	۲۳۲۳			محور اسفراین
۹۴۱		۱۷/۳	۵	۱۱/۳	۴۷۰۷			محور شاهرود
۱۴۳۴	۷۷/۶	۱۰۰	۲۹	۱۰۰	۴۱۵۸۸	۱۰۰	۵۷۴/۷۵	جمع

مأخذ: مرکز بهداشت و درمان سبزوار، ۱۳۸۵ و یافته های مطالعه.

رسمی» که تأکید بر رعایت حرمت و کرامت انسانی، تضمین حقوق و فراهم کردن شرایط برای تحقق توانمند سازی و خوداتکایی محرومان دارد، اهداف زیر را دنبال می‌کند:

- رعایت حرمت، کرامت و حقوق مادی و معنوی افراد در انجام جابه‌جایی ناخواسته و جبران خسارات وارده به آن‌ها به بهای عادلانه برای بازیابی یا بهبود وضعیت زندگی نسبت به قبل از انجام جابه‌جایی؛

- انجام جابه‌جایی با تهیه طرح و لحاظ پایداری نهادی، اجتماعی، اقتصادی و زیست-محیطی؛

- ایجاد و تقویت توانمندی و خوداتکایی در افراد متأثر در بازیابی و به‌سازی وضعیت زیست با محوریت مسکن و اشتغال؛

- تضمین حقوق افراد برای دادخواهی در صورت اعتراض و شکایت با توجه به اصل سی و چهارم قانون اساسی؛

- انجام برنامه‌ریزی، اجرا و نظارت طرح جابه‌جایی مبتنی بر مشارکت ساکنان و استفاده از سرمایه‌های انسانی

و اجتماعی برآمده از درون اجتماعات محلی؛

- ارائه کمک‌های حمایتی به افراد نیازمند و آسیب‌پذیر (میرفندرسکی، ۱۳۸۳، ۴۶).

اصول هادی که در زیر می‌آیند در اجرای هر گونه جابه‌جایی حاکم خواهد بود:

- در اجرای پروژه‌های عمرانی اصل بر عدم جابه‌جایی است و سازمان مجری مؤظف است با توجه به قوانین مربوطه مانند «لایحه قانونی نحوه

بدین ترتیب، بیشترین تراکم جمعیتی در لایه اول ۵۳۸۶ نفر بر کیلومتر مربع و میانگین جمعیتی هر روستا یا مرکز جمعیتی ۵۱۱۷ نفر است. در لایه دوم برای ۹۹٪ مساحت ۱۶۰۰۳ نفر جمعیت (۳۸/۵٪) برآورد می‌شود که تراکم آن ۳۰/۱ نفر در کیلومتر مربع است، ۸۲/۸٪ از روستاها با میانگین ۶۶۷ نفر در این محدوده قرار دارند. بنابراین، با توجه به سیاست کلی تمرکززدایی بر اساس نظریه مرکز-پیرامونی، راهبرد اصلی سامان‌دهی حاشیه‌نشینی شهر سبزوار اساساً بر هدایت جمعیت و مهاجرت‌ها به لایه دوم و نقاط دورتر و کم جمعیت‌تر است. از آنجایی که مراکز جمعیتی در لایه اول محدوده قانونی به تدریج وارد محدوده خدماتی شده یا می‌شوند، اساساً دارای سیاست‌های توسعه و کنترل بر اساس طرح تفصیلی و طرح جامع خواهند بود.

۲- نتایج و بحث

۲-۱- طرح اسکان مجدد و جابه‌جایی‌های ناخواسته

دولت جمهوری اسلامی ایران برای مقابله با مشکلات برخاسته از توسعه شهری نابسامان، اجرای برنامه مسکن کم درآمدها را در دستور کار خود قرار داده است. اهداف عمومی این برنامه شامل: تأمین مسکن در خور استطاعت برای خانواده‌های کم درآمد است تا، میان درآمد و توسعه نهاد‌های بازار بخش مسکن (بیمه، تأمین مالی، ساخت و ساز، املاک و مستغلات) تعادل ایجاد نماید. اهداف: چارچوب سیاست جابه‌جایی با لحاظ رویکردهای قانون اساسی و «سند توانمندسازی و سامان‌دهی اسکان غیر

- در انجام هرگونه جابه‌جایی، سرمایه‌های مادی و معنوی افراد متأثر باید حفظ شده، در صورت از میان رفتن یا جابه‌جا شدن به صورت‌هایی مناسب و عادلانه جبران شوند.

- بهای عادلۀ اراضی، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده، حتّی‌المقدور از طریق توافق بین سازمان مجری و مالکیت و صاحبان حقوق تعیین گردد و در صورت عدم توافق، بهای عادلۀ توسط هیأت کارشناسی سه نفره (یک نفر به‌انتخاب سازمان مجری، یک نفر به‌انتخاب مالک یا صاحب حق و یک نفر مرضی‌الطرفین) تعیین می‌شود. هرگاه هر یک از طرفین از تعیین کارشناسی اختصاصی یا مرضی‌الطرفین امتناع کنند، دادگاه محل می‌تواند ظرف ۱۵ روز اقدام به تعیین کارشناس کند.

- تأمین سرپناه مناسب، ایمن و برخوردار از خدمات و زیربنای پایه، برای افراد جابه‌جا شده از سوی سازمان مجری تضمین شود (عنابستانی، ۱۳۸۶: ۱۵-۱۳).

اقدامات ضروری انجام جابه‌جایی: سازمان مجری در انجام جابه‌جایی ناخواسته باید وفق اصول هادی پیش گفته اقدامات زیر را انجام دهد:

- شناسایی افراد و تهیه طرح جابه‌جایی؛
- تعیین ضوابط برای شناسایی افراد مستحق دریافت خسارات؛
- طبقه‌بندی املاک؛
- روش‌های اطلاع‌دهی به افراد؛
- روش‌های مشاوره؛

خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ و « قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها، مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸ » نسبت به تأمین زمین مورد نیاز پروژه از اراضی متعلق به دولت، از قبیل اراضی موات و اراضی ملی شده یا اراضی بدون مستحدثات واقع در محدوده طرح اقدام کند.

- در صورت عدم امکان تأمین زمین دولتی مورد نیاز یا ضرورت‌های طرح، مانند تعریض معابر، اقدام به حداقل تملک و جابه‌جایی مورد نیاز شود. بدیهی است ضرورت انجام هرگونه جابه‌جایی در طرح‌های عمرانی باید پس از تأمین اعتبار مورد نیاز به تصویب بالاترین مقام دارای منطقه (استاندار) برسد.

- برای انجام جابه‌جایی لازم است تا سازمان مجری نسبت به تهیه طرح عملیاتی جابه‌جایی اقدام کرده، آن را به تصویب بالاترین مقام اداری منطقه برساند. هرگاه تعداد افراد مورد جابه‌جایی کمتر از ۲۰۰۰ نفر باشد، طرح جابه‌جایی مختصر و هرگاه بیش از این تعداد باشد، طرح جابه‌جایی تفصیلی تهیه خواهد شد. ضوابط تهیه این طرح‌ها در ادامه ذکر شده است.

- حق اقامت و امنیت در محل سکونت برای افراد مشمول طرح جابه‌جایی به رسمیت شناخته شده و از هرگونه تخریب و تخلیه قهری، بدون مذاکره با ساکنان درباره چگونگی تأمین فضای جایگزین پرهیز شود.

- روش جلب توافق افراد؛
 - روش‌های جبران خسارات؛
 - روش‌ها و سازوکارهای رسیدگی به شکایات؛
 - روش‌های ارزش‌گذاری املاک؛
 - منابع تأمین اعتبار مالی جبران خسارات؛
 - روش‌های نظارت بر اجرای برنامه جابه‌جایی.
 - روش‌های نظارت بر اجرای برنامه جابه‌جایی.
 - ترتیبات نهادی مورد نیاز برای جابه‌جایی: تشکیل کمیته ویژه جابه‌جایی در ستاد سامان‌دهی اسکان غیر رسمی در فرمانداری برای انجام هماهنگی سازمان‌ها و نهادهای اجرایی برای انجام جابه‌جایی:
 - تشکیل نهاد غیر دولتی منتخب مردم در مناطق مورد جابه‌جایی و به رسمیت شناختن آن به عنوان مرجع اصلی محلی در همه اقدامات. این نهاد وظیفه دارد تا در همه مراحل انجام جابه‌جایی همکاری و هماهنگی نزدیکی با سازمان مجری داشته باشد.
 - تشکیل این نهاد به لحاظ مقررات قانونی فعالیت سازمان‌های غیر دولتی و با مساعدت سازمان مجری انجام خواهد شد.
 - تشکیل صندوق‌های خرده‌وام و تجهیز آن‌ها برای اعطای وام‌های بسنده به افراد جابه‌جا شده با کمک بانک جهانی و نهاد منتخب محلی؛
 - طراحی مراکز کسب و کار در طرح‌های عمرانی متناسب با سطح مهارت افراد متأثر و در اولویت قرار دادن آن‌ها برای استفاده از این فرصت با مشورت نهاد منتخب محلی؛
 - ایجاد مراکز آموزشی با همکاری وزارت کار و امور اجتماعی برای آموزش افراد متأثر فاقد مهارت برای افزایش سرمایه انسانی آن‌ها و به کارگیری آن‌ها در انجام پروژه‌های عمرانی. این آموزش می‌تواند با همکاری سازمان‌های غیر دولتی که توانایی ارائه این خدمت را دارند، انجام پذیرد.
 - برآورد تقریبی هزینه اجرایی طرح: برای حدود ۱۰۰ واحد مسکونی یا خانوار که در مسیر تعریض جاده‌ها، حریم حفاظتی رودخانه‌ها و حریم ایمنی خطوط انتقال برق و ... قرار گرفته و باید جابه‌جا شوند، ۱۰ میلیارد ریال برآورد می‌گردد که ۵۰٪ آن سهم شهرداری (۵۰ واحد) و ۵۰٪ مابقی سهم استانداری خواهد بود. هزینه هر واحد مسکونی به طور متوسط ۱۰۰ میلیون ریال پیش‌بینی می‌گردد.
- ۲-۲- طرح سامان‌دهی شبکه ارتباطی پیرامون شهر**
- حجم تردها و ظرفیت جابه‌جایی خطوط بین شهری منطقه، به‌ویژه اطراف شهر سبزوار روز به روز با اهمیت‌تر و توجه به آن به عنوان یک زیرساخت در فرایند برنامه‌ریزی رشد و توسعه منطقه ضروری‌تر به نظر می‌رسد. از طرفی، فشار و حجم تردهای بین شهری و کمبودهای اساسی که در حال حاضر شهر سبزوار از نظر امکانات و تجهیزات سیستم حمل و نقل و شبکه ارتباطی با آن مواجه است، توجه به بهبود شبکه ارتباطی و سیستم حمل و نقل داخل منطقه، روستاها با یکدیگر و شهر سبزوار را تحت‌الشعاع قرار داده است. بنابراین، در طرح

اصلی شهر و ارتباطات پیرامونی ظرفیت قابل قبول این حجم تردد را نخواهد داشت. در حال حاضر، نقاط حادثه‌خیز زیادی در اطراف شهر وجود دارد. در محور جاده قوچان تا کیلومتر ۵، جاده نیشابور تا کیلومتر ۵، جاده شاهرود تا کیلومتر ۵، جاده قدیم اسفراین تا کیلومتر ۱۰، جاده جدید اسفراین تا کیلومتر ۳ به ویژه در فصل تابستان و ایام تعطیل.

راهبردهای کوتاه‌مدت بهبود شبکه حمل و نقل شامل: - توسعه راه‌های ارتباط دهنده و خطوط کمربندی به منظور ایجاد تعادل و انتقال ترافیک به خارج از شهر در دست مطالعه و موجود با تامین مالی و برنامه اجرایی مشخص با اولویت دورترین مسیر پیرامون شهر، شامل: کمربندی شرقی شهر از جاده نیشابور تا محور قوچان، کمربندی شمال شرقی شهر سبزوار از محور قرچان تا جاده قدیم اسفراین و کمربندی شمال غربی شهر سبزوار، به عنوان پل ارتباطی بین محورهای قدیم و جدید اسفراین است.

- سامان‌دهی و احداث دروازه‌های اصلی و فرعی شهر سبزوار، شامل ورودی‌های شهر سبزوار در محورهای قوچان، شاهرود، اسفراین و نیشابور در قالب طرح‌های مناسب با امکانات و تجهیزات است.

- بهسازی و رفع موانع در مناطق حادثه‌خیز، استحصال حریم به صورت مشخص در قالب پروژه‌های اجرایی خاص (تقاطع غیر هم‌سطح صالح‌آباد کوچک در ورودی شهر سبزوار از محور نیشابور و سه‌راهی جاده خروجی به سمت شهر قلعه‌نورودآب) با تأمین مالی کافی؛

سامان‌دهی و بهبود شبکه ارتباطی منطقه باید هم‌زمان به سه موضوع بهبود و توسعه فیزیکی راهها و خطوط ارتباطی، بهبود و ساماندهی سیستم حمل و نقل مسافر و کالا و توسعه امکانات و تجهیزات و پیش بینی نظام مدیریتی کارآمد و فعال در ارایه خدمات بهتر، ایمن سازی و حفظ و نگهداری پرداخت.

- سیستم حمل و نقل و شبکه ارتباطات پیرامون شهر: امکانات حمل و نقل شهر سبزوار و روستاهای پیرامون آن، متکی بر حدود هشت خط سرویس ایاب و ذهاب به خارج از شهر است که شامل پانزده دستگاه اتوبوس و بیست دستگاه مینی بوس است. سرانه سفر به شهر سبزوار ۱/۲ سفر در روز است که عمدتاً برای کار و اشتغال است و متوسط فاصله‌هوایی سفرهای اطراف شهر سبزوار ۴/۵ کیلومتر است. بیشتر سفرهای تولید شده در اطراف شهر سبزوار از هفت دروازه اصلی شهر (جاده نیشابور، جاده قوچان، جاده قدیم اسفراین، جاده جدید اسفراین، جاده شاهرود، جاده رودآب و جاده بردسکن) انجام می‌شود. اهداف سفرهای انجام شده به شهر سبزوار عبارتند: از ۳۰٪ خرید مایحتاج، ۱۷٪ فروش محصولات، ۸۸٪ دید و بازدید، ۱۲/۶٪ امور بانکی و اداری، ۷/۶٪ امور پزشکی، ۸٪ امور تعمیراتی و ۴/۲ درصد برای امور متفرقه است.

بر اساس نتایج در سال ۱۳۸۴ در شهر سبزوار به تنهایی ۸۰ هزار سفر انجام پذیرفته و پیش بینی برای سال ۱۳۹۵ (ده سال بعد) ۱۳۷ هزار سفر خواهد بود که حداقل ۲۰٪ آن؛ یعنی حدود ۲۷ هزار سفر به اطراف شهر خواهد بود. این در حالی است که بسیاری از محورهای

برآورد تقریبی هزینه‌های اجرایی: با توجه به راهبردهای پیشنهادی به شرح زیر، هزینه‌های اجرایی به طور تقریبی برآورد می‌گردد. مبنای محاسبه هزینه‌ها براساس هزینه‌های تمام شده هر مترمربع احداث معابر و جاده‌های اصلی درجه یک با احتساب تقریبی کلیه هزینه‌های جانبی است.

- ارایه تسهیلات و امکانات جاده‌ای، احداث کنارگذرها، پل‌ها، تقاطع‌های غیر هم‌سطح، زیرگذرپایه، توقفگاه‌ها، پایانه‌ها و خدمات میان‌راهی؛
- بهبود و توسعه سیستم حمل و نقل برون شهری و پیرامون شهر با توسعه و احداث پایانه‌ها و خطوط ویژه مجهز و اتوبوس‌ها و مینی‌بوس‌های مناسب.

جدول شماره ۳- برآورد تقریبی پروژه‌های توسعه شبکه ارتباطی و سیستم حمل و نقل حومه شهر

مجرى	اولویت	کل هزینه (میلیاردریال)	طول تقریبی (کیلومتر)	پروژه‌های پیشنهادی کوتاه مدت
-	-	۴۴/۵۵	۸/۱	۱- توسعه راههای کمربندی اطراف شهر
وزارت راه	۴	۱۴/۸۵	۲/۷	۱-۱- کمربندی شرقی شهر
وزارت راه	۸	۱۶/۵	۳	۱-۲- کمربندی شمال شرقی شهر
وزارت راه	۷	۱۳/۲	۲/۴	۱-۳- کمربندی شمال غربی شهر
-	-	۳۵/۵	-	۲- بهسازی مناطق حادثه‌خیز و استحصال حریم
شهرداری	۳	۱۷	-	۲-۱- پل صالح‌آباد
شهرداری	۵	۸/۵	-	۲-۲- سهراهی قلعه‌نو رودآب
شهرداری	۶	۱۰	-	۲-۳- سایر نقاط پراکنده (حداقل ۵ نقطه)
شهرداری	۲	۱۰	۵ هکتار	۳- ایجاد تسهیلات و تجهیزات (توقفگاه، ترمینال و...)
-	-	۴۰	۲۰ هکتار	۴- ساماندهی دروازه‌های اصلی شهر
شهرداری	۱	۱۰	۵ هکتار	۴-۱- دروازه نیشابور (صالح‌آباد)
شهرداری	۱	۱۰	۵ هکتار	۴-۲- دروازه قوچان (ایزی)
شهرداری	۱	۱۰	۵ هکتار	۴-۳- دروازه اسفراین (قلعه‌نوده‌راز)
شهرداری	۱	۱۰	۵ هکتار	۴-۳- دروازه شاهرود (کلاته‌سیفر)
-	-	۱۳۰/۰۵		جمع کل تقریبی هزینه‌های عملیاتی
شهرداری	۱	۶۲/۶	۳۱۳۰۰ (متر مربع)	۵- پرداخت غرامت عقب‌نشینی و استحصال حریم ۱)
وزارت راه	۲	۵۷	۱۱۴ (هکتار)	۶- استحصال حریم راه و بازگشایی (۲)

۱- متوسط هزینه هر متر مربع عرضه و اعیان دو میلیون ریال. ۲- متوسط هزینه هر متر مربع زمین ناخالص ۵۰۰ هزار ریال، مأخذ: یافته‌های مطالعه، ۱۳۸۶.

۲-۳- طرح ساماندهی نظام دفع آبهای سطحی و مناطق خطرناک و آلوده زیست-محیطی

سوابق تاریخی نشان دهنده بروز حوادث ناشی از سیل در سبزوار و در اطراف آن، به ویژه در مناطق کوهپایه‌ای و رودخانه‌های اطراف است. بی توجهی به رعایت حریم‌های حفاظتی و ایمنی رودخانه‌ها، خطوط برق‌رسانی، آب‌رسانی، گازرسانی و حتی ذخایر منابع آب و غیره، علل اصلی این وضعیت بحرانی و معضلات حاد در اطراف شهر سبزوار است. بنابراین، ساماندهی حاشیه شهر سبزوار بدون توجه به ساماندهی محیطی و ایجاد شرایط امن و ایمن امکان پذیر نیست.

ساماندهی نظام دفع آبهای سطحی و استحصال

حریم رودخانه‌ها و مسیل‌ها: نظام دفع آبهای سطحی شهر سبزوار بر دو سطح شبکه جمع‌آوری (شامل سرشاخه فرعی و رشته مسیل‌ها و رودخانه‌های فصلی) و تخلیه (رودخانه کال شور سبزوار) استوار است. مناطق حادثه‌خیز و آسیب پذیر در اطراف سبزوار را می‌توان در کال عیدگاه (ساخت وسازه‌های بی‌رویه در حریم مسیل و پیدایش مخاطرات محیطی)، رودخانه کال شور سبزوار

(لحاظ عمق زیاد، شوری و عوارض طبیعی)، کلوت‌های سبزوار (مانع هرگونه اقدامات عمرانی)، ارتفاعات شمالی (وجود ترانشه‌ها و مسیل‌های کوچک و بزرگ و شیب زیاد خطر سیل‌گیری) و گودالهای کوره‌های آجرپزی (آلودگی محیط و انباشت زباله، لاشه حیوانات و آب‌های کثیف از نظر ایمنی و تردد افراد و وسایط نقلیه) مشخص نمود.

رعایت حریم ایمنی و استحفاظی تأسیسات و

محدوده‌های زیست-محیطی: رعایت حریم‌های حفاظتی و ایمنی راه‌های ارتباطی و تأسیسات زیربنایی، از قبیل خطوط انتقال فشار قوی اطراف شهر، خطوط لوله آب‌رسانی، خطوط لوله گاز و همچنین، رعایت حریم‌های قانونی تأسیسات و تجهیزات بزرگ در اطراف شهر منابع و ذخایر آب، تصفیه‌خانه و پست‌های فشارقوی و غیره، ضرورت و اهمیت فراوان در ساماندهی اطراف و پیرامون شهر دارد. آنچه در رعایت این حریم‌های قانونی و حفاظتی حایز اهمیت است، ساماندهی وضع موجود، یعنی سرمایه‌گذاری و تخصیص اعتبار برای دفع موانع و مشکلات فعلی است.

جدول شماره ۴- پروژه‌های زیست محیطی و دفع آبهای سطحی

ردیف	مشخصات طرح و پروژه	برآورد هزینه (میلیارد ریال)	مجری
۱	تثبیت عرض و بستر رودخانه‌ها و دیوار ساحلی :	۱۱۵	-
	۱-۱- کال عیدگاه ۳ کیلومتر ۱-۲- کال شور سبزوار ۲۰ کیلومتر	۱۵ ۱۰۰	شهرداری وزارت نیرو
۲	استحصال حریم و بازگشایی مسیر جریان آب :	۱۷/۵	-
	۲-۱- کال عیدگاه حدود ۲۰۵ هکتار ۲-۲- سایر نقاط بصورت پراکنده یک هکتار	۱۲/۵ ۵	استانداری استانداری
۳	ساماندهی گودالها و ماندابهای اطراف شهر :	۰/۵	-
	۳-۱- دولت آباد ۵ هکتار ۳-۲- صالح آباد ۵ هکتار	۰/۴۵ ۰/۴۵	شهرداری شهرداری
۴	استحصال حریم تاسیسات شهری جمعا ۵۰ کیلومتر	۱۲/۵	وزارت راه
۵	ساماندهی جاده قدیم اسفراین ۳ کیلومتر	۱/-	استانداری
۶	ساماندهی جاده جدید اسفراین ۳/۵ کیلومتر	۱/۵	استانداری
۷	ساماندهی ۶ کیلومتر کارگاه‌های جاده شاهرود	۲/۴	استانداری
۸	ساماندهی ۲/۵ کیلومتر کارگاه‌های جاده قوچان	۱/-	استانداری
۹	ساماندهی ۱۷ نقطه آثار تاریخی	۴/۲۵	میراث فرهنگی
۱۰	استحصال حریم تاسیسات و تجهیزات شهری	۳/۱۵	-
	۱۰-۱- تصفیه‌خانه و ذخایر آب‌رسانی ۱۰ هکتار ۱۰-۲- پست های برق و سایر مراکز ۵ هکتار	۳/- ۰/۱۵	وزارت نیرو وزارت نیرو
۱۱	طرح ایجاد پایگاه اطلاعاتی مناطق حفاظت شده	۴/۵	شهرداری
جمع هزینه‌های تقریبی		۱۵۸/۸	

مأخذ: یافته‌های مطالعه، ۱۳۸۶.

ضرورت جلوگیری و ساماندهی توسعه‌های بی رویه: با توجه به راهبردهای سه گانه فوق، طرح‌ها و توسعه بی‌رویه مناطق گردشگری و تفرجگاهی با از بین بردن باغها، حریم رودخانه‌ها، به ویژه در جاده قدیم و جدید اسفراین، توسعه و استقرار صنایع و کارگاه‌های تولیدی و صنفی واقع در جاده شاهرود، قوچان و ضرورت توجه به آثار تاریخی، باستانی و فرهنگی در اطراف شهر (هفده اثر تاریخی و فرهنگی) و روستا با حفظ حریم‌های کیفی و ساماندهی آن‌ها به عنوان قطب‌های ارزشمند گردشگری.

۴-۲- طرح کمربند سبز پیرامون شهر سبزوار

در لایه اول حاشیه شهر سبزوار، به لحاظ مشکلات ناشی از ارتباطات تنگاتنگ مراکز جمعیتی واقع در این منطقه با شهر سبزوار، تراکم جمعیتی ناشی از شمار

جمعیت در واحد سطح، ساخت و سازهای بی‌رویه، معضلات اجتماعی، فرهنگی و سیاسی، مسایل حاد زیست-محیطی و بهداشت محیط و حجم ترافیک بالا در محورهای اصلی و مبادی ورودی و ... توجه خاصی براساس این ضرورت‌ها و فوریت‌ها را می‌طلبد.

اهداف و سیاست‌های طرح کمربند سبز سبزوار: به منظور جلوگیری از گسترش بی‌رویه شهرها و حفظ باغها و اراضی زراعی و زمین‌های با قابلیت کشاورزی و جنگل‌ها در پیرامون شهرهای کشور و رعایت دقیق موضوع این مصوبه، از تاریخ تصویب این مقررات دستگاه‌های تهیه‌کننده طرح‌های توسعه شهری موظفند در تجدید نظر و یا تهیه طرح‌های جامع و هادی شهرها، نقشه منطقه‌بندی و استفاده از زمین در محدوده استحضاتی و حریم تعیین شده در طرح‌های مذکور را با حفظ اراضی کشاورزی و باغها و جنگل‌های موجود و همچنین حفظ و حراست از حریم راه‌های عبوری بین شهری و رعایت محدوده‌های مناطق چهارگانه محیط زیست و تعیین کاربری‌های عمده و تأسیسات و تجهیزات مورد نیاز در مقیاس شهری و ناحیه‌ای که می‌توانند در حریم

شهر مستقر شوند و کمربند سبز، تهیه و برای تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و سایر مراجع ذی ربط ارایه نمایند. در نقشه استفاده از اراضی طرح جامع و تفصیلی شهر سبزوار (مصوب ۱۳۸۳) اراضی به عمق ۱۵۰ متر در پیرامون کمربندی به عرض ۶۰ متر در شمال، جنوب، غرب و شرق جهت ایجاد فضای سبز حفاظتی پیش بینی شده است.

مراحل انجام کار در طرح ایجاد کمربند سبز: مراحل انجام کار و عملیات اجرایی کمربند سبز حاشیه شهر سبزوار، اساساً بر پنج مرحله زیر استوار است:

- شناسایی املاک و پلاک‌ها واقع در مسیر کمربند

سبز: مساحت‌های برآورد شده در مسیر حریم سبز حفاظتی (کمربند سبز)، جمعاً ۲۵۸/۳ هکتار، برای شهرداری پیش بینی می‌گردد که با متوسط هزینه هر هکتار حدود ۱/۵ میلیون ریال برای انجام عملیات شناسایی و مکانیزه کردن آن جمعاً ۳۸۷/۵ میلیون ریال برآورد می‌شود. ضرب الاجل اولویت اول طرح، شناسایی املاک واقع در محدوده شرق شهر ۶ ماه است.

جدول شماره ۵- توزیع مساحت‌های شناسایی املاک و برآورد هزینه مناطق مختلف شهرداری

محدوده- اولویت	مساحت - هکتار	درصد	هزینه تقریبی (میلیون ریال)
۱- کمربندی شرق شهر	۳۴	۱۳/۲	۵۱
۲- کمربندی شمال شرق شهر	۵۹/۷	۲۳/۱	۸۹/۵
۳- کمربندی شمال غرب	۸۳/۳	۳۲/۲	۱۲۵
۴- کمربندی جنوب شهر	۸۱/۳	۳۱/۵	۱۲۲
جمع	۲۵۸/۳	۱۰۰	۳۸۷/۵

مأخذ: یافته‌های مطالعه، ۱۳۸۶.

۱۸ هزار ریال در هر مترمربع ۶/۵ میلیارد ریال محاسبه می‌گردد.

- مدیریت و نگهداری: مدیریت و سازمان‌دهی از ملزومات و ضروریات پروژه‌های عمرانی به شمار می‌رود. برای توسعه و احداث کمربند سبز اطراف شهر سبزوار، نیاز به هماهنگی و ارتباط نزدیک و تنگاتنگ میان سازمان‌ها و نهادهای ذی‌ربط، از جمله شهرداری سبزوار، دفتر فنی استانداری، سازمان جهاد کشاورزی، اداره کل منابع طبیعی، فرمانداری، سازمان حفاظت محیط زیست و وزارت نیرو خواهد بود. به طور متوسط ۱۰٪ از کل هزینه اجرایی کمربند سبز را باید برای مدیریت و حفظ و نگهداری در برآوردها منظور نمود.

برآورد هزینه‌ها و حجم عملیات: کل برآورد هزینه اجرای طرح ۲۴۱/۵ میلیارد ریال طی ده سال (دوره اجرایی طرح) خواهد بود که متوسط آن به قیمت‌های روز (۱۳۸۵) ۲۴/۱۵ میلیارد ریال (۲/۴ میلیارد تومان) در هر سال محاسبه می‌گردد. از این بابت، نسبت به کل مساحت ۲۵۸ هکتار متوسط هزینه اجرایی ۹۳/۵ هزار ریال در هر مترمربع محاسبه می‌شود. نکته حایز اهمیت در تأمین مالی و برآورد هزینه‌ها، امکان استفاده از سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی و جذب مشارکت‌ها است. از این بابت، چنانچه حداکثر ۳۰ درصد از کل هزینه‌های اجرایی تأمین گردد، باقی مانده ۷۰ درصد؛ یعنی ۱۶/۹ میلیارد ریال سالانه به طور متوسط برای احداث کمربند سبز مورد نیاز است. سهم شهرداری سبزوار برای حدود ۵۷ درصد از کل هزینه‌های فوق حدود ۹/۶ میلیارد ریال در هر سال برآورد می‌شود که لزوماً باید از منابع مختلف تأمین گردد و مابقی ۷/۳ میلیارد ریال سالانه سهم سایر دستگاهها و نهادهای دولتی خواهد بود.

- آماده‌سازی زمین و اصلاح خاک: منظور از آماده‌سازی زمین، بستر سازی، تسطیح، زهکشی، تراس بندی و احداث دیوارهای حفاظتی و سایر اقدامات و عملیات برای احداث کمربند سبز است. ۳۰ تا ۶۰ درصد هزینه‌های اجرایی، مربوط به آماده‌سازی زمین است. پیش‌بینی می‌گردد که متوسط هزینه‌ها در کمربند سبز از حداقل ۲۵ هزارریال تا ۵۰ هزارریال در هر مترمربع متفاوت باشد.

- تأمین آب و سیستم آبیاری: پیش‌بینی هزینه تأمین آب به لحاظ اهمیت آن بخش درخور توجهی از کل هزینه را در بر می‌گیرد. بطوری که بیش از ۵۰ تا ۷۰٪ هزینه ممکن است به این امر اختصاص یابد. به هر حال، برآورد هزینه آبیاری و تأمین آب از حداقل ۲۵ هزار ریال تا ۶۰ هزار ریال در هر مترمربع متفاوت خواهد بود. برآورد میزان آب مصرفی به ازای هر مترمربع فضای سبز ۱ تا ۲ لیتر در روز برآورد می‌شود که در مجموع ۲۸۵ هکتار کل کمربند سبز، حداکثر ۴۲۸ مترمکعب در روز آب برای آبیاری لازم دارد.

- کاشت و پوشش گیاهی: فضای سبز در شکل‌گیری هرگونه سیستم تفرجگاهی مؤثر بوده، عامل مؤثری در گذران فراغت مردم به شمار می‌رود. ایجاد سایه، چشم انداز، تلطیف هوا و هوای پاک، جدا از زیبایی، از جمله عواملی هستند که در شکل‌گیری تفرجگاه‌ها، حضور فضای سبز را غیرقابل اجتناب می‌کنند. برآورد هزینه کاشت و پوشش گیاهی با توجه به نمونه‌ها و الگوهای فوق متفاوت خواهد بود، لیکن حداقل از ۱۰ هزار ریال در مترمربع تا حداکثر مترمربع ۲۵ هزار ریال در نظر گرفته خواهد شد. برآورد کلی هزینه پوشش گیاهی برای ۲۵۸ هکتار براساس متوسط

جدول شماره ۶- هزینه‌های احداث کمربند فضای سبز شهر سبزوار

محدوده- اولویت	مساحت - هکتار	درصد	هزینه تقریبی (میلیارد ریال)
۱- کمربندی شرق شهر	۳۴	۱۳/۲	۳۱/۸
۲- کمربندی شمال شرق شهر	۵۹/۷	۲۳/۱	۵۵/۸
۳- کمربندی شمال غرب	۸۳/۳	۳۲/۲	۷۷/۹
۴- کمربندی جنوب شهر	۸۱/۳	۳۱/۵	۷۶
جمع	۲۵۸/۳	۱۰۰	۲۴۱/۵

مأخذ: یافته‌های مطالعه، ۱۳۸۶.

- اراضی موقوفه متعلق به اداره کل اوقاف به لحاظ موقعیت خاص و نزدیکی به محدوده خدماتی و قانونی شهر، به شدت تحت تاثیر اقدامات غیر قانونی از سوی مستاجران یا متصرفان قرار می‌گیرد؛

- یکی از مشکلات مالکیت‌ها در اراضی ملی و منابع طبیعی، این است که غالباً افرادی هستند که بر روی این اراضی کشت و کار می‌کنند و به تدریج اقداماتی را در راستای تفکیک اراضی و توسعه بی‌رویه انجام می‌دهند؛

- بخش عمده‌ای از معاملات زمین در حاشیه شهر، مربوط به بخش‌های توسعه جدید است، که این اراضی از نظر بازار و قیمت‌ها، به قیمت‌های سطح شهر و معاملات بر روی زمین و مسکن ارتباط می‌یابد. متأسفانه، مدیریت عمران شهری و شهرداری، هیچ‌گونه مداخله و نفوذی بر بازار خرید و فروش زمین و املاک ندارد.

تجزیه و تحلیل و ارزیابی راهبردهای بهره‌وری از زمین: اهمیت نقش زمین در همه مناسبات حاکم بر روابط اقتصادی و اجتماعی و حتی فرهنگی هر جامعه، انکارنشدنی و غیرقابل چشم‌پوشی است. عرصه و میدان هر فعالیت و عملکردی نیازمند در اختیار داشتن زمینه‌های آن در فرآیند برنامه‌ریزی و در ابعاد فیزیکی و عینی آن و فراهم نمودن زمین مورد نیاز است. بستر و

۲-۵- طرح ایجاد بانک زمین و شناسایی املاک رها

شده

وضعیت مالکیت اراضی در پیرامون شهر: شناخت وضعیت تملک اراضی مستغلات در مناطق حاشیه شهر سبزوار از آن‌جا اهمیت می‌یابد که انتخاب هرگونه روش مدیریت و مداخله در سامان‌دهی بستگی زیادی به میزان ماندگاری، سکونت موقت و نوعی از تصرف عدوانی یا مالکیت غیر قانونی ناشی از توسعه بی‌رویه مراکز جمعیتی و روستاهای حاشیه دارد. از بررسی وضعیت مالکیت اطراف شهر سبزوار نتایج زیر حاصل می‌گردد:

- بیشترین مشکلات و معضلات ناشی از تفکیک اراضی غیر قانونی در اطراف شهر، مربوط به مالکیت‌های خصوصی با مساحت‌های بزرگ با توجه به نقشه‌های تفکیکی است که توسط مالکان و واسطه‌گران انجام می‌شود؛

- مالکیت‌های بزرگ متعلق به سازمان‌های دولتی و غیردولتی، به لحاظ اعمال کنترل و نظارت، به مراتب کمتر مورد تهدید تفکیک غیر قانونی و خرید و فروش قرار گرفته شده است؛

- ایجاد زمینه‌های مشارکت (توافق) و جذب سرمایه‌گذاری: با آگاهی و تسلطی که نهاد بانک زمین بر اطلاعات و ویژگی‌های اراضی و مالکان آن دارد و جستجوی راه‌های جلب مشارکت عمومی در اثر تأمین زمین به گونه‌ای مناسب و آسان را در جلب مشارکت در اجرای طرح‌ها دارد، مسئولان و دست‌اندرکاران تصمیم‌گیرنده و مجری طرح‌ها را، به جمع‌بندی و رهنمودی عملی و نهایتاً کاربردی رهنمون خواهد ساخت.

- روش مدیریت و کنترل: با اعمال این مدیریت و برقراری هماهنگی بین نیازهای مختلف شهر و بررسی امکانات بالقوه و پتانسیل‌ها و قابلیت هر یک از زمین‌ها و اراضی و میزان آن و نهایتاً رفع این نیازها، در توسعه‌ای موزون و قانونمند و امکان‌پذیر، یکی از مهم‌ترین کارکردهای نهاد بانک زمین، تحقق خواهد یافت.

- برآورد هزینه‌های اجرایی: در مرحله اول به لحاظ اولویت، اراضی بخش شرقی سبزوار (کال عیدگاه)، لزوماً باید در دستور کار قرار گیرند. با سامان‌دهی و تشکیل ستاد اجرایی، حداقل هزینه اجرایی طرح شناسایی املاک و ایجاد بانک زمین برای یک دوره ۵ ساله، در این بخش از اراضی که حدود ۲۰۰ هکتار وسعت دارد، جمعاً ۳۴۰ میلیون ریال هزینه در نظر گرفته می‌شود (هر هکتار حدود ۱/۷ میلیون ریال).

زمینه هر نوع فعالیت در امور کشاورزی، ایجاد سکونتگاه و احداث هر نوع تأسیساتی، در پیوند و رابطه‌ای تنگاتنگ و مستقیم با امر دسترسی به زمین مناسب قرار دارد (عنابستانی، ۱۳۸۶، ۵۹-۵۴).

مراحل ایجاد بانک زمین در سامان‌دهی حاشیه شهر: مراحل انجام کار و عملیات اجرایی ایجاد بانک زمین در حاشیه شهر سبزوار، بر چهار مرحله زیر استوار است:

- شناسایی اراضی و املاک رها شده و مجهول المالک: در شهری چون سبزوار، موضوع شناسایی مالکیت‌های اراضی در محدوده‌های شهر از اهمیت و جایگاه ویژه‌ای برخوردار است. روشن است که با کامل شدن و تکمیل این شناسایی، هیچ مکان ناشناخته و مبهم یا اصطلاحاً نقطه کوری از نظر مالکیت‌ها و شناخت آن باقی نخواهد ماند و لذا پیش از اجرای طرح، مشکلات مختلف حقوقی نیز برای دست‌اندرکاران اجرایی آن کاملاً آشنا و شناخته شده و نتیجتاً دارای راه حل و راه کارهای خاصی خواهد بود.

- تشکیل ستاد نظارت و هماهنگی توسعه و تملک املاک: وظیفه این ستاد تنظیم و قانونمند ساختن و نهایتاً نوعی سیاست‌گذاری در زمینه اقدام درباره چگونگی تملک و تصرف اراضی براساس اطلاعات داده شده است. اعضای تشکیل دهنده این ستاد شامل کارشناسان مسایل شهری، نقشه بردار شهرداری، کارشناس آگاه در مسایل ثبتی، کارشناس آگاه حقوقی و کارشناس ارزیاب است.

۲-۶- طرح ایجاد ستاد نظارت بر ساخت و سازها

وجلوگیری از بورس بازی زمین

محدوده تحت نظارت شهرداری سبزوار یا همان حریم شهر، ۵۷۵ کیلومتر مربع وسعت دارد. نظارت بر کلیه ساخت و سازها در این محدوده طبق ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها به عهده شهرداری است. این نظارت اساساً در سه زمینه کنترل بر ساخت و سازها، هدایت بر توسعه و تغییر کاربری‌ها و جلوگیری از بورس بازی زمین قابل اجرا و عملی است.

به هر حال، بخشی از فعالیت‌های ساخت و سازی غیر مجاز در دست افراد سودجو، دلالان و واسطه‌گران و کسانی است که در خرید و فروش و تفکیک اراضی (بورس بازی) به طور حرفه‌ای با سرمایه‌های اندک مردم ارتزاق می‌نمایند، است

- تشکیل ستاد جلوگیری از بورس بازی و تفکیک اراضی غیر مجاز: در حال حاضر، بخش‌هایی از اطراف شهر سبزوار به لحاظ افزایش قیمت اراضی زمین و مستغلات توسط مالکان یا واسطه‌گران تفکیک و قطعه‌بندی شده، بر اساس نقشه‌های تفکیکی کاذب به فروش می‌رسد. به نظر می‌رسد که جلوگیری از این امر، اساساً در توان اجرایی و حقوقی شهرداری نبوده، کلیه سازمان‌های ذی‌ربط لزوماً باید با تشکیل ستادی به نام «جلوگیری از خرید و فروش و تفکیک اراضی غیر مجاز» در فرمانداری اقدامی جدی و قاطع بنمایند.

یکی از اقدامات جدی این ستاد، طرح جمع‌آوری و جلوگیری از فعالیت بنگاه‌های معاملات ملکی (مجاز و غیر مجاز) است که مبادرت به خرید و فروش این گونه

اراضی می‌نمایند. این امر با هماهنگی اتحادیه بنگاه‌های معاملات ملکی و شناسایی افراد و واسطه‌گران در قالب یک گزارش کار جدی و عملی قابل اجرا خواهد بود. با توجه به سوابق و فعالیت‌های غیر مجاز بر خرید و فروش و تفکیک اراضی مناطق شرق کال عیدگاه، محدوده غرب نیروگاه، صالح‌آباد کوچک، کلاته سیفر و قلعه‌نوده‌راز به عنوان اراضی مورد نظر برای اجرای طرح‌های فوق پیشنهاد می‌گردد.

- تشکیل ستاد نظارت بر ساخت و سازهای غیر مجاز: طبق ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها، مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند و شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مأموران خود اعم از آن‌که ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد، جلوگیری نماید.

شهر سبزوار به علت داشتن موقعیت اقتصادی و جمعیتی ساکن حدود ۲۲۰ هزار نفر جاذب مهاجران زیادی است که شامل دو نوع از مهاجرت (داخل شهر به حاشیه و روستاهای شهرستان به سبزوار)، از دلایل عمده افزایش جمعیت است و به علت اینکه بافت فیزیکی شهر جوابگوی مهاجران جدید نبوده و از طرف دیگر هزینه زندگی در داخل شهر بالاست، غالباً مهاجران به حاشیه پناه آورده و اقدام به ساخت و ساز غیر مجاز بر روی اراضی کشاورزی و زمین‌های بی‌صاحب نموده‌اند، و از این روی جمعیت این مناطق به بیش از ۲۵/۵ هزار نفر

در فرمانداری که از محل اعتبارات عمومی ۳/۵ میلیارد ریال برآورد هزینه می‌گردد. در مجموع، کل هزینه‌این طرح برابر ۸ میلیارد ریال در نظر گرفته می‌شود.

۳- نتیجه‌گیری و ارایه پیشنهادات

با توجه به یافته‌های مطالعه، شش راهبرد کالبدی برای کنترل پدیده حاشیه‌نشینی در پیرامون شهر سبزوار پیشنهاد شده که هزینه اجرایی آن بر اساس برآوردهای سال ۱۳۸۵ رقمی معادل ۶۶۸/۲۹ میلیارد ریال را شامل می‌شود که طرح ساماندهی شبکه ارتباطی پیرامون شهر با ۲۴۹/۶۵ میلیارد ریال، بالاترین رقم را به خود اختصاص می‌دهد.

بالغ گردیده است. مساحت منطقه مورد بحث در حدود ۴/۷۵ کیلومتر مربع و شامل پنج هسته جمعیتی و روستاست که شهر سبزوار را مانند کمربندی احاطه کرده و ۲/۳ درصد ساخت و سازهای غیر مجاز کشور را شهر سبزوار به خود اختصاص داده است.

- برآورد هزینه اجرایی: پیش بینی هزینه‌های طرح ایجاد ستاد نظارت بر ساخت و ساز و جلوگیری از بورس‌بازی زمین در دو بخش انجام می‌شود: یکی تشکیل گروه‌های نظارت بر ساخت و سازها توسط شهرداری با استفاده از تبصره ۳ ماده ۹۹ بصورت متمرکز، که حدود ۴/۵ میلیارد ریال برآورد هزینه می‌شود، و دیگری تشکیل کمیسیون جلوگیری از بورس‌بازی زمین

جدول شماره ۷- برآورد هزینه‌های اجرایی راهبردهای کالبدی کنترل حاشیه‌نشینی در شهر سبزوار

شرح	هزینه تقریبی (میلیارد ریال)	درصد
طرح اسکان مجدد و جابه‌جایی ناخواسته	۱۰	۱/۵
طرح ساماندهی شبکه ارتباطی پیرامون شهر	۲۴۹/۶۵	۳۷/۳
طرح ساماندهی نظام دفع آبنده‌های زیست محیطی	۱۵۸/۸	۲۳/۷۵
طرح احداث کمربند فضای سبز	۲۴۱/۵	۳۶/۱
طرح ایجاد بانک زمین	۰/۳۴	۰/۰۵
طرح ایجاد ستاد نظارت بر ساخت و سازها و...	۸	۱/۳
جمع	۶۶۸/۲۹	۱۰۰

مأخذ: یافته‌های مطالعه، ۱۳۸۶.

منابع

۲- اعتماد. گ، (۱۳۸۳)؛ ویژگی‌های کالبدی محلات حاشیه‌نشین و تاثیر آن بر شکل شهر، مجموعه مقالات همایش حاشیه‌نشینی و اسکان غیر رسمی.
 ۳- ایراندوست. ک، صرافی. م، (۱۳۸۶)؛ یأس و امید در سکونتگاه‌های غیررسمی- نمونه موردی شهر کرمانشاه، فصلنامه رفاه اجتماعی، شماره ۲۶، صص ۲۰۱-۲۲۱.

۱- ابراهیم‌زاده. ع، بریمانی. ف، و نصیری. ی، (۱۳۸۳)؛ حاشیه‌نشینی؛ ناهنجاری‌های شهری و راهکارهای تعدیل آن (مورد شناسی کریم‌آباد زاهدان)، مجله جغرافیا و توسعه، شماره ۳، صص ۱۴۵-۱۲۱.

- شهرستان کوهلدشت، استان لرستان، مجله پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۶۶، صص ۹۸-۸۵.
- ۱۳- مهندسین مشاور زیست‌کاوش (۱۳۸۶)؛ طرح تفصیلی شهر سبزوار- وضع موجود، سازمان مسکن و شهرسازی خراسان.
- ۱۴- میرفندرسکی. س.م. (۱۳۸۳)؛ طرح راهبردی ساماندهی حاشیه شهر مشهد، جلد ۵، تعیین راهبردهای ساماندهی، شهرداری مشهد.
- ۱۵- نقدی. ا. و صادقی. ر. (۱۳۸۵)؛ حاشیه‌نشینی چالشی فراروی توسعه پایدار شهری با تأکید بر شهر همدان، فصلنامه رفاه اجتماعی، شماره ۲۰، صص ۲۳۳-۲۱۳.
- ۱۶- نورایی. م. (۱۳۷۶)؛ پویایی پدیده هویت در مهاجرت و حاشیه‌نشینی، مجله فرهنگ و علوم اجتماعی، شماره ۲۲ و ۲۳، صص ۳۵۷-۳۵۱.
- ۴- برغم‌دی. ه. (۱۳۸۷)؛ تاثیر تخریب محله غربت بر سرمایه اجتماعی اهالی محله خاک سفید، فصلنامه رفاه اجتماعی، شماره ۲۸، صص ۲۸۳-۲۶۳.
- ۵- پاپلی‌یزدی. م.ح. (۱۳۸۱)؛ تحلیلی پیرامون گسترش حاشیه‌نشینی و مهاجرت روستاییان، بحران آینده؛ فقیران بی‌هویت، www.iran-newspaper.com/html/social.htm/13810506.
- ۶- پارسا‌پژوه. س. (۱۳۸۱)؛ نگرشی از درون به پدیده حاشیه‌نشینی (مطالعه موردی: اسلام‌آبادکرج)، فصلنامه رفاه اجتماعی، شماره ۶، صص ۱۹۷-۱۶۱.
- ۷- ربانی. ر. و وارثی. ح.ر. و طاهری. ز. (۱۳۸۷)؛ تحلیلی بر علل اصلی شکل‌گیری مناطق حاشیه‌نشین در شهر اصفهان (نمونه موردی: منطقه‌ارزان و دارک)، مجله جغرافیا و توسعه، شماره ۱۳، صص ۱۲۵-۹۳.
- ۸- عنابستانی، ع.ا. (۱۳۸۶)؛ طرح سامان‌دهی حاشیه شهر سبزوار، جلد ۳، مطالعات اجتماعی، مرکز پژوهشی جغرافیایی و اجتماعی.
- ۹- عنابستانی، ع.ا. (۱۳۸۶)؛ طرح سامان‌دهی حاشیه شهر سبزوار، جلد ۶، آرایه راهبردها، مرکز پژوهشی جغرافیایی و اجتماعی مرکز بهداشت و درمان شهرستان سبزوار، آمار جمعیت، سال ۱۳۸۵.
- ۱۰- قرخلو. م. و شریفی. ع.ن. (۱۳۸۳)؛ پیدایش، تکامل فیزیکی و وضعیت اجتماعی و اقتصادی حاشیه‌نشینی در محله عین ۲ اهواز، مجله پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۳۶، صص ۸۷-۱۰۱.
- ۱۱- مرکز بهداشت و درمان شهرستان سبزوار، آمار جمعیت، سال ۱۳۸۵.
- ۱۲- محمدی. ی. رحیمیان. م.، موحدمحمدی. ح. و طرفی. ع.ح. (۱۳۸۷)؛ بررسی چالش‌های حاشیه‌نشینی در