

تبارشناسی فضاهای انحصاری در نواحی ساحلی پیراشهری کرانه جنوبی دریای مازندران از چستی تا نقش‌پذیری در سامانه‌های قانونی و برنامه‌ریزی^۱

رضا خیرالدین^۳

دانشیار دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران

مأده هدایتی فرد^۲

کلیدواژگان: فضای انحصاری، نواحی ساحلی پیراشهری، سامانه برنامه‌ریزی، سامانه قانون‌گذاری.

چکیده

از مهم‌ترین دغدغه‌های برنامه‌ریزان شهری و منطقه‌ای تخصیص عادلانه فضای به فعالیت‌های متنوع است. دخالت عوامل چندگانه به کوشش‌هایی به منظور انجام برنامه‌ریزی‌های پیچیده برای برقراری توازن میان خواست‌ها و منابع می‌انجامد. بی‌تردید این امر در زمین‌های باارزش محیط طبیعی، همچون زمین‌های ساحلی، جنگلی، کشاورزی، و غیره، اهمیتی دوچندان می‌یابد. از آن خود کردن فضاهای عمومی—همچون زمین‌های ساحلی و یا زمین‌های باارزش ملی—به‌ویژه در نواحی ساحلی پیراشهری، جریانی است که هم در کشورهای بیشتر توسعه‌یافته و هم در جوامع کمتر توسعه‌یافته قابل مشاهده است. در شرایطی که در ظاهر امر، این فرایند در همه جوامع یکسان جلوه می‌کند، در چستی این پدیده و چگونگی مواجهه سامانه‌های برنامه‌ریزی و قانون‌گذاری تفاوت‌هایی هست. در نوشتار حاضر کوشش می‌شود که با استفاده از رویکرد کیفی روش‌شناسی و به‌کارگیری روش تحلیل اسنادی و فنون فیش‌برداری و کدگذاری مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته با کنشگران مطلع، نخست چارچوبی گونه‌شناسانه از فضاهای انحصاری در محدوده مورد مطالعه و

سپس تحلیلی از فرصت‌ها و محدودیت‌های سامانه‌های برنامه‌ریزی و قانونی برای پایش و مهار انحصاری شدن فضا عرضه شود. به این منظور ۲۷ سند برنامه‌ریزی طی بازه ۷۰ سال (۱۳۲۷–۱۳۹۶) و نیز قوانین، آیین‌نامه‌ها، و مصوبات ملی و منطقه‌ای از ۱۳۰۷ تا ۱۳۹۶ بررسی شدند. همچنین ۱۲ مصاحبه نیمه‌ساختاریافته با کنشگران با دانش محلی انجام شده است. برون‌دادهای این پژوهش نشان داده‌اند که دو گونه اصلی از فضاهای انحصاری در این محدوده هستند که شامل فضاهای انحصاری شکل‌گرفته با قدرت اقتصادی و فضاهای انحصاری شکل‌گرفته با قدرت سیاسی می‌شوند که در چارچوب گفتمانی مصرف و فرهنگ ساختار یافته‌اند. همچنین، در شرایطی که شکل‌گیری فضاهای انحصاری از سازوکارهای تدوین برنامه و قانون قدمت بیشتری دارد، این بسترهای نهادی رسمی (برنامه‌ریزی و قانون‌گذاری) برای رویارویی با پدیده انحصاری شدن فضا در نواحی ساحلی پیراشهری، با کاستی‌هایی چون کاستی در اجرا، بخشی‌نگری، تصویب مصوبات متعارض، و اولویت‌دهی به منافع سازمانی به جای منافع عمومی مواجه هستند.

مقدمه

از مهم‌ترین دغدغه‌های برنامه‌ریزان شهری و منطقه‌ای تخصیص

۱. این مقاله برگرفته از بخشی از پایان‌نامه دکتری نگارنده نخست با عنوان تبیین سازوکارهای تولید فضای انحصاری در نواحی ساحلی پیراشهری: کرانه جنوبی دریای کاسپین است که به راهنمایی نگارنده دوم و مشاوره پروفیسور ژان رویگ (Prof. Jean Ruegg) از دانشگاه لوزان سوئیس در دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه علم و صنعت ایران در آبان‌ماه سال ۱۳۹۶ دفاع شده است.
۲. دکتری شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، پژوهشگر Institute of Geography and Sustainability (IGD)، دانشگاه لوزان سوئیس.
نویسنده مسئول؛
md.hedayati@gmail.com
3. reza_kheyroddin@iust.ac.ir

پرسش‌های پژوهش

۱. انواع گونه‌های فضاهای انحصاری در کرانه میانی دریای مازندران کدام‌اند؟
۲. سیر تحول سامانه‌های نهادی برنامه‌ریزی و قانون‌گذاری برای مواجهه (هدایت، پایش، و مهار) فضاهای انحصاری در کرانه میانی دریای مازندران با چه فرصت‌ها و محدودیت‌هایی مواجه بوده و هست؟

ت ۱. پرسش‌ها و اهداف پژوهش.

اهداف پژوهش	پرسش‌های پژوهش
کشف انواع گونه‌های فضاهای انحصاری	انواع گونه‌های فضاهای انحصاری در کرانه میانی دریای مازندران کدام‌اند؟
توصیف سیر تحول سامانه‌های نهادی برنامه‌ریزی و قانونی برای مواجهه با پدیده فضای انحصاری	سیر تحول سامانه‌های نهادی برنامه‌ریزی و قانون‌گذاری برای مواجهه (هدایت، پایش، و مهار) فضاهای انحصاری در کرانه میانی دریای مازندران با چه فرصت‌ها و محدودیت‌هایی مواجه بوده و هست؟
تبیین نقاط فرصت‌ها و محدودیت‌های سامانه‌های برنامه‌ریزی و قانونی	

عادلانه فضا به فعالیت‌های متنوع است. دخالت عوامل چندگانه به پیچیدگی کوشش‌های برنامه‌ریزی برای برقراری توازن میان خواست‌ها و منابع می‌انجامد. بی‌تردید این امر در زمین‌های بارز محیط طبیعی، همچون زمین‌های ساحلی، جنگلی، کشاورزی، و غیره، اهمیتی دوچندان می‌یابد. زیرا، با افزایش مطلوبیت محیطی، تقاضا برای استقرار فعالیت‌های گوناگون انسانی افزایش می‌یابد و ضمن مواجهه با کمبود منابع بارز محیطی، کوشش‌های برنامه‌ریزانه با تنش‌های بیشتری برای تأمین خواست عمومی از یک سوی و نگهداشت میراث طبیعی بر جای مانده از سوی دیگر، روبه‌رو می‌شوند. در این میان، زمین‌های ساحلی پیراشهری، به دلیل امکان تدارک بستر مناسب برای استقرار فعالیت‌های گوناگون، از جمله تأمین معیشت و گذران اوقات فراغت انسان، جذابیت بیشتری دارند و در نتیجه، توجه گروه‌های گوناگونی را به سوی آن‌ها جلب می‌شود که این تقاضا غالباً با تعارض و تضاد منافع بین گروهی همراه است. برون‌داد چالش یادشده گاه در قالب فضاهایی بازنمون می‌شود که نشان از غلبه منافع فردی به منافع عمومی در قالب جلوه‌های کالبدی فضاهای انحصاری دارد. فضاهای انحصاری فضاهایی هستند که با محدودیت دسترسی برای گروه مشخصی از جامعه امکان بهره‌مندی و استفاده از امکانات و منابع را در فضای مشخص را سلب می‌کنند و این فرصت تنها به گروهی خاص به صورت انحصاری اختصاص می‌یابد.

از آن خود کردن فضاهای عمومی— همچون زمین‌های ساحلی و یا زمین‌های با ارزش ملی— به‌ویژه در نواحی ساحلی پیراشهری، جریانی است که هم در کشورهای بیشتر توسعه‌یافته و هم در جوامع کمتر توسعه‌یافته قابل مشاهده است. در شرایطی که در ظاهر امر، این فرایند در همه جوامع یکسان جلوه می‌کند، در گفتمان پشتیبان شکل‌دهنده به آن و همچنین سازوکارهای نهادی رسمی، چون سامانه‌های برنامه‌ریزی و قانون‌گذاری، تفاوت‌هایی قابل مشاهده است.

پرسش‌ها و اهداف پژوهش

پرسش‌های اصلی در این پژوهش بر دو بعد چپستی و چگونگی نقش‌پذیری فضاهای انحصاری در سامانه‌های نهادی برنامه‌ریزی و قانون‌گذاری دلالت دارند. اهداف پژوهش نیز در رویاروی با پرسش‌های اصلی به شرح «ت ۱» هستند.

۱. بنیان‌های نظری

در پشتیبان‌های نظری این پژوهش به تشریح انگاشت فضای انحصاری و گفتمان‌های شکل‌دهنده به آن و سپس به رویکردهای هنجارین نسبت به شکل‌گیری فضاهای انحصاری پرداخته می‌شود: واژه انحصار در لغت‌نامه آکسفورد به معنای دربرنگرفتن عامدانه کسی یا چیزی، جلوگیری از ورود فردی به مکان یا فعالیتی مشخص تعریف شده و از انحصاری کردن به معنای طراحی، به گونه‌ای که از ورود فرد یا گروه مشخصی به مکان یا فعالیت جلوگیری شود، یاد شده است. همچنین واژه انحصاری نیز به معنای «تنها برای استفاده یک فرد یا گروه مشخص» و نیز به معنای «چیزی با کیفیت بالا و گران‌قیمت که معمولاً از سوی اغلب مردم قابل خریداری و استفاده نیست» تعریف شده است.^۴ در معرض تهدید بودن فضاهای عمومی موضوع بسیاری از پژوهش‌های شهری از دهه ۱۹۹۰ بوده است.^۵ آریگی و گراهام دو گفتمان ترس و مراکز خرید را با عنوان گفتمان‌های خصوصی‌سازی و کالایی شدن فضای عمومی و درنهایت قطبی شدن اجتماعی این شهرها در دوره مدرن شهرهای غربی شناسایی کرده‌اند.^۶ از سوی دیگر، بادنر ضمن تشریح ویژگی‌های منفرد فضاهای عمومی خصوصی‌شده، به طور ضمنی بر گفتمان‌های تولید این فضا اشاره کرده است. او می‌نویسد: «کالایی شدن^۷ و خصوصی شدن^۸ فضا عامل اصلی در کاهش فضای عمومی در شهر است». او اشاره می‌کند که در پایان دهه ۱۹۹۰ مصرف ابزار و موتور محرک تغییرات اجتماعی شهر محسوب می‌شد. در این بازه زمانی نوسازی شهری، با هدف ارتقای امنیت محلات شهر، در سیاست خصوصی کردن فضای عمومی و همچنین مصرف، که با کالایی شدن فضا نمود عینی می‌یابد، دو هدف عمده سرمایه‌گذاری‌ها بودند.^۹ نگارندگان با الهام از منطق تبیین گفتمان برای هدایت تولید فضاهای انحصاری که در مطالعات آریگی و گراهام به طور مشخص بیان شدند، ضمن بررسی مصادیق گوناگون از شکل‌گیری فضاهای

انحصاری در اجتماعات بیشتر و کمتر توسعه‌یافته و نیز بررسی نظریات متخصصین این حوزه، چارچوب دوگانه گفتمان امنیت و مراکز خرید را گسترش داده و چارچوبی سه‌گانه از چهار گفتمان هدایت‌کننده تولید فضاهای انحصاری که شامل امنیت، مصرف فرهنگی، مصرف کالایی، و الگوواره فرهنگ می‌شود، عرضه کرده‌اند. بسیاری از صاحب‌نظران معتقدند برقراری امنیت و مقابله با ترس و اضطراب ناشی از وقوع جرایم در محلات مسکونی موجب شکل‌گیری بسیاری از فضاهای دروازه‌ای شده است. این گفتمان از قدیمی‌ترین گفتمان‌های پشتیبان برای احداث دروازه در محلات مسکونی و محدودیت برای تردد در فضای مشخص بوده است. نوع دوم گفتمان مصرف است. این گفتمان به دو عرصه خرد گفتمان مصرف فرهنگی و مصرف کالایی قابل دسته‌بندی است. بررسی تجربه‌های شکل‌گیری فضاهای انحصاری، به‌ویژه در اجتماعات کمتر توسعه‌یافته، نشان داده است که دلیل اصلی شکل‌گیری اجتماعات دروازه‌ای ریشه در روند فزاینده هم‌هویتی اجتماعات مسکونی با سبک زندگی جهانی، مبتنی بر مصرف‌باوری، سکونت در واحدهای لوکس مسکونی، و غیره دارد. از سوی دیگر، در مصرف کالایی نیز که خود به دو عرصه مصرف کالا و مصرف انحصاری کالایی عمومی قابل تقسیم است، بر کالایی شدن فضا و شکل‌گیری مراکز خرید و مال‌های تجاری لوکس از یک سوی، و استفاده انحصاری از کالای عمومی همچون خدمات عمومی، منظره و چشم‌انداز طبیعی، و غیره، از سوی دیگر، اشاره می‌شود. سومین گونه از گفتمان پشتیبان شکل‌گیری فضای انحصاری گفتمان فرهنگ است. بررسی برخی از مصادیق فضاهای انحصاری، به‌ویژه در کشورهای عربی، نشان داده است که پیروی از سنت فرهنگی مبنی بر سکونت خانواده‌های یک‌خاندان در یک مکان دروازه‌ای از دلایل شکل‌گیری فضاهای دروازه‌ای بوده است. همچنین، جلوگیری از تداخل فرهنگی کسانی که در داخل دروازه‌ها سکونت دارند با فرهنگ غالب اجتماع بیرونی، به‌ویژه

ع.نک:

4. S. Wehmeir & S. Hornby. *Oxford Advanced Learner's Dictionary of Current English*, p. 523.

5. M. Sorkin, *Variations On a Theme Park: The New American City and The End of Public Space*, pp. 65-78; D. Mitchell, *The Right to The City: Social Justice and The Fight for Public Space*, pp. 40-55; T. Banerjee, "The Future of Public Space: Beyond Invented Streets and Reinvented Places", pp. 9-24, D.J. Madden, "Revisiting The End of Public Space: Assembling The Public in an Urban Park", pp. 187-207.

A. Aurigi & S. Graham, "Virtual Cities, Social Polarisation and The Crisis In Urban Public Space".

7. commercialization
 8. privatization

۹. نک:

 J. Bodnar & V. Molnar.
 "Reconfiguring Private and Public: State, Capital and New Housing Developments in Berlin and Budapest".

ت ۲. چارچوب گفتمان‌های مؤثر بر شکل‌گیری فضاهای انحصاری، تدوین: نگارندگان.

خصوصی سرگرمی، و توسعه‌های مسکونی‌ای است که نه تنها عمومی نیستند؛ بلکه تنها با «دعوت» استفاده می‌شوند و بدین ترتیب، فضاهای عمومی شهر به مکان‌های کنترل شده تبدیل می‌شوند.^{۱۲} به عقیده ماگالهااس و تریگو اگرچه تغییر در شیوه‌های مدیریت فضاهای عمومی از رویکردهای سنتی با مالکیت کامل بخش عمومی به رویکردهای نوین در همکاری بخش خصوصی و عمومی در محیط حرفه‌ای مدیریت شهری امروز پذیرفته شده است؛ اما در اکثر بنیان‌های علمی و دانشگاهی پیامدهای منفی، از جمله افزایش جدایی‌گزینی اجتماعی، کالایی شدن فضا، نابودی فضاهای عمومی، و افزایش بی‌برنامه قدرت بازار، به این نوع از مدیریت فضاهای عمومی نسبت داده شده است.^{۱۳} با وجود این بسیاری نیز بر پیامدهای مثبت شکل‌گیری فضاهای

در کشورهایی که متخصصین و نیروی کار از بستر فرهنگی متفاوت به اجتماعی خاص مهاجرت می‌کنند، از دیگر مصادیق گفتمان فرهنگ است (ت ۲).

علی‌رغم تمهیدات به‌کاررفته برای آسایش و بهره‌مندی عمومی در اغلب فضاهای انحصاری، چالش‌هایی مبتنی بر ماهیت عمومی بودن این فضاها همواره مد نظر بوده است.^{۱۴} کربی معتقد است بازسازی‌ی منظر شهر از طریق پیوند کنشگران گوناگون، همچون بازیگران عرصه مستغلات، امور مالی، ساختمان، و بخش طراحی، تسهیل شده است^{۱۵}، به عقیده لو و اسمیت برون‌داد پیوند میان این عاملین و سازوکارهای فضایی شکل‌گیری موجودیت‌های پیچیده با ایجاد فضاهای مصرفی بزرگ‌مقیاس، چون مال‌های تجاری، مکان‌های

پژوهش‌های پشتیبان	گفتمان‌های مؤثر بر تولید فضای انحصاری	
Aurigi & Graham, "Virtual Cities, Social Polarisation and The Crisis In Urban Public Space"; Mitchell, "The End of Public Space? People's Park, Definitions of The Public And Democracy"; Ellin, <i>Architecture of Fear</i> ; Newman, "Defensible Space: A New Physical Planning Tool For Urban Revitalization"; Bodnar & Molnar, "Reconfiguring Private and Public: State, Capital and New Housing Developments in Berlin and Budapest"; Low, "The Erosion Of Public Space And The Public Realm: Paranoia, Surveillance And Privatization in New York City"; Samara, "Policing Development: Urban Renewal As Neo-Liberal Security Strategy"; Pow, "Consuming Private Security: Consumer Citizenship And Defensive Urbanism in Singapore"; Zaireen, et al, "The Interpretations Of Gated Communities From The Malaysian Gating Experience".	گفتمان امنیت ترس و اضطراب ناشی از وقوع جرم در محلات مسکونی علت اصلی احداث دروازه و دسترسی انحصاری.	
Carmona, et al, <i>Public Places Urban Space, The Dimensions of Urban Design, Architectural Place</i> ; Baycan-Levent & Gülümser, "Gated Communities from The Perspective of Developers"; Gezici, et al, "Gated Communities Leading The Development On The Periphery Of Istanbul Metropolitan Area"; Bagaeen, "Gated urban life versus kinship and social solidarity in the Middle East".	مصرف فرهنگی فضاهای دروازه‌ای برای پیوند ساکنین و متقاضیان به سبک زندگی جهانی	گفتمان مصرف مصرف کالا مصرف کالایی
Bodnar & Molnar, <i>ibid</i> ; Kohn, <i>Brave New Neighborhood: The Privatization Of Public Space</i> ; Erkip, "The Rise of the Shopping Mall In Turkey: The Use And Appeal Of A Mall In Ankara".	مصرف کالا فضاها مال‌ها و مراکزی خرید هستند که نه تنها کارکرد آن‌ها تجاری است و مشتریان آن‌ها با سامانه‌های امنیتی گزینش می‌شوند؛ بلکه پتانسیل‌های سیاسی آن‌ها نیز از فضاهای عمومی متفاوت است.	
Brower & Dreyfod, "Public Access to Ocean Beaches: If You Find a Parking Space, How Do You Get to The Beach"; Cartlidge, <i>Whose Beach Is It Anyway</i> ; Pogue & Lee, "Providing Public Access To The Shore: The Role Of Coastal Zone Management Programs"; Vistad, et al, "Balancing Public Access And Privacy in Developed Coastal Zones: Factors Influencing Attitudes Towards Potential Management Options"; Godfrey & Arguinzoni, "Regulating Public Space On The Beachfronts Of Rio De Janeiro".	مصرف انحصاری کالایی عمومی استفاده انحصاری از کالاهای عمومی چون ساحل، خدمات، چشم‌انداز طبیعی، و غیره.	
Glazse & Alkhayyal, "Gated Housing Estates In The Arab World: Case Studies In Lebanon And Riyadh".	گفتمان فرهنگ سکونت در فضاهای محصور و با دسترسی انحصاری به مثابه سنت فرهنگی مبتنی بر سکونت چندخانوار از یک خاندان در یک مکان دروازه‌ای، و سکونت در فضای انحصاری برای جلوگیری از تداخل فرهنگی با بستر فرهنگی غالب بیرون از دروازه‌ها.	

ت ۳ (پایین). رویکردهای
هنجارین به شکل گیری فضاهای
انحصاری، تدوین: نگارندگان.
ت ۴ (بالا). موقعیت مکانی مورد
مطالعاتی منتخب پژوهش، مأخذ:
نگارندگان.



جنوبی دریای مازندران در شمال ایران، از شهرستان ساری تا محمودآباد، مورد مطالعاتی منتخب در نظر گرفته شده است. این محدوده دربرگیرنده ۸۰ کیلومتر از ساحل است (ت ۴). با در نظر داشتن دسته‌بندی گونه‌های فضای انحصاری و حاصل از مرور بنیان‌های نظری، پاسخ به پرسش نخست پژوهش، مبنی بر چیستی فضاهای انحصاری، در دستورکار قرار می‌گیرد تا وجوه تشابه و تمایز میان گونه‌های موجود فضاهای انحصاری با مورد مطالعاتی این پژوهش مشخص شود. همچنین، سوی دیگر تحلیل نیز بر تبارشناسی فضاهای

انحصاری در قالب اجتماعات دروازه‌ای، فضاهای عمومی با مالکیت خصوصی، و فضاهای خصوصی‌شده اشاره دارند که شامل مواردی چون افزایش مدیریت و کیفیت خدمات‌رسانی، افزایش رضایت از زندگی با فراهم کردن خدمات بهتر، و تحرک بازار و برقراری عدالت فضایی با ایجاد تنوع فضاهای عمومی می‌شود (ت ۳).

۲. تدوین چارچوب انگاشتی و روش شناسی پژوهش در مورد مطالعاتی منتخب

محور اصلی نظری در این پژوهش فضای انحصاری و گفتمان‌های مؤثر بر پیدایش آن است. نگارندگان، با بازبینی بنیان‌های نظری و تجربی دیگر اجتماعات منطقه‌ای، گفتمان‌های مؤثر بر شکل‌گیری این فضاها را در سه عرصه امنیت، مصرف، و فرهنگ دسته‌بندی کرده‌اند. در این پژوهش، فضاهای ساحلی پیراشهری، به دلیل اهمیت حساسیت‌های محیط زیستی ناشی از موقعیت ممتاز مکانی که محل تلاقی عناصر طبیعی آب، خاک، و هوا است، و نیز به دلیل وابستگی معیشت ساکنان بومی به عناصر طبیعی دریا (کشاورزی، ماهیگیری، و گردشگری)، موردی انتقادی و ویژه برای تحلیل چیستی و چرایی انحصاری شدن فضا قلمداد شده‌اند. بدین ترتیب، کرانه

پژوهشگران پشتیبان	تشریح مواضع هنجارین	عرصه هنجارین
Mitchell, <i>The Right to The City: Social Justice and The Fight for Public Space</i> ; Harvey, <i>"The Right to The City"</i> ; Lefebvre, <i>The Production of Space</i> ; Low & Smith, <i>The Politics of Public Space</i> ; Bodnar & Molnar, <i>ibid</i> ; Atkinson & Blandy, "Introduction: International Perspectives on the New Enclavism and the Rise of Gated Communities"; Kohn, <i>ibid</i> ; Staeheli & Mitchell, "Locating The Public"; Kirby, "The Production of Private Space and Its Implications for Urban Social Relations".	تهدید حق به شهر، محدود شدن فضای عمومی به پیاده‌رو و خیابان، کاهش روابط اجتماعی و افزایش جدایی‌گزینی اجتماعی، تأمین منافع نخبگان نه منافع عمومی، شفافیت کمتر مدیریت خصوصی فضاهای عمومی نسبت به مدیریت عمومی	بنیان‌های انتقادی
Melik, et al, "The Private Sector And Public Space In Dutch City Centres"; Slangen, <i>The Role Of Public-Private Partnership In Urban Park Management: An Evaluation Of Bryant Park</i> ; Townshend, "From Public Neighbourhoods to Multi-Tier Private Neighbourhoods: The Evolving Ecology of Neighbourhood Privatization"; Webster, "Property Rights and the Public Realm: Gates, Green Belts, and Gemeinschaft"; Alvarez, <i>Golden Ghettoes: Golden Communities and Class Residential Segregation in Montevideo, Uruguay</i> .	افزایش مدیریت و کیفیت برای فضاهای عمومی با مالکیت خصوصی، شکل‌گیری شبکه‌های اجتماعی در اجتماعات دروازه‌ای برای تأمین خدمات اشتراکی، تحرک بازار مستغلات، برقراری عدالت فضایی با ایجاد تنوع فضاهای عمومی	بنیان‌های پشتیبان

انحصاری در بسترهای قانونی و برنامه ای اشاره دارد. بازبینی اسناد برنامه‌ای و قانونی عمق بیشتری بر چیستی فضاها و نقش آن‌ها در سامانه‌های نهادی رسمی می‌بخشد (ت ۵).

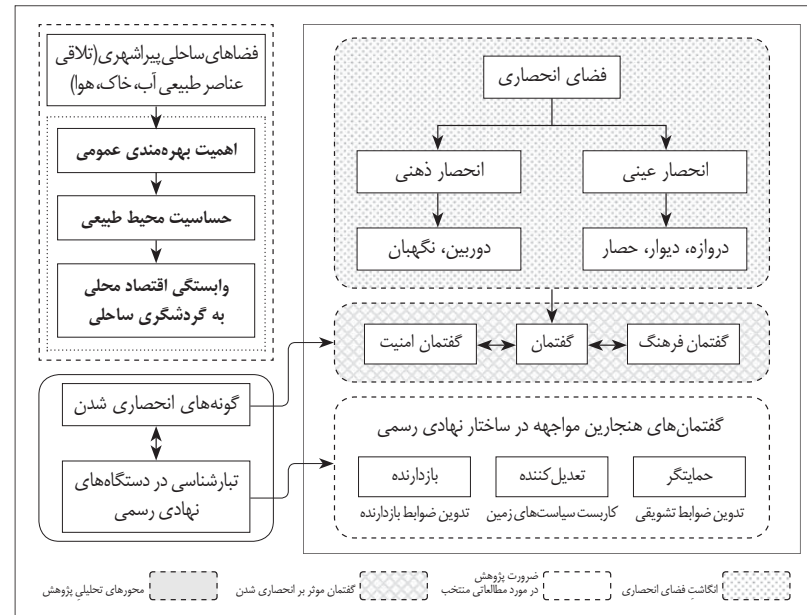
کاربست چارچوب تحلیلی پژوهش از طریق چارچوب روش‌شناسی تحقق می‌یابد. این پژوهش بر مبنای رویکرد کیفی روش‌شناسی و راهبرد موردکاوی^{۱۴} و با به‌کارگیری دو روش مشاهده مشارکتی^{۱۵} و تحلیل مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته و روش تحلیل اسنادی^{۱۶} انجام شده است. برای این منظور، به ترتیب از فنون عکس‌برداری در مشاهدات، فن کدگذاری در تحلیل مصاحبه‌ها، و فنون فیش‌برداری، طبقه‌بندی، و تدوین جداول انگاشتی در تحلیل اسناد معتبر برنامه‌ای و قانونی استفاده شده است (ت ۶).

روش تحلیل اسنادی اغلب در پژوهش‌های علوم اجتماعی با عنوان روشی تکمیلی استفاده می‌شود. با این حال، روندهای

معاصر در پژوهش‌های بسیاری از انتظام‌های فکری، از جمله برنامه‌ریزی شهری-منطقه‌ای، علوم سیاسی، علوم اجتماعی، سلامت، و غیره، از این فن، به منزله فن تحلیلی مستقل استفاده می‌کنند.^{۱۷} در تحلیل اسنادی، نتایج در مورد شواهد عرضه‌شده، تفسیر، تحلیل، ترکیب، و ترسیم می‌شوند. بسیاری اشاره کرده‌اند که این روش تحلیلی می‌تواند برای پرسش‌های چیستی، چرایی، و چگونگی کاربرد داشته باشد.^{۱۸} آنچه در این روش اهمیت دارد، انتخاب اسنادی است که اعتبار، وضوح معنایی، و اصالت داشته باشند.^{۱۹} اسناد به‌کاررفته در این پژوهش نیز، با توجه به مصوب شدن در مراجع رسمی، اعتبار دارند. تنها اسنادی که در این زمینه می‌توانند انحراف ایجاد کنند، اخبار رسانه‌ای هستند که اغلب با رویکردی انتقادی و بر مبنای موضع اندیشه‌ای مشخص تدوین و منتشر می‌شوند. رفع چالش یادشده در این پژوهش از دو طریق امکان‌پذیر بوده است؛ نخست آنکه این فن در این پژوهش برای جستجوی واقعیت^{۲۰} به کار گرفته شده است، نه تفسیرهای تحلیلی، از این رو نگارندگان، طبق توصیه موگالاکوه، دقت کرده‌اند تا تنها واقعیت‌های بیان‌شده از وضعیت موجود را، در این اسناد ردیابی کنند.^{۲۱} دوم، برای اطمینان بیشتر نسبت به شرایط موجود، در مورد واقعیت‌های ردیابی‌شده، مصاحبه‌هایی با کنشگران محلی و مرتبط، با به‌کارگیری فن نمونه‌گیری گلوله برفی، انجام شد. به طور مثال، آنچه از ویژگی‌های اجتماعات دروازه‌ای ساحلی با مالکیت دولتی بیان شده بود، در مصاحبه با نخبگان مجموعه، یا تصمیم‌سازان و تصمیم‌گیران محلی مطلع، مجدداً بررسی شد. این بررسی در قالب مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته بوده است. برخی از پرسش‌های مصاحبه‌ها مد نظر قرار گرفتند تا ابعاد و ویژگی‌های فضاهای انحصاری را در ناحیه مورد مطالعه مشخص کنند، این پرسش‌ها به این شرح بوده‌اند: «مالکیت فضای محصور چگونه است؟ چه کسانی اجازه ورود به این فضا را دارند؟ ساکنین در چه سطح اجتماعی-اقتصادی هستند؟ چه خدماتی درون این

10. Mitchell, *ibid*, pp. 40-55.
 ۱۱. نک:
 A. Kirby, "The Production of Private Space and Its Implications for Urban Social Relations".
 12. S. Low & N. Smith, *The Politics of Public Space*, pp. 52-65.

ت ۵. چارچوب تحلیلی پژوهش.



۱۳. نک:

C. Magalhaes & F. Trigo,
"Contracting Out Publicness:
The Private Management of
the Urban Public Realm and
Its Implication".
14. case study
15. participatory
observation

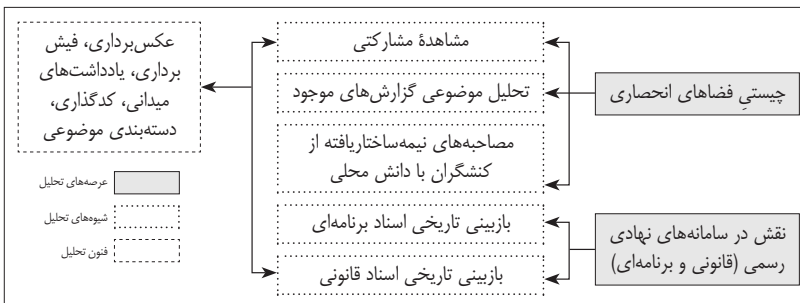
۱۶. Documentary Analysis
نک:

J.U. Ahmed, "Documentary
Research Method, New
Dimensions".

۱۸. نک:

A. Viswambharan & K.R. Pria,
"Documentary Analysis as
a Qualitative Methodology
to Explore Disaster Mental
Health: Insights from
Analyzing a Documentary
on Communal Riots";
Ahmed, ibid.

ت ۶ چارچوب روش‌شناسی
پژوهش.



با چارچوب به‌دست‌آمده پیشین فراهم کند. در گام دوم نیز، بازبینی اسناد برنامه‌ای و قانونی در سه سطح ملی، منطقه‌ای، و محلی مختصات مواجهه سامانه‌های نهادی رسمی را با پدیده انحصاری شدن در کرانه ساحلی مورد مطالعه طی بازه زمانی مشخص می‌کند.

۱.۳. گونه‌بندی فضاهای انحصاری در نواحی ساحلی پیراشهری کرانه جنوبی دریای مازندران

گونه‌بندی فضاهای انحصاری در نواحی ساحلی، با استفاده از دو فن کدگذاری مصاحبه و فیش‌برداری اسناد رسمی مرتبط، انجام شد. با استفاده از فن فیش‌برداری، اسناد معتبر گردآوری شده از نهادهای رسمی تصمیم‌گیر- اداره راه و شهرسازی استان مازندران، شرکت مادر تخصصی شهرهای جدید- خلاصه‌سازی شدند. همچنین، با استفاده از فن کدگذاری که فرایندی ذهنی و مبتنی بر مقایسه پیوسته و مداوم میان داده‌ها و نیز در نظر داشتن تحلیل‌های جانبی پژوهشگران است، انگاشت‌های پایه و مقوله‌های کلان برای انواع گونه‌های فضاهای انحصاری حاصل شدند. برای این منظور اصلی‌ترین تأکید نگارندگان بر یافتن وجوه تمایز و تشابه میان ویژگی‌های یافت شده از گونه‌ها و مقوله‌ها بوده است. عرصه‌هایی چون مخاطبان فضا، ویژگی‌های کالبدی فضا، بستر استقرار، مالکان و بازیگران اصلی، نوع انحصار، و نیز سازوکارهای شکل‌دهنده (به طور

اجتماعات دروازه‌ای عرضه می‌شود؟ مدیریت این فضا چگونه است؟ این فضاها چه ویژگی کالبدی دارند؟». اسناد مورد بررسی فیش‌برداری شدند و جداول انگاشتی برای آن‌ها ترسیم شد. همچنین مصاحبه‌های انجام شده نیز پیاده‌سازی شدند و در نرم‌افزار سازمان‌دهی داده‌های کیفی Atlas Ti 5.2 با فن کدگذاری تحلیل شدند. این فرایند باید تا بدانجا پیش می‌رفت که نخست اعتبار و دقت یافته‌های اسناد برنامه‌ای مشخص شود و دوم مقوله‌های استخراج شده به اشباع رسیده باشند.

برای بررسی قابلیت اعتبار یافته‌ها^{۲۳}، که اعتبار تفسیرهای ادعا شده را می‌سنجد، از فن کسب اطلاعات دقیق موازی^{۲۴}، با کدگذاری هم‌زمان، استفاده شد. توجه به کدهای وابسته‌گویی^{۲۵} که کدهای تخصصی در روایت‌های کنشگران با دانش رسمی هستند، نیز از دیگر ابزارهای تأیید یافته‌ها بوده است. برای تأییدپذیری یافته‌ها نیز از فن تحلیل موارد منفی^{۲۶} استفاده شد که زمینه اطمینان از اسناد برنامه‌ای و قانونی را با دانش محلی فراهم کرد (ت ۷).

۳. کاربست چارچوب تحلیلی در مورد مطالعاتی منتخب

تشریح چارچوب تحلیل و روش‌شناسی پژوهش نشان داد که دو عرصه تحلیلی اصلی مد نظر این پژوهش است. نخست چیستی فضاهای انحصاری در مورد مطالعاتی و دیگری تبارشناسی انحصاری شدن فضا در اسناد برنامه‌ای و قانونی با عنوان بازنمون‌های نهادهای رسمی در سامانه برنامه‌ریزی فضایی. چیستی فضاهای انحصاری با گونه‌بندی این فضاها انجام می‌شود. برای این منظور با اندوخته‌های ناشی از تجارب دیگر اجتماعات و بنیان‌های نظری، طی به‌کارگیری روش‌های مشاهده، مصاحبه، و بازبینی اسناد و گزارش‌های از پیش موجود، گونه‌بندی فضاهای انحصاری در محدوده مورد مطالعه حاصل می‌شود که می‌تواند زمینه را برای قیاس وضع مشاهده‌شده

۱۹. نک:

 Ahmd, ibid.
20. Fact

۲۱. نک:

 Mogalakwe, "The Use Of
Documentary Research
Methods In Social
Research".

 ت ۷. اسناد گردآوری شده در فن
تحلیل اسنادی در این پژوهش.

ضمنی) از اصلی‌ترین عرصه‌های ایجاد تمایز و تدوین ساختار گونه‌شناسانه بوده‌اند. برون‌داد این فرایند دو مقوله مرکزی شامل «فضاهای انحصاری شکل‌گرفته با قدرت اقتصادی» و «فضاهای انحصاری شکل‌گرفته با قدرت سیاسی» را به منزله گونه‌های اصلی فضاهای انحصاری نشان داده است.

دسته نخست فضاهای انحصاری شکل‌گرفته با قدرت اقتصادی هستند. فضاهای انحصاری که از سوی شرکت‌های ساختمانی بخش خصوصی برای سکونت و اقامت اقشار برخوردار از قدرت اقتصادی احداث شده‌اند، خود، از نظر زمانی، به دو دسته تقسیم می‌شوند: اجتماعاتی که پیشینه بیش از چهل سال دارند و اجتماعی که در بازه زمانی ده سال گذشته احداث شده‌اند و یا در حال احداث هستند. همچنین از نظر کارکردی

نیز به دو دسته مسکونی و تجاری قابل دسته‌بندی هستند. با روی‌هم‌گذاری این دسته‌بندی، می‌توان سه دسته اصلی برای فضاهای انحصاری شکل‌گرفته با پشتوانه نیروی اقتصادی را شامل اجتماعات محصور مسکونی با سابقه سکونت، اجتماعات محصور مسکونی تازه‌تأسیس، و مراکز تجاری کلان پیراشهری در نظر گرفت. برون‌دادهای تحلیل اسناد و مصاحبه‌های انجام‌شده با کنشگران مطلع نشان می‌دهند که تمایل به احداث اجتماعات دروازه‌ای تفریحی- مسکونی محصور در زمین‌های ساحلی از دهه ۱۳۴۰ش آغاز شده و تا به امروز ادامه دارد. با افزایش قدمت سکونت و فعالیت در این اجتماعات، میزان خدمات‌رسانی و مطلوبیت فضایی و محیطی این فضاها افزایش یافته است. با وجود این، بهره‌مندی از ساحل در این اجتماعات

نوع	عنوان سند	سال تهیه سند	فرد/سازمان تهیه‌کننده	فرد/سازمان تصویب‌کننده	هدف تهیه/انتشار سند
داده‌های عینی	مجموعه تصاویر برداشت‌شده در مشاهدات میدانی پژوهشگر	۱۳۹۴-۱۳۹۶	پژوهشگران	—	برداشت وضعیت موجود گونه‌های انحصاری شدن فضا
	گزارش‌های فنی سازمان‌های دولتی متولی مدیریت فضاهای پیراشهری	۱۳۹۵	ستاد شهرک‌سازی شرکت مادر تخصصی شهرهای جدید	شورای عالی معماری و شهرسازی ایران	سامان‌دهی قانونی وضعیت اجتماعات دروازه‌ای خصوصی
	مجموعه تصاویر ماهواره‌ای تاریخی از نواحی پیراشهری در محدوده مطالعاتی	۱۳۹۵	پژوهشگران	—	برداشت وضعیت سابق و موجود گونه‌های انحصاری شدن فضا
	اخبار رسانه‌ای (کدهای خبری: ۶۶۵۰۷۹، ۳۳۴۶۷۶، ۱۶۵۱۹۳، ۲۳۲۴۲۹۷، ۲۲۰۵۴۳، ۹۵۰۵۰۱۱۹۲۰۹، ۲۷۷۱۷۵۳، ۲۶۱۴۹۲)	۱۳۹۲-۱۳۹۵	رسانه‌های خبری	—	نقد وضعیت موجود دسترسی به ساحل
	«گزارش توجیهی پیشنهاد طرح قانونی تشکیل شورای عالی هماهنگی عمران و توسعه مناطق ساحلی دریای مازندران و توقف و ممنوعیت هرگونه ساخت‌وساز در ساحل دریای مازندران»	۱۳۸۸	مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی	مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی	نقد وضعیت موجود دسترسی به ساحل
	طرح دسترسی به ساحل	۱۳۸۵	شرکت مهندسين مشاور مازندران	اداره راه و شهرسازی استان مازندران	سامان‌دهی سامانه دسترسی به ساحل در استان مازندران
	گزارش بررسی و ارزیابی تصمیمات کمیسیون ماده ۱۳ در استان مازندران	۱۳۸۵	معاونت امور اقتصادی و برنامه‌ریزی سازمان برنامه و بودجه استان مازندران	سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان مازندران	عرضه گزارشی از وضع موجود در تصمیم‌گیری برای ساخت‌وسازهای پیراشهری
داده‌های ذهنی	۲۷ سند برنامه‌های ملی و منطقه‌ای مصوب (این اسناد برای تحلیل ردیابی چگونگی مواجهه سامانه‌های برنامه‌ریزی و قانون‌گذاری با پدیده فضای انحصاری تحلیل شدند)	از ۱۳۲۷ تا ۱۳۹۶	مطابق «ت ۱۳ و ۱۴»	مطابق «ت ۱۳ و ۱۴»	سامان‌دهی کالبدی، فعالیتی، اقتصادی، و اجتماعی کشور و استان مازندران
	۳ مصاحبه نیمه‌ساختاریافته با مدیریت روستاها	۱۳۹۵	پژوهشگر	—	تشریح گونه‌های فضاهای انحصاری و ویژگی‌های آن‌ها
	۳ مصاحبه نیمه‌ساختاریافته با مسئولان اداره راه و شهرسازی و ۱ مصاحبه با کارشناسان سازمان برنامه و بودجه استان	۱۳۹۶	پژوهشگر	—	تشریح گونه‌های فضاهای انحصاری و ویژگی‌های آن‌ها
	۵ مصاحبه نیمه‌ساختاریافته با نخبگان اجتماعات دروازه‌ای	۱۳۹۵-۱۳۹۶	پژوهشگر	—	تشریح گونه‌های فضاهای انحصاری و ویژگی‌های آن‌ها

اغلب این اجتماعات دروازه‌ای، در درون نواحی روستایی، با تفکیک زمین‌های کشاورزی و با احداث سردر و دروازه، به تقلید از اجتماعات دروازه‌ای دارای پیشینه، استقرار یافته‌اند. زمین‌های کشاورزی طی فرایندهای غیر قانونی تفکیک می‌شوند و به فروش می‌رسند. مخاطبان خرید زمین‌های تفکیک‌شده، اگرچه اغلب از سوداگران زمین و ساختمان هستند، اما طبقه متوسط شهرنشین نیز در این معاملات نقش دارد. نخستین عنصر کالبدی ساخته‌شده سردر بزرگ‌مقیاسی است که نشانه‌ای از دروازه‌ای شدن این فضا و ساخت اجتماع محصور دروازه‌ای محسوب می‌شود. دلایل احداث اولیه این سردر افزایش قیمت زمین‌های کشاورزی تفکیک‌شده و اطمینان از صحت ساخت شهرک در آینده است، که به نوعی، رونق بازار خرید اجتماع دروازه‌ای را در پی دارد. سومین گونه از فضاهای انحصاری مراکز تجاری کلان پیراشهری هستند. در برنامه‌های توسعه شهری و روستایی مصوب منطقه زمین‌های واقع در کناره کریدور اصلی شرق به غرب به نوار تأسیساتی اختصاص دارد. با رونق فضاهای ساحلی انحصاری و نیز شکل‌گیری اجتماعات محصور تازه‌تأسیس در محدوده، جریان جمعیت‌پذیری منطقه

برای عموم محدود و با توجه به هزینه بالای زمین و ساختمان در این فضاها، تنها برای مالکین و افسار ممتول فراهم است. با حرکت از ساری به محمودآباد، بارزترین مصادیق این گونه از فضاهای انحصاری، اجتماع دروازه‌ای دریاکنار در حریم شهر بابلسر، اجتماع دروازه‌ای خزرشهر در حریم شهر فریدون‌کنار، اجتماع دروازه‌ای خانه دریا در سرخورد، و اجتماع دروازه‌ای فرزادشهر در فریدون‌کنار است (ت ۸). تحلیل مصاحبه‌ها و اسناد نشان داده است که این اجتماعات در قالب گفتمان «مصرف انحصاری کالای عمومی» شکل گرفته است. کالای عمومی در این موارد شامل زمین‌های ساحلی حریم ۶۰ متر و اراضی مستحدث است که طبق قانون اراضی ساحلی و مستحدث (۱۳۵۴) تحت مالکیت عمومی است و باید برای استفاده عمومی برنامه‌ریزی شوند. اجتماعات دروازه‌ای تازه احداث‌شده، به صورت غیر رسمی، غالباً در پی تفکیک غیر مجاز زمین‌های کشاورزی در قالب قطعات ۲۰۰ و ۳۰۰ متری احداث شده‌اند. رونق فروش و توسعه زمین‌های کشاورزی برای احداث این فضاها غالباً ناشی از نزدیکی به اجتماعات محصور قدیمی و همچنین مراکز تجاری لوکس در جداره کریدور ساحلی است.

۲۳. نک:

- A. Bryman, *Social Research Method*, pp. 45-67.
- 23. Peer Debriefing
- 24. In vivo Codes
- 25. negative case analysis

ت ۸. ویژگی‌های فضاهای انحصاری خصوصی با قدمت سکونت، تدوین: نگارندگان بر مبنای گزارش فنی ستاد شهرک‌سازی (۱۳۹۵).

اجتماع دروازه‌ای	شرکت سازنده	تاریخ ساخت	مساحت	تأسیس سازمان مالکان	برخورداری از طرح مصوب	مجوز / پروانه تأسیس	نقش و عملکرد	موقعیت در نواحی پیراشهری	مرجع صدور پروانه ساختمانی
خانه‌دریا	شرکت خانه	۱۳۵۳	۱۷۰ هکتار	۱۳۶۷	کارگروه شهرسازی و معماری / کمیسیون ماده ۱۳	استانداردی مازندران	مسکونی (اقامت فصلی)	خارج‌شده از حریم سرخ‌رود طی مصوبه شورای عالی	—
خزرشهر	سازمان عمران و مسکن شمال (وابسته به بنیاد مستضعفان)	۱۳۴۲	۲۵۰ هکتار	۱۳۵۸	—	استانداردی و شورای هماهنگی و نظارت بر توسعه مناطق ساحلی دریای مازندران	مسکونی (اقامت فصلی)	الحاق به حریم شهر فریدون‌کنار	شهرداری فریدون‌کنار
دریاکنار	سازمان عمران و مسکن شمال	۱۳۴۰	۲۱۰ هکتار	۱۳۵۹	کارگروه مسکن و شهرسازی / کمیسیون ماده ۱۳	مسکن و شهرسازی (۱۳۷۵)	مسکونی (اقامت فصلی)	خارج حریم و الحاق به بخش مرکزی بابلسر	بخشدار / سازمان مالکان
فرزادشهر	شخص حقیقی	۱۳۵۶	۳۷/۷ هکتار	—	شورای عالی شهرسازی (۱۳۵۶)	مسکن و شهرسازی (۱۳۵۸)	مسکونی دائم	خارج از حریم	شهرک‌ساز

ت ۹. فضاهای انحصاری ساحلی (درون و پیراشهری) دولتی در شهرستان‌های استان مازندران، مأخذ: برداشت‌های میدانی انجام‌شده در بازه زمانی تابستان ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۶- سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری مازندران، پیوست نامه شماره ۳۰/۷۴-۱۴۳ مورخ ۱۳۸۷/۲/۴

افزایش یافته و صرفه‌های ناشی از تجمع سرمایه‌گذاران را تشویق به احداث مراکز خریدی کرده است، که غالباً با برندهای مشهور جهانی رونق یافته‌اند. برای این منظور، سازوکار تغییر کاربری زمین از زمین‌های باز به زمین‌های تجاری، این بار نیز با مدیریت محلی زمین، از دهیاری تا بخشداری و فرمانداری انجام شده است. وجود نگیهان در ورودی این مراکز تجاری از یک سوی و کنترل گزینشی واردشوندگان به درون فضای تجاری، که اغلب با معیار ظاهر پوششی مراجعه‌کنندگان مشخص می‌شود، از سوی دیگر، به نوعی به تولید گونه‌ای از فضای انحصاری انجامیده است. مخاطبان این مجموعه‌های تجاری شهروندان طبقه متوسط و بالاشهری‌های پیرامونی و نیز بازدیدکنندگان

بومی و غیر بومی از ساحل دریای مازندران هستند.^{۲۶} تحلیل مصاحبه‌ها نشان داده است که سازوکار تغییر کاربری این چینی به طور عامدانه و با هدف درآمدزایی برای مدیریت محلی زمین از سوی تهیه‌کنندگان برنامه‌های توسعه محلی پیشنهاد می‌شود. بدین ترتیب، سرمایه‌گذاران، واسطه‌گران، و بهره‌جویان در منطقه، در جستجوی زمین‌های مناسب برای استقرار فعالیت‌های تجاری، ضمن پرداخت عوارض قانونی به مراجع محلی (شامل شهرداری یا دهیاری)، به میزان انحصار فضا در نواحی ساحلی پیراشهری می‌افزایند. برون‌داد تحلیل نشان می‌دهد که گفتمان پشتیبان این فضاها گفتمان مصرف فرهنگی برای تکرار الگوی مصرف خوش‌نشینی و مصرف کالایی است که به کالایی شدن زمین‌های کشاورزی پیراشهری اشاره دارد.

دسته دوم، اقامتگاه‌ها و مجموعه‌های رفاهی- تفریحی ساحلی هستند که برای کارمندان دولتی در نوار ساحلی بنا شده‌اند. چنین مجموعه‌هایی دربرگیرنده خدمات و امکانات تفریحی ساحلی و غالباً در فصل بهار و تابستان برای مراجعه کارمندان دولت فعال هستند. همچنین در دیگر روزهای سال، برگزاری کنفرانس‌ها، همایش‌ها، و گردهمایی‌ها در این مجموعه‌ها اتفاق می‌افتد. فضاهای محوطه‌سازی شده با کیفیت خدمات‌رسانی مناسب، چشم‌انداز به ساحل، و برخورداری از محیطی پاکیزه و مطلوب و نیز تراکم پایین ساخت‌وساز از ویژگی‌های کالبدی- فضایی این مجتمع‌ها است. نکته بااهمیت در این زمینه آن است که بهره‌مندی از ساحل و استفاده از فضاهای داخلی در این مجتمع‌های دولتی برای عموم (شهروندان و گردشگران) فراهم نیست. تعداد ۷۳ مجموعه ساحلی دولتی تحت عنوان مجتمع‌های آموزشی و رفاهی در استان مازندران هست که فقط در روزهای تعطیل فصل تابستان و عید نوروز استفاده می‌شوند. برون‌دادهای مشاهدات میدانی نشان می‌دهند که از تعداد ۳۳ اجتماع دروازه‌ای برداشت‌شده در این محدوده از نوارساحلی کرانه جنوبی دریای مازندران، تعداد ۲۶ مجموعه

شهرستان	تعداد	عنوان مجتمع
رامسر	۴	مجتمع بیمه البرز، مجتمع بیمه مرکزی ایران، مجتمع نهاد ریاست جمهوری، دادگستری استان تهران
تنکابن	۷	مجتمع سازمان بنادر و کشتیرانی، مجتمع شهرداری مشهد، مجتمع شهرداری اصفهان، اردوگاه ۱۳ آبان، مجتمع سرای سپا (سازمان تدارک پزشکی هلال احمر)، مجتمع رشد، مجتمع حبیب بن مظاهر
چالوس	۱	مجتمع وزارت امور خارجه
نوشهر	۴	مجتمع فولاد مبارکه اصفهان، مجتمع بانک مرکزی، مجتمع بهارستان (سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی)، مجتمع بهشت زهرا
محمودآباد	۱	مجتمع وزارت نفت
بابلسر	۹	مجتمع بانک کشاورزی، مجتمع بانک رفاه، مجتمع بانک ملی، مجتمع بانک تجارت، مجتمع بانک مسکن، مجتمع بانک ملت، مجتمع وزارت ارشاد اسلامی، مجتمع وزارت تفت، مجتمع شیلات
ساری	۲۲	مجتمع وزارت دارایی، مجتمع جهاد کشاورزی، مجتمع بیمه ایران، مجتمع وزارت امور خارجه، مجتمع وزارت کشور، مجتمع آموزش و پرورش، مجتمع برق منطقه‌ای، مجتمع دانشگاه تهران، مجتمع مسکن و شهرسازی، مجتمع راه و ترابری، مجتمع سازمان ثبت اسناد کشور، مجتمع راه‌آهن، مجتمع قوه قضاییه، مجتمع نهضت سوادآموزی، مجتمع اوقاف و امور خیریه، مجتمع دانشگاه علوم پزشکی، مجتمع امور زندان‌ها، مجتمع باشگاه برق، مجتمع تربیت معلم، مجتمع البرز مرکزی ذغال‌سنگ، مجتمع بهزیستی کشور

۲۶. برای مطالعه بیشتر نک: Kheyroddin & Hedayatifard, "Actors and Processes behind Exclusiveness of Coastal Lands: From Institutional Aspects to Spatial Outputs, Middle Shoreline of Caspian Sea of Iran"; Kheyroddin & Hedayatifard, "The Production of Exclusive Space in Coastal Pre-Urban Areas: Causes and

ت ۱۰. گونه‌بندی فضاهای انحصاری در کرانه میانی دریای مازندران، مأخذ: نگارندگان.

ارزش‌های مادی ملک، و ارتقای موقعیت اجتماعی، موجب تداوم فضاهای انحصاری هستند (ت ۱۰).

۲.۳. تبارشناسی شکل‌گیری فضاهای انحصاری در سامانه نهادی برنامه‌ریزی

همان‌طور که مشخص شد، شکل‌گیری فضاهای انحصاری در زمین‌های ساحلی پیراشهری به دهه ۱۳۴۰ بازمی‌گردد. در این بخش از تحلیل با ردیابی نقش زمین‌های ساحلی و استفاده عمومی از آن‌ها در اسناد برنامه‌ای در دو مقیاس ملی و منطقه‌ای، چگونگی مواجهه و سازمان‌دهی سامانه تصمیم‌سازی با پدیده اختصاصی شدن فضای عمومی در این منطقه واکاوی می‌شود. آیا احداث فضاهای انحصاری در نواحی ساحلی پیراشهری پشتوانه‌های تصمیم‌سازی داشته است؟ سیر تحول مواجهه سامانه تصمیم‌سازی با این پدیده، چه فراز و فرودهایی را بازنمون می‌کند؟ برای پاسخ به این پرسش‌ها، تعداد ۲۷ سند برنامه‌ای مصوب، از سال ۱۳۲۷ تا ۱۳۹۵ بررسی شدند (ت ۱۱).

به استفاده انحصاری کارمندان دولت یا حکومت اختصاص دارد (ت ۹). این فضاهای انحصاری نیز برخاسته از گفتمان مصرف انحصاری کالای عمومی (ساحل) هستند که این بار با کنشگری سازمان‌های عمومی، دولتی، و حکومتی ساختار یافته‌اند.

کنار هم گذاشتن مشاهدات و مصاحبه‌های انجام‌شده با کنشگران محلی و همچنین بازبینی گزارش‌های مرتبط، انواع گونه‌های فضاهای انحصاری در محدوده مورد مطالعه را مشخص کرده است که زمینه قیاس با چارچوب‌های از پیش موجود نظری و تجربی را فراهم می‌کند. برون‌داد این انطباق نشان می‌دهد که انحصاری شدن فضا در این محدوده بر مبنای گفتمان امنیت نیست؛ بلکه بر مبنای گفتمان مصرف انحصاری کالای عمومی در قالب اجتماعات دروازه‌ای دولتی و خصوصی، مصرف کالایی در قالب مجتمع‌های تجاری لوکس، و مصرف کالای فرهنگی در قالب اجتماعات دروازه‌ای خصوصی است. متقاضیان این فضاها، نه به دلیل حفظ امنیت محیط سکونت و فعالیت، بلکه بر مبنای بهره‌مندی از فضای انحصاری، حفظ

گفتمان شکل‌دهنده	عرصه‌های گونه‌بندی					گونه‌بندی فضاهای انحصاری در محدوده مورد مطالعه	
	کارکرد	نیرو محرک شکل‌گیری	نوع انحصار	ویژگی کالبدی	ویژگی استفاده‌کنندگان		
مصرف انحصاری کالای عمومی	مسکونی تفریحی با غلبه مسکونی	قدرت اقتصادی	کالبدی با دروازه	احداث‌شده در بستر زمین‌های ساحلی، برخوردار از واحدهای مسکونی ویلایی، آپارتمانی، فضای عمومی محوطه‌سازی‌شده و باکیفیت	گروه‌های اجتماعی اقتصادی بالا	اجتماعات دروازه‌ای با قدمت بیش از ۴۰ سال	فضاهای انحصاری شکل‌گرفته با قدرت اقتصادی
مصرف فرهنگی، مصرف کالایی	مسکونی	قدرت اقتصادی	کالبدی با دروازه	احداث‌شده در بستر زمین‌های روستایی، تفکیک قطعات ۲۰۰ و ۳۰۰ متر مربعی، واحدهای ویلایی نیمه‌کاره	گروه اجتماعی اقتصادی متوسط	اجتماعات دروازه‌ای تازه‌تأسیس	
مصرف کالایی	تجاری	قدرت اقتصادی	غیر کالبدی با نگهبان	مجتمع‌های ساختمانی کلان و با مصالح با مرغوب و معماری و نمای شاخص	گروه‌های اجتماعی اقتصاد متوسط به بالا	مجتمع‌های تجاری کلان	
مصرف انحصاری کالای عمومی	مسکونی تفریحی با غلبه مسکونی	قدرت سیاسی	کالبدی با دروازه	احداث‌شده در بستر زمین‌های ساحلی، برخوردار از واحدهای مسکونی ویلایی، آپارتمانی، فضای عمومی محوطه‌سازی‌شده و باکیفیت.	کارکنان سازمان	بانک‌ها	فضاهای انحصاری شکل‌گرفته با قدرت سیاسی
		قدرت سیاسی	کالبدی با دروازه		کارکنان سازمان	سازمان‌های دولتی	
		قدرت سیاسی	کالبدی با دروازه		کارکنان سازمان	سازمان‌های حکومتی- نظامی	



ت ۱۱. اسناد ملی و منطقه‌ای بررسی شده برای تعیین چگونگی مواجهه اسناد برنامه‌ریزی با نواحی ساحلی پیراشهری با تأکید بر شکل‌گیری فضاهای انحصاری.

اسناد گردآوری شده بر مبنای سه عرصه گردشگری ساحلی، کشاورزی، و نگهداشت زمین‌های ساحلی تحلیل موضوعی شدند. همچنین قوانین و مقررات نیز در دو دسته تهدیدکننده و مشوق منافع عمومی مرتبط با زمین‌های ساحلی دسته‌بندی شدند. در آغاز دوران پهلوی، گفتمان غالب نوسازی به شکل‌گیری نهادهای نوینی انجامید که کنشگران اصلی آن طبقه‌ای از

کارورزان و سیاست‌گذاران بودند که لازمه تداوم کنشگری آن‌ها پایبندی به وضع موجود و عملکرد در چارچوب مورد نظر حاکمیت بوده است.^{۳۷} در این دوره، املاک برخی از بزرگ‌مالکان قدیم و نیز خوانین ایلات و سران عشایر مصادره و این املاک به خالصه‌جات و به‌ویژه املاک اختصاصی رضاشاه تبدیل گردید. در اواخر دوره پهلوی اول مهم‌ترین اشکال مالکیت شامل نخست، املاک خالصه رضاشاه و کارگزاران برجسته دربار، ارتش، و

نوع سند	عنوان برنامه	سال	تهیه کننده
اسناد ملی	برنامه هفت‌ساله نخست عمرانی (۱۳۲۷-۱۳۳۳)	۱۳۲۶	سازمان برنامه و بودجه
	برنامه هفت‌ساله دوم عمرانی (۱۳۳۴-۱۳۴۰)	۱۳۳۴	سازمان برنامه و بودجه
	برنامه سوم عمرانی (۱۳۴۱-۱۳۴۶)	۱۳۴۱	سازمان برنامه و بودجه
	برنامه چهارم عمرانی (۱۳۴۷-۱۳۵۱)	۱۳۴۶	سازمان برنامه و بودجه
	برنامه پنجم عمرانی (۱۳۵۲-۱۳۵۶)	۱۳۵۲	سازمان برنامه و بودجه
	برنامه ششم عمرانی (۱۳۵۷-۱۳۶۲)	-	سازمان برنامه و بودجه
	برنامه نخست توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی (۱۳۶۲-۱۳۶۶)	-	سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور
	برنامه نخست توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی (۱۳۶۸-۱۳۷۲)	۱۳۶۸	سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور
	برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی (۱۳۷۴-۱۳۷۸)	۱۳۷۳	سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور
	برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی (۱۳۷۹-۱۳۸۳)	۱۳۷۸	سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور
	برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی (۱۳۸۴-۱۳۸۸)	۱۳۸۳	سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور
	برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی (۱۳۹۰-۱۳۹۴)	-	معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور
	برنامه ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی (۱۳۹۶-۱۴۰۰)	۱۳۹۵	سازمان برنامه و بودجه کشور
	اسناد منطقه‌ای	سند چشم‌انداز ۱۴۰۴ جمهوری اسلامی ایران	۱۳۸۴
طرح جامع توسعه جهانگردی در ایران		۱۳۵۲	سازمان برنامه و بودجه کشور
طرح توسعه فیزیکی مناطق ساحلی دریای مازندران		۱۳۵۶	وزارت کشور، دبیرخانه شورای عالی هماهنگی و نظارت بر توسعه مناطق ساحلی
طرح منطقه‌ای گیلان و مازندران		۱۳۷۱	مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی
برنامه ملی توسعه و مدیریت گردشگری		۱۳۸۰	سازمان ایرانگردی و جهانگردی
سند ملی توسعه استان مازندران		۱۳۸۴	سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور
سند چشم‌انداز ۱۴۰۴ استان مازندران		۱۳۸۵	سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی مازندران
طرح توسعه صنعت گردشگری در محدوده ساحلی دریای مازندران		۱۳۸۵	سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور
طرح راه‌های دسترسی به دریا		۱۳۸۵	سازمان مسکن و شهرسازی استان مازندران
توسعه و عمران (جامع) ناحیه ساری		۱۳۸۸	سازمان مسکن و شهرسازی استان مازندران
مدیریت یکپارچه مناطق ساحلی کشور (ICZM)		۱۳۸۸	سازمان بنادر و دریانوردی
سند ملی توسعه استان مازندران در برنامه پنجم		۱۳۸۸	سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان مازندران
طرح آمایش استان مازندران		۱۳۹۵	سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی مازندران
سند ملی توسعه استان مازندران در برنامه ششم		۱۳۹۶	سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان مازندران



Motivations: Middle Shoreline of Caspian Sea in North of Iran"; Kheyroddin & Hedayatifard, "From Social Segregation to Exclusive Public Shoreline Access: Coastal Gated Communities on the middle Shoreline of the Caspian Sea, North of Iran".

۲۷. رضا زمانی، «سیکل‌های اقتصاد سیاسی ایران از انقلاب مشروطه تا اوایل دهه ۱۳۹۰»، ص ۶-۳۳.

۲۸. س سناری، «اقتصاد سیاسی خصوصی‌سازی در ایران معاصر، ص ۱-۲۸».

۲۹. هارون وهومن، سفرهای رضاشاه پهلوی به خوزستان و مازندران.

۳۰. گزارش دکتر حسین مشرف نفیسی، رئیس سازمان برنامه در سال ۱۳۲۶ برای تدوین برنامه اول اشاره به اهمیت خصوصی‌سازی و واگذاری کارخانه‌های تحت مالکیت دولتی دارد: «این پولی که شرکت نفت به دولت ایران می‌دهد بهای نفتی است که از ایران صادر می‌کند، یعنی بابت قیمت ثروتی است که روزبه‌روز از مقدارش کاسته می‌شود و موقعی خواهد رسید که یک قطره از آن برای استفاده نسل‌های آینده باقی نخواهد ماند. نفت مثل خونی است که در عروق کشور جاری است. کشوری که خون خود را در مقابل وجه معینی فروخته حق ندارد خون‌بهای خود را صرف هزینه‌های غیر مولد ثروت و پرداخت حقوق دولت کند و ارز آن را در مقابل واردات مصرفی ←

شده، لکن تنها مانع رسیدن آن گنج به این مفلس سلسله‌جبال البرز است که چون دیواری عظیم ولایت شمالی را از فلات خشک ایران مجزا داشته و راه عبورومرور را مسدود کرده است؛ اما به نظر من مانعی دیگر وجود دارد که بزرگ‌تر از کوه البرز باید حسابش کرد و آن سستی و تبلی اهالی است.^{۲۹}

بدین ترتیب، در شرایطی که سطح وسیعی از زمین‌های شهری و پیراشهری در تملک رضاشاه بوده است، اندیشه پیوند مازندران به پایتخت کشور و دیگر مراکز سکونتگاهی فلات مرکزی ایران نیز مطرح شد و نخستین بارقه‌های احداث راه‌های ارتباطی و سامانه ریلی رقم خورد تا پیوند دو منبع غنی طبیعت و حاصلخیزی شمال ایران با نفت جنوب ایران راهبرد توسعه ملی شود. این آغاز هدایت جریان سرمایه‌گذاری در زمین‌های مازندران بود.

هم‌زمان با وقوع جنگ جهانی دوم و با اشغال ایران در سال ۱۳۲۰، روند دگرگونی و نوسازی اقتصاد ایران با افت مواجه شد و از سوی دیگر، بخش خصوصی در فاصله سال‌های ۱۳۲۰ تا ۱۳۳۲ رشد یافت. به طوری که در برنامه هفت‌ساله نخست عمرانی کشور (۱۳۲۷-۱۳۳۳)، بر اصل حمایت از بخش خصوصی تأکید شد.^{۳۰} هدف اصلی برنامه نخست عمرانی توسعه بخش کشاورزی، شبکه حمل‌ونقل (تکمیل شاهراه شمال) و خدمات اجتماعی (حفاظت از منابع طبیعی ساحلی و جنگلی) بود که با قطع درآمدهای نفت، اجرای بسیاری از پیشنهادات متوقف شد. از سوی دیگر، با افزایش اعتراضات نسبت به تصرف زمین و مستغلات از سوی رضاشاه پهلوی، طی سال‌های ۱۳۰۹ تا ۱۳۲۰، به دستور محمدرضاشاه پهلوی سازمان املاک و مستغلات پهلوی (۱۳۳۰) تأسیس شد. این املاک «موقوفه خاندان پهلوی» در نظر گرفته شده بودند و مقرر گردیده بود تا عواید ناشی از این دارایی‌ها صرف امور خیریه و آبادانی کشور شود. بدین ترتیب، در ورای گفتمان حمایت از بخش خصوصی، همچنان دولت متولی اصلی املاک محسوب می‌شد.

دیوان‌سالاری؛ دوم، املاک مالکانی که مالکیت آن‌ها بر اساس خدمات دولتی بود؛ سوم، املاکی که خوانین ایلات و سران عشایر از راه خرید یا کسب تیول دیوانی یا به حکم قانون ارث در مناطق ایلی و یا مجاورت آن‌ها به دست آورده بودند؛ چهارم، املاک متعلق به روحانیون، که از دوره صفویه به بعد وجود داشته و در مواردی بر اثر تولیت اوقاف و املاک وقفی به مالکیت این مالکان درآمد بود؛ پنجم، تازه‌مالکانی همچون کدخدایان، مباشران، مقامات نظامی و اداری، و درنهایت، املاک وقفی بوده است. در این دوره، ایجاد زمین‌های درباری (زمین‌داری بزرگ درباری) با سرکوب خوانین و سران عشایر و سلب مالکیت از آن‌ها صورت پذیرفت. نخستین گام در این روند، تقویت فناوری مزارع برای افزایش بهره‌وری برای صادرات بود. برآیند این تحولات تغییر در مدیریت تولید و شرایط تولید کشاورزی بود که پیامد آن در شکل مالکیت زمین و چگونگی بهره‌دهی واحدهای کشاورزی نمود یافت.^{۳۱} بدین ترتیب، مالکیت اقطاع و تیول‌داری با تصویب و اجرای قانون «ثبت اسناد و املاک» (۱۳۱۰) و قانون «فروش خالصه‌جات و قرضه‌های فلاحی و صنعتی» (۱۳۱۳) لغو شد و سامانه مالکیتی نوین با حفظ تسلط دولت بر مالکیت زمین و این بار بازتولید شیوه تولید مبتنی بر نفت دگرگون شد. در این میان، رضاشاه پهلوی توجه ویژه‌ای به سرزمین مادری خود، مازندران، نشان می‌دهد و آن را «گنج طلا» برای تهران پایتخت و یکی از ارکان سه‌گانه تهران (پایتخت)، خوزستان (منابع نفتی) و مازندران (منابع تفریحی و غذایی) برای توسعه ایران نام‌گذاری می‌کند. هارون وهومن (۱۳۸۷) به نقل از رضاشاه می‌نویسند:

تهران در مجاورت مازندران مانند مفلسی است در همسایگی گنج طلا. در حالتی که مرکز ایران برای تهیه مواد اولیه زندگانی اهالی خود دچار صعب‌العبورترین احوال است، در ۱۲ فرسنگی آن یک ولایت پرنعمتی گسترده است که قسمتی از محصول برنج ایران را جمع دارد و انواع نعمت به حد وفور در آن ذخیره

→ تفریط کند. این پول باید طوری مصرف شود که در عوض ثروتی که به تدریج زایل می‌شود ثروت دیگری جانشین آن گردد. برای یک کشور داشتن ذخیره طلا زمانی مفید است که وسیله تولید و تسهیل مبادلات باشد» (نک: تاریخچه تنظیم برنامه هفت‌ساله عمران و آبادانی ایران، ضمیمه شماره ۹۸، بانک ملی ایران، ص ۵۷-۶۱).

۳۱. در مرحله نخست تعیین شد که هیچ مالکی بیش از شش دانگ زمین در چند ده مختلف نداشته باشد. دولت زمین‌های مازاد بزرگ مالکان را خریداری و بخش‌هایی که دارای زارعان صاحب نسق بودند را به صورت اقساطی به آن‌ها می‌فروخت و زمین‌های بلاکشت باقی‌مانده تحت عنوان اراضی دولتی در اختیار دولت قرار می‌گرفت. با فروش سهام کارخانجات دولتی ترتیب بازپرداخت بهای زمین‌ها به مالکان فراهم گردید. در مرحله دوم صاحبان زمین‌های استیجاری می‌باید یا به تقسیم درآمد حاصل از اجاره بپردازند یا بر اساس قراردادهای اجاره، زمین‌ها را به زارعان بفروشند. به بیان دیگر مالکان موظف شدند که یا ملک کشاورزی خود را برای سی سال به کشاورزان اجاره نقدی دهند یا آن را با توافق به آن‌ها بفروشند. بدین ترتیب حداکثر مالکیت زمین‌ها در دست یک مالک بسیار محدود شد. املاک موقوفه عام نیز بر اساس درآمد آن زمین به اجاره درآمدت ۹۹ ساله به کشاورزان واگذار گردید. در مورد موقوفات خاص متولیان مجبور به فروش آن‌ها به دولت و ←

الگوی اندیشه ترویج مالکیت بخش خصوصی در برنامه عمرانی دوم (۱۳۳۴-۱۳۴۰) پیگیری شد. در این برنامه بر راهبردهای توسعه کشاورزی و تأسیسات زیربنایی تأکید شده بود. همچنین توجه به سواحل نیز در قالب توسعه کالبدی شهرهای ساحلی با احداث دیوارهای ساحلی برای مواجهه با سانحه سیل پیگیری شد. در این میان، با افزایش درآمدهای نفتی در سال‌های اجرای برنامه، نقش و تسلط دولت در اقتصاد ملی افزایش یافت. به طوری که با تأسیس و جانمایی بنیاد پهلوی (۱۳۳۷) با «اداره مستغلات و املاک پهلوی»، یک بنیاد خانوادگی و خصوصی تشکیل شد که مالکیت و سهام اغلب بانک‌ها و شرکت‌های اقتصادی، از جمله بانک عمران به مثابه نهاد مؤثر در ساخت فضاهای انحصاری ساحلی در مازندران، را نیز در اختیار داشت.

در برنامه سوم عمرانی (۱۳۴۱-۱۳۴۶)، که با شتاب ارزش نفت در سال‌های ۱۳۴۱-۱۳۴۵ همراه بود، رهیافت اصلی تأکید بر توسعه صنعتی بود که این بار سرمایه‌گذاری دولت بر صنایع سنگین و همکاری بخش خصوصی در صنایع سبک مد نظر قرار گرفت. با این رویکرد، برنامه‌های توسعه شهری و منطقه‌ای در قالب تدوین برنامه‌های جامع و تفصیلی شهری و نیز برنامه‌های عمرانی مناطق قوت گرفت. همچنین به منظور اجرای برنامه توسعه کالبدی شبکه راه‌های ارتباطی منطقه‌ای، راه‌های فراشهری که مازندران را به استان‌های پیرامونی به‌ویژه خراسان (مشهد) و تهران مرتبط می‌کرد، احداث و تکمیل شدند. در نواحی پیراشهری نیز، با وقوع انقلاب سفید و اعمال سیاست اصلاحات ارضی، رابطه مالک و زارع تغییر کرد. با تصویب قانون اصلاحات ارضی و قوانین اصلاحی و آیین‌نامه‌های آن شامل «قانون اصلاح قانون اصلاحات ارضی»، «آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاحات ارضی»، «قانون تقسیم و فروش اراضی مورد اجاره به زارعین مستأجر»، و «قانون الحاق ۸ ماده به آیین‌نامه اصلاحات ارضی»، رابطه مالک و زارع و مدیریت و بهره‌برداری زمین طی

سه مرحله تغییر کرد^{۳۱}. با شکل‌گیری سازوکارهای خرده‌مالکی، شیوه تولید کشاورزی و مدیریت زمین‌های کشاورزی در روستاها تغییر یافت. هم‌زمان، با تسلط نقش دولت در بخش صنعتی، با مالکیت کارخانه‌های دولتی و نیز بخش کشاورزی با مدیریت تعاونی‌های دولتی و شرکت‌های زراعی، و از دیگر سوی، اهمیت یافتن برنامه‌های توسعه شهری و منطقه‌ای، کنشگری بخش خصوصی به عرصه معاملات مستغلات سوق یافت. در این راستا، برای نخستین بار، مجریان احداث اجتماع محصور ساحلی با نقش‌پذیری شرکت‌های خصوصی، که سهام‌داران اصلی آن‌ها را نزدیکان دربار شکل می‌دادند، آغاز کردند. به طوری که در سال ۱۳۴۲ نخستین اجتماعات دروازه‌ای-خزرشهر- در کرانه جنوبی دریای مازندران، با همکاری بنیاد پهلوی احداث شد و این آغازی بر الگوی انحصاری کردن ساحل در قالب اجتماعات دروازه‌ای بزرگ‌مقیاس گردید و به ظهور جریان خوش‌نشینی در شمال ایران انجامید.

برنامه چهارم عمرانی (۱۳۴۷-۱۳۵۱)، با گفتمان غالب توسعه، صنعتی کردن ایران و توجه اندک به بخش کشاورزی تدوین و اجرا شد. با این حال، تحولات ناشی از اعمال سیاست اصلاحات ارضی و تفاوت دستمزد نیروی انسانی در شهرها و روستاها، شهرها مقاصد جریان‌های نیروی انسانی روستایی، برای ورود به بازار کار، مورد هدف برنامه‌های شهری و منطقه‌ای شدند. از سوی دیگر، با نقش‌پذیری بخش خصوصی در بازار مستغلات، جریان‌های «خوش‌نشینی» در نواحی پیراشهری گسترش یافت. هم‌زمان توجه به زمین‌های ساحلی در قالب برنامه‌های توسعه صنعت گردشگری عمومی، با احداث پلاژهای تفریحی ساحلی پیگیری شد.

در برنامه پنجم عمرانی (۱۳۵۲-۱۳۵۶)، پس از سال ۱۳۵۳، ارزش نفت چهاربرابر شد و نقش دولت در اقتصاد ملی شدت بیشتری یافت. با افزایش سهم قیمت زمین در ساختمان (۳۰ تا ۵۰٪)، برای تنظیم فعالیت‌های ساخت‌وساز مسکونی،

برنامه‌های تأمین مسکن، و همچنین وضع مقررات دریافت حق مرغوبیت از مالکان زمین‌های شهری در دستور کار قرار گرفت. در این راستا، تحت گفتمان تأمین مسکن عمومی، پروژه‌های ساخت‌وساز مسکونی برای کارمندان دولت و نزدیکان دربار اجرا شدند. به طوری که در کرانه ساحلی دریای مازندران ویلاسازی برای رؤسای دربار شاهنشاهی و همچنین مجتمع‌های اقامتگاهی گردشگری ساحلی برای مؤسسات دولتی رونق یافت و این آغاز جریان انحصار دولتی در کرانه جنوبی دریای مازندران به‌شمار می‌رود. از سوی دیگر، همچون برنامه چهارم عمرانی، با ادامه جریان خوش‌نشینی، توجه به گردشگری عمومی و اهمیت آگاهی عموم شهروندان از منابع طبیعی قابل دسترس مورد هدف قرار گرفت. در این برنامه، استان مازندران، که کرانه‌ای از گنبد کاووس تا چالوس را در بر می‌گرفت، به چندین بخش تقسیم شده و مورد مطالعه قرار گرفته بود. کمبود زمین ساحلی برای احداث تأسیسات پذیرایی، به دلیل وجود ویلاهای خصوصی، عدم استقبال صاحبان سرمایه از ایجاد تأسیسات گردشگری در این منطقه، و تجاری شدن زمین، به دلیل فعالیت‌های کشاورزی و توریستی و ایجاد شهرک‌ها و ویلاهای خصوصی، از جمله مشکلات رونق گردشگری عمومی محسوب شده بودند. برای مواجهه با این چالش، ایجاد تأسیسات عمومی پذیرایی و اقامتی به جای تأسیسات و ویلاهای خصوصی به منظور استفاده همه قشرهای با درآمدهای مختلف در دستور کار گنجانده شد (ت ۱۲). به همین ترتیب، در برنامه جامع گردشگری ایران (۱۳۵۲) بر اهمیت تکمیل قوانین مهارکننده جریان ساخت‌وساز در سواحل و رونق تأسیسات گردشگری عمومی در نواحی پیراشهری ساحلی تأکید شد. همچنین، تکمیل زیرساخت‌های ارتباطی نواحی ساحلی مازندران به دیگر مناطق کشور، از جمله تهران، با تکمیل جاده دماوند و هراز و همچنین پیشنهاد احداث راه تهران-چالوس پیگیری شد (ت ۱۴). با اهمیت یافتن نواحی ساحلی و جذابیت روزافزون تمرکز فعالیت و جمعیت در این

نواحی طبیعی، اهمیت حفاظت‌های محیطی با تأسیس انجمن ملی حفاظت محیط زیست برای هماهنگی همه فعالیت‌های حفاظتی و همچنین تشکیل شورای عالی هماهنگی و نظارت بر توسعه مناطق ساحلی دریای مازندران و پایش وزارت آب و برق بر قانون ملی شدن آب‌ها به طور جدی پیگیری شد. در این راستا، برنامه «توسعه فیزیکی مناطق ساحلی دریای مازندران» در سال ۱۳۵۶ توسط شورای عالی هماهنگی و نظارت بر توسعه مناطق ساحلی تدوین شد که در آن بر اجتماعی کردن و عمومی شدن مجتمع‌های اقامتگاهی دولتی، مهار ساخت‌وسازهای ساحلی، سوداگری زمین‌های ساحلی، و نیز تأسیس هتل‌ها و اقامتگاه‌های گردشگری در نواحی پیراشهری ساحلی تأکید شد (ت ۱۴). طی برنامه پنجم عمرانی، با رشد سالانه ۱۳ درصدی ارزش نفت و افزایش قدرت مالی و متولیگری دولت، توازن عرضه و تقاضای کالا و خدمات از بین رفت. از سوی دیگر، با افزایش تقاضا برای سکونت و فعالیت در شهرهای بزرگ، به دلیل شکاف دستمزد، قیمت زمین و ساختمان افزایش یافت و پدیده سوداگری مستغلات تشدید شد. با ظهور بسترهای ناراضی‌تبی اجتماعی و ضعف اقتصادی کشور، زمینه تحقق‌پذیری برنامه پنجم فراهم نگردید. سازمان برنامه از سال ۱۳۵۵ با تحلیل وضعیت نابسامان فضایی کشور، خط مشی‌های کلان و هدایتگر برنامه ششم عمرانی برای سال‌های ۱۳۵۷ تا ۱۳۶۲ را تدوین کرد. اگرچه این برنامه با وقوع انقلاب اسلامی ایران (۱۳۵۷) تصویب و اجرا نشد؛ اما مرور محتوای برنامه‌ریزی‌شده آن، می‌تواند سیر تحول سامانه برنامه‌ریزی را با تأکید بر نواحی ساحلی پیراشهری مشخص‌تر کند. در این برنامه بر بروز تضاد روستا و شهر، طبقه بالا و پایین، و نیز تضاد تولید و مصرف تأکید شده بود. برای برون‌رفت از این چالش، جلب اعتماد کامل بخش خصوصی به همکاری با دولت برای سرمایه‌گذاری و ایجاد تعادل و ثبات نسبی قیمت‌ها پیشنهاد شد. در این برنامه، بر آمایش سرزمین نیز تأکید ویژه شد و برای مناطق ساحلی، راهبردهای توسعه صنعتی بسیار محدود

→ تقسیم آن بین کشاورزان شدند. در مرحله سوم مالکانی که ملک خود را اجاره داده بودند بر اساس قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر، مصوب ۱۳۴۷، ملزم شدند یا زمین خود را به زارعان بفروشند یا با رضایت مالک و زارع به نسبت بهره مالکانه یا عرف محل آن را با یکدیگر تقسیم کنند. محمدرضا پهلوی ادعا کرده بود که این اقدام موجب شد همه کشاورزان ایران صاحب زمین شوند و ایران از یک کشور فئودالی به سوی کشاورزی آزاد و صنعتی شدن گام بردارد.



ت ۱۲. جایگاه فضاهای پیراشهری ساحلی در برنامه‌های توسعه ملی (۱۳۲۷-۱۳۶۲)

و مهارشده، تحت گفتمان غالب توسعه جهانگردی ساحلی تدوین شد. همچنین، توجه به ضرورت مدیریت هماهنگ نواحی ساحلی و اولویت‌بندی زمین‌های پیراشهری برای توسعه و یا حفاظت کشاورزی و یا ذخیره توسعه آتی دستور کار شد (ت ۱۴).

با وقوع انقلاب اسلامی ایران، دوران ثبات اقتصاد سیاسی کشور، از زمان وقوع انقلاب تا پایان جنگ (۱۳۵۷-۱۳۶۷)، تحت گفتمان‌های غالب تأمین امنیت و عدالت اجتماعی، سپری شد. به طوری که در اصل ۴۳ و ۴۴ قانون اساسی کشور، دولت حاکم

موضوع	شرایط با تأثیر غیر مستقیم	فعالیت گردشگری	فعالیت کشاورزی	نگهداشت و توسعه زمین ساحلی
۱۳۲۷-۱۳۳۳	تأکید بر واگذاری مالکیت دولتی به بخش خصوصی	- تکمیل شاهراه‌های شمال (تهران- ابدلی)	- تأکید بر شرکت‌های تعاونی روستایی - اولویت‌دهی به پروژه‌های کشاورزی	- تأکید بر قوانین مالکیت زمین و آب - هدف‌گذاری حفاظت از منابع ملی ساحل و جنگل
۱۳۳۴-۱۳۴۰	- پیگیری هدف خصوصی‌سازی و واگذاری مالکیت‌های دولتی - ماده ۲ این برنامه حمایت از همکاری شهروندان و شهرداری‌ها در تأمین نیازمندی‌های عمرانی	---	- کشاورزی: فعالیت اصلی مولد - همگام با سدسازی و کارخانه‌سازی	- شروع به ساخت دیوار ساحلی و بهبود کالبدی مراکز تفریحی شهرهای ساحلی
۱۳۴۱-۱۳۴۶	- تمرکز سرمایه‌گذاری در صنایع دولتی جدید و خانه‌سازی و ساختمان - اهمیت یافتن برنامه‌های توسعه شهری و هدف‌گذاری تهیه ۱۵۰۰ برنامه‌های جامع شهری و برنامه‌های منطقه‌ای	- در دستور کار قرار گرفتن ملی کردن جنگل‌ها و مراتع - احداث راه آسفالت ساری- فرح‌آباد - ساخت راه رودهن- امل- بابل - ساخت راه ساری- مشهد	- اصلاحات ارضی و تغییر رابطه مالک- زارع - تأسیس تعاونی روستایی	---
۱۳۴۷-۱۳۵۱	- اهمیت یافتن رویکردهای منطقه‌ای (برنامه‌های توسعه استانی- ناحیه- روستا) - ورود کشاورزان به مراکز شهری به منظور ورود به بازار نیروی کار - ظهور جریان‌های لوکس‌نشینی در نواحی پیراشهری	- اهمیت یافتن صنعت سیاحت در برنامه توسعه با محورهای تبلیغات و تأسیسات گردشگری - سیاست احداث پلاژهای تفریحی	- ادامه سیاست اصلاحات ارضی - تأکید بر کاداستر زمین‌های کشاورزی	- هدف‌گذاری برای حفظ و توسعه و اصلاح منابع طبیعی شامل آب و خاک، جنگل و مرتع، و ماهی و شکار
۱۳۵۲-۱۳۵۶	- افزایش سهم بخش نفت به دو برابر بخش کشاورزی در تولید ناخالص ملی - افزایش تسلط دولت بر اقتصاد و تشدید تمرکز - هدف‌گذاری برای احداث ۹۶ هزار خانه سازمانی برای کارمندان دولت، معلمان، افسران، و درجه‌داران نیروهای سه‌گانه شاهنشاهی و شهرداری و ژاندارمری و ۸ هزار خانه سازمانی برای کادر خدماتی دولت - ادامه جریان لوکس‌نشینی از برنامه چهارم	- هدف‌گذاری تشویق مردم در استفاده از محیط طبیعی و فراهم کردن عوامل و آگاهی عمومی برای استفاده عمومی - آغاز تکمیل مسیر بابلسر- فرح‌آباد و راه کرانه دریای مازندران به طول ۳۲۰ کیلومتر - تکمیل نهایی جاده تهران- رودهن- دماوند- ابدلی - تکمیل نهایی جاده دماوند- فیروزکوه- زیرآب	- تأسیس انجمن ملی حفاظت محیط به ریاست محمدرضا شاه برای هماهنگی همه فعالیت‌های حفاظت محیطی	- احداث ۱۶ واحد ویلاهای رؤسای دربار - تصویب لوایح قانونی حفاظت محیط زیست و هوای پاک - توجه به آلودگی دریای مازندران و اقداماتی برای توافق‌های بین‌المللی حفظ بحر مازندران با شوروی - تشکیلات اجرای برنامه تفصیلی حفاظت و احیای سواحل ایران از سوی سازمان حفاظت محیط زیست - تشکیل شورای عالی هماهنگی و نظارت بر توسعه و مدیریت مناطق ساحلی دریای مازندران - در نظر داشتن سواحل بحر مازندران: مهم‌ترین ناحیه توریستی داخلی کشور - همکاری وزارت آب و برق برای نظارت بر قانون ملی شدن آب‌ها و همکاری شهرداری برای دفع فاضلاب
۱۳۵۷-۱۳۶۲	- اهمیت یافتن مطالعات منطقه‌ای و آمایش - عدم تعادل میان مصرف و تولید و بروز تورم اقتصادی و گرایش‌های سوداگرایانه - اصلاح سیاست‌های مالی و پولی با اعتماد کامل بخش خصوصی	- جهانگردی: فعالیت اصلی در ساختار اقتصاد منطقه - تأکید بر ایجاد اشتغال غیر کشاورزی و متنوع در مناطق روستایی ساحلی	- کشاورزی: فعالیت اصلی در ساختار اقتصادی منطقه - اولویت‌بندی زمین‌های پیراشهری برای توسعه کالبدی و حفاظت کشاورزی در برنامه‌های جامع	- تدوین سیاست‌های مهار توسعه صنعت در کرانه ساحلی دریای مازندران و محدودیت برای صنایع مشوق جنگل‌داری و کشاورزی - تدوین سیاست بهره‌برداری و مدیریت مناطق و توسعه هماهنگ مناطق ساحلی - اهمیت یافتن تأمین اقامتگاه و دسترسی عمومی به ساحل در پیراشهرها - هدف‌گذاری برای اجتناب از گسیختگی تعادل‌های بوم‌شناختی و اداره منابع حساس



۳۲. فرمان امام خمینی^(ره)، در اسفندماه ۱۳۵۷، در جلسه شورای انقلاب فرهنگی چنین بوده است: «به موجب این مکتوب مأموریت دارد که تمام اموال منقول و غیرمنقول سلسله پهلوی و شاخه‌ها و عمال و مربوطین به این سلسله را که در طول مدت سلطه غیر قانونی از بیت المال مسلمین اختلاس نموده‌اند به نفع مستمندان و کارگران و کارمندان ضعیف مصادره نماید و مقولات آن در بانک‌ها با شماره به اسم شورای انقلاب یا اسم این‌جانب سپرده شود و غیر منقول از قبیل مستغلات و اراضی ثبت و مضبوط شود تا به نفع مستمندان از هر طبقه صرف گردد، در ایجاد مسکن و کار و غیر ذلک، به جمیع کمیته‌های انقلاب اسلامی در سراسر کشور دستور می‌دهم که آنچه از این‌جانب به دست آوردند در بانک با شماره معلوم بسپارند و به دولت ابلاغ نمایند که این غنائم مربوط به دولت نیست و امرش با شورای انقلاب است و آنچه مأمورین دولت به دست آورده‌اند یا می‌آورند باید به همین شماره به بانک تحویل دهند و کسانی که از این اموال چیزی به دست آورده‌اند، باید فوراً به کمیته‌ها یا بانک تحویل دهند و متخلفین مورد مؤاخذه خواهند بود» (نک: تارنمای بنیاد مستضعفان و جانبازان <http://www.irmf.ir/About-Us/History.aspx>)

سیاست استقلال مالی شهرداری‌ها، تشویق سرمایه‌گذاری در بخش ساخت‌وساز را به همراه داشت. در این دوره، توجه سامانه برنامه‌ریزی به نواحی ساحلی کشور، به دلیل روند فزاینده سطح آب دریای مازندران، تنها به احداث تأسیسات حفاظتی محدود می‌شد تا از تخریب ساختمان‌های احداث‌شده در حریم دریای مازندران جلوگیری شود. همچنین، در پی رها ماندن زمین‌های کشاورزی که پیش از انقلاب تحت تملک نزدیکان دربار بوده‌اند، موضوع مالکیت زمین‌های کشاورزی، از موارد مهم توسعه اقتصاد کشاورزی به‌شمار می‌رفت. برای این منظور، کار تعیین و تثبیت نظام مالکیت زمین‌های کشاورزی آغاز شد. با مدیریت بنیاد مستضعفان و جانبازان بر واحدهای مسکونی اجتماعات دروازه‌ای ساحلی که بخشی به افراد عادی و بخشی به نهادهای دولتی واگذار شدند، روند واگذاری املاک و اختلاط اجتماعی برای سکونت در این فضاها شروع شد. رونق مجدد سکونت در فضاهای انحصاری و ساحلی پیراشهری با هدف آغازین اختلاط اجتماعی و پاسخ به تقاضای نیازمندان و با تسلط گفتمان کسب درآمد از فعالیت‌های ساختمان‌سازی در نهادهای مدیریت شهری و همچنین افزایش روند تقاضا برای مالکیت و ساخت‌وساز در زمین‌های روستایی و پیراشهری زمینه را برای حرکت جریان‌های سرمایه‌گذاری در مستغلات پیراشهری فراهم کرد. از دیگر سوی، در این بازه زمانی، برنامه کالبدی منطقه‌ای نیز برای استان‌های ساحلی گیلان و مازندران تدوین شد که در آن بر اهمیت تمرکز فعالیت‌های گردشگری و جلوگیری از گسترش پراکنده شهرک‌های تفریحی تأکید شد (ت ۱۳).

در برنامه دوم اقتصادی (۱۳۷۴-۱۳۷۸)، سیاست‌های ثبات اقتصادی برنامه اول دنبال شد و با واگذاری‌های سهام متعلق به دولت به بخش خصوصی و تعاونی همراه بود. به این منظور، برای تشویق مردم به سرمایه‌گذاری و مشارکت در فعالیت‌های ساختمانی، سیاست‌های ملی چون انتشار و فروش اوراق مشارکت مسکن از سوی وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان

اصلی بر اقتصاد کشور معرفی شد. در این میان، سیاست‌های رفاهی، علاوه بر کنشگری دولت، از طریق نهادهای گوناگون از جمله کمیته امداد امام خمینی^(ره)، بنیاد مستضعفان و جانبازان^{۳۳} و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی پیگیری شد. از مهم‌ترین نقش‌های واگذارشده به بنیاد مستضعفان و جانبازان (تأسیس در سال ۱۳۵۷)، مدیریت املاک بنیاد پهلوی بوده است. به طوری که مالکیت و مدیریت بسیاری از اجتماعات دروازه‌ای ساحلی، که با کنشگری بنیاد پهلوی، فضاهای انحصاری مسئولان و نزدیکان دربار رژیم سابق محسوب می‌شدند، به این نهاد واگذار شد. جوهره شکل‌گیری این نهاد انقلابی، مدیریت املاک و مستغلات، به نفع بهبود رفاه مستمندان و ایجاد مسکن و کار در کشور بوده است. همچنین، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (تأسیس در سال ۱۳۵۸)، در تأمین مسکن محرومان و متولی توسعه و عمران روستاهای کشور در واگذاری زمین‌های پیراشهری، صدور اسناد مالکیت زمین و ساختمان و تسهیل فرایند توسعه کالبدی در زمین‌های روستایی و پیراشهری ایفای نقش کرد.

با پی‌گیری هرچه بیشتر اهداف عدالت اجتماعی، برنامه نخست توسعه اقتصادی اجتماعی ایران (۱۳۶۸-۱۳۷۲)، این بار با غلبه گفتمان رشد اقتصادی کشور و بازسازی خسارت‌های ناشی از جنگ تصویب شد. بدین ترتیب، فعالیت‌های ساختمانی و بخش صنایع و معادن، به اصلی‌ترین بخش‌های تخصیص بودجه کشور تبدیل شدند. همچنین با توجه به هدف برنامه مبنی بر تقویت ظرفیت دفاع ملی، برای نخستین بار، در تبصره ۹ قانون برنامه نخست، به نیروهای مسلح وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، اجازه اجرای طرح‌ها و پروژه‌های عمرانی برای بازسازی کشور داده شد تا عواید ناشی از آن صرف تقویت نیروهای دفاعی کشور گردد. همچنین، آنچه که در قانون بودجه سال ۱۳۶۲ مبتنی بر خودکفایی مالی شهرداری‌های بیان شده بود، با تأخیر ناشی از شرایط ویژه کشور در سال‌های جنگ، از سال ۱۳۶۸ آغاز شد. روند اجرای

ت ۱۳. جایگاه فضاهای پیراشهری ساحلی در برنامه‌های توسعه ملی (۱۳۶۸-۱۳۹۶)

ملی زمین و مسکن به اجرا درآمد. همچنین برای اجرای برنامه تثبیت سامانه مالکیت زمین‌های کشاورزی، محدودیت‌های قانونی انتقال زمین‌های کشاورزی حذف و صدور سند مالکیت با همکاری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سازمان ثبت اسناد تسهیل شد. با رونق فعالیت‌های ساختمان‌سازی و شرایط فراهم‌شده از برنامه پیشین، تحت‌گفتمان سازندگی، حرکت جریان‌های سوداگری زمین و مستغلات در نواحی پیراشهری (زمین‌های کشاورزی و ساحلی) افزایش یافت، تا آنجا که بر

تهیه نقشه‌های مشخص ثبتی از زمین‌های منابع طبیعی، پایش معاملات زمین، و همچنین جلوگیری از انجام معاملات زمین با تغییر کاربری زمین و تخلف از حدود مالکیت کشاورزی و تفکیک زمین کشاورزی در نواحی پیراشهری، برای نخستین بار، در سامانه برنامه‌ریزی ملی ایران تأکید شد (ت ۱۳).

در دوره برنامه سوم توسعه اقتصادی اجتماعی ایران (۱۳۷۹-۱۳۸۴)، سامانه برنامه‌ریزی مناطق با تشکیل شورای برنامه‌ریزی استان‌ها قوت گرفت. مهم‌ترین خط‌مشی‌های توسعه تحقق

سند	شرایط با تأثیر غیرمستقیم	فضاهای گردشگری پیراشهری	فضاهای کشاورزی پیراشهری	نگهداشت و توسعه زمین ساحلی
۱۳۶۸-۱۳۷۲	<ul style="list-style-type: none"> در تبصره ۹ قانون، در اجرای اصل ۱۴۷ قانون اساسی، به نیروهای مسلح و وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح اجازه اجرای طرح‌ها، پروژه‌های عمرانی برای بازسازی کشور داده شد. وجوه دریافتی در قانون بودجه هر سال برای تقویت نیرو هزینه می‌شود. اولویت یافتن فعالیت ساختمان (۱۴/۵٪ رشد) همگام با بخش صنایع و معادن (۱۵٪ رشد) در برنامه بودجه تأسیس سازمان شهرداری‌ها و تعادل خدمات‌رسانی شهرداری‌های بزرگ و کوچک سیاست آزادسازی اقتصاد به مثابه خط مشی 	<ul style="list-style-type: none"> افزایش تدریجی سطح آب دریاى مازندران و احداث تأسیسات حفاظتی در ساحل دریای مازندران 	<ul style="list-style-type: none"> هدف‌گذاری رشد اقتصادی در کشاورزی با راهبرد تبیین و تثبیت نظام مالکیت اراضی کشاورزی و تأمین دولتی اقتصادی، اجتماعی، قضایی برای تولیدکنندگان و سرمایه‌گذاری‌های مردمی 	<ul style="list-style-type: none"> اعمال مالیات تصاعدی به نسبت ازدیاد سطح زیربنای مسکن برای توزیع بهتر امکانات مسکونی
۱۳۷۴-۱۳۷۸	<ul style="list-style-type: none"> سیاست ثبات اقتصادی به مثابه خط مشی کلان حذف برخی تشکیلات دولتی، ادغام وزارتخانه‌ها و شرکت‌های دولتی، و واگذاری به بخش خصوصی و تعاونی با رعایت اصل ۴۴ قانون اساسی واگذاری برخی از خدمات عمومی قابل عرضه به شهرداری‌ها تکرار تبصره ۹ برنامه اول توسعه در تبصره ۵۱ برنامه دوم اجرای سیاست‌های مالی چون انتشار و فروش اوراق مشارکت مسکن از سوی وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان ملی زمین و مسکن 	<ul style="list-style-type: none"> امکان‌پذیری تغییر کاربری زمین در چارچوب اصول از طریق دولت فراهم شدن امکان فروش عرصه و اعیان پادگان‌ها و زمین‌های تحت تصرف وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و قرار گرفتن در محدوده خدمات شهری از طریق مزایده با کسب مجوز از مقام معظم فرماندهی کل قوا 	<ul style="list-style-type: none"> رسمیت بخشیدن به مالکیت واحدهای مسکونی روستایی فاقد سند رسمی مالکیت عرصه و اعیان، با تهیه نقشه تفکیکی روستاها- بالاتر از ۴۰۰ خانوار- از سوی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و صدور رایگان سند توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور حذف محدودیت‌های ماده ۱۹ قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی (۳۴۰۱) و ماده واحده قانون نحوه انتقال اراضی واگذاری به زارعیت مشمول قوانین اصلاحات ارضی (۱۳۵۱) برای تسهیل مالکیت افراد صاحب نسق و یا ورثه آنها 	<ul style="list-style-type: none"> تهیه نقشه‌های مشخص ثبتی از زمین‌های منابع طبیعی و پایش معاملات زمین جلوگیری از انجام معاملات زمین با تغییر کاربری زمین، تخلف از حدود مالکیت کشاورزی، و تفکیک زمین کشاورزی در نواحی پیراشهری
۱۳۷۹-۱۳۸۴	<ul style="list-style-type: none"> سیاست کوچک کردن بدنه دولت با واگذاری خدمات دولت به بخش خصوصی تشکیل شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان تصویب قوانین ضد انحصار و ایجاد بستر تسهیل‌کننده رقابت در اقتصاد 	—	<ul style="list-style-type: none"> ماده ۱۰۸: تدوین سازوکارهایی واگذاری زمین‌های ملی، موات، و دولتی به مردم حقیقی و حقوقی برای حمایت از فعالیت کشاورزی ماده ۱۴۰: تعیین سازوکارهای تسهیل صدور سند مالکیت املاک واقع در بافت مسکونی روستاهای بالای ۲۰۰ خانوار برای حمایت از عمران روستایی 	<ul style="list-style-type: none"> ماده ۱۰۴، بند ۵: تأکید بر جلوگیری از آلودگی سواحل و سامان‌دهی سواحل دریای مازندران، با آزادسازی حریم دریا تأکید بر جلوگیری از رقابت غیر اصولی بخش‌های دولتی، با آزادسازی واحدهای اقامتی پذیرایی دولتی به بخش خصوصی

ادامه ت ۱۳. جایگاه فضاهای پیراشهری ساحلی در برنامه‌های توسعه ملی (۱۳۶۸-۱۳۹۶)

عدالت اجتماعی و رشد سریع اقتصادی در بستر رکود اقتصادی و کاهش ارزش نفت در بازارهای جهانی در نظر گرفته شد. در این زمینه، ادامه سیاست کاهش بدنه دولت، با واگذاری خدمات و سهام شرکت‌های دولتی و با اولویت به ایثارگران در شرایط مساوی، به بخش‌های خصوصی و تعاونی و همچنین تصویب قوانین ضد انحصار و تسهیل رقابت اقتصادی پیگیری شد. در این برنامه، اگرچه بر استفاده از توان‌های گردشگری و تفریحی نواحی ساحلی تأکید مشخصی نشد، اما برای نخستین بار، بر

لزوم آزادسازی مالکیت انحصاری سازمان‌های دولتی بر واحدهای اقامتی و پذیرایی نواحی پیراشهری ساحلی اشاره شد (ت ۱۳). در این برنامه علاوه بر جنبه رقابت‌پذیری اقتصادی برای فعالیت‌های گردشگری، بر انحصاری شدن ساحل دریای مازندران، از بُعد محیط زیستی و آلودگی‌های دریا ناشی از ساخت‌وسازهای زمین‌های ساحلی، نیز تأکید گردید. از سوی دیگر، در برنامه یادشده برای تقویت توسعه کشاورزی، ایجاد سازوکارهای واگذاری زمین‌های ملی، موات، و دولتی به افراد حقیقی و

سند	شرایط با تأثیر غیرمستقیم	فضاهای گردشگری پیراشهری	فضاهای کشاورزی پیراشهری	نگهداشت و توسعه زمین ساحلی
۱۳۸۴- ۱۳۸۸	- تأکید بر تدوین برنامه آمایش ملی و سندهای ملی توسعه استان‌ها - تدوین چشم‌انداز کلان ۱۴۰۴ جمهوری اسلامی ایران - انحلال سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی (۱۳۸۶) و تشکیل معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور	---	---	- ماده ۳۶: هدف‌گذاری حفاظت از محیط زیست با تدوین طرح جامع سامان‌دهی سواحل - تأکید بر آزادسازی حریم، استقرار مدیریت یکپارچه ساحل و ضوابط استاندارد محیط زیستی - موظف شدن دولت به عقب نشاندن ۶۰ متر حریم دریا
۱۳۹۰- ۱۳۹۴	- تشکیل شورای آمایش سرزمین با مسئولیت معاون برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور	- ماده ۱۰۷: تأکید بر سامان‌دهی میان‌کنش‌های فضایی فضایی شهرهای بیش از صد هزار نفر با روستاهای واقع در حریم، با تهیه طرح‌های مجموعه شهری، جامع تفصیلی - تأکید بر اولویت توسعه درونی شهرها - تأکید بر بهره‌گیری از ظرفیت‌های توسعه روستاهای مستعد - ماده ۱۷۲ بند ب: تدوین سیاست‌های بازدارنده نسبت به ساخت‌وسازهای غیر مجاز پیراشهری با همکاری قوه قضاییه	- ماده ۱۴۳، بند ح: تأکید بر صدور سند مالکیت کلیه زمین‌های کشاورزی توسط سازمان ثبت اسناد و املاک تا پایان برنامه - تأکید بر سامان‌دهی و حفاظت از زمین‌های کشاورزی و باغ‌های نواحی پیراشهری	- تدوین و اجرای برنامه مدیریت یکپارچه زیست بومی و برنامه عملیاتی حفاظت و بهره‌برداری پایدار از تنوع زیستی - زیست‌بوم‌های حساس و تأکید بر اهمیت همکاری قوه قضاییه، نهادهای نظامی و انتظامی، و شهرداری‌ها با دولت - تأکید بر اعلام مناطق ساحلی و دریایی با حساسیت بالای زیست‌محیطی از سوی سازمان حفاظت محیط زیست - سیاست تشکیل سازمان توسعه و عمران دریا و سواحل برای مطالعه و اجرای طرح‌های بهسازی و شنا تحت نظر وزارت کشور
۱۳۹۶- ۱۴۰۰	- ماده ۲۶: تأکید بر اجرای قانون برنامه آمایش سرزمین ملی و استانی به منظور ایجاد عدالت بین منطقه‌ای و افزایش انگیزه وصول درآمد استانی	- تبصره بند ث ماده ۳۸: تأکید بر وظیفه نظارت سازمان حفاظت محیط زیست موظف در محدوده حریم شهرها و روستاها بر اقدامات شهرداری‌ها و دهیاری‌ها - تأکید بر تهیه برنامه‌های گردشگری در قالب برنامه سامان‌دهی گردشگری جنگل‌های شمال و سواحل شمالی توسط سازمان میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری	- ماده ۵۹، بند ت: تأکید بر استقرار سامانه یکپارچه اطلاعات مکانی - تأکید بر راه‌اندازی و سامان‌دهی دفتر املاک کشور، به صورت الکترونیکی برای ثبت آنی کلیه معاملات ملکی و زمین و جانشینی	- ماده ۳۸: حفاظت از محیط زیست با نظارت بر اجرای طرح‌های جامع مدیریت پسماند به‌ویژه در سواحل دریا

حقوقی در نظر گرفته شد به گونه‌ای که همراه با ادامه سیاست تسهیل صدور سند زمین‌های کشاورزی پیراشهری و ادامه روند جریان‌های سوداگرانه به نواحی پیراشهری را شدت بخشید.

سند	۱۳۵۶-۱۳۵۲					۱۳۷۲-۱۳۶۸					۱۳۷۴-۱۳۷۸													
	۱۳۵۲	۱۳۵۳	۱۳۵۴	۱۳۵۵	۱۳۵۶	۱۳۶۸	۱۳۶۹	۱۳۷۰	۱۳۷۱	۱۳۷۲	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۴								
موضوع	طرح جامع توسعه جهانگردی در ایران					طرح کالبدی منطقه‌ای گیلان-مازندران					برنامه ملی توسعه گردشگری کشور													
تهدیدات و توسعه زمین‌های ساحلی	<p>- تأکید بر ارتقای محتوایی برنامه‌ریزی‌های شهری- منطقه‌ای و آگاهی مدیران و برنامه‌ریزان</p> <p>- تأکید بر تکمیل قوانین و مقررات موجود برای محدود کردن ساخت‌وسازها</p>					<p>- توسعه کمی و کیفی راه‌های محورهای هراز و فیروزکوه، ایجاد ارتباط سریع بین تهران و مازندران غربی، توسعه فرودگاه ساری</p>					<p>- راهبرد حفاظت کیفی سواحل و زیباسازی محیط‌های روستایی با اعمال قوانین و مقررات موجود</p> <p>- سامان‌دهی نوار ساحلی و آزادسازی ساحل از طریق هماهنگی با دستگاه‌های مرتبط و تخصیص منابع اعتباری مناسب</p> <p>- آزادسازی سواحل دریا و مجتمع‌های رفاهی اختصاصی بخش دولتی در شمال کشور</p>													
	<p>طرح توسعه فیزیکی مناطق ساحلی دریای مازندران</p> <table border="1"> <tr> <td>۱۳۵۲</td> <td>۱۳۵۳</td> <td>۱۳۵۴</td> <td>۱۳۵۵</td> <td>۱۳۵۶</td> </tr> </table> <p>- مناسب بودن توسعه فعالیت اقتصادی در منطقه ساحلی دریای مازندران به دلیل نزدیکی به تهران و مشهد و تبریز</p> <p>- هدایت توسعه کالبدی استان به سمت جنوب</p>					۱۳۵۲	۱۳۵۳	۱۳۵۴	۱۳۵۵	۱۳۵۶	<p>طرح جامع توسعه جهانگردی در ایران</p> <table border="1"> <tr> <td>۱۳۵۲</td> <td>۱۳۵۳</td> <td>۱۳۵۴</td> <td>۱۳۵۵</td> <td>۱۳۵۶</td> </tr> </table> <p>- روند سوداگری زمین و تهدید تأمین عمومی مکان‌های گردشگری</p> <p>- پیشنهاد ایجاد مناطق ویژه توسعه و نیز حفاظت گردشگری که خریداری زمین آن‌ها برای دولت ضروری است</p>					۱۳۵۲	۱۳۵۳	۱۳۵۴	۱۳۵۵	۱۳۵۶	<p>پیشنهاد احداث مجتمع‌های اقامتی ارزان قیمت و اردوگاه در نقاط مناسب و دارای توان محیط زیستی برای جلوگیری از شکل‌گیری شهرک‌های مسکونی و تفریحی پیراشهری</p> <p>- جلوگیری از استقرار پراکنده تأسیسات گردشگری، شهرک‌ها و خانه‌های بیلاقی</p> <p>- احداث پروژه‌های ویژه مانند هتل و مجموعه‌سازی با استفاده از سازه‌های مقاوم در برابر آب یا رعایت تراز ۲۴- متر در نواحی پیراشهری (به شرط تصویب مراجع صدور پروانه)</p> <p>- توسعه «نواحی مناسب برای توریسم متمرکز» و اولویت‌دهی به بخش‌هایی از شهرستان‌های نور، آمل، بابل، قائم‌شهر، ساری، بهشهر، و بابلسر در منطقه</p>			
۱۳۵۲	۱۳۵۳	۱۳۵۴	۱۳۵۵	۱۳۵۶																				
۱۳۵۲	۱۳۵۳	۱۳۵۴	۱۳۵۵	۱۳۵۶																				
فشاهای گردشگری در نواحی پیراشهری ساحلی	<p>طرح توسعه فیزیکی مناطق ساحلی دریای مازندران</p> <table border="1"> <tr> <td>۱۳۵۲</td> <td>۱۳۵۳</td> <td>۱۳۵۴</td> <td>۱۳۵۵</td> <td>۱۳۵۶</td> </tr> </table> <p>- اهمیت نظارت فرمانداری و بخشداری بر مجتمع‌های ساختمانی تأسیس شده یا در حال احداث</p> <p>- پیشنهاد احداث راه تهران- چالوس، از سوی سازمان برنامه و وزارت راه</p> <p>- هدف‌گذاری برای زیباترین منطقه ساحلی در خاورمیانه</p> <p>- بسته شدن ساحل دریا با احداث ویلاهای شمال جاده و استفاده نکردن از ظرفیت‌های واقعی ساحل، یا در نظر داشتن استفاده ده نفر از یک متر ساحل آزاد و تخمین ورود ۵ میلیون نفر در روز</p> <p>- استقرار هتل‌های موجود منطقه ساحلی در خارج از شهرها و تأکید بر تمرکز سرمایه‌گذاری درون‌شهری</p> <p>- تأکید بر اجتماعی کردن مراکز جهانگردی واگذار شده به دولت و توسعه عمومی زمین‌های ساحلی واگذار شده به مؤسسات عمومی وابسته به دولت</p> <p>- تأکید بر ادغام تأسیسات پذیرایی دولتی و مدیریت واحد منطقه‌ای برای عمومی کردن آن‌ها</p>					۱۳۵۲	۱۳۵۳	۱۳۵۴	۱۳۵۵	۱۳۵۶	<p>پیشنهاد احداث مجتمع‌های اقامتی ارزان قیمت و اردوگاه در نقاط مناسب و دارای توان محیط زیستی برای جلوگیری از شکل‌گیری شهرک‌های مسکونی و تفریحی پیراشهری</p> <p>- جلوگیری از استقرار پراکنده تأسیسات گردشگری، شهرک‌ها و خانه‌های بیلاقی</p> <p>- احداث پروژه‌های ویژه مانند هتل و مجموعه‌سازی با استفاده از سازه‌های مقاوم در برابر آب یا رعایت تراز ۲۴- متر در نواحی پیراشهری (به شرط تصویب مراجع صدور پروانه)</p> <p>- توسعه «نواحی مناسب برای توریسم متمرکز» و اولویت‌دهی به بخش‌هایی از شهرستان‌های نور، آمل، بابل، قائم‌شهر، ساری، بهشهر، و بابلسر در منطقه</p>					<p>هدف‌گذاری برای تدارک زمینه حضور بیش از ۱۸ میلیون گردشگر در سال در استان مازندران</p>								
۱۳۵۲	۱۳۵۳	۱۳۵۴	۱۳۵۵	۱۳۵۶																				
فعالیت کشاورزی						<p>- جلوگیری از عرضه بالقوه زمین‌های کشاورزی در بازار نامنظم و نامحدود برای فعالیت‌های شهری و گردشگری</p>																		

ت ۱۴. چگونگی مواجهه برنامه‌های توسعه منطقه‌ای با نواحی ساحلی پیراشهری

برنامه چهارم توسعه اقتصادی اجتماعی ایران (۱۳۸۴-۱۳۸۸) در سال ۱۳۸۳ تصویب شد. سامانه برنامه‌ریزی با تأکید ویژه بر آمایش سرزمین، به تدوین برنامه آمایش ملی و توسعه بخشی و سندهای ملی توسعه استانی همت گماشت. بدین ترتیب، وضعیت تحولات فضایی استان‌ها و مناطق بررسی و برنامه‌ریزی شد. برای نخستین بار با تدوین چشم‌انداز کلان

سند	۱۳۸۴-۱۳۸۸					۱۳۹۰-۱۳۹۴					
	طرح راه‌های دسترسی به دریا					طرح آمایش استان مازندران					
موضوع	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰
	- هدف برنامه اصلاح وضعیت راه‌های عمودی دسترسی به دریای مازندران و در پهنه خارج از محدوده شهرها - رعایت سازگاری بین معیار پیشنهادی یا اصلاح‌شده با سکونتگاه‌های مجاور، اعم از شهرک‌ها و مجتمع‌های تفریحی-توریستی بزرگ - نمایش حریم ۶۰ متری دریای مازندران بر روی طرح پیشنهادی و رعایت آن در مسیریابی‌ها و پیشنهادات					- هدف‌گذاری برای آزادسازی و سامان‌دهی نوار ساحلی و بستر رودخانه‌ها - هدف‌گذاری برای توسعه عمودی و متراکم‌سازی در شهرها - تأکید بر راهبرد نگاه جامع و راهبردی به توسعه پایدار سواحل - تأکید بر سیاست توسعه پایدار اراضی ساحلی، آزادسازی حرایم، و اعمال ضوابط قانونی - تسریع در عملیاتی کردن ایجاد سازمان عمران و سواحل - هدف‌گذاری برای تدارک ساختار چیدمان کالبدی چندمرکزی پایدار - تأکید بر راهبرد یکپارچگی قلمرویی مدیریت فضایی استان مازندران - تأکید بر سیاست یکپارچگی حرایم مراکز سکونت در خارج از محدوده سکونتگاه‌های شهری، روستایی، و شهرکی					
فضاهای گردشگری در نواحی پیراشهری ساحلی	طرح توسعه صنعت گردشگری در محدوده ساحلی دریای مازندران ۱۳۸۴ ۱۳۸۵ ۱۳۸۶ ۱۳۸۷ ۱۳۸۸					- تقویت سواحل معتدل و جنگل‌های سرسبز مازندران و محور شمالی و جنوبی ساری همچون قلمروهای اصلی توسعه گردشگری - توسعه بخش ایرانگردی و تجهیزات اقامتی و ایام فراغت برای بهره‌برداری در سطح ملی و جذب گردشگران داخلی و خارجی - کنترل توسعه بخش گردشگری به منزله الگویی پایدار و تغییر الگوی کنونی مبتنی بر کسب درآمد پایدار - جلوگیری از انحطاط محیط زیست و فضای اجتماعی سواحل دریای مازندران - تأکید بر اقدام اجرایی شناسایی و اخذ مالیات مضاعف از مسکن دوم استان - افزایش هزینه شکل‌گیری مسکن دوم (مالک- گردشگر) در تمامی پهنه‌های استان، به‌ویژه در نوار ساحلی					
فعالیت کشاورزی	***					- تأکید بر برنامه اجرایی غیر اقتصادی کردن تبدیل زمین کشاورزی به سایر مصارف - تأکید بر اقدام اجرایی سنددار کردن همه زمین‌ها، املاک، و مستغلات استان					

ادامه ت ۱۴. چگونگی مواجهه برنامه‌های توسعه منطقه‌ای با نواحی ساحلی پیراشهری



ادامه ت ۱۴. چگونگی مواجهه برنامه‌های توسعه منطقه‌ای با نواحی ساحلی پیراشهری

تأکید بر آزادسازی حریم و عقب‌نشینی ۶۰ متر از حریم دریا با تمهید دولت، مورد توجه ویژه قرار گرفت. با این حال، روند پشتیبانی از جریان‌های ساخت‌وساز از سوی مدیریت شهری همچنان ادامه یافت. برنامه‌های دولت در این بازه زمانی، با گفتمان غالب تأمین امنیت و عدالت اجتماعی تدوین شدند. در اواخر سال‌های برنامه سوم، تهدید امنیت ملی ایران در بعد

بین‌المللی با کنشگری ایالات متحده بر اساس فصل هفتم برنامه سازمان ملل شالوده ترویج گفتمان امنیت ملی به‌شمار رفت. از سوی دیگر، گفتمان عدالت اجتماعی با سیاست‌های توزیع منابع در قالب برنامه‌های تأمین مسکن (سیاست مسکن مهر در بند تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶) پیگیری شد. با تأکید سیاست‌های دولتی و تمرکز سرمایه‌گذاری در فعالیت‌های

استان	برنامه چهارم توسعه استان مازندران (۱۳۸۴-۱۳۸۸)	برنامه پنجم توسعه استان مازندران (۱۳۹۰-۱۳۹۴)	برنامه ششم توسعه استان مازندران (۱۳۹۶-۱۴۰۰)
نگهداشت و توسعه زمین‌های ساحلی	<ul style="list-style-type: none"> - تأکید بر مشکل فقدان مدیریت راهبردی و یکپارچه در سواحل و چگونگی استفاده از زمین‌های مناطق ساحلی - ساخت‌وسازهای فزاینده غیر مجاز به مثابه مسئله اصلی استان - هدف‌گذاری و تأکید بر آزادسازی و سامان‌دهی نوار ساحلی و بستر رودخانه‌ها - جلوگیری از ساخت‌وساز در نواحی ناپایدار، رعایت حریم و مقاوم‌سازی ساختمان‌ها در برابر تهدیدات طبیعی - تهیه طرح سامان‌دهی نوار ساحلی و ایجاد سازمان عمران دریای مازندران با هماهنگی وزارت نیرو - تأکید بر تعیین حریم جدید دریای مازندران با اصلاح قانون قبلی و شروع آزادسازی بر اساس آن با هماهنگی وزارتخانه‌های مربوط 	<ul style="list-style-type: none"> - آزاد نبودن حریم ۶۰ متر دریا به منزله مسئله اساسی استان - تأکید بر توسعه عمودی و تراکم‌سازی در شهرها و اختصاص زمین‌های غیر کشاورزی برای ایجاد مناطق عملکردی خاص به مثابه راهبرد توسعه - تقویت مدیریت یکپارچه شهری، برنامه‌ریزی بر مبنای مجموعه شهری و نواحی همکار بر اساس مطالعات برنامه آمایش استان به مثابه راهبرد توسعه - تأکید بر نقش وزارت راه و شهرسازی در تهیه طرح سامان‌دهی نوار ساحلی 	<ul style="list-style-type: none"> - در نظر داشتن عملکرد کلان منطقه ساحلی شمال در قالب توسعه کشاورزی، گردشگری، و استفاده از قابلیت‌های صنعتی و بازرگانی با عنوان نظریه پایه توسعه استان
فضای گردشگری در نواحی پیراشهری ساحلی	<ul style="list-style-type: none"> - تجاوز به حریم مجاری عمومی آب و از بین رفتن منابع طبیعی جاذب گردشگری از مسائل اصلی - روند فزاینده آلودگی منابع آب استان و دریای مازندران - هدف‌گذاری و تأکید بر آزادسازی مجموعه‌های اقامتی تفریحی و اختصاص آن‌ها به کاربری عمومی - واگذار نکردن زمین‌های ساحلی به نهادهای دولتی و اشخاص - تدوین برنامه اجرایی عمومی کردن فضای ساحل اختصاصی - آزادسازی حریم ۶۰ متر و ایجاد و اصلاح مسیرهای دسترسی از محورهای اصلی به دریا در فواصل مناسب 	<ul style="list-style-type: none"> - کمبود فضای عمومی و گردشگری در ساحل و اختصاص نوار ساحلی به مجتمع‌های تفریحی توریستی دستگاه‌های اجرایی به منزله مسئله اصلی استان - تأکید بر آزادسازی و سامان‌دهی نوار ساحلی و بستر رودخانه‌ها، مجموعه‌های تفریحی- اقامتی به مثابه راهبرد توسعه - تدوین سیاست فراهم کردن زمینه رقابت بخش خصوصی در توسعه تأسیسات گردشگری و مجموعه‌های تفریحی عمومی - الزام وزارتخانه‌ها، نهادها، و مؤسسات دولتی در واگذاری مجتمع‌های گردشگری تحت پوشش به بخش خصوصی برای استفاده عموم - اقدام سازمان میراث فرهنگی برای ایجاد مجموعه‌های تفریحی گردشگری منطقه‌ای و ایجاد پارک دریایی 	<ul style="list-style-type: none"> برنامه ششم توسعه استان برگرفته از سند آمایش استان بوده است که در سال ۱۳۹۵ به تصویب سازمان برنامه و بودجه استان مازندران رسید. محتوای این سند در اشاره به اصل برنامه منطقه‌ای استان بررسی می‌شود.
فضای کشاورزی در نواحی پیراشهری ساحلی	<ul style="list-style-type: none"> - جلوگیری از تغییر کاربری زمین‌های زراعی، باغی، جنگلی، و مرتعی - جلوگیری از تفکیک اراضی و خرد شدن آن‌ها و تشویق به تجمیع و حمایت از یکپارچه‌سازی اراضی و اجرای آن‌ها 	<ul style="list-style-type: none"> - تدوین سیاست افزایش تعرفه‌های تغییر کاربری زمین کشاورزی، جنگلی، و مرتعی با هدف بازدارندگی - تدوین سیاست جلوگیری از تفکیک زمین و حمایت از یکپارچه‌سازی اراضی و اجرای آن با هدف افزایش بهره‌وری و تراکم کشت - جلوگیری از ساخت‌وساز در نواحی ناپایدار، رعایت حریم و مقاوم‌سازی ساختمان‌ها در برابر تهدیدات طبیعی 	<ul style="list-style-type: none"> برنامه ششم توسعه استان برگرفته از سند آمایش استان بوده است که در سال ۱۳۹۵ به تصویب سازمان برنامه و بودجه استان مازندران رسید. محتوای این سند در اشاره به اصل برنامه منطقه‌ای استان بررسی می‌شود.

ساختمانی و مسکن‌سازی، گرایش به ساخت‌وساز در نواحی

پیراشهری تشدید شد. از آنجا که زمین‌های پیراشهری، به‌ویژه در نواحی شهری ساحلی مورد بررسی در این پژوهش، غالباً زمین‌های ملی هستند، با اجرای سیاست احداث مسکن مهر، در بسیاری از زمین‌های ساحلی، انبوه‌سازی رواج یافت که گاه با الگوبرداری از اجتماعات دروازه‌ای ساحلی از پیش موجود، به احداث دروازه و نگهبان در آن‌ها پرداخته شد و بدین صورت گونه دیگری از فضاهای اختصاصی‌شده در نواحی پیراشهری رقم زده شد. همگام با کنشگری دولت در عرصه ساخت‌وساز انبوه، گرایش‌های سوداگرایانه بخش خصوصی نیز در بازار مستغلات تشدید شد. در همین راستا، روند شکل‌گیری اجتماعات دروازه‌ای و فضاهای اختصاصی، این بار در بستر زمین‌های جنگلی، با تفاهم‌نامه داخلی جهاد کشاورزی، معاون وقت رئیس‌جمهور، و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری (۱۳۸۵)، مبتنی بر اجازه ساخت‌وساز تأسیسات گردشگری در این زمین‌ها شدت گرفت. در ادامه جریان ساخت‌وسازهای پیراشهری، گرایش‌های انحصاری کردن فضا، در قالب دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی (۱۳۸۶) از سوی شورای عالی معماری و شهرسازی ایران حمایت شد. در این میان، با توقف اصلاح ساختار بودجه و درآمد مدیریت شهری از سال ۱۳۶۸، تمایل به ساخت‌وساز در زمین‌های واقع در حریم و خارج از محدوده حریم و روستاها استقبال نهادهای تصمیم‌گیر را نیز در پی داشت. از سوی دیگر، با تصویب آیین‌نامه اجرایی ماده ۶۳ قانون برنامه چهارم (۱۳۸۷) و همچنین، تصویب آیین‌نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۲ قانون اراضی مستحدث و ساحلی (۱۳۸۷) پس از گذشت ۳۳ سال و در نهایت سازوکارهای قانونی برای آزادسازی حریم ۶۰ متر دریا (۱۳۸۸) تدوین و تصویب شد. بدین ترتیب، بازه زمانی برنامه چهارم را می‌توان دوره‌ای متناقض دانست، از یک سوی، آغاز جریان اجرای سیاست‌های عمومی کردن ساحل بود و از سوی دیگر، آغاز جریان ظهور و شکل‌گیری شیوه‌های دیگر فضاهای

اختصاصی و انحصاری در نواحی پیراشهری.

با تصویب برنامه پنجم توسعه اقتصادی اجتماعی کشور (۱۳۹۰-۱۳۹۴) در سال ۱۳۸۹، تشکیل شورای آمایش سرزمین با مسئولیت معاون برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور، تأکید بر مطالعات منطقه‌ای و آمایشی بیش از پیش قوت یافت و تهیه برنامه‌های مجموعه شهری و منطقه‌ای شهری-روستایی دستور کار متصدیان شد. زمین‌های کشاورزی، با ادامه سیاست تسهیل صدور سند مالکیت از یک سوی و حفاظت از زمین‌های کشاورزی و باغات از سوی دیگر، هدف‌گذاری شدند و بر مبنای اهداف تصمیم‌سازی صورت گرفت. همچنین برای نخستین بار، برای حفاظت زمین‌های ساحلی، به مثابه منابع طبیعی، بر ضرورت همکاری نهادهای حکومتی شامل قوه قضاییه، نهادهای نظامی و انتظامی، و نهادهای عمومی چون شهرداری با دولت تأکید شد. با این حال، جریان ساخت‌وساز انحصاری در نواحی ساحلی پیراشهری تحت‌گفتمان غالب توسعه گردشگری، طی تصویب تفاهم‌نامه‌های درون‌سازمانی، بخشی، و سلیقه‌ای افزایش یافت. این روند با واگذاری مرجعیت صدور پروانه ساختمانی در محدوده روستاها به نهاد محلی، دهیاری روستا، و در نتیجه کاهش هزینه تخلف قانونی تشدید شد.

در برنامه ششم توسعه اقتصادی اجتماعی ایران (۱۳۹۶-۱۴۰۰)، با ادامه جریان آمایشی و منطقه‌باوری در سامانه برنامه‌ریزی، بر اهمیت تدوین برنامه‌های استانی تأکید شده است. در این برنامه، گفتمان غالب توسعه برای نواحی ساحلی شمال ایران گردشگری است و برای مواجهه با آشفته‌گی‌های کالبدی نواحی پیراشهری و روستایی بر اهمیت نظارت سازمان محیط زیست بر اقدامات شهرداری‌ها و دهیاری‌ها تأکید شده است. همچنین به منظور پایش معاملات ملکی، دفتر املاک الکترونیکی نیز راه‌اندازی شد. با این حال، توجه به نواحی ساحلی در این برنامه محدود به تدوین برنامه جامع پسماند در سواحل دریا بوده است و موضوع انحصاری شدن فضاهای

ساحلی و پیراشهری در اولویت ملی منظور نشده است (ت ۱۳). بررسی‌های زمانی فوق، از جریان تصمیم‌سازی برای زمین‌های کرانه جنوبی دریای مازندران، نشان می‌دهد که اگرچه کاستی محتوایی برای توجه به اهمیت محیط زیستی و منافع اجتماعی در بهره‌برداری از زمین‌های ملی و به‌ویژه زمین‌های ساحلی در برنامه‌ها وجود داشته است، اما در آن دسته از برنامه‌هایی نیز که بر این امر تأکید شده—برنامه پنجم توسعه و برنامه سوم و چهارم توسعه اقتصادی اجتماعی—چالش‌های ناشی از اجرا نشدن برنامه به چشم می‌خورد. از نیروهای چالشی برای تحقق نیافتن برنامه‌های مصوب می‌توان به زمینه‌سازی اقتصاد نفتی و غیر مولد، تداوم مالکیت و استفاده انحصاری دولتی، ورود نهادهای حکومتی در درآمدزایی از طریق فعالیت‌های اقتصادی ساختمان و مستغلات تحت گفتمان امنیت ملی، از یک سوی، و برای نهادهای خصوصی تحت گفتمان پیشینه‌سازی سود فردی/گروهی، از سوی دیگر، و همچنین دگرذیبی نقش برخی نهادهای متولی منافع عمومی و فاصله گرفتن آن‌ها از ماهیت جوهری و وجودی آغازین در تأسیس خود اشاره کرد.

از دیگر عناصر سامانه‌های نهادی رسمی قوانین و مقررات است. بررسی اسناد قانونی و سیر تحول قوانینی، که در هریک از بازه‌های زمانی بر سامانه مهار و پایش تحولات فضایی در نواحی ساحلی پیراشهری مورد مطالعه تأثیر گذاشتند، نشان‌دهنده کاستی‌های به هم پیوسته و مرتبط در اجرای قوانین است. همچنین در این میان، قوانینی وضع شدند که اجرای آن‌ها زمینه تهدید منافع عمومی با افزایش شکل‌گیری فضاهای انحصاری را فراهم کرد (ت ۱۵). پیشینه قانون‌گذاری برای اموال عمومی به سال ۱۳۰۷ در قانون مدنی بازمی‌گردد. این مهم با قانون ثبت اسناد در کشور، مبنی بر اهمیت اسناد رسمی در هر نوع معامله زمین و ساختمان، و همچنین ممنوعیت انتقال سند اموال عمومی به اشخاص حقیقی تقویت شد. حدود ۳۰ سال بعد، با تصویب

قانون شهرداری‌ها، مدیریت زمین‌های پیراشهری واقع در حریم شهرها به شهرداری واگذار شد. در بسیاری از قوانین بخشی، چون حفاظت محیط زیست نیز بر اهمیت زمین‌های با ارزش محیط زیستی تأکید شد. با این حال، برنامه پنجم توسعه ایران در بازه زمانی ۱۳۵۲ تا ۱۳۵۶، از غنی‌ترین سال‌های قانون‌گذاری برای نگهداشت زمین‌های ساحلی و جلوگیری از خصوصی‌سازی آن‌ها بوده است که طی آن قانون اراضی مستحدث ساحلی (۱۳۵۴) تصویب شد. مطابق این قانون، محدوده حریم ۶۰ متر دریا و زمین‌های مستحدث که در نتیجه کاهش تراز آب ایجاد می‌شوند، زمین‌های ملی محسوب شدند، که قابل واگذاری و استفاده اختصاصی نیستند. این قانون‌گذاری پاسخی به تصرف انحصاری زمین‌های ساحلی، به‌ویژه زمین‌های پیراشهری، از سوی دربار و سازمان‌های دولتی در نواحی پیراشهری بوده است که در سال‌های ۱۳۴۶—اجتماع دروازه‌ای دریاکنار، خزرشهر، خانه دریا، اجامعات دروازه‌ای دولتی—احداث شده بودند. پس از انقلاب اسلامی نیز در اصل ۴۵ قانون اساسی با صراحت به انفال بودن زمین‌های ساحلی اشاره و بر استفاده عمومی و نه انحصاری از آن‌ها تأکید شده است. در برنامه سوم توسعه برای نخستین بار به آزادسازی حریم ۶۰ متر دریا اشاره شد که این امر در برنامه چهارم نیز در ماده ۶۳ قانون برنامه، مورد تأکید قرار گرفت که در آن سازمان‌های دولتی موظف شدند تا نسبت به آزادسازی زمین‌های ساحلی اقدام ورزند. اگرچه از سال ۱۳۸۵ به بعد، به‌خوبی قوانین و مقررات آزادسازی ساحل دریا مورد توجه دستگاه‌های برنامه‌ریز و قانون‌گذار بوده است (آیین‌نامه اجرایی بند دو تبصره دو قانون اراضی مستحدث سال ۱۳۸۷ با تعیین حد بستر ۲۴/۷—برای زمین‌های مستحدث) و برای نخستین بار به همکاری سازمان‌های حکومتی علاوه بر دولتی در این فرایند اشاره شد (آیین‌نامه اجرایی ماده ۶۳ قانون برنامه چهارم توسعه ایران در سال ۱۳۸۷)؛ اما در این دوره قوانین بخشی دیگری تصویب شدند که در تناقض با این قانون‌گذاری بودند و در اجرا

ت ۱۵. سیر تصویب قوانین مؤثر بر شکل‌گیری فضاهای انحصاری پیراشهری در کرانه جنوبی دریای مازندران (۱۳۰۷-۱۳۵۶)

مثابه نمودی از فضاهای انحصاری، که با محدودیت ورود افراد و استفاده آن‌ها از فضاهای درونی همراه است، گفتمان توسعه پیراشهری به سوی تثبیت اجتماعات دروازه‌ای و اقامتگاه‌های انحصاری موجود و حتی ساخت اجتماعات دروازه‌ای جدید برای توسعه فعالیت گردشگری عمومی سوق یافت. بدین ترتیب، در نگاهی تاریخی به مقوله قانون‌گذاری در امر فضاهای انحصاری پیراشهری، در نواحی ساحلی، می‌توان به پیشینه حدود ۹۰ سال

بستر توسعه فضاهای انحصاری را این بار برای بخش خصوصی آماده کردند. از جمله این قوانین واکذاری زمین‌های دولتی برای امر مسکن‌سازی اجتماعی در نواحی پیراشهری بوده است که در مازندران با برون‌دادهای تخریب منابع طبیعی پیراشهری و مکان‌گزینی زمین‌های ساحلی برای استقرار این مجتمع‌ها و فروش آن‌ها در بازار مستغلات، به دلیل موقعیت متمایز (منظر به ساحل)، همراه شد. همچنین، در تشویق به شهرک‌سازی به

زمینه بسترسازی	نگه‌اشت منافع عمومی	تهدید منافع عمومی
قبل از تدوین برنامه اول توسعه	- ماده ۱۱ قانون مدنی ایران (۱۳۰۷) - قانون ثبت اسناد و املاک (۱۳۱۰)	- تأسیس سازمان املاک و مستغلات پهلوی (۱۳۳۰)
۱۳۳۴-۱۳۴۰	- ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها (۱۳۳۴)	- تأسیس بنیاد پهلوی و جانشینی سازمان املاک و مستغلات پهلوی (۱۳۳۷) - قانون اصلاحات ارضی (۱۳۳۴)
۱۳۴۱-۱۳۴۶	- ماده ۳۶، ۳۹، و ۴۱ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع (۱۳۴۱)	***
۱۳۴۷-۱۳۵۱	- ماده ۶ قانون تأسیس شورای عالی معماری و شهرسازی (۱۳۴۷)	- قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر مصوب (۱۳۴۷)
۱۳۵۲-۱۳۵۶	- قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست (۱۳۵۳) - قانون اراضی مستحدث و ساحلی (۱۳۵۴) - آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (۱۳۵۵)	***
۱۳۵۷-۱۳۶۱	- اصل ۴۵ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۵۸)	***
۱۳۶۲-۱۳۶۷	- قانون زمین شهری (۱۳۶۶)	- قانون بودجه ۱۳۶۲ در مورد خودکفا شدن شهرداری‌ها - قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ (۱۳۶۵)
۱۳۶۸-۱۳۷۳	---	- مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت (۱۳۷۰) - ماده ۶ قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی (۱۳۷۰) - ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی (۱۳۷۳)
۱۳۷۴-۱۳۷۸	- بند ه ماده ۱۰۴ قانون برنامه سوم توسعه ایران (۱۳۷۹)	***
۱۳۷۹-۱۳۸۴	- ماده ۶۳ قانون برنامه چهارم توسعه ایران (۱۳۸۳)	---
۱۳۸۵-۱۳۸۹	- آیین‌نامه اجرایی ماده ۶۳ قانون برنامه چهارم توسعه (۱۳۸۷) - آیین‌نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۲ قانون اراضی مستحدث و ساحلی (۱۳۸۷)	- تفاهم‌نامه داخلی وزیر وقت جهاد کشاورزی، معاون وقت رئیس‌جمهور و رئیس سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، به استناد تبصره ذیل ماده ۳۹ در سفر ریاست جمهوری به استان مازندران (۱۳۸۵) - دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری از آن (۱۳۸۶)
۱۳۹۰-۱۳۹۴	---	- تفاهم‌نامه‌ای درون‌سازمانی در اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری استان (۱۳۹۰) - بخشنامه نحوه رسیدگی به تخلفات ساختمانی، مراجع صدور پروانه ساخت‌وساز غیر مجاز و وضع و وصول عوارض ساختمانی در روستاها (۱۳۹۱) - تصویب‌نامه شماره ۷۰۲۵۹-ت-۴۲۸۴۹ هـ هیئت وزیران در خصوص بند (و) ماده ۴ آیین‌نامه احداث بنا (۱۳۹۰)

در قانون‌گذاری برای حفاظت از زمین‌های ساحلی و استفاده عمومی از این منابع ملی اشاره کرد. با این حال، در گذر زمان و اعمال نیروهای درونی و بیرونی متعدد، کاستی‌های اجرایی قوانین و همچنین کاستی‌های محتوایی قانون‌گذاری را می‌توان در نظر داشت؛ اما با اینکه در برخی از قوانین به طور مستقیم، شفاف، و آشکارا به نگهداشت زمین‌های ساحلی و استفاده عمومی از آن‌ها اشاره شده است، ولی همچنان این زمین‌ها مورد دست‌اندازی و استفاده خصوصی هستند، می‌توان این‌طور نتیجه گرفت که این جریان از نقص و نبود قانون برنمی‌خیزد؛ بلکه مشکل در کاستی در اجرای قوانین است. از سوی دیگر، اما بررسی روندهای اخیر در قانون‌گذاری‌های بخشی و مرتبط نشان داده است که روند انجام فعالیت غیر قانونی، با تصویب مصوبه‌های متعارض و خلاف اصول پایه قانونی کشور در سطح ملی، قانونی شده است و این امر بستر را برای کنشگری غیر قانونی در باطن اما قانونی در ظاهر امر فراهم کرده است. بدین ترتیب، در رویکردی کلان، کاستی در اجرای قوانین، و در رویکرد خرد، کاستی در محتوای قانون‌گذاری ضعف‌های سامانه قانون‌گذاری محسوب می‌شوند.

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

ساخت‌وسازهای انجام‌شده در نوار ساحلی در محدوده مورد مطالعاتی نشان از ماهیت فعالیت‌های انسانی مستقر و چگونگی مالکیت و بهره‌مندی از این زمین‌های ارزشمند طبیعی و فعالیتی دارد. برای تعیین گونه‌بندی انواع انحصاری شدن فضا، نگارندگان با ورود به منطقه، به مشاهده میدانی از انواع ساخت‌وسازهای نوارساحلی، دریافت اطلاعات از مطلعین محلی و بررسی اسناد فنی و رسمی توسعه پرداخته‌اند. برون‌داد فرایند تحلیل اسناد نشان‌دهنده دو گونه انحصاری شدن ساحل از سوی قدرت سیاسی و انحصاری شدن ساحل از سوی قدرت سرمایه‌ای است. اجتماعات محصور خصوصی، که از سوی شرکت‌های

ساختمانی بخش خصوصی برای سکونت و اقامت اқشار برخوردار از قدرت اقتصادی احداث شده‌اند، خود به دو دسته، اجتماعاتی که پیشینه بیش از ۴۰ سال دارند و اجتماعاتی که در بازه زمانی ۱۰ ساله گذشته احداث شده‌اند و یا در حال احداث هستند، تفکیک می‌شوند. اجتماعاتی که قدمت احداث دارند غالباً در پیش از انقلاب ساخته شده و بعد از انقلاب اسلامی، با مالکیت بنیاد مستضعفان، سکونت و فعالیت در آن‌ها ادامه دارد. فضاهای انحصاری خزرشهر، دریاکنار، خانه دریا، و فرزادشهر مصادیقی از این فضاها هستند. همچنین فضاهای انحصاری تازه‌تأسیس نیز در کرانه جنوبی محور ساحلی، در بستر زمین‌های کشاورزی، در پی تفکیک زمین‌های کشاورزی و احداث سردر و دروازه شکل گرفته‌اند. رونق ساخت و فروش زمین‌های کشاورزی در این شهرک‌ها غالباً ناشی از نزدیکی به اجتماعات محصور قدیمی و نیز مراکز تجاری لوکس در جداره جاده اصلی است. همچنین مجتمع‌های تجاری لوکس پیراشهری نیز از دیگر نموده‌های فضاهای انحصاری در محدوده به‌شمار می‌روند. حضور نگهبان در ورودی این مراکز تجاری، از یک سوی، و کنترل‌گزینه‌های واردشوندگان به درون فضای تجاری که اغلب با معیار ظاهر پوششی مراجعه‌کنندگان مشخص می‌شود، از سوی دیگر، به نوعی به تولید گونه‌ای از فضای انحصاری انجامیده است. گونه دوم فضاهای انحصاری نیز فضاهای اختصاصی‌شده از سوی قدرت‌های سیاسی هستند. اقامتگاه‌ها و مجموعه‌های رفاهی-تفریحی، که در نوار ساحلی برای کارمندان دولتی تعریف شده‌اند، به منزله استفاده انحصاری قشری خاص از فضای ساحلی درون دروازه، ماهیت انحصاری این فضا را مشخص می‌کنند.

برای تبارشناسی این فضاهای انحصاری از سامانه‌های قانونی و برنامه‌ای استفاده شد. با بررسی محتوای ۲۷ سند برنامه‌ای در مقیاس ملی و منطقه‌ای، چگونگی مواجهه با فضاهای انحصاری پیراشهری از بازه ۱۳۲۶ تا ۱۳۹۶ ردیابی شد. در شرایطی که

با این حال در سال ۱۳۵۶ در «برنامه توسعه فیزیکی مناطق ساحلی دریای مازندران» اجتماعی کردن اقامتگاه‌های دولتی برای استفاده عموم و ایجاد مدیریت واحد برای آزادسازی آن‌ها هدف‌گذاری شد. پس از انقلاب اسلامی نیز به دلیل بحران‌های ناشی از جنگ تحمیلی و نیاز به تأمین ظرفیت امنیتی و دفاعی کشور و نیز تأمین عدالت اجتماعی و خدمات رفاهی، فضاهای انحصاری متعلق به نزدیکان دربار و بنیاد پهلوی به تصرف نهاد انقلابی بنیاد مستضعفان و جانبازان درآمد تا برای مصالح عمومی و رفاه اجتماعی صرف شود.

در سال‌های آغازین، مواجهه برنامه‌ریزی با این زمین‌ها سست بوده است. با این حال در سال ۱۳۷۱، در برنامه کالبدی منطقه‌ای گیلان-مازندران، توسعه گردشگری مازندران با احداث هتل‌های پیراشهری به تصویب رسید؛ اما نسبت به سازوکارهای نگهداشت و سامان‌دهی زمین‌های پیراشهری به طور مشخص برنامه واحدی تدوین نشد. مواجهه ملی برنامه‌ریزان برای نگهداشت منافع عمومی در زمین‌های پیراشهری پس از انقلاب در برنامه سوم توسعه آغاز شد. به‌ویژه آنکه در بازه زمانی برنامه دوم نه‌تنها رویکردهای برنامه‌ریزی به ابعاد کالبدی برای مقابله با بالا آمدن سطح آب دریا و احداث دیوارهای ساحلی محدود می‌شد؛ بلکه با سیاست‌های کاهش بدنه دولت و واگذاری اختیارات دولت به شهرداری، زمینه برای ورود مدیریت شهری به بازار مستغلات تحت گفتمان استقلال درآمدی شهرداری‌ها فراهم شد و در این بازه زمانی بدون رویکرد برنامه‌ریزان، در بسیاری از زمین‌های ساحلی پیراشهری ساخت‌وساز انحصاری آغاز شد. از سوی دیگر، فرایند صدور سند مالکیت برای زمین‌های ملی کشاورزی پیراشهری، با تسهیل قوانین صدور سند، از سوی سازمان ثبت اسناد، شرایط برای خصوصی شدن هرچه بیشتر زمین‌های کشاورزی پیراشهری فراهم شد. در برنامه سوم توسعه برای نخستین بار به آزادسازی حریم ۶۰ متر دریا که در ادامه استفاده اختصاصی کارکنان دولت

اسناد منطقه‌ای غالباً به منظور تحقق اهداف ملی تدوین شده‌اند، اسناد ملی به تأثیر از شرایط اقتصادی سیاسی زمان و مکان مشخص صورت‌بندی شده بودند. برون‌دادهای بررسی نشان داده‌اند که بر اندیشه سامان‌دهی به فضاهای پیراشهری در همه برنامه‌ها در غالب گفتمان توسعه گردشگری و کشاورزی تأکید شده است. در این مطالعه به گردشگری عمومی و احداث اقامتگاه‌های عمومی در نواحی پیراشهری ساحلی مورد مطالعه از برنامه چهارم عمرانی توجه شد. در همین زمان، با دولتی بودن صنایع، اعمال قانون اصلاحات ارضی و خرد شدن زمین‌های کشاورزی و بروز شکاف سکونت در نواحی روستایی و شهری و مهاجرت از روستا به شهر، جریان‌های سوداگرانه برای اختصاصی کردن زمین‌های پیراشهری ساحلی ظهور یافت. این زمین‌ها از چشم‌انداز طبیعی ویژه‌ای داشتند و با احداث راه‌های بین شهری از سال‌های ۱۳۲۷ تا ۱۳۴۱ دسترسی مناسبی به پایتخت و دیگر شهرهای کلان داشتند. آغاز این سوداگری با کنشگری بنیاد پهلوی که مالکیت بسیاری از زمین‌های پیراشهری تصرف شده از دوره رضاشاه را برعهده داشت، طی مشارکت با شرکت‌های ساختمان‌سازی همراه بود. در برنامه پنجم توسعه، با افزایش چهاربرابری ارزش نفت در بازار جهانی، دولت قدرت سرمایه‌ای و سیاسی بیشتری یافت و در شرایطی که اصلی‌ترین کنشگر در صنعت بود، تحولات نوینی را در بخش ساختمان‌سازی دولتی آغاز کرد. با هدف تأمین مسکن برای کارمندان دولت و نزدیکان دربار، بسیاری از زمین‌های ساحلی پیراشهری مشمول ساخت‌وسازهای کلان مقیاس دولتی شدند. همراه با انحصاری کردن دولتی، روند ساخت‌وساز خصوصی نیز در این زمین‌ها تداوم یافت و از این رو در همین برنامه، قوانینی برای حفاظت از زمین‌های ساحلی و جلوگیری از اختصاصی شدن آن‌ها تدوین شد. در اسناد منطقه‌ای در زمینه گردشگری در این بازه زمانی بر ارتقای دانش تخصصی مسئولان محلی و تکمیل قوانین و مقررات مرتبط با زمین‌های پیراشهری ساحلی تأکید می‌شود.

از زمان پهلوی بوده است، اشاره شد. با اشاره آزادسازی حریم ۶۰ متر از سوی دولت در برنامه سوم، در برنامه توسعه گردشگری کشور بر آزادسازی اقامتگاه‌های دولتی بار دیگر تأکید شد. اما از سازوکار اجرایی برای اجرای این برنامه همچنان غفلت شد. این سیاست، در برنامه چهارم توسعه کشور نیز در ماده ۶۳ مورد تأکید طراحان آن بود. در همین بازه زمانی، در برنامه منطقه‌ای توسعه صنعت گردشگری ساحل مازندران خط مشی ملی تعیین شده، تنها در قالب پیشنهاداتی برای آزادسازی اقامتگاه‌های دولتی و راهبردی به کارگیری مشوق‌هایی مانند معافیت‌های مالیاتی، در صورت پیوستن اقامتگاه‌های خصوصی لوکس به سیستم تأمین اقامت، تعریف شد. در این برنامه سازوکار برنامه‌ای و اجرایی مشخص برای چگونگی این آزادسازی تهیه نشد. بدین ترتیب، تا این زمان، هیچ برنامه تخصصی در زمینه برنامه‌ریزی فضایی و با نگاه برنامه‌ریزانه به تحولات فضایی منطقه پیراشهری ساحلی تدوین نشده بود و سیاست‌گذاری‌ها در قالب برنامه‌های بخشی و تحت‌گفتمان توسعه گردشگری منطقه در حد پیشنهاد باقی ماندند. برای نخستین بار در سال ۱۳۹۵، با تصویب برنامه آمایش سرزمین، با رویکرد برنامه‌ریزی فضایی و نُه‌بخشی، نسبت به تغییر دیدگاه‌های موجود در توسعه استان تحت‌گفتمان توسعه گردشگری بحث و بررسی شد. از اهداف این برنامه یکی تغییر الگوی جاری گردشگری است که طبق برون‌دادهای این پژوهش بسیاری از فضاهای انحصاری تحت این‌گفتمان شکل گرفته‌اند، و هدف دیگر رویکرد مدیریت واحد و یکپارچه به زمین‌های پیراشهری برای سیاست‌گذاری واحد بود و طبعاً سیاست‌گذاری متعارض و سلیقه‌ای جایگاهی نداشت. با این حال، بررسی این پژوهش نشان داده است که، نهادهای تصمیم‌گیر در زمینه مدیریت زمین‌های ساحلی از این برنامه مطلع نیستند و برای مراجعه به آن تصمیمی ندارند.

از سوی دیگر، ردیابی مواجهه قانونی با پدیده انحصاری

شدن فضا نشان داده است که، سازوکارهای قانونی بیشتر با موانع اجرایی مواجه‌اند تا موانع محتوایی. از سال ۱۳۰۷ با قانون مدنی ایران، به استفاده عمومی از اموال عمومی اهمیت داده شد. از آن زمان تا کنون، قوانین بسیاری در خصوص نگهداشت منافع عمومی و همچنین قوانین بسیاری در مورد تهدید این منافع تصویب شده‌اند. از آن دوره از یک سو، نسبت به اجرای قوانین پشتیبان از این موضوع، همچون قانون اراضی مستحدث ساحلی (۱۳۵۴)، آیین‌نامه احداث بنا (۱۳۵۵)، ماده ۴۵ قانون اساسی کشور (۱۳۵۸)، قانون زمین شهری، قانون برنامه سوم و چهارم توسعه اقتصادی اجتماعی کشور، آیین‌نامه‌های اجرایی ماده ۶۳ قانون برنامه چهارم، و آیین‌نامه اجرایی تبصره ماده ۲ قانون زمین‌های مستحدث (۱۳۸۷)، غفلت شده است، از سوی دیگر، تصویب بسیاری از مصوبه‌ها زیر پای گذاشتن و عدم اجرای این قوانین را قانونی جلوه داده‌اند. بدین ترتیب، چارچوب نهادی رسمی هم با غفلت از اجرای قوانین مواجه است و هم با قانونی جلوه دادن کنش‌های غیر قانونی رویاروست، که این امر می‌تواند ناشی از نگرش بخشی، کوتاه‌مدت، و اولویت‌دهی به منافع سازمانی به جای منافع عمومی باشد.

نتیجه انتهایی اینکه، از یک سوی، با مشخص شدن نقش بخش عمومی و دولتی که متولیان منافع عمومی هستند، در امر انحصاری شدن فضا— که نوعی سلب منفعت عمومی است— و از سوی دیگر، با کاستی‌های اجرایی برنامه‌ها و قوانین پشتیبان برای جلوگیری از استفاده انحصاری از فضاهای عمومی و ملی، به نظر می‌رسد که سامانه‌های برنامه‌ریزی ملی و منطقه‌ای پیش از هرچیز نیازمند توجه به شرایط تحقق برنامه‌ها و نهادینه کردن اهدافی باشند، هدف‌هایی چون اولویت منافع عمومی به منافع شخصی و سازمانی، به‌کارگیری رویکرد بلندمدت به جای رویکرد کوتاه‌مدت، و تشویق جریان‌های همکارانه— نه بخشی— در فرایند برنامه‌ریزی و قانون‌گذاری.

منابع و مأخذ

- بانک ملی ایران، اداره آمار و بررسی‌های اقتصادی و مالی، تاریخچه تنظیم برنامه هفت‌ساله عمران و آبادانی ایران، ضمیمه شماره ۹۸: بانک ملی ایران، ۱۳۲۷.
- تارنمای بنیاد مستضعفان و جانبازان، دسترسی در ۱۳ شهریور ۱۳۹۶
<http://www.irmf.ir/About-Us/History.aspx>
- پهلوی، رضا، سفرهای رضانشاه پهلوی به خوزستان و مازندران، به کوشش هارون وهومن، تهران: اندیشه خلاق، ۱۳۸۵.
- زمانی، رضا. «سیکل‌های اقتصاد سیاسی ایران از انقلاب مشروطه تا اوایل *Coastal Zone Management Journal*, 5 (1/2) (1979), pp. 61-81.
- Bryman, A. *Social Research Method*, Oxford University Press, 2001.
- Carmona, M. & T. Heath & O. Taner & S. Tiesdell. *Public Places Urban Space, The Dimensions of Urban Design, Architectural Place*, 2003, DOI: 10.1080/17549175.2014.909518
- Cartlidge, N. *Whose Beach Is It Anyway*, Conference Paper, 2013.
- Ellin, N. *Architecture of Fear*, New York: Princeton Architectural Press, 1997.
- Erkip, F. "The Rise of the Shopping Mall In Turkey: The Use And Appeal Of A Mall In Ankara", in *Cities*, Vol. 22, No. 2 (2005), pp. 89-108.
- Gezici, F. & Tuba Inal Cekic. "Gated Communities Leading The Development On The Periphery Of Istanbul Metropolitan Area", in *ITU A|Z*, Vol. 6, NO. 2 (2009), pp. 73-97.
- Glasze, G. & A. Alkhayyal. "Gated Housing Estates In The Arab World: Case Studies In Lebanon And Riyadh", in *Saudi Arabia. Environment And Planning B: Planning And Design*, 29(3) (2002), pp. 321-336.
- Godfrey, B. & O. Arguinzoni. "Regulating Public Space On The Beachfronts Of Rio De Janeiro", in *The Geographical Review*, 120(1) (2012), pp. 17-34.
- Harvey, D. "The Right to The City", in *New Left Review*, Vol. 53 (September/October 2008), pp. 23-40.
- Kheyroddin, R. & M. Hedayatifard. "Actors and Processes behind Exclusiveness of Coastal Lands: From Institutional Aspects to Spatial Outputs, Middle Shoreline of Caspian Sea of Iran", in Jean-Marie BRETON & Olivier DEHOORNE & Jean-Marie FURT
- دهه ۱۳۹۰»، در فصلنامه مجلس و راهبرد، ش ۹۱ (پاییز ۱۳۹۶)، ص ۵-۳۴. ستاری، س. اقتصاد سیاسی خصوصی‌سازی در ایران معاصر، رساله دکتری، دانشگاه تهران، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، ۱۳۸۹.
- هدایتی‌فرد، مائده. تبیین سازوکارهای تولید فضای انحصاری در نواحی ساحلی بیراشهری: کرانه جنوبی دریای کاسپین. پایان‌نامه دکتری شهرسازی، استاد راهنما: رضا خیرالدین، تهران: دانشگاه علم و صنعت ایران، دانشکده معماری و شهرسازی، ۲۴ آبان ۱۳۹۶.
- Ahmed, J.U. "Documentary Research Method, New Dimensions", in *Journal of Management and Social Science*, 4(1) (2015), pp. 1-14.
- Alvarez, M.J. *Golden Ghettos: Golden Communities and Class Residential Segregation in Montevideo, Uruguay*, Rep. No. 02/2005 (Research and Training Network Urban Europe).
- Atkinson, R. & S. Blandy. "Introduction: International Perspectives on the New Enclavism and the Rise of Gated Communities", in *Housing Studies*, 20(2) (2005), pp. 177-186, Access at: <http://dx.doi.org/10.1080/0267303042000331718>
- Aurigi, Alessandro & Stephen Graham. "Virtual Cities, Social Polarisation and The Crisis In Urban Public Space", in *Journal Of Urban Technology*, Vol. 4, No. 1 (1997), pp. 19-52.
- Bagaeen, Samer. "Gated urban life versus kinship and social solidarity in the Middle East", in Bagaeen, S. and Uduku, O. (eds.), *Gated Communities: Social Sustainability in Contemporary and Historical Gated Developments*, Earthscan, London, 2010.
- Banerjee, T. "The Future of Public Space: Beyond Invented Streets and Reinvented Places", in *APA Journal*, 67 (1) (2001), pp. 9-24
- Baycan Levent, T. & A. Gülümser. "Gated Communities from The Perspective of Developers", in *Land Use and Water Management in A Sustainable Network Society*, EURODIV PAPER 51 (2007), pp. 1-19.
- Bodnar, J. & V. Molnar. "Reconfiguring Private and Public: State, Capital and New Housing Developments in Berlin and Budapest", in *Urban Studies*, 47(2) (2010), pp. 789-812.
- Brower, D. & W. Dreyfood. "Public Access to Ocean Beaches: If You Find a Parking Space, How Do You Get to The Beach", in

- (eds.), *Spaces an Island and Coastal Environments, Accessibility - Vulnerability – Resilience*, Editor Paris, Karthala, 2015, pp. 158-177.
- Kheyroddin, R. & M. Hedayatifard. "The Production of Exclusive Space in Coastal Pre-Urban Areas: Causes and Motivations: Middle Shoreline of Caspian Sea in North of Iran", in *Journal of Coastal Conservation*, Vol 21 (3) (2017), pp. 333-341.
- Kheyroddin, R. & Hedayatifard, M. "From Social Segregation to Exclusive Public Shoreline Access: Coastal Gated Communities on the middle Shoreline of the Caspian Sea, North of Iran", in *Journal of Urban Planning and Development*, Vol 143(3) (2016), Accessed at: [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)UP.1943-5444.0000399](https://doi.org/10.1061/(ASCE)UP.1943-5444.0000399)
- Kirby, A. "The Production of Private Space and Its Implications for Urban Social Relations", in *Political Geography*, 27 (2008), pp. 74-95.
- Kohn, M. *Brave New Nighborhood: The Privatization Of Public Space*, New York: Routledge, 2004.
- Lefebvre, H. *The Production of Space*, Oxford and Cambridge (MA.): Blackwell, 1996.
- Low, S. "The Erosion Of Public Space And The Public Realm: Paranoia, Surveillance And Privatization in New York City", in *City And Society*, Vol. 8, Issue. 1 (2006), pp. 43-49.
- Low, S. & N. Smith. (Eds.). *The Politics of Public Space*, London: Routledge, 2006.
- Madden, DJ. "Revisiting The End of Public Space: Assembling The Public in an Urban Park", in *City & Community*, 9 (2) (2010), pp. 187-207.
- Magalhaes, Claudio De. & F. Trigo. "Contracting Out Publicness: The Private Management of the Urban Public Realm and Its Implication", in *Progress in Planning*, 115 (January 2016), pp. 33-45.
- Melik, R. & I. Aalst & J. Weesep. "The Private Sector And Public Space In Dutch City Centres", in *Cities*, 26 (2009), pp. 202-209.
- Mitchell, D. "The End of Public Space? People's Park, Definitions of The Public and Democracy", in *Annals of The Association of American Geographers*, 85(1) (1995), pp. 108-133.
- _____. *The Right to The City: Social Justice and The Fight for Public Space*, New York: The Guilford Press, 2003.
- Mogalakwe, M. "The Use Of Documentary Research Methods In Social Research", in *Journal Of African Sociological Review*, 10(1) (2006), pp. 221-230.
- Newman, O. "Defensible Space: A New Physical Planning Tool For Urban Revitalization", in *Journal Of The American Planning Association*, 61 (1995), pp. 149-155.
- Pogue P. & V. Lee. "Providing Public Access To The Shore: The Role Of Coastal Zone Management Programs", in *Coastal Management*, 27(2-3) (1999), pp. 219-237.
- Pow, Ch. "Consuming Private Security: Consumer Citizenship And Defensive Urbanism in Singapore", in *Theoretical Criminology*, 17(2) (2013), pp. 179-196.
- Samara, TR. "Policing Development: Urban Renewal As Neo-Liberal Security Strategy", in *Urban Studies*, 47(1) (2010), pp. 197-214.
- Slangen, Ron H. *The Role Of Public-Private Partnership In Urban Park Management: An Evaluation Of Bryant Park*, New York City. Thesis, Faculty Of Architecture And Planning Columbia University, 2005.
- Sorkin, M. *Variations On a Theme Park: The New American City and The End of Public Space*, New York: Hill and Wang, 1992.
- Staeheli, L.A. & D. Mitchell. "Locating The Public", in *Research And Practice, Progress In Human Geography*, 31(6) (2007), pp. 792-811.
- Townshend, I. "From Public Neighbourhoods to Multi-Tier Private Neighbourhoods: The Evolving Ecology of Neighbourhood Privatization", in *Calgary, Geojournal*, 66 (2006), pp. 103-120, DOI 10.1007/S10708-006-9010-7.
- Vistad O. & M. Skår & L. Wold & M. Mehmetoglu. "Balancing Public Access And Privacy in Developed Coastal Zones: Factors Influencing Attitudes Towards Potential Management Options", in *Journal Of Outdoor Recreation And Tourism*, 3-4 (2013), pp. 7-18
- Viswambharan. A. & K. Ravi Priya. "Documentary Analysis as a Qualitative Methodology to Explore Disaster Mental Health: Insights from Analyzing a Documentary on Communal Roits", in *Journal Of Qualitative Research*, Sage, pp. 1-17.
- Webster, C. "Property Rights and the Public Realm: Gates, Green Belts, and Gemeinschaft", in *Environment and Planning B*, 29 (2002), pp. 397-412.
- Wehmeir, S. & S. Hornby. *Oxford Advanced Learner's Dictionary of Current English*, Comelsen, 2000.
- Zaireen, A. & K. Hussin & A.L. Maslinda & M.Y. Norhidayah & M.N. Razali & M.N. Noorsidi Aizuddin & A.H. Mohammed & Z. Siti Radiaton Adawiyah. "The Interpretations Of Gated Communities From The Malaysian Gating Experience", in *Jurnal Teknologi*, 73(5) (2015), pp. 17-24.