

مدیرعامل شرکت مهندسی مشاور شهر و اندیشه مانا مطرح کرد:

اراضی مجاور محله شهید همت الحاقی به کرمان نیست

مسکن ملی باعث الحاق زمین به شهر کرمان نشد ❁ شرایط را در کرمان به سمت ایجاد شهر جدید نبردیم

اسما پورزنگی آبادی

الحاق اراضی جدید به محدوده شهرها برای تامین زمین مورد نیاز طرح مسکن ملی که در استان کرمان، استاندار، جدیدترین رقم آن را سه هزار هکتار اعلام کرده، دغدغه همیشگی در خصوص گسترش بی‌رویه شهرها را تشدید کرده است.

درباره شهر کرمان از الحاق ۱۰۸ هکتار زمین در مجاور محله شهید همت (شهرک صنعتی) سخن گفته شده و این تصمیم واکنش‌ها و انتقاداتی به دنبال داشته است. از جمله اینکه ۹ تیرماه امسال منصور ایرانمنش - رئیس کمیسیون عمران شورای شهر گفت: «در مرکز شهر و محدوده فعلی شهر کرمان زمین‌های چند هکتاری در اختیار اداراتی از جمله برق، صداوسیما، شرکت نفت و ... است، ولی به جای استفاده از آن، به دنبال الحاق زمین به محدوده شهر در پشت شهرک صنعتی هستند، در حالی که بردن تاسیسات و ارائه خدمات شهری به این منطقه بسیار هزینه‌بر است.»

افسون مهدوی - عضو هیات علمی دانشگاه آزاد و مدیرعامل شرکت مهندسی مشاور شهر و اندیشه مانا که طراحی این زمین ۱۰۸ هکتاری را انجام می‌دهد اما در گفت‌وگو با فردای کرمان تأکید دارد این زمین به محدوده شهر کرمان اضافه نشده بلکه در محدوده بوده است. او همچنین تصریح می‌کند که تاکنون هیچ کدام از نقاط الحاق به محدوده شهر کرمان تا الان نتوانسته مصوبه بگیرد.

مهدوی توضیح می‌دهد که تمام خدمات روبنایی در طراحی این اراضی لحاظ شده است، اما در عین حال تأکید می‌کند: اگر در این اراضی فقط مسکن شکل بگیرد و خدمات شکل نگیرد، مشکلاتی برای ساکنان آن ایجاد خواهد شد.

گفت‌وگو با او را در ادامه می‌خوانید.

❁ خانم دکتر، طی ماه‌های اخیر موضوع الحاقی اراضی به محدوده شهرها برای اجرای طرح مسکن ملی نگرانی‌هایی در بین کارشناسان ایجاد کرده است. در کرمان حتی از سوی آقای عالم‌زاده شهردار سابق هم نسبت به این موضوع واکنش‌هایی داده شد. چرا با وجود این، شما حاضر به طراحی در زمین ۱۰۸ هکتاری مجاور شهرک صنعتی یا همان محله همت شدید؟

ابتدا به صورت کلی توضیحاتی را می‌دهم و بعد به جزئیات می‌رسیم شاید سوال شما تغییر کرد؛ چرا که زمین‌هایی که الان مدنظر شماست اصلاً الحاق به شهر کرمان نشده و سوء برداشتی در این خصوص صورت گرفته است. یک‌سری سیاست‌های کلان شهرسازی در کشور داریم که زیرمجموعه سیاست‌های کلی نظام هستند. یکی از این سیاست‌ها بر افزایش جمعیت و فرزندآوری تأکید دارد. از طرفی، اصل ۳۱ قانون اساسی را داریم که در آن آمده که داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. براین اساس، شیوه‌نامه‌ای تحت عنوان طرح نهضت ملی مسکن مطرح شد، برای کل نظام شهرسازی کشور تعیین تکلیف می‌کند. این شیوه‌نامه می‌گوید که باید نیاز مسکن گروه‌های دهک‌های یک تا سه درآمدی و گروه‌های دهک‌های چهار تا هفت درآمدی را براساس اصل ۳۱ قانون اساسی پاسخ دهیم. همین شیوه‌نامه روش‌های تعیین زمین را هم تعیین تکلیف می‌کند. بند ۴ این شیوه‌نامه مربوط به استفاده از ظرفیت اراضی دولتی با کاربری غیرمسکنی در محدوده شهرها مشروط به تصویب تغییر کاربری در مراجع زیربط است. زمین مورد اشاره شما در مجاور شهرک صنعتی قدیم و محله شهید همت

امروز (از این نوع است) الحاق به محدوده شهر نشده و در محدوده قرار دارد و صرفاً چون پلاک دولت بوده، برای طراحی آن، مشاوران براساس سابقه‌ای که داشتند می‌توانستند در مناقصه شرکت کنند که براساس سابقه‌ای که شرکت ما داشت، طراحی آن را عهده‌دار شد. بنابراین اراضی الحاق شده را طراحی نکردیم بلکه این اراضی در محدوده شهر قرار داشتند.

❁ اما خانم دکتر، حتی آقای منصور ایرانمنش رئیس کمیسیون عمران و شهرسازی شورای شهر از الحاق این اراضی به محدوده شهر خبر داده و از آن انتقاد کرده است. یعنی اطلاعات ایشان هم نادرست بوده است؟

عرض نکردم کسی اطلاعات اشتباه دارد. شاید برداشت از جملات اشتباه باشد. این اراضی الحاق به محدوده نشده است، بلکه در داخل خط محدوده شهر کرمان قرار دارند و اراضی الحاق شده نیستند. در طراحی این اراضی، اما، بهترین حالت و گزینه طراحی وضعیت بود که بخشی شامل حدود ۱۹ هکتار خدمات عمومی در داخل حریم و خارج از محدوده شهر جامعی شود که این هم براساس قانون و ضوابط شهرسازی امکان‌پذیر است. بنابراین، به هیچ‌عنوان اینجا موضوع الحاق اراضی را نداشتیم. مصوبه شورای توسعه و برنامه‌ریزی استان هم درباره جامعی خدمات در حریم شهر را داریم ضمن اینکه این مسئله از لحاظ قانونی هیچ زمانی مشکلی نداشته و در همه شهرها هم وجود دارد.

❁ اینکه زمین در محدوده شهر است را طرح جامع هم مشخص کرده است. درست می‌گوییم؟

بله.

❁ اما طرح جامع یک بازه زمانی مثلا ۲۰ ساله را مشخص می‌کند که بازگذاری جدید در اراضی باید در طول این دوره زمانی اتفاق بیفتد. همین الان در آن قسمت از شهر، محله شهید همت را داریم که ساکنان آن امکانات زیرساختی لازم و کافی در اختیار ندارند. حالا بازگذاری دیگری در مجاور این محله نمی‌تواند در دسترس باشد؟ ولو اینکه زمین در محدوده شهر باشد.

ما قطعاً موظف بوده‌ایم به‌طور کامل خدمات روبنایی را براساس بازگذاری جمعیتی که برای آن محدوده طراحی می‌کنیم ببینیم و این خدمات براساس سرانه‌های مصوب دیده شده است. خدمات زیربنایی را هم وزارتخانه‌ها براساس قانون موظف هستند که در راستای نهضت ملی مسکن انجام دهند و این هم مسئله‌ای نیست که در حیطه وظایف مشاور باشد که بخواهد برای آن اظهارنظر کند. در تمام جلسات اما این موضوع مطرح می‌شود و دستگاه‌های خدمات‌رسان موظف به ارائه خدمات در محدوده‌های نهضت ملی مسکن هستند. البته این را هم بگویم که فقط بنده و همکارانم به‌عنوان شهرساز بلکه تمام مردم این شهر می‌توانند این نگرانی و دغدغه را داشته باشند که وقتی شهر کرمان با کمبود آب مواجه است، این مسئله قطعاً برای ساخت‌وسازهای جدید و این بازگذاری جمعیتی جدید نیز وجود خواهد داشت. البته این جمعیت از دل مردم همین شهر است چون شرایطی که برای ثبت‌نام در نهضت ملی مسکن تعریف شده، سختگیرانه است و افراد غربالگری می‌شوند تا افراد واجد شرایط صاحب خانه بشوند. قطعاً این افراد ساکن همین شهر هستند و نهضت ملی مسکن پاسخی به نیاز مسکن آن‌هاست.

❁ تأکیدی وجود دارد که برای تامین زمین مسکن ملی از زمین‌های دولتی در مرکز شهر یا زمین‌های رهاشده استفاده



کنند. مدتی پیش آقای دکتر پوربور سفری به کرمان داشت. ایشان در گفت‌وگویی با فردای کرمان پراکندگی شهر را یک ایراد جدی برای کرمان دانست. قبول ندارید بازگذاری در اراضی کنار محله شهید همت، پراکندگی شهر را تشدید کند؟ به عنوان یک شهرساز موافقید چنین طرح‌هایی در چنین زمین‌هایی اجرا شود؟

با همه احترامی که نسبت به همه دغدغه‌های همکارانم که برخی از ایشان استناد من در حوزه شهرسازی هستند دارم به این پرسش پاسخ می‌دهم. بنده به‌عنوان معلم دانشگاه وظیفه‌ای دارم، از طرفی به‌عنوان یک شهرساز که باید کنشگری کند هم عمل می‌کنم؛ کنشگری که باید بین مردم و تصمیمات دولتی باشد. با این توضیح و براساس موارد قانونی نه ایده شخصی خودم، به گزینه‌های دیگری که برای تامین اراضی داریم هم می‌پردازم که یکی از آن‌ها، خرید اراضی غیردولتی مناسب در محدوده شهرهاست، در صورتی که تامین زمین از طریق راهکارهای (دیگر) بنا به تشخیص راه و شهرسازی و تأیید سازمان ملی زمین و مسکن امکان‌پذیر نباشد. دولت به‌جای اینکه برای تامین زمین هزینه کند، منطقی‌ترین حالت این است که از اراضی خود در محدوده شهر استفاده کند. نکته دیگر این است که آیا در محدوده شهر کرمان پهنه‌های درشت‌مقیاس ۱۰۸ هکتاری و ۵۰ هکتاری و ۴۰ هکتاری وجود دارد که دولت خریداری کند؟ و آیا اصلاً مالکان حاضرند درباره این اراضی با دولت مذاکره کنند؟ در شهر کرمان برای نهضت ملی مسکن تا این لحظه الحاق اراضی نداریم و من فکر می‌کنم گزینه‌ای که تا الان پیش رفته، یعنی استفاده از اراضی دولتی در داخل خط محدوده، بهترین گزینه بوده است. این را هم بگویم که در داخل شهر کرمان لکه‌هایی داریم که مدیریت شهری و استان برای اینکه این اراضی را برای بقیه کمبودهای شهر کرمان مورد استفاده قرار دهد تلاش می‌کند. زمانی که بنده نقش کنشگری‌ام به‌عنوان شهرساز را کنار بگذارم و با دیدگاه آکادمیک به دنبال جلوگیری از شکل‌گیری تراکم پایین‌تر ساختمانی و جمعیتی در شهر کرمان باشم کاملاً نگاه شما را قبول دارم و می‌گویم بهتر است ابتدا لکه‌های خالی در میان بافت پر شهر را ببینند. ولی وقتی می‌بینم افرادی واجد شرایط ثبت‌نام کردند و منظر تحویل زمین هستند و شرایط اقتصادی هم دارد روز به روز ساخت‌وساز را برای مردم سخت‌تر می‌کند و متقاضیان می‌خواهند هرچه سریع‌تر زمین را تحویل بگیرند تا ساخت‌وساز را شروع کنند، پس مسیری که تا الان طی شده، یعنی استفاده از اراضی دولتی در داخل محدوده شهر، راه خطایی نیست. اگر اولین گزینه شهر کرمان الحاق اراضی به محدوده بود صحبت شما را می‌پذیرفتم. ولی تاکنون الحاق بدون توجه به ظرفیت‌های شهری اتفاق نیفتاده است ضمن اینکه نگاه کلیه مدیران به این هست که راهکارهایی بیابند تا اراضی و لکه‌های درشت‌مقیاس (در بافت پر شهر) نیز مورد استفاده قرار بگیرد. موضوع دیگری که

باید به آن اشاره کنم ایجاد شهرهای جدید است که به‌عنوان صنعت شهر و یا شهر جدید مطرح است. به هر حال متقاضی برای مسکن ملی ثبت‌نام کرده و پیگیری است. ممکن است برای شهری چون کرمان (برای پاسخ به این تقاضاها) ایجاد شهر جدید مطرح شود. در این شرایط است که به انتخاب بین بد و بدتر می‌رسیم. با لحاظ همه این موارد می‌گویم که اگر بعد از محله شهید همت طراحی و ساخت‌وسازی انجام شود بهترین گزینه بوده و نگذاشتیم خدای تاکرده شرایط به سمت ایجاد شهرهای جدید برود.

❁ اما خانم دکتر، وقتی از نحوه خدمت‌رسانی از شهرداری انتقاد می‌شود، گستردگی شهر و سرانه جمعیت در هکتار که عدد پایینی است را مطرح می‌کند و می‌گوید به دلیل این شرایط نمی‌توانم خدمات‌رسانی مطلوبی انجام دهم. حالا این ۱۰۸ هکتار کنار محله همت اضافه شده، خود این محله هم در چندین سال اخیر اضافه شده و هنوز بسیاری از امکانات را ندارد، ضمن اینکه شهرداری در خدمات‌رسانی به محلات مرکزی شهر هم حرفی ضعیف‌هایی دارد. چه ارزشی دارد که فرد در این قسمت از شهر خانه داشته باشد ولی مثلاً آب و گاز نداشته باشد و خیابان‌هایش آسفالت نباشد و بجهایش برای مدرسه رفتن مجبور باشد از عرض بزرگراه پرخطر عبور کند. شما به‌عنوان شهرساز به این وجه از مسئله چطور نگاه می‌کنید؟

ابتدا از شما خواهشی دارم که چون رسانه‌ای اثرگذار و مورد اعتماد مردم هستید، روی این جمله خیلی دقت کنید که ۱۰۸ هکتار کنار محله شهید همت اضافه نشده است.

❁ آن‌طور که شما می‌گویید در این اراضی بازگذاری جدید قرار است انجام شود.

بله. بنده نه از شهرداری این دوره کرمان و نه دوره‌های قبل و نه آتی دفاعی دارم و نه قرار است مقابله‌ای داشته باشم. فقط به قانون اشاره می‌کنم. شهرداری براساس قانون موظف به خدمات‌رسانی در داخل محدوده شهر است. تراکم شهر کرمان اگرچه نسبت به سرشماری گذشته افزایش پیدا کرده و به ۵۵ نفر رسیده اما هنوز به ۷۶ نفر در هکتاری که در طرح مصوب جامع دیده شده نرسیده است. در اراضی این محدوده همین ۵۵ نفر در هکتار که الان مستاجر هستند قرار است زندگی کنند و نمی‌توانیم بگویم این بازگذاری جدید تراکم را افزایش می‌دهد. اگر افزایش هم بدهد به تراکم مصوب طرح جامع قبل می‌رسیم. پس این‌طور نیست که در این محدوده بازگذاری خلاف طرح جامع اتفاق بیفتد، بلکه همین مردم که در محاسبات طرح جامع دیده شده بودند، قرار است جابه‌جا شوند. محله شهید همت هم که در سوال‌تان گفتید اضافه شده، باید بگویم که اضافه نشده بلکه در داخل محدوده شهر و پلاک دولتی بوده اما ساخت‌وسازهای بدون مجوز در آن شکل گرفته و به یک محله