

هشدار عالم‌زاده شهردار سابق کرمان؛

نهیضت ملی مسکن باعث گسترش بی‌رویه کرمان نشود



دارد را تملک کند. مثلا در بلوار آزادگان زمین بزرگی متعلق به ورثه مرحوم نظریان است یا در حسن آباد زمین‌هایی هست که می‌توانند تملک کنند و به این طرح اختصاص دهند ولی دولت از آنجایی که می‌خواهد برای تامین زمین این طرح هزینه نکند، ترجیح می‌دهد اراضی جدید به شهر اضافه کند. من اما فکر می‌کنم در کنار زمین‌های دستگاه‌های دولتی، ظرفیت بسیار زیادی زمین خالی در شهر کرمان وجود دارد. اگر مشکل داشته باشند و بگویند تملک زمین‌های مردم سخت است و ممکن است قابل انجام نباشد، مجلس می‌تواند قانونی بگذراند که به دولت اختیار بدهد تا این کار را انجام دهد. می‌خواهم بگویم اگر به دنبال کار درست باشیم، راه‌حل آن وجود دارد اما ما می‌خواهیم دمدستی‌ترین راهکار را انتخاب کنیم که کم‌ترین هزینه را فعلا برای خودمان داشته باشد و مهم نیست هزینه‌هایی بعدی آن چقدر خواهد بود. نگرانی من از این است که شهر کرمان آسیب ببیند و همه تلاشی که در دوره شهرداری ما و دوره‌های قبل بوده که شهر گسترش پیدا نکند با این تصمیمات به یک حرکت به عقب تبدیل شود و دوباره گسترش افقی شهر و اشتباه پشت‌اشتباه رخ بدهد.

زمانی که شما شهردار بودید هم تقاضا برای گسترش شهر وجود داشت؟ شما چه می‌کردید؟

بله. مالکیتی که اراضی آن‌ها مجاور شهر است تمایل و تقاضا دارند که زمین‌شان وارد محدوده شود. شهرداری هم در این حوزه خیلی می‌تواند ذی‌نفع باشد چرا که تا ۵۰ درصد زمین‌ها را می‌تواند بگیرد ولی به یاد نمی‌آورم چنین زمین‌هایی را به کمیسیون ماده ۵ برده باشیم و بخواهیم آن را به محدوده اضافه کنیم. در آن زمان تقاضای دولتی خاصی برای الحاق زمین به محدوده شهر نداشتیم.

شهرداری چطور می‌تواند جلوی این اشتباه را بگیرد و نگذارد زمین کنار شهرک شهید همت به شهر اضافه بشود؟ به هر حال، استانداری نهاد بالادستی هست و ما در دوره‌هایی شاهد بودیم که استانداران خودشان پروژه‌های شهری را تعریف می‌کردند.

شهرداری متاسفانه هیچ کاری نمی‌تواند انجام دهد. دولت پیشنهاد را می‌دهد، پیشنهاد به کمیسیون ماده ۵ استان می‌رود و کمیسیون می‌تواند آن را به شورای عالی معماری و شهرسازی ارسال کند. شهرداری می‌تواند در این کمیسیون صراحتا مخالفت کند و حتی برای تاکید بیشتر می‌تواند در شورای عالی معماری و شهرسازی نیز بر مخالفت خود پافشاری کند. کمیسیون ماده ۵ اعضای دیگری مثل محیط معاون عمرانی استانداری هم در این کمیسیون عضویت دارد که عموما مخالفت نمی‌کند چون شورای عالی معماری شهرسازی می‌رود. این شورا گاهی استقلال دارد و گاهی ندارد. بستگی به شرایط و اعضای آن دارد و هر احتمالی وجود دارد. اگر افرادی کارشناس در این شورا باشند به این راحتی چنین کاری را انجام نمی‌دهند. در زمان مسئولیت من، ارتش زمینی داشت که حدود ۴۰ هکتار بود و از قبل توافقات آن با شهرداری شده بود که به محدوده شهر اضافه شود. کار به شورای عالی معماری و شهرسازی رسید اما گفتند حتما به‌ازای این مقدار زمین از شهر خارج کنید و بعد این اراضی را وارد کنید. پیشنهادی بود که کوه‌های صاحب‌الزمان از محدوده شهر خارج شود و حتی صحبتی بود که مساحت بیشتر تری خارج کنید تا این زمین را وارد کنیم. خیلی هم مقاومت کردند تا اینکه زمین را ضلع غربی بزرگراهی که به دانشگاه آزاد می‌رسد و جزو اراضی شهرداری بود را گفتیم از محدوده شهری خارج شود و در اختیار دهیاری الله‌آباد قرار بگیرد و معادل آن مساحت، زمین ارتش به محدوده شهر اضافه شد.

بسیارند؟ اگر این کار شدنی است، چرا این همه هزینه به شهرداری تحمیل کردند که آرامستان را ۱۵ کیلومتر آن طرف شهر بسازند اگر نه، چرا نهادهای متولی زیر بار انجام آن می‌روند؟ انتظار می‌رود محیط زیست و اداره آب قاطعانه بایستند و اجازه ندهند این اتفاق بیفتد. به نظر می‌رسد تصمیمات اشتباهی که سال‌های قبل گرفته شده و مردم الان با تبعات آن درگیرند امروز با اسم دیگری در حال تکرار است. نکته دیگری که باید اشاره کنم مربوط به زمین رایگان این طرح‌هاست. در طرح مسکن مهر گفتند زمین رایگان می‌دهیم. زمین رایگانی که پول اسفالت و جدول‌گذاری و آماده‌سازی آن را قرار باشد مردم بدهند، کاملا رایگان نیست بلکه بخشی از پول زمین از این طریق تامین می‌شود. نمی‌دانم در طرح نهیضت ملی مسکن چگونه قرار است عمل کنند. موضوع بعدی زمان اجرای این پروژه است. مسکن مهر قرار بود چهار ساله اجرا شود، هشت سال طول کشید ولی هنوز بعد از ۱۲، ۱۳ سال مشکلات واحدهای مسکن مهر حل نشده است. برخی از این پروژه‌ها خوب اجرا شد ولی بسیاری از آن‌ها با چالش‌های زیادی مواجهند. باید از این تجربه درس بگیریم نه که تصمیمات غیرکارشناسی وسط بیابان مردم را صاحب مسکن کنیم که برای خدمات‌رسانی به آن به شهر و مردم خسارت بزنیم. دولت این کارها را انجام می‌دهد و می‌رود و شهرداری می‌ماند و شهرک‌های متعددی که با مشکلات زیادی گریبانگیر هستند. شهرداری هم بودجه کافی برای حل همه این مشکلات ندارد و در نتیجه، کل شهر دچار اختلال و نارضایتی مردم بیشتر می‌شود.

نهیضت ملی مسکن طرحی است که دولت با جدیت آن را دنبال می‌کند. کسانی هم که ثبت‌نام کرده‌اند انتظار دارند صاحب خانه بشوند. زمین این واحدها را در شهر کرمان چگونه می‌توان تامین کرد؟

دستگاه‌های دولتی زمین‌های بزرگی در مرکز و محدوده شهر دارند که می‌توانند همین زمین‌ها را وارد این طرح کنند. مثلا ارتش زمینی را در مرکز شهر دارد، شرکت برق در بلوار پارادیس زمین بزرگی دارد که فقط دو ساختمان اداری در آن قرار دارد یا شرکت آب در بلوار ۲۲ بهمین زمینی بزرگ دارد. حداقل دولت در گام اول همین زمین‌ها را اختصاص دهد اما متاسفانه دستگاه‌های دولتی حاضر نیستند این کار را بکنند و طوری عمل می‌کنند که انگار زمین شخصی خودشان است.

در زمان مسئولیت بنده، ستاد اجرایی فرمان امام، پشت دانشگاه بلدالامین زمینی داشت. کاربری آن باغ بود اما خشک شده بود. کاربری این زمین به مسکونی تغییر پیدا کرد و طرح ساخت دو هزار واحد در این زمین را دنبال کردند. همین الان، پشت این زمین تا خط محدوده شهر، زمین‌های بزرگ زیادی برای ساخت مسکن وجود دارد. راه و شهرسازی هم اگر اشتباه نکنم ابتدای سیدی یک زمین را خرید یا متعلق به دولت بود. یادم هست وقتی شهردار بودم داشتند این زمین را آماده‌سازی می‌کردند. می‌توان از این ظرفیت‌ها به جای گسترش شهر استفاده کرد. در مرحله بعد، دولت می‌تواند زمین‌های بزرگی که در شهر وجود

ولی آنقدر کمبود و عقب‌ماندگی وجود دارد که هرچه پارک می‌سازید و معبر ایجاد می‌کنید باز هم عقب‌ماندگی‌ها جبران نمی‌شود. یکی دیگر از مشکلات ناشی از گسترش بیش از حد شهر، در شبکه آبرسانی نمود پیدا می‌کند. اگر شهر کمی متراکم‌تر بود نیاز نبود از شرق به غرب آن ۳۰ کیلومتر خط لوله آب احداث شود بلکه مثلا در یک محدوده ۱۰ کیلومتری خدمات‌رسانی انجام می‌شد. با این وضعیتی که شهر کرمان دارد شرکت‌های آب و برق و گاز و مخابرات هم گرفتار شده‌اند و نمی‌توانند به خوبی خدمت ارائه کنند. این چالش‌ها در شهر کرمان وجود دارد و همه آن را می‌دانند اما باز اصرار می‌کنند که می‌خواهیم برای نهیضت ملی مسکن، زمین به شهر اضافه کنیم. نهیضت ملی مسکن به چه قیمتی؟ به قیمت اینکه یک شهر را بیچاره کنید؟ می‌خواهید از مردمی که دارند در این شهر زندگی می‌کنند و همین الان هم خدمات خوبی دریافت نمی‌کنند بگیرید و خدمات به منطقه جدیدی که ایجاد کرده‌اید بدهید؟ اگر چنین اتفاقی بیفتد، مشکل بعدی که ایجاد می‌شود مربوط به ایجاد شبکه معابر برای این مناطقی است که به صورت غیرکارشناسی مکان‌یابی می‌شود. یک مثال بزنم: محدوده ۱۱ هکتاری که در محمداباد واگذار شد، بعد از گذشت چند سال هنوز یک راه دسترسی دارد.

شبکه معابر آن به‌موقع طراحی شد اما اعتباری برای آن تامین نشد، در نتیجه همه ورود و خروج به این ۱۱ هکتار از یک معبر صورت می‌گیرد. چنانچه طرح مسکن ملی در مجاورت شهرک صنعتی اجرا شود، همین اتفاق خواهد افتاد چرا که قاعدتا زمین‌های دولت کاربری مسکونی پیدا می‌کند و شبکه دسترسی و خدمات فضای سبز و فضاهای فرهنگی را روی زمین‌های شخصی تعریف می‌کنند؛ شهرداری باید این تملکات را انجام دهد و شبکه معابر را ایجاد کند اما چون اعتبار و بودجه کافی ندارد نمی‌تواند. همین الان، بخش زیادی از شبکه معابر طرح تفصیلی شهر کرمان که سال‌ها پیش باید اجرا می‌شد، اجرا نشده است. بنابراین، قابل پیش‌بینی است که در اراضی جدید هم، شبکه معابر و فضای سبز و فضاهای فرهنگی ایجاد نمی‌شود؛ خدا داند خدمات آب و برق و گاز تا چه زمانی به این منطقه برسد. این در حالی است که در محدوده مرکز شهر کرمان، شبکه معابر ما شکل گرفته و زیرساخت‌های آب و برق و گاز وجود دارد و شاید تنها در بخش‌هایی نیاز به تقویت داشته باشد. موضوع مهم دیگری هم وجود دارد و آن اینکه براساس سابقه ذهنی‌ام به نظر می‌رسد بخشی از آب شرب شهر کرمان از این محدوده تامین می‌شود. خواهش می‌کنم شما پیگیری کنید تا سازمان محیط زیست این موضوع را بررسی و اعلام‌نظر کند که آیا این واحدهای مسکونی قرار است روی سفروهای آب زیرزمینی یا در مسیر تامین آب شرب شهر احداث شود؟ زمانی که بنده مسئولیت شهرداری را داشتم، می‌خواستیم در جاده قدیم جویباری، آرامستان جدید ایجاد کنیم که ریزش آب نداشت و فقط یک غسالخانه مصرف آب داشت که سنیتیک در آن نصب می‌شد اما محیط زیست ایراد گرفت و اعلام کرد که چون روی سفروهای آب زیرزمینی است اجازه ندارید چنین کاری را انجام دهید. حالا می‌خواهند شهر روی سفروهای آب زیرزمینی

شرايط، هزینه‌های اداره شهر و سایر دستگاه‌های خدمات‌رسان را بالا برده و سایر دستگاه‌های خدمات‌رسان را نیز با مشکل مواجه کرده است. او تصریح کرد که بزرگ‌ترین چالش کرمان در هر دوره مدیریت شهری همین موضوع است و این سوال را مطرح کرد که تا کی شهرها و مردم باید هزینه تصمیمات سوخته را بدهند.

به همین بهانه، با او تماس گرفتم تا از نگرانی‌هایی که در خصوص گسترش بیش‌تر شهر دارد بگویند. گفت‌وگو با او را در ادامه می‌خوانید.

آقای مهندس، به‌تازگی در صفحه شخصی‌تان در اینستاگرام پستی منتشر کرده‌اید و درباره الحاق زمین به شهرهایی از جمله کرمان برای اجرای طرح مسکن ملی هشدار داده‌اید. این اتفاق برای شهری مثل کرمان چه تبعاتی دارد؟ چرا شهر نباید گسترش پیدا کند؟

در ابتدا فکر نمی‌کردم برای شهر کرمان با توجه به وسعتی که همین الان دارد و زمین‌های خالی که در شهر داریم، چنین اتفاقی بیفتد اما ظاهرا قرار است چند هکتار زمین در مجاورت محله شهید همت (صنعتی سابق) به شهر کرمان الحاق شود. این تصمیم از چند جنبه اشکال دارد. ببینید، اساس توسعه شهر باید جمعیت‌پذیری آن باشد یعنی معلوم کنیم در یک افق مشخص چه تعداد جمعیت باید در شهر پذیرش شود و سپس براساس آن جمعیت، بگویم که شهر چه میزان مساحت باید داشته باشد. شهر کرمان حدود ۱۴ هزار هکتار مساحت و حدود ۶۵۰ هزار نفر جمعیت دارد بنابراین، حدود ۵۰ نفر در هر هکتار در این شهر زندگی می‌کنند. همه شهروندان مشاهده می‌کنند که در بیش‌تر کوچه‌ها و خیابان‌ها و محله‌ها زمین‌های خالی کوچک یا بزرگی وجود دارد، دولت هم طی دهه‌های متمادی، با سیاست‌گذاری اشتباه شهرک‌هایی را احداث کرده، روستاهای اطراف کرمان از سراسیاب گرفته تا ظاهرآباد و حسن‌آباد و ... هم پس از نزدیکی خط محدوده کرمان، یکی پس از دیگری به شهر اضافه شدند. در نتیجه شهری با وسعت ۱۴ هزار هکتار داریم که در همه محلات آن شهرداری و شرکت‌های برق و آب و گاز باید خدمات بدهند، ضمن اینکه نیازهایی مثل کتابخانه و اماکن فرهنگی و تفریحی هم وجود دارد که اگر تامین نشود، شاید زندگی برقرار باشد اما کیفیت زیست در آن منطقه کاهش پیدا می‌کند. شهر کرمان با گسترش افقی که پیدا کرده مثل پیکره‌ای شده که یک دست دراز دارد و یک پای آن کوتاه است. این وضعیت هم در طول یک سال و دو سال ایجاد نشده بلکه طی دهه‌ها این روند ادامه داشته است. یکی از دلایل عمده آن هم این بوده که فروش زمین‌ها در حاشیه شهر منافی به دنبال داشته است. این زمین‌ها هکتاری هستند اما آن را متری می‌فروشد و فروش آن منافع زیادی برای دولت داشته بنابراین، این کار را انجام داده‌اند و در نتیجه آن، شهرک‌هایی مثل الغدیر، شهید مطهری و شهید ایرانمنش ایجاد شده است. در ضمن، وقتی این اتفاق می‌افتد درصدی از این اراضی که وارد شهر می‌شوند به شهرداری تعلق می‌گیرد. شهرداران هم در دوره‌های گوناگون از این موضوع استقبال می‌کردند چرا که مثلا اگر ۵۰ هکتار زمین وارد شهر می‌شد ۱۰ هکتار به شهرداری تعلق می‌گرفت و به یک منبع درآمد تبدیل می‌شد. همین نگاه باعث می‌شد که متاسفانه شهرداران مقاومت نکنند و یا اصلا نتوانند مقاومت کنند، چرا که وقتی دولت سیاست‌گذاری می‌کند شهرداری ناگزیر است آن را انجام بدهد. نتیجه این اقدامات غیرکارشناسی، گسترش بی‌رویه شهر بوده و چالش‌های گوناگونی که ایجاد شده است. به‌عنوان مثال، شهرک الغدیر بیش از ۲۰ سال است شکل گرفته اما ببینید چقدر معبر خاکی دارد؟ چقدر فضای سبز در آن وجود دارد؟ در دوره مسئولیت در شهرداری کرمان چقدر تلاش کردیم در این شهرک کار کنیم،

اسما پورزنگی آبادی

سال‌هاست که کارشناسان و حتی برخی شهرداران کرمان نسبت به وسعت بیش از حد این شهر و گسترش بی‌رویه آن هشدار داده و می‌دهند و حتی آن را یکی از موانع بزرگ بر سر راه ارتقای کیفیت خدمات‌رسانی به شهروندان می‌دانند.

این چالش از چشم متخصصان غیر کرمانی هم پنهان نمانده است. همین چند هفته پیش در گفت‌وگویی که با داریوش بوروبور، معمار و شهرساز و پیشگام شهرسازی مدرن در ایران داشتم یکی از مواردی که او مورد تاکید قرار داد «مهار پراکندگی شهر کرمان» بود. او که مدتی پیش به کرمان سفر کرده، گفت: «در جریان سفر اخیرم و با مشاهدات کلی که داشتم می‌گویم قسمت‌های جدید کرمان مشکلی دارد و آن این‌که متاسفانه خیلی پراکنده به وجود آمده است. پراکندگی اصلا وضعیت خوبی نیست. در حال حاضر باید برای کرمان طرح جامع منطقه‌ای تهیه شود که برای این پراکندگی، جوابگویی داشته باشد و راه‌حل‌هایی را پیشنهاد دهد که هم از پراکندگی بیش‌تر شهر جلوگیری و هم استفاده بهینه‌ای از این شهر بشود».

با این وجود اما، برای تامین زمین مسکن ملی در شهر کرمان قرار است مجدد زمین‌هایی به شهر اضافه شود و این یعنی شهری وسیع‌تر با چالش‌هایی بزرگ‌تر!

۹ تیرماه امسال بود که منصور ایرانمنش - رئیس کمیسیون عمران شورای شهر در حالی که از روند کند طرح ملی مسکن انتقاد می‌کرد، 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 (شهید همت) هستند، در حالی که بردن تاسیسات و ارائه خدمات شهری به این منطقه بسیار هزینه‌بر است».

با وجود این هشدار، ۱۹ تیرماه رضا حافظی - سرپرست اداره‌کل راه و شهرسازی استان کرمان با اشاره به این‌که در راستای اجرای طرح نهیضت ملی مسکن ۱۶۰۱ هکتار الحاق اراضی به محدوده شهرهای شمال استان داشته‌ایم، اعلام کرد: «در شهر کرمان ۲۲ هزار نفر واجد شرایط در این طرح داریم و ۱۰۸ هکتار زمین در مجاورت محله شهید همت و ۵۴ هکتار در جاده آرامستان جدید، جنب هنرستان رضوان، در نظر گرفته شده که ظرفیت ۱۵ هزار نفر را دارند».

کمتر از دو هفته از این خبر نگذشته بود که استاندار کرمان ۱۰ مردادماه در برنامه تلویزیونی میز اقتصاد از الحاق گسترده زمین‌هایی به محدوده شهرهای استان برای اجرای طرح نهیضت ملی مسکن خبر داد. محمدمهدی فداکار در این‌باره گفت: «در استان تاکنون ۲۱۵۷ هکتار زمین برای نهیضت ملی مسکن تامین شده و از زمین‌های تامین شده ۱۸۲۰ هکتار از محل الحاق به محدوده شهرها بوده است».

به نقل از خبرگزاری صداوسیما، وی افزود: «حدود هزار هکتار دیگر زمین در مرحله الحاق قرار دارد که ۲۷۵ هکتار آن در شورای برنامه‌ریزی استان بررسی می‌شود».

اگرچه نسبت به اخبار پیشین مربوط به الحاق اراضی به شهر کرمان، کارشناسان شهری و دانشگاهیان سکوت اختیار کرده و واکنش رسانه‌ای و علنی نسبت به آن نشان ندادند، اما پس از انتشار سخنان استاندار کرمان، سیدمهران عالم‌زاده شهردار سابق کرمان نسبت به تبعات این اقدام هشدار داد.

وی که در دو سال گذشته تقریبا هیچ اظهارنظر رسمی و عمومی نسبت به اتفاقات شهر نداشته، این‌بار سکوت خود را شکست و در صفحه اینستاگرام خود با انتقاد از این تصمیم نوشت که در هر هکتار از شهر ۱۳ هزار هکتاری کرمان تنها ۵۰ نفر زندگی می‌کنند و این