

شهرهای جدید در برزخ

✦ دانن جلالی
✦ آرش سرایی



– با بحث سیاست شهرهای جدید همگی آشنا هستیم که از اواخر دهه‌ی ۶۰ سیاست‌های سه‌گانه‌ای در پیش گرفته شد، زیرا بخاطر افزایش جمعیت در کشور به آماده‌سازی زمین در اطراف شهرها و نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده نیاز داشتیم. در این سیاست‌های سه‌گانه ایجاد شهرهای جدید به ویژه در پیرامون کلانشهرها و شهرهای بزرگ کشور مدنظر قرار گرفت، که ۱۸ شهر جدید در اطراف این شهرها پیشنهاد شد. در سالهای پایانی دهه‌ی ۶۰ و اوایل دهه‌ی ۷۰ ساخت این شهرها شروع شد. این کار در نوع خود با توجه به تجربیاتی که شهرهای دیگر داشتند در سطح بین‌المللی نیز کار بزرگی بود. امروزه برخی از این شهرها به مرز ۱۰ هزار نفر رسیده‌اند و تازه آغاز کار آنهاست و در این بین مشکلی که پیش آمده این است که در واقع کدخدا دو تا شده است. طبق قانون (قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری) اگر از مرز ده هزار نفر بگذرد، شهرداری باید در آن نقطه جمعیتی ایجاد شود که قانون ایجاد شهرداری، مصوب سال ۱۳۸۰ نیز بر این مسئله تأکید کرده است. این کار یک رشته چالش‌ها و مشکلاتی را به وجود آورده و با افزایش جمعیت در آینده نیز به وجود خواهد آورد که مسأله‌ای بسیار مهم است. این دو نهاد حوزه‌ی قدرت را به نوعی با هم تقسیم می‌کنند. و باید طبق قانون یک رشته اختیارات

را به تدریج و با تکمیل شهرها یکی به دیگری تحویل دهد. از سوی دیگر این شهرها تفاوت عمده‌ای هم با شهرهای موجود دارند زیرا اینها به دنبال یک سیاست شکل گرفته‌اند و یک شهر عادی نیستند و واگذاری این شهرها از شرکت عمران به شهرداری‌ها باید با این قضیه همراه باشد که شهرداری‌ها هم در مورد آن سیاست توجیه باشند که اینها شهرهای عادی نیستند که تحویل‌شان می‌شود.

براین اساس ما پرسشها را بر سه پایه تقسیم‌بندی کرده‌ایم: ۱- مشکلات که عمدتاً به مشکلات شهرداری در شهرهای جدید، برمی‌گردد، ۲- چالش‌ها که بین شهرداری و شرکت‌های عمرانی پدید آمده است و ۳- راه‌حل‌ها است، که چه راه‌حلی می‌توان برای چالش‌ها و مشکلات یافت.

بیش از ۵۰ هزار هکتار از زمین‌های کشور را به شهرهای جدید اختصاص داده‌ایم. ولی جمعیتی که این شهرها دارند با هزینه‌ها و زمین‌های که اختصاص داده شده است هیچ تناسبی ندارد. شهرهای جدید به مقدار جمعیتی که مشاور بررسی و پیش‌بینی کرده نرسیده‌اند.

تجزیه پرسش اول اینست که وضعیت شهرهای جدید پیش از ایجاد شهرداری چگونه بوده و پس از آن چه تغییری کرده؟ آیا این تغییرات معنادار بوده است؟ چه زمینه‌های مشترکی در میان این تغییرات، تغییرات کالبدی، اجتماعی و اقتصادی، وجود دارد؟
هاشم پور: نزدیک به ۲۰ تا ۳۰ سال است که کار شهرهای جدید آغاز شده است. برخی از شهرها بیش از ۱۷ سال قدمت دارند ولی کاملاً از اهدافشان دور هستند. برای شهرهای جدید برنامه‌ریزی کرده‌ایم. بیش از ۵۰ هزار هکتار از زمین‌های کشور را به شهرهای جدید اختصاص داده‌ایم. ولی جمعیتی که این شهرها دارند با هزینه‌ها و زمین‌های که اختصاص داده شده است هیچ تناسبی ندارد.

شهرهای جدید به مقدار جمعیتی که مشاور بررسی و پیش‌بینی کرده نرسیده‌اند. نمونه بارز شهر جدید هشتگرد است. چیزی در حدود ۱۰ درصد از جمعیتی که ما پیش‌بینی کرده‌ایم جمعیت دارد. این عدم مدیریت صحیح در اداره‌ی شهرهای جدید را نشان می‌دهد. این مدیر؛ شرکت عمران است. در حال حاضر هم این مدیریت وجود دارد. از سال ۱۳۸۳ پس از تأسیس شهرداری یک وضعیت دو مدیریتی به وجود آمده است. یکی می‌گوید من متولی شهر هستم و هر کاری دلم بخواهد انجام می‌دهم و دومی جایی است که مردم برای گرفتن امکانات به آن پناه می‌برند. یعنی الان مردم هر مشکلی در سطح شهر دارند به شهرداری پناه می‌برند نه به شرکت عمران.

ما باید ببینیم اصلاً برای چه شهرداری را به شهر جدید آورده‌ایم اگر شرکت عمران می‌خواهد در این حد مدیریت کند پس وجود شهرداری بی‌فایده است و شهرداری اصلاً باید برچیده شود. وظیفه‌ی شرکت عمران این بوده که شهر را با زیرساخت‌هایش بسازد و تحویل ارگان مربوطه و شهرداری بدهد و بعد نظارت عالی بکند. ولی شرکت عمران به جای اینکه نظارت کند، مدیریت می‌کند مدیریتی که واقعاً تأثیرگذار است (مثلاً تغییر کاربری می‌دهند یعنی بعد از تهیه‌ی طرح جامع و تفصیلی تغییر کاربری می‌دهد. در بیشتر شهرها تغییر کاربری توسط شهرداری صورت می‌گیرد ولی در این شهرها خود شرکت عمران این کار را می‌کند. زمین‌های ذخیره شهری را تبدیل به مسکونی و تجاری می‌کند اینها سرمایه‌های بودند که برای اداره شهر می‌توانست در دست شهرداری باشد. ولی متأسفانه شهرداری بدون هیچ امکاناتی ناگزیر به مدیریت است. شهرداری زمانی شهر را تحویل گرفته که تمام زمین‌ها فروخته شده و تمام جوازها صادر شده. و از شهرداری می‌خواهند که پارک، راه، آسفالت و... را بسازد. در صورتی که شهرداری هیچ درآمد و سرمایه‌ای ندارد. پس سرمایه‌ی اولیه را شهرداری باید از کجا داشته باشد، با کدام درآمد باید شهر را اداره کند. در شهری که طرح تفصیلی دارد و شهر همه چیزش طراحی شده است و تغییر کاربری در آن شهر قدغن است پس شهرداری از کجا درآمد کسب کند؟

امروزه شهرداری‌ها خیلی بهتر توانسته‌اند با مردم برهمکنش داشته باشند تا شرکت عمران. در آن زمان که در شرکت عمران بودم، شرکت بیشتر زمین می‌فروخت ولی بعد از تأسیس شهرداری در هشتگرد انصافاً شهرداری به مردم خدمات می‌دهد؛ خدماتی که مردم واقعاً لازم دارند. امروزه مردم در این شهر با اتکا به شهرداری و شورای شهر زندگی می‌کنند.

یاوری: قبول دارم شهرداری‌ها لوازم مورد نیاز را از زمانی که تأسیس می‌شوند در شهرهای جدید نداشته‌اند و امکانات آنها همانی بوده است که دولت یا شرکت‌های عمرانی در اختیار شهرداری‌ها قرار داده است.

آنچه که مسلم است در تبصره‌ی قانونی آمده است شرکت‌های عمرانی شهرهای جدید همانند گذشته اراضی مربوط به خودش را آماده‌سازی کند و بفروشد و بخش‌های که آماده می‌شود را در اختیار شهرداری قرار دهد.

تجزیه و تحلیل در ارتباط با جوازهایی که صادر شده چه توضیحی وجود دارد؟

یاوری: قبل از اینکه شهرداری تأسیس شود، شرکت عمران شهری بخشی را در شهرسازی دارد که مربوط به صدور پروانه‌ی ساختمانی است. در زمانی که ما صورتجلسه می‌کنیم و یک بخشی از شهر را تحویل شهرداری می‌دهیم آن بخش صدور پروانه به صورت اتوماتیک حتی با پرسنل‌اش تحویل شهرداری می‌شود. (طبق صورتجلسه پارک‌ها، آتش‌نشانی و... تحویل داده می‌شود) در این صورت افرادی که در بخش صدور پروانه کار می‌کنند و مربوط به طرح‌های جامع و تفصیلی هم هستند، در اختیار

■ ■ ■
وظیفه‌ی شرکت عمران این بوده
که شهر را با زیرساخت‌هایش بسازد و
تحویل ارگان مربوطه و شهرداری بدهد و بعد
نظارت عالی‌په بکند.

شهرداری قرار می‌گیرند. بنابراین آن بخش برای اینکه دچار وقفه نشده و پروانه‌ها در آن صادر بشود؛ همان واحد در اختیار شهرداری قرار می‌گیرد. ببینید اینکه شهرداری‌ها به شهرهای جدید می‌آیند و هیچگونه ابزار اعتباری ندارند و

باید وظایف خود را به مرحله‌ی اجرا بگذارند من هم بحث دارم، اما من قبول ندارم و ثابت می‌کنم شرکت‌های عمرانی جدید تحت هیچ شرایطی تغییر کاربری را نمی‌پذیرند و به دنبال آن هم نمی‌روند. چرا که تهیه طرح‌های جامع در اختیار خودشان است. و هر کاری که می‌خواسته انجام دهد براساس آن سیاست‌ها و راهبردها انجام داده‌اند. برای اینکه طرح‌های شهرهای جدید تهیه بشود ما در بدو شروع آن سه مشاور را انتخاب می‌کنیم که در زمینه‌های مختلف توسعه‌ی شهری بتوانند مطالعاتی را انجام دهند. ۱- بخش ترافیک، ۲- بخش تاسیسات شهری و ۳- بخش توسعه‌ی کالبدی. مدیریت هماهنگ کننده بخش شهرسازی بوده و مشاوران دیگر خود را با مشاور مادر هماهنگ می‌کردند و طرح‌های خود را به گونه‌ای تهیه می‌کردند که بتواند در طرح جامع ملحوظ شود. در نتیجه شرکت عمران قبل از اینکه، این سه مشاور را انتخاب کند طرح‌های راهبردی داشته است. یعنی اینکه بالاخره این طرح باید می‌گفت این شهر آیا ضرورت ایجاد را دارد یا خیر. و اگر لازم است تحت چه شرایطی و چه وظایفی در زنجیره‌ی ایجاد شهرهای جدید بر عهده دارد و چه وظایفی را می‌تواند از مسئولیت‌های شهر مادر کم کند؟ یعنی در واقع بخش آمایشی این موضوع در شهرهای جدید هم مطرح است. اصلاً ما شهرهای جدید را نقطه‌ای و یا مکانی، نمی‌بینیم بلکه عملکرد شهر جدید را در زنجیره‌ی شهرهای موجود کشور می‌بینیم تا این شهر جدید بتواند حداقل، وظیفه‌ی مهاجرپذیری مثلاً شهرهایی چون تهران و کرج را بر عهده گیرد. یعنی اگر کسی از غرب تهران بخواهد به تهران یا کرج مهاجرت کند، به عنوان نمونه هشتگرد تا چه اندازه می‌تواند او را جذب خود کند. اگر از جنوب و یا بخش مرکزی کشور کسی می‌خواهد به تهران بیاید، شهر پرند تا چه اندازه می‌تواند ممانعت به عمل آورد که او به تهران نیاید. در بخش شرقی تهران هم همینطور، اما شهرداری‌ها بر اساس یک روال بد و نادرست تراکم فروشی که در تهران به وجود آمد و در سطح کشور گسترش پیدا کرد، به تغییر کاربری روی آوردند. با ایجاد شهرداری و حضور خود شهردار در کمیسیون ماده‌ی ۵ که سمت قانونی به خود گرفت، این



حسین حاتمی نژاد
دکتر در جغرافیا عضو هیأت
علمی دانشگاه تهران
مشاور اجتماعی شهر جدید
پینالود



ر حېم هاشم پور
عمو هیات علمی دانشگاه
بین‌المللی امام خمینی (ره) و
عضو شورای شهر هشتگرد

تغییر کاربری‌ها از زمان ایجاد شهرداری در شهرهای جدید به وجود آمد. ضمن این‌که قانوناً بعد از تاسیس شهرداری مدیرعامل شهر جدید هیچ‌گونه نقشی در کمیسیون ماده ۵ نداشت. البته ما الان به دنبال این هستیم که قانون را اصلاح کنیم و کسانی که عضو کمیسیون ماده ۵ هستند مدیر عامل شهر جدید را نیز به عنوان یکی از اعضای آن قرار دهیم. تضاد مدیریتی که در شهرهای جدید مطرح می‌شود در تمام شهرها وجود دارد. مثالی عرض می‌کنم. سازمان مسکن و شهرسازی استان‌ها به عنوان ناظر عالی و دبیر کمیسیون ماده ۵ در استان‌ها مستقراند و طرح‌های جامع و تفصیلی در آنجا تهیه می‌شود، طرح‌های جامع به شورایی می‌آید و طرح‌های تفصیلی در کمیسیون ماده ۵ تصویب می‌شود. سازمان‌های مسکن و شهرسازی بر نحوی اجرای شهرداری نظارت می‌کنند. بنده معتقدم که امروز سازمان مسکن و شهرسازی بر شهرهای جدید هیچ احاطه‌ای ندارد. البته این تضاد در اصلاح قانون آورده شده و در دستور کار هست. و ما پیشنهاد کردیم که شرکت عمران شهرهای جدید به جای سازمان مسکن و شهرسازی، آن نظارت عالی و مدیریت را انجام دهد و ناظر بر نحوی اجرای کار در شهرداری‌ها این شهرها باشد. امروزه شرکت عمران شهرهای جدید به لحاظ رسالت قانونی خود و به دلیل اینکه حاکمیت دولت بر شهرهای جدید وجود داشته باشد این نظارت را انجام می‌دهد ولی بنده عرض می‌کنم که این نظارت، نظارتی نیست که به او تفویض شده باشد. مگر آن که قانون در این زمینه صراحت داشته باشد. ساده‌ترین و نازلترین راهی که برای شهرداری وجود دارد تراکم فروشی و تغییر کاربری توسط کمیسیون ماده ۵ در شهرهای جدید است و شرکت عمران شهرهای جدید هم هیچ کنترل و نظارتی بر این کار ندارد و اگر هم در کمیسیون حضور دارد بدون حق رأی به عنوان یک ناظر است، کما اینکه در بخش عمده‌ای از شهرهای جدید که کمیسیون ماده ۵ آنها تشکیل می‌شود ما نظارت می‌کنیم و حرف‌های خود را می‌زنیم اما به نتیجه‌ای نمی‌رسیم، به دلیل اینکه حق رأی نداریم. بنابراین هر آنچه که طرح جامع در شورای عالی شهرسازی تصویب می‌شود، متعاقب

آن طرح‌های تفصیلی در کمیسیون ماده ۵ به تصویب می‌رسد. امروز اگر ما برداشتی از وضع موجود انجام دهیم می‌بینیم که تغییرات اساسی نسبت به طرح جامع و تفصیلی در آنها ایجاد شده است. عمده‌ی این تغییرات را اگر بخواهیم مقایسه کنیم مربوط به شهرهایی است که شهرداری در آنها ایجاد شده است.

ما شهرهای جدید را نقطه‌ای و پیامکانی، نمی‌بینیم بلکه عملکرد شهر جدید را در زنجیره‌ی شهرهای موجود کشور می‌بینیم تا این شهر جدید بتواند حداقل، وظیفه‌ی مهاجرپذیری مثلاً شهرهایی چون تهران و کرج را بر عهده گیرد.

دکتر هاشم پور به بعد خدمات‌دهی اشاره کردند و گفتند که پس از ایجاد شهرداری در شهرهای جدید خدمات دهی در این شهرها بهبود یافته است و شما هم می‌فرمایید که بعد از ایجاد شهرداری به دلیل ساختار نظام مدیریت درآمد و هزینه‌ی شهرداری‌ها یک رشته تغییر کاربری‌ها و فروش تراکم انجام شده است؟

یاوری: ببینید طبق ماده ۵ قانون سازمان‌های ذی‌مدخل در مورد خدمات رسانی در شهرهای جدید موظف هستند اعتبارات سالانه و برنامه‌ای خودشان را به گونه‌ای تنظیم کنند که بتوانند در شهرهای جدید خدمات لازم را ارائه دهند. مانند تأمین آب، برق، مدرسه، بهداشت و درمان، ورزش. ما به عنوان شرکت عمران شهرهای جدید این وظیفه‌ی خود را انجام داده‌ایم یعنی به سازمان‌های خدمات‌رسان اعلام کرده‌ایم که ما زمین را به صورت مجانی به شما می‌دهیم و شما نیز اعتبارات خود را تنظیم کنید، هر آنچه که امروز تحت عنوان خدمات عمومی در شهرهای جدید وجود دارد خدماتی است که شرکت عمران شهرهای جدید ایجاد کرده است و بخشی را در اختیار سازمان‌های خدمات‌رسان گذاشته است. اما این کافی نیست. یعنی الان این سازمان‌ها موظف‌اند این کار را انجام دهند.

شرط‌ها بعد از تأسیس شهرداری‌ها وضعیت شهرهای جدید چه تغییری کرده است؟ و چه فرصت‌ها و نکات مثبت و منفی را در بر گرفته است؟

حاتمی‌نژاد: با تجربه اندکی که من به عنوان مشاور اجتماعی در شهر جدید بینالود داشتم، آن شهر شرایط خاصی داشت همچنانکه هر شهر جدیدی با توجه به ویژگی مکانی که دارد مشکلات مربوط به خودش را هم دارد و برای همه نمی‌توان یک نسخه‌ی از پیش‌اندیشیده را پیچید. مثلاً شهر جدید بینالود از دو هسته‌ی روستایی تشکیل می‌شد به علاوه‌ی اراضی مابین آنها. اینها دارای فضاهای کالبدی ساخته شده بودند و روابط اجتماعی داشتند که ریشه‌ای تاریخی داشت. با هویت مکانی و در کل شرایطی که با برنامه‌ریزی شهرهای جدید تطابقی نداشت. به همین دلیل در آن مقطع پیش‌بینی کردم که این دو کانون، سکونتگاه‌های غیر رسمی آینده‌ی بینالود خواهند شد. با وجودی که شهرهای جدید بر مبنای اصول مهندسی از پیش تنیده ساخته می‌شود، اما مدیر عامل شرکت عمران این شهر که نقش شهردار را نیز در آن زمان به عهده داشت با دو کانون از پیش تشکیل شده‌ی مواجه بود که مدام به او مراجعه می‌شد. مثلاً کسی که عمری در آنجا کار کرده بود می‌خواست مغازه‌ای باز کند باید می‌آمد از مدیر عامل شرکت اجازه می‌گرفت. از او خواسته می‌شد که در مقابل، پولی برای کمک به شرکت پردازد. به او می‌گفتند ما زباله‌های شما را جمع‌آوری می‌کنیم و خدمات می‌دهیم و این به تضادهایی بین مردم و این شرکت دامن می‌زد. شهرهای جدید برای سرریز جمعیت کلانشهرها (مادرشهرها) طراحی و در یک زمین صفر آنها را بنا کرده‌اند که از اول یک تضاد و پارادوکس را با خود به همراه دارد. بسیاری از نقاط شهری به مرور زمان، متناسب با توانش‌های طبیعی منطقه مانند وجود آب و پسرکرانه‌ی زراعی تقریباً مناسب در اطراف آن کانون سکونتگاهی، شکل گرفته‌اند. با یک سازمان اجتماعی مبتنی بر تقسیم کار که در آن هر کسی جایگاه خود را می‌داند و پایگان اجتماعی هم نظم و نسق خود را داشت که در گذر زمان اینها را بدست آورده

بود از طریق مشارکت یا مدیریت جمعی نسبت به عمران و آمایش نسبی منطقه‌ی خود عمل می‌کردند. خب اکنون شرکت عمران در یک فضای انتزاعی و صفر، فضایی ساخته شده را بر مبنای اصول مهندسی شکل می‌دهد. روشن است که منابع تأمین مادی‌اش دچار مشکل خواهد شد. از سال ۱۳۲۷ که سازمان برنامه شروع به کار کرد. تمام برنامه‌های عمرانی پنجگانه‌ی پیش از انقلاب و اینهایی که بعد از انقلاب بود. همه در راستای تقویت شهرها بود. همه در صدد بودند که شهرها را بزرگ کنند به عنوان یک ویتربنی از نظام قبلی و نظام فعلی. بنابراین حالا ما باید هزینه‌اش را پرداخت بکنیم، برای پرداخت هزینه هم باید منابع درآمدی داشته باشیم. آنهم برای تقویت شهرداری نوپایی که هنوز به منابع مالی پایداری دست پیدا نکرده است. بنابراین اول باید پول از بالا به اینها تزریق شود چون کسی خلاف نکرده طبق مقررات ساخته‌اند هنوز بافت فرسوده‌ای نیست که بخواهد عقب‌نشینی بکند و بیاید و حقی به شهرداری بدهد. بدین ترتیب پیشنهاد من این است که برای تأمین منابع شهری حتماً ما باید از بالا یا فضاهای دیگر پول را تزریق کنیم.

در شهر بینالود پیشنهاد کردم صندوق عمران منطقه را ایجاد کنیم؛ یعنی کانون‌های صنعتی که اطراف آنجا بود (ایران خودرو...) همه‌ی اینها باید از فروششان یک درصدی را برای حل مشکلات این دو کانون قدیمی که ناخواسته در این شهر جدید قرار گرفته بودند به صندوق بریزند. بنابراین

ببینید طبق ماده‌ی ۵ قانون سازمان‌های
ذی‌مدخل در مورد خدمات‌رسانی در شهرهای
جدید موظف هستند اعتبارات سالانه و برنامه‌ای
خودشان را به گونه‌ای تنظیم کنند که بتوانند در
شهرهای جدید خدمات لازم را ارائه دهند.

باید صندوقی برای حمایت نیروهای محلی ایجاد می‌شد و بعد که شهرداری به وجود می‌آمد برای تقویت بنیه‌ی اقتصادی آن شهرداری به کار می‌افتاد. بنابراین یکی از منابع، ایجاد این صندوق‌هاست. شهرداری‌های شهرهای

جدید بایستی حوزه‌ی نفوذ خود را هم تعریف کنند. این در حقیقت یک نوع خاکریزی است برای اینکه آسیب به مادرشهرها نرسد. و در اینجا دولت هم باید خود اعتباراتی را تخصیص دهد و در حوزی نفوذ او هر گونه فعالیت صنعتی یا گردشگری که هست باید بخشی از درآمد خود را به شهرداری بدهد.

هاشم پور: شرکت عمران وظیفه‌اش ایجاد زیرساخت‌ها بوده است. برای مثال در همین شهر جدید هشتگرد بعد از آمدن شهرداری و شورای شهر تلاش شد و گاز را به شهر آوردند. شرکت عمران ساخت فاضلاب را شروع کرد و نصفه کار آن را رها کرد و الان هم معلوم نیست آب این فاضلاب به کجا ریخته می‌شود. ۱۷ سال این فاضلاب‌ها در جنوب شهر رها شده به درون زمین می‌رود و تازه کلنگ آن را زده‌اند تا شبکه‌ی فاضلاب را ایجاد کنند. قرار بود در شهرهای جدید بر مبنای قانون تونل مشترک پیشرفته‌ترین تأسیسات زیرساختی را بیاوریم. امروز آسفالت می‌کنیم دو روز بعد کنده می‌شود و چیز دیگری از زیر آن عبور داده می‌شود. درست مانند شهرهای قدیمی آسفالت شهر لکه لکه شده است. شهر جدید ساخته شده اما گورستانی ندارد. در مورد تغییر کاربری می‌توان طرح جامع هشتگرد را با طرح قبلی مقایسه کرد. تمام واحدهای مسکونی ویلایی به واحدهای مسکونی آپارتمانی و تحت تجمیع تبدیل شده‌اند. ذخیره‌های شهری چند ده هکتاری شهر جدید هشتگرد در این میان از بین رفته است. مشاوره‌ی که این تغییرات را اعمال کرده اساساً حرف شهرداری را تحویل نمی‌گیرد و مستقیماً با شرکت عمران در ارتباط است. یک رشته از خانه-باغها به آپارتمانی تبدیل شدند و یک رشته از آپارتمانی‌ها به واحدهای اداری تبدیل گشتند. یک رشته از واحدهای مسکونی به تجاری تبدیل شدند. در حالی که تغییراتی که شهرداری می‌خواهد اعمال کند بسیار محدود است، به عنوان مثال، می‌خواهد دو واحد تجاری به شخصی بدهد نزدیک به ششماه وقت می‌گیرد. این مسأله باید نخست به تأیید شورا برسد اگر شورا تأیید کرد باید به تأیید فرمانداری برسد و اگر فرمانداری تأیید کرد به استانداری می‌رود و در صورتی که استانداری نیز تأیید کرد به کمیسیون ماده‌ی ۵ می‌رود. بنابراین به این راحتی هم نیست،

اما شرکت عمران به راحتی با عوض کردن یک رنگ تغییر کاربری را اعمال می‌کند.

یاوری: دکتر هاشم‌پور و شورای شهر در تمام جلسات بررسی طرح تجدیدنظر هشتگرد در استانداری حضور داشتند. طرحی که به استان می‌رود ابتدا وارد کار گروه شهرسازی و معماری استان می‌شود در آن کارگروه شهردار هست، نمایندگان شورای شهر هستند، تمام نماینده‌های سازمان‌های مختلف مانند جهاد کشاورزی، وزارت کشور، محیط زیست و حتی وزارت کار هم در آنجا نماینده دارد. بعد از آن به شورای برنامه‌ریزی توسعه‌ی استان می‌رود، در این شورا سیاست‌ها، راهبردها اعمال شده و تازه بعد از آن وارد شورای عالی می‌شود و در آنجا نیز تازه به کمیته فنی شورای عالی می‌رود. شرکت عمران شهرهای جدید در این وادی در کجا عضویت دارد که بگویم من این تغییر کاربری را می‌دهم. دیگر آن که طرح جامع شهر جدید هشتگرد با ۵۰۰ هزار نفر جمعیت نهایی و ۱۳۰ هزار نفر جمعیت اولیه به تصویب شورای عالی رسید. امروز در حوزه‌های مختلفی برنامه‌ریزی مجموعه شهری تهران، هشتگرد در حوزه‌ی هشتگرد - ساوجبلاغ قرار گرفته است که در آن برنامه‌ریزان ۵۰۰ هزار نفر جمعیت مصوب شورای عالی را دیده‌اند. و مجموعاً در این حوزه باید برای جمعیتی در حدود ۸۰۰ هزار نفر برنامه‌ریزی بر اساس مصوبات مجموعه‌ی شهری

ساده‌ترین و نازلترین راهی که برای شهرداری وجود دارد تراکم فروشی و تغییر کاربری توسط کمیسیون ماده‌ی ۵ در شهرهای جدید است

تهران انجام می‌شد. در آن زمان شورای عالی به این نتیجه رسید که جمعیت تهران تا سال ۱۳۸۵ به ۱۸ میلیون نفر می‌رسد وزارت نیرو اعلام کرد که ما آب نداریم، روی ۱۴ میلیون نفر بنیدید. ۱۴ میلیون را که بستند آمارگیری سال ۱۳۸۵ نشان داد که همان ۱۸ میلیون نفر درست است. در نتیجه مرکز تحقیقات و معماری مأمور شد که مجدداً در جمعیت این حوزه‌ها تجدید نظر کند بدین ترتیب هشتگرد را به ۶۰۰ هزار نفر، پرنده را به

۷۰۰ هزار نفر، پردیس را به ۴۰۰ هزار نفر رساند تا بتواند آن ۱۸ میلیون را پوشش دهد. در واقع این موضوع نیز به تصویب شورایی عالی رسید. برای همین هم یکی از عمده وظایفی که دولت بر عهده‌ی شهر جدید هشتگرد گذاشت مسکن مهر بود که باید در اراضی فاز ۷ ساخته شوند.

من در این مورد هم توضیح می‌دهم که مسکن مهر یکی از سیاست‌های عمده‌ی دولت است. این وظیفه را در مراکز استان‌ها بر عهده‌ی شهرهای جدید گذاشته‌اند. در نتیجه در شهر تهران بخشی عمده‌ی از مسکن مهر در هشتگرد، و بخش‌های دیگری در پردیس و پرند اجرا می‌شود در این بین چون شهر جدید اندیشه پر شده است در آنجا هیچ مسکن مهری را در نظر نگرفته‌اند.

می‌خواستم بگویم اگر طرحی مطالعاتش بخواند تا به انتها برسد و مراحل بررسی و تصویب را طی کند از اختیار ما خارج است. اما با همه‌ی پیش‌بینی‌ها، و فشار و دقت‌هایی که می‌شود تا مطالعات به نحو احسن انجام شود در اجرا به شهرداری سپرده می‌شود. چه کسی باید در اینجا بر شهرداری نظارت کند، سکوت! ما به عنوان بانی شهر جدید اعتقاد داریم که شرکت عمران شهرهای جدید می‌تواند ناظر عالی بر اجرای طرح‌های توسعه‌ی شهری توسط شهرداری باشد.

هاشم پور: بسیاری از این گفته‌ها پذیرفته نیست، شرکت عمران در بازنگری طرح تمام تغییر کاربری‌ها را انجام داده و نیازی هم نبوده به کمیسیون ماده‌ی ۵ برود. چون ما طرح تفصیلی نداریم به همین خاطر هم تمام تغییر کاربری‌ها در شرکت عمران انجام می‌شود.

یاوری: شما طرح تفصیلی ندارید؟

هاشم پور: خیر طرح تفصیلی مصوب نداریم. برای همین الان کمیسیون ماده‌ی ۵ می‌گوید که طرح شما مصوب نیست. خودشان انجام می‌دهند و تنها شورایی عالی شهرسازی تصویب کرده و هیچ کار دیگری انجام نشده. بر اساس طرح جامع قبلی آمدند یک طرح بازنگری تهیه کردند در آن بازنگری دارند طرح تفصیلی ارایه می‌دهند یعنی الان در هیچ کجا ثبت نشده است. در این طرح بازنگری دارند تغییر کاربری می‌دهند.

شورایا شهرداری پس بر چه اساسی پروانه و مجوز ساخت می‌دهد؟

هاشم پور: مجوز ساخت براساس همان تغییر کاربری که شرکت عمران در طرح جامع داده است و ما بر اساس طرح جامعی که داده شده کار می‌کنیم. شرکت عمران الان هر کاری که بخواهد انجام می‌دهد، بعد که تمام شد می‌دهد تا مصوب بشود.

شورایا آیا این کار منفعتی برای شرکت عمران دارد؟

هاشم پور: بله. اهدافش را پیاده می‌کند. شهرداری اگر بخواهد تغییر کاربردی بدهد در مقیاس محدود این کار را انجام می‌دهد نه تغییر در حد ۴۰ هکتار.

یاوری: ایشان معتقدند که شرکت عمران شهرهای جدید سرانه جمعیت اراضی فاز ۳ و ۴ را سرانه جمعیتشان را بالا برده است. همین را که شرکت عمران بالا برده است پروانه‌اش را شهرداری می‌دهد. طرح تفصیلی شهر جدید هشتگرد تهیه شده و با یک بخشی به عنوان مغایرت به شورایی رفت ولی شورایی طرح جامع تجدید نظرش را تصویب و ابلاغ کرده است. شرکت عمران شهرهای جدید چه منافعی دارد که در کار مدیریت شهرداری بخواهد دخالت کند. من اعتقاد دارم که اعضای شورای شهر باید در رابطه با طرح‌های توسعه‌ی شهری شهرشان اظهار نظر بکنند. تا پارسال فاز ۳ و ۴ این اراضی به عنوان رزرو بود تا فاز ۱ و ۲ پُر شود و بعد برای دو فاز دیگر طرح‌ها را اجرا کنند. در شهر جدید هشتگرد موضوع ساخت‌وسازهای که در فاز ۳ و ۴ بخشی از فاز ۴ مورد بررسی است و طرح تجدیدنظر اجرا شده است.

شورایا حال برای اینکه بحث مختص هشتگرد نشود. در اندیشه و پردیس شهرداری ایجاد شده است. به غیر از این دو چه جاهای در شهر تهران شهرداری ایجاد شده است؟

مجنوب: اندیشه، پردیس و هشتگرد

شورایا اندیشه و پردیس به عنوان دو شهری که در شهر تهران شهرداری دارند، وضعیت طرح‌های تفصیلی مصوب آنها چگونه است؟ آیا شهرداری مجری این طرح‌هاست؟



علی یآوری

معاون مدیر کل شهرسازی
و معماری شرکت عمران
شهرهای جدید



محسن مخدوم
کارشناس ارشد شرکت مادر
تخصصی عمران
شهرهای جدید

مجدوب: مسأله‌ی که اینجا مطرح می‌شود یکی ضرورت شهرهای جدید است. این بحثی در مقیاس ملی است که نشسته‌اند و ضرورت‌هایی را توانسته‌اند کشف کنند. در تعریفی نیامده اما در تعابیر تخصصی هست که ما می‌گوییم جمعیتی که در طرح جامع می‌آید اگر امکاناتش فراهم بشود در شهر جدید، آن رقم باید محقق بشود و نمی‌توان چنین ایرادی را بر فرض گرفت که جمعیت پرند تا دو سال دیگر باید به ۷۰۰ هزار نفر برسد، چرا نمی‌رسد؟ امکاناتش نیست! شاید وزارتتی که باید خدمات‌رسانی کند، نخواهد آب و برق آنجا را تأمین بکند. مگر یک گزارشی از طرح‌های جامع ما در سازمان مدیریت وقت تهیه نشد که درصد تحقق طرح‌های جامع را در درصد اعلام کرد. مگر آن موقع شهرهای جدید اصلاً وجود داشت. یا اینکه حداقل تازه می‌خواستند متولد شوند. بحث دیگر در شهرهای جدید مسأله عوارض و صدور پروانه است. در ابلاغیه‌ی سال ۸۱ صدور پروانه در شهرهای جدید را که کمیسیون تخصصی شرکت عمران ابلاغ کرد که به چه نحوی می‌توان عوارض گرفت. شاید کلاً ۶ یا ۷ سرفصل برای کسب عوارض باشد. اما شهرداری اندیشه را ببینید نزدیک به ۵۰ سرفصل دارد. شهرداری تهران را نگاه کنید که شاید بالغ بر ۷۰ تا ۸۰ صفحه بشود. ما حتی برای صدور پروانه، بندی به اسم عوارض تغییر کاربری ندیدیم. برای چه؟ یعنی فکرمان به اینجا قد نمی‌داده که امکان آن وجود دارد که یک تغییر کاربری صورت بگیرد. اما نمی‌گذاریم، تا خود را مجاب کنیم که مدیران ما آنچه را که در طرح هست اجرا کنند. ما بندی با عنوان عوارض قطع اشجار نداریم. ما عوارضی با عنوان عوارض تابلوهای تبلیغاتی نداریم. شهرداری‌ها از نفس کشیدن مردم هم عوارض می‌گیرند به اعتقاد من این کار درست است. به هر حال شهرداری خدمات می‌دهد. تغییر کاربری در حد یکی دو پلاک صدق می‌کند اما در حد ۴۰ هکتار اسمش تغییر کاربری نیست بلکه رفع نیازهایی است که الان نیاز است اما در طرح‌های قبل دیده نشده است. وگرنه اگر ۴۰ هکتار تغییر کاربری در جایی صورت گرفته باشد در کل کشور می‌پیچد. ۵ هزار متر را در یکی از شهرهای کشور عوض کردند تمام اهل فن خبردار شدند.

اما این ۴۰ هکتار اگر می‌شود ۸ طبقه بحثی است که در شورایی عالی هم مصوب شده است. این بحث تغییر کاربری‌ها، من اصلاً به نفس غلط یا درست بودن آن نمی‌خواهم اشاره کنم، اما مثلاً هشتگرد که الان حرفش را می‌زدیم، راسته‌ی مرکز شهری هشتگرد را فکر می‌کنم سال ۸۵ یا ۸۶ مشاوره‌ی که من نمی‌خواهم نام نامش را ببرم، طراحی کرده بود و کاربری‌های آن را با نام طرح طراحی شهری چیده بود. یعنی ما می‌خواستیم شهرهای جدید خود را کاری بکنیم که خدمتی به نظام شهرسازی ما هم بکنند. در طرح مذکور تمام کاربری‌ها تعیین شده است ولی الان عوض شده است. بحث نمونه‌ی موردی بر روی یک شهر نیست بلکه ما بحث می‌کنیم تا ببینیم که چه بکنیم تا از این معضلات خلاص شویم.

شهرهای جدید برای سرریز جمعیت کلانشهرها (مادرشهرها) طراحی و در یک زمین صفر آنها را بنا کرده‌اند که از اول یک تضاد و پارادوکس را با خود به همراه دارد.

شهرها: راه‌حل نهایی چیست؟ چون همانگونه که گفته شد این شهرها همین که به مرز ۱۰ هزار نفر می‌رسند و در آغاز رشد هستند نهاد دیگری نیز با نام شهرداری اضافه می‌شود و ممکن است این شهرها به دلیل تضادی که ایجاد می‌شود از اهدافی که در نظر گرفته شده دور شوند. به هر حال سیاست ایجاد شهرهای جدید صرفاً با اینکه ساخته شوند و جمعیتی آن را پر کنند، تمام نمی‌شود و این سیاست مدام باید پایش شود و این سیاست هم متولی اجرایش وزارت مسکن بوده است. حال که شهرداری وارد می‌شود وزارت کشور هم وارد کار می‌شود و از یک جایی باید کار را در دست بگیرد منتها چیزی که باید ثابت بماند این سیاست است که باید ادامه داشته باشد و پیگیری شود. در یک

زمانی شرکت عمران بوده بعد شهرداری می‌آید که باید در برهمکنش با شرکت عمران این کار را ادامه دهد و از یک جایی به بعد باید این کار را به تنهایی ادامه دهد. یعنی بعد دیگر نباید شهرداری این شهرها مانند شهرهای موجود ما با مشکلاتی که الان دارند، درگیر شوند. بحث این است که راه حل چه می‌تواند باشد. چون دارای وضعیتی ویژه هستند. چه الگویی از لحاظ مدیریتی می‌توان پیشنهاد کرد، تا که این دو نهاد با هم تعاملی داشته باشند و شهرهای جدید را از اهدافشان دور نکند. و باید کیفیتی را از نظر زندگی ارائه دهند که مردم جذب این شهرها شوند نه اینکه فراری شوند یا ساکن نشوند؟

حاتمی نژاد: باز بر می‌گردیم به همان ریشه‌ی تاریخی جریان. همان‌طور که می‌دانید شهرهای جدید در کشورهای غربی شکل گرفت و اولین بار هم در انگلستان شهرهای جدید ایجاد شدند. قرار بود که این شهرها فضاهایی برای تولید فرصت‌های اشتغال و محل‌هایی برای زندگی باشند و کانون‌هایی باشند برای زندگی. نظام پخشایش جمعیت را در فضای سرزمینی آمایش کند یا آرایش درست دهد. ما از همان ابتدا این را اشتباه گرفتیم، شهرهای جدید ما فقط برای جذب سرریز جمعیت در نظر گرفته شده‌اند. و بیشتر هم نقش خوابگاهی دارند. در همین هشتگرد دانشجویانی که برای بازدید رفته بودند و با مردم گفتگو می‌کردند، اکثر مردم ناراضی بودند. بیشتر آنها می‌گفتند که ما در اینجا تبعیدی هستیم. در این جا حیات فرهنگی و تعامل نداریم و اصلاً خود را جز مجموعه‌ی تهران نمی‌دانند. بزرگراه هم تمام روابط و مناسبات فرهنگی و عاطفی این مردم، به نظر من محروم، را که توانایی پرداخت اجاره‌های سنگین تهران را ندارند با فضای کلی این شهر بریده است. بنابراین ما مدلی را به طور غیر طبیعی از یک جامعه‌ی غربی گرفته‌ایم و آورده‌ایم اینجا و می‌خواهیم با مدیریت ایرانی اداره‌اش کنیم. به نظر من امکان‌پذیر نیست. روز به روز چالش‌های آن بیشتر خواهد شد. چرا چون در اینجا ما اصلاً مردم را نمی‌بینیم ما اصلاً مشارکت نمی‌دانیم چیست. هم شرکت

عمران و هم شهرداری‌ها. ما اصلاً به شهرداری استقلال مالی نمی‌دهیم. وقتی شما اقتصاد شهری تمام شهرهای آمریکایی و اروپایی را بررسی می‌کنید، می‌بینید شهرداری خود مالیات وضع می‌کند و عوارض وضع کرده و می‌گیرد. یعنی از زمانی که بچه به دنیا می‌آید تا می‌میرد همه کاره شهرداری است.

ژولیا: البته نکته‌ای را که در اینجا یادآوری می‌کنم اینست که طبق بررسی‌های انجام شده نزدیک به ۴۰ درصد منابع درآمد شهرداری‌ها از کمک‌های دولت مرکزی است. سیاستی که در دهه‌ی ۶۰ در کشور در قبال شهرداری‌ها با عنوان استقلال مالی پیش گرفته شد شهرداری‌ها را فلج کرد. در حالی که در سال ۱۳۵۸ سهم عمده‌ای از درآمدهای شهرداری‌ها را کمک‌های دولتی تشکیل می‌دادند.

حاتمی نژاد: آن چیزی که شما می‌گویید بر می‌گردد به بحران‌های اقتصادی که دنیای سرمایه‌داری در دهه‌ی ۱۹۳۰، ۱۹۷۰ و همین سال‌های اخیر در همه‌ی این بحرانها شهرداری‌ها فلج شدند. مانند شهرداری نیویورک که با سقوط مواجه شد. در فضای سرزمینی خود که نگاه می‌کنیم هر زمان که مازاد افزایش پیدا کرده موج شهرنشینی در ایران فزونی گرفته ولی یک نظام مدیریتی یکپارچه برای ساماندهی آن وجود نداشته است. یعنی ما وقتی سازوکارها را از یک کشور غربی می‌گیریم باید فرایندها و نقش نهادی

باید صندوقی برای حمایت
نیبروهای محلی ایجاد می‌شد و بعد که
شهرداری به وجود می‌آمد برای تقویت
بنییه‌ی اقتصادی آن شهرداری
به کار می‌افتاد.

مردم را نیز لحاظ کنیم. همان ۶۰ درصدی که در شرایط بحران حتی خود شهرهای جدید غربی تأمین می‌کردند ما فقط باید سعی کنیم این را بر عهده‌ی شهرداری‌ها بگذاریم تا آنها هر جور که می‌توانند پولی دربیاورند و آن را در

میرا می‌دانم! ولی شهرداری های دیگر را می‌دانم که ۵۰ تا ۶۰ درصد از درآمدشان از روی کمسیون ماده‌ی ۱۰۰ یعنی تخلفات و تغییر کاربری است باید تعریف درآمد پایدار برای شهر جدید صورت بگیرد. شهر جدید تأسیس می‌شود ولی درآمدی را در این زمینه نمی‌گذارد که مدیر بعدی بتواند کار را ادامه دهد. یکی از درآمدهای پایداری که می‌تواند همه‌ی مشکلات را حل کند، طراحی شهری است. برنامه‌ریزی خوب شده، خیلی هم خوب، ولی طراحی شهری صورت نگرفته میدانها را ببینید، نه تنها شهرهای جدید بلکه همه‌ی شهرها را نگاه کنید خود مردم می‌آیند می‌گویند که این میدان هویت ندارد این را که دیگر می‌شود دید. من ۴ سال در یکی از شهرهای جدید فرانسه زندگی کردم. برای دیدن زمین با مترو رفتم دیدم و زمین را خریدم، همه چیز آماده، زیرساختها آماده بود. الان مردم در شهر جدید توی خاک و خل راه می‌روند تا زمین را ببینند و تازه هم نمی‌دانند کجاست. شهرهای جدید اگر در اروپا، آمریکا و انگلیس موفق می‌شوند بخاطر اینست که امکانات وارد شده است، مردم دلیلی برای زندگی در شهرهای شلوغ نمی‌بینند، ماهها نیاز به رفتن به شهرهای بزرگ ندارند. ما در اینجا می‌بینیم هر روز حداقل ۶۰، ۷۰ درصد مردم شهر جدید به شهر بزرگ می‌آیند و شب برمی‌گردند، عملاً شهر خوابگاهی شده است.

ما یک قانون شهرداری داریم که ۲۰ درصد از فضاهای طراحی شده در شهرهای جدید را به شهرداری می‌دهند یعنی اگر فضاهای تجاری در سطح شهر باشد ۲۰ درصدش را به شهرداری اختصاص می‌دهند که درآمد ایجاد شود، اگر فضاهای مسکونی بود ۲۰ درصد را به شهرداری اختصاص می‌دهند. ما این را هم از شرکت عمران خواستیم، ۳ شرکت عمران گفت که این قانون دیگر حذف شده و وجود ندارد. در صورتیکه اگر این ۲۰ درصدها را به شهرداری بدهند دیگر نیازی به تغییر کاربری ندارد. متأسفانه خود شرکت عمران این را در شهرهای جدید حذف کرده. در شهر جدید حتی برای ساختمان شهرداری هم پول از شهرداری پول می‌گیرند. شورا الان زمین ندارد شرکت عمران می‌گوید پول بدهید تا زمین بدهیم این حرف مستند است. ما هزاران بار تلاش کردیم

راستای آمایش، در جهت بهبود شرایط زندگی مردم خرج کنند ولی شهرداری‌ها فعلاً تبدیل شدند به یک مجری، تصمیمات را بالادست می‌گیرند، اصلاً فضای شهر جدید چیست؟ برای فرار از این همه مشکلات و دود و آلودگی و افزایش تراکم و ازدحام شهری و پناه بردن به دل طبیعت. در شرایطی ما می‌توانیم به حاشیه بریم که بتوانیم از فضای زیستی بالاتری برخوردار باشیم. بنابراین افزایش تراکم و بلندمرتبه‌سازی در شهرهای جدید به نظر من حتی اگر خود شرکت عمران شهرهای جدید تصویب کرده باشد چیز زیاد معقولی به نظر نمی‌آید برای اینکه آن عوارض و مشکلات بعدیش به دوش آن مجری می‌افتد که فقط اجرا کننده‌ی کار است، یعنی کسی دیگر تصمیم گرفته برای حل یک مشکل به نام تهران مردم را حذف کرده آنهم در فاصله‌ی ۱۰ کیلومتری، دارد این فضا را قربانی می‌کند. حالا از این شهرداری چه انتظاری دارید وقتی منابع مالی پایدار در اختیار ندارد وقتی که خودش نمی‌تواند از چیزهای مختلف مالیات و عوارض بگیرد، وقتی که هر تغییری باز باید به کمسیون ماده‌ی ۵ بازگردد، طبیعتاً در تنگنا قرار می‌گیرد و شهرهای جدید نیاز به حمایت‌های دولتی دارند، همه تمرکز، همه فرصتهای اشتغال، همه امکانات، همه تخصیص اعتبارات در شهرهاست، بزرگترین ماکروسفالی را دولت‌ها برای شهرها پدید آورده‌اند. بنابراین هزینه‌اش را هم باید خودشان

صدور پروانه در شهرهای جدید را که کمسیون تخصصی شرکت عمران ابلاغ کرد که به چه نحوی می‌توان عوارض گرفت. شاید کلاً ۶ یا ۷ سرفصل برای کسب عوارض باشد. اما شهرداری اندیشه را ببینید نزدیک به ۵۰ سرفصل دارد. شهرداری تهران را نگاه کنید که شاید بالغ بر ۷۰ تا ۸۰ صفحه بشود.

بپردازند. دلیلی ندارد فقط شهرهای جدید را اینجا تحت فشار قرار بدهیم اگر ما نیاز داریم باید در جای دیگر مکانیابی کنیم این همه فضای سرزمینی داریم.

هاشم پور: من تشکر می‌کنم از آقای دکتر مطالب خیلی خوبی را گفتند. من شهرداری هشتگرد را هنوزم

تا سازمانها به شهر جدید بیایند آنها آمدند بخاطر مسائل مالی زمین از شهر جدید هشتگرد برگشتند و گفتند ما نداریم ۳۰۰، ۴۰۰ میلیون پول زمین بدهیم. کجا زمین را مجانی در اختیار ارگانها گذاشتند که حالا می گویند ما زمین مجانی اختیار ارگانها گذاشتیم. برخی از ساختمانها مثل اداره گاز را ما خودمون بهشون زمین دادیم. در واقع شورا و شهرداری بهشون ساختمان دادند که بیایند. الان نماینده مسکن و شهرسازی آمده ما برایش آپارتمان خریدیم که آمده در شهر جدید هشتگرد مستقر شده است.

برخی از اساتید دانشگاه می گویند اصلاً نیازی به شهر جدید نبوده، نظرشان این است که می توان شهرهای کوچک را توسعه داد که اینقدر هزینه نکنیم. شما در نظر بگیرید یک محاسبه کنید ببینید یک شهر جدید چقدر هزینه دارد و برای چند نفر آدم؟ ببینید برای هر نفر چندین میلیون هزینه شده که اگر این پول را در شهرهای کوچک هزینه می کردیم ممکن بود خیلی راحتتر پیش ببریم. ما الان شهر جدید ساختیم با ۱۰ درصد ۲۰ درصد سرانه موفقیت یعنی ۸۰ درصد عقیبیم. یک فکری برای اینها بکنیم، نمی خواهیم پُر بدهیم که شهر جدید داریم که مثلاً دست آخرش ۱۵ هزار نفر جمعیت دارد.

شهریاری و شرکت عمران چگونه باید در آینده هماهنگ عمل کنند؟

هاشم پور: شرکت عمران باید با شهریاری هماهنگی کند. شهریاری خواسته هایش غیرمعقول نیست. شرکت عمران نباید خودش را از شهریاری جدا کند، شهریاری مدیری انتصابی از طریق شرکت عمران است، شهریاری که پول ندارد چه کار باید بکند؟ در شهرهایی که تغییر کاربری صورت می گیرد مطمئناً یک فشار مالی بوجود آمده. نیازهایی که مردم دارند به کجا رجوع می کنند؟ بیشتر به شهریاری. پس باید شهریاری را بیشتر پشتیبانی کرد. حالا از نظر دادن زمین، بودجه، امکانات باید شهریاری زیر نظر دولت قرار گیرد. از نظر بودجه های مالی یک بودجه هایی را در نظر بگیرند تا سالانه مشکلات حل شود. اگر بودجه شهریاری را بررسی کنیم می بینیم درآمدهایش بیشتر مردمی است و اگر مردم هم برای شهریاری بودجه ایجاد نکنند شهر با مشکلاتش می ماند. شرکت عمران در شهر

جدید می تواند این گام مؤثر را بردارد.

شهریاری می توانید درباره ی بودجه شهریاری شهر جدید هشتگرد توضیح بدهید؟

هاشم پور: شهر جدید هشتگرد امسال بودجه اش را با ۵ میلیارد تومان بسته است. سال گذشته ۴ میلیارد و دویست میلیون بوده که امسال به ۵ میلیارد رسانید. یکی از محرکها قسمتی از پروانه های، ۹۹ ساله ها بود که برای شهریاری درآمدزا شد که اگر اینها هم نبود شهریاری درآمدی نداشت.

مسکن مهر یکی از سیاست های عمده ی دولت است. این وظیفه را در مراکز استان ها بر عهده ی شهرهای جدید گذاشته اند. بخشی عمده ی از مسکن مهر در هشتگرد، و بخش های دیگری در پردیس و پرند اجرا می شود

شهریاری کدام حوزه درآمدی بیشتر از همه دارد؟

هاشم پور: همین عوارض بیشتر است.

شهریاری چند درصد؟

هاشم پور: جالب آنست که، کمیسیون ماده ۱۰۰ هشتگرد عملاً صفر است. چندی پیش که جلسه داشتند، جلسه تشکیل نشد پرسیدم چرا؟ گفتند: یک پرونده بیشتر نداشتیم. در شهرهای جدید تخلفی صورت نمی گیرد چون مردم از فرهنگ بالاتری برخوردارند. قبول کرده اند که به شهر جدید بیایند. اگر شهریاری درآمد نداشته باشد خودش وارد تخلفات می شود ولی نباید اجازه داد که شهریاری وارد این فضا شود. کمکهای دولتی اصلاً نداریم فقط استانداری ۴۰ تا ۵۰ میلیون تومان سالانه کمک می کند. ما اصلاً روی کمکهای دولتی حساب نمی کنیم کمکهایی که می شود مثلاً اتوبوس ارزانتر از سازمان همیاریها می گیریم و گرنه پولی به شهریاری داده نمی شود مثل پول کارکنان و ...

شهریاری مالیات بر ارزش افزوده ی سهم عوارض شهریاری ها را می گیرید؟

هاشم پور: می گیریم ولی جمعاً ۲۰۰ میلیون تومان هم نمی شود، در برابر ۵ میلیارد تومان چیزی نیست. انصافاً

شهرداری نیاز به پشتیبانی دارد. به نظر من شرکت عمران باید ریزی‌ها را با دولت انجام دهد تا این شهر جدیدی را که احداث می‌کند کمک مالیش را هم بدهد. شهرداری‌هایی که تخلف می‌کنند به نظر من چاره‌ای ندارند. چرا باید شهرداری تخلف کند پول این تخلف که توی جیب خودش نمی‌رود، در سطح شهر خرج می‌شود.

یاوری: ببینید در قانون در واقع به حداقل جمعیت ۱۰ هزار نفر با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی، باید شهرداری تأسیس شود. ما این موضوع را بررسی کردیم که، خوب درست است که گفته شد جمعیت به ۱۰ هزار نفر برسد، ولی گفته نشده دیگر چقدر. بنابراین به این نتیجه رسیدیم که شهرهای ما اگر به ۱۰ هزار نفر برسند معلوم نیست که اعلام کنند ما نیازی به شهرداری در آن شهر داریم. برای اینکه باید قبلش زیرساختهای ایجاد شهرداری را فراهم کنیم و ریزی‌های لازم را با وزارت کشور انجام دهیم حالا جمعیت ۲۰ هزار، ۲۵ هزار، کمتر یا بیشتر، باشد فرقی نمی‌کند. در شهرهای جدید اگر جمعیت به ۱۰ هزار نفر هم رسیده باشد بالاخره خیلی‌ها می‌گویند که جمعیت به ۱۰ هزار نفر رسیده، اعلام بکنید تا شهرداری ایجاد شود. شرکت عمران می‌باید این آمادگی را داشته باشد، برای این آمادگی باید زیرساختها فراهم باشد. در واقع تا تأسیس شهرداری، زحمت شهرداری را خودمان می‌کشیم تا زمانی که یک شهرداری پویا یک شهرداری با درآمد و اعتبارات لازم چه از سوی دولت چه از طرف وزارت مسکن و شهرسازی و چه از سوی شرکت عمران شهرهای جدید با تمام آن تسهیلات لازم در اختیار شهر جدید قرار بگیرد، تا شهرداری؛ همانطور دکتر هاشم‌پور فرمودند، بتواند وظایف قانونی خودش را انجام بدهد و دیگر مبادرت به تراکم فروشی و شهر فروشی نکند. معمولاً شهرداری‌ها در کل کشور اینگونه هستند ربطی هم به شهرهای جدید ندارد، حالا شهرهای جدید یک مقدار با شدت بیشتر، به دلیل اینکه بالاخره آن زیرساختهای لازم را ندارند دوم اینکه بالاخره دولت هم باید این آمادگی را داشته باشد که در یک شهری شهرداری ایجاد شود. من شهرداری را از بُعد کالبدیش نگاه نمی‌کنم بُعد اجتماعی - اقتصادی اش هم فکر

می‌کنم بسیار مهم باشد، به دلیل اینکه بالاخره شهرهای جدید باید در گردونه شهرهای موجود کشور هویت خودش را پیدا کند.

مجنوب: من فقط یکی دو مسأله را می‌خواستم بگویم کار ما همان حکایت مولاناست در تاریکی و فیل و آدمها که هر کدام به بخشی از بدن فیل دست می‌زنند و همان تلقی را از مسأله‌ی اندام فیل دارند. ما باید همه را با هم نگاه کنیم تا زمانیکه این انسجام در تفکرمدیران وارد نشود، مسأله همین خواهد بود که هست. من مثلاً می‌گویم الان ما داریم برای مسأله‌ی هویت شهرها تلاش می‌کنیم، از آن طرف گروههای عمرانی هستند که برای حل مشکل مسکن راهکارهای بسیار آسانتری را در مثلاً برجها را ارائه می‌کنند. صنعتی سازی دارد وارد می‌شود، زمانیکه این انسجام وارد اندیشه‌ها بشود تمام این مسائل حل می‌شود همانجوری که سرمایه‌گذارانی هستند که دارند می‌آیند تا بلند مرتبه‌سازی کنند. یک بحث دیگری اینکه حرفهایی که غیر اجرایی نباید زد، ۲۵، ۳۰ سال هست که ما داریم حرف از مشارکتهای مردمی می‌زنیم می‌گوییم. این مسأله خواهد حل شود باید، مثلاً NGO تشکیل بدهیم مسأله را حل کنیم یک نفر نیامده بگوید مثلاً سازمانی که می‌خواهد درست بشود، شرح وظایفش چه باید باشد یعنی توی عمل نرفته‌ایم. بحث دیگری هم بود که من احساس می‌کنم زمانیکه کمک دولت را برای حل مشکل وسط بکشیم به معنای اینست که اصلاً نمی‌خواهیم مشکل را حل کنیم. چند تا شهرداری در کل کشور وجود دارد؟ دولت بالاخره یک نفتی هست آن را می‌فروشد و یک جای دیگر هزینه می‌کند. حقوق کارمندان رسمی دولت را ماهی به طور میانگین ۸۰۰ هزار تومان در نظر بگیریم، ما نفت را هم کم می‌آوریم. بحث من اینست ما فقط و فقط سرمایه‌گذاری خصوصی را توی شهرهایمان با تفکرات شهرسازی خودمان که ایرانی باشد، اسلامی باشد مسأله‌های هویتی را درونش ببینیم، من احساس می‌کنم در این صورت مسأله حل می‌شود.

شهابی با تشکر از همگی که شکیبایی کردید و حوصله به خرج دادید.