

در حاشیه نمایشگاه طرحهای آمادهسازی زمین

آمادهسازی زمین نگرشی به مسائل شهرسازی

برگزاری نمایشگاهی برای عموم از طرحهای "آمادهسازی زمین جهت اسکان" به مدت یک هفته از سوی معاونت امور مسکن و وزارت مسکن و شهرسازی در موزه هنرهای معاصر مناسبتی به دست می‌دهد تا ما نیز فرصت را مغتنم شمرده، به تدریج گوشه‌هایی از مسائل شهری در کشورمان را طی مقالاتی در مجله باز کنیم یا حتی المقدور بحث و گفتگو درین باب را بگشاییم. این نوشتار شروعی است برای پرداختن به مسائل شهری از همه جوانب و زوایای آن، و شناساندن مسائل مهمی که از هم‌امروز در تعیین سرنوشت آینده شهرهای ما موثردند.

هدف از برگزاری این نمایشگاه در محل موزه، ظاهراً جلب اذهان عمومی به مسئله، معرفی طرحهای آمادهسازی به شمار کثیری از علاقه‌مندان بود. در پی دعوت‌هایی که برای بازدید از طرحها، از اواسط آبان‌ماه در روزنامه‌ها به چاپ رسید، عده زیادی از حرفه‌مندان شهرساز و معمار و دانشجویان علاقه‌مند در برنامه‌ها شرکت کردند.

در تمام طول یک هفته‌ای که پروژه‌ها روی دیوارهای موزه بود، برنامه‌های جانبی شامل معرفی روزی یکی دو طرح با اسلاید و تفصیلات، و برگزاری سمینار یا جلسات بحث و گفتگو برقرار بود.

روبه‌رفته می‌توان گفت که این اقدام معاونت امور مسکن گامی موفق بود و در حیطه محدود و حرفه‌ای شرکت‌کنندگان و علاقه‌مندان به مسائل شهری کشورمان شوری برانگیخت.

آمادهسازی زمین چیست؟

قبل از پرداختن به مسائلی مانند آهنگ سریع رشد جمعیت، توسعه شهرها و بازار مسکن که معمولاً برای تفسیر و توجیه طرحهای آماده‌سازی مطرح می‌شود، لازم است بطور خلاصه بگوئیم که جریان آمادهسازی از کجا آغاز شد.

از بیش از ۶ سال پیش‌ازین که "قانون اراضی شهری" به تصویب مجلس رسید و "سازمان اراضی شهری" (وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی) به تدریج زمینهای بایر و موات وسیعی را در داخل و یا در حاشیه خارجی



حداقل نام برد.

شاید در اثر این فشارها بود که در نیمه دوم سال ۶۴، معاونت امور مسکن به فکر استفاده از خدمات فنی مهندسی مشاور در این راه افتاد. مهندسی مشاور، شرکت‌های عرضه‌کننده خدمات مهندسی در رشته‌های تخصصی و حرفه‌ای مختلف، منجمله معماری و شهرسازی، هستند که صلاحیت آنها از طرف سازمان برنامه و بودجه شناخته شده است و طی قراردادهایی خدمات خود را، که شامل انجام مطالعات و بررسیها و سپس ارائه پروژه‌هایی در همان موارد است، در اختیار دستگاههای مختلف دولتی قرار می‌دهند. تا آن زمان، گروهی از مهندسی مشاور شهرساز کار تهیه "طرحهای جامع" شهرها، یا تحت عنوانی دیگر "طرحهای توسعه و عمران" شهرها را به عهده گرفته بودند که به طور خلاصه عبارت بود از تعیین جهات و میزان توسعه آینده شهرها، و برنامه‌ریزی برای این توسعه، نحوه استفاده از اراضی شهری، برای دوره‌های ۱۰ ساله. این بار مشاوران معمار نیز در کنار شهرسازان به کار گرفته شدند.

بدین ترتیب، در روند تفکیک و واگذاری زمین به متقاضیان لزوم "برنامه‌ریزی" احساس شد و قوت گرفت.

در واقع نیز، با تهیه طرحهای آماده‌سازی، فروش زمین جهت خانه‌سازی ظاهراً وضعیتی مرتب‌تر و نیز وجهه‌های مردم‌پسندتر برای خود کسب می‌کرد. برای خریدار، شکل و سیمایی از آینده اراضی مورد بحث ارائه

محدوده قانونی شهرها، در اختیار و تصرف خود درآورد، مسئله امکان واگذاری تدریجی این اراضی به مستضعفین و افراد فاقد مسکن ملکی مطرح شد؛ تا شاید این افراد بتوانند قطعه زمینی با قیمت بسیار کم از دولت بخرند و خانه‌ای مطابق میل و سلیقه خود بسازند. بدین ترتیب، مشکل کمبود مسکن برای خیل جمعیت شهرنشین، که بخصوص در سالهای بعد از انقلاب شدت گرفته بود، تا حدودی سبک‌تر می‌شد.

نخست، مقادیر زیادی از این زمینها در تهران و سایر شهرهای بزرگ و کوچک کشور، به سادگی، به قطعات اغلب کوچک بین ۱۵۰ تا ۲۵۰ متر، و به قیمت‌های بسیار نازل، توسط دفتر سازمان اراضی شهری در هر شهر، تفکیک و واگذار شد. گروه‌هایی که همان وقت زمین گرفتند نیز اغلب کارمندان دولت و نیز متقاضیان انفرادی از اقشار نیازمندتر جامعه بودند.

از واگذاریهای اولیه زمین، چون اندکی گذشت، مشکلاتی عمدتاً در زمینه‌های فنی و خدماتی پیش آمد. این مشکلات منشاء فشارهایی شد که هر روز از طرف مردم متوجه مسئولین امور شهر بود. از جمله این مشکلات می‌توان از عدم انطباق برخی از تفکیک‌ها با طرحهای تفصیلی شهرها، نداشتن بروکف مشخص، و یا بلا تکلیفی در مورد زمان، طریقه و مسئولیت ساخته شدن خیابانها و خدمات اولیه لازم برای یک محله یا ناحیه مسکونی مانند آب، برق، مدرسه و سطوح تجاری



وجود دارد بسیار گسترده است؛ متقاضیان را شاید بتوان به دو گروه بزرگ تقسیم کرد، نخست آنانی که نیاز حادتری به مسکن دارند و بنابراین به برنامه‌هایی از این دست چشم امید بیشتری دوخته‌اند. دیگر آنها که به طرح به مثابه "سنگ مفت گنجشک مفت" می‌نگرند و منتظر نتایج آن هستند. گفتنی است که در بین متقاضیان، تقاضاهای دسته‌جمعی از طریق تعاونی‌های کارگری و کارمندی نسبت بالاتری را تشکیل می‌دهد و گاه تا ۵۰ درصد متقاضیان از این گروه هستند. در بین مسئولان و دست‌اندرکاران نیز گرایشها و عقاید گوناگون نسبت به طرح مشاهده می‌شود. برخی از مسئولان در سازمان اراضی شهری در شهرستانها نسبت به افزایش قیمت زمین معترضند و می‌گویند: "چطور می‌توانیم به خاطر نقشه‌ای که مهندسین مشاور تهیه کرده‌اند، زمین دولت را متری ۴۰۰ تومان به مردم مستضعف بفروشیم؟" اما در کنار آنان، بسیاری کسانی که طرز تفکر مدیریت و برنامه‌ریزی مالی و حقوقی برای آماده‌سازی در چارچوب نرخهای ترجیحی زمین (فروش زمین بهتر به قیمتهای بالاتر) برایشان کاملاً جا افتاده است. بعضی دیگر از مسئولان و متخصصان، گاه در امکان موفقیت این طرحها و پروژه‌های خودکفا شک می‌کنند اما این موضوعی است که زمان باید آن را داوری کند. با وجود این به نظر می‌رسد اگر مدیریت و اجرای کار به صورت فکری شده و هماهنگ پیش برود، می‌توان اطمینان داشت که حتی در همین وضعیت بحرانی فعلی، به هر حال از به وجود آمدن حاشیه‌نشینی بی‌رویه و غیرقابل کنترل در شهرها جلوگیری و از شدت بحران مسکن کاسته شود و توسعه شهری به شکلی موجه و در حد خود از پیش برنامه‌ریزی شده هدایت گردد.

می‌شد که وی را به سکونت در محل جدید ترغیب می‌کرد و به او اطمینان می‌داد که به هر حال خدمات رفاهی حداقل برایش تامین خواهد شد؛ برای مسئولین امور عمرانی اراضی آماده‌سازی نیز از قبل و بر اساس محاسبات و هماهنگی‌ها برنامه‌های تعیین می‌شد که بر مبنای آن می‌دانستند کار را چگونه پیش ببرند. در طرحهای آماده‌سازی، شهرداری قرار نیست تمام خدمات معمول خود را ارائه کند، اسفالت شبکه ارتباطات و تاسیسات زیربنایی از محل اعتبارات خود طرحها تامین می‌شود. علاوه بر آن، با ساختن و فروش سطوح تجاری پیش‌بینی شده در طرحها وجوه دیگری نیز توسط مسئولین آماده‌سازی دریافت خواهد شد که به نوبه خود صرف تامین خدمات رفاهی دیگر از قبیل مدرسه، درمانگاه، زمین ورزش و پارک برای همین مناطق شهری جدید خواهد گردید.

بدین ترتیب، همانطور که در جلسات بحث و گفتگو بارها گفته شد، پروژه‌های آماده‌سازی نه تنها خرج خود را تمام و کمال درمی‌آورند، بلکه اجرای این پروژه‌ها قرار است باعث فعال شدن سایر بخشهای راکد اقتصاد کشور نیز بشود و از صنایع بزرگ سیمان تا صنایع کوچک موزائیک‌سازی و در و پنجره‌سازی را با آهنگی پرشتاب‌تر به حرکت درآورد.

دیدگاهها

اما دیدگاههایی که نسبت به طرحهای آماده‌سازی زمین در بین متقاضیان و مسئولان

● برخی عقیده دارند که طرحهای آماده‌سازی زمین خالی شدن روستاها و مهاجرت به شهرها را تسریع خواهد کرد، اما باید دانست که مساله مهاجرت با بسیار مسائل دیگر پیوند دارد.

● پس از واگذاری زمین به افراد فاقد مسکن و کم درآمد مشکلاتی بروز کرد که لزوم برنامه‌ریزی برای نحوه استفاده از زمین احساس شد.

● اگر اجرای کار به صورت فکر شده و هماهنگی پیش برود می‌توان اطمینان داشت که حتی در همین وضعیت بحران فعلی، از به وجود آمدن حاشیه‌نشینی بی‌رویه و غیرقابل کنترل در شهرها جلوگیری شود.

● تاکنون پیشروی برنامه‌های آماده‌سازی در عین فقدان بینش و برنامه‌های جامع در سطح ملی پیش رفته است.

به رکود اقتصادی بینجامد، تردید خود را پنهان نمی‌کنند. واقعیت این است که تاکنون پیشروی برنامه‌های آماده‌سازی زمین در عین فقدان بینش در مقیاس اقتصاد کلان انجام پذیرفته است، و برنامه‌های جامع و دقیق در سطح ملی برای آن متصور نبوده است، رابطه و تاثیرات متقابل آن با و بر سایر بخشهای اقتصادی بررسی نشده است و معمولاً به همان دلیل واضح و همیشگی بنده شده است که جمعیت کشور با رشدی بی‌سابقه طی ۲۰ سال آینده دو برابر خواهد شد و به هر حال با کمبود مسکن در سطح کل کشور روبرو خواهیم بود.

پس می‌توان ساخت: هرکجا و هرچقدر! هرآینه، شایسته است تاثیرات این طرحها بر اقتصاد کلان کشورمان در چارچوب ارتباط مسئله مسکن و بخش ساختمان با سایر بخشهای اقتصاد، مورد بررسی و پژوهش بیشتر متخصصین ذیصلاح دولتی قرار گیرد و در سطح تولید اشتغال جدید در آینده و برای جمعیت فعال کشور نیز پیش‌بینی‌هایی صورت گیرد.

۲ - مسئله جمعیت و مهاجرت: برخی بر این عقیده‌اند که طرحهای آماده‌سازی شتابی در مهاجرت به سوی شهرها و خالی شدن روستاها به وجود خواهد آورد و این سرعت ممکن است تعادل موجود در کلیت اجتماعی و اقتصادی ما را درهم ریزد. البته باید گفت که این تعادل مدت‌هاست درهم ریخته است و توسعه ناموزون و اقتصاد متکی

مسائل تخصصی اما مسائل تخصصی و حرفه‌ای‌تر در ارتباط با طرحهای آماده‌سازی را می‌توان به شکل زیر طبقه‌بندی کرد:

۱ - مسئله اقتصاد کلان: کسانی که با بینش و آگاهی بیشتری به مسائل اقتصادی کشور نظر دارند، در عین اینکه تأیید می‌کنند که فعال شدن بخش ساختمان و عمران در کشورهایی مانند ایران می‌تواند در برهه‌هایی از تاریخ نقشی اساسی بازی کند، - چنانکه در دوره تحولات سالهای ۱۳۰۰ تا ۱۳۲۰ چه بسیار جاده‌ها و خیابانها که کشیده شد و چه فراوان ساختمانهای دولتی و غیره که ساخته شد - اما در مورد اینکه آیا خوب است بخش عظیمی از سرمایه‌های ملی به صورت وامهای بانکی و غیره در بخش مسکن و ساختمان به جریان افتد، و اینکه این کار تا چه حد درست است و تا چه حد ممکن است

به نصف تقلیل یافته است یا اینکه پروژه کلا منتفی شده است. در اینجا باز هم لزوم هماهنگی بیشتر بین بخشهای مختلف داخلی وزارت مسکن مطرح می شود.

— شاید مهمترین مسئله طرحهای آماده سازی لزوم هماهنگی نحوه سکونت در آنها با وضعیت و الزامات سکونت در شهر اصلی است: در شهرهای بزرگ حتما باید تراکمهای بالاتر و طبقات بیشتری برای قسمتهای نوساز شهر متصور شد. دیگر زمان آن فرا رسیده است که بحث لزوم رشد عمودی شهرها در کشور ما نیز مطرح شود، زیرا نشانهها و موارد حقیقی آن نیز سالهاست خودنمایی می کند. البته تاکنون الگویی که برای نحوه سکونت به طراحان به نوعی دیکته شده است عمدتا الگوی سکونت تک خانواری و تفکیک درصد بالائی از زمینها به قطعات کوچک و مستقل بوده است. اما اگر از مسائل حقوقی مشاع بگذریم، لزوم تشویق مردم به جمعی سازی شدیداً احساس می شود، تنها در این صورت، یعنی پیدا شدن حس لزوم صرفه جویی در استفاده از زمینهای شهری جهت خانه سازی و صرفاً تأمین مسکن است که تفکراتی با نشانههایی از بازنگری به متشاع کار "آماده سازی جهت اسکان" می توانند پا بگیرند. شاید واقعا بهتر باشد با نظر جامع تری به شهرها نگاه کنیم و تنها ملاک و معیار تأمین مسکن نباشد. مطمئناً با مطالعه بیشتر و عمیق تر روی شهرها امکانات استفاده بهتر از اراضی "سازمان اراضی شهری" و اختصاص متعادل و زمان بندی شده آنها به فعالیتهای مختلف در طول زمان جلوه خواهند کرد.

به هر حال، فعلا اکثریت قریب به اتفاق پروژههای آماده سازی فقط روی کاغذ پیاده شده است و تا زمانی که روی زمین پیاده شود ...

است. شاید خیلیها ندانند که آب بعضی شهرهای کشور ما با لوله، و از سرچشمههایی با کیلومترها فاصله تأمین می شود. اما اینها همه نباید ما را دچار اهمای گنگ از رشد شهرها کند. در نهایت، مسئله تأمین آب با پیشرفت تکنولوژی و ارتقاء فرهنگ مردم و مسئولین در استفاده از منابع آب، ذخیره به موقع آن و به کار بردن روشهای جدید آبیاری و آبرسانی و استفاده از پساب فاضلاب شهری می تواند تا حد زیادی قابل حل و فصل باشد.

● زمان آن فرا رسیده است که لزوم رشد عمودی شهرها در کشور مانیز مطرح شود.

۴ — مسائل کالبدی و شهرسازی: شاید عمده ترین و بلا فصل ترین مسئله ای که پروژه های آماده سازی تاکنون با آن روبه رو بوده اند مسائل کالبدی بوده است: گاه ارتباط بین محل اراضی وسیعی که موضوع طرح بوده اند با شهر مادر یا شهر اصلی نامعین و کار نشده بوده است و انتخاب آن نقطه برای توسعه شهر بعداً نادرست به نظر آمده است. جهت کنترل بیشتر این مسئله مدتی است قراردادهایی تحت عنوان "مکان یابی" در وزارت مسکن و شهرسازی منعقد می شود که طبق آنها قاعدتاً بهترین جهت توسعه آینده شهر شناسائی و معرفی می شود!

— گاه مساحت قطعه زمین موضوع پروژه آماده سازی هیچگونه تناسبی با سطح شهر نداشته است مثلاً نصف یا یک سوم سطح شهر بوده است. در این صورت اغلب حتی زمانی که پروژه نیز کشیده و ارائه شده است، باز در زمان تصویب مرحله اول کار، سطح آن ناگهان

بر فروش نفت سالیان سال است که بر کشور ما تحمیل شده است. فراموش نکنیم که مسئله مهاجرت نه تنها به جاذبه های شهر بستگی دارد بلکه به هزار و یک مسئله در روستا مربوط می شود که جمعیت اضافی را به بیرون می راند: اگر کشاورزی مکانیزه شود، جمعیت بیشتری از روستاها رانده می شود، اما با همان رشد طبیعی جمعیت روستائی در صورت کشت سنتی، هم باز با جمعیت مازادی روبه رو می شویم که ناگزیر روانه شهرها خواهند شد.

مهمتر اینکه سرشماری سال ۶۵ با افزایش چشمگیر در نرخ رشد جمعیت (از ۳/۱٪ به حدود ۴٪) نشان داد که ازین پس نرخ باروری خود جمعیت شهرهاست که بیشترین اضافه جمعیت را دربر خواهد داشت، و این نسبت بسیار بیشتر از مهاجرت در رشد جمعیت شهرها موثر و عمده خواهد بود. به هر جهت، مسائل شهرنشینی از مسائل تولید کشاورزی جداست و برای کشاورزی باید در جای خود برنامه ریزی شود. تاثیر آماده سازی و توسعه شهرها در تسریع مهاجرت نیز چندان نباید باشد. اینکه جابه جایی های جمعیتی در آینده تحت کدام عوامل عمده تر صورت خواهند گرفت خود می تواند موضوع بررسی و تحقیق باشد. ولی این کار خود مستلزم داشتن برنامه های دراز مدت از فعالیتهای اقتصادی در مقیاس ملی است.

۳ — مسئله آب: بزرگترین مسئله ای که توسعه شهرهای ما در حال حاضر با آن روبروست مسئله آب است. اکثر شهرها، بخصوص در حاشیه کویر با افت شدید سطح سفره های آب زیرزمینی روبه رو هستند و استفاده بی رویه از این منابع به خصوص زدن چاههای عمیق متعدد و بی حساب — آنها را با خطراتی جدی دست به گریبان کرده

توجه:

- ۱ — مشخصات کامل خود را دقیقاً بنویسید،
- ۲ — اشتراك به صورت ۶ ماهه یا یکساله برای ۶ ماهه (۱۲ شماره) ۳۰۰ تومان و یکساله (۲۴ شماره) ۶۰۰ تومان است.
- ۳ — مبلغ اشتراك را به حساب شماره ۲۹۳۹/۸ بانك ملت شعبه ابن سینا واریز کرده، فتوکپی آن را همراه با درخواست اشتراك به آدرس، تهران - خیابان شهید محسن مشکی «فخر آباد» کوچه یازدهم شماره ۱۹۷ مجله آدینه صندوق پستی ۱۴۱۸۵/۳۴۵ پست کنید.

فرم اشتراك مجله آدینه

نام و نام خانوادگی

تاریخ اشتراك

مدت اشتراك

از شماره تا شماره مبلغ پرداختی

آدرس دقیق پستی

تلفن

امضاء