



واگذاری زمین های 1000 متری کارشناسی شده نیست

رئیس‌جمهور روز یکشنبه از اجرای طرحی بزرگ در حوزه ساخت مسکن خبر داد که می‌تواند با زمین‌دار کردن همه ایرانیان تحولی در الگوی شهرسازی ایجاد کند اما منتقدین بر این باورند که این طرح از پشتوانه کارشناسی لازم برخوردار نیست.

جام جم آنلاین: رئیس‌جمهور روز یکشنبه از اجرای طرحی بزرگ در حوزه ساخت مسکن خبر داد که می‌تواند با زمین‌دار کردن همه ایرانیان تحولی در الگوی شهرسازی ایجاد کند اما منتقدین بر این باورند که این طرح از پشتوانه کارشناسی لازم برخوردار نیست.

محمود احمدی‌نژاد در مراسم تجلیل از 31 تعاونی مسکن مهر از در دست تهیه بودن طرح اهدای هزار متر زمین به هر خانواده ایرانی برای ساخت مسکن ویلایی و باغ خبر داده و گفته بود در شرایط کنونی، 20 میلیون خانواده در ایران زندگی می‌کنند که اگر به هریک از این خانواده‌ها هزار مترمربع زمین داده شود، در مجموع به دو میلیون هکتار زمین نیاز داریم و هر یک از این قطعه زمین‌ها را می‌توان به 800 متر باغ و فضای سبز و 100 تا 200 مترمربع بنای مسکونی تبدیل کرد.

احمدی‌نژاد با محاسبه کل اراضی ایران و تقسیم آن به بخش‌های مختلف زمین‌های قابل استفاده و همچنین زمین‌های قابل کشت اظهار کرد حدود ۳۰ میلیون هکتار زمین بلااستفاده برای احداث مسکن باقی می‌ماند که اگر از این میزان 2 میلیون هکتار به خانوارها اختصاص یابد می‌توان به هر خانوار هزار متر زمین اجاره‌ای داد.

وی با اشاره به این‌که این طرح در حال نهایی شدن است و تعاونی‌ها نیز خود را برای مشارکت در این طرح آماده کنند، گفته بود که اجرای این طرح یک انقلاب واقعی در شهرسازی ایجاد می‌کند. به گفته وی این طرح تا پایان سال آماده و در ۱۰ تا ۱۵ منطقه به طور آزمایشی اجرا می‌شود.

این طرح جدید که البته هنوز زوایای آن مشخص نیست، بیشتر از هر چیز موضوع ایجاد باغ‌شهرها را به اذهان متبادر می‌کند، این در حالی است که رهبر معظم انقلاب اسفند سال گذشته نسبت به پیگیری آن اظهار نگرانی جدی کرده بودند.

حضرت آیت‌الله خامنه‌ای در آن زمان در مراسم احداث بزرگ‌ترین بوستان شهری کشور با توصیه موکد به دولت و مجلس برای در اولویت قرار دادن مسائل محیط‌زیست و حفظ منابع طبیعی در برنامه‌ریزی‌ها تأکید کردند: این موضوع (احداث باغ‌شهرها) که اخیراً مطرح شده است، زمینه را برای ورود افراد سوءاستفاده کننده و تخریب جنگل‌ها و منابع طبیعی فراهم خواهد کرد.

حضرت آیت‌الله خامنه‌ای همچنین بر لزوم نظارت جدی برای جلوگیری از گسترش شهر تهران تأکید کردند و افزودند: باید با جدیت تمام در مقابل متعرضان به زمین‌های دامنه جنوبی البرز و اطراف تهران ایستاد و از منافع ملی پاسداری کرد.

سیدمحسن مقدس‌زاده، کارشناس مسکن در گفت‌وگو با «جام‌جم» 171# گفت: طرح واگذاری هزار متر زمین به هر خانوار ایرانی را یک رویا دانسته و گفت: امکان اجرایی شدن این طرح شاید در حد صفر باشد یعنی بیشتر به یک رویا شبیه است، در واقع به حقیقت پیوستن آن یا غیرممکن بوده یا به این زودی‌ها قابل دسترس نیست.

وی افزود: این‌که ما بگوییم کشورمان دارای 164 میلیون هکتار مساحت است و کلی زمین برای واگذاری داریم کافی نیست، به هر حال بخشی از زمین‌های کشور کویری و شوره‌زار، بخشی بیابانی و بخشی جنگلی و کوهستانی است و این‌که تا چه حد قابل تبدیل به سکونتگاه است مهم است، اما موضوع دیگری که مطرح می‌شود فراهم آوردن امکانات رفاهی برای صاحبان این زمین‌هاست.

مقدس‌زاده با اشاره به این‌که این طرح کارشناسی شده نیست، اضافه کرد: ما امروز در تامین آب، برق، گاز و امکانات رفاهی برای شهرهای موجود مشکل داریم، چگونه می‌توانیم با گسترش این ویلاها این امکانات را به همه در سطح کشور برسانیم. به هر حال دنیا به این موضوع فکر کرده و پیش از ما هم تحقیقات خود را آغاز کرده و اگر به سمت آپارتمان‌سازی و عمودی‌سازی پیش رفته برای این بوده که حداکثر استفاده را از زمین ببرد و منابع طبیعی خود را حفظ کند و مانع از آلودگی محیط زیست خود شود. استفاده حداکثری از زمین به جایی رسیده که حتی کشوری مثل ژاپن به ساخت و ساز زیر زمین نیز فکر می‌کند.

این کارشناس بخش مسکن اظهار کرد: در حال حاضر با وجود ایجاد شهرک‌هایی در اطراف تهران از جمله پردیس و پرنده متاسفانه فکری برای بحث حمل و نقل و اشتغال افراد در قالب این شهرک‌ها نشده بنابراین چگونه با گسترش افقی این ویلاها جابه‌جایی مردم صورت خواهد گرفت و آیا فکری برای طی این مسافت‌ها تا شهرها شده است. وی یکی از مشکلات کشور را عدم مطالعه همه‌جانبه در

طرح‌ها دانست و گفت: زمانی در تهران وقتی آمدند اقدام به فروش تراکم کردند به وضعیت خیابان‌ها و بحث رفت و آمد توجهی نشد و ما هم اینک شاهد معضل ترافیک در سطح شهر هستیم بنابراین نباید عجولانه و بدون مطالعه همه‌جانبه طرحی را پیاده کرد.

مقدس‌زاده در پاسخ به این سوال که هزینه ارتفاع‌سازی کمتر است یا افقی‌سازی گفت: اگر بخواهیم صرف ساختن ویلا را در نظر بگیریم خوب هزینه آن کمتر است اما عملاً هزینه‌های زیربنایی شهری مثل تامین آب، برق و... در افقی‌سازی بیشتر است.

وی اظهار کرد: ما وقتی طرحی را آغاز می‌کنیم نباید جمعیت 70 میلیونی را در نظر بگیریم باید به این فکر کنیم که دو دهه آینده جمعیت ما بالغ بر 100 میلیون نفر می‌شود و برای پاسخگویی به نسل‌های آینده و تامین نیاز مسکن آنها چاره‌ای جز پیمودن راهی که دنیا به آن سمت رفته و ارتفاع‌سازی را در پیش گرفته، نداریم.

فقط در شهرهای کوچک و روستاها

یکی از اعضای هیات مدیره سازمان نظام مهندسی نیز در گفت‌وگو با «جام‌جم» تصریح کرد: اگر قرار باشد به هر خانواده ایرانی هزار متر زمین اختصاص یابد اگر چه فی‌نفسه کار خیری است اما تبعات آن ناشناخته است.

وی با تأکید بر این‌که این طرح نیاز به مطالعات کارشناسی دارد، گفت: به هر حال مشخص نیست که آیا این زمین‌ها به صورت پراکنده واگذار خواهد شد یا به روشی دیگر و آنچه به عنوان یک مساله مطرح است نحوه خدمات‌رسانی به این زمین‌ها و بحث تامین آب و انرژی این قطعات است.

به گفته این کارشناس یکی از دلایلی که جامعه بشری به سمت ارتفاع‌سازی روی آورده، صرفه‌جویی در هزینه‌ها و تسهیل در خدمات‌رسانی رفاهی به مردم است. همچنین رئیس کانون سراسری انبوه‌سازان کشور نیز در گفت‌وگو با مهر با بیان این‌که ساخت ویلاها و باغ‌شهرها از نیمه دوم سال آغاز می‌شود، گفت: این طرح در روستاها و شهرهای کوچک اجرا می‌شود.

ایرج رهبر درباره ایده رئیس‌جمهور برای اختصاص زمین هزار متری برای ساخت مسکن و باغ به هر خانواده گفت: براساس طرحی که سال گذشته ارائه شد، زمین‌هایی با مقیاس بزرگ‌تر باید برای ساخت ویلاها و باغ‌شهرها اختصاص یابند تا ساخت و ساز از حالت عمودی به افقی تغییر پیدا کند. وی تصریح کرد: طرح‌های مطالعاتی برای چگونگی اجرای این طرح‌ها در حال انجام است اما در کلان‌شهرها نمی‌توان این پروژه‌ها را اجرا کرد، زیرا زمین مناسب و ارزان قیمتی که توجیه اقتصادی داشته باشد وجود ندارد و باید برای باغ‌شهرها تدارک دیده شود.

رئیس کانون سراسری انبوه‌سازان کشور بابیان این‌که در روستاها و شهرهای کوچک امکان اجرای این پروژه وجود دارد، بیان کرد: این طرح در بخش‌هایی که ارزش زمین و هزینه آماده‌سازی کمتری دارد می‌تواند به اجرا برسد، زیرا زمینی که متري 5 میلیون تومان است هزینه زیادی برای ساخت دارد که متقاضیان مسکن مهر نمی‌توانند آن را بپردازند.

رهبر افزود: مگر این‌که دولت هزینه آماده‌سازی و زمین را تامین کند، در این صورت متقاضیان مسکن مهر می‌توانند از این زمین‌ها استفاده کنند، در غیر این صورت آورده متقاضیان مسکن مهر پاسخگویی ویلاسازی نیست.

سیما رادمنش
گروه اقتصاد