

«به اراضی رها شده و بدون کارکرد، اعم از محصور و غیرمحصور، دارای مالک و حدود مشخص که دریافت دایره شهر موجود است، زمین خالی گفته می‌شود.» این تعریف رسمی است از برخی زمین‌هایی که در شهرمان وبه‌ویژه در برخی مناطق حاشیه شهر به فراوانی می‌بینیم. وجود زمین‌ها و املاک رها شده در داخل یا محدوده شهرها از پدیده‌های جدیدی است که زمینه‌ساز ایجاد مشکلات بسیاری همچون انباشت زباله، تخلیه نخاله‌های ساختمانی، تجمع معاندان و کارتن خواب‌ها و همچنین افزایش جانوران موذی در بافت مسکونی اطراف آن شده‌اند. همیشه بخش زیادی از گلابه‌های مطرح شده شهروندان با سامانه ۱۳۷ شهرداری، اعتراض به وضعیت این زمین‌ها و درخواست تعیین تکلیف آن‌هاست. این زمین‌ها یا با در اختیار مالکان حقوقی همچون سازمان‌های دولتی هستند و این دستگاه‌ها به دلیل زیاد بودن قیمت زمین‌ها حاضر به واگذاری آن به دولت یا تعیین تکلیف آن‌ها نیستند؛ یا چند مالک حقیقی دارند که بر سر تصاحب آن دچار اختلاف هستند و آسیب زمین رها شده را مورد محل می‌بینند. درباره اینکه زمین‌های رها شده چه مساحتی از شهر را تشکیل می‌دهند، و پیگیری‌های مسئولان چه نتیجه‌ای داشته است، با مسئولان مربوطه گفت‌وگو کرده‌ایم.

عوارض اراضی بلا تکلیف برای شهر

درباره ۵ هزار هکتار زمین خالی مناطق مختلف شهر که مالکانشان برای سامان‌دهی آن‌ها کاری نمی‌کنند



بودجه اندک شهرداری برای محصور کردن زمین

نام «زمین رها شده» که به میان می‌آید، شهروندان، نهاد متولی سامان‌دهی آن را شهرداری می‌دانند. حتی اگر شنیده باشند، این زمین به فلان سازمان تعلق دارد، چون آن سازمان در این خصوص پاسخ‌گو نیست، دست به دامان شهرداری می‌شوند برای دیوارکشی یا تخلیه نخاله‌ها. همین هم قانون است؛ یعنی شهرداری‌ها در زمینه نگهداری و سامان‌دهی این زمین‌ها مسئولیتی ندارند، اما برای رفع نگرانی اهالی و به منظور زیبا نگه داشتن بافت شهری، براساس قانون برای آن اقدامات محدودی انجام می‌دهند. مجتبی زمانی، رئیس اداره فنی و پیمان‌های خدمات شهری اداره کل هماهنگی و نظارت بر خدمات شهری، در این باره می‌گوید: تنها کاری که در حوزه اختیارات ما قرار گرفته، این است که خدمات شهری برای سامان‌دهی اراضی رها شده اعتبار می‌دهد؛ آن هم فقط برای جمع‌آوری خاک، نخاله و دیوارکشی زمین. انتخاب و اجرای این خدمات هم در هریک از اراضی پیچیدگی‌های خودش را دارد. برای مثال بستگی دارد به اینکه چه نوع زمینی باشد؛ محصور یا غیرمحصور، بنای تخریب شده داشته باشد یا بخشی از ساختمان ساخته شده باشد. شرایط این زمین‌ها با هم متفاوت است. در مجموع طبق ماده ۱۱۰ قانون شهرداری‌ها، شهرداری مشهد هم متولی سامان‌دهی اراضی است و معاونت خدمات شهری، دستورالعملی را تدوین و به شهرداری‌های مناطق ابلاغ کرده که برای سامان‌دهی اجرا می‌شود. قرض‌کننده زمین رها شده «متر حاشیه دارد و پیش از این هفت تا هشت متر دیوار داشته و حالا تخریب شده است. شهرداری آن بخش را مرمت می‌کند و دیوار می‌کشد تا ورود معاندان و افراد زباله‌گرد به آن سخت شود.

ماده ۱۱۰ قانون شهرداری‌ها می‌گوید که «درباره زمین‌های بناهای مخروبه و غیرمناسب با وضع محل یا نیمه تمام واقع در محدوده شهر که در خیابان یا کوچه یا میدان قرار گرفته و منافعی با پاکیزگی و زیبایی شهر یا موازین شهرسازی باشد، شهرداری با تصویب شورای شهر می‌تواند به مالک اخطار کند تا در مدت دو ماه به ایجاد نرده یا دیوار یا مرمت آن، که منطبق با نقشه مصوب انجمن شهر باشد، اقدام کند. اگر مالک مسامحه یا امتناع کرد، شهرداری می‌تواند برای تأمین نظر و اجرای طرح مصوب انجمن در زمینه زیبایی، پاکیزگی و شهرسازی هرگونه اقدامی را که لازم بداند، معمول و هزینه آن را به اضافه ۱۰ درصد، از مالک یا متولی یا متصدی طلب کند. در این مورد ابتدا صورت حساب شهرداری به مالک ابلاغ می‌شود، در صورتی که مالک ظرف پانزده روز از تاریخ ابلاغ به صورت حساب قطعی اعتراض کرد، موضوع به کمیسیون مذکور در ماده ۱۷۷ ارجاع خواهد شد.»

زمانی درباره نحوه انتخاب زمین و مشکلات پیش روی شهرداری می‌گوید: معمولاً سازمان‌هایی همچون آستان قدس که زمین‌های بزرگ مقیاس را در اختیار دارند، پیگیر رسیدگی به زمین‌های خود هستند و معمولاً مشکلات مطرح شده درباره زمین‌هایی با مالک شخصی یا مقیاس کوچک‌تر است. درعین حال امکان سامان‌دهی زمین‌های بزرگ را نداریم؛ زیرا اعتبار ما اندک است. خدمات شهری مجبور است سراغ زمین‌هایی برود که کوچک هستند و در دست زیادی دارند؛ به طور مثال میان بافت مسکونی قرار گرفته یا محل تخلیه خاک و نخاله شده‌اند.

رئیس اداره فنی و پیمان‌های خدمات شهری اداره کل هماهنگی و نظارت بر خدمات شهری در پاسخ به این سؤال که چه تعداد زمین سامان‌دهی نشده در مشهد وجود دارد، تأکید می‌کند: شاید بتوان گفت حتی یک درصد از زمین‌های خالی هم سامان‌دهی نشده‌اند. یکی دوتا زمین نیست که خدمات شهری از عهده آن برآید. توجه‌کننده همه منطقه ۱۲ شهرداری، زمین است. منطقه ۳ شهرداری به عنوان یکی از مناطق حاشیه شهر پر از زمین‌های بزرگ مقیاس است. از آن سو، بودجه خدمات شهری درباره این زمین‌ها کاهش پیدا کرده است؛ به ۲۰ یا ۳۰ میلیون تومان و هزینه کارگر و مصالح و موارد دیگر، مگر چند زمین را می‌توان محصور کرد؟

زمانی این نکته را هم یادآوری می‌شود که شهرداری به وضعیت زمین‌هایی ورود پیدا می‌کند که سند ملکی داشته باشند تا بتواند صاحبش را پیدا کند؛ زیرا اولین کاری که انجام می‌شود، صدور اخطار برای مالک زمین است و اینکه از او می‌خواهند برای سامان‌دهی زمین اقدام کند و اگر اقدامی نکند، شهرداری زمین‌ها را محصور می‌کند، سپس هزینه را از مالک می‌گیرد. وی می‌افزاید: برای زمین‌های منطقه ۳ شهرداری که بیشترشان قولنامه‌ای و اختلافی میان چند نفر هستند، نمی‌توان اخطار صادر کرد. اصلاً اشاره به شخص خاص به معنی به رسمیت شناختن مالکیت اوست که در حوزه تشخیص ما نیست. به همین دلیل نمی‌توان برای این زمین‌ها کاری کرد.

به گفته او همه زمین‌های رها شده و خالی برای اهالی در دست‌های زیادی ایجاد می‌کنند اما به دلیل محدودیت‌های شهرداری، تنها می‌توان برای بخشی از این زمین‌ها که اعتراض بیشتری درباره آن‌ها مطرح است، اقدام کرد.

نقشه‌ای از زمین‌های خالی نداریم

هم زمان با پیگیری‌های این گزارش به دنبال یافتن نقشه اراضی رها شده و خالی شهر نیز گشتیم تا برای خوانندگان مشخص شود دقیقاً از چه حجم و وسعتی از زمین در محدوده شهر سخن می‌گوییم و این زمین‌ها در کجاها بیشتر پراکنده‌اند اما تا آنجا که ما از مراکز و سازمان‌های مختلف پیگیری کردیم،

متأسفانه چنین نقشه‌ای وجود ندارد. به نقشه‌هایی شهر مشهد هم نمی‌توان استناد کرد؛ زیرا خالی بودن زمین را در همین لحظه نشان می‌دهد و مشخص نیست که آیا زمین، جزو قطعات رها شده و بلا تکلیف است یا به تازگی برای ساخت و ساز جدید تخریب شده است.

امتیاز شورا و شهرداری برای تعیین تکلیف

مسئول دیگری که درباره وضعیت زمین‌های رها شده و شرایط سامان‌دهی با او گفت‌وگو می‌کنیم، حمید ضمیری، رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری شورای شهر مشهد، است. او با ذکر حدودی مساحت زمین‌های خالی، درباره امتیازات در نظر گرفته شهرداری برای مالکان در صورت تعیین تکلیف زمین‌ها و همچنین مشکلاتی که این زمین‌های رها شده برای شهروندان ایجاد می‌کنند، توضیح می‌دهد.

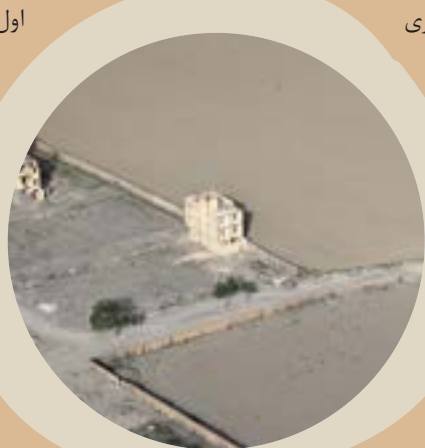


مساحت زمین‌های رها شده و خالی در شهر چقدر است؟

در حال حاضر در شهر حدود ۴ تا ۵ هزار هکتار زمین رها شده و خالی وجود دارد. آمارها حدودی هستند و عمده این زمین‌ها هم در حاشیه شهر و مناطق کم‌برخوردار قرار دارد که مناطق شمال و شمال شرق مشهد را شامل می‌شود. مالکیت عمده اراضی هم با آستان قدس رضوی و سایر موقوفات است. در واقع اغلب اراضی حاشیه مشهد وقفی هستند و در مالکیت آستان قدس رضوی یا اوقاف قرار دارند. در سال‌های گذشته، برخی از مالکان با شهرداری توافق کردند، طرح تفکیکی تهیه شد و بعد از آن هم مراحل قانونی سپری شد. زمین‌ها قطعه‌بندی و واگذار شد اما بخش عمده این‌ها هنوز با شهرداری توافق نکرده‌اند و زمین‌ها به نوعی رها شده و بلا تکلیف هستند.

رها شدن و خالی ماندن این زمین‌ها چه در دسری برای شهر ایجاد می‌کند؟

مشکلات متعددی ایجاد می‌کند؛ اول اینکه خود این اراضی در معرض تصرف دیگران است. زیاد پیش آمده است که چون اغلب، کسی به این زمین‌ها سر نمی‌زند، عده‌ای طمع می‌کنند و آن را به صورت قولنامه‌ای می‌فروشند یا شبانه تصرف می‌کنند. یکی دیگر از مشکلات مهم این زمین‌ها رعایت نشدن مسائل بهداشتی است، به طوری که زمین به محل دپوی نخاله و زباله تبدیل می‌شود و داد اهالی محل را درمی‌آورد.



پس تعیین تکلیف و دیوارکشی، ابتدایی‌ترین کاری است که می‌توان انجام داد.

براساس قانون، شهرداری‌ها موظف هستند این اراضی را شناسایی کنند و به مالکان اخطار بدهند که دوران را دیوار کنند، اما چون برخی از این زمین‌ها قولنامه‌ای و اختلافی است، شهرداری نمی‌تواند مجوز دیوارکشی بدهد. بخش زیادی از این زمین‌ها هم که دارای سند یا مالک مشخص است، دیوارکشی نمی‌شود؛ چون زمین بزرگ است و دیوارکشی هزینه زیادی برمی‌دارد. اگر مالک دیوارکشی نکند، شهرداری باید از محل اعتبارات خودش دیوارکشی را انجام دهد که البته برای اراضی کوچک این اقدام

چه برنامه‌ای برای وادار کردن مالک به محصور کردن زمین دارید؟

شورای شهر اخیراً مصوبه‌ای داشته است درباره زمین‌هایی که مالک شخصی دارند نه مالک حقوقی و برای آن‌ها امتیازاتی در نظر گرفته است. اگر این افراد تا پایان سال به شهرداری مراجعه و درخواست نقشه تفکیکی کنند، شهرداری امتیازاتی همچون مزایای ورود به محدوده را که باید به شهرداری پرداخت کنند، به آنان خواهد داد که تا پایان سال شامل ۵۰ درصد معافیت خواهند شد. براساس مصوبه شورا اگر مالکان زمین‌های خالی تا پایان سال برای تعیین تکلیف مراجعه کنند، معافیت تا سقف ۴۳/۷۵ درصد جزو سهم شهرداری قرار می‌گیرد و شهرداری به مالک بد حکار می‌شود. این امتیاز خوبی است که به مالکان اراضی در شت دانه داده شده است تا بتوانند زمین‌ها را به طریق قانونی تفکیک کنند و بفروشند.

کاربری این زمین‌های رها شده چه تفاوتی دارد؟

این زمین‌ها برابری طرح تفصیلی جدید، کاربری خاصی به نام انتفاعی و غیرانتفاعی دارند؛ یعنی مالک باید به شهرداری مراجعه کند و براساس همفکری با مشاور طرح تفصیلی، برای این اراضی، نقشه کاربری تهیه شود. بخشی از زمین مسکونی، بخشی شبکه معابر و بخشی سرانه خدماتی مثل آموزشی، درمانی، ورزشی و فضای سبز است که این‌ها با توافق با مالک مشخص می‌شود. این مراحل در کمیسیون ماده ۵ تصویب و تبدیل می‌شود به بخشی از طرح تفصیلی. اما در حال حاضر، طرح تفصیلی فعلی مسکوت است روی این زمین‌ها. یعنی به مالک می‌گویند به شهرداری مراجعه کنید و با هماهنگی آنجا و توافق طرفین، طرحی با همفکری مشاور تهیه کنید و برای تصویب شدن به کمیسیون ماده ۵ راه و شهرسازی بفرستید.

در نهایت هدف از اینکه اصرار داریم زمین‌های رها شده را تعیین تکلیف کنیم، این است که بی‌سامان نباشند و چه در زشت نکند؟

چند دلیل دارد که یکی از آن‌ها رفع نا زیبایی است. دلیل اصلی دیگر این است که این زمین‌ها در اختیار مسکن سازی قرار بگیرد. ما



به دنبال این هستیم

که ساخت و ساز قانونی روی زمین‌ها انجام گیرد و مسکن ساخته شود. مسکن سازی چرخه اقتصادی بسیار قوی در شهر ایجاد می‌کند و باعث رونق چندین صنعت و شغل وابسته به آن می‌شود و از طرفی بخشی از کسری خانه در شهر را تأمین می‌کند.

همان طور که خودتان هم اشاره کردید، یکی از مالکان اصلی زمین‌های خالی شهر، آستان قدس رضوی است. آیا این مجموعه قرار نیست کاری برای تعیین تکلیف زمین‌ها بکند؟

چرا؛ اتفاقاً دنبال این موضوع هستند و اخیراً توافق نامه‌ای با شهرداری نوشته‌اند که مبنای توافق برای همه اراضی شان باشد. بین شهرداری و آستان قدس چارچوبی مشخص شده که در قالب لایحه‌ای به صحن علنی شورا آمده است و در حال بررسی آن هستیم. اگر این توافق مشکل قانونی نداشته باشد، مبنای تفکیک همه اراضی آستان قدس خواهد شد.

از این حدود ۵ هزار هکتار زمین خالی شهر، چند درصد مالک حقوقی دارد؟

حدود ۷۰ درصد مالک حقوقی دارد یا اوقافی است، شامل سازمان‌ها، نهادها، دولتی‌ها و وقفی‌ها.

آیا لازم است باز هم از مالکان بخواهیم وضعیت زمین‌های خود را مشخص کنند؟

بله. نقض‌ای ما این است که مالکان این گونه اراضی، از مزیتی که شهرداری و شورای شهر برایشان ایجاد کرده است، استفاده و زمین‌ها را تعیین تکلیف کنند تا دیگر شهروندان هم از مشکلات زمین آنان آسوده شوند.

