



## روش‌شناسی اشتباه طرح جامع شهرها و توقف افزایش محدوده شهری چگونه باعث افزایش قیمت زمین شد؟

# زمین گروگان شهر

### طرح جامع شهرسازی پایتخت از سال ۸۶ به روز نشده است



مریم طیبی نظری: در شرایطی که به پایان زمان قانونی طرح جامع تهران نزدیک می‌شویم که در نهایت ۱۵ درصد آن عملیاتی شده است، این ۱۵ درصد در محور تعیین محدوده شهری بوده که به نظر کارشناسان نتیجه‌ای جز گرانی، احتکار و قیمت بالای زمین در پی نداشته است. در حالی که قرار است طرح جامع شهری تهران برای بار سوم بازنگری شود که طبق بررسی‌های انجام شده در نهایت ۱۵ درصد از طرح قبلی - مصوب سال ۸۶ و با افق ۲۰ ساله - عملیاتی شده است. این مقدار از اجزای شدن، به معنای عملیاتی شدن طرح جامع است. طرح جامع شهری، همان سند بالادستی‌ای است که طبق قانون، شهر باید براساس آن اداره شود؛ همان است که چشم‌اندازی واحد و جامع را برای مدیریت کلانشهر به مدیران شهری می‌دهد.

اما انگار در ۲ دهه اخیر مسیر طی شده توسط مدیران شهری و مسیر تصویرشده در طرح جامع خیلی با یکدیگر همخوانی نداشته و تصمیمات مدیران شهری مطابق این سند بالادستی نبوده است. این موضوع را، هم حال و اوضاع آشفته شهر تهران گواهی می‌دهد و هم تخمین‌های زده شده درباره عملیاتی شدن نهایی این طرح در بدنه شهر. اساسا کارکرد طرح جامع، تعیین ۳ خط قرمز مهم برای شهر است: سقف تراکم ساختمانی، کاربری معین و حد جمعیتی مناطق. همچنین این طرح محدوده قانونی شهر و نحوه استفاده از اراضی را معین می‌کند. با تعیین این محدوده، ارائه خدمات شهری و ایجاد زیرساخت برای اراضی خارجی ممنوع می‌شود.

یکی از مهم‌ترین محورهای اشاره شد، تعیین محدوده شهری است که مشخصا در ۲ محور دیگر، تراکم ساختمانی و حد جمعیتی تأثیرگذار است. آنچه در بازه زمانی طرح جامع اخیر اتفاق افتاد را پیش‌تر سهراب مشهودی، رئیس گروه شهرسازی جامعه مهندسی کشور، در نشست با عنوان «شهرسازی روی آب» توضیح داده است. وی در پاسخ به سوال حضار درباره محدوده شهرها گفت: در مرحله اول بررسی طرح‌های جامع ما متوجه شدیم ۱۵ درصد خارج از محدوده ساخت و ساز شده است. هم‌اکنون این شاخص به ۳۰ درصد رسیده است.

دلیل این موضوع، کوچک بودن شهرها نبود چون در همان زمان ۲۳ درصد ساخته نشده بود، یعنی برخی توانسته بودند با احتکار زمین کاری کنند ۱۵ درصد بیرون شهرها زندگی کنند. البته من نمی‌گویم محدوده کشیده نشود، بلکه از اول نباید محدوده کشیده شود و به تدریج که شهر می‌خواهد توسعه پیدا کند، زمین برای خدمات و... خریداری کنیم، سپس محدوده را توسعه دهیم.

همانطور که مشهودی توضیح می‌دهد، عملیاتی شدن تنها یک بخش طرح جامع - تعیین محدوده شهری - در تهران، زمینه احتکار زمین، جهش قیمت مسکن و حاشیه‌نشینی را به وجود آورده است. آنچه در این مقطع زمانی مهم است آسیب‌شناسی طرح جامع قبلی و عدم تکرار آن در تدوین طرح بعدی است. محمد صالح شکوهی، عضو هیات علمی دانشگاه علم و صنعت در گفت‌وگو با

«وطن امروز» به بررسی این موضوع پرداخته است. وضعیت بحرانی کلانشهرها نتیجه سپردن کار به غیرمتخصص

شکوهی درباره آسیب‌شناسی و اشکالات موجود در طرح جامع قبلی توضیح داد: آخرین طرح جامع مصوبی که برای تهران تهیه شده، مربوط به سال ۱۳۸۶ است. مطالعات آن سال ۸۵ انجام شد و سال ۸۶ به تصویب رسید. قرار بر این بود که به صورت دوره‌ای هر ۵ سال یک‌بار طرح جامع بازنگری شود، بنابراین باید در سال‌های ۹۰ و ۹۵ بازنگری‌ها در طرح انجام می‌شد که این اتفاق نیفتاد.

در حال حاضر ما به افق طرح نزدیک هستیم و به تدریج به افق خود می‌رسد و باید طرح جامع جدید تهیه شود. در حال حاضر، نهاد پایش شهرداری تهران تصمیم گرفته است این بازنگری را انجام دهد که از این جهت یک تکلیف قانونی بر زمین مانده محقق می‌شود اما یکسری ملاحظات در این میان وجود دارد؛ اینکه اشکالات موجود طرح جامع قبلی در بازنگری تکرار نشود، چرا که باید در بازنگری پیش‌رو، مسیری طی شود که عاری از اشتباهات گذشته باشد.

استاد دانشگاه ادامه داد: اول آنکه باید به تهیه‌کننده زمین به مساحت ۲۵۰ هکتار در حال احداث است. بارگهی تصریح کرد: این طرح ذیل قانون حمایت از توسعه صنایع پایین‌دستی نفت‌خام و مینرال‌گازی با استفاده از سرمایه‌گذاری مردمی تعریف شده و همسو با منویات مقام معظم رهبری درباره سیاست‌های اقتصاد مقاومتی و به هدف جلوگیری از خام‌فروشی، ایجاد ارزش افزوده، اشتغال‌زایی و ایجاد توسعه پایدار با رویکرد عدالت‌محور و صیانت از محیط زیست در جزیره لاون استان هرمزگان اجرایی خواهد شد. وی سرمایه‌گذاری مورد نیاز این طرح را ۵٫۳ میلیارد دلار اعلام کرد و افزود: طرح پتروپالایش نگیل لاون با نرخ بازگشت سرمایه ۲۱ درصد (ارزی به عنوان یکی از طرح‌های ماندگار برای سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی در قالب ۷ پروژه تعریف شده است.

مدیرعامل شرکت نگیل لاون اظهار کرد: احداث واحدهای پالایش، پتروشیمی - پلیمری، یوتیلیتی و سرویس‌های جانبی، احداث مخازن ذخیره‌سازی خوراک و فرآورده‌ها، احداث اسکله و آبگیر، احداث شهرک مسکونی ویژه کارکنان و احداث خط لوله انتقال گاز، ۷ زیرپروژه طرح احداث

طرح جامع توجه شود. در طرح جامع قبلی، اول قرار بود ۲۲ مشاور برای ۲۲ منطقه تهیه کنند و در مرحله بعد این طرح‌ها تلفیق و به اضافه ۷ طرح موضوعی که موضوعاتی مثل آب، محیط زیست و... را شامل می‌شد، یک طرح یکپارچه شود. یعنی در مجموع ۲۹ مشاور قرار بود کار کنند و مجموع اینها، نسخه نهایی طرح جامع بشود. در طول مسیر قرار شد کمیسیونی متشکل از مشاورهای مختلف شکل گیرد.

برای مثال ۵ تن از این ۲۲ مشاور با هم همکاری کنند تا طرح جامع تلفیق تهیه شود. بعد از آن قرار شد شرکتی متشکل از ۵ مشاور انتخاب شود و به تدوین طرح بپردازد. اما در نهایت اتفاقی که افتاد این بود که شرکت تازه‌تاسیس بدون سابقه، با حضور یک نفر مسؤولیت تهیه طرح جامع را برعهده گرفت که نه تخصص لازم، نه توان لازم مدیریتی و نه سابقه مورد نیاز را داشت. در نتیجه فرایند تهیه طرح جامع از نظر کارشناسی با آسیب جدی مواجه شد. این ایراد اولی است که به طرح قبلی وارد می‌شود و در حال حاضر باید آن را برای تدوین طرح بعدی برطرف کرد. باید گروهی متشکل از متخصصان این کار را انجام دهند، یعنی بدون هیچ زد و بندی شرکت یا شرکت‌ها یا مراکز علمی که صلاحیت دارند این طرح را بازنگری کنند.

وی افزود: دومین ایراد به موضوع روش‌شناسی طرح جامع قبلی بازمی‌گردد. اینکه در زمان تهیه طرح قبل هنوز تکلیف مشخص نبود؛ معلوم نبود مدل برنامه‌ریزی

جامع که حالت سنتی ایران بود را می‌خواهیم داشته باشیم یا مدل برنامه‌ریزی راهبردی که مدل آمریکایی است یا اصلا به دنبال مدل برنامه‌ریزی ساختاری که مدل انگلستان است، هستیم. بنابراین خروجی کار تلفیقی از همه موارد منفی شد و روش‌شناسی طرح جامع را با مشکل جدی روبه‌رو کرد، چون نمی‌توانستند تصمیم بگیرند کدام مدل نظری را انتخاب کنند. در نهایت طرحی تهیه کردند با نام طرح ساختاری راهبردی جامع شهر تهران که از نظر روشی متعدد به هیچ کدام از آن‌ها گویای برنامه‌ریزی قبلی نبود و این باعث شد خروجی کار با انتقاد مواجه شود.

رویکرد طرح تفصیلی چیست؟ شکوهی نقد بعد بر طرح جامع را اینگونه توضیح می‌دهد: سومین نقدی که به طرح جامع وارد است ناظر بر همزمانی تدوین طرح تفصیلی با طرح جامع است. از همان ابتدا قرار بود طرح جامع همزمان با طرح تفصیلی تهیه شود و این شدنی نبود، چرا که طرح تفصیلی سند پایین‌دستی محسوب می‌شود و باید بعد از تهیه طرح جامع تدوین شود. بنابراین همان زمان هم این نقد وارد بود. در نهایت هم نتوانستند طرح تفصیلی را همزمان با طرح جامع تهیه کنند و طرح تفصیلی تهران ۶ سال بعد از

شکوهی در آخر با اشاره به نقدهای وارده بر روش‌شناسی طرح جامع گفت: نقدهایی که نسبت به روش‌شناسی طرح جامع مطرح می‌شود، درست است اما هنوز جایگزینی برای آن در ایران نداریم. اگر می‌خواهیم در روش‌شناسی طرح جامع تجدید نظر کنیم باید به جایگزین آن فکر کنیم و رویکرد آن را مساله‌محور قرار دهیم و طرح جامع را مساله‌محور تهیه کنیم، تا زمانی که جایگزینی برای طرح جامع نداشته باشیم، تضعیف طرح جامع به صلاح نیست. به عبارت دیگر اگر مساله‌محور طرح جامع ارائه ندهیم و بعد همین طرح مصوب قانونی را تضعیف کنیم نتیجه‌ای جز اداره بی‌قانون شهر ندار، چرا که عملا الگوی برنامه‌ریزی جای خود را می‌دهد به الگوی توافق، یعنی هر کسی بتواند هر چقدر با شهرداری توافق کند، اجازه ساخت پیدا می‌کند. هر کسی هر جوری که بتواند پرونده‌اش را در کمیسیون ماده ۵ تصویب کند مجوز ساخت می‌گیرد. این الگو غلط است، یعنی مطمئنا الگوی توافق غلط‌ترین الگو است. در عین حال به طرح جامع هم نقدهای جدی وارد است؛ اگر می‌شود آن را بهتر کرد، اگر نه تخریب نکنیم.

وی در پایان بیان کرد: شهرداری تهران در حال حاضر چند رویه را پیش گرفته است، یکی آنکه مشغول بازنگری طرح تفصیلی تهران است. دوم آنکه یک الگوی با عنوان توسعه حمل‌ونقل محور در حال تهیه است که انگار این خودش به جای طرح تفصیلی قرار می‌گیرد، چرا که حدود ۵۰ درصد ضوابط شهر در چارچوب این طرح در حال بازنگری است. سوم اینکه کمیسیون ماده ۵ به صورت موردی مصوباتی را براساس بخش‌هایی از شهر تعریف می‌کند.

این نیز با این نگاه که باید ضوابط کلی شهر تعیین شود و بعد ضوابط جزئی مشخص شود، در تضاد است. باید نگاه و برنامه‌ریزی از کل به جز بیاید. این ۳ رویکرد که به صورت موازی در حال انجام است باعث می‌شود برنامه‌ریزی علمی زیر سوال برود، چرا که باعث می‌شود دیگر نتوانیم با یک نگاه از بالا به پایین و روش‌مندی طرح جامع یک چشم‌انداز واحدی را برای تهران پیگیری کنیم.

پتروپالایشگاه نگیل لاون است. بارگهی با اشاره به موقعیت طرح در جزیره لاون و تخصیص مزایا و مشوق‌های اهدایی قانونی طرح توسط

مجلس، دولت و وزارت نفت گفت: تنفس خوراک به مبلغ ۷٫۱ میلیارد دلار و تخفیف ۱۰ درصدی آن به مدت ۱۰ سال از مزایای اعطایی قانونی این طرح است که می‌تواند در کنار پالایشگاه نفت لاون در حال اجراء است.

بهترین مشوق سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی در اجرا باشد. وی با اشاره به نبود تعهد تحویل فرآورده‌های تولیدی به دولت به عنوان یکی دیگر از مزایای قانونی این پروژه افزود: امکان پیش‌فروش بخشی از محصولات تا ۵۰ درصد هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح برای تأمین مالی، از دیگر مزایا و مشوق‌های قانونی طرح پتروپالایشی نگیل لاون است.

مدیرعامل شرکت نگیل لاون دسترسی به آبهای آزاد و نزدیکی به بازارهای هدف را از دیگر مزایا برشمرد که موجب ارزندگی بیشتر طرح نگیل لاون می‌شود و تأکید کرد: این طرح در منطقه ویژه لاون اجرا می‌شود و به تبع آن از مزایای پروژه‌های احداث شده در مناطق ویژه نیز برخوردار است. بارگهی افزود: یکی دیگر از مزایا و مشوق‌های این طرح معافیت مالیاتی به مدت ۱۳ سال است که این مهم نیز می‌تواند برای سرمایه‌گذاران اهمیت بسیاری دارند.

وی با اشاره به همجواری طرح پتروپالایش نگیل لاون با منابع تأمین خوراک اظهار کرد: این طرح با عنوان پتروپالایشگاه در جزیره لاون در غرب استان هرمزگان و در کنار پالایشگاه نفت لاون در حال اجراء است.

معاونت برنامه‌ریزی وزارت نفت مجوز اجرای یک طرح پتروپالایشی با ظرفیت پالایش روزانه ۱۵۰ هزار بشکه نفت خام را صادر کرد. حسین بارگهی، مدیرعامل پتروپالایش نگیل لاون با اعلام این خبر گفت: مجوز اجرای طرح پتروپالایشگاه ۱۵۰ هزار بشکه‌ای نفت خام این شرکت، به استناد ماده ۳ قانون وظایف و اختیارات وزارت نفت و قانون حمایت از توسعه صنایع پایین‌دستی نفت خام و مینرال‌گازی با استفاده از سرمایه‌گذاری مردمی، با موافقت وزیر نفت از سوی معاونت برنامه‌ریزی وزارت نفت صادر شده است.

وی از امضای تفاهنامه تأمین خوراک این پروژه با وزارت نفت در روزهای آینده خبر داد و اعلام کرد: امضای این تفاهنامه از طریق مدیریت امور بین‌الملل شرکت ملی نفت ایران در حال پیگیری است و بزودی با شرکت ملی پالایش و پخش فرآورده‌های نفتی امضا خواهد شد. مدیرعامل پتروپالایش نگیل لاون تأکید کرد: طرح پتروپالایش نگیل لاون با ظرفیت خوراک ۱۵۰ هزار بشکه نفت خام در روز (سبک و سنگین) در جزیره لاون و در

مجلس، دولت و وزارت نفت گفت: تنفس خوراک به مبلغ ۷٫۱ میلیارد دلار و تخفیف ۱۰ درصدی آن به مدت ۱۰ سال از مزایای اعطایی قانونی این طرح است که می‌تواند در کنار پالایشگاه نفت لاون در حال اجراء است.

بهترین مشوق سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی در اجرا باشد. وی با اشاره به نبود تعهد تحویل فرآورده‌های تولیدی به دولت به عنوان یکی دیگر از مزایای قانونی این پروژه افزود: امکان پیش‌فروش بخشی از محصولات تا ۵۰ درصد هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح برای تأمین مالی، از دیگر مزایا و مشوق‌های قانونی طرح پتروپالایشی نگیل لاون است.

مدیرعامل شرکت نگیل لاون دسترسی به آبهای آزاد و نزدیکی به بازارهای هدف را از دیگر مزایا برشمرد که موجب ارزندگی بیشتر طرح نگیل لاون می‌شود و تأکید کرد: این طرح در منطقه ویژه لاون اجرا می‌شود و به تبع آن از مزایای پروژه‌های احداث شده در مناطق ویژه نیز برخوردار است. بارگهی افزود: یکی دیگر از مزایا و مشوق‌های این طرح معافیت مالیاتی به مدت ۱۳ سال است که این مهم نیز می‌تواند برای سرمایه‌گذاران اهمیت بسیاری دارند.

وی با اشاره به همجواری طرح پتروپالایش نگیل لاون با منابع تأمین خوراک اظهار کرد: این طرح با عنوان پتروپالایشگاه در جزیره لاون در غرب استان هرمزگان و در کنار پالایشگاه نفت لاون در حال اجراء است.

معاونت برنامه‌ریزی وزارت نفت مجوز اجرای یک طرح پتروپالایشی با ظرفیت پالایش روزانه ۱۵۰ هزار بشکه نفت خام را صادر کرد. حسین بارگهی، مدیرعامل پتروپالایش نگیل لاون با اعلام این خبر گفت: مجوز اجرای طرح پتروپالایشگاه ۱۵۰ هزار بشکه‌ای نفت خام این شرکت، به استناد ماده ۳ قانون وظایف و اختیارات وزارت نفت و قانون حمایت از توسعه صنایع پایین‌دستی نفت خام و مینرال‌گازی با استفاده از سرمایه‌گذاری مردمی، با موافقت وزیر نفت از سوی معاونت برنامه‌ریزی وزارت نفت صادر شده است.

وی از امضای تفاهنامه تأمین خوراک این پروژه با وزارت نفت در روزهای آینده خبر داد و اعلام کرد: امضای این تفاهنامه از طریق مدیریت امور بین‌الملل شرکت ملی نفت ایران در حال پیگیری است و بزودی با شرکت ملی پالایش و پخش فرآورده‌های نفتی امضا خواهد شد. مدیرعامل پتروپالایش نگیل لاون تأکید کرد: طرح پتروپالایش نگیل لاون با ظرفیت خوراک ۱۵۰ هزار بشکه نفت خام در روز (سبک و سنگین) در جزیره لاون و در

این مسیر تنها متعلق به شماست. اینترنتی "کاملا" اختصاصی برای کسب‌وکار شما

رسپینا

بزرگ‌ترین ارائه‌دهنده پهنای باند اختصاصی به سازمان‌ها در ایران

www.respina.net

تلفن: ۰۲۱-۹۲ ۰۰ ۰۰ ۰۰

شرکت داده‌رسانی رسپینا  
(سهامی خاص) - شماره ثبت (۱۳۷۱)  
دفتر مرکزی: تهران، خیابان ولیعصر، پلاک ۱۱۸  
از مزایای نظیر خدمات و ارتباطات با ما

@respinaofficial