



پدیده در دو مورد با طرح جامع شانندیز مغایرت اساسی دارد؛ ۱. طبق طرح جامع شانندیز، ارتفاع هتل یا ساختمان نمی‌تواند بیش‌تر از ۴ تا ۷ طبقه باشد که ارتفاع پدیده خیلی بیش‌تر از این حرف‌هاست. ۲. حجم و ارتفاع محل اقامت موقت که در پشت هتل پیش‌بینی شده، بیش‌تر از حد مجاز در طرح جامع شانندیز است. در طرح جامع بر اساس این حجم و این تعداد طبقات، صدر صد اقامت شهر شانندیز را در پدیده متمرکز کریم و تقریباً ۴۹ درصد از بخش تجاری مورد نیاز شهر شانندیز را در پدیده آورده‌ایم.

مسئولان پدیده بخش خصوصی هستند که درخواست این پروژه را ارائه کردند. این درخواست تبدیل به طرح شد و در کمیسیون ماده ۵ استان مطرح شد. ایراداتش، همین دو موردی که بیان شد، بود؛ در آنجا نیز مطرح و قرار شد که دوستان طرح را اصلاح کنند و بیاورند. سپس تصویب و ابلاغ شد! اما این اتفاق رخ نداد. ما این را به همه مراجع نظارتی و کشوری اعلام کردیم و همه در جریان هستند که این اتفاق داردمی‌افتد.

آیا این درست است که طرح جامع یا هادی بخواهد خودش را با یک پروژه گردشگری انطباق بدهد؟

دوستان می‌گویند: پدیده شانندیز را با شهر شانندیز مقایسه نکنید! این پروژه قرار است بخش عمده‌ای از بار اقامت، تجارت و بازدید مسافران مشهد را پوشش دهد. ما این را قبول نداریم و می‌گوییم: آنچه برای مشهد پیش‌بینی شده، باید در مشهد محقق شود و آن چه برای طبقه و شانندیز پیش‌بینی شده، باید در همان جا محقق شود. مادر همه مکاتبات، جلسات و مجامع این راه به صراحت اعلام کرده‌ایم که مکان و کاربری‌های این مجموعه با طرح جامع مغایرتی ندارد، اما حجم سرمایه‌گذاری و تعداد طبقات با طرح جامع مغایرت دارد.

چقدر سعی شده است به نظرات نخبگان توجه شود؟

در این دو سال بالغ بر ۱۰ هزار ساعت کار کارشناسی روی این طرح انجام شده است. کارشناسان از جنبه‌های مختلف طرح را بررسی و آن را حک و اصلاح و انتقادات خودشان را مطرح کرده‌اند. جلسات متعدد چندساعته داشته‌ایم و سعی کرده‌ایم که همه نظرات را در حد توانمان جمع کنیم. ان‌شا... آنچه که به تصویب شورای عالی خواهد رسید، سندی باشد که آینده خوبی را برای شهر مشهد رقم بزند و همه ما متعهد به اجرای درست آن باشیم.

حرکت به سمت روش‌های مشارکتی هستیم تا با استفاده از مشارکت مالکان یا ساکنان یا... بتوانیم در صد تحقق طرح را افزایش بدهیم.

قطعاً طبقه و شانندیز یک طرح جامع دارند. جایگاه پروژه‌هایی مثل پدیده که بخشی از طرح جامع را تحت تأثیر قرار می‌دهد، در این طرح کجاست؟

طبقه و شانندیز طرح هادی مصوب دارند، ولی داریم برای هر دو شهر طرح جامع تهیه می‌کنیم. نقش طبقه و

در کشور ما تحقق نیافتن طرح‌های جامع و تفصیلی دلایل متعددی دارد؛ مثلاً در بخشی از شهر که زمین‌ها متعلق به دولت یا استان قدس است، خیابان‌ها، کاربری‌ها و سکونت‌گاه‌ها طبق طرح جامع احداث شده‌اند. ولی در بافت مرکزی شهر که اراضی متعلق به مردم است، کار به خوبی پیش نرفته.

چه تضمینی برای اجرایی شدن طرح جامع جدید وجود دارد؟

این بحث در سایر کشورها نیز هست، اما کم و زیاد دارد. در کشور ما تقریباً از

ما وظیفه داریم ضمن این که فرد را به سمت فعالیت‌های اقتصادی راهنمایی می‌کنیم، نگذاریم که حتی اگر خودش می‌خواهد سرمایه‌گذاری مازاد انجام دهد؛ چون سرمایه‌گذاری‌های قبلی را کد می‌ماند. ما هم باید مشورت بدهیم، هم نظارت و هم جلوگیری کنیم

شانندیز به عنوان پشتیبان مشهد، نقش گردشگری است. تقریباً اکثر مسافران یا زائرانی که به مشهد می‌آیند بعد از انجام زیارت مقصدشان فر دوسی و طبقه و شانندیز است.

پدیده، مغایرت اساسی با طرح جامع ندارد، ولی مشکلاتی دارد. کاربری‌هایی که در پدیده پیشنهاد شده مغایرتی با طرح جامع و نقش طبقه و شانندیز ندارد، ولی حجم آن حتماً مغایر با آن‌هاست. در جلسات متعددی که داشتیم بنا بود این مسایل بررسی شوند، ولی متأسفانه طرح‌ها را به ساخت منجر شد!

سال ۴۵ تهیه طرح جامع برای شهرها مرسوم شد. از آن وقت تا حالا هرگاه طرح‌های جامع یا طرح‌های هادی در کشور تهیه شده است، با این مشکل مواجه بوده و هست. اما در طرح‌هایی که ما تهیه می‌کنیم، با استفاده از تجارب گذشته سعی می‌کنیم به مشاوران تکلیف کنیم که زمینه‌های تحقق طرح را برای ما بیاورید. با این وجود، شرایط تحقق که آن‌ها می‌آورند صدر صد نیست. توان مالی دولت و شهرداری‌ها نیز پاسخگوی تحقق کامل طرح‌های جامع تفصیلی نیست. ما در حال

۲. اگر ساختمان‌های تجاری - اقامتی و حتی مسکونی طبق برنامه احداث نشوند، آن قدر زیاد ساخته می‌شود که سرمایه‌های کشور و مردم هدر می‌رود، برای تردد مشکلاتی ایجاد می‌شود یا این که باعث می‌شود فرصتی که در یک مکان پیش‌بینی شده است معطل بماند؛ هتل‌هایی وجود دارد که ظرفیت‌شان در بیشتر ایام سال خالی است.

بارها به استانداری و میراث فرهنگی گفته‌ایم که باید طرح جامع گردشگری تهیه شود تا اگر بنده آدم و درخواست مجوز ساخت هتل پنج ستاره داشتیم، میراث فرهنگی آمار داشته باشد و اگر لازم باشد بگوید که ما به اندازه کافی هتل پنج ستاره داریم و دیگر به شما مجوز نمی‌دهیم؛ چرا که اگر به شما مجوز بدهیم، سرمایه‌ات هدر می‌رود! دوستان ما آمارها را دارند، ولی متأسفانه فردی که می‌خواهد سرمایه‌گذاری کند، چون سرمایه مال خودش است، خیلی راحت به او مجوز می‌دهند و وقتی شکست می‌خورد به او می‌گویند خودت سرمایه‌گذاری کردی! ما وظیفه داریم ضمن این که فرد را به سمت فعالیت‌های اقتصادی راهنمایی می‌کنیم، نگذاریم که حتی اگر خودش می‌خواهد سرمایه‌گذاری مازاد انجام بدهد؛ چون سرمایه‌گذاری‌های قبلی را کد می‌ماند. ما هم باید مشورت بدهیم، هم نظارت و هم جلوگیری کنیم.

انصراف از معیار طرح جامع قبلی معروف به طرح خازنی با همه موانعی که گفتید چقدر بوده است؟

بر اساس برآوردهای ما، موفقیت طرح جامع خازنی به‌طور میانگین بیش از ۳۰ درصد نبوده است. علت این امر فقط اداره مسکن و شهرسازی یا شهرداری نیست.