

پلیس زمین، کلید کنترل حاشیه نشینی

یادداشت

مجید منفرد

روی آنها انجام نمی‌شود و در مواردی توسط سودجویان تغییر کاربری داده و تبدیل به سکونتگاه غیررسمی می‌شوند. البته فارغ از دو دسته‌بندی که ارائه شد می‌توان زمین‌های مستعد برای شکل‌گیری حاشیه شهر و سکونتگاه‌های غیررسمی را از جهات دیگری نیز دسته‌بندی کرد که در این‌جا از آن عبور می‌کنیم.

پلیس زمین، کلید کنترل حاشیه نشینی

همان‌طور که پیش از این گفته شد مسئله مدیریت زمین و نظارت بر اتفاقات پیرامونی آن می‌تواند سد محکمی برای جلوگیری از گسترش مناطق حاشیه‌نشین و سکونتگاه‌های غیررسمی باشد. در این راستا باید با توجه به دسته‌بندی‌هایی که برای زمین‌های مستعد حاشیه نشینی مطرح می‌شود، راهکارهای نظارتی، تنبیهی و مدیریتی خاصی برای زمین‌های مذکور تعریف و طراحی کرد تا از سودجویی، تغییر کاربری و گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی از طریق تغییر کاربری زمین‌ها جلوگیری شود.

این نظارت و مدیریت می‌تواند در قالب شکل‌گیری طرحی مشابه پلیس ساختمان که بر روند ساخت‌وسازهای داخل محدوده شهری نظارت می‌کند، باشد. به این نحو که مجموعه‌ای به عنوان پلیس زمین در حد فاصل محدوده و حریم شهر تشکیل شود و با اختیاراتی فراتر از سایر دستگاه‌های اجرایی، بر واگذاری، نقل و انتقال، تفکیک، تغییر کاربری و حتی توسعه روستاهای داخل حریم شهر نظارت داشته باشد. این مجموعه باید قدرت اجرایی و حقوقی لازم برای جلوگیری از اقدامات سودجویانه، زمین‌خواری، قطعه‌بندی‌های غیرقانونی زمین‌های بزرگ و ... را داشته باشد و البته می‌تواند به عنوان بخشی از سازمان حاشیه شهر که این روزها راه‌اندازی آن توسط دستگاه‌های مختلفی دنبال می‌شود هم باشد. با این اقدام می‌توان گفت موتور اصلی گسترش حاشیه‌نشینی و سکونتگاه‌های غیررسمی خاموش شده و آنگاه می‌توان به سراغ کنترل سایر عوامل و همچنین ساماندهی وضع موجود رفت.

کارشناسان مدیریت شهری در بررسی عوامل گسترش دهند حاشیه شهر موارد مختلفی را لیست می‌کنند. از مهاجرت خارجی و داخلی و شرایط اقتصادی استانها و شهرستانهای همجوار گرفته تا شرایط فرهنگی، اجتماعی و امنیتی حاکم بر مناطق حاشیه نشین.

در این میان اگر بخواهیم اقدامات اثرگذاری برای پیشگیری از گسترش حاشیه‌نشینی انجام دهیم، تجربه و منطق حکم می‌کنند از اثرگذارترین عوامل شروع کنیم و به مرور به سایر عوامل هم بپردازیم.

در پدیده حاشیه نشینی آنچه عمده متخصصان و کارشناسان بحث مطرح می‌کنند این است که مهمترین و اثرگذارترین عامل بر روی سرعت ایجاد و رشد پدیده حاشیه نشینی مسئله زمین است. در واقع مدیریت زمین، نظارت و کنترل اتفاقاتی که پیرامون آن می‌افتد، همچون نخ تسبییه برای اقدامات و برنامه‌های پیشگیری از گسترش حاشیه شهر و سکونتگاه‌های غیررسمی است و این در حالیست که مدیریت و نظارت بر زمین‌های مستعد برای حاشیه نشینی و سکونتگاه غیررسمی حال و روز خوبی ندارد.

زمین‌هایی که مستعد حاشیه‌نشینی‌اند

زمین‌های مستعد برای شکل‌گیری حاشیه شهر و سکونتگاه‌های غیررسمی را می‌توان از چند جهت دسته‌بندی کرد.

از نظر مکانی این زمینها را می‌توان در سه دسته قرار داد:

۱. زمین‌های داخل و نزدیک مرز محدوده شهری که کاربری مشخصی ندارند و بین مناطق مسکونی شهری قرار گرفته‌اند و مستعد تغییر کاربری و ساخت و سازهای غیررسمی و شبانه‌اند

۲. زمین‌های کشاورزی و بایر بزرگی که بین مرز محدوده شهری و حریم شهر مشهود قرار گرفته‌اند و مستعد قطعه‌بندی و تغییر کاربری برای اتصال به محدوده شهری‌اند

۳. زمین‌های موجود در روستاهای واقع شده در حریم شهر که به واسطه عدم مدیریت صحیح و آینده نگر و همچنین ساخت و سازهای غیر اصولی و غیررسمی شمال مناطق شهری پیدا می‌کنند اما در منطقه روستایی واقع شده‌اند و مدیریت شهری بر آنها حاکم نیست، این مناطق با گذشته زمان و گسترش افقی شهر بعد از مدتی به شهر متصل می‌شوند.

از نظر حقوقی و کاربری نیز می‌توان دسته‌بندی دیگری برای زمین‌های مستعد برای حاشیه‌نشینی و سکونتگاه‌های غیررسمی ارائه داد:

۱. زمین‌هایی که وقفی هستند و متعلق به آستان قدس رضوی یا اداره اوقاف و امور خیریه می‌باشند و کاربری عمده آنها نیز کشاورزی است، اما با اقدام زمین‌خواران تغییر کاربری داده شده و به صورت قولنامه‌ای مبادله می‌شوند.

۲. زمین‌های متعلق به تعاونی‌های سازمان‌ها و نهادهای مختلف، که عموماً بعد از قطعه‌بندی تغییر کاربری داده و برای مواردی غیر از آنچه که در ابتدا تعیین شده بود استفاده می‌شوند، این زمین‌ها نیز به نوعی با استفاده از رانت تملک و تغییر کاربری داده می‌شوند، تعاونی‌هایی که اسامی سازمان‌های رادیک می‌کشند که خود بایستی حافظ بیت المال و حقوق مردم باشند.

۳. زمین‌هایی که برای جابجایی اصناف یا کاربری‌های خاصی که باید خارج از محدوده شهری باشند اختصاص داده شده اما در موضوع مشخص شده استفاده نشده‌اند و تغییر کاربری.

۴. زمین‌های در اختیار دستگاه‌های حاکمیتی نظیر منابع طبیعی، جهاد کشاورزی، استانداری، شهرداری و ... که به دلایل مختلف نظارت دقیقی

زمین‌های متعلق
به تعاونی‌های
سازمان‌های
مختلف، که عموماً
بعد از قطعه‌بندی
تغییر کاربری داده
و برای مواردی غیر
از آنچه که در ابتدا
تعیین شده بود
استفاده می‌شوند،
این زمین‌ها با
استفاده از رانت
کرفته شده‌اند

