

«رز»؛ گل یا گودال؟

پروژه سرمایه گذاری ۱۷۵۰ میلیارد تومانی در شهرسازی روی میز نقد ۲ کارشناس در خراسان شمالی

دیروز نوشتیم پروژه «رز» با سرمایه گذاری ۱۷۵۰ میلیارد تومانی، گویا این هفته ۲ مرتبه برای تعیین تکلیف به صحن علنی شورا می آید. این پروژه دارای موافقان و مخالفانی در شورای شهر و همین طور در بین برخی صاحب نظران است و وعده دادیم روزنامه «خراسان شمالی» به انعکاس نظرات مختلف درخصوص این پروژه خواهد پرداخت.

به گزارش پرسون؛ روز گذشته تماس های فراوانی در خصوص اجرای پروژه «رز» گرفته شد؛ البته بنا نداریم بگوییم موافقان بیشترند یا مخالفان، اگرچه هیچ کس مخالف سرمایه گذاری نبود و خیلی ها مخالف جانمایی بودند و جانمایی به صورت جدی مورد مخالفت بود.

اگر نظرات آن ها ولو در حد یک سطر نوشته شود مثنوی هفتاد من کاغذ می شود. در این بین، برخی این پروژه را گل می دانستند و برخی گودال! بعضی از افراد موافق اجرای این پروژه بودند و اجرای آن را در راستای توسعه شهر و جذب گردشگر می دانستند، البته بسیاری از افراد نیز در این تماس ها مخالفت خود را با این پروژه اعلام کردند و گفتند: اجرای این پروژه، شروع از بین رفتن یک پارک قدیمی در شهر است و باید هنر شورای شهر این باشد که سرمایه جذب کند نه این که موجب از دست رفتن سرمایه قبلی شود. اما باز هم دعوت می کنیم، ما را سنگ صبور خود بدانید و اظهارنظر کنید. روزهای آینده نیز نظرات مخالف و موافق را منعکس خواهیم کرد، باشد که نقشی در توسعه استان داشته باشیم.

دیروز قرار بود میزگردی را با حضور تعدادی از موافقان و مخالفان پروژه «رز» برگزار کنیم و هماهنگی هایی با تعدادی از افراد در این زمینه انجام شد. در این بین، ۲ نفر برای نقد قرارداد و جزئیات این پروژه اعلام آمادگی کردند اما پس از پیگیری های فراوان برای حضور موافقان اجرای پروژه از سوی شهرداری و شورای شهر، فردی برای شرکت در میزگرد معرفی نشد و ورود به موضوع را در شرایط فعلی به صلاح ندانستند. به همین خاطر، میزگرد با حضور ۲ صاحب نظر در مسائل شهری برگزار شد که در ادامه می خوانید.

روز گذشته «کیوان دژهوت» شهردار اسبق بجنورد و «سید محسن موسوی» رئیس کمیسیون عمران و شهرسازی شورای اسلامی شهر بجنورد مهمان میزگرد روزنامه «خراسان شمالی» بودند تا نظرات و موارد کارشناسی خود را در خصوص پروژه سرمایه گذاری «رز» مطرح کنند.

مسائل فنی، حقوقی و شهرسازی برای اجرای پروژه دیده شود

«دژهوت» که تاکید می کرد به عنوان کارشناس و نه مخالف اجرای پروژه، سخنان خود را مطرح می کند، گفت: یکی از ظرفیت های بجنورد قرار گرفتن در مسیر ترانزیت شمال - مشهد است و با توجه به این که شهر و استان اعتباری ندارد باید کمک کنیم تا از منابع مالی بخش خصوصی استفاده شود.

وی با بیان این که شورا و شهرداری تلاش های زیادی برای سرمایه گذاری می کنند و پروژه تعریف شده نیز به طور قطع در استان جواب می دهد، افزود: اما مسائل فنی، حقوقی و شهرسازی باید برای اجرای این پروژه دیده و برای موفقیت این پروژه در شهر این موارد تحت عنوان یک بسته بررسی شود.

وی با بیان این که اجرای چند پروژه دیگر در بجنورد تجربه ای را از نظر حقوقی در این شهر ایجاد کرده است، ادامه داد: باید از این تجربه ها برای بهتر شدن کارهای بعدی استفاده کرد. وی اعلام کرد: در مسائل حقوقی سرمایه گذاری ها، موردی که بسیار مهم است، اهلیت سرمایه گذار است که باید از نظر توان مالی و اجرایی بررسی شود.

مکان یابی پروژه را تایید نمی کنم

وی با اشاره به مسائل فنی پروژه اضافه کرد: باید منافع مالی و غیر مالی شهر را در این پروژه در نظر بگیریم و در این بخش مکان یابی پروژه را تایید نمی کنم. وی افزود: اهل فن زیادی در استان داریم و استادان مجربی در این خصوص وجود دارند که می توانند در جلسات کارشناسی حضور داشته باشند و نظرات خود را اعلام کنند تا به لحاظ فنی مکان یابی خوبی برای پروژه تعریف کنیم. وی با بیان این که کار باید به نوعی باشد که همراهی اعضای شورای آینده را به همراه داشته باشد، اعلام کرد: اجرای پروژه طولانی مدت است و باید همراهی آن ها در نظر گرفته شود. «دژهوت» با اشاره به این که جانمایی پروژه در پارک شهرسازی درست نیست، ادامه داد: مطمئنم که در صورت اجرای پروژه تمام پارک تحت الشعاع آن قرار می گیرد و چه تضمینی وجود دارد که در صورت توسعه احتمالی پروژه بخش های دیگر پارک گرفته نشود؟ وی با بیان این که ساخت پروژه در ضلع شرقی موجب از بین رفتن نور موثر در این پارک می شود، اضافه کرد: با ساخت بنای ۱۰ طبقه در این مکان، درختان و چمن های اطراف تخریب می شوند.

پروژه باید فرامنطقه ای باشد

وی درخواست کرد که در جانمایی پروژه تجدید نظر شود. «دژهوت» اعلام کرد: باید دید پروژه در چه مقیاسی تعریف می شود، زیرا منطقه از نظر تجاری اشباع شده است و پروژه باید فرامنطقه ای باشد.

وی اعلام کرد: در سرمایه گذاری های شهری باید فضای مرده شهری زنده شود.

موثرترین ضلع پارک گرفته می شود

«موسوی» رئیس کمیسیون عمران و شهرسازی پارلمان شهری بجنورد نیز به دغدغه ها و نگرانی ها از آینده و موقعیت کنونی پروژه اشاره و اعلام کرد: قواعد سرمایه گذاری به این گونه است که شورا و شهرداری باید بسته های سرمایه گذاری شفاف را آماده کنند و در قالب مزایده به سرمایه گذاران واگذار شود. وی با اشاره به اشکالات پروژه ادامه داد: انتخاب سرمایه گذار خارج از مزایده و تهیه پیش نویس قرارداد و گفتمان در خصوص این پروژه در زمان کم و محدودی انجام شده است. «موسوی» با بیان این که شهرسازی نباید تحت عنوان فرسودگی و اسقاط تجهیزات حذف و به مکانی برای اجرای پروژه تبدیل شود، ادامه داد: رویکرد باید حل مشکل شهرسازی و نه حذف آن باشد.

وی با بیان این که سرمایه گذاری تحت عنوان یک پروژه ۴ هکتاری مطرح می شود اما در واقع بیش از این مساحت، پارک دچار آسیب و از حیز انتفاع خارج می شود، اعلام کرد: با اجرای این پروژه در ضلع شرقی پارک، موثرترین ضلع آن که در مجاورت جاده آسیایی، مسیر ترانزیتی و لبه ورودی شهر و یک بر شهرسازی قرار گرفته است و یک راه ارتباطی پارک حذف می شود.

این مسئول به ساقط شدن پارک مهر بانو نیز اشاره و اضافه کرد: در پیش نویس قرارداد آمده است که سرمایه گذار درخصوص پارک بانوان شهر بجنورد همراهی می کند و بخش مشارکت قید نشده است.

نمی توانیم بر اساس گفتمان شفاهی عمل کنیم

وی ادامه داد: با وجود این که سرمایه گذار از ساخت این پارک سخن گفته است اما در قرارداد لحاظ و نوشته نشده است. وی تصریح کرد: ما نمی توانیم ذهن خوانی و بر اساس گفتمان شفاهی عمل کنیم، آن چه برای آیندگان باقی خواهد ماند قرارداد و این است که حرف می زند، در حالی که درباره مکان پارک بانوان هم چیزی نوشته نشده است.

وی با بیان این که سرمایه گذار اعلام کرده در فضای استخر پارک، آب نمای موزیکال نصب می کند، تصریح کرد: سرمایه گذار به این بخش ورود می کند اما رابطه حقوقی آن با پیمانکار در قرارداد مشخص نشده است.

تعریف ۱۶۱ واحد فوق لاکچری

وی اعلام کرد: در پروژه سرمایه گذاری باید به دنبال منفعت عمومی باشیم اما درباره این پروژه منفعت خصوصی در نظر گرفته و ۱۶۱ واحد مسکونی فوق لاکچری برای آن تعریف شده است.

وی با بیان این که در متن قرارداد نوشته شده است، استفاده از مصالح مرغوب، در حالی که این کلمه تفسیر پذیر است، اضافه کرد: مشخص نشده این مصالح از کجا تهیه می شود، آیا امکان خرید از بجنورد وجود دارد؟

منافع عمومی در این پروژه لحاظ نشده است

باید پرسید آیا نیاز شهر بجنورد واحدهای فوق لاکچری است؟ این سوال را نیز این مسئول در پارلمان شهری مطرح کرد و افزود: مشخص است که منافع عمومی در این پروژه لحاظ نشده است، زیرا بخشی از فضای پارکی را که کارکرد شهری دارد و تمام مردم از آن استفاده می کنند، اختصاصی می کنیم. وی با بیان این که اکنون ۱۰ نفر در فضای پارک سند دارند، اعلام کرد: این سندها اگر به لحاظ حقوقی پیگیری شوند، سند شهرداری دچار مشکل و ابطال می شود و بر اجرای پروژه تاثیر خواهد گذاشت، از سویی در این مکان تغییر کاربری انجام می شود بنابراین کمیسیون ماده ۵ ورود کند و استعلامی هم از فرودگاه گرفته شود، زیرا در این مکان حریم ارتفاع وجود دارد.

وی با بیان این که ارزیابی های ما درباره آورده شهرداری که ۴۰۰ میلیارد تومان اعلام شده است، نشان می دهد این عدد بیش از ۴۰۰ میلیارد تومان است، افزود: تراکمی را که برای این پروژه تعریف می کنیم معادل یک زمین ۴ هکتاری نیست بلکه معادل یک زمین ۸ هکتاری است که در محاسبات لحاظ نمی شود.

وی با بیان این که در جلسه چهارشنبه اعلام شد یک ماه فرصت برای مطالعه پروژه لازم است، اضافه کرد: اما در روز ۱۷ شهریور در جلسه ای دیگر با برخی اعضای شورای شهر این مهلت به پایان هفته تقلیل پیدا کرد و باید دید چرا برخی از اعضای شورای شهر چنین شتاب می کنند؟

کارگاهی شدن ضلع شرقی شهرسازی به مدت ۴ سال، از بین رفتن ۲۲۰ درخت ۵۰ ساله، نبود پیوست فرهنگی، ضرورت اجرایی شدن پروژه در مسیر کریدور شرق و ارزشمند شدن اراضی اطراف، بهره مند شدن سرمایه گذار از یک فضای آماده و اجرای باغ پروژه در زیر ساختی که آماده است، کاهش سرانه فضای سبز بجنورد، از بین رفتن فضای پدافند غیرعامل شهرسازی و ابهام و پیشرفت نکردن سرمایه گذاری های مشابه این سرمایه گذار در تبریز، از دیگر مواردی بود که «موسوی» به آن ها اشاره کرد.