



ابوالقاسم رحمانی

دبیر گروه جامعه

صورت‌نگیر، بد است. برای مثال تقریباً همه ما با توجه به مصداق منطقه لواسانات تهران، منطقه هفت‌سنگان قزوین و... می‌دانیم که ذیل نوعی از قانون گریزی و وجود رویه‌های غلط اراضی ملی و طبیعت و محیط‌زیست و خیلی دیگر از مسائل مهم و حیاتی دچار خدشه شده‌اند و بی‌قانونی‌های گسترده‌ای صورت گرفته است. با توجه به همین مصادیق و مناطق هم تا حد قابل توجهی می‌دانیم که چه علل و عواملی باعث چنین اتفاقاتی شده‌اند.

### باستی هیلز

شاید اولین مساله‌ای که بعد از شنیدن نام لوسان به ذهن‌ خطور می‌کند، ماجرای شهرک لاکچری باستی هیلز است؛ شهرکی که به موجب معماری خاص و وضعیت عجیبی که دارد نه‌تنها بین مردم ایران تا حد زیادی شناخته شده است بلکه شهرت جهانی یافته و اخباری در ارتباط با آن در رسانه‌های خارج از کشور هم بازشر شده است. در معرفی این شهرک در فضای رسانه‌ای آمده است: «یکی از محلات پرجمعیت لواسان بوده و از مقصد‌های اقامتی و گردشگری لوکس استان تهران محسوب می‌شود. ساخت‌وسازهای لوکس با معماری و طراحی باورنکردنی که بعضی آن‌را هم‌ردیف خانه‌های سلبریتی‌های هالیوود در منطقه مرفه‌نشین بولتی هیلز کالیفرنیا می‌دانند، «نکنه قابل‌تامل و نقطه ارتباط این ماجرا با گزارش‌را هم می‌توان در صحبت‌های امام‌جمعه لواسان در ارتباط با باستی هیلز دید. لواسانی در این باره گفته است: «این شهرک علاوه‌بر نماد اشرافیت، خلاف قانون است چرا که این قطعه زمین اساساً خارج از محدوده شهری بوده، اما با موافقت مسئولان شهری این زمین تبدیل به یکی از لوکس‌ترین شهرک‌های اطراف پایتخت شده است. پس از انعقاد این تفاهنامه سازمان بازرسی به این پرونده ورود کرد. شورای شهر لوسان منحل شد و شهردار هم از کار برکنار و جلوی تفکیک زمین‌ها هم گرفته شد. کار به دادگاه کشید و درنهایت دادگاه هم حکم بر غیرقانونی بودن این اقدام داد.»

### ویلای شبنم نعمت‌زاده

شاید نام شبنم نعمت‌زاده را بیشتر به خاطر دادگاه ویژه مفاسد اقتصادی و پرونده‌های مربوط به این مساله شنیده باشیم. منتها این همه تخلفات دختر وزیر سابق صنعت و معدن نبوده است. شبنم نعمت‌زاده صاحب ویلای لوکس و البته پرحاشیه‌ای در لوسان هم بود که به دلیل تخلفات سازه‌ای برای مدتی در تبریز رسانه‌ها قرار داشت. نعمت‌زاده برای ساخت این ویلای مجلل که مجوز ۱۵۰ متر زمین‌را داشته با تصور دزدن قانون به وسیله کمیسیون ماده ۱۰۰ بیش از ۶۰۰ متر ساخت‌وساز انجام داده است. در این مورد پیگیری‌های رسانه‌ای و افشاکری‌ها درنهایت منتج به نتیجه شد و با دستور رئیس حوزه قضایی لواسانات و در اجرای رای کمیسیون ماده ۱۰۰ نسبت به تخریب حدود هزارمتر بنای غیرمجاز دختر وزیر سابق در لوسان اقدام شد. عزت‌الله چراغی، معاون شهرداری لوسان درباره تخریب این ویلا گفت: «ساختمان چهار طبقه حدوداً ۱۵۰ متر پروانه داشته اما تخلف ساختمانی انجام داده‌اند و طبق کمیسیون ماده ۱۰۰ بدوی این تخلفات ارجاع داده شده و حکم تخریب صادر شده است.» بعد از این حکم بالاخره ویلای دختر وزیر سابق صمت هم البته با کش‌وقوس‌های فراوان تخریب و عکس‌های این اقدام قانونی در فضای مجازی و رسانه‌ای دست‌به‌دست شد تا این پرونده هم برای برخورد‌های قضایی حتی با افراد ذی‌نفوذ مورد توجه مردم قرار گیرد.

## جامعه

دوشنبه ۶ مرداد ۱۳۹۹ شماره ۳۰۹۵



**صاحب‌امتیاز:** دانشگاه آزاد اسلامی - **مدیرمسئول:** محمدامین ایمانجانی- **سردبیر:** مسعود فروغی
**دفتر مدیرمسئول:** ۰۲۶ ۶۳۴۸۰۱۲ - **تحریریه:** ۰۸۲-۰۱۸-۶۶۶۷ - **فکس:** ۰۵۱-۶۶۷۶۰۴۷
**روابط عمومی:** ۰۴۹۹-۶۶۶۷ - **سازمان آگهی‌ها:** ۰۴۱۸-۶۶۳۴۸۰۴**چاپ:** چاپخانه دانشگاه آزاد اسلامی - **توزیع فرهنگستان:** ۰۱۲-۶۶۳۴۸۰**نشانی:** خیابان حافظ، پلاک ۱۲، تر.چ چهارم، روبروی ساختمان بورس، ساختمان فرهنگستان، طبقه سوم

رئیس قوه قضائیه در ماجرای ویلاهای لوسان سراغ تخلفات احتمالی کمیسیون ماده ۱۰۰ رفت

# امید به خشکاندن ریشه باستی هیلزسازی

فلذا به جای برخورد صرف با این مصادیق مشهور (که البته این هم لازم است) بهتر این است که با اصلاح رویه‌های موجود و راه درو‌هایی که برای قوانین ایجاد شده است مساله را ریشه‌ای حل کنیم. امثال لوسان و هفت‌سنگان قزوین و مناطقی اینچنینی در کشور کم نیست و بسیار هستند مناطق و اراضی‌ای که به دلایل مختلفی اعم از آب و هوای خوب، زمین مرغوب و... مورد توجه گروهی از افراد و سودجویان قرار گرفته‌اند و با دست‌اندازی‌ها و راه فرارهای بعضاً قانونی، برج و باروهای مجلل و خلاف قانون و عرفی در آنها ساخته شده است. در همین راستا و با توجه به سخنان روز گذشته سیدابراهیم رئیسی، رئیس قوه‌قضائیه هم بد نیست اشاره‌ای به آنچه در لوسان و هفت‌سنگان و... تا به امروز گذشته است، داشته باشیم و هم بد نیست تحلیلی از الزامات فراگیرتر و ریشه‌ای‌تر برای برخورد با چنین تخلفاتی داشته باشیم.

### کلاک

کلاک را می‌توان دومین نام‌پرکار در پرونده زمین‌خواری‌ها در منطقه لوسان دانست. این منطقه را می‌توان باستی هیلز دوم در لواسانات نیز نامگذاری کرد، با این حال در معرفی کلاک هم در رسانه‌ها آمده است: «یکی از آبادی‌های لوسان کوچک در بخش لواسانات شهرستان شمیران استان تهران بود. زمین‌های کلاک پس از توافق با شهرداری لوسان به‌حوزه‌شهری لوسان ملحق شده‌و قطعات حداقل دوهزار متری وپروانه‌ساختمانی مسکونی تفکیک شد.» یکی از نکات قابل‌تامل در ارتباط با این منطقه هم همان رویه موجود در باستی هیلز و ایجاد نوعی استسفر خاص با احداث دیوارهای بلند برای محصور کردن این منطقه است. کلاک هم همچون باستی هیلز حاشیه‌های زیادی را به‌همراه داشته است. مالک‌زمین‌های کلاک یکی از وابستگان به رژیم پهلوی بود که مجوز الحاق آن را به محدوده شهر لوسان گرفته بود، اما پس از انقلاب شورای عالی امنیت ملی برای جلوگیری از آلودگی آب سد لتیان ابلاغ کرد این زمین‌ها باید از محدوده شهری لوسان خارج شود. منتها این اتفاق نیفتاد تا اینکه بالاخره به‌گفته امام‌جمعه لوسان «برخی افراد سودجو اقدام به خرید این زمین‌ها کرده‌و با همکاری مسئولان مربوطه مجوز تغییر کاربری را گرفته و ساخت‌وساز را آغاز کردند. در سال ۸۹ ساخت برخی ساختمان‌ها در این منطقه متوقف شد اما اخیراً دوباره ساخت‌وسازها آغاز شده بود که به‌همت دستگاه قضایی فعالیت‌های ساختمانی در این شهرک ویلایی به‌طور کامل متوقف شده است که جای تشکر دارد.»

### ویلای میرمحمدعلی

ویلای حسن میرمحمدعلی داماد علی سخمانی دبیر شورای عالی امنیت ملی یکی دیگر از پرونده‌های پرسروصدای تخلفات ساختمان‌سازی در لوسان بوده است که طی یکی، دو سال اخیر حواشی زیادی را به همراه داشته است. این ویلا هم همچون ویلای دختر وزیر سابق صنعت و معدن تخلفاتی در حوزه اضافه‌بنا داشت که به اذعان مالک آن قرار بود با تکیه بر کمیسیون ماده ۱۰۰ و پرداخت مبالغی در قالب جریمه، از تخلفات چشم‌پوشی شود. اتفاقی که خصوصاً در تهران و منطقه لوسان مسبوق به سابقه است و کمتر ویلایی را می‌توان در این منطقه یافت که بدون دور زدن قانون با کمیسیون ماده ۱۰۰ سازه‌ای را ساخته باشد. با این همه بعد از حواشی بسیار و عبور از همه آن حواشی که در جریان تخریب ویلای شبنم نعمت‌زاده شاهدش بودیم این ویلا نیز به حکم مراجع قضایی تخریب شد. امام‌جمعه لوسان در ارتباط با تخریب ویلای میرمحمدعلی در روز اجرای این حکم خاطر‌نشان کرد: «همواره از اجرای قانون به‌جد حمایت کرده و خواهم کرد. تخلف از قانون توسط هر شخصی انجام شود ناپسند و مستوجب برخورد است. اگر تخلف توسط بستگان سببی و نسبی مسئولان انجام شود امری مذموم‌تر است و باید تنبیه، جدی‌تر باشد.» این اتفاق نیز دوباره ماحصل مطالبات رسانه‌ای و اجتماعی بود و به‌عنوان یکی از مصادیق قانون‌گریزی مورد توجه قرار گرفت و به سرانجام رسید.

### براساس قانون مالکان باستی هیلز باید چند هزار میلیارد تومان عوارض بدهند

رای تخریب صادر شده اما اجرا نشده است!
دربور هم آقای رئیسی عدد ۲۵۰ هزار را عنوان کرد. اینها اصلاح قانون نیاز ندارد، بلکه عزم اجرا لازم دارد. پس اصلاح قوانین مهم است اما مبارزه با این رویه نباید محدود به اصلاح قوانین شود.
دورزی ادامه داد: «یکی از مهم‌ترین کارهای دیگری که باید جدی گرفت اینکه باید امنیت فساد و تخلف به هم بخورد و متخلف احساس امنیت و آرامش نکند. خصوصاً در حوزه‌هایی مثل ماجرای زمین‌خواری و تخلفات ساختمانی که عیان است و همه آن‌را می‌بینند. برای این کار هم باید به سراغ مصادیق بزرگ رفت و لوسان یکی از این مصادیق بزرگ بوده است. حتی پیشنهادی هم دارم که قوه‌قضائیه وقتی ساخت‌وساز در کلاک را متوقف کرده است تمام آن ۶۲ ویلایی که در حاشیه‌رودخانه ساخته شده است را هم تخریب کند تا جدیتش را نشان دهد. مضاف براین تخریب دیوارهای بلند دورتادور شهرک باستی هیلز و دریافت عوارض از این ساختمان‌ها و ویلاهاست که حتما باید پیگیری شود. درباره باستی هیلز نکته مهمی که وجود دارد این است که کم و کیف اجرایی شدن این پروژه هم باید بررسی شود شاید این هم مثل کلاک مشمول تخریب شد اما فعلاً نمی‌توان در این باره نظر داد، اما اگر به تخریب هم نرسید ماده ۲ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در مواردی که این اراضی مجوز تغییر کاربری می‌گیرند باید ۸۰ درصد قیمت روز اراضی را بعد از تغییر کاربری به‌عنوان عوارض پرداخت کنند. ۲۸ هزار مترمربع زمین این منطقه عوارضش با قیمت امروز چندهزار میلیارد تومان می‌شود. اگر باستی هیلز تخریب نمی‌شود این عوارض گرفته شود تا این افراد به صورت قانونی نقره‌داغ شوند و هم از این پول برای حفظ باغ‌ها و... در سطح کشور استفاده شود. نکته دیگر تقویت نظام دادستانی در حوزه تخلفات ساختمانی است. علاوه‌بر مردم و رسانه‌ها، دادستان‌ها باید لیدر و نماد مبارزه با فساد باشند اتفاقی که در لوسان نیفتاده است. دادستان‌ها به‌خصوص در شهرهای کوچک باید یک نگاه نظارتی و بالا به پایین به شهرداری‌ها و نهادهای شهری داشته باشند نه نگاه رقافتی و...»

نکته پایانی هم اینکه تمام این مسائلی که گفتم، ذیل یک چتری به نام احسان مسئولیت اجتماعی از سمت مردم باید اتفاق بیفتد. باستی هیلز یک شبه ایجاد نشد، آجر به آجر ساخته شد و همه دیدند اما کسی نسبت به آن حساسیتی نشان ندادند و این یعنی نبود احساس مسئولیت اجتماعی. فعالان رسانه، دانشجویی و مردمی باید زنجیره‌ای را تشکیل دهند از کف جامعه تا نخبان اجتماعی و مسئولان میانی و مسئولان حاکمیتی تا هم امنیت فساد به هم بخورد و هم با تخلفات برخورد شود. قدرتی که مردم تولید می‌کنند قدرتی است که هیچ چیز جلودار آن نیست.»

### مشکل در ساختار غلط است!

حالا که تعدادی از مصادیق مطالبه‌گری‌های اینچنینی و پسرروصدا را مرور کردیم، بد نیست مروری بر سخنان مهم روز گذشته سید ابراهیم رئیسی، رئیس دستگاه قضایی هم داشته باشیم و درنهایت به جمع‌بندی موردنظر اشاره کنیم. رئیس قوه قضائیه درپور در نشست شورای عالی حفظ حقوق بیت‌المال درخصوص اتفاقاتی که در منطقه لوسان تهران افتاده و البته جریان دارد، گفت: «دغدغه این است که این منطقه خوش آب‌وهوا متعلق به همه مردم است و باید منافع آن برای همه مردم باشد و اختصاصی کردن منطقه به‌وسیله یک عده خاص، آن هم با تخلف از قوانین و مقررات و زیر پا گذاشتن نظامات معماری و شهرداری مجاز نیست. این لوسان امروز، لوسانی نیست که مردم بومی و ساکنان پسندند و حال سؤال این است چرا با همه اقدامات انجام شده، مردم گله‌مند هستند و باید دید که وضع مطلوب با آنچه باید باشد چه فاصله‌ای دارد. مطرح شد در تصمیم‌گیری‌ها و در برخی قوانین تعارض داریم که لازم است این تعارضات در این قرارگاه و در این جلسات دبیرخانه مورد بررسی قرار گیرند و برای همه آنها راهکار‌هایی پیدا شود. باید مشخص شود کجا باید قانون را اصلاح کرد؛ کجا باید دستورالعمل‌های صریح، روشن و شفاف برای مجری و دست‌اندرکاران تدوین شود و به‌طورکلی تعیین تکلیف این قضیه لازم است. این جلسه را سه‌ماه دیگر برگزار می‌کنیم و در این مدت باید کار‌ها آماده شود و ما در جلسه آینده بررسی می‌کنیم آن راهکار‌هایی که برای برون‌رفت از شرایط و مشکلات فعلی مطرح شد، به‌نتیجه رسیده یا خیر و اگر نرسیده دلیل آن چه بوده است.» رئیسی در ارتباط با احکام صادرشده در کمیسیون‌های ماده ۱۰۰

شهرداری خاطر‌نشان کرد: «۲۵۰ هزار حکمی که تحت‌عنوان ماده ۱۰۰ یا هرکدام از بخش‌ها در استان‌های مختلف صادر شده است، باید بررسی و واکاوی سریع شود تا تکلیف این قضیه کاملاً روشن شود. اگر قانون وجود دارد باید بدون تبعیض اجرا شود. آنچه که مردم از آن گلایه‌مند هستند، این است که می‌گویند قانون، تبعیض‌آمیز اجرامی‌شود؛ و ساختمان در منطقه‌ای ساخته شده و با یکی برخورد می‌شود، اما با دیگری خیر. این موضوع جلوی چشم مردم و درمعرض قضاوت مردم است.» رئیس دستگاه قضا با تأکید بر این نکته که آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ نباید منبع درآمدی برای شهرداری‌ها باشد، ادامه داد: «اینکه هرکس بتواند تخلف کند و بعد بگوید پولش را می‌دهم، درست نیست. اگر این کار غیرمجاز است، مگر با پول، تخلف خریده می‌شود؟ باید موضوع ماده ۱۰۰ را حتما پیگیری کرد که در مجلس اصلاح شود و از قوانینی که حتما باید پیگیری کنیم تا مجلس اصلاح کند، ماده ۱۰۰ است. اینکه طرف تمام تخلفات را انجام دهد و جلوی چشمان مردم بگوید پولش را دادم، این کار تخلف هست یا نیست؟ یک طبقه بیشتر ساختن در این منطقه تخلف است. همه ساختمان‌های این منطقه سه‌طبقه ساخته شده‌اند؛

اما کسی ساختمانی چهار یا پنج طبقه می‌سازد و می‌گوید پولش را دادم، پس معلوم می‌شود که همه تخلفات را می‌شود با پول معامله کرد. این موضوع باب تخلف را در کشور باز می‌کند و متخلف برای تخلف جرات می‌کند. مشکل ماده ۱۰۰ حتما باید حل شود و نباید به‌عنوان یک منبع برای رفع کمبودهای مالی شهرداری‌ها تلقی شود. حتما این کار غلط است و مشکلاتی که الان ایجاد کرده، حتما باید پیگیری شود که این کار اراده جدی می‌خواهد. چرا ما باید مجبور شویم با شورای شهر لوسان و شهردار آن برخورد کنیم؟ در خیلی از شهرها این برخورد شده است. درحالی‌که اگر ساختار‌ها دقیق باشد و شورای شهر را منضبط کند، مجبور به برخورد نمی‌شویم. اعضای شورای شهر برای خدمت آمده‌اند، ولی وقتی می‌بینند سیری از راه‌ها باز و زمینه و بستر برای تخلف فراهم است، مرتکب تخلف می‌شوند. ما به‌هیچ‌عنوان مایل به برخورد با آنها نیستیم، اما وقتی تخلف می‌کنند، برخورد می‌کنیم؛ لکن مشکل را در ساختار غلط می‌بینیم. باید به‌جای برخورد با یک ساختمان ۱۰ طبقه که ساخته شده، پیگیری کرد. حتما نباید خدمات شهری به ساختمانی که تخلف دارد، داده شود. این، زمینه تخلف را ایجاد می‌کند و از قوانینی که باید پیگیری کنیم اصلاح شود، همین قانون است. به ساختمانی که با تخلف ساخته شده و مسئولان هم می‌گویند با تخلف ساخته شده است، نباید آب، برق و گاز داده شود و این موضوع در مقطعی به مجلس پیشنهاد شده و لایحه هم نبوده و ظاهراً طرح بوده و از مواردی است که باید از طریق مجلس آن را اصلاح کنیم. تخلف از همه‌بد است و از سازمان‌های اداری کشور بدتر. سازمان‌های اداری کشور اگر تخلف کنند، باید به‌صورت مضاعف با آنها برخورد شود. به‌نظر ما سازمان‌های اداری کشور هستند که با ارتکاب تخلف، باب تخلف را بیشتر باز می‌کنند. مگر چون تعاونی فلان دستگاه هستند، حق دارند تخلف کنند؟ همان‌طور که افراد حق دارند تخلف کنند، تعاونی هم حق ندارد تخلف کند. تعاونی مربوط به هر جا باشد، حق ندارد تخلف کند. همه دستگاه‌ها باید تا پایان سال جاری به‌هر نحو ممکن نقشه‌های مرتبط با اراضی خود را به سازمان ثبت اسناد ارائه دهند.» رئیسی در پایان خاطر‌نشان کرد: «چند حکمی که در منطقه لوسان در زمینه مقابله با تعدی به اراضی ملی و منابع طبیعی صادر شده است، به‌معنای آغاز قضیه است و ما موضوع لوسان را رها نمی‌کنیم و در پیگیری این موضوع، بنیانی را بنا می‌نیم که مسئولان بعد از ما نیز موضوع تخلفات مرتبط با اراضی را در لوسان پیگیری کنند. در هر زمینه‌ای که مردم ورود کرده‌اند، آن زمینه عرصه موفقیت ما بوده است. در قضیه مبارزه با زمین‌خواری و مقابله با تعدی به اراضی ملی و منابع طبیعی نیز مردم و سازمان‌های مردم‌نهاد و نیروهای بسیج و جوانان حزب‌اللهی به‌ما کمک کنند، چرا که شهر و فضای شهری و هوا و آب و خاک متعلق به همه مردم در همه عصرها و نسل‌هاست. در همه دادگستری‌های کشور شعب تخصصی امور زمین در حوزه دادرسا و دادگاه تشکیل می‌شود که در این شعب متخصصان امور مربوط به زمین با هماهنگی یکدیگر و مسئولان قضایی مربوطه امور مرتبط با اراضی ملی و منابع طبیعی را پیگیری خواهند کرد.»