

درآمدی بر طرح تفصیلی تهران

کد موضوعی: ۲۵۰

شماره مسلسل: ۱۲۴۹۰

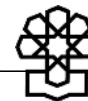
مردادماه ۱۳۹۱

دفتر: مطالعات زیربنایی

به نام خدا

فهرست مطالب

۱	چکیده.....
۱	مقدمه
۲	۱. پیشینه مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران.....
۳	۱-۱. طرح جامع تهران (مصوب ۱۳۴۹).....
۳	۱-۲. طرح ساماندهی (جامع) تهران (مصوب ۱۳۷۰).....
۴	۱-۳. طرح مجموعه شهری تهران (مصوب ۱۳۸۱).....
۵	۱-۴. طرح جامع تهران (طرح راهبردی - ساختاری توسعه و عمران ۱۳۸۶).....
۹	۱-۵. فرآیند شکل‌گیری طرح تفصیلی شهر.....
۱۵	۲. دیدگاه کارشناسان.....
۱۶	۲-۱. طرح تفصیلی از بلندمرتبه‌سازی روی گسل‌ها جلوگیری کرده است.....
۱۶	۲-۲. توسعه پایدار و آرایش کامل شهر تهران در گرو اجرای موفق طرح تفصیلی.....
۱۷	۲-۳. اجرای طرح تفصیلی جدید تهران در آزمونی یک‌ساله.....
۱۷	۲-۴. الزامات ساخت‌وساز در پایتخت.....
۱۸	۲-۵. اجرای نسل سوم طرح‌های توسعه با اجرای طرح تفصیلی در تهران.....
۱۹	۲-۶. نداشتن یک مدیریت واحد بزرگ‌ترین تهدید اجرای درست طرح تفصیلی است.....
۲۰	۲-۷. علل تأخیر اجرای طرح تفصیلی تهران.....
۲۰	۳. دیدگاه‌ها و نظرات مدیران شهری به طرح تفصیلی.....
۲۰	۳-۱. دیدگاه مدیران شهرداری تهران به طرح تفصیلی پایتخت.....
۲۷	۳-۲. طرح تفصیلی از دیدگاه معاون شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی.....
۲۹	۳-۳. دیدگاه تعدادی از اعضای شورای اسلامی شهر تهران در مورد طرح تفصیلی.....
۳۰	۳-۴. طرح تفصیلی از دیدگاه تعدادی از نمایندگان مجلس شورای اسلامی در مجلس هشتم.....
۳۲	۴. طرح تفصیلی و مسکن در شهر تهران.....
۳۲	۴-۱. مسکن از دیدگاه کارشناسان.....
۳۴	۴-۲. تأثیر اجرای طرح تفصیلی بر افزایش قیمت مسکن شایعه است ^۱
۳۴	۴-۳. ارتباط طرح تفصیلی بر قیمت مسکن از دیدگاه شهردار تهران.....
۳۴	۴-۴. تأثیر طرح تفصیلی تهران بر خریداران مسکن.....
۳۵	۴-۵. امتیاز حق توسعه به انبوه‌ساز و مالکان.....
۳۵	۵. تحلیل و جمع‌بندی از طرح تفصیلی تهران.....
۳۶	۵-۱. درآمدهای ناپایدار و اجرای طرح‌های شهری.....
۳۷	۵-۲. طرح تفصیلی و قابلیت‌های اجرا.....
۳۷	۵-۳. طرح تفصیلی و مسکن.....
۳۹	۵-۴. زمین‌های دولت و طرح تفصیلی تهران.....
۴۰	۵-۵. اطلاع‌رسانی طرح تفصیلی.....
۴۲	منابع و مآخذ.....



درآمدی بر طرح تفصیلی تهران

چکیده

با اعلام اجرای طرح تفصیلی تهران، در مورد کلیت، زمان و نحوه اجرای این طرح در بین تعدادی از کارشناسان و صاحبانظران، مدیران شهرداری تهران و تعدادی از اعضای شورای اسلامی که در ذیل و به تفصیل به آنها اشاره خواهد شد، اختلاف دیدگاه‌هایی حاکم است که در رسانه‌ها با جزئیات بیان شده است. این گزارش با معرفی مؤلفه‌های طرح تفصیلی و فرآیندهای تهیه و تدوین آن، دیدگاه‌های اختلافی پیرامون طرح را شناسایی و نقاط قوت و ضعف آن را معرفی می‌کند. در این راستا در بخش اول، فرآیند تهیه و تدوین طرح‌های شهری تهران و مؤلفه‌های هر یک از این طرح‌ها و در نهایت طرح تفصیلی تهران تشریح می‌شود. بخش دوم به بیان دیدگاه کارشناسان از طرح تفصیلی پرداخته و زوایای طرح را براساس الزامات و نیازهای شهر و مدیریت شهر تهران مورد بررسی قرار داده است. بخش سوم به نقاط قوت و ضعف طرح تفصیلی از دیدگاه شهردار، معاونت عمران و شهرسازی شهرداری تهران و تعدادی از اعضای شهرداری تهران که در ذیل به آن اشاره خواهد رفت، پرداخته است. در بخش پایانی نیز تحلیل و جمع‌بندی از مجموعه مباحث ارائه شده است.

مقدمه

شهر به‌عنوان واقعیتی جغرافیایی، اقتصادی، سیاسی و جامعه‌شناختی در هر دوره‌ای از رشد و تحول خود از هرکدام از این عوامل تأثیر پذیرفته و بر هر کدام از آنها تأثیر گذاشته است. پیچیدگی هر یک از این عوامل خود موجب پیچیدگی شهر به‌عنوان تبلور فضایی آنها بوده است. مطمئناً سازمان دادن و نظم بخشیدن به شهر و چگونگی رشد و تحول آن نیازمند موضوع شهر و مسائل شهری و سپس برنامه‌ریزی برای آن می‌باشد. در این راستا برنامه‌ریزان شهری برای سازمان دادن و نظم بخشیدن به شهر و توسعه آن به تهیه طرح‌های شهری اقدام نموده‌اند. در ابتدای شکل‌گیری اندیشه طرح‌ریزی برای شهرها، گرایش کالبدی و فیزیکی صرف حاکم بوده است که در ادامه و با توجه به نارسایی‌های موجود در این طرح‌ها و پیچیده‌تر شدن محیط‌های شهری و گسترش متغیرها و عوامل دخیل در رشد و توسعه شهرها و دگرگونی‌های وسیع در علوم، نظریات

و اندیشه‌ها و رشد آگاهی‌های اجتماعی به‌سوی تلفیق اهداف اجتماعی، سیاسی، اقتصادی و کالبدی و نگرش‌های ساختاری - راهبردی، برنامه‌ریزی گام به گام و برنامه‌ریزی مشارکتی و... در جهت مقابله با تغییرات ناگهانی و ایجاد طرح‌های سیال و انعطاف‌پذیر حرکت کرده است. طرح‌های جامع و تفصیلی در ایران نیز با توجه به چنین شرایطی و نیاز به برنامه‌ریزی و توسعه آتی در شهرها شکل گرفت. این روند حدود سال‌های ۱۳۴۶-۱۳۴۷ تاکنون و بیشتر با تکیه بر اهداف مشخص که در ابتدا بیشتر رویکردهای فیزیکی - کالبدی و در سال‌های اخیر رویکردهای مشارکتی و نگرش‌های ساختاری - راهبردی را نیز به‌خود اضافه کرده، رواج یافته است.

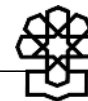
۱. پیشینه مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران

شهر تهران طی ۱۳۰ سال پایتختی دوره قاجار، از جمعیتی حدود ۲۰۰ هزار نفر برخوردار بود که پس از تبریز، رتبه دوم جمعیتی کشور را به‌خود اختصاص داده بود. با رشد نسبی جمعیت در ۲۰ ساله اول دوران پهلوی، تهران با برخورداری از جمعیتی حدود ۶۰۰ هزار نفر، دارای رتبه نخست جمعیتی کشور شد. در فاصله سال‌های ۱۳۲۰-۱۳۴۰ تمرکز شدیدی در تمام سطوح از لحاظ سیاسی، اداری، صنعتی، زیرساخت‌ها و جمعیت در تهران صورت می‌گیرد که به تبعات آن نیز مبتلا می‌شود. در دهه چهل تفکر آمایش باعث تمرکززدایی صنعتی در تهران شد «ولی» تمرکز سیاسی - اداری و جمعیتی کماکان ادامه دارد. رشد شتابان مهاجرپذیری و کالبدی تهران پس از استقرار حکومت پهلوی اول و اعمال قانون اصلاحات ارضی با روندی افزایشی ادامه داشته و تاکنون در این چند دهه اخیر، به تدریج شهر تهران با مشکلات متعدد کمی و کیفی، مانند مسکن و حاشیه‌نشینی، کمبود آب، زیرساخت‌ها و خدمات شهری، ترافیک و... مواجه شد. برنامه‌ریزان برای ساماندهی این وضعیت در ابتدا، دو اقدام اساسی را طرح‌ریزی کردند:

اول - تمرکززدایی از تهران و محرومیت‌زدایی از سایر مناطق کشور با محدود کردن استقرار صنایع تا شعاع ۱۲۰ کیلومتری تهران و گرایش به سرمایه‌گذاری در مناطق دیگر، که این رویکرد پس از انقلاب اسلامی نیز تداوم یافت.

دوم - تهیه طرح جامع تهران که مطالعات آن در سال ۱۳۴۵ آغاز شد و در سال ۱۳۴۹ به

تصویب رسید.



۱-۱. طرح جامع تهران (مصوب ۱۳۴۹)

- مطالعات طرح جامع اول تهران زمانی شروع شد که شهر تهران در سال ۱۳۴۵ حدود ۱۸۰ کیلومتر مربع وسعت و نزدیک به دو میلیون و هفتصد هزار نفر جمعیت داشت.

- این طرح محدوده‌ای به وسعت حدود ۶۵۰ کیلومتر مربع (همین محدوده فعلی) و جمعیتی حدود ۵/۵ میلیون نفر را برای سال ۱۳۷۰ (افق طرح) در نظر گرفت. جهت گسترش شهر را به سمت غرب تعیین کرد و با تقسیم سطح شهر به ده منطقه با مراکز مجهز، شبکه‌ای از آزادراه‌ها و بزرگراه‌ها را نیز پیشنهاد کرد.

- در طرح جامع اول، تراکم جمعیت تهران از حدود ۱۵۰ نفر در هکتار به حدود ۹۰ نفر در هکتار کاهش یافته و به‌ازای هر نفر نیز حدود ۵۵ متر مربع انواع خدمات، پیشنهاد شده بود.

- در این طرح تصویری از شکل‌گیری کانون‌های پرجمعیت در پیرامون تهران، مانند کرج (با حدود ۴۰ هزار نفر جمعیت در آن زمان) و اسلامشهر و قرچک، وجود نداشت.

- این طرح از سال ۱۳۴۹ تا انقلاب اسلامی در سال ۱۳۵۷، مبنای هدایت توسعه تهران بود و براساس آن نیز، طرح تفصیلی بخش‌هایی از شهر توسط شهرداری تهران تهیه شد، که در حال حاضر فقط کاربری‌های خدماتی منعکس در آن، ملاک پاسخگویی به مالکان و توافق احتمالی با آنها برای تغییر کاربری است.

در دوران پس از انقلاب و در طول جنگ، با وجود نزول و رکود اقتصادی تهران رشد جمعیتی افزایش یافت. در دوران پس از جنگ تا سال‌های ابتدایی دهه هشتاد، تهران با محوریت ساخت‌وساز احیا می‌شود و بهره‌وری آن افزایش می‌یابد. در میان سال‌های ۱۳۶۸-۱۳۸۰ تمرکززدایی موفق است، ولی در نتیجه فقدان سیاست و طرح مؤثر برای هدایت و بهره‌گیری از ظرفیت‌ها و رهاسازی پویایی‌های شهری، بحران‌های شهری رخ می‌دهد: رشد جمعیت و کمبود خدمات، تداخل نامناسب سکونت و فعالیت، ترافیک مهار نشدنی، مخاطرات زلزله و ...^۱

۱-۲. طرح ساماندهی (جامع) تهران (مصوب ۱۳۷۰)

پس از انقلاب اسلامی طرح جامع تهران به کنار نهاده شد و متناسب با ضروریات، وزارت مسکن و شهرسازی از اواسط دهه شصت بازنگری در طرح جامع اول را در دستور کار قرار داد و طرح ساماندهی (جامع) تهران را معرفی کرد. در این مقطع و همزمان با شروع مطالعات طرح ساماندهی و به دلایل وضعیت نابسامان تهران مطالعات انتقال پایتخت نیز آغاز شد. مطالعات طرح ساماندهی

۱. خبرگزاری ایسنا، دفتر مطالعات راهبردی؛ گزارش تفصیلی هفتمین کارگاه نقدی طرح جامع تهران با موضوع «بافت فرسوده».

(جامع تهران) در سال ۱۳۷۰ تمام شد و طرح به تصویب شورای عالی شهرسازی ایران رسید. همزمان، نتایج مطالعات انتقال پایتخت، یعنی زمان طولانی (۱۵ تا ۲۵ سال) و هزینه سنگین انتقال، مسئولان را از این فکر منصرف ساخت و در نتیجه برنامه «نوسازی سریع تهران» در دستور کار قرار گرفت.

- در طرح ساماندهی، محدوده تهران و شبکه راه‌های اصلی آن، کمابیش همان محدوده و شبکه طرح جامع اول بود ولی به‌جای ده مرکز منطقه‌ای، جمعیت ۵/۵ میلیون نفر و سرانه خدماتی ۵۵ متر مربع در این طرح، برای تهران پنج حوزه (شمال، شرق، جنوب، غرب و مرکز) و برای هر حوزه مرکزی در نظر گرفته شد. ظرفیت جمعیتی شهر به حدود ۷/۶۵ میلیون نفر افزایش داده شد و سرانه خدمات نیز، به ۳۲ متر مربع تقلیل یافت.

- در این مقطع کرج و بسیاری از شهرها و آبادی‌های دیگر مناطق نیز گسترش یافته و اسلامشهر، قرچک و کانون‌های جدید متعددی نیز پدید آمده بود. در طرح جامع دوم به پیرامون تهران توجه شد، ولی بدون توجه به شهرها و آبادی‌های موجود، برای استقرار جمعیت در منطقه تهران احداث پنج شهر جدید را توصیه کرد، که ایجاد این شهرها تاکنون، تأثیر قابل توجهی در ساماندهی اسکان و استقرار جمعیت منطقه شهری تهران نداشته‌اند.

- با قطع کمک‌های دولت و تأکید بر خودکفایی و خودگردانی شهرداری تهران، مقرر شد که اعتبارات مورد نیاز برای نوسازی سریع تهران از محل فروش تراکم و معامله با مالکان در نحوه استفاده از اراضی، فراهم شود.

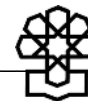
- این سیاست با پایان جنگ و شروع دوران ثبات و بازسازی، مبنای کار قرار گرفت و بدین ترتیب طرح مصوب ساماندهی (۱۳۷۰) نیز کنار گذاشته شد.

- فروش تراکم و توافق با مالکان، شیوه‌ای بود که توانست در زمانی کوتاه برای شهرداری امکان احداث بزرگراه‌ها، نظافت و زیباسازی و توسعه فضاهای سبز و تأمین خدمات را فراهم سازد.

۳-۱. طرح مجموعه شهری تهران (مصوب ۱۳۸۱)

- به‌موازات تشدید مشکلات شهر تهران، بروز تنش‌های اجتماعی در پیرامون شهر و نواحی حاشیه‌نشین آن در سال ۱۳۷۳، توجه مسئولان به پیرامون تهران و سایر کلانشهرهای کشور بیش از پیش جلب شد.

- طی سال‌های ۱۳۴۵-۱۳۷۵، جمعیت پیرامون تهران (شهرها و آبادی‌های واقع در استان تهران) از حدود ۷۰۰ هزار به بیش از ۳/۵ میلیون نفر رسید. مجموعه کرج - شهریار - ماهدشت و



آبادی‌های میان آنها با جمعیتی در حدود ۱/۵ میلیون نفر، در غرب تهران، مجموعه اسلامشهر - مهاجرشهر - گلستان - رباط کریم و آبادی‌های میان آنها در جنوب غرب تهران (محور ساوه) با جمعیتی حدود ۶۰۰ هزار نفر، مجموعه قرچک - ورامین - پیشوا (محور ورامین) و پاکدشت - فرون‌آباد - خاتون‌آباد (محور خاوران) و آبادی‌های میان آنها با جمعیتی در حدود ۵۰۰ هزار نفر و چندین مجموعه پرجمعیت دیگر تا سال ۱۳۷۵ در پیرامون تهران شکل گرفت.

- اغلب این کانون‌ها، که به شدت وابسته به تهران بودند، حاصل اسکان غیررسمی گروه‌های محروم و کم‌درآمدی بود که با شرایط بسیار بد اقتصادی و اجتماعی و کمبودهای متعدد در زمینه تأسیسات و تسهیلات و زیرساخت‌های شهری و امکانات اشتغال و خدمات اجتماعی، دچار ناهنجاری‌های فراوان بودند.

- با توجه به این واقعیت موضوع «مدیریت و تهیه طرح مجموعه شهری تهران و شهرهای اطراف آن» در دستور کار دولت و وزارت مسکن و شهرسازی قرار گرفت و نتایج حاصله در اوایل سال ۱۳۸۱ توسط شورای عالی شهرسازی و یک‌سال بعد توسط هیئت دولت به تصویب رسید. هدف این طرح ساماندهی به اسکان و استقرار جمعیت و فعالیت در قلمرو منطقه کلانشهری تهران بود.

- راهبردهای اصلی این طرح تمرکززدایی از محدوده شهر تهران، تقویت کانون‌های جمعیتی پیرامونی به‌لحاظ اجتماعی و اقتصادی و خدماتی، به‌منظور خودکفایی نسبی و کاهش وابستگی آنها به تهران بود.

- شرایط تحقق طرح نیز «ایجاد و استقرار نهاد واحد مدیریت سطح منطقه کلانشهری»، «حل مسئله اسکان غیررسمی» و «توسعه و عمران کانون‌های محروم پیرامونی» بود.

- در چارچوب این طرح کنترل جمعیت شهر تهران، با سقف ۷/۶۵ میلیون نفر مجدداً مورد تأکید قرار گرفت و برای شهر تهران ایفای نقش به‌عنوان پایتخت و یک کلانشهر در سطح منطقه‌ای و جهانی در نظر گرفته شد.

- پیشنهاد اساسی طرح، که ایجاد نهاد واحد مدیریت منطقه کلانشهری، بود به‌رغم تصویب، به مرحله اجرا نرسید و بقیه پیشنهادها این طرح نیز، در عمل مسکوت ماند.

۴-۱. طرح جامع تهران (طرح راهبردی - ساختاری توسعه و عمران ۱۳۸۶)

شهر و منطقه شهری تهران طی سال‌های مدیدی که تاکنون تداوم یافته، بر مبنای برنامه و طرحی جامع مدیریت نشده است. (با عدم تبعیت از طرح ساماندهی و عدم اجرای طرح مجموعه شهری تهران) ضرورت نوسازی سریع شهر تهران با منابع مالی لازم برای آن و قطع کمک‌های دولت برای عمران و نوسازی شهر تهران، موجب گرایش به فروش تراکم و توافق با مالکان برای نحوه استفاده

از اراضی شد. این وضعیت پس از چند سال، پیامدهای مخربی در زمینه ساخت‌وساز و نحوه استفاده از اراضی پدید آورد.

- با تصویب و صدور پی‌درپی بخشنامه‌ها و ضوابط محدودکننده مانند مصوبه موسوم به ۲۶۹ که ارتفاع ساختمان‌ها را به ۷ طبقه و مصوبه ۳۲۹ که به ۵ طبقه کاهش داد و اصلاحیه آن و...، تلاش شد که وضعیت نابسامان ساخت‌وساز تا حدودی کنترل شود.

- اما نابسامانی‌ها تداوم یافت و به تدریج جایگزین کردن برنامه و طرح به‌جای بخشنامه و دستورالعمل بین برخی از مسئولان تقویت شد و سرانجام به تصمیم برای همکاری شهرداری و وزارت مسکن و شهرسازی به‌منظور تهیه طرح جامع جدید تهران انجامید.

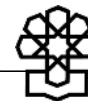
- با توجه به تلاش‌ها و اقدامات انجام شده و در دست انجام در شهرداری و وزارت مسکن، مصلحت بر این بود که طرح‌های جامع و تفصیلی همزمان، و با مشارکت کلیه نهادهای اجرایی مرتبط و مؤثر و همچنین استفاده گسترده و هماهنگ از توان نهادها و نیروهای تخصصی، انجام گیرد.

- مأموریت طرح جامع تهران، استفاده از اندیشه، برنامه و طرح‌های سنجیده برای مدیریت شهر و احیای مجدد آن و ساماندهی وضعیت شهر تهران با تهیه اسناد توسعه شهری است.

- با توجه به رویکردها، هدف از تهیه طرح جامع جدید تهران، دستیابی به سندی بود که بتواند ضمن تشخیص و تحلیل مسائل تهران در سطوح فراملی و ملی، منطقه‌ای و شهری، راهبردهای مناسب را در هر سه سطح تدوین و ارائه کند، تا بر این اساس مدیریت شهری بتواند فرآیند تغییر و تحولات کالبدی و نحوه استفاده از زمین را در جهت تحقق اهداف تعیین شده در هر سه سطح مذکور، هدایت، کنترل و نظارت نماید (مطالعات و اسناد طرح جامع تهران، ۱۳۸۶).

در طرح جامع تهران، تدقیق و تطبیق طرح‌های تفصیلی با طرح جامع و استقرار طرح‌های تفصیلی در سیستم یکپارچه شهرسازی و نیز اجرای ضوابط شهرسازی مبتنی بر طرح جامع از اهمیت خاصی برخوردار است. تحقق چشم‌انداز توسعه شهر تهران در طرح جامع که شهری با اصالت و هویت ایرانی - اسلامی، دانش‌پایه و هوشمند، سرسبز و زیبا و شاداب با فضاهای عمومی گسترده و متنوع، امن و مقاوم، پایدار و منسجم با ساختاری مناسب برای سکونت، فعالیت و فراغت را نوید می‌دهد می‌بایست محور همه برنامه‌ها و اقدامات شهرداری تهران قرار گیرد:

- چشم‌انداز توسعه شهر،
- راهبردهای توسعه شهر،
- محدوده شهر تهران،
- حریم شهر تهران،



- نقشه تفکیکی محدوده و حریم شهر تهران،
 - سازمان فضایی و پهنه‌بندی شهر،
 - ضوابط و مقررات ساخت‌وساز و نحوه استفاده از اراضی،
 - طرح‌های موضعی و موضوعی توسعه و عمران شهری تهران،
 - شرایط تحقق‌پذیری طرح،
 - سازوکارهای اجرایی،
 - پیوست‌های طرح راهبردی (تعاریف، دستورالعمل‌ها، برنامه‌ها، جداول طبقه‌بندی پهنه‌ها و ضوابط ساخت‌وساز) (سایت شهرداری تهران، ۱۳۹۰).
- در این راستا مطالعات طرح جامع در سه سطح به انجام رسیده است:

سطح اول - مطالعات جایگاه و نقش ملی تهران

- تحول نقش ملی تهران در گذشته
- سیاست‌ها و پیامدهای تمرکززدایی از تهران
- الزامات دوران جدید جهانی و نقش ملی و فراملی تهران
- اسناد مصوب و فرادست تهران و جایگاه ملی و فراملی آن
- چشم‌انداز نقش ملی و فراملی تهران
- دیدگاه‌ها و نظرات درباره تهران (مردم، متخصصان و مسئولان، گروه‌های ذینفع)

سطح دوم - مطالعات جایگاه و نقش منطقه‌ای تهران

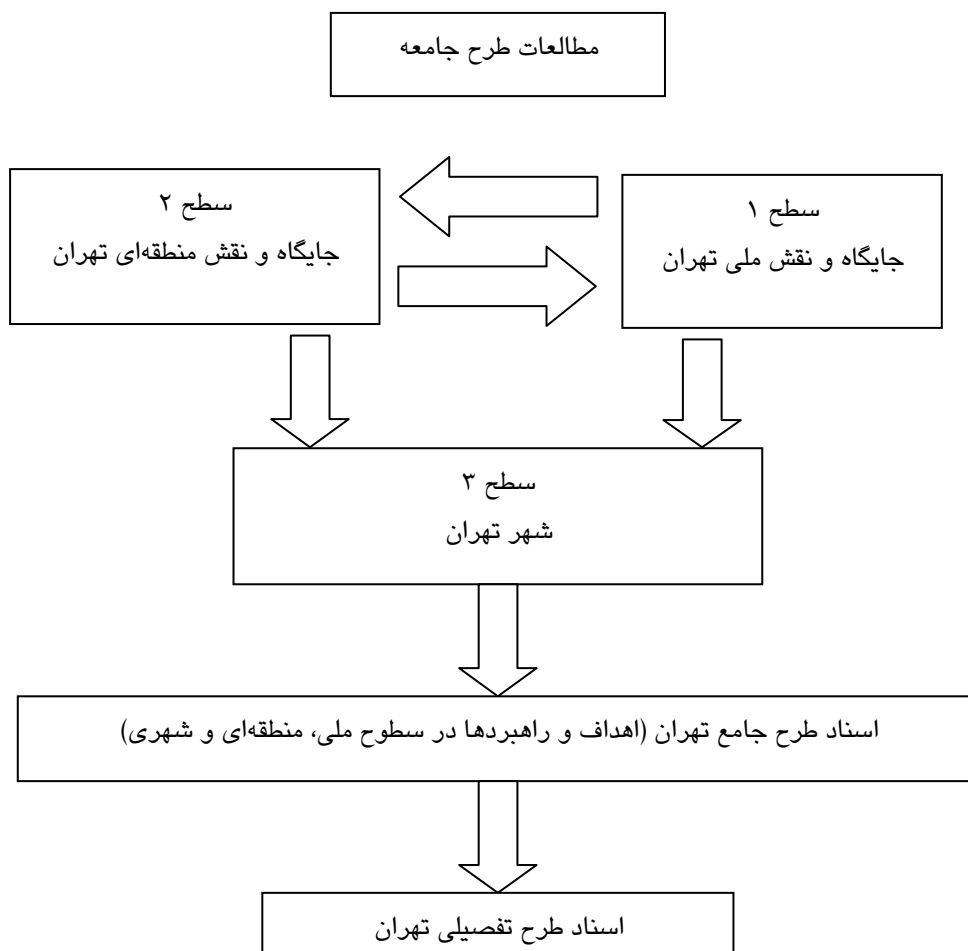
- شکل‌گیری منطقه کلانشهری تهران
- طرح مجموعه شهری تهران
- بازنگری تحولات مجموعه شهری تهران (۱۳۷۳-۱۳۸۱)
- بازنگری پیش‌بینی جمعیت، کار و فعالیت و مکان‌گزینی آن در مجموعه شهری تهران
- چشم‌انداز جایگاه تهران در مجموعه شهری
- جایگاه منطقه‌ای تهران و شرایط تحقق آن

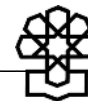
سطح سوم - مطالعات شهر تهران

- مطالعات اجتماعی و اقتصادی
- چشم‌انداز جمعیت شهر تهران (روند گذشته، عوامل مؤثر، چشم‌انداز آینده و ظرفیت جمعیت‌پذیری شهر و راهبردهای تحقق آن)
- چشم‌انداز کار و فعالیت (عملکرد اقتصادی شهر تهران و مناطق آن، مکان‌گزینی فعالیت‌ها

براساس قواعد بازار و چشم‌انداز آینده شهر تهران)

- مطالعات کالبدی
 - سازمان فضایی
 - نحوه استفاده از اراضی در شهر تهران
 - نیازهای تهران در زمینه نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده
 - نیازهای تهران در زمینه مداخله برنامه‌ریزی شده در بافت و کالبد شهری
- مطالعات شبکه جابجایی و حمل‌ونقل
- مطالعات آسیب‌پذیری در برابر سوانح طبیعی (زلزله و سیل)
- مطالعات محیط‌زیست
- مطالعات منابع آب
- مطالعات مدیریت و مالیه شهری





۵-۱. فرآیند شکل‌گیری طرح تفصیلی شهر

پایه و اساس فکر تهیه طرح‌های تفصیلی در دهه پنجاه از آن زمان آغاز شد که شهرداری‌ها در مواجهه با طرح‌های جامع، به لحاظ کلی بودن مطالعات، امکان اجرای دقیق آن را فراهم نمی‌دیدند. بر این اساس برنامه‌ریزان شهری تهیه طرحی که براساس آگاهی شکل گرفته باشد و بتواند مدیران را در تصمیم‌گیری یاری دهد، در مدیریت شهری الزامی می‌دانستند.

به دنبال این امر در سلسله‌مراتب یا هرم برنامه‌ریزی، طرح تفصیلی به دنبال طرح جامع شهر قرار می‌گیرد. تفاوت طرح تفصیلی با طرح جامع در جزئیات است، بدین صورت که کلیات طرح جامع، متن و نمودارهای آن به شکل نقاط، خطوط و سطوح مشخص برنامه‌ریزی روی نقشه ترسیم می‌شوند.

طرح‌های تفصیلی در درجه اول ابزار دقیقی جهت تعیین کاربری‌های خدماتی املاک و شناسایی موقعیت املاک نسبت به طرح‌های شبکه‌های شهری هستند.

در حقیقت نقشه‌های طرح تفصیلی پلی است بین نقشه‌های طرح جامع و آنچه قرار است در شهر به اجرا درآید (نقشه اجرایی). به نقشه اجرایی با جزئیات بیشتری نسبت به طرح جامع نظر می‌شود و تکلیف هر ملک یا قطعه زمین از نظر کاربری، تراکم، ارتفاع، تفکیک اراضی و... در پهنه شهر، ناحیه و محله روشن می‌شود.

در یک تعریف کلی طرح تفصیلی عبارت است از: طرحی که براساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر، نحوه استفاده از زمین‌های شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها، وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می‌شود و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت براساس مدارک ثبتی، تهیه و تنظیم می‌گردد. در واقع محتوای طرح تفصیلی عبارت است از: نقشه‌های کاربری اراضی، شبکه‌های ارتباطی، مساحت‌ها، سرانه‌ها، معیارها و ضوابط دقیق و اجرایی طرح جامع شهر که پیش از تهیه طرح تفصیلی تهیه شده و به تصویب مراجع رسمی رسیده است.^۱

طرح تفصیلی در حقیقت تنظیم برنامه‌ای مفصل و انجام اقدامات جزء به جزء در مناطق و محلات شهری و طراحی آنها است و شامل چهار مرحله است:^۲

- مرحله بازشناسی،

۱. در بند «۳» ماده (۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی مصوب ۱۶ تیر ۱۳۵۳ طرح تفصیلی چنین تعریف شده است.

2. <http://shahrsazi.maskan-khz.com>

- مرحله تثبیت برنامه‌ها و طرح‌های اجرایی،
- مرحله تشخیص و تعیین اولویت‌ها،
- مرحله انجام و اجرای محتوای طرح و کاربرد اراضی.

۱-۵-۱. ساختار تهیه و تدوین طرح تفصیلی

ساختار تهیه و تدوین طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران، شامل مراجع، سازمان‌ها، شرکت‌های مهندسی مشاور و استادان برجسته دانشگاهی است که هرکدام متناسب با توان سازمانی و فردی، مباحث مدیریتی، مطالعاتی و نظارتی را در این ارتباط هدایت کرده‌اند.

الف) شورای راهبری و هدایت طرح توسعه شهری تهران

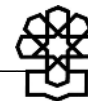
اعضای این شورا در موافقتنامه بین شهرداری و وزارت مسکن و شهرسازی برحسب مسئولیت و مقام مشخص شدند و نقش هیئت مدیره نهاد را دارا هستند و در طی جلسات ادواری خود، برنامه‌ها و اهداف نهاد را تصویب کرده و سیاست‌های اصلی را برای تهیه طرح ارائه داده است. اعضای شورا متشکل از:

- معاونت شهرسازی وزارت مسکن
- رئیس شورای اسلامی شهر
- معاون شهرسازی شهرداری
- مدیرکل دفتر طرح‌ریزی شهری و ناحیه‌ای وزارت مسکن
- مدیرکل دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری وزارت مسکن
- ۴ نفر از متخصصان دانشگاهی حرفه‌ای و اجرایی (دکتر حبیبی، دکتر توفیق، دکتر بحرینی و دکتر آخوندی)

ب) مشاوران ۲۲ گانه طرح تفصیلی مناطق

این مشاوران از اسفند ۱۳۷۹ تا به حال در فرآیند تهیه طرح تفصیلی بر بررسی مسائل، ترسیم الگوی توسعه و تهیه طرح تفصیلی مناطق و پاسخ به استعلام‌ها فعال بوده‌اند. این ۲۲ مشاور در قالب کمیته هماهنگی، جلسات ادواری، برنامه‌ها و کارگاه‌های مشترک داشته‌اند.

- منطقه ۱ مهندسین مشاور بافت شهر
- منطقه ۲ مهندسین مشاور سراوند
- منطقه ۳ مهندسین مشاور شاران
- منطقه ۴ مهندسین مشاور عرصه
- منطقه ۵ مهندسین مشاور شارمند



- منطقه ۶ مهندسين مشاور نقش جهان پارس
- منطقه ۷ مهندسين مشاور فرهنگ
- منطقه ۸ مهندسين مشاور زيستا
- منطقه ۹ مهندسين مشاور آمو
- منطقه ۱۰ مهندسين مشاور طرح و معماری
- منطقه ۱۱ مهندسين مشاور پارت
- منطقه ۱۲ مهندسين مشاور باوند
- منطقه ۱۳ مهندسين مشاور شهر و برنامه
- منطقه ۱۴ مهندسين مشاور شهر و خانه
- منطقه ۱۵ مهندسين مشاور طرح و آمایش
- منطقه ۱۶ مهندسين مشاور نقش محیط
- منطقه ۱۷ مهندسين مشاور امکو ایران
- منطقه ۱۸ مهندسين مشاور آبان
- منطقه ۱۹ مهندسين مشاور نقش پیراوش
- منطقه ۲۰ مهندسين مشاور مهران
- منطقه ۲۱ مهندسين مشاور زادبوم
- منطقه ۲۲ مهندسين مشاور شارستان

ج) مشاور طرح جامع (مهندسين مشاور بومسازگان)

این مشاور، هماهنگ‌کننده مطالعات و تهیه‌کننده مدارک و گزارش‌های مطالعات و اسناد کالبدی است و به همین منظور با شرکت اعضای چند مشاور شهرسازی و برنامه‌ریزی تأسیس شد. مشاوران مطالعات موضوعی و گروه‌های تخصصی:

- مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران
- پژوهشگاه بین‌المللی زلزله‌شناسی و مهندسی زلزله
- شرکت مطالعات جامع حمل‌ونقل و ترافیک تهران
- شرکت جهاد تحقیقات آب و آبخیزداری
- شرکت مهندسين مشاور جاماب
- شرکت خدمات مدیریت ایرانیان

د) مشاوران علمی طرح و گروه ارزیابی مطالعات و طرح‌ها

این افراد کارشناسان مستقلی بودند که برای بررسی، اظهارنظر، دریافت و تأیید اسناد و مطالعات

تهیه شده توسط مشاوران مختلف خدمات تخصصی خود را به نهاد دادند.

- گروه ارزیابی و بررسی مطالعات و طرح‌ها (مشاور علمی طرح در زمینه: زلزله، سیل آب، ترافیک، جمعیت، اقتصاد)

- واحد پردازش اطلاعات جغرافیایی طرح‌ها

هـ) مشاوران مطالعات فرادست و تکمیلی

این مشاوران همگی مشاوران دولتی هستند و در زمینه‌های زیر مطالعه کرده و اسنادی را ارائه داده‌اند که توسط مشاور اصلی طرح جامع، بررسی و مورد استفاده قرار گرفت:

- مطالعات چشم‌انداز تهران

- مطالعات جمعیت و اشتغال

- مطالعات زلزله

- مطالعات ترافیک

- مطالعات منابع آب

- مطالعات سیل

- مطالعات محیط زیست

و) مشاوران نهاد مدیریت و برنامه‌ریزی تهیه طرح‌های توسعه شهری تهران

گروه دیگری از مشاوران، خدمات خود را مستقیماً در اختیار نهاد گذاردند و در موضوعات زیر اقدام کردند که اغلب در حوزه مدیریت و ساختار قرار دارند.

- مشاوران تهیه ساختار نهاد و تنظیم لایحه به‌منظور دائمی کردن وظایف نهاد

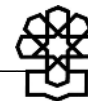
- مشاور APUR از شهرداری پاریس به‌منظور برگزاری کارگاه‌های سراسری بین مشاوران

و مدیران شهری، ارائه دیدگاه‌های خود در موضوعات مورد بحث، تهیه گزارش‌هایی درباره فرآیند تهیه طرح‌ها و اظهارنظرهای کارشناسی

- مشاور بهبود روش‌های مدیریت شهری و نظام مالی شهرداری

۲-۵-۱. اهداف اصلی تهیه طرح تفصیلی تهران

در جزوه هدف‌ها و روش تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی جدید تهران پس از بیان معضلات چند دهه گذشته شهر آمده است که حل این مسائل در یک چارچوب واحد... و با یک برنامه و طرح واحد ممکن نیست... و مستلزم مشارکت و هماهنگی نهادهای متعدد در تمام سطوح از تهیه و تدوین قوانین تا اجرای برنامه‌ها و طرح‌های متعدد است. پس از ذکر موارد فوق مأموریت مشخص نهاد تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران «تهیه طرحی راهبردی برای هدایت تحولات کالبدی و



نحوه استفاده از زمین» در شهر تهران معرفی شده است. در توضیح این مأموریت آمده است: «طرح جامع و تفصیلی تهران» هر چند مسائل و مشکلات تهران و راه حل آنها را فقط «کالبدی» نمی‌بیند، و هر چند ملزم به انجام مطالعات وسیع و گسترده به منظور بررسی تأثیر کلیه عوامل اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، قانونی، حقوقی، زیست‌محیطی و... بر تحولات کالبدی و نحوه استفاده از زمین است و بر این اساس راهبردهای توسعه تهران در کلیه زمینه‌های مذکور را نیز تدوین و پیشنهاد می‌کند، اما طرح جامع توسعه اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی، یا طرح جامع تأمین مسکن، یا طرح جامع نظام جابجایی حمل‌ونقل تهران و... نیست بلکه طرح راهبردی هدایت تحولات کالبدی و نحوه استفاده از اراضی در شهر تهران با ملاحظه کلیه عوامل مؤثر فوق است و اضافه شده است: تهیه طرح جامع و تفصیلی با تعریفی که برای آن ارائه شد، در محدوده قانونی وظایف وزارت مسکن و شهرداری تهران، پایه و مبنای اصلی و قدم اول برای هر نوع اقدامی خواهد بود که برای سامان درآوردن و بهبود وضعیت در سایر زمینه‌های شهری مورد نیاز است.

۳-۵-۱. شرایط کلی حاکم بر طرح تفصیلی تهران

در این راستا طرح‌های جامع و تفصیلی جدید شهر تهران با رویکرد راهبردی - ساختاری تهیه شده است. در این روش، با هدف هدایت و کنترل تحولات کالبدی و نظارت بر ساخت‌وساز به منظور جلوگیری از تداخل نامناسب کاربری‌ها و ارتقای کیفیت و کارایی محیط شهری صورت گرفته و در این راستا چهار پهنه کلان سکونت، فعالیت، مختلط و حفاظت تعریف شده است.

الف) پهنه سکونت

محدوده‌هایی از شهر به وسعت ۲۶۶ کیلومتر مربع است که کاربری غالب آن مسکونی است و شامل شبکه معابر و خدمات پشتیبان سکونت است. با توجه به ویژگی‌های متفاوت بافت‌های مسکونی در سطح شهر، زیرپهنه‌های متمایزی به لحاظ ضوابط ساخت‌وساز با عنوان مسکونی عام و مسکونی ویژه تعیین شده است.

میزان تراکم تعیین شده در طرح تفصیلی قدیم شهر تهران برای محدوده‌هایی با کاربری مسکونی، امکان پاسخگویی به نیازهای موجود را ندارد و مدیریت شهری از سال ۱۳۷۰ از طریق مصوبات موردی کمیسیون ماده (۵) (نظیر مصوبه ۳۲۹ و ۲۶۹...) ضوابط، ساخت‌وساز را به صورت کلی و بدون تهیه طرح‌های شهرسازی تعیین و از طریق واگذاری تراکم مازاد ساختمانی اجرا کرده است.

ب) پهنه فعالیت

محدوده‌هایی از شهر به وسعت ۱۸۲ کیلومتر مربع است که وجه غالب آن کار و فعالیت بوده و سهم

سکونت در آن بسیار محدود است. ویژگی این پهنه جداسازی پهنه‌های کار و فعالیت از سایر پهنه‌ها و ساماندهی آن به منظور ارتقای کیفیت محیط شهری توأم با رونق فعالیت است.

با توجه به ویژگی‌ها و انواع مختلف کار و فعالیت در سطح شهر، زیرپهنه‌های متمایزی به لحاظ نوع استقرار کاربری‌ها و ضوابط ساخت‌وساز در طرح جامع تعیین شده است. مشخصات سه زیرپهنه اصلی به شرح ذیل است:

۱. زیرپهنه اصلی با عنوان «محورها و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات» دارای مساحت حدود ۳۵ کیلومتر مربع می‌باشد که از تراکم ساختمانی بسیار مناسبی جهت ایجاد انگیزه ساخت‌وساز در چارچوب ضوابط موضوعه برخوردار است.

۲. زیرپهنه اصلی با عنوان «مراکز و گستره‌های تجاری، اداری و خدمات با غلبه سبز و باز» دارای مساحت حدود ۱۰۷ کیلومتر مربع است که از تراکم ساختمانی مناسبی جهت ساخت‌وساز در چارچوب ضوابط موضوعه برخوردار است.

۳. زیرپهنه اصلی با عنوان «صنعتی - کارگاهی» دارای مساحت حدود ۴۰ کیلومتر مربع است که تراکم ساختمانی کمتری نسبت به موارد فوق دارد، لکن کماکان انگیزه لازم را برای ساخت‌وساز ایجاد می‌کند.

ج) پهنه مختلط

محدوده‌هایی از شهر به وسعت ۴۷ کیلومتر مربع است که از ایجاد فضاهای کار و فعالیت در بافت‌های مسکونی در گذشته پدید آمده و یا پهنه‌هایی را شامل می‌شود که استعداد استقرار فعالیت‌های چندمنظوره کار، فعالیت، سکونت و... را دارند.

با توجه به مقیاس‌های عملکرد فعالیت‌های تجاری، اداری، خدمات و مسکونی، تراکم ساختمانی و تعداد طبقات در زیرپهنه‌های مختلف متغیر است. همچنین در محورها و گستره‌های مختلط با مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای نسبت سکونت ۷۰ درصد است و در مقیاس‌های منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای به ۵۰ و ۳۰ درصد کاهش می‌یابد. به این ترتیب تدوین ضوابط ساخت‌وساز در این پهنه موجبات ساماندهی نحوه ترکیب عملکردهای فعالیت و سکونت، تعیین کاربری‌های مجاز به استقرار در پهنه مذکور و ارتقای کیفی این نوع بافت‌ها را فراهم نموده و به‌طور نسبی افزایش تقاضا برای سرمایه‌گذاری و ساخت‌وساز را به همراه خواهد داشت.

د) پهنه حفاظت

(سبز و باز) محدوده‌هایی از شهر به وسعت ۱۰۷ کیلومتر مربع و متشکل از عرصه‌های سبز و باز عمومی و خصوصی، پارک‌های جنگلی، باغات و اراضی مزروعی و حرایم و پهنه‌های حفاظت ویژه



در شهر است که با توجه به نقش و اهمیت این پهنه در ارتقای کیفیت محیط و سیمای شهر تهران، ایجاد سرزندگی و توسعه گردشگری، مورد حفاظت قرار گرفته و ساخت‌وساز در آنها طبق ضوابط مربوطه بسیار محدود یا در برخی از زیرپهنه‌ها ممنوع است. البته در پهنه حفاظت ویژه یا G323 (محدوده بین خط کالبدی و محدوده شهر) ضوابطی با حداقل بنا و سطح اشغال برای ساخت‌وساز در نظر گرفته شده و نحوه دقیق احداث بنا در قالب تهیه طرح موضوعی مربوطه تعیین خواهد شد (پاکساز و صادقی، ۱۳۹۰).

با انجام این پهنه‌بندی، نکات زیر به نسبت طرح‌های پیشین قابل دریافت است:

- در طرح تفصیلی جدید نحوه استفاده از اراضی فاقد کاربری در طرح پیشین به‌ویژه در مناطق حاشیه‌ای و پیرامونی شهر مشخص شده است.

- در طرح تفصیلی بسیاری از کاربری‌های خدماتی «غیرقابل اجرا» در طرح پیشین، دارای کاربری مشخص شده‌اند.

- در طرح تفصیلی به تبعیت از طرح جامع، با بهره‌گیری از روش منطقه‌بندی به‌جای کاربری اراضی تمهیداتی اندیشیده شده تا از لکه‌گذاری و تثبیت کاربری برای اراضی و املاک شهروندان که در بسیاری موارد این کاربری‌ها با نیازهای شهر و خواسته‌های مردم هماهنگ نبوده، امتناع به عمل آید.

- در برنامه‌ریزی شهر تهران، طرح تفصیلی یک طرح میانه تلقی می‌شود، طرح جامع در بالاسر و طرح‌های موضعی و موضوعی در ادامه آن قرار دارد. در این فرایند نقصان یا کاستی‌های شهری از طریق تهیه طرح‌های فرودست یا گزارش‌های امکان‌سنجی و تهیه طرح توجیهی در چارچوب طرح‌های فرادست، نسبت به تکمیل، ترمیم و اصلاح آن اقدام می‌گردد.

در طرح تفصیلی نسبت به ساماندهی و بهبود سازمان فضایی و ارتفاعی شهر نیز گام‌های مؤثری مشاهده می‌شود. در اثر ضوابط و مقررات سابق، غالب بخش‌های مسکونی شهر تهران به‌وسیله ساختمان‌های ۴ الی ۵ طبقه تسخیر شده است. طرح تاحدودی توانسته است با استفاده از روش پهنه ساختمان ۳ طبقه استعدادهای مکانی، ظرفیت‌های موجود و بالعکس موضعی را برای ساخت ساختمان‌های مرتفع و بلندمرتبه پیش‌بینی کند (صادقی، ۱۳۹۰).

۲. دیدگاه کارشناسان

نظرات کارشناسی شده و فنی در مباحث توسعه از اهمیت بسزایی برخوردار است، و به‌کارگیری این امر در مدیریت شهری می‌تواند متضمن توسعه شهری و پایداری شهر شود. از این‌رو در این بخش، دیدگاه‌ها و نظرات کارشناسان و متخصصان حوزه شهری در مورد تهیه و اجرای طرح تفصیلی در تهران بیان می‌شود.

۲-۱. طرح تفصیلی از بلندمرتبه‌سازی روی گسل‌ها جلوگیری کرده است

دکتر بهرام عکاشه^۱ (استاد بازنشسته گروه فیزیک زمین و رئیس سابق بخش زلزله‌شناسی مؤسسه ژئوفیزیک دانشگاه تهران)

- تعیین حریم گسل‌ها در ساخت‌وسازهای شهری یکی از مهمترین عوامل پایدار شهر است و با توجه به زلزله‌خیز بودن تهران ضرورت دارد توسعه شهر براساس برنامه‌ای جامع شکل بگیرد.

- درمورد تهران حریم هیچ گسلی در آن رعایت نشده است و اینک شاهد بلندمرتبه‌سازی روی گسل‌های شهری هستیم که در صورت وقوع زلزله بیشترین خرابی‌ها و خسارات را به بار می‌آورند.

- تهیه و اجرای طرح تفصیلی یک اتفاق بزرگ برای پایتخت است و با این اقدام حداقل روی گسل‌های اصلی شهر که شناسایی شده‌اند و میزان تخریب‌شان مشخص شده است، بلندمرتبه‌سازی صورت نمی‌گیرد و شهروندان در صورت وقوع زلزله آسیب کمتری می‌بینند.

۲-۲. توسعه پایدار و آرایش کامل شهر تهران در گرو اجرای موفق طرح تفصیلی^۲

آناهیتا گودرزی (کارشناس شهرسازی در اداره کل شهرسازی و طرح‌های شهری)

- در پشتیبانی و تکمیل طرح جامع، طرح‌های تفصیلی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران با توجه به پتانسیل‌ها و ویژگی‌های هر منطقه تهیه شده است.

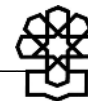
- طرح تفصیلی مناطق، باید از ابزارها و رویکردهای کمی و کیفی متناسب با شرایط فعلی و آتی از پیکره‌ای واحد، به ایفای نقش و وظیفه خود در شهر تهران برخوردار بوده و به نوعی در عین تکثر، در مجموع نمایانگر وحدت در رعایت اصول و مبانی باشد.

- براساس اسناد و ضوابط، طرح تفصیلی می‌تواند مانع از اعمال سلیقه‌ها و تصمیمات مقطعی در اداره شهر باشد. در این طرح برای همه سطوح شهری تعیین تکلیف شده و عرصه‌هایی نیز برای طرح‌های عمومی و جهت اختصاص به خدمات شهر پیش‌بینی شده است.

- از دیگر نقاط قابل توجه این طرح که راهبردی - ساختاری است برخلاف طرح‌های پیشین، انعطاف در پاسخگویی به مسائل و نیازهای محتمل در طول زمان است.

۱. همشهری آنلاین، کد مطلب: ۱۳۳۶۹۰، جمعه ۹ اردیبهشت ۱۳۹۰.

۲. همشهری آنلاین، کد مطلب: ۱۳۳۱۰۵، شنبه ۳ اردیبهشت ۱۳۹۰.



۲-۳. اجرای طرح تفصیلی جدید تهران در آزمون یک‌ساله^۱

اسدالله باهو (نماینده وزارت جهاد کشاورزی در کمیته کار کمیسیون ماده (۵))

- این طرح برای تحقق چشم‌انداز، اهداف و راهبردهای بلندمدت توسعه و عمران شهر تهران بسیار مفید است.

- در این طرح تحولات کالبدی مانند نحوه استفاده از اراضی شهری و نحوه ساخت‌وساز با توجه به نیاز موجود در پهنه‌ها بارگذاری شده است.

- با اجرای این طرح استقرار جمعیت در کلانشهر تهران دیگر بدون برنامه نخواهد بود و جمعیت با توجه به پتانسیل هر منطقه استقرار داده و مناظر شهری طبق ضوابط دسته‌بندی شده است.

- در این طرح بعضی از پهنه‌ها، حدود پهنه‌ها با حدود مالکیتی املاک تدقیق نشده که از نقاط ضعف این طرح است؛ البته این مسئله حل‌شدنی است.

- این طرح باید یک سال در مناطق اجرا شود و بازخورد خودش را میان مردم و شهرداری داشته باشد و بعد به شهرداری برگردد تا نواقص آن اصلاح شود. زیرا قطعاً برخی از افراد از جهت مالکیت، تفکیک و وراثت دچار مشکل می‌شوند که باید یک کار میدانی توسط مشاوران مناطق و کارشناسان در این زمینه انجام شود.

۲-۴. الزامات ساخت‌وساز در پایتخت^۲

مسعود شفیق (مشاور عالی طرح تفصیلی)

- تهران اگر طبق نقشه و برنامه پیش‌بینی شده سامان پیدا کند به یکی از زیباترین کلانشهرهای دنیا تبدیل می‌شود. کما اینکه در طرح‌هایی که برای آن تهیه شده، تهران چشم‌اندازی سبز، زیبا و با نشاط دارد که در آن فضاهای عمومی متنوع و گسترده‌ای طراحی شده است. در این چشم‌انداز فاصله شمال و جنوب از بین رفته و زیرساخت‌ها به‌طور یکسان برای شهروندان فراهم شده، ضمن اینکه شهرک‌هایی نیز در این راستا پهنه‌بندی شده است.

- برای ایجاد موازنه در شهر، فضاهای عمومی در مناطق جنوب توسعه بیشتری پیدا خواهند کرد.

- رودررها یکی از عناصر شکل‌گیری تهران بوده‌اند و این رودررها مسیرهایی هستند که جریان باد را از ارتفاعات شمالی تهران به داخل شهر هدایت می‌کنند. محورهایی هم به‌صورت افقی متقاطع با محورهای رودررها از غرب به شرق عمود بر کریدورهای حرکت و ساماندهی فعالیت و سکونت در تهران وجود دارند که کارکرد فوق‌را دارند و بر این اساس آنچه اهمیت داشت این بود

۱. جام‌جم آنلاین، شماره خبر: ۱۰۰۸۴۷۳۶۳۸۴۶، سه‌شنبه ۷ تیر ۱۳۹۰.

۲. همشهری آنلاین، کد مطلب: ۱۴۰۲۳۸، چهارشنبه ۲۲ تیر ۱۳۹۰.

که ابتدا یک الگوی مناسب برای آینده تهران ترسیم شود.

- چیزی که در این الگو اهمیت دارد این است که در آن همه مؤلفه‌ها از جمله مؤلفه‌های طبیعی مثل باد در نظر گرفته شده و بر این اساس نحوه استفاده از زمین و ساخت‌وساز مشخص شده است که در نهایت قسمت وسیعی از قلمرو غربی تهران برای سکونت پیشنهاد نمی‌شود و مقرر است طبق بررسی‌های کارشناسی به عرصه‌های فعالیت گردشگری و تفریحی تبدیل شود.

- در یک جمع‌بندی کلی شمال غربی تهران یعنی منطقه ۲۲ برای فعالیت‌های تفریحی و گردشگری و جنوب غربی آن که منطقه ۲۱ را شامل می‌شود به‌عنوان عرصه‌ای برای استقرار فعالیت‌های فناوری و صنایع پاک در نظر گرفته شده است.

- براساس مطالعات زیست‌محیطی که در جریان تهیه طرح برای تهران داشتیم، سعی کردیم توده‌گذاری و بارگذاری در شهر متناسب با جریان باد غالب سامان پیدا کرده و از استقرار حجم‌های بالای ساخت‌وساز در غرب تهران پرهیز شود. متأسفانه در گذشته عمده ساخت‌وسازهایی که در محدوده غرب پایتخت که کریدور ورزش باد نیز هست، جهت اصلی ساخت‌وسازها را رو به غرب دیده بودند و عملاً استقرار بلندمرتبه‌سازی‌ها و توده‌گذاری‌های سنگین ساخت‌وساز در غرب تهران انجام شده بود که این موضوع محیط زیست را از این حیث با مخاطراتی همچون کاهش قدرت پالایندگی شهر مواجه می‌کرد و در پیش‌بینی جدید برای زیست‌پذیری و ارتقای شرایط زیست سعی شده وضعیت ساخت‌وساز در غرب شهر متناسب با شرایط اکولوژیکی‌اش باشد.

۵-۲. اجرای نسل سوم طرح‌های توسعه با اجرای طرح تفصیلی در تهران^۱

دکتر سپیده شفائی (استاد دانشگاه و از تهیه و تدوین‌کنندگان طرح تفصیلی جدید تهران)

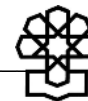
- یکی از مزیت‌های طرح تفصیلی مستندسازی اطلاعات آن است که موجب شد تا بسیاری از زوایای پنهان شهر تهران که در اسناد هم وجود نداشت هویدا شود.

- طرح تفصیلی جدید تهران از این نظر حائز اهمیت است که اولاً نسل جدیدی از طرح‌های توسعه است و دیگر اینکه بعد از چند دهه تهران صاحب یک طرح و سند شده است. چون نداشتن یک طرح به‌درستی یک معضل برای یک شهر چند میلیونی مثل تهران است.

- این طرح محرک خوبی بود برای اینکه به‌طور چشمگیری اطلاعات پراکنده‌ای را که در مورد شهر تهران وجود داشت، ساماندهی کند.

- زمینه‌های اجتماعی و فرهنگی و میراث‌های فرهنگی که در برخی محلات وجود داشت و

۱. جام‌جم آنلاین، شماره خبر: ۱۰۰۸۴۸۰۷۸۸۸۵، چهارشنبه ۱۵ تیر ۱۳۹۰.



مغفول واقع شده بود و برخی ثبت شده و برخی ثبت نشده بود و همچنین نگاه به بحث زیست‌محیطی که به نسبت بحث مدرنی است و تاکنون در تهران به آن پرداخته نشده بود در اسناد این طرح مستندسازی شده و به‌عنوان ارکان این اسناد مورد استفاده قرار گرفت.

- منطقه‌بندی یکی از نقاط قوت طرح تفصیلی جدید تهران است و این روش یک الگوبرداری مسلم از اسناد توسعه‌ای است. پهنه‌بندی فی‌نفسه یک وسیله و ابزار است و یک تفکر نیست، بلکه مبتنی بر به‌کار بردن این ابزار (که مسائل را بسیار ریزتر می‌بینند و تنوع ذاتی شهر را توسعه و تسری می‌دهند) می‌توان به توسعه شهر و شهرسازی دست یافت.

۶-۲. نداشتن یک مدیریت واحد بزرگ‌ترین تهدید اجرای درست طرح تفصیلی است^۱

دکتر گیتی اعتماد (متخصص مدیریت شهری و استاد دانشگاه)

- پایتخت بودن و جایگاه ویژه سیاسی، اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی تهران بحث اداره آن را پیچیده‌تر می‌کند. به همین دلیل لزوم داشتن یک مدیریت یکپارچه در اداره شهر بیش از پیش احساس می‌شود.

- در شیوه سنتی تهیه طرح‌های مدیریت شهری که کاربری‌ها بر روی اراضی و املاک به‌صورت کاربری‌های انعطاف‌ناپذیر یا کاربری‌های ثابت ملاک عمل قرار می‌گرفت، در تهیه طرح جامع و تفصیلی به‌صورت راهبردی - ساختاری یا انعطاف‌پذیر مدنظر قرار گرفته است.
- طرح تفصیلی جدید به‌گونه‌ای است که بتوان برای اراضی و املاک واقع در نقاط مختلف شهر، نیازهای منطبق به روز زمان و مکان را در نظر گرفت و فرآیند تصویب آن را طی کرد. با این شیوه، شهرسازی ما منطبق بر زمان و مکان و نیازهای روز شهر تهران پیشرفت می‌کند و درواقع این افق طرح جامع تهران است.

- لازمه فعلی شهر تهران وجود یک مدیریت یکپارچه، واحد و منسجم است.
- طرح تفصیلی جدید تهران، برنامه‌ای ساختاری - راهبردی است. این طرح هرچند ممکن است به‌علت نبود برخی زیرساخت‌ها از جمله مدیریت واحد شهری، با طرح‌های ساختاری - راهبردی که در سایر نقاط جهان اجرا می‌شود متفاوت باشد، اما با این وجود از نداشتن طرح و برنامه بهتر است.
- اصولاً هر طرح راهبردی - ساختاری اگر بخواهد موفق باشد باید سه معیار داشته باشد که هم در مرحله تهیه و هم در مرحله اجرایی باید این زمینه‌ها فراهم باشد:
- اول طرح باید انعطاف‌پذیر باشد (این انعطاف‌پذیری باید هم در مرحله تهیه طرح و هم در مرحله وضع قوانین مربوطه به طرح، جاری باشد که بسیار مهم است).

۱. پایگاه اطلاع‌رسانی طرح‌های شهری کلانشهر تهران، <http://www.tehranplan.ir>

- دومین بحث مقبولیت است (یک طرح باید توسط مردم پذیرفته شود تا با موفقیت به اجرا در بیاید چون مردم کسانی هستند که در معرض بیشترین تأثیرات ناشی از برنامه‌ها و طرح‌ها هستند).

- عامل سوم بحث امکان‌پذیری است (به عبارت بهتر باید منابع ثابت درآمدی ایجاد شود تا شرایط برای اجرای درست طرح‌ها فراهم آید).

۲-۷. علل تأخیر اجرای طرح تفصیلی تهران^۱

دکتر ناصر براتی (دکترای شهرسازی، استادیار دانشگاه بین‌المللی قزوین)

- علت به تأخیر افتادن اجرای طرح این است که هنوز طرحی در این راستا مورد تأیید قرار نگرفته که بتواند به تمام نیازهای شهر تهران پاسخ دهد.

- سازمان مدیریت شهری به دنبال راه‌حلهایی برای مدیریت شهر تهران است و این راهکارها به تنهایی با طرح تفصیلی در تناقض است.

۳. دیدگاه‌ها و نظرات مدیران شهری به طرح تفصیلی

در ارتباط با اجرایی شدن طرح تفصیلی دیدگاه‌ها و نظرات مختلفی از نظر مسائل فنی و اثرگذاری طرح بر ابعاد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی شهر تهران مطرح است. در این بخش به دیدگاه مدیران ارشد شهری از جمله شهردار و معاونت شهرسازی و معماری شهرداری به عنوان مجریان طرح و دیدگاه نماینده دولت در وزارت راه و شهرسازی و تعدادی از اعضای شورای اسلامی شهر تهران و همچنین تعدادی از نمایندگان دوره هشتم مجلس شورای اسلامی که در این زمینه اظهارنظر کرده‌اند، بیان می‌شود.

۳-۱. دیدگاه مدیران شهرداری تهران به طرح تفصیلی پایتخت

۳-۱-۱. تشریح جزئیات طرح تفصیلی تهران^۲

مهندس علیرضا جاوید (معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران)

- براساس طرح تفصیلی، تهران دارای چهار پهنه اصلی سکونت، مختلط، فعالیت و پهنه حفاظت باز و سبز است که ۵۵ زیرپهنه دارد و شهروندان با وارد کردن شماره بلوک و ملک خود

۱. نظر آنلاین، کدخبر: ۱۶۶۸، ۲۶ شهریور ۱۳۹۰.

۲. شماره خبر: ۱۰۰۸۱۰۱۴۷۸۰۲، دوشنبه ۴ اردیبهشت ۱۳۹۱، <http://www.jamejamonline.ir>.



در سامانه شهرداری تهران می‌توانند از موقعیت ملک خود آگاه شوند.

- پهنه سکونت ۳۹ درصد، پهنه مختلط ۱۰ درصد، پهنه کار و فعالیت ۲۸ درصد و پهنه سبز و باز ۲۱ درصد تهران را در طرح تفصیلی تشکیل می‌دهد که نشان‌دهنده توجه به فضای سبز و باز برای تهران است.

- رویکرد طرح‌های گذشته بیشتر ثابت و براساس ملک و پلاک بوده است. این طرح با استفاده از تجارب بین‌المللی مجموعه‌ای از املاک را در قالب یک پهنه در نظر گرفته و اثرات متقابل املاک را سنجیده است و به آن توجه دارد.

- تشکیل پرونده هم‌اکنون در دفاتر خدمات الکترونیک صورت می‌گیرد و بعد از طی مراحل لازم دستور نقشه صادر می‌شود که جزئیات فرآیند ساخت و ساز براساس طرح صادر می‌شود و بعد آن پروانه ساخت صادر خواهد شد.

- راهبردهایی برای بلندمرتبه‌سازی در طرح تفصیلی پیش‌بینی شده و مشاوره در حال تهیه طرح تکمیلی است و پس از طی فرآیند تصویب در کمیسیون ماده (۵) و شورای عالی شهرسازی و معماری این موضوع نیز امسال تصویب می‌شود و در صورت درخواست‌های موردی در کمیسیون ماده (۵) رسیدگی می‌شود.

- طرح ویژه مسکن نیز از سوی دولت و وزارت راه و شهرسازی در نظر گرفته شده که هم‌اکنون در منطقه ۲۱ احداث هشت هزار تا ده هزار واحد مسکونی به تصویب کمیسیون ماده (۵) رسیده که وزارت شهرسازی در حال پیگیری است و در منطقه ۴ نیز در خیابان استخر تعداد واحدهای مسکونی دیگر پیش‌بینی شده که هنوز به تصویب کمیسیون ماده (۵) نرسیده است.

- تغییرات قیمت مسکن به مسائل زیادی بستگی دارد و در طرح جامع و تفصیلی نگاه محدودکننده‌ای به تراکم‌های ساخت و ساز وجود ندارد و طرح نگاه توسعه‌ای دارد تا ساخت و ساز منظم و ضابطه‌مند شود و رونق ساخت و ساز به‌ویژه در محورهای مسکونی و کار و فعالیت پیش‌بینی می‌شود تا توزیع متناسب‌تر ایجاد شده و شهروندان بهتر بهره‌مند شوند. بنابراین این طرح نمی‌تواند موجب افزایش قیمت مسکن شود.

- بافت‌های ناپایدار و فرسوده در ضوابط طرح تفصیلی با تراکم تشویقی در نظر گرفته شده که موجب رونق مضاعف در این بافت می‌شود و موجب جذب سرمایه‌گذاری در این بافت می‌شود.

- همه فرآیندهای قانونی برای اجرای این طرح از تأیید ریاست محترم جمهور گرفته تا ابلاغ توسط وزارت راه و شهرسازی و تأییدات کمیسیون ماده (۵) و شورای عالی شهرسازی و معماری و شورای شهر انجام شده و برای شهردار آتی تهران هم الزام‌آور است.

- اهمیت کسب درآمدهای پایدار برای شهرداری و افزایش چشمگیر آن در سه سال اخیر از

پنج به ۳۰ درصد افزایش یافته است.

- در ضوابط طرح تفصیلی به واقعیات بافت فرسوده و تجمیع ریزدانه‌ها توجه شده و تسهیلات ویژه‌ای برای آن در نظر گرفته شده تا پارکینگ‌های لازم تأمین شود و همچنین املاک ریزدانه که امکان تأمین پارکینگ محدودتری دارند تدبیر ویژه‌ای در نظر گرفته شده است.

- تأمین پارکینگ در طرح تفصیلی جدید الزامی است و شورای شهر و کمیسیون ماده (۵) نیز مصوبات خوبی برای تشویق سرمایه‌گذاران به ساخت پارکینگ داشته‌اند که از جمله آن مصوبه ۴۳۶ کمیسیون در مورد پارکینگ‌های طبقاتی است و مصوبه اخیر آن در مورد پارکینگ‌های طبقاتی محله‌ای و مکانیزه که امیدواریم موجب رونق در این زمینه شود.

- املاک ریزدانه‌ای که امکان تأمین پارکینگ مورد نظر را در زمان ساخت ندارند می‌توانند در طول زمان ساخت، پارکینگ مورد نظر را در پارکینگ‌های محله‌ای و شهری در شعاع ۲۵۰ متری ملک تأمین کنند.

- باید تلاش کنیم تا شهروندان به سمت تجمیع در بافت فرسوده بروند که در پنج‌ساله اول ۱۵۰ متر، پنج‌ساله دوم ۲۰۰ متر و در پنج‌ساله سوم ۲۵۰ متر با ارائه تسهیلات ویژه اجرایی شود.

- احداث پیاده‌روها و یا سایر محورهای ساماندهی برای منطقه بازار تهران آغاز شده و مشاور طرح تفصیلی منطقه ۱۲ نیز طرح موضعی آن را تهیه کرده و راهبردهایی به تصویب کمیسیون ماده (۵) رسیده و در افق ۱۵ سال آینده با رویکرد پالایش و پیرایش و بهسازی پیش‌بینی شده است.

- تمامی پروانه‌ها و دستورنقشه‌های صادر شده قبل از اول فروردین ۱۳۹۱ تا پایان سال جاری دارای اعتبار خواهد بود و در صورتی که در این زمان نسبت به ساخت‌وساز اقدام نشود، دستور نقشه جدید و یا تمدید پروانه براساس ضوابط طرح تفصیلی جدید تهران انجام خواهد شد.

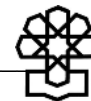
۲-۱-۳. طرح تفصیلی از دیدگاه شهردار تهران^۱ (دکتر محمدباقر قالیباف)

- طرح تفصیلی سیاستی برای نوع ساخت‌وساز، اصلاح در ساخت‌وساز، جلوگیری از رشدهای بی‌رویه در ساخت‌وساز و جلوگیری از تغییرات کاربری‌های غیرکارشناسی است.

- این طرح سندی از وفاق مدیریت یکپارچه و کلانشهری برای توسعه و عمران شهر تهران است. این طرح نقشه راه مدیریت شهری برای هرگونه تصمیم‌گیری و اقدام در شهری با بیش از ۱۳ میلیون نفر جمعیت است.

- تاکنون تهران براساس بخشنامه و دستورالعمل‌های مودی اداره می‌شد، از این پس فعالیت‌های

۱. کد خبر: ۱۶۲۳۰۹۸۷، فروردین ۱۳۹۱، ۱۳:۵۱، <http://www.tabnak.ir/13276>



ساختمانی باید براساس این طرح انجام شود.

- با اجرایی شدن طرح تفصیلی وضعیت ساخت و ساز در تهران سروسامانی پیدا می‌کند و بسیاری از مشکلات در این زمینه برطرف می‌شود.

- ادعایی نیست که طرح جامع تهران طرحی بی‌نقص است، حتماً اشکالاتی دارد، از این جهت، طرح راهبردی دیده شده تا همه واقعیت‌های شهر اگر نیاز به اصلاح داشت در طرح انجام شود و در رصدخانه شهر، گروهی از کارشناسان به‌طور دائم طرح را پایش می‌کنند تا مشکلاتی را که ایجاد می‌شود اصلاح کنند.

- یکی از مهم‌ترین ویژگی‌های طرح تفصیلی مبارزه با رانت اطلاعاتی است. از این رو هرکس به سایت شهرداری مراجعه کند می‌تواند وضعیت پهنه و ملک خود را ببیند و بداند که کجا ملک می‌خرد و کجا می‌فروشد و رابطه معقولی میان ضوابط و مقررات ایجاد شده است.

- بر مبنای طرح تفصیلی دیگر ما اجازه نمی‌دهیم که مثلاً در خیابان ۸ متری ۱۰ طبقه بسازند، اما در خیابان ۳۵ متری و گذر ۱۸ متری ممکن است ساختمان ۱۲ طبقه ساخته شود.

- در یک سال گذشته و پیش از اجرای طرح تفصیلی، نرخ مسکن و اجاره تغییراتی داشته که به وضعیت اقتصادی و نبض اقتصادی کشور مربوط است و ارتباطی به ساخت و ساز کشور و کمبود مسکن ندارد و امروز در تهران هیچکس در تولید مسکن دچار مشکل نیست و در طرح تفصیلی نیز نخواهد شد.

- هر کسی می‌تواند با شماره نوسازی خود در سایت شهرداری تهران اطلاعات مربوط به ملک خود را ببیند.

- دخالت دستی و فردی در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی تهران حداکثر تا پایان امسال به صفر می‌رسد.

- براساس افق طرح که سال پایان اجرای طرح است برای تهران ۱۰ میلیون و ۵۰۰ هزار نفر پیش‌بینی شده و تولید مسکن و بارگذاری آن نیز بر این اساس انجام می‌شود.

- به این دلیل امروز اتوبان شهید صدر را دو طبقه می‌کنیم که در دهه هفتاد در خیابان ۱۲ متری ساختمان ۲۰ طبقه می‌ساختند و زمین دو هزار متری ۴ واحد مسکونی داشت و آن زمان اتوبان ظرفیت آن را داشت، اما وقتی در زمین دو هزار متری با سطح اشغال ۶۰ درصد در یک تراکم ۶۰۰ درصدی ۲۰ طبقه می‌سازند و هر خانه دو ماشین دارد امروز ده‌ها خودرو به خیابان می‌آید و همیشه ترافیک است و باید بارگذاری‌ها جایی انجام شود که زیرساخت‌های آن هم باشد.

- طرح تفصیلی تهران قابلیت اجرا تا ۷۵ درصد را دارد مابقی آن نیز به دلیل انعطاف‌پذیری آن است، اما آنچه تصویب شده و شاکله طرح است حتماً اجرا می‌شود و اگر تغییرات اساسی نیاز

باشد در شورای عالی شهرسازی بررسی و تصویب و تغییرات داخل پهنه‌ها نیز در کمیسیون ماده (۵) انجام خواهد شد.

- طرح تفصیلی مستقیماً کاربری املاک موجود در تهران را هدف قرار داده و براساس گفته‌های مدیران شهرداری، مهم‌ترین ویژگی این طرح، تعیین کاربری املاک و سلب اجازه از مدیران مناطق برای اعمال تصمیمات سلیقه‌ای درباره کاربری‌ها است. این درحالی است که همچنان کمیسیون ماده (۵) و شورای عالی شهرسازی و معماری کشور اختیار دارند درباره آنچه در طرح تفصیلی به تصویب رسیده و ملاک عمل قرار دارد، تصمیم‌گیری کنند و تغییراتی را به‌وجود بیاورند.

- دولت در شهر تهران زمین‌هایی دارد که در شورای عالی شهرسازی و معماری کشور مصوب شد برای بخشی از این زمین‌ها اجازه کاربری مسکونی صادر شود. البته بعد این مصوبه را اصلاح کردیم به این صورت که اگر برای این زمین‌های دولتی یکی از کاربری‌های هفت‌گانه خدمات شهری همچون فضای سبز و پارک از قبل تعیین شده باشد، باید به همان شکل باقی بماند. اگر هم این کاربری‌ها برایش تعیین نشده بود، دولت مکلف است برای تعیین کاربری مسکونی، از کمیسیون ماده (۵) مجوز موردی بگیرد.

- پیگیری «دنیای اقتصاد» از یکی از اعضای شورای عالی شهرسازی در مورد موضوع تغییر مصوبه زمین‌های دولتی نشان می‌دهد که مصوبه اخیر مبنی بر تعیین کاربری مسکونی برای زمین‌های دولتی در تهران کماکان به قوت خود باقی است و فعلاً درخواستی از طرف شهرداری برای تجدیدنظر به دبیرخانه شورا نرسیده است.

۳-۱-۳. اهداف، ظرفیت‌ها و چشم‌انداز طرح تفصیلی جدید شهر تهران^{۲۹}

دکتر محمدهادی ایازی (سخنگوی شهرداری تهران)

- در طرح تفصیلی فقط کالبد شهری مدنظر نیست و طرح تفصیلی دارای لایه‌های مختلفی است که اگرچه ظاهراً ناظر و راجع به کالبد شهر است ولی بهبود و ارتقای شاخصه‌های کالبدی به‌طور حتم در ارتقای شاخصه‌های زندگی شهری مؤثر است.

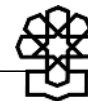
- این سند مدیریت، قطعاً طی دوره‌های خاص نیاز به ارزیابی و تحلیل تجربه‌ها دارد تا به‌صورت یک برنامه روزآمد عمل شود.

- از مزایای طرح تفصیلی بحث ساماندهی سیما و منظر شهری است که بتواند آشفتگی

۱. همشهری آنلاین، کد مطلب ۱۳۳۱۸۱، شنبه ۳ اردیبهشت ۱۳۹۰.

- کد مطلب ۱۳۳۷۳۶، شنبه ۱۰ اردیبهشت ۱۳۹۰ <http://rpc.tehran.ir>

۲. شماره خبر: ۱۰۰۸۱۰۱۴۷۸۰۲، دوشنبه ۴ اردیبهشت ۱۳۹۱، ساعت ۱۷:۰۲ <http://www.jamejamonline.ir/>



فعلی تهران را سامان دهد و به نوعی بتواند مروج معماری ایرانی و اسلامی باشد و به یک خط آسمانی یکسانی در فضای شهری تهران دست یابد.

- معمولاً در طرح‌های جامع، شهرها توسعه می‌یابند اما در طرح جامع وسعت تهران از ۷۳۰ کیلومتر مربع به ۶۳۱ کیلومتر مربع کاهش یافته است که ناشی از نگاه این طرح به عدم گسترش شهر بوده است.

- پیش از این در موضوع کاربری‌ها، بخشنامه‌ها یک‌ساله بوده و شهروندان برای آگاهی از وضعیت ملک خود پایان هر سال دغدغه داشتند اما در طرح جامع و تفصیلی جدید اعتبار تا سال ۱۴۰۵ به‌عنوان افق طرح پیش‌بینی شده و کسانی که بخواهند در این زمینه سرمایه‌گذاری کنند اطمینان بیشتری خواهند داشت.

- این طرح بهسازی و بازسازی شهر (به‌ویژه بافت‌های فرسوده)، ارتقای کیفیت زیست و رفاه شهر، حفاظت از میراث طبیعی و تاریخی و توسعه فضاهای عمومی و گردشگری را مورد تأکید قرار داده است.

- این طرح در نهایت باید در زندگی روزمره مردم که همان حضور در فضاهای کالبدی شهر، استفاده از امکانات شهری، ماندن در ترافیک، دسترسی داشتن به جای توقف اتومبیل، استفاده از بوستان‌ها و تفرجگاه‌ها، داشتن سرپناه مناسب و ایمن، دسترسی آسان به مراکز خرید و خدمات، فرصت گذران زندگی در واحدهای فرهنگی و اجتماعی و اجتناب از استرس و اضطراب تأثیرگذار باشد.

- کل طرح در سامانه شهرداری تهران مشخص است و شهروندان می‌توانند برای آگاهی از وضعیت ملک خود به سایت tehran.ir مراجعه کنند و همچنین بهتر است قبل از هرگونه خرید و فروش ملک از شهرداری استعلام گیرند و یا از این سامانه استفاده کنند.

- شهروندان بدون محدودیت می‌توانند به سایت شهرداری مراجعه و یا برای کسب اطلاع دقیق‌تر به دفاتر خدمات الکترونیک شهرداری مراجعه کنند و همه این اقدامات برای از بین بردن رانت اطلاعاتی بوده است.

۳-۱-۴. هر منطقه تهران، طرح تفصیلی ترافیکی خود را دریافت می‌کند^۱

تشکری هاشمی (معاون حمل‌ونقل و ترافیک شهرداری تهران)

- یکی از ویژگی‌های بارز طرح تفصیلی جدید تهران پیش‌بینی زیرساخت‌های ترافیکی متناسب با نیازهای هر پهنه است.

- چون طرح جامع ترافیک همزمان با طرح جامع شهر تهران آماده شده و در واقع منابع

۱. جامجم آنلاین، شماره خبر: ۱۰۰۸۴۶۷۷۱۰۱۱، سه‌شنبه ۳۱ خرداد ۱۳۹۰.

اطلاعاتی هر دو یکسان بوده است، طبیعتاً در این بخش می‌توان گفت که بین مسائل ترافیکی و مسائل شهرسازی یک هماهنگی خوبی وجود دارد.

- ما جزئیات فعالیت‌های حوزه حمل‌ونقل را با طرح جامع ترافیک شهر تهران یا به عبارتی طرح تفصیلی ترافیک تهران دنبال می‌کنیم تا این دو مغایرتی با یکدیگر نداشته و به درستی به مرحله اجرا درآیند.

- با اجرای این طرح در سطح سرویس‌دهی برخی معابر تغییراتی به وجود می‌آید، برخی از شبکه‌های بزرگراهی به یک لایه پایین‌تر کاهش پیدا می‌کنند و برخی تبدیل به یک بزرگراه می‌شوند چون شبکه تکمیلی شهر تهران در این طرح دیده شده است.

- در بحث پهنه‌بندی‌ها نیز به‌طور مفصل کار شده و مشخص شده است کدام پهنه‌ها جاذب سفرهای درون‌شهری بیشتری هستند. به‌گونه‌ای که یک رابطه منطقی بین هر پهنه و شبکه در دسترس باشد.

- پارکینگ‌ها نیز بحث مهم دیگری است که در این طرح به‌طور کامل به آن پرداخته شده است و در آن پیش‌بینی‌های لازم برای این موضوع شده است. همین‌طور نیازهای کاربری‌های حمل‌ونقل عمومی را هم به‌عنوان موضوعی که مرتبط با معاونت حمل‌ونقل و ترافیک است، در این مطالعات دیده شده و با هم به جلو حرکت می‌کنیم.

- هر منطقه شهرداری تهران در زمانی که طرح تفصیلی آن ابلاغ می‌شود هم‌زمان باید طرح تفصیلی ترافیکی خود را دریافت کند. بنابراین باید انطباق یک به یک در آن انجام شود.

- مهم‌ترین ویژگی در طرح تفصیلی تهران و متعاقب آن در طرح تفصیلی ترافیک این است که یک رابطه یک به یک را قبل از اینکه طرحی به اجرا برسد برقرار می‌کند. به این معنا که امکان ندارد کاربری‌هایی تعریف شوند و یا بارگذاری‌هایی در جای خاص صورت بگیرد در صورتی که امکانات حمل‌ونقل عمومی زیرساخت‌های ترافیکی آن پیش‌بینی نشده باشد.

۳-۱-۵. افزایش درآمدهای شهرداری با رونق صدور پروانه ساختمانی تهران

سیدمناف هاشمی (معاون هماهنگی و برنامه‌ریزی شهرداری تهران)

- از ۳ هزار و ۴۵۰ میلیارد تومان درآمدهای مصوب ناشی از عوارض عمومی و سایر

کدهای ساختمانی در پایان ۶ ماهه اول ۱۳۹۰، ۲ هزار و ۱۰۰ میلیارد تومان شهرداری عملکرد

داشته است که دلیل اصلی این رشد، رونق صدور پروانه بوده است که سایر کدهای درآمدی را

نیز تحت تأثیر قرار داده است.

- عوارض بر پروانه‌های ساختمان در کل سال ۷۰۰ میلیارد تومان تعیین شده است که



عملکرد شهرداری تا پایان شهریور ۵۰۰ میلیارد تومان بوده است. در زیربنا نیز مصوب شورا ۳۱۵ میلیارد تومان است که تا پایان شهریور ۲۳۰ میلیارد آن وصول شده است. میزان وصولی شهرداری تهران ۲ هزار و ۸۰۰ میلیارد تومان است که نسبت به سال گذشته ۳۰ درصد افزایش داشته است.

۲-۳. طرح تفصیلی از دیدگاه معاون شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی

کمبود منابع مالی، علت عمده عدم تحقق طرح‌های تفصیلی^{۲۱}

میرمحمد غراوی (معاون شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی)

- علت اصلی عدم تحقق طرح‌های توسعه و عمران به‌ویژه طرح‌های تفصیلی کمبود منابع مالی است و به همین سبب شهرداری‌ها مجبور می‌شوند طرح‌های توسعه و عمران و ضوابط و مقررات مربوط به آن را جهت کسب منابع درآمدی تغییر دهند و وقتی این تغییرات داده شد از آن سو مشکلات دیگری بروز می‌کند که دیگر قابل رفع نیست.

- در احکام طرح جامع تهران به‌عنوان طرح بالاسری طرح تفصیلی، حکمی آمده که شرایط تحقق‌پذیری طرح جامع را مشخص کرده است. یکی از شروط این است که منابع پایدار درآمدی برای شهر ایجاد شود که مبتنی بر این درآمدهای پایدار، توسعه در یک افق زمانی ده‌ساله برنامه‌ریزی شود و این شروع تحقق‌پذیری طرح را مهیا می‌کند.

- یکی از منابع مستمر درآمدی صدور پروانه در پهنه‌های مختلف و کسب درآمد است. اما این درآمد پایدار نیست، اگر این درآمد، درآمد پایدار بود، شهرداری‌ها هیچگاه به‌دنبال فروش و افزایش تراکم در کاربری‌های مختلف نمی‌افتادند. چون این درآمد پایدار نیست، معمولاً بستر میل به تخلف از مقررات طرح جامع و تفصیلی فراهم است.

- تصویب و پیشنهاد عوارض جدید و ایجاد کدهای درآمدی جدید که شهرداری از آن بهره‌مند شود، همچنین تصویب قوانین درآمدزا توسط مجلس شورای اسلامی می‌تواند گام بزرگی جهت ایجاد منابع درآمدی پایدار برای شهرداری‌ها باشد.

- اگر مردم مطمئن باشند پولی که تحت عنوان عوارض شهری می‌پردازند صرف عمران و آبادانی شهرشان می‌شود با رضایت کامل آن را پرداخت می‌کنند و اگر شهرداری نیز اطمینان پیدا کند که این عوارض پایدار است قطعاً تلاش خود را برای توسعه در بخش‌های مختلف شهری مضاعف می‌کند تا با تأمین منابع مالی بیشترین تحقق‌پذیری در اجرای طرح تفصیلی به‌دست آید.

۱. جامجم آنلاین، شماره خبر: ۱۰۰۸۴۷۱۹۱۶۷۱، یکشنبه ۵ تیر ۱۳۹۰.

۲. کد خبر: DEN- 301138، سه‌شنبه ۲۶ اردیبهشت ۱۳۹۱، <http://www.donya-e-eqtasad.com>

- یکی از اشکالاتی که در طرح‌های گذشته وجود داشت این بود که نگاه به اجرای طرح، درآمدی بود و عمدتاً تصمیم‌گیری‌هایی که در شهرداری می‌شد تکیه بر محل «درآمدزایی» محتوای تصمیم داشت. در طرح‌های قدیمی، حتی مالکی که ملکش در کاربری فضای سبز واقع شده بود باید سال‌ها دوندگی می‌کرد تا حق و حقوقش را دریافت کند. اما در طرح تفصیلی جدید مواردی در نظر گرفته شده که اگر به تکتک آنها عمل شود، تهران دیگر شاهد چنین وقایعی نخواهد بود.

- هنوز ۳۵ درصد از تکالیف طرح جامع، باقی مانده و باید آنها هم مثل طرح تفصیلی به مرحله اجرا برسند.

- طرح تفصیلی جدید تهران در بخش‌هایی با ابهام روبه‌رو است. از جمله اینکه متأسفانه ضوابط و مقررات بلندمرتبه‌سازی که باید در ۶ ماه از ابلاغ طرح جامع، به تصویب می‌رسید، هنوز تهیه نشده است.

- در خیلی از مناطق کلانشهر تهران، کشش لازم برای احداث برج‌های بالای ۱۲ طبقه وجود دارد اما هنوز ضوابطی برای این نوع ساخت‌وساز طراحی نشده و خیلی از این تقاضاها باید راه طولانی بررسی در کمیسیون ماده پنج را طی کنند.

- پایبندی بر عدم توجه به کسب درآمد در طرح تفصیلی حائز اهمیت است. متأسفانه، هزینه‌های شهری به‌خصوص در شبکه حمل‌ونقل عمومی بسیار زیاد و درآمد شهرداری بسیار محدود است. یکی از روش‌های رایج کسب درآمد در شهرداری، صدور پروانه‌های ساختمانی است. اما صدور پروانه از الان به بعد ضوابط خاص خود را دارد و مشخص شده است و اگر در این حوزه بخواهیم در بعضی موارد فراتر از طرح تفصیلی، اقدام کنیم فقط و فقط باید کمیسیون ماده (۵) یا شورای عالی شهرسازی مجوز بدهد.

- اینکه در طرح تفصیلی تهران انتظار درآمدزایی وجود داشته باشد و از انعطاف‌پذیر بودن طرح تفصیلی برای کسب درآمد استفاده شود، به هیچ‌وجه مطلوب نیست.

- طبق قوانین شهرداری زمانی که مالکان برخلاف طرح اقدام کنند، کمیسیون ماده (۱۰۰) به‌عنوان مرجع ورود می‌کند اما در برخی شهرها شاهد هستیم کمیسیون ماده (۱۰۰) به مجرای درآمدی برای شهرداری‌ها تبدیل شده و عملاً مالکین را سوق می‌دهند که بعد از انجام تخلف برای پرداخت جریمه به این کمیسیون مراجعه کنند و ابزار بازدارنده برای تخلف ساختمانی فعلاً وجود ندارد.

- در طرح تفصیلی تهران برای جمعیت تهران یک افق و حدنصابی تعیین شده که متناسب با این



جمعیت، شهرداری موظف است سرانه‌ها و نیازهای خدماتی شهر را تأمین کند. اما حق نداریم نیازهای نسل آینده را الان خرج کنیم.

۳-۳. دیدگاه تعدادی از اعضای شورای اسلامی شهر تهران در مورد طرح تفصیلی

۳-۳-۱. طرح تفصیلی، نیازمند ضمانت اجرای دقیق است^۱

ابنکار و قیصرانی (رئیس و عضو کمیسیون محیط زیست شورای شهر تهران)

- بحث مهم در روند اجرای طرح تفصیلی، بحث نظارت بر حسن اجرای آن است. زیرا مهم‌ترین ابزار بعد از اجرا، نظارت بر حسن اجرا و میزان پیشرفت طرح تفصیلی است. بنابراین در این زمینه باید شورای شهر با شاخص‌های مشخص بر روند اجرا نظارت کند.

- با افزایش سطح سرانه زیست‌محیطی و حل مشکلات بودجه‌ای و خدماتی برای این طرح، می‌توان زیرساخت‌های اجرایی کردن مصوبات طرحی مانند این طرح و همچنین برنامه‌های زیست‌محیطی دیگر را فراهم کرد.

- اگر مسائل شهری که برای فضای سبز طرح تفصیلی جدید تهران در نظر گرفته شده‌اند اجرایی شوند، گام‌های بلندی در راستای بهبود وضعیت زیستگاه تهران برداشته خواهد شد. عمده نگرانی کارشناسان محیط زیست در خصوص طرح تفصیلی جدید نسبت به اجرای دقیق و کامل آن است.

- این طرح که برگرفته از طرح جامع تهران است می‌تواند در بسیاری از شاخص‌ها نظیر مسائل شهرسازی، ترافیکی، زیست‌محیطی و حتی اجتماعی و اقتصادی تأثیرگذار و تعیین‌کننده باشد.

- در این طرح به فضای سبز شهر تهران توجه ویژه‌ای شده است و راهکارهایی برای افزایش فضای سبز از جمله الزام واحدهای تجاری به اختصاص بخشی از فضای خود به فضای سبز ارائه شده است.

مهدی چمران (رئیس شورای شهر تهران)^۲

- ممکن است اشکالاتی در طرح تفصیلی پیدا شود، اما اینها اشکالات اساسی و بزرگ نیست، بلکه احتمال دارد در تدقیق طرح روی زمین اشکالاتی پیدا شود که می‌توان آنها را به مرور زمان رفع کرد یا در آیین‌نامه‌های طرح، تغییراتی ایجاد کرد.

- ما نمی‌توانیم برخی موارد مثل ضرورت جمع‌ریزدانه‌ها را از اشکالات طرح تفصیلی بنامیم. اینها

۱. همشهری آنلاین، کد مطلب: ۸۳۴۰۶۶، سه‌شنبه ۱۳ اردیبهشت ۱۳۹۰، <http://hamshahrionline.ir>

۲. جام‌جم آنلاین، شماره خبر: ۱۰۰۸۴۶۷۷۱۱۴۹، سه‌شنبه ۳۱ خرداد ۱۳۹۰.

۳. کد خبر: DEN-۳۰۳۶۱۱۶، شنبه ۱۳ خرداد ۱۳۹۱، <http://www.donya-e-eqtesad.com>

واقعیت‌های موجود در شهر است که طرح تفصیلی ناچار بوده برای آنها چاره‌ای بیاندیشد.

- نحوه نظارت شورای شهر بر چگونگی اجرای طرح تفصیلی دائمی است و ما پای آن می‌ایستیم تا به دقت و کامل اجرا شود. این نظارت تنها با دریافت گزارش‌ها عملی نمی‌شود، بلکه در صدور دقیق پروانه‌ها و اجرای آنها به صورت دقیق نظارت خواهیم کرد.

- مردم می‌توانند بهترین کمک را در نظارت بر اجرای طرح تفصیلی به ما بکنند؛ چون ما طرح را روی سایت گذاشته‌ایم تا همه درباره آن آگاه شوند و اگر تخلفی صورت گرفت، ما را مطلع سازند.

۲-۳-۳. نامه دوم برای تعلیق طرح تفصیلی تهران^۱

شورای عالی شهرسازی و معماری در آخرین مصوبه خود پهنه کاربری زمین‌های وزارت راه و شهرسازی را بدون هماهنگی شورای شهر از فضای سبز به پهنه مسکونی تغییر داده است. براین اساس تعدادی از اعضای شورای شهر تهران (رسول خادم، حمزه شکیب، خسرو دانشجو، معصومه ابتکار و محمدعلی نجفی) در نامه‌ای به رئیس‌جمهور نسبت به تغییرات طرح تفصیلی تهران در دولت پس از تصویب آن در شورای شهر اعتراض کردند و خواستار موارد زیر شوند:

- بازگشت طرح تفصیلی خط‌خورده برای اصلاح به شورای شهر تهران،

- توقف طرح تفصیلی تا زمان مشخص شدن تکلیف تغییرات دولتی اعمال شده در آن.

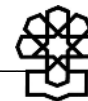
شورا علاوه بر معترض بودن به مصوبه «تعیین کاربری مسکونی برای زمین‌های دولتی» همچنین مجوز «افزایش سه طبقه تراکم در پهنه مسکونی» را نیز مورد پرسش قرار داده است.

در این ارتباط، شورای عالی معماری و شهرسازی کشور با استفاده از اختیار خود و پیش از تأییدیه طرح دو مسیر میانبر یکی برای زمین‌های دولت و دیگری برای انبوه‌سازان ایجاد کرده است.

- براساس مصوبه شورای عالی که هم‌اکنون ضمیمه طرح شده است کاربری کلیه زمین‌های وزارت راه و شهرسازی از پهنه سبز به مسکونی تبدیل شده و زیرپهنه‌های R111 و R112 و R121 به زیرپهنه R122 تبدیل شده است. با این تغییر پهنه‌ای، در محله‌ای که طرح تفصیلی ابتدایی (آنچه در شورای شهر تصویب شده بود) حداکثر سقف تراکم در آنجا را دو طبقه تعیین کرده بود، هم‌اکنون به پنج طبقه افزایش پیدا کرده است. تحت تأثیر این ازدیاد تراکم، برای محله‌هایی که کشش ساخت ساختمان‌های پرطبقه را ندارند، تراکم بیش از اندازه اعمال می‌شود.

۳-۴. طرح تفصیلی از دیدگاه تعدادی از نمایندگان مجلس شورای اسلامی در مجلس هشتم
تعدادی از نمایندگان مجلس شورای اسلامی که در ذیل به آنها اشاره خواهد شد، اجرای طرح

۱. کد خبر: ۱۱۸۴۴، ۳ خرداد ۱۳۹۱، <http://www.consbank.com>



تفصیلی تهران را متناسب با کمیسیونی که در آن عضویت دارند، تحلیل کرده و آثار اجرای طرح تفصیلی را در ابعاد اقتصادی، اجتماعی و ساختاری مورد بررسی قرار داده‌اند.

۱-۴-۳. کاهش هزینه‌ها با اجرای طرح تفصیلی تهران^۱

ترابی (عضو کمیسیون اقتصادی مجلس هشتم)

- اجرای طرح تفصیلی می‌تواند ویژگی‌های مثبت زیادی برای اقتصاد کشور به دنبال داشته باشد، ضمن اینکه می‌تواند هزینه‌های شهر را نیز کنترل کند و مسئولان را در ارائه خدمات بهتر شهری هدایت کند.

- اجرای طرح تفصیلی شهر تهران می‌تواند مانع حجیم شدن و گسترش بی‌رویه کلانشهر تهران شود زیرا در غیر این صورت با مشکلات بیشتری حتی در بحث خدمات عمومی شهر از جمله آب، برق، بهداشت و... روبرو خواهیم شد.

- اجرای این طرح می‌تواند مانع توسعه و گسترش ساخت‌وسازهای ناموزون شود و از این طریق کمک زیادی به کنترل هزینه‌ها، اقتصاد شهری و بحث مربوط به سرویس‌دهی بهتر به شهروندان داشته باشد.

۲-۴-۳. طرح تفصیلی روابط بین تهران و شهرهای اطراف را تنظیم می‌کند^۲

پرویز سروری (نماینده مردم تهران)

- فقدان برنامه در طول سالیان متمادی به توسعه ارضی نامتوازن تهران و شکل‌گیری شهرهای کارشناسی نشده اطراف منجر شده است.

- اگر تهران دارای طرح و برنامه‌ای برای توسعه و مدیریت شهر بود این چالش‌ها به وجود نمی‌آمد و در حال حاضر اجرای درست طرح جامع و تفصیلی می‌تواند روابط بین تهران و شهرهای اطرافش را تنظیم کند. این طرح محدوده و حریم تهران را مشخص کرده و از توسعه بی‌برنامه ارضی آن جلوگیری می‌کند.

- برنامه‌ریزی‌های متناسب با نیازهای شهر و در قالب طرح جامع و تفصیلی باید مهمترین مسئله‌ای باشد که در دستور کار مدیران شهری به‌ویژه در کلانشهرهای بزرگ چون تهران قرار گیرد. طرح‌های جامع و تفصیلی راهبرد عملی برای توسعه شهر را در اختیار مدیران قرار می‌دهد.

۱. جام جم آنلاین، شماره خبر: ۱۰۰۸۴۶۶۷۳۱۸۹، دوشنبه ۳۰ خرداد ۱۳۹۰.

۲. پایگاه اطلاع‌رسانی طرح‌های شهری کلانشهر تهران، <http://www.tehranplan.ir>

۴. طرح تفصیلی و مسکن در شهر تهران

۴-۱. مسکن از دیدگاه کارشناسان^۱

کمال اظهاری

- در تهران مسکن تبدیل به یک دارایی رانتجویانه شده است و دامنه نوسانات تولید که شامل ساختمان‌های تمام شده و پروانه‌های صادره است، در سال‌های مختلف در شهر تهران به ۱۰۰ درصد می‌رسد، در صورتی‌که این دامنه نوسانات در کلانشهرهای دیگر ایران از ۱۰ درصد تجاوز نمی‌کند و در شهرهای کوچک حتی ۲ الی ۳ درصد است.

دکتر ستاریان

- اگر ساخت‌وساز در شهری چون تهران محدود شود، تبعات اقتصادی غیرقابل پیش‌بینی بسیاری به دنبال خواهد داشت. زمانی که آقای ملک مدنی مانع فروش تراکم شدند، به یکباره قیمت مسکن منطقه یک (منطقه لوکس تهران) که دارای وسعت زیاد و نفر در تراکم، کم است بالا رفت.

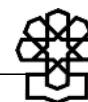
اعظم خاتم

- تهران، هم دچار بحران مسکن است و هم به دلیل عدم ساماندهی به وضعیت مسکن دچار بحرانی در کیفیت زندگی و کمبود خدمات است. نوساناتی که بخش مسکن دارد بر جمعیت و از آن طریق روی فضاهای شهری، اثرگذار است که باید هر دوی آنها مورد توجه قرار گیرد.

- بازار مسکن تهران بیش از سه دهه است که پاسخگوی گروه‌های کم‌درآمد نیست، این عدم پاسخگویی به گروه‌های کم‌درآمدی که در شهر شاغل هستند به صورت شکل‌گیری شهرک‌های غیررسمی و فقیر در پیرامون تهران خود را نشان می‌دهد.

- بحران خانواده‌های جوانی که در تله اجاره‌نشینی افتاده‌اند، یکی از بحران‌های مسکن است. در همه شهرهای ما خانوارها از زمان تشکیل، به یک دوره ۱۰ تا ۱۵ ساله پس‌انداز نیاز دارند تا بتوانند وارد بازار مسکن ملکی شوند. این دوره را در مسکن اجاره‌ای می‌گذرانند. اجاره‌بها یکی از کالاهایی است که شاخص تورمی آن بالاتر از بقیه کالاها می‌باشد ولی در تهران به دلیل فزونی بیش از حد این روند، عملاً حداقل پس‌اندازها امکان نمی‌پذیرد تا این گروه‌ها بتوانند وارد بازار ملکی شوند. یعنی اجاره‌نشینی باعث تخلیه منابع درآمدی شده و دوره گذار به مسکن ملکی را برای خانوارهای جوان مشکل می‌کند. بنابراین خیلی از آنها برای رهایی از تله اجاره‌نشینی به حاشیه می‌روند، چون در حاشیه امکان بیشتری برای دسترسی به مسکن ارزان قیمت وجود دارد.

۱. خبرگزاری ایسنا، دفتر مطالعات راهبردی، گزارش تفصیلی ششمین کارگاه نقد طرح جامع تهران با موضوع «مسکن».



- سوداگری در مسکن از دلایل دوگانه‌ای ناشی می‌شود که یکی از آنها ناتوانی دیگر بخش‌های اقتصاد در جذب سرمایه و دیگری عرضه پایین در بخش مسکن است که امکان سوداگری در بازار آن را فراهم می‌کند.

- در سال ۱۳۶۵، یک میلیون و ۶۰۰ هزار واحد مسکونی در تهران داشتیم، در فاصله دهه هفتاد تا سال ۱۳۸۳ یعنی طی ۱۳ سال برای یک میلیون و ۲۰۰ هزار واحد مسکونی مجوز صادر شده است. این درحالی است که کل حجم انباشت واحد مسکونی شهر تهران طی ۲۰۰ سال قبل از سال ۱۳۶۵، یک میلیون و ۶۰۰ هزار واحد مسکونی است. این حجم بالای سوداگری بازار مسکن تهران را تکان داد. اگر توجه کنید ما در مناطق مرکزی تهران در ده منطقه تا اوایل دهه هفتاد اصولاً ساخت‌وسازی نداشتیم و صدور پروانه به اندازه‌ای محدود بود که به جمعیت این مناطق افزوده نشد.

- نکته دیگر میزان نیاز به مسکن در شهر تهران است. طی دوره‌های مختلف جمعیت شهر تهران در حال نوسان بود. اما تهران تنها تا سال ۱۳۴۰ رشد جمعیت را به صورت پیوسته در خود جای می‌دهد. از دهه چهل به بعد، بخشی از رشد جمعیتی خود را در بیرون از شهر اسکان داد. در دهه چهل و پنجاه، بخشی از این رشد جمعیت، به صورت حومه‌نشینی و شهرک‌های ساخته شده و مجهز، در اطراف تهران سامان یافت و بخش دیگری از جمعیت به شکل اسکان غیررسمی به طور مثال در اسلامشهر مستقر شد، اما میزان حومه‌نشینی مانند کرج و شهرک‌سازی‌های پیرامون آنکه آمار مشخصی دارند، بالا بود. متأسفانه بعد از انقلاب، حومه‌نشینی به شدت محدود شد.

- از این رو یکی از مهم‌ترین نیازهای ما این است که شهرک‌های ساخته شده برنامه‌ای برای جذب طبقات متوسط داشته باشند و این طبقات را در محیط‌های تجهیز شده اسکان دهند.
- سرمایه‌گذاری در شهر جدید هشتگرد از ۱۵ سال پیش یعنی از سال ۱۳۶۸ به بعد، آغاز شد، این در حالی است که تنها ۲۵ هزار نفر جمعیت در این شهر وجود دارد.

- مسئله مهم دیگر چرایی نبود حومه‌نشینی از طریق استقرار جمعیت در شهرک‌های ساخته شده است که کیفیت زندگی مقبول و مطلوبی داشته باشند، به نحوی که این اسکان جمعیت فقط نوعی رانش جمعیت به سوی فقر و فلاکت و بدبختی نباشد.

- چرا چهار شهر اقماری تهران نتوانست بیش از صد هزار نفر جمعیت را جذب کند، درحالی که در فاصله سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۷۵ معادل ۲/۵ میلیون اضافه جمعیت داشتیم، اما تنها صد هزار نفر در این بخش استقرار یافته‌اند و این عدد تقریباً یعنی هیچ و در واقع به معنای آن است که تمام آن سرمایه‌گذاری‌ها جایی در این استقرار نداشته است.

۲-۴. تأثیر اجرای طرح تفصیلی بر افزایش قیمت مسکن شایعه است^۱

چمران (رئیس شورای شهر تهران)

- افزایش قیمت مسکن در اثر اجرای طرح تفصیلی شایعه است. طرح تفصیلی با تسهیلاتی که برای ساخت و ساز مسکونی به‌ویژه در بافت فرسوده و پلاک‌های کلنگی قائل شده، نه تنها منجر به افزایش قیمت مسکن نمی‌شود، بلکه با ظرفیت‌سازی برای ساخت و ساز در پهنه مسکونی می‌تواند به متعادل کردن بازار بر اثر افزایش عرضه مسکن کمک کند.

- افزایش کاذب قیمت مسکن ربطی به اجرایی شدن طرح تفصیلی ندارد و شهروندان باید بدانند که اجرایی شدن این طرح به گسترش مسکن کمک می‌کند. افزایش کاذب قیمت مسکن ناشی از سودجویی دلالان است.

۳-۴. ارتباط طرح تفصیلی بر قیمت مسکن از دیدگاه شهردار تهران

دکتر محمدباقر قالیباف (شهردار تهران)^۲

- ممکن است قیمت مسکن بر اساس تورم، تغییر کند اما با اطمینان می‌گویم طرح تفصیلی هیچ تأثیری بر قیمت مسکن در تهران نخواهد گذاشت.

- سال گذشته و قبل از اجرای طرح تفصیلی، قیمت مسکن و اجاره‌بها با تغییراتی مواجه شد که علت آن به وضعیت اقتصادی کشور برمی‌گردد. وی افزود: طرح تفصیلی تولید مسکن در تهران را هدفمند می‌کند، اما محدود نمی‌کند. مثلاً اگر در گذشته مجوز ساخت برج در خیابان ۸ متری داده می‌شد، امروز این مجوز برای خیابان‌های پهن صادر می‌شود.

۴-۴. تأثیر طرح تفصیلی تهران بر خریداران مسکن^۳

اما به عقیده تعدادی از کارشناسان حوزه مسکن اجرای طرح تفصیلی در تهران تأثیراتی بر مسکن می‌گذارد و شرایط ناخواسته سنگینی را بر مردم متحمل می‌کند. در این ارتباط بررسی‌هایی توسط «دنیای اقتصاد» صورت گرفته و اثرات این طرح را بر خریداران مسکن مورد بررسی قرار داده است.

- مشاوران املاک بر این نظرند که با اجرای طرح تفصیلی، قیمت مسکن در برخی محله‌ها

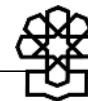
افزایش و در برخی دیگر ارزش ملک با افت شدید مواجه می‌شود.

۱. کد خبر: DEN-۳۰۳۶۱۶، شنبه ۱۳ خرداد ۱۳۹۱، <http://www.donya-e-eqtesad.com>، شهرنوشته <http://khabarfarsi.com/ext/2694409>

۲. <http://www.donya-e-eqtesad.com>

۳. کد خبر: ۲۳۰۹۸۷، ۱۶ فروردین ۱۳۹۱، ۱۳:۵۱، <http://www.tabnak.ir/1327613>

۴. روزنامه دنیای اقتصاد، شماره ۲۶۱۰ به تاریخ ۱۳۹۱/۱/۱۹، ص ۷ (مسکن و عمران).



- این تصور در بازار مسکن شکل گرفته که اجرای طرح تفصیلی، تهران را به دو بخش تقسیم می‌کند؛ به طوری که محله‌هایی که در بخش اول قرار می‌گیرند با رشد قیمت و محله‌های گروه دوم نیز با افت قیمت روبه‌رو خواهند شد.

- برخی دلایلی در این روزها با سازندگان فعال مسکن در محله‌شان تماس گرفته‌اند و توصیه‌هایی بابت نحوه قیمتگذاری روی املاک فروشی به آنها ارائه کرده‌اند. گروهی دیگر از این واسطه‌ها نیز به خریداران توصیه کرده‌اند برای خرید عجله کنند تا مشمول زیان حاصل از اجرای طرح تفصیلی نشوند.

۴-۵. امتیاز حق توسعه به انبوه‌ساز و مالکان^۱

- شهرداری تهران برای رفع مغایرت و جلوگیری از ابطال مجوزهای در اختیار سازنده‌ها و مالکانی که بنابر طرح تفصیلی کاهش تعداد طبقات دارند، حق جدیدی تحت عنوان «حق انتقال توسعه» در نظر گرفته است که براساس این امتیاز، دارندگان مجوزهای ناهماهنگ با طرح تفصیلی می‌توانند معادل ریالی مجوزی را که در اختیار دارند، در منطقه‌ای از تهران که ضوابط ساخت اجازه استفاده از آن مجوز را می‌دهد، اجرا کنند.

- مطابق با این حق، دارندگان مجوزهای ناهماهنگ می‌توانند در صورت داشتن زمین در منطقه‌ای هماهنگ، بابت صدور پروانه و تراکم، معادل ارزش ریالی آن مجوز، از شهرداری تخفیف بگیرند یا اینکه با سازنده‌ای در آن منطقه شریک شوند و مجوز را به او بفروشند.

۵. تحلیل و جمع‌بندی از طرح تفصیلی تهران

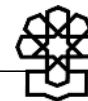
طرح تفصیلی درباره نحوه استفاده دقیق از زمین‌های شهری است. این طرح در واقع نقشه‌های کاربری اراضی، شبکه‌های ارتباطی، مساحت‌ها، سرانه‌ها، معیارها و ضوابط دقیق و اجرایی طرح جامع شهر برای اجرا و عملیات معرفی می‌کند. طرح تفصیلی به‌عنوان طرحی عملیاتی در مقیاس خرد به اجرا در می‌آید و می‌تواند آثار مستقیم و غیرمستقیمی را بر زندگی شهروندان داشته باشد. تهران به‌عنوان شهری متمرکز از مسائل و نارسایی‌های بی‌شماری رنج می‌برد که برنامه‌ریزان و مدیریت شهری در تهیه طرح‌های شهری به آن بی‌توجه نبوده‌اند. وجود چنین مسائلی مانند تهدیداتی که به‌لحاظ طبیعی از جمله زلزله متوجه تهران است، محدودیت‌هایی را در سطح فضایی ترتیب داده که این موضوع خود الزامات قانونی محدودکننده‌ای را در طرح تفصیلی

ایجاد کرده است. این گزارش با عنایت و پذیرش این موضوع و همه نارسایی‌ها از جمله تمرکز بیش از اندازه تهران، به تحلیل و نتیجه‌گیری از موضوع اجرای طرح تفصیلی تهران می‌پردازد.

۱-۵. درآمدهای ناپایدار و اجرای طرح‌های شهری

کمبود منابع مالی را از علل اصلی عدم تحقق طرح‌های توسعه و عمران شهری برمی‌شمارند. این عامل موجب می‌شود که مدیران شهری جهت کسب منابع درآمدی، طرح‌های توسعه و عمران و ضوابط و مقررات مربوط به آن را تغییر دهند و از منابع درآمدی آن منتفع شوند. این تغییر جهت باعث می‌شود که بستر میل به تخلف در مقررات طرح‌های شهری (جامع و تفصیلی) فراهم شود و از این رو علاوه بر عدم حاکمیت طرح شهری، مشکلات دیگری نیز بروز کند. اینجاست که اجرای دقیق طرح‌های شهری را مستلزم دریافت درآمدهای پایدار دانسته‌اند. یکی از منابع درآمدی ناپایدار در شهرها استفاده از منابع درآمدی صدور پروانه در پهنه‌های مختلف است. کلانشهر تهران به دلیل تمرکزگرا بودن و نیاز به منابع مالی بیشتر، می‌تواند بیشتر تحت تأثیر این مسئله باشد. در این ارتباط پورزرنندی معاون اداری و مالی شهرداری تهران^۱ در جدیدترین گزارش خبری سهم سبد درآمدی شهرداری از محل درآمدهای پایدار را تنها ۲۰ درصد می‌داند درحالی که ۸۰ درصد دیگر آن از سبد درآمدهای ناپایدار تأمین می‌شود. این امر در صورتی است که سبد درآمدی شهرهای بزرگ دنیا کاملاً بالعکس است و سهم آنها از درآمدهای پایدار ۸۰ درصد و درآمدهای ناپایدار ۲۰ درصد است. همچنین در گزارشی که پیش‌تر ذکر آن رفت و به‌طور دقیق‌تر هزینه‌های درآمدی شهرداری را مشخص می‌کند، آمده است که از ۳ هزار و ۴۵۰ میلیارد تومان درآمدهای مصوب ناشی از عوارض عمومی و سایر کدهای ساختمانی در پایان ۶ ماهه اول ۱۳۹۰، ۲ هزار و ۱۰۰ میلیارد تومان شهرداری عملکرد داشته است که دلیل اصلی این رشد، رونق صدور پروانه بوده است که سایر کدهای درآمدی را نیز تحت تأثیر قرار داده است. علاوه بر این عوارض بر پروانه‌های ساختمان در کل سال ۱۳۹۰، ۷۰۰ میلیارد تومان تعیین شده است که عملکرد شهرداری تا پایان شهریور ۵۰۰ میلیارد تومان بوده است. در زیربنا نیز مصوب شورا ۳۱۵ میلیارد تومان است که تا پایان شهریور ۲۳۰ میلیارد آن وصول شده است. اکنون پرسش این است که با وجود این شرایط ناپایدار درآمدی شهرداری تهران، چه تضمینی است که طرح تفصیلی تهران تغییراتی جهت کسب منابع درآمدی به‌خود نبیند و با سلامت به اجرا برسد، درحالی که اجرای سالم طرح تفصیلی نیازمند منابع درآمدی پایدار است؟ البته در ماده (۹۸) برنامه پنج‌ساله شهرداری تهران (۱۳۸۸-۱۳۹۲) به

۱. چهارشنبه ۲۴ خرداد ۱۳۹۱ در خبرگزاری دانشجویان ایران (ایسنا).



درآمدهای پایدار تأکید ویژه شده و مفاد قانونی جهت دستیابی به این امر در نظر گرفته است که با گذشت بیش از ۴ سال از اجرای برنامه تنها ۲۰ درصد درآمدهای شهرداری پایدار اعلام شده است.

۲-۵. طرح تفصیلی و قابلیت‌های اجرا

طرح تفصیلی تهران به‌عنوان طرحی راهبردی - ساختاری شناخته می‌شود. اصولاً در طرح‌های راهبردی - ساختاری سه معیار انعطاف‌پذیری که در مرحله تهیه طرح و هم در مرحله وضع قوانین مربوطه به طرح جاری بسیار حائز اهمیت است، مقبولیت طرح (پذیرش طرح توسط مردم) و امکان‌پذیری طرح (با ایجاد منابع درآمدی ثابت و مطمئن و پایدار) مهم است. این درحالی است که بنا به گفته شهردار تهران، طرح تفصیلی تهران قابلیت اجرا تا ۷۵ درصد را داراست و ۲۵ درصد دیگر طرح به انعطاف‌پذیری آن برمی‌گردد و آنچه تصویب شده و شاکله طرح است حتماً اجرا می‌شود و اگر تغییرات اساسی نیاز باشد در شورای عالی شهرسازی بررسی و تصویب و تغییرات داخل پهنه‌ها نیز در کمیسیون ماده (۵) انجام خواهد شد. در این خصوص گفتنی است که از ۳ معیار طرح‌های ساختاری - راهبردی، تنها معیار انعطاف‌پذیری طرح مورد توجه قرار گرفته است که فعلاً نمی‌توان نسبت به آن اظهار نظر کرد. این مشخصه درحالی است که دو معیار امکان‌پذیری و مقبولیت طرح، چندان شفافیت لازم را ندارد.

۳-۵. طرح تفصیلی و مسکن

یکی از موضوعاتی که همواره با اجرای طرح تفصیلی در جراید و بین صاحب‌نظران مطرح شده است، ارتباط طرح تفصیلی با وضعیت مسکن در شهر تهران است. طرح تفصیلی به‌صورت ۴ پهنه سکونت، فعالیت، مختلط و حفاظت تهیه شده است. در پهنه سکونت در بعضی نواحی و مناطق شهری قوانین محدودکننده و در بعضی دیگر با قوانین توسعه مسکن همراه است. این مسئله باعث شد دیدگاه‌های متفاوتی در زمینه مسکن شکل بگیرد. شهردار تهران، معاونت شهرسازی و معماری شهرداری و ریاست شورای شهر تهران همانگونه که قبلاً ذکر شد، بر این نظراند که اجرای طرح تفصیلی ارتباطی با قیمت مسکن در شهر تهران ندارد و این مسئله می‌تواند متأثر از روندهای افزایشی قیمت مسکن در سال گذشته باشد که مورد سوءاستفاده دلالان مسکن قرار گرفته است.

اما وجود همین قوانین دوگانه محدودیت و توسعه ساخت‌وساز در طرح تفصیلی می‌تواند شرایط سوءاستفاده از عرضه و تقاضای مسکن در بین خریداران و سازندگان مسکن در بنگاه‌های مسکن را موجب شود، به‌نظر می‌رسد چاره‌اندیشی در ارتباط با این موضوع و در طرح تفصیلی در سه برنامه قانونی «امتیاز حق توسعه»، «طرح ویژه مسکن» و «تراکم تشویقی در بافت‌های فرسوده» پیشنهاد شده است.

براساس مواد قانونی در طرح تفصیلی، شهرداری برای سازماندهی مسکن در شهر تهران امتیاز «حق توسعه» به انبوه‌سازان و مالکان ارائه کرده است. براساس این امتیاز اگر فردی مجوز ساخت ساختمانی ۱۰ طبقه در یک پهنه‌ای که مجوز بیش از ۵ طبقه ندارد، داشته باشد به او اجازه می‌دهند تنها در حد مجوز همان پهنه یعنی ۵ طبقه بسازد و برای باقی طبقات که اجازه ساخت ندارد و چون پولی از جانب شهرداری به فرد برگشت داده نمی‌شود، لذا به ازای این ۵ طبقه دیگر برای فرد حق توسعه‌ای قائل شده‌اند. این حق توسعه در شرایط حقیقی و عینی به نظر می‌رسد که هم قابلیت استفاده برای فرد نداشته باشد و هم اینکه فضای دلالی در نظام ساخت‌وساز را ترویج کند.

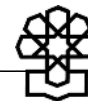
«طرح ویژه مسکن» نیز از سوی دولت و وزارت راه و شهرسازی در نظر گرفته شده که هم‌اکنون در منطقه ۲۱ احداث هشت هزار تا ده هزار واحد مسکونی به تصویب کمیسیون ماده (۵) رسیده که وزارت شهرسازی در حال پیگیری است و در منطقه ۴ نیز در خیابان استخر تعداد واحدهای مسکونی دیگر پیش‌بینی شده که هنوز به تصویب کمیسیون ماده (۵) نرسیده است. این طرح‌ها درحالی به تصویب می‌رسد که در سال ۱۳۸۹ در تهران ۱۳۰ هزار ازدواج و ۲۵ هزار طلاق رخ داده است^۱ که بسیاری از آنها نیز متقاضی واحدهای تک‌نفره می‌شوند. بنابراین ۱۳۰ هزار ازدواج به معنای ۱۳۰ هزار تقاضای مسکن جدید است. علاوه بر این تعداد خانوار در واحد مسکونی در تهران ۱/۱۱ تا ۱/۱۵ است. یعنی حداقل حدود ده درصد خانوار تهران مسکن ندارند. به‌طور مثال، اگر تعداد خانوارهای تهران ۲ میلیون نفر باشد، حدود ۲۰۰ هزار تقاضای متراکم در اینجا وجود دارد، که سالی ۱۳۰ هزار ازدواج هم به آن اضافه می‌شود. این آمار از تعداد واحدهای ساخته شده کسر می‌شود. این درحالی است که در سال‌های اخیر تعداد پروانه‌های ساخته شده بسیار کمتر بوده است. به نظر می‌رسد هنوز مشخص نشده نیاز واقعی مردم تهران به مسکن چه اندازه است، از طرف دیگر پیامدهای اتخاذ سیاست‌های انقباضی تولید مسکن از جمله مصوبات ۳۲۹ و ۲۶۲ در شهر تهران تجربه شده است.

«تراکم تشویقی بافت‌های ناپایدار و فرسوده در ضوابط طرح تفصیلی»

تهران ۲۶۶ کیلومتر مربع سطح مسکونی دارد که ۱۴۰ کیلومتر مربع آن فرسوده است،^۲ به تعبیر دیگر بافت فرسوده بیش از ۵۰ درصد سطح مسکونی تهران را شامل می‌شود. جمعیت ساکن در این بافت‌ها نیز بیش از نیمی از جمعیت تهران است. هرچند خطر تهدید زلزله و مسائل ایمن‌سازی برای جمعیت این بافت‌ها از اهمیت اساسی برخوردار است، اما ساکنین این بافت‌ها عمدتاً در رده‌های

۱. خبرگزاری ایسنا، دفتر مطالعات راهبردی، گزارش تفصیلی ششمین کارگاه نقد طرح جامع تهران با موضوع مسکن».

۲. خبرگزاری ایسنا، دفتر مطالعات راهبردی، گزارش تفصیلی هفتمین کارگاه نقد طرح جامع تهران با موضوع «بافت فرسوده».



پایین اقتصادی قرار می‌گیرند و توانایی ساخت مجدد با هزینه‌های امروزی را ندارند، از این رو این تراکم تشویقی می‌تواند دستمایه‌ای برای دلالت مسکن باشد. بر مبنای امتیاز حق توسعه این امکان برای دلالت منع قانونی نیز ندارد. بنابراین به نظر می‌رسد باید شرایطی برای دریافت تسهیلات ساخت مسکن نیز ارائه شود تا هزینه‌های ساخت به حداقل برسد.

با این اوصاف می‌توان نتیجه گرفت که وجود محدودیت‌های ساخت و ساز در بعضی از مناطق که حتماً با ادله‌های فنی و زیستی تدوین شده است و مانع وجود ساخت و ساز در یک پهنه می‌شود، شرایطی را چه به لحاظ عینی و چه به لحاظ روانی در بین بنگاه‌های املاک، دلالت، سازندگان و خریداران و مالکان به وجود می‌آورد، که می‌تواند افزایش قیمت مسکن را حداقل در آن پهنه به وجود آورد. بنابراین در اجرای طرح تفصیلی ضمن توجه دقیق به مسائل ایمنی و فنی در ساخت و ساز و اجرای دقیق قوانین باید تدابیر خاصی جهت تسهیل شرایط اجرا و انتفاع مردم از طرح تفصیلی نیز به وجود آورد.

۴-۵. زمین‌های دولت و طرح تفصیلی تهران

بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری زمین‌های دولتی وزارت راه و شهرسازی که پیش از این در پهنه سبز و یا حفاظت بوده است، تغییر کاربری داده و به پهنه سکونت تبدیل شده و افزایش سه طبقه تراکم در پهنه مسکونی دریافت کرده است. این مسئله از موارد اختلاف شورای اسلامی شهر تهران و شورای عالی شهرسازی است. شورای اسلامی شهر بر این نظر است که بدون هماهنگی شورا و پس از تصویب طرح تفصیلی در شورا، این تغییرات حاصل شده و این مسئله انحراف در طرح تفصیلی است. در این ارتباط شهردار تهران در گزارشی اعلام کرده که ابتدا شورای عالی شهرسازی و معماری کشور برای بخشی از زمین‌های دولتی اجازه کاربری مسکونی صادر و سپس بدین صورت اصلاح کرده که اگر این زمین‌ها یکی از کاربری‌های هفت‌گانه خدمات شهری همچون فضای سبز و پارک داشته باشند، باید به همان شکل باقی بمانند. اما کاربری‌ها اگر غیر از موارد هفت‌گانه باشد دولت مکلف است برای تعیین کاربری مسکونی، از کمیسیون ماده (۵) مجوز موردی بگیرد.

شکل‌گیری این مسئله نشان می‌دهد که هرگونه انحراف از مفاد قانونی طرح، طرح تفصیلی را از اهداف آن دور می‌سازد. این مسئله که مورد دغدغه بسیاری از صاحب‌نظران مدیریت شهری است که اجرای دقیق طرح تفصیلی از مهمترین دغدغه‌هاست، بیشتر خود را هویدا می‌سازد. بنابراین شورای شهر به عنوان یک نهاد مردم‌سالار و یا نهادی که در این زمینه ذینفع نباشد، باید نظارت دقیقی بر طرح تفصیلی داشته باشد تا بتواند مانع از پدید آمدن زمینه‌های انحرافی شود.

۵-۵. اطلاع‌رسانی طرح تفصیلی

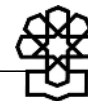
بهره‌گیری از فناوری اطلاعات در زمینه ارائه خدمات، مدیریت و انجام امور مختلف شهری و روزانه شهروندان، شهر سنتی را به شهر الکترونیکی تبدیل می‌کند. در شهرهای سنتی دسترسی به اکثر خدمات، نیازمند حضور فیزیکی در محل ارائه خدمات است. اما در شهر الکترونیکی، بسیاری از مشکلات شهرهای سنتی مانند آلودگی هوا، ترافیک و توزیع نامناسب خدمات شهری وجود ندارد؛ زیرا شهر در هر مکان و هر زمانی برای همگان قابل دسترس است. شهر الکترونیکی، شهری شبانه‌روزی است که به صورت ۲۴ ساعته و بدون وقفه تمام امور اداری، تجاری و خدماتی در آن انجام می‌شود. در این شهر، اتلاف وقت به حداقل می‌رسد (مرصوصی، ۱۳۸۳).

در راستای تحقق شهر و شهرداری الکترونیک در برنامه پنج‌ساله اجرایی شهرداری تهران، در قالب چشم‌انداز و اهداف کلی به توسعه شهر مجازی و ارائه خدمات الکترونیکی توجه شده است و در ماده (۱۳۵) منحصراً به اقدامات اطلاع‌رسانی طرح‌های شهری پرداخته است.

ماده (۱۳۵)

«به منظور شفاف‌سازی و پاسخگویی هرچه بیشتر شهرداری تهران موظف است در طی سال‌های برنامه اقدامات لازم را برای برقراری امکان دسترسی عموم شهروندان به طرح جامع شهر تهران، طرح‌های تفصیلی مناطق ۲۲ گانه شهرداری در مقیاس ۱/۲۰۰۰، قوانین، مقررات، فرآیندهای انجام کار و گزارش‌های مالی و تفریح بودجه پس از تصویب این مصوبه فراهم آورد».

بر اساس اطلاعات سایت شهرداری تهران، طرح تفصیلی بر روی سایت tehran.ir قرار گرفته و هریک از مالکین بر اساس شماره نوسازی خود می‌توانند اطلاعات مربوط به ملک خود را ببینند. به نظر شهردار تهران این اطلاعات کاملاً شخصی است و هر فرد تنها می‌تواند اطلاعات ملک خود را دریافت کند. آنچه در اطلاع‌رسانی طرح تفصیلی حائز اهمیت است، اینکه علاوه بر شرکت‌های مهندسی مشاور ۲۲ گانه که طرح‌های تفصیلی مناطق را تهیه کرده‌اند و شورای عالی معماری و شهرسازی که این طرح‌ها را به تصویب رسانده، در مجموعه بزرگ شهرداری تهران نیز افراد بی‌شماری هستند که از جزئیات طرح تفصیلی می‌توانند اطلاع دقیق داشته باشند. وجود چنین شرایطی می‌تواند موجب شکل‌گیری رانت‌های اطلاعاتی در این زمینه باشد. به نظر می‌رسد برای اطلاع‌رسانی دقیق به همه مالکان و عدم شکل‌گیری رانت‌های اطلاعاتی علاوه بر اطلاع‌رسانی از طریق سایت، دفاتر خدمات الکترونیک شهرداری، رسانه‌ها و شبکه‌های محلی تهران، جزئیات و اطلاعاتی از طرح تفصیلی و نحوه شناسایی هر ملک توسط مالک به صورت مستقیم در اختیار



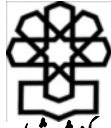
مالکان قرار گیرد تا آنان از جزئیات کامل موضوع بهره‌مند باشند.

علاوه بر این، اطلاعات مربوط به شبکه‌های دسترسی و فضاهای عمومی نیز باید در اختیار شهروندان قرار گیرد. این چنین اطلاعاتی هم‌اینک و به تفکیک مناطق بر روی سایت طرح تفصیلی قرار دارد، اما به دلیل میزان زیاد اطلاعات و وضوح بسیار ضعیفی دارد. به گونه‌ای که چندان قابل استفاده نیست و اطلاعات آن بیشتر کلی و در سطح مناطق تهیه شده است. به نظر می‌رسد که برای جلوگیری از هرگونه رانت اطلاعاتی و تسهیل دسترسی شهروندان به این اطلاعات باید اطلاعات فوق را در واحد ناحیه و یا محله تهیه کرد و در اختیار کاربران قرار داد. برای این کار می‌توان اقدام به راه‌اندازی سایت شهرسازی و معماری برای یکایک محلات به صورت جداگانه و ایجاد فضایی در پرتال شهرداری تهران جهت رویت همه شهروندان کرد. علاوه بر این از طریق این سایت که اطلاعات محله را دارا است، می‌توان اقداماتی از قبیل نمایش لایه‌های طرح تفصیلی، نمایش نقشه وضع موجود، نمایش مکان پلاک‌های دارای پروانه ساختمانی و... به انجام رساند.

در نهایت اینکه براساس معادلات دوره گذار تاریخی که در آن قرار داریم و متناسب با امکانات و شرایطی که از آن برخورداریم، به تدریج و گام‌به‌گام مسائل شهر تهران را حل کنیم. از این رو اجرای دقیق طرح تفصیلی بدون انحراف آن و با اطلاع‌رسانی منسجم و یاری جستن از سیاست‌های حمایتی از جمله در بخش مسکن و فعال‌سازی شهرک‌های اطراف تهران می‌توان امیدوار بود که به اهداف مدنظر در طرح جامع و تفصیلی شهر تهران دست یافت.

منابع و مأخذ

۱. پاکسان، مجید و صادقی، افسانه. بررسی تأثیرات طرح تفصیلی جدید بر روند ساخت‌وساز در شهر تهران، تحلیلی بر طرح تفصیلی تهران، نمایه شده در پرتال شهرداری تهران، بخش طرح‌های شهری.
۲. روزنامه دنیای اقتصاد، شماره ۲۶۱۰ به تاریخ ۱۳۹۱/۰۱/۱۹، ص ۷ (مسکن و عمران).
۳. صادقی، سعیده. طرح تفصیلی جدید شهر تهران، ظرفیت‌ها و روش‌ها، کارشناس اداره کل شهرسازی و طرح‌های شهری، ۱۳۹۰.
۴. گزارش تفصیلی ششمین کارگاه نقد طرح جامع تهران با موضوع «مسکن» خبرگزاری ایسنا، دفتر مطالعات راهبردی.
۵. گزارش تفصیلی هفتمین کارگاه نقد طرح جامع تهران با موضوع «بافت فرسوده» خبرگزاری ایسنا، دفتر مطالعات راهبردی.
۶. مرصوصی، نفیسه. توسعه‌یافتگی و عدالت اجتماعی شهر تهران، فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی، شماره ۱۴، زمستان ۱۳۸۳.
۷. مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، مجموعه شهری تهران، گزیده مطالعات طرح راهبردی توسعه کالبدی، ۱۳۸۳.
8. <http://isna.ir>
9. <http://khabarfarsi.com>
10. <http://nazaronline.ir/>
11. <http://rpc.tehran.ir>
12. <http://shahrsazi.maskan-khz.com>
13. <http://www.consbank.com>
14. <http://www.donya-e-eqtasad.com>
15. <http://www.hamshahrionline.ir/>
16. <http://www.jamejamonline.ir/>
17. <http://www.tabnak.ir>
18. <http://www.tabnak.ir13276>
19. <http://www.tehran.ir>
20. <http://www.tehranplan.ir>



مرکز پژوهش‌ها
مجلس شورای اسلامی

شماره مسلسل: ۱۲۴۹۰

شناسنامه گزارش

عنوان گزارش: درآمدی بر طرح تفصیلی تهران

نام دفتر: مطالعات زیربنایی (گروه راه و شهرسازی)

تهیه و تدوین: ابراهیم رستگار

ناظران علمی: محسن صمدی، محمدرضا فارسیان

متقاضی: معاونت پژوهشی

ویراستار تخصصی: —

ویراستار ادبی: فرزاد جعفری

واژه‌های کلیدی:

۱. طرح جامع

۲. طرح تفصیلی

۳. شهر تهران

تاریخ انتشار: ۱۳۹۱/۵/۱۰