

نگاهی به وضعیت بلاتکلیف بلندمرتبه‌سازی در میانه اختلافات شورای عالی شهرسازی و معماری کشور و شهرداری تهران

در خدمت و خیانت زندگی در برج‌های بلند



عکس: محمود رحیمی/بازار

نظر می‌رسد نگاه سفید یا سیاه نسبت به بلندمرتبه‌سازی درست نباشد و با این نگاه به بررسی بلندمرتبه‌سازی در اسناد طرح‌های توسعه شهری می‌پردازیم.

بررسی سوابق بلندمرتبه‌سازی در اسناد طرح‌های توسعه شهری تهران نشان می‌دهد که در طرح جامع اول تهران مصوب ۱۳۴۹ و در طرح جامع دوم تهران مصوب ۱۳۷۰ محدوده‌هایی از شهر با تراکم بسیار زیاد در نظر گرفته شده بود.

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران نیز درسال ۱۳۷۷ و مجددا در اصلاحیه سال ۱۳۷۹ ضوابط بلندمرتبه‌سازی را مصوب کرد. در طرح جامع سوم و کنونی شهر تهران مصوب ۱۳۸۶ با توجه به کاهش مساحت شهر تهران از ۷۲۰ کیلومتر مربع به ۶۱۵ کیلومتر مربع بر توسعه درون‌زا و استفاده از اراضی بایر تاکید شده است. در این طرح بر چند راهبرد اساسی ذیل تاکید شده است:

۱. سیاست‌های ترویجی- تشویقی برای کاهش سطح اشغال زمین در ساخت و بهره‌برداری در همه پهنه‌های طرح جامع
۲. سیاست تشویقی برای تجمیع اراضی به‌ویژه در بافت‌های مسکونی
۳. سیاست‌های مناسب برای تخصیص تراکم بیشتر در پهنه‌های فعالیت و مختلط.
به عبارت دیگر، در طرح جامع تهران، بلندمرتبه‌سازی به‌عنوان راهکاری برای توسعه شهری و آزادسازی فضا و تأمین عرصه‌های سبز و باز و سرانه‌های خدمات عمومی شهر مورد توجه قرار گرفته است و در بند ۶- ۵- ۱ طرح جامع آمده است: «احداث ساختمان‌های بلندمرتبه، محدود به عرصه‌های مجاز یا ویژه برای بلندمرتبه‌سازی در برخی از زیرپهنه‌های استفاده از اراضی تهران و مشروط به مجازیبودن از نظر مطالعات پهنه‌بندی زلزله و ضوابط و مقررات مربوطه و پهنه‌های مجاز زیست‌محیطی است که موقعیت و کاربری‌های مجاز آنها در نقشه‌های ۱:۲۰۰۰ پهنه‌بندی طرح تفصیلی مشخص و تدقیق می‌شود. براساس این سند


علی نودریور
رئیس پیشین نهاد راهبری و پایش طرح‌های توسعه شهری تهران


آغاز بلندمرتبه‌سازی در شهر تهران به احداث ساختمانی بلند در خیابان جمهوری اسلامی برمی‌گردد. از آن تاریخ تاکنون دیدگاه‌های مخالف و موافق و بینابینی مطرح شده است. موافقان، بلندمرتبه‌سازی را در پاسخ‌گویی به نیاز جدی مردم به مسکن از یک سو و کمبود اراضی شهری از سوی دیگر می‌دانستند و در مقابل مخالفان، برهم‌خوردن مقیاس انسانی در محیط‌های شهری را از دلایل مخالفت خود عنوان می‌کنند. همچنین ازبین‌رفتن مناظر طبیعی و جلوگیری از ایجاد و حفظ سیمای شهری مناسب را مترادف با بلندمرتبه‌سازی می‌دانند.

آغاز احداث ساختمان‌های بلندمرتبه با شیوه جدید در شهر تهران به دهه ۳۰ برمی‌گردد. آن‌گاه که در خیابان جمهوری اسلامی ساختمانی ۱۰ طبقه بنا شد. از آن تاریخ تاکنون دیدگاه‌های مخالف و موافق و بینابینی مطرح شده است. در ابتدا دیدگاه موافقان بلندمرتبه‌سازی بر فضای ساخت‌وساز کشور حاکم بود. موافقان، بلندمرتبه‌سازی را در پاسخ‌گویی به نیاز جدی مردم به مسکن از یک‌سو و کمبود اراضی شهری از سوی دیگر می‌دانستند و احداث ساختمان‌های بلند را با توجه به امکانات تکنولوژی، رویکردی جدید برای بهره‌برداری سریع از فضای شهری عنوان می‌کردند. از نظر طرفداران بلندمرتبه‌سازی، ساختمان‌های بلند امکان سرویس دهی آسان‌تر و مدیریت مطلوب از ساختمان‌ها را فراهم می‌کند و مهم‌تر اینکه با بلندمرتبه‌سازی نسبت به بهره‌برداری از زمین صرفه‌جویی شده و از رشد و گسترش افقی شهرها جلوگیری می‌کند.

در مقابل مخالفان، برهم‌خوردن مقیاس انسانی در محیط‌های شهری را از دلایل مخالفت خود عنوان می‌کنند. همچنین ازبین‌رفتن مناظر طبیعی و جلوگیری از ایجاد و حفظ سیمای شهری مناسب را مترادف با بلندمرتبه‌سازی می‌دانند. از نظر این عده، بلندمرتبه‌سازی موجب تنزل کیفیت زندگی شهری، جداسازی انسان‌ها از یکدیگر و ایجاد زمینه برای بزدهای مختلف می‌شود.

ایجاد تراکم بیش از حد و ازدحام و در نتیجه آلودگی‌های محیط‌زبستی و همچنین زیر پا گذاشتن ارزش‌ها و سنت‌ها در کالبد و سیمای شهر از دیگر دلایل مخالفین بلندمرتبه‌سازی است. در میانه دیدگاه‌های موافق و مخالف، برخی‌ها احداث بناهای بلند را برای بعضی از کاربری‌ها مجاز می‌دانند و در شرایط زمانی و مکانی مناسب بلندمرتبه‌سازی می‌تواند رویکرد مناسبی در توسعه شهری باشد و می‌توان با تعیین حد ارتفاع برای ساخت ساختمان‌های بلند از آثار زیان‌بار بلندمرتبه‌سازی کاست. به

یادواره‌ای برای انسانی متین، آموزگاری دانشمند و معماری توانا

در آرامش ابدی باشید استاد اعتصام


علی کافر
استاد معماری و شهرسازی
دانشگاه کالیفرنیا

من نخستین‌بار درباره دکتر ایرج اعتصام هنگامی که در ایران در سال‌های دهه ۵۰ خورشیدی دانشجوی معماری بودم، شنیدم. دکتر کیتی اعتماد یکی از استاد‌های دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه ملی (دانشگاه شهید بهشتی امروز) که در دانشگاه تهران شاگرد دکتر اعتصام بوده و پس از آن با ایشان در دفتر معماری او کار می‌کرده است، از او برایم در ارتباط با تفکرها‌های نوین در شهرسازی گفت. پس از آن من خود جست‌وجو کردم تا بیشتر بدانم ایرج اعتصام کیست و چه کرده است. در میان اطلاعات دیگر دریافتم که او دانش‌آموخته رشته معماری دانشکده هنرهای زیبای دانشگاه تهران بوده و پس از پایان آن دوره برای ادامه تحصیل به ایتالیا رفته بوده است. این نکته نظر من را جلب کرد؛ چون می‌دانستم تقریباً همه دانش‌آموختگان معماری در ایران در سال‌های دهه ۳۰ و حتی ۴۰ خورشیدی که تمایل به ادامه آموزش معماری داشتند به فرانسه

می‌رفتند. تأثیر استاد‌های فرانسوی شبیه آتوره گدار و ماکسیم سیرسو و معماران ایرانی آموزش‌دیده در فرانسه که در اولین دانشکده معماری ایران تدریس می‌کردند، محرک اصلی برای کسانی در فرانسه بود و بوزار، دانشکده هنرهای زیبای بسیار شناخته‌شده در پاریس، انتخاب اول و مقصد مورد طلب آنان. اما ایرج اعتصام، به ایتالیا می‌رود- آن‌چنان‌که خود سال‌ها بعد به من گفت- چون «من دیدم که تمام معماران و همچنین معلم‌انمان در فرانسه درس خوانده‌اند.

آن موقع یک مجله بود آرشیتکتور دو ژوردونیه به زبان فرانسوی و یک مجله هم تازه درآمده بود به اسم دوموس که ایتالیایی بود. با دیدن مطالب مجله دوموس من به سیستم ایتالیایی جذب شدم و کنجکاو بودم و دلم می‌خواست به جایی بروم که یک چیز جدیدی داشته باشد و در این مورد شروع به مطالعه کردم. آن موقع ایتالیا خیلی خوب بود. آن موقع من تصمیم گرفتم که به ایتالیا بروم. دانشگاه‌های ایتالیا جزء مدارس بسیار رده‌بالای دنیا بودند». در همان زمان من در جست‌وجویم برای شناخت بیشتر دکتر اعتصام دریافتم

که او چندین بنای مطرح طراحی کرده و دستی در شناساندن ادبیات مربوط به معماری نیز دارد. هرچند آن زمان که در ایران بودم بخت دیدار حضوری با دکتر اعتصام دست نداد، در سال‌های بعد که در آمریکا در رشته طراحی شهری و برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای آموزش می‌دیدم و به‌ویژه زمانی که درگیر تدریس در دانشگاه و پژوهش بودم و نگاهی جدی به اتفاقات معماری در ایران داشتم، طرح‌ها و فعالیت‌های ایرج اعتصام را نیز رصد می‌کردم. دریافتم که افزون بر آموزش دانشگاهی که زمینه اصلی تلاش‌های او بود، دفتر معماری و شهرسازی او، به نام امکو، پروژه‌های متعددی را به انجام رسانده است، ازجمله پارک شاهنشاهی در تهران که پس از انقلاب پارک ملت نام گرفت، پارک کورش در تهران، مجموعه شاهچراغ در شیراز، پردیس دانشگاه سیستان‌و بلوچستان، شهر جدید لتیان، مجموعه‌های گردشگری در شهرهایی مانند سرعین اردبیل، لاهیجان و محلات. همچنین او پروژه‌هایی در خارج از ایران نیز داشته است. در مکان‌هایی مانند سن تروپه در جنوب فرانسه، سیاتل و بل-ویو هر دو در ایالت واشنگتن آمریکا، سن خوزه، سن فرنیسکو و لس‌آنجلس، همگی در ایالت کالیفرنیا، آمریکا و حتی مدینه در عربستان سعودی. افزون بر اینها، او در مقام مؤلف و مترجم آثاری از خود باقی گذاشته است. همانند

ترجمه کتاب عقاب دو سر؛ از گذشته تا آینده اسکان بشر اثر کنستانتینوس دکسیادیس معمار یونانی و ترجمه کتاب معماری اسلامی؛ فرم عملکرد و معنا اثر رابرت هیلن-براند پژوهشگر تاریخ هنر که کتاب‌هایی درباره هنر و معماری اسلامی نوشته است و نیز چندین مقاله در نشریات داخل و خارج از ایران به چاپ رسانده است. زمانی که چندین دهه بعد پیگیرانه به پژوهش و نوشتن درباره آنچه نهایتاً «درگونی‌های جامعه، هویت، فرهنگ، شهر، شهرسازی و معماری دوران مدرنیت ایران» نام گرفت پرداختم، شناخت چندین فعالیت گسترده و دستاوردهای دکتر ایرج اعتصام در طول آن سال‌ها بی‌شک برگزیدن و قراردادن او از طرف من در مجموعه معماران و شهرسازانی که در معماری و شهرسازی دوران صدساله گذشته ایران تأثیرگذار بوده‌اند را لازم می‌کرد. پس آن‌چنان که روش به کار گرفته من در این پژوهش بوده است که در آن با دارندگان اندیشه در گفتمان‌های تاریخ مدرنیت، مدرنیت ایرانی، هنر و فرهنگ و هویت ایرانی و نیز معماران و شهرسازان اندیشمند و تأثیرگذار گفت‌وگوی‌های چندین ساعت -



فکرکردن و پاسخ‌دادن به پرسش‌های چالش‌برانگیز داشته باشم، با برنامه‌ریزی قبلی با خاتم اعتصام و پرستار ایشان از نظر روز و حتی ساعت، از راه دور ولی تصویری با ایرج اعتصام، این مرد مهربان، فهمیم و باز از دانش به گفت‌وگو نشستم. صحبت ما، هرچند گرم، لذت‌بخش و صمیمانه که همه و همه ناشی از شخصیت و خلقیات او بود اما پس از احوالپرسی و خوش‌ویش‌های متعارف، نه‌چندان به معماری و شهرسازی بلکه درباره مقوله‌های گوناگون انجام شد. از همان ابتدا برایم آشکار شد که او، همان‌طوری‌که پیش‌بینی شده بود، نمی‌تواند درگیر بحث‌های اختصاصی حرفه‌ای شود؛ پس به مقوله‌های کلی‌تری پرداختم اما با تمام سختی که دیدن آن مرد نازنین در آن شرایط فکری و جسمی داشت، بسیار شادمان شدم که از سیما، صدا و کلمات او به‌راحتی می‌توان دانست که او از دیدار و گفت‌وگو با یک همکار و دوست دیرین - از زبان خود او- خوشحال است و من، در مقام یک دانشجو و تحسین‌کننده - از زاویه دید خودم- از دیدار و گفت‌وگو با او. در یک کلام هیچ شک ندارم که هر دو ما ارزش گذاشتیم که زمانی دلپذیر در ساعاتی پس از نیم‌روز در چهارشنبه‌ای از مرد سال ۱۴۰۰ با هم گذرانده‌ایم.

هرچند حسرت بسیار داشته‌ام که من و دکتر اعتصام نتوانستیم گفت‌وگوی ناتمام خود را درباره گفتمان‌هایی که مدنظر من بود و او نیز از آنها استقبال کرده بود، به پایان برسانیم؛ اتفاقی که بار آن بیشتر بر دوش و ذهن من تکیه دارد که خوش‌خیالانه گمان برده بودم ایرج اعتصام سال‌های بسیار دیگری را در سلامت کامل و تداوم زندگانی برپار خواهد گذراند. و با این وجود خوشحالم که توانستم با

مناسی برای بلندمرتبه‌سازی به شرح ذیل ایجاد کرده است؛ اول اینکه، افزایش تراکم مازاد بر تراکم مجاز پهنه تا سقف ۵۰۰ درصد صرفاً در چارچوب سازوکار انتقال حق توسعه (TDR) امکان‌پذیر است. دوم اینکه «ایستگاه‌های قطار شهری براساس طرح جامع حمل‌ونقل شهری مورد مطالعه قرار گرفته و در ایستگاه‌هایی که قابلیت تبدیل به TOD را دارند، با قابلیت بلندمرتبه‌سازی مجددا بررسی شده و پس از تأیید دبیرخانه شورای‌عالی در نقشه اراضی با قابلیت بلندمرتبه‌سازی گنجانده شوند.

سوم، پادگان‌های داخل محدوده شهر با کاربری نظامی تثبیت و در صورت اجرای قانون فروش و انتقال پادگان‌ها و سایر اماکن متعلق به نیروهای مسلح به خارج از حریم شهرها، پیشنهاد بلندمرتبه‌سازی با ارائه طرح شهرسازی و به شرط تأمین کاربری خدمات عمومی جهت تصویب به شورای‌عالی ارائه شود.

چهارم، در اراضی با وسعت بیش از یک هکتار، مشروط به عدم استقرار در عرصه واجد محدودیت یا ممنوعیت بلندمرتبه‌سازی، افزایش تعداد طبقات و قرارگیری در یک بلوک شهری حداکثر تا ۱۵ طبقه و مشروط به رعایت سقف تراکم پهنه مجاز خواهد بود.

در پایان از شهرداری‌ها خواسته شده است اسناد مربوط به مکان‌یابی و ضوابط و مقررات ساخت بناهای بلندمرتبه در محدوده شهر تهران به شرح این مصوبه و با اعمال اصلاحات مندرج در آن در اسرع تهیه و جهت ابلاغ نهایی به دبیرخانه شورای‌عالی ارسال شود.

اما بدنه کارشناسی حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران با این استدلال که طبق مصوبه شورای‌عالی، رعایت تراکم مصوب طرح تفصیلی در کلیه پهنه‌ها و محورهای بلندمرتبه الزامی شده است، ایرادات ذیل را به مصوبه شورای‌عالی شهرسازی و معماری کشور وارد می‌دانند:

۱. در صورت لحاظ‌کردن ضوابط سطح اشغال در طبقات پایه و بدنه و همچنین حداکثر تراکم ساختمانی، عملاً تعداد طبقات هیچ ساختمانی به عدد حداکثر ارتفاع و طبقه (تا ۱۲ طبقه) نمی‌رسد.

۲. درصورتی‌که سطح اشغال ساختمان‌ها به منظور نیل به طبقات بیشتر کاهش یابد، مراتب از نظر فنی و سازه‌ای (به‌ویژه در مواردی که سطح اشغال طبقات بدنه به ۱۰درصد و کمتر) برسد، مستلزم بررسی ضریب لاغری ساختمان مستند به آخرین ویرایش آیین‌نامه ۲۸۰۰ است.

۳. از نظر اقتصادی، حتی در املاک و اراضی که مساحت آنها درخور توجه باشد، نظر به اینکه آستانه حداکثر تراکم ساختمانی طرح بلندمرتبه‌سازی وفق مصوبه مذکور به زیرپهنه محدود شده است، عملاً زمینه‌ای جهت تهیه طرح توجیهی در زیرپهنه‌های با تراکم ساختمانی کم یا متوسط فراهم نیست و صرفاً در پلاک‌های معدود واقع در پهنه‌های با تراکم زیاد امکان احداث تعداد طبقات بیشتر از ۱۲ طبقه میسر خواهد بود. در نتیجه برای سرمایه‌گذاران و سازندگان بناهای بلند، صرفه اقتصادی و فنی لازم جهت احداث بنا در ارتفاع ضمن رعایت سقف تراکم ساختمانی زیرپهنه مربوطه وجود نخواهد داشت.

ازاین‌رو شهرداری تهران به جای بهره‌برداری از ظرفیت‌های ایجادشده در مصوبه ابلاغی شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب تیرماه ۱۴۰۰ به انجام تکالیف مقرر در این مصوبه به مصوبات موردی کمیسیون ماده ۵ روی آورده است که تبعات (طبقه) جبران‌ناپذیری برای شهر و شهروندان خواهد داشت که نمونه اخیر (مجاز ۳۰ طبقه) مصادقی از این رویه غیرقانونی شهرداری تهران است. جا دارد که شورای‌عالی شهرسازی و معماری به‌موقع وارد شده و از ادامه این مسیر مناعت‌کنند.

دراین‌میان شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران با اصلاح و تکمیل مصوبه بلندمرتبه‌سازی، اجازه دهد که دریافتی واقع‌بینانه از بلندمرتبه‌سازی- نه بدبینانه و نه خوش‌بینانه- رویکرد اصلی بر این مصوبه باشد و از سوی دیگر از شکل‌گیری مصوبات موردی کمیسیون ماده ۵ شهرداری تهران مغایر مفاد طرح‌های جامع و تفصیلی مناعت‌کنند. همچنین انتظار جدی است که با توجه به افق طرح جامع تهران در سال ۱۴۰۵، تهیه طرح جامع جدید تهران در دستور کار شهرداری و وزارت راه‌وشهرسازی قرار گیرد.

دیگر سیمای مهربان او را ببینم و صدای گرم او را بشنوم. انسانی

که در جایگاه آموزگاری محبوب، در یک بازه بیش از ۶۰ سال، گروه‌های گوناگون دانشجویان را از دانش خود بهره‌مند کرده، استادی شناخته‌شده که هم در ایران و هم در آن سوی مرزهای آن به دفعات تدریس و سخنرانی کرده، معماری که طرح‌ها و بناهای ارزشمندی خلق کرده و والا‌تر از همه این دستاوردها، یک انسان دانش‌محور و بافکر است. بی‌گرافه افتخاری است برایم که بخت یارم بوده که با چنین فردی آشنایی، چندین بار گفت‌وگو و حتی در آن زمان اندک، رابطه‌ای گرم و برپار داشته باشم.

ملیلم این یادبود را با بیان یک حس شخصی به پایان برسانم: در آخرین گفت‌وگویم‌ان که در آمریکا شکل گرفت، دکتر اعتصام چندین بار اشاره کرد به آشنایی نزدیک با من. ارتباطات قبلی و گفت‌وگو‌هایی که در زمینه معماری و شهرسازی با یکدیگر داشتیم. آشکارا می‌شد دریافت که من را به خوبی می‌شناسد و به یاد دارد. حتی زمانی که روزهایی پیش از تاریخ گفت‌وگو، خاتم لیلی اعتصام و پرستار دکتر اعتصام برشمش‌هایی را که من ارائه کرده بودم تا زمان گفت‌وگو آمادگی ذهنی برای پاسخ‌گوی داشته باشد برای او خوانده بودند، او واکنش نشان داده بود که: «من قبلاً اینها رو به او (علی کافر) جواب داده‌ام». با این وجود او آماده گفت‌وگو با من بود و مشتاقانه روز قرارمان، راجع به ساعت آن پرسیده بود. هنگام گفت‌وگو برایم جای شک نبود که با وجود مشکلات سلامتی و نقصان حافظه، دکتر اعتصام هنوز در ۱۱سالگی علاقه‌مند و آماده به گفت‌وگو درباره زندگی و کارهایش است. حتی در پایان، پرشور از من تشکر کرد و خواست با او باز در تماس باشم تا گفت‌وگوهای بیشتری داشته باشیم. با وجود این حس و این تجربه، لیخندی بر لبانم آمد هنگامی که با خاتم لیلی اعتصام تماس گرفتم تا برای هماهنگی و به‌وجودآوردن امکان گفت‌وگو با پدرشان تشکر کنم، از او شنیدم که پس از پایان دیدار مجعازی و گفت‌وگو با من، دکتر اعتصام رو به سوی دکتر پرستارشان که در تمام مدت در طول گفت‌وگو حضور داشتند، کرده و پرسیده بود: «این آقایی که من باهاش حرف می‌دم کی بود؟»

در آرامش ابدی باشید استاد اعتصام! من که می‌دانم شما که هستید و که بودید! همان‌گونه که اکنون، در آینده نیز فراموش نخواهم کرد که در زندگی، در شش‌دهه آموزش بسیار بسیار، در دانشجوئی معماری و در حرفه برای معماران ایران چه کردید، در ارتباط‌هایتان با من چه‌ها گفتید و چه درچه‌هایی را گشودید. و نیز فروتنانه خدمتتان می‌گویم که نکته‌ای که بر من تأثیر خاص گذاشته است، دیدگاه‌های مثبت و خاطره‌های خوب شاگردانتان از آموزش‌ها و راهنمایی‌های شما در گفتمان معماری است. از کسانی که امروز در سال‌های ۷۰ و حتی ۸۰ زندگی خود هستند و پیش از نیم‌قرن پیش محضر تدریس‌تان را درک کرده بودند- به‌ویژه درس تاریخ هنر- گرفته تا نسلی که ۳۰سالگی زندگی را تجربه می‌کند و در دورانی نزدیک دانشجوی شما بوده است، به یاد ندارم حتی یک نفر از بیش از ۲۰ نفری که از آنان درباره شما پرسیده‌ام، به جنبه‌های کارساز و آگاهی‌دهنده آموزش شما و رابطه سازنده و پارچرای استاد-شاگردی اشاره‌ای نداشته باشد. نمی‌دانم کدامین زندگی را می‌توان یافت که پررنگ‌تر از این باشد.