

جوابیه

عملکرد تحسین برانگیز شهرداری تهران در حوزه املاک و مستغلات

نظر به انتشار گزارش خلاف واقع آن روزنامه با عنوان املاک شهرداری زیر چوب حراج در روز دوشنبه ۱۲ آبان و براساس ماده ۲۲ قانون مطبوعات در اسرع وقت جوابیه شهرداری تهران در همان جایگاه منتشر شود.

با توسعه تدریجی و نامتوازن زیرساخت‌های پایتخت طی دهه‌های گذشته، تکمیل اغلب پروژه‌های نیمه‌تمام و اجرای پروژه‌های جدید برای انتفاع شهروندان، با موانع اجرایی و کلوگاه‌های مزمن همراه شده است. موانعی که رفع و رجوع برخی از آنها باعث شده پروژه‌هایی با قدمت بیش از ۱۰ سال و دست و پنجه نرم‌کردن دست‌کم سه دوره مدیریت شهری با آنها، بی‌سرانجام تحویل مدیریت ششم شهری شود. بی‌تردید، سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران به‌عنوان بازوی کلیدی مدیریت شهری در تسهیلگری پروژه‌ها، طی چهار سال گذشته، نقش بی‌بدیلی در کنارزدن این موانع اجرایی (از جنس املاک و اراضی شخصی و نهادهی) از سر راه پروژه‌های نیمه‌تمام‌ایفا کرده است. استفاده هوشمندانه مدیریت شهری از ظرفیت‌های سازمان املاک و مستغلات شهرداری سبب شده با ثبت عملکردی فراتر از تکلیف شورای شهر، ۱۸۵ توافق به ارزشی بالغ بر ۲۳ هزار میلیارد تومان بابت «تملک عرصه و اعیان املاک و اراضی معارض پروژه‌های اولویت‌دار و بزرگ‌مقیاس» و آزادسازی جبهه‌های کاری مرتبط نهایی و اجرایی شود. سیاستی مبتنی بر «فعال‌سازی پروژه‌های راکد شهری» که اغلب در قالب «تهاتر املاک غیرمولد شهرداری با املاک معارض پروژه‌ها» و در راستای عدم وابستگی به منابع بودجه عملیاتی شد.

دستاوردی که هرچند در پروژه‌های مینیاتوری و کوچک‌مقیاس نیز ردپای آن مشهود است، اما عمدتا متمرکز بر کلان‌پروژه‌های گره‌گشا بوده؛ خواستگاه تکمیل آنها، مطالبات پرتکرار از سوی شهروندان مجاور پروژه است و اثرگذاری فرامحله‌ای بر جریان ترافیکی، زیست‌پذیری مطلوب‌تر تهران و روح شهر دارند. ازجمله پروژه‌های نیمه‌تمام سالخورده شهری می‌توان به احداث «آزادراه شهید شوشتری»، به‌عنوان کمربند شرقی تهران اشاره کرد. پروژه‌ای که بار ترافیکی بزرگراه بسیج را به‌طور چشمگیری کاهش می‌دهد و پس از ۱۷ سال چشم‌انتظاری ساکنان محله‌های افسریه، مسعودیه، پیروزی، نیروهوایی و تهرانپارس، قطعه نخست آن از تقاطع بزرگراه‌های امام رضا(ع) و نجفی‌رستگار تا بلوار هجرت، کمتر از سه ماه آتی به بهره‌برداری می‌رسد. براساس این گزارش، بی‌سابقه‌ترین رفع معارض ملکی در پروژه‌های شهری به وسعت ۴۴۴ هزار مترمربع، به دلیل توافق‌های ارزشمند با ارتش جمهوری اسلامی، وزارت ورزش و جوانان، سپاه پاسداران و فرجا در کنار توافق با مالکان املاک شخصی، قفل این پروژه کهن‌سال شهری را باز کرده و پیشرفت فیزیکی قطعه نخست آن را از ۱۵ درصد در ابتدای دوره کنونی مدیریت شهری به مرز ۹۵ درصد رسانده است.

فعال‌سازی جبهه‌های کاری پروژه‌های «بزرگراه شهید بروجردی» در امتداد شمالی آزادراه تهران-ساوه پس از ۱۶ سال، همچنین «امتداد غربی میدان جی در جنوب بزرگراه یادگار امام(ره)» پس از ۱۲ سال، «احیای منطقه طبیعت‌گردی رودره فرحزاد» و رهایی بافت ارزشمند آن از جولان معاندان متجاهر و امکان توسعه عملیات اجرایی در پروژه «باغ‌راه حضرت زهرا(س)» واقع در بستر فوقانی راه‌آهن تهران-تبریز، مرهون ورود، تملک و گره‌گشایی‌های بازوی تخصصی شهرداری تهران در حوزه املاک است. گفتنی است، اقدامات کمتر بازگوشده سازمان املاک و مستغلات شهرداری در حوزه آزادسازی بستر پروژه‌ها به فهرست فوق محدود نبوده و برای بهبود دسترسی شهروندان به پروژه‌های ناقص افتتاح‌شده گذشته، موانع احداث «ورودی‌های جدید مترو» و ایجاد «دسترسی‌های جدید و متعدد بزرگراهی» را مرتفع کرده است. همچنین ۳۲ توافق برای تملک باغات، به مساحت ۱۳۰ هزار مترمربع و آزادسازی عرصه برای احداث بوستان نیز انجام شده و روند توافقات مذکور از سال ۱۴۰۳ شدت گرفته است.

البته دستاوردهای سازمان املاک و مستغلات شهرداری تهران در دوره کنونی مدیریت شهری به تسهیلگری پروژه‌های شهری محدود نیست؛ در راستای حفاظت از دارایی‌های شهروندان و انضباط بخشی به اموال شهرداری، «تثبیت مالکیت و اخذ سند تک‌برگی» برای دوهزار و ۱۵۰ فقره از املاک و اراضی شهرداری، به ارزش ۴۸۰ هزار میلیارد تومان، ازجمله شواوع شهرک ژاندارمری، بخشی از بزرگراه شهید همت و اراضی شهر آفتاب نیز ارزشمند است.

توجه ویژه مدیریت شهری به «انضباط مالی و افزایش حداکثری شفافیت» سبب شد «سامانه جامع توین املاک و مستغلات شهرداری تهران» چندی پیش رونمایی و عملیاتی شود. سامانه‌ای که ویژگی‌های متمایزی ازجمله «بی‌اعتبارشدن اسناد فیزیکی و مراودات کاغذی و غیر رسمی»، «خدمات متقابل با دیگر سامانه‌های شهرداری و ملی» و «یکپارچه‌سازی داده‌ها و اسناد ملکی شهرداری» را محقق می‌کند. بر این اساس، مدیریت شهرداری و نظارت مراجع ذی‌صلاح بر املاک شهرداری تسهیل شده و هرگونه تغییر در وضعیت تمامی املاک شهرداری تهران منوط به ثبت در سامانه است.

گریز به «دستاوردهای درآمدی و کشایش‌های مالی شهرداری تهران» نیز به جهت شائبه بی‌پایه و اساس دیدگاه درآمدی شهرداری به املاک تحت تملکش نیز خالی از لطف نیست؛ جایی که یکی از توانمندی‌های خدشه‌ناپذیر شهرداری در سالیان اخیر رقم خورده است. بررسی‌ها نشان می‌دهد درآمدهای شهرداری تهران طی چهار سال گذشته، هفت برابر شده و از ۳۰ هزار میلیارد تومان در سال ۱۳۹۹ به ۲۱۰ هزار میلیارد تومان در سال ۱۴۰۳ رسیده که شتاب به مراتب بیشتری نسبت به میزان تورم سالانه را نشان می‌دهد. برای سال جاری نیز با وجود بودجه مصوب ۲۳۱ هزار میلیارد تومانی شهرداری تهران و نااطمینانی‌های اقتصادی، تحقق درآمد فراتر از بودجه، دور از ذهن نیست. نکته حائز اهمیت در توفیق مالی شهرداری تهران، پوشش عمده هزینه‌های احتساب‌ناپذیر شهر ازجمله حقوق و دستمزد کارکنان خانواده بزرگ شهرداری و هزینه‌های نگهداشت شهر، از مسیر درآمدهای پایدار و تجدیدپذیر شهرداری تهران است. به گواه گزارش‌های مالی شهرداری، تا پایان مهرماه بالغ بر ۸۵ درصد از هزینه‌های احتساب‌ناپذیر شهرداری تهران از درآمدهای پایدار تأمین شده و سایر ردیف‌های درآمد‌های صرف توسعه زیرساخت‌های شهر و تملک دارایی‌های سرمایه‌ای شده است. بر همین مبنا، ادعاهای واهی و بی‌اساسی همچون فروش املاک شهرداری برای تأمین منابع مالی، با توجه به رکوردهای چشمگیر درآمدی در سنوات اخیر، فاقد واقعیت قانونی و مردود است و ساخته و پرداخته آذهان مغرضی است که اهداف غیرحرفه‌ای بر پایه تشویش افکار عمومی را دنبال می‌کنند.

براساس آنچه مطرح شد، سازمان املاک و مستغلات، در حوزه ساماندهی املاک شهرداری تهران، با رویکردی عمل‌گرایانه اقدام کرده و در کنار «مولدسازی دارایی‌ها» و «توجه حداکثری به شفافیت»، تمام ظرفیت‌های قانونی را برای «تسهیلگری و سرعت‌بخشیدن به پروژه‌های حیاتی شهر و شهروندان» به کار گرفته است. در پایان یادآور می‌شود مولدسازی املاک شهرداری تهران به معنای «تعیین تکلیف املاک بلااستفاده یا هزینه نگهداری بالا و حداقل کارایی، با کارکردهای شفاف و گره‌گشایی ازجمله «تهاتر با املاک معارض پروژه‌ها»، «تسویه بدهی سنوات گذشته به بانک‌ها» یا «تأمین مالی پروژه‌های زیرساختی نظیر تجهیز ناوگان مترو و اتوبوسرانی»، طبق فرایندهای قانونی انجام می‌شود. تاکید می‌شود جزئیات تمامی واگذاری‌های املاک شهرداری تهران به صورت مستمر تدوین شده و تحت نظارت کامل نهادهای مرجع، ازجمله شورای شهر تهران، سازمان بازرسی کل کشور، دیوان محاسبات و اداره کل حسابرسی شهرداری، همچنین قابل رؤیت برای عموم شهروندان در سامانه شفافیت شهرداری، اقدام می‌شود.

نیم‌نگاهی به ابعاد قانونی چالش حریم پایتخت

منازعه بر سر حریم تهران



علی‌اعطا

حریم شهرها در اصل به‌عنوان ابزاری برای اجرای سیاست «مدیریت و مهار توسعه کالبدی شهرها» و جلوگیری از گسترش ناموزون و بی‌قاعده آنها طراحی و تعریف شده‌اند. با این حال، این سیاست در عمل و در زمینه‌های مختلف جغرافیایی و زمانی، همواره محتوای یکسان و ثابتی نداشته و براساس نیازها و رویکردهای متفاوت، تعبیر و تفسیر و کارکردهای گوناگونی از آن ارائه شده است.

در این زمینه، به طور کلی می‌توان به سه رویکرد یا سیاست مشخص اشاره کرد که هر یک نمایانگر برداشتی ویژه از مفهوم حریم است:

۱. حریم به‌مثابه «مرز توسعه شهری»: در این نگاه، حریم خطی است که توسعه کالبدی و فیزیکی شهر نباید از آن فراتر رود. این سیاست عمدتا با هدف توقف گسترش افقی شهر و ترویج توسعه درون‌زا اتخاذ می‌شود.

۲. حریم به‌عنوان «مرز خدمات شهری»: این تعریف بر محدوده ارائه خدمات و وظایف شهرداری‌ها (مانند آسفالته، روشنایی، جمع‌آوری زباله) تمرکز دارد. در اینجا، عرصه‌ای است که در مرز محدوده آن، مسئولیت مستقیم شهرداری پایان می‌یابد.

۳. حریم در قالب «کمربند سبز»: این شناخته‌شده‌ترین کارکرد حریم است که در آن، یک پهنه سبز و باز در اطراف شهر تعریف می‌شود تا مانند ریه‌های تنفسی عمل کند، اراضی کشاورزی و طبیعی را حفظ کند و به‌عنوان مانعی فیزیکی در برابر ادغام شهری با سکونتگاه‌های مجاور ایستادگی کند. در چارچوب ترکیبی از این سه سیاست، وظیفه اصلی مدیریت حریم، پاسداری خردمندانه از عرصه‌های پیراشهری تعریف می‌شود. این پاسداری تنها منحصر به حفظ فیزیکی زمین نیست، بلکه حریم باید به‌عنوان یک سامانه پویا و چندعملکردی، در راستای نگهدانی و ارتقای ارزش‌های چهارگانه زیر عمل کند.

- ارزش‌های زیست‌محیطی: حفاظت از باغات، رودرها، منابع آب، هوای پاک و تنوع زیستی.
- ارزش‌های اجتماعی- فرهنگی: صیانت از بافت‌های روستایی اصیل، محافظت از میراث تاریخی و جلوگیری از شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی فاقد هویت.
- ارزش‌های اقتصادی: حفظ سرمایه‌های ملی مانند اراضی کشاورزی حاصلخیز و جلوگیری از سوداگری زمین و تغییر کاربری‌های غیراصولی.
- ارزش‌های کالبدی-فضایی: تضمین چشم‌انداز مطلوب کلان‌شهر، هدایت توسعه آینده در مسیرهای از پیش تعیین‌شده و حفظ تعادل و انسجام فضایی در مقیاس کلان.

به‌این ترتیب، حریم شهری تنها یک خط روی نقشه یا یک محدوده ممنوعه نیست، بلکه عرصه‌ای است راهبردی که آینده پایدار، متوازن و قابل زندگی کلانشهرها در گرو مدیریت صحیح و آینده‌نگرانه آن است.

کلان‌شهرها و مسئله حریم

در زمینه تحولات فضایی-کالبدی چند دهه اخیر، پهنه‌های کلان‌شهری به تدریج به‌عنوان واقعیتی انکارناپذیر در نقشه سرزمینی ایران تثبیت شده‌اند. این گستره‌های پیچیده که از کانون شهری اصلی و سکونتگاه‌های اقماری متعدد تشکیل می‌شوند، امروزه به کانون اصلی استقرار جمعیت و فعالیت‌های اقتصادی کشور تبدیل شده‌اند. با وجود این، رویکرد نظام مدیریت سرزمین به این پدیده، رویکردی انفعالی و مبتنی بر نادیده‌گیری ماهیت یکپارچه این مناطق بوده است. در قوانین موضوعه کشور، از قانون تقسیمات کشوری تا آیین‌نامه‌های تعیین حریم شهرها، مفهوم منطقه کلان‌شهری به‌عنوان یک واحد مدیریتی به رسمت شناخته نشده که این امر موجب تعارض منافع و حضور بازیگران متعدد در عرصه‌ای یکپارچه شده است.

این فقدان قانونی، مدیریت این پهنه‌های حیاتی را به مجموعه‌ای ناهماهنگ از نهادهای متعدد محول کرده که هر یک با چارچوب‌های متفاوت و اولویت‌های مستقل به اداره بخشی از این کل یکپارچه می‌پردازند. این پراکندگی مدیریتی، به‌وضوح در وضعیت آشفته حریم شهرهای واقع در مناطق کلان‌شهری مشهود است.

روای ۱۸ساله تحقق حریم پایتخت

تداخل قلمروهای مدیریتی، تعارض در سیاست‌گذاری‌ها و نبود نهاد هماهنگ‌کننده، مدیریت حریم شهرها را با چالش‌های متعددی مواجه کرده است. درمورد کلان‌شهر تهران، این پیچیدگی به اوج خود می‌رسد، چراکه حریم این شهر با قلمروهای متعدد شهری و روستایی دیگر در هم تنیده شده است. تجربه تاریخی مدیریت کلان‌شهر تهران، فرازونشیب‌های متعددی را پشت سر گذاشته است. در دوره‌ای، وجود نهادهای فرامنطقه‌ای مانند «شورای عالی نظارت بر گسترش تهران» با حضور مقامات ارشد کشوری، امکان مدیریت یکپارچه را فراهم می‌کرد، اما با گذشت زمان و تبدیل سکونتگاه‌های پیرامونی به شهرهای مستقل و همچنین تقسیمات سیاسی فزاینده، تعداد بازیگران مؤثر در مدیریت منطقه به‌شدت افزایش یافت.

قانون نظارت بر گسترش شهر تهران چه می‌گوید؟

قانون نظارت بر گسترش شهر تهران مصوب مرداد ۱۳۵۲ یکی از مهم‌ترین و پیشروترین اسناد قانونی در تاریخ مدیریت شهری ایران به شمار می‌رود. این قانون با درک ضرورت کنترل توسعه پایتخت، چارچوبی جامع برای مهار رشد بی‌رویه تهران تدوین کرد. براساس این قانون، به منظور تعیین خشموشی و ایجاد هماهنگی و نظارت بر توسعه شهر تهران و جلوگیری از رشد نامحدود آن، شورای اقتصاد که براساس قانون برنامه و بودجه تشکیل شده، در موارد لزوم جلساتی با شرکت وزیر آبادانی و مسکن، وزیر آب و برق، وزیر کشور و شهردار پایتخت تشکیل داده و به ترتیب مقرر در این قانون عمل خواهد کرد. تصمیمات این شورا درمورد اجرای قانون از سوی نخست‌وزیر به دستگاه‌های اجرایی ابلاغ و پیگیری می‌شد که نشان از اهمیت ملی و سطح بالای تصمیم‌گیری دارد. براساس این قانون به طور مشخص به کنترل توسعه کالبدی می‌پردازد و مقرر می‌کند که از تاریخ تصویب این قانون، سیاست‌های صدور پروانه ساختمانی، اقدام به ساختن ساختمان، احداث مراکز اداری، صنعتی، بهداشتی و ورزشی، ایجاد واحدهای مسکونی دسته‌جمعی اعم از خانه یا آپارتمان که موجب جلب یا تراکم جمعیت در تهران در حفاصل بین محدوده خدمات شهری فعلی و محدوده ۲۵ساله شهر می‌شود و همچنین سیاست تفکیک اراضی در این حد فاصل، از طرف شورای مذکور در ماده یک تعیین خواهد شد. برای تضمین اجرای این ماده، شهرداری پایتخت مکلف می‌شود از احداث بناها و تأسیساتی که بدون پروانه ساختمان و بدون رعایت مفاد این ماده در خارج از محدوده خدمات شهری فعلی تهران احداث شود، جلوگیری و برای تخریب آنها اقدام کند. براساس این قانون شهرداری موظف می‌شود هرگونه تغییر و اصلاح در محدوده ۲۵ساله تهران را پس از کسب نظر انجمن شهر و تصویب شورای عالی شهرسازی، در شورای مذکور در ماده یک مطرح کند و پس از تصویب به موقع اجرا گذارد. امروزه این قانون را قانونی نسبتاً موفق ارزیابی می‌کنند که با ساختاری منسجم و نگاهی فرابخشی، نمونه اولیهای از «مدیریت یکپارچه شهری» در ایران را به نمایش گذاشت. تمرکز بر برنامه‌ریزی بلندمدت (محدوده ۲۵ساله)، درنظرقیری هم‌زمان کنترل توسعه فیزیکی و زیرساخت‌ها، و ایجاد یک نهاد هماهنگ‌کننده فرادست از نقاط قوت برجسته این قانون بود. اگرچه با گذشت زمان و با وقوع انقلاب اسلامی و تغییرات گسترده اجتماعی و جمعیتی، چارچوب این قانون به طور کامل تداوم نیافت، اما اصول و مبانی آن به‌عنوان اساسی برای بسیاری از مقررات بعدی شهرسازی در ایران باقی ماند و نشان داد که مدیریت توسعه کلان‌شهرها بدون نگاهی فراسازمانی و ضمانت‌های اجرایی قوی ممکن نخواهد بود.

محدوده ۲۵ساله چیست؟

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با عنوان «تصویب محدوده‌های ۲۵ساله و

منطقه‌ای تهران ...» در خرداد ۱۳۴۷ در پی دستور مستقیم نخست‌وزیر وقت و با هدف ساماندهی تشکیلات اجرایی طرح جامع تهران به تصویب رسید. براساس این مصوبه، محدوده‌های ۲۵ساله و منطقه‌ای تهران به رسمیت شناخته شد.

مجموعه شهری تهران: یک تلاش نافرجام؟

در پاسخ به این پیچیدگی فزاینده مسائل کلان‌شهر در دوران پس از انقلاب، مطالعات «مجموعه شهری تهران» در اواخر دهه ۱۳۷۰ آغاز شد. خروجی این مطالعات، بر ضرورت ایجاد نظام مدیریت یکپارچه برای منطقه کلان‌شهری تهران تاکید داشت. هرچند این پیشینه‌ها در سطح شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران و حتی هیئت وزیران به تصویب رسید، اما در عمل محقق نشد. این امر، گویای مقاومت ساختاری در برابر ایجاد تغییرات بنیادین در نظام مدیریت کلان‌شهری کشور است. در نتیجه، می‌توان گفت که با وجود شناخت مشکلات و حتی ارائه راهکارهای کارشناسی، فقدان عزم سیاسی و نبود چارچوب قانونی مناسب، مانع از استقرار نظام مدیریت یکپارچه برای کلان‌شهرهای کشور شده است. این وضعیت، تداوم آشفتگی در مدیریت حریم شهرها و تشدید بی‌سامانی در توسعه فضایی مناطق کلان‌شهری را در پی داشته است. پیشنهاد «حریم یکپارچه پایتخت» در طرح جامع سال ۱۳۸۶ شهر تهران مطرح شد. این ایده با هدف حذف حریم‌های مستقل و ایجاد مدیریت یکپارچه، نویدبخش حل گسست کالبدی در این جغرافیای به هم پیوسته بود. براساس این، برنامه راهبردی حریم پایتخت تهیه و به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران رسید. براساس نقشه مصوب طرح جامع «حریم پایتخت» عرصه‌ای به وسعت تقریبی ۵۹۱۸ کیلومتر مربع را در بر می‌گیرد. این محدوده شامل شهرستان‌های تهران، ری، شمیرانات، اسلام‌شهر و رباط‌کریم به همراه بخش‌های قدس و مرکزی از شهرستان شهریار به -به استثنای دهستان جوین- است.

ولی افتاد مشکل‌ها؛ با مغایرت‌های قانونی چه کنیم؟

تبصره‌ای در طرح جامع می‌گوید بخش‌هایی از حریم که در خارج از محدوده تقسیمات کشوری شهرستان تهران قرار دارند، پس از رفع مغایرت‌های قانونی از طریق اصلاح تقسیمات کشوری یا قوانین مربوطه، لازم‌الاجرا خواهند بود. این رویکرد زمینه‌ساز تحقق مدیریت یکپارچه در عرصه سرزمینی کلان‌شهر تهران است.

اکنون روشن است که این برنامه نیز با موانع جدی مواجه شد: تعارضات قانونی به‌ویژه نیاز به اصلاح قانون تقسیمات کشوری و ایجاد مدیریت یکپارچه، عملا این طرح را نیز به سرنوشتی مشابه اسلافش دچار کرد. در نتیجه، حالا مدیریت حریم تهران در گردابی از چالش‌های قانونی، سازمانی، سیاسی و فضایی-کالبدی گرفتار آمده است. این تعارض به‌خوبی در خود طرح جامع ۱۳۸۶ پیش‌بینی شده بود و در تبصره‌ای تصریح شده بود که بخش‌های مغایر با قانون، پس از اصلاح این‌ها قابل اجرا خواهند بود. با این حال، طی ۱۸ سال گذشته، با وجود پیگیری‌های متعدد در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و سایر نهادهای مربوطه، این اصلاح قانونی محقق نشده است.

- تداخل محدوده‌ها و حرایم شهرهای واقع در حریم پایتخت (یعنی حریمی که در طرح جامع ۸۶ مصوب شده است)
- نبود حریم مستقل برای شهر تهران
- تعارضات و تعیین تکلیف نشدن در اراضی خارج از حریم شهرها که در حریم پایتخت واقع شده‌اند.

درحال حاضر، شورای عالی شهرسازی در نهایت پس از ۱۸ سال، با پذیرش این واقعیت که اصلاح قانون ممکن نیست، مصوبه‌ای گذرانده است که در چارچوب قانون موجود بگنجد.

مصوبه جدید شورای عالی شهرسازی و معماری، نزاع بر سر حریم پایتخت؟

متأسفانه روند‌ها نشان داده است که احکام طرح‌های مجموعه شهری تهران و طرح جامع شهر تهران به منظور تحقق مدیریت یکپارچه و هماهنگ حریم پایتخت به منظور تقویت انسجام و یکپارچگی فضایی شهر و منطقه کلان‌شهری تهران و حفظ حداقل سرمایه‌های طبیعی و زیست‌محیطی آن نه‌تنها محقق نشده بلکه با ایجاد نقاط جدید با ارتقای تقسیمات موجود به‌واقع تعدد و تداخل مراجع تصمیم‌گیری و اجرا تشدید نیز شده است. این امر موجب شده است که به‌دلیل تداخل مراجع پاسخ‌دهی و تعدد استانداردهای اجرایی محلی، حریم تهران و شهرهای پیرامون به ابزاری برای کسب درآمد مدیریت‌های محلی تبدیل شود.

آنچه شورای عالی شهرسازی و معماری در مصوبه تازه خود پیشنهاد کرده است «الگوی نظارت و طرح واحد برای کل عرصه و مدیریت هماهنگ و یکپارچه اجرا از طرف مراجع محلی مربوطه» خوانده شده که هدف از آن در مصوبه این شورا، ساماندهی و کنترل ساخت‌وساز در حریم تهران و شهرهای پیرامون در راستای کنترل رشد جمعیت سکونتگاه‌های شهری-روستایی و سکونتگاه‌های غیررسمی، صیانت از سرمایه‌های زیستی آسیب‌دیده و رفع ناترازی‌ها در حوزه‌های مختلف انرژی و آب، در ساختار حکمرانی و قانونی

این مصوبه مقرر می‌کند ضمن زمینه‌سازی و رفع مغایرت‌های قانونی از طرف وزارت کشور، تا انجام تکلیف مذکور اقداماتی در راستای مدیریت یکپارچه و هماهنگ حریم انجام شود، به گونه‌ای که تعیین حریم مشخص و قانونی برای شهر تهران و جلوگیری از رشد نامحدود آن، قانونی فعلی انجام شود. با توجه به استقرار شهر تهران در پهنه سه شهرستان تهران، ری و شمیرانات، و بخش مرکزی شهرستان ری و بخش رودبار قصران شهرستان شمیرانات، این حریم معین شود. همچنین ساختار سازمانی و مدیریتی لازم به منظور نظارت بر تحقق طرح ساختاری، بهره‌وری و جلوگیری از انحراف در اجرا و هماهنگی بین شهرداری‌ها و انجام سایر وظایف حکمرانی مرتبط، با محوریت استانداردی تهران و همکاری شهرداری تهران و سایر مراجع، طراحی و اجرا شود.

نکته دیگر اینکه در اساس این مصوبه، صدور پروانه در همه عرصه‌های واقع در حریم (اعم از حریم اختصاصی شهرها یا عرصه بی حریم‌های اختصاصی) منوط به اخذ مجوز از کارگروه امور زیربنایی (و حسب نیاز، شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان تهران) با رعایت همه قوانین و طرح‌ها و احکام فرادست (در چارچوب سند یکپارچه ساختاری حریم پایتخت) است. تنها مرجع اخذ مجوز مذکور، صدور پروانه از طرف شهرداری‌های مربوطه (در حریم اختصاصی شهرهای مربوطه) و مرجع تعیین‌شده از طرف استانداردی تهران (موضوع ماده ۱۰ این‌نامه‌نیم اجرایی) در خارج از حریم شهرها خواهد بود.

آنچه محل اختلاف و منازعه است، کاهش حوزه نفوذ شهرداری تهران با هدف حذف تداخلات و تعارضات مدیریتی با شهرداری‌های سایر شهرهای واقع در حریم پایتخت (مصوب طرح جامع) است. امیدواری ۱۸ساله به اصلاح قوانین در جهت تحقق حریم پایتخت، راه با جایی نبرد. آیا مصوبه جدید، که استانداری تهران را متولی مدیریت یکپارچه حریم کرده است، راه به جایی خواهد برد؟ باید منتظر ماند و دید.

گزارش

اختلاف تازه دولت و مدیریت شهری بر سر محدوده پایتخت تهران شهری بی‌دفاع



درحالی‌که وزارت کشور و استانداری تهران طرحی را برای تفکیک حریم میان سه شهرستان هم‌جوار در دست بررسی دارند، اعضای شورای شهر و شهردار تهران این اقدام را «غیرقانونی» و «تهدیدی برای آینده شهر» می‌دانند. در جلسه روز گذشته شورای شهر، سوده نجفی، عضو هیئت‌رئسه شورا، حریم تهران را «ذخیره‌گاه حیاتی پایتخت» خواند و نسبت به «چندپارہ‌شدن» آن هشدار داد؛ هم‌زمان علیرضا زاکانی، شهردار تهران نیز از «بی‌دقتی نسبت به قانون» و «تعرض گسترده به اراضی حریم» سخن گفت.

روز گذشته سوده نجفی، عضو هیئت‌رئسه شورای شهر تهران گفت: حریم تهران حاشیه شهر نیست، بلکه ذخیره‌گاه آینده پایتخت است؛ جایی که امکان تنفس شهر، تأمین آب، حفظ تنوع زیستی، کنترل توسعه و مدیریت بحران در آن معنا پیدا می‌کند. او با اشاره به مصوبه سال ۱۳۹۵ شورای عالی معماری و شهرسازی، یادآور شد که براساس اسناد رسمی کشور، حریم تهران به‌عنوان «پهنه‌ای یکپارچه با کارکردهای حیاتی» تثبیت شده و برای آن طرح ساختاری و نظام مدیریت اختصاصی پیش‌بینی شده است. هدف این طرح، به گفته نجفی، جلوگیری از «بی‌دفاع ماندن شهر در برابر فشارهای کالبدی و جمعیتی» است.

نجفی هشدار داد: «اعلام تفکیک حریم میان سه شهرستان پیش از اخذ نظر رسمی شورای شهر تهران و شهرداری و قبل از ارائه گزارش نهایی به رئیس‌جمهور، به معنای شکل‌گیری تغییرات بنیادین در ساختار تصمیم‌سازی بدون طی مراحل قانونی است».

او افزود: موضوع اصلی اختلاف اداری نیست؛ مسئله این است که تهران بدون حریم یکپارچه توان خود را برای آینده از دست می‌دهد، حریم چندپاره یعنی مسئولیت‌های مبهم، کنترل ضعیف ساخت‌وساز، فشار بر سرفرده‌های آب زیرزمینی و از دست رفتن فرماندهی واحد در مدیریت بحران.

نجفی تأکید کرد که بسیاری از زیرساخت‌های حیاتی تهران، ازجمله ایستگاه‌های پشتیبان، آرامستان‌های آینده، شیران‌های انرژی و کمربند سبز حفاظتی، در حریم قرار دارد و بدون مدیریت واحد، این دارایی‌ها «آرام و بی‌صدا تحلیل می‌روند».

مهدی چمران، رئیس شورای شهر تهران نیز در حاشیه همین جلسه به رسانه‌ها گفت: موضوع حریم شهری سال‌هاست محل بحث بوده و شرایط تهران با دیگر شهرها تفاوت دارد. مقرر شد طرح حریم از سوی شورا تهیه و برای بررسی ارائه شود و تا زمان آماده‌سازی آن، اقدامی در این زمینه صورت نگیرد.

او افزود: موضوع باید در مجلس شورای اسلامی بررسی شود؛ هرچند مجلس هم‌اکنون مشغول بررسی برنامه هفتم توسعه است.

مدتی پیش هم علیرضا زاکانی، شهردار تهران، در حاشیه جلسه هیئت دولت گفت: اشکال اینجاست که موضوعی که از سال ۱۳۹۵ دنبال شده، در سال ۱۴۰۲ به شهرداری ابلاغ شد و ما نیز زیرساخت‌ها و چارچوب‌ها را ایجاد کردیم. از سال گذشته به سمت هوشمندسازی در زمینه حریم با استفاده از تصاویر ماهواره‌ای و پهبادی رفته‌ایم تا کسی نتواند تعرضی به حریم داشته باشد.

به گفته زاکانی، این اقدام ناشی از «ناآگاهی و بی‌دقتی نسبت به قانون» است و در شورای عالی شهرسازی قاعده‌ای تصویب شده که در صلاحیت این شورا نیست. وزیر راه اعلام کرده حریم باید به استانداری واگذار شود؛ از ابتدا تا انتهای این کار ضد قانون است و دستگاه قضایی باید مانع آن شود.