

یکشنبه ۱۹ آبان ۱۳۹۲ • سال یازدهم • شماره ۱۸۷۸ • ۷

شرق روزنامه

فرهنگ ـ گزارش

آلبر کامو ۲۰۱۳–۱۹۱۳، صدمین سالروز تولد فیلسوف فرانسوی	صفحه ۸
«بیگانه» هم در بازی همگانی شرکت می‌کند، اگر...	صفحه ۸
صادق زیباکلام کیست: منتقد اجتماعی؟ فعال سیاسی؟	صفحه ۱۰

نگاه	
بی‌عدالتی شهری	
فرهنگ جامعه بعد از جنگ تحمیلی دستخوش تحولات عمیقی شد که علت اصلی آن را باید در سیاست‌های اقتصادی جست‌وجو کرد که هدف خود را رشد اقتصادی قرار داد بدون اینکه مشخص شده باشد چه نوع رشدی قرار است محرک تحولات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی باشد. هدف مدیران اقتصادی بزک‌کردن ترازنامه‌های مالی شد و کسب سود نشانه موفقیت مدیران. یکی از این عرصه‌هایی که در این دگرگونی اقتصادی-اجتماعی -فرهنگی به‌شدت آسیب خورد فضای عمومی شهرها بود. فروش فضاهای عمومی شهر اصلی‌ترین منبع درآمد مدیران شهری شد. وضع قوانین و محدودیت‌های ساخت‌وساز نه با هدف حفظ محیط‌زیست، میراث‌فرهنگی، معماری شهری، گسترش فضاهای سبز و ورزشی بلکه با هدف افزایش قیمت‌های فروش و کسب درآمد بیشتر تنظیم شد و به‌رغم اینکه شکست این شیوه مدیریت به‌سرعت آشکار شد اما این فرآیند تخریب گماکان ادامه یافت چون مدیران ظرفیت‌های خلق درآمد را در این عرصه کشف کردند. فروش شهر به‌عنوان اصلی‌ترین منبع درآمد مدیران شهری شده است چون مدیران شهری ما ناتوان از خلق ثروت برای شهر هستند البته این الگوی کسب درآمد و نه خلق ثروت از ویژگی‌های اقتصادهای جهان سوم و به‌ویژه اقتصادهایی است که در آن حقوق مردم، اگر مورد توجه قرار گیرد، مغفول‌های درخو اعتنا نیست. مهم‌ترین مشخصه همین شیوه‌های کسب درآمد، ضعف یا فقدان دستگاه‌ها سازوکارهای فضاهای درون و نیز حاشیه‌شهرها هجوم می‌آورند و اسکان غیررسمی را در حاشیه کلانشهرها شکل می‌دهند. در هر دو صورت آنچه غایب است حضور قانون و اعمال قدرت انتظامی است. در تهاجم نخست منافع کوتاهمدت آمیزه ثروت-قدرت و در تهاجم دوم تأمین منافع اقلیمسبب ابزارهای کنترل مادن طبقه و مشوب‌کردن فرهنگ طبقه متوسط را رقم می‌زنند و در هر دو صورت با غارت فضاهای عمومی بازنده‌های نسل‌های حاضر و آینده هستند که با شکل‌گیری قواعد و هنجارهای کُر از سکونت در یک فضای انسانی محروم می‌شوند. شهر تهران و به همراه بقیه کلانشهرهای کشور خود نماد بی‌عدالتی است. فضاهای سبز و ورزشی تبدیل به فضاهای تجاری شده‌اند. سلامت جسمی و روحی جوانان و نوجوانان و شهروندان فزای زدوننده‌های سوداگری شده‌است. بره‌های بی‌قواره همچون زگیل‌های زشت بر پیشانی و جای‌جای صورت شهر پررکنده شده‌اند. تردد هوا به کندی صورت می‌گیرد و هوای دودآلود تغذیه‌کننده سرطان‌های مختلف شهروندان شده است، فضاهای ورزشی و سبز هر روز برای جمعیت رو به تزاید شهری محدودتر می‌شوند اما هژمان سوداگری در اوج رونق است. در کُونه‌های باریک شهر بره‌های مجاز فضاهای زندگی را بر همسایه‌ها تنگ کرده و آفتاب و نعمات الهی را از آنها ربوده اخیرا فروش پارک‌ها و میادین عمومی تریبل در دستور کار سودگران قرار گرفته و اینها همه درحالی صورت می‌گیرد که آنچه به جایی نمی‌سد اعتراض‌های شهروندان است. علت اصلی این است که سودگران صاحب قدرت هم هستند یکی از ویژگی‌های این نظام اقتصادی شکل‌گیری منسباتی است که نهادهای حامی توسعه را پیدا می‌کنند نه تصمیم‌گیر؛ بنابراین در این فرآیند مردم فرصتی برای شنیدنش پیدا نمی‌کنند چه برسد به اینکه برای جلوگیری از شره مشارکت کنند. از سوی دیگر، در این شیوه اقتصاد نفتی است که فزون‌خواهان درآمدهای بادآورده یک‌بشبه به‌دست می‌آورند. در این شیوه، زورتی خلق نمی‌شود بلکه درآمدهای بادآورده منابع طبیعی است که به‌دست گروه‌های خجین می‌رسد و هزینه‌ها و عوارض آن بین عموم مردم توزیع می‌شود. بنابراین در چنین شرایطی که نهادهای حامی توسعه را پیدا نمی‌کنند نهادهای ضدتوسعه مثل شهرداری و فساد-رور دارند. تأمین مالی هزینه‌های شهر با گسترش عرضوفروش آن و همه اقدامات متداول دیگر می‌تواند ادامه یابد. جدی نخواهد پایید که درآمدهای به‌دست‌آمده از فروش شهر دیگر کفاف هزینه‌های شهری را نخواهد داشت در آن زمان که ظاهرا خیلی دور نیست احتمالا مهاجرت‌های گسترده از شهر صورت خواهد گرفت و شهر تهران اهمیت اقتصادی و تجاری خود را از دست خواهد داد و جاذبه‌های سوداگری در آن به پایان خواهد رسید. در ایران این الگوی رفتاری را اقتصاد رانتی، اقتصاد دلال‌گری بدون تولید و متکی به درآمدهای بادآورده منابع طبیعی، رقم زده است. تنظیم قوانین و مقررات استفاده از زمین- که انعکاس ساختار قدرت و تأمین منافع اصحاب قدرت و ثروت است- یکی دیگر از دلایل تمرکز سرمایه‌ها روی خریدوفروش زمین است. امروزه اجماعی وجود دارد مبنی بر اینکه موانع اصلی رشد اقتصادی در بسیاری از کشورهای فقیر نهادهایی هستند که حقوق مالکیت را تأمین می‌کنند و از منافع گروه نخبه حمایت می‌کنند. اما پرسش این است که کدام نهادهای نهادهای انکیزنده‌های شکرهای پاداش می‌دهند. نهادهای ضدتوسعه به‌رای تشویق انکیزنده‌های شهروندی، پاداش می‌تولّد، زمیند و فساد، پاداش می‌دهد. به شکل‌گیری یک اقتصاد آنگل منتهی می‌شود- اقتصادی که گروهی قلیل محصول تلاش جمعیتی کثیر را طعمه می‌کنند- که مخرب انگیزه‌های تولیدی است و به تضعیف ارزش‌های سخت‌کوشی، کارآفرینی، خلاقیت، انضباط و صداقت منجر می‌شوند و حاصل آنها گسترش محرومیت در جامعه‌است.	
۱۳	ادامه در صفحه

مرور	
نامه ساکنان «ایران زمین»	
جامعه: در دوم شهریور ۹۲ تعدادی از اهالی شهرک غرب در اعتراض به ساخت‌وساز شرکت «اس‌تی‌سی بانک‌رز کیش» متعلق به بابک زنجانی نمای ای خطاب به مقامات ارشد کشور می‌نویسند. در این نامه آمده بود: اینجانب امضاکنندگان ذیل ساکنین مجاور پروژه فوق‌الذکر بسا خطر رانش زمین مواجه هستیم. سازمان آتش‌نشانی و ستاد بحران، این منطقه را بحرانی و به ساکنین اعلام کردند نسبت به تخلیه منازل خود به علت عواقب جانی و مالی ناشی از رانش زمین اقدام کنند. علت رانش زمین مربوط به گودبرداری غیرقنی و غیرایمن پروژه مورد اشاره در محل بازارچه قدیم شهرک با وسعتی حدود ۱۶هکتار که قبلا جهت ارایه خدمات عمومی در این منطقه مسکونی پیش‌بینی شده بود، می‌باشد. این محل توسط فردی خریداری و بر اساس پروانه صادره به شماره... از طرف شهرداری منطقه دو، از ۶۰درصد مساحت زمین تا عمق ۱۸متر مجاز به گودبرداری بوده که متأسفانه صدردص زمین تا عمق ۳۰متر گودبرداری صورت گرفته است. این گودبرداری صورت گرفته است. این خاک زیر شاه‌لوله اصلی آب که از زیر خیابان رد می‌شده اشباع شده، نشست کند و لوله را تحت فشار قرار داده و بشکند. خبری منتشر شده بود مبنی بر اینکه علت حادثه، شکستن لوله فاضلاب قدیمی است که در نقشه‌هایی که به شما ارایه شده است نبوده. آیا این خبر صحت دارد؟ ما هیچ‌کدام از خبرها را نه تأیید و نه رد می‌کنیم. ما از روز یک چیز را گفتیم و تا یکی، دوهفته دیگر هم علت نهایی حادثه مشخص می‌شود. ما فیلم‌های لحظه ریزش گود را در اختیار داریم. حجم زیادی از آب همچون شکستن یک سد از دیواره خارج شده است و از لوله مذکور تا هشت‌ساعت بعد آب می‌آمد و با تمهیداتی آفنا اقدام به بستن لوله و عوض کردن مسیر آن کرد. در ادامه متوجه شدیم در زیر سطح حجم زیادی خاک خیس است حتی بالادست قسمتی که لوله شکسته بود. در آن قسمت‌ها لوله‌های خیلی کوچکی بود که متعلق به فاضلاب شهری هم نبوده. لوله‌های خیلی کوچکی که احتمال می‌دهیم برای خارج کردن و دور کردن آب گودبرداری بره‌های بالادست این پروژه از مناطق شمالی توسط آمریکایی‌ها و مهرار آب‌های زیرسطحی به‌کار رفته است. این آب‌ها در زیر زمین لجن بسته بود و نشان می‌داد ماه‌ها این آب آنجا بوده است و جنس خاک هم طوری بود که آب را به زهکشی‌های ما در پشت گود منتقل نمی‌کرد و همان‌جا در فاصله هشت تا ۱۰متری دیواره گود مانده و خاک را خیس کرده بود و باری که به دیواره منتقل شده بود تا ۱۶۸م می‌رسید درحالی‌که آنکار‌ها می‌با برای خاک مترآز ۱۸متر در طول ۱۵۰متر طراحی شده بود ضمن اینکه باید بگویم ما خودن ما داریم آب‌های جدید کشف می‌کنیم. درباره شکست دیواره گود که باید بگویم لوله‌ای ۱۶اینچی به‌ساعتسر فشار آب شکسته که حجم زیاد آب داخل گود می‌ریزد و باعث می‌شود حجم این خاک‌های دستی کم شود. در ادامه آسفالت سنگین خیابان فرونشست می‌کند و این فشار به پشت دیواره گود منتقل می‌شود و فرو می‌ریزد. حال آنکه آنکار‌های ایجادشده همگی سالم هستند و پاره نشده‌اند. ابعاد گود ریخته‌شده ابعاد خاصی است. عرض ۱۸متر در طول ۱۰متر و عمق ۲۰متر ریزش خاک داشتیم و اگر این پروژه به حال خود رها شده بود و مهندسی‌ساز نبود این تغییرات عظیم خاک با خودش می‌توانست حوادث ناگواری به‌بار بیاورد. اصل دلیل حادثه مشخص نیست اما تمهیدات لازم برای آن در نظر گرفته شده بود. چطور تن‌ساعت پیش از ریزش متوجه شدید؟ از اتفاقات و سادهایی که می‌شدیم و رصد دستگاه‌ها. فن اینها را هم باید متذکر شوم که توتل توحید هم در زمان ساختن فرونشست داشته است، خط سه مترو هم همین‌طور. مرتباً این اتفاق می‌افتاد و چندسال پیش هم خیابان شرعیتی در نزدیکی دولت فرونشست و اگر نخواهیم هیچ اتفاقی نیفتد باید هیچ‌کاری نکنیم و مهم مدیریت اتفاقی است. یک مدیریت قبل حادثه بود که ما انجام دادیم تا خسارت جانی نداشته باشیم و دیگری مدیریت در حین و بعد از حادثه است که ما کاری که کردیم این بود که همسایه‌ها را بیدار کرده و به فاصله سه، چهارساعت آنها را در بهترین هتل تهران مستقر کردیم. این مسوولیت و تعهد اجتماعی را داشتیم آن هم در شرایطی که در آن حجم حادثه که اتفاق افتاد باید به فکر مسایل مهندسی، مالی و کاری خودمان باشیم اما نخستین اقدام ما این بود و به این موضوع اصلا در رسانه‌ها توجهی نشد. سپس سریعاً تغییرات گود مهار شد و کنترل کردیم که آیا تأثیری روی منازل گذاشته اما نگذاشته بود و همه ترک‌ها مربوط به قبل از ریزش بود و بعد از ریزش تنها در یکی از منازل ۱/۶میلیمتر تغییر در قطر یک ترک را داشتیم. پس قضیه خرید خانه‌های اطراف منتفی است؟ بحث این نیست که منتفی است یا نه، بحث امنیت ساکنان است. بعد از اینکه کارشناسا فنی ما اعلام کردند که این خانه‌ها امن است و ریزش تأثیری بر آنها نداشته است، ما به همسایه‌ها اعلام کردیم به منازل خود برگردند تعدادی از آنها به ما اعلام کردند که در عین حال که مهندسان گفته‌اند ایمن است ما نگران هستیم. دیگری گفت من می‌خواستم خانام را بفروشم و برنامه‌ای داشتم اما حالا به‌خاطر اتفاقات رخ‌داده خریدار پیدا نمی‌شود. ما اعلام کردیم کسی که نگران است و با وجود تأیید کارشناس رسمی دادگستری و مهندسان ما نگرانی‌اش رفع نشده است می‌تواند خانهاش را تحویل ما بدهد، معاذلش را جای دیگر اجاره کند و پول اجاراش را تا یکی، دوسال آینده، ما پرداخت می‌کنیم. آن دیگری که گفت قصد فروش داشته خریدار پیدا نمی‌شود گفتیم ما حاضریم از شما بخیریم از کل ۱۸واحد آپارتمانی که شش‌قواره ملکی است سه‌قواره به ما اعلام کردند که ما ترجیح می‌دهیم بفروشیم و الان درحال مذاکره برای تعیین قیمت و تأمین بودجه هستیم که ظرف چندروز آینده انجام می‌شود.	
۱۴	ادامه در صفحه



عکس: امیرحاج‌زیدی، شرق

ندارد ایجاد شده و گودبرداری ما این ترک‌ها را تشدید و بخشی از آنها را زیاد کرده است. در چهار خانه هم در داخل این ترک‌ها ایجاد شده است. پیش از این اتفاق هم ما به‌طور مرتب مراجعه می‌کردیم و مکانیسم‌هایی را برای اندازه‌گیری ترک به‌کار گرفته بودیم و کنترل می‌کردیم.

همسایه‌ها گفته‌اند در روزهای منتهی به پروژه ماموران شما که با کولیزسنخ ترک‌ها را اندازه‌گیری می‌کردند از قطر ترک‌ها متعجب بودند. آیا شما به این هشدارها توجه کردید؟

به‌هرحال از قطر ترک و اتفاقاتی که در گود رخ داده بود ما از سروز قبل احتمال وقوع اتفاقات غیرعادی را می‌دادیم و حتی دوزوز قبل از ریزش تمهیداتی در آن منطقه که ریزش صورت گرفت اندیشیده بودیم از جمله اینکه شروع به خاک‌ریزی کرده و سکوهای را درست کردیم و قصد ایجاد آنکار‌های بیشتری را داشتیم. تغییرات را می‌شود با دستگاه‌های حساس و دوربین رصد کرد اما بلافاصله نمی‌توان فهمید چه اتفاقی در حال وقوع است. ما سعی کردیم جلوی تغییرات را بگیریم اما سرعت این تغییرات شدید بود. ما از شب قبل پروژه را در وضعیت قرمز قرار داده و در ادامه‌باش کامل بودیم. حتی کالکسی که شب اول در گود افتاد خولیگاه کارگران بود که ۲۰کارگر در آن می‌خوابیدند اما به‌خاطر هشدارها تخلیه شده‌بود. نیم‌ساعت پیش از ریزش گود نیروهای ما به در خانه همسایه‌ها رفتند و به آنها هشدار داده و آنها را بیدار کردند و همسایه‌ها خودشان در مصاحبه‌هایشان گفته‌اند که وقتی از خانه بیرون می‌آیند می‌بینند که در ابتدا خیابان گلستان قبل از گود فرومی‌رود و چند دقیقه بعد دیواره گود شکافته می‌شود و ریزش خاک صورت می‌گیرد و علت هم همان آب‌های عظیمی است که منشا آن مشخص نیست و باعث می‌شود خاک زیر شاه‌لوله اصلی آب که از زیر خیابان رد می‌شده اشباع شده، نشست کند و لوله را تحت فشار قرار داده و بشکند.

خبری منتشر شده بود مبنی بر اینکه علت حادثه، شکستن لوله فاضلاب قدیمی است که در نقشه‌هایی که به شما ارایه شده است نبوده. آیا این خبر صحت دارد؟

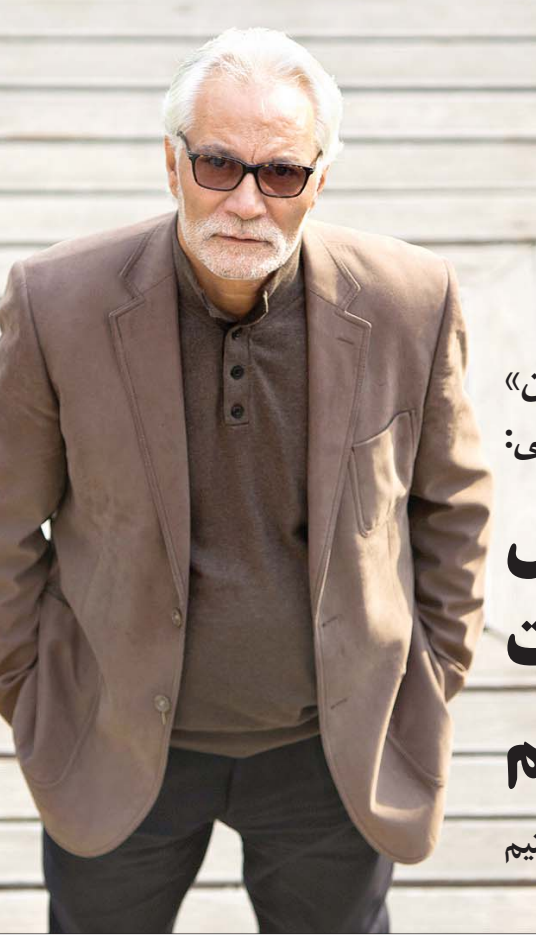
ما هیچ‌کدام از خبرها را نه تأیید و نه رد می‌کنیم. ما از روز یک چیز را گفتیم و تا یکی، دوهفته دیگر هم علت نهایی حادثه مشخص می‌شود. ما فیلم‌های لحظه ریزش گود را در اختیار داریم. حجم زیادی از آب همچون شکستن یک سد از دیواره خارج شده است و از لوله مذکور تا هشت‌ساعت بعد آب می‌آمد و با تمهیداتی آفنا اقدام به بستن لوله و عوض کردن مسیر آن کرد. در ادامه متوجه شدیم در زیر سطح حجم زیادی خاک خیس است حتی بالادست قسمتی که لوله شکسته بود. در آن قسمت‌ها لوله‌های خیلی کوچکی بود که متعلق به فاضلاب شهری هم نبوده. لوله‌های خیلی کوچکی که احتمال می‌دهیم برای خارج کردن و دور کردن آب گودبرداری بره‌های بالادست این پروژه از مناطق شمالی توسط آمریکایی‌ها و مهرار آب‌های زیرسطحی به‌کار رفته است. این آب‌ها در زیر زمین لجن بسته بود و نشان می‌داد ماه‌ها این آب آنجا بوده است و جنس خاک هم طوری بود که آب را به زهکشی‌های ما در پشت گود منتقل نمی‌کرد و همان‌جا در فاصله هشت تا ۱۰متری دیواره گود مانده و خاک را خیس کرده بود و باری که به دیواره منتقل شده بود تا ۱۶۸م می‌رسید درحالی‌که آنکار‌ها می‌با برای خاک مترآز ۱۸متر در طول ۱۵۰متر طراحی شده بود ضمن اینکه باید بگویم ما خودن ما داریم آب‌های جدید کشف می‌کنیم. درباره شکست دیواره گود که باید بگویم لوله‌ای ۱۶اینچی به‌ساعتسر فشار آب شکسته که حجم زیاد آب داخل گود می‌ریزد و باعث می‌شود حجم این خاک‌های دستی کم شود. در ادامه آسفالت سنگین خیابان فرونشست می‌کند و این فشار به پشت دیواره گود منتقل می‌شود و فرو می‌ریزد. حال آنکه آنکار‌های ایجادشده همگی سالم هستند و پاره نشده‌اند. ابعاد گود ریخته‌شده ابعاد خاصی است. عرض ۱۸متر در طول ۱۰متر و عمق ۲۰متر ریزش خاک داشتیم و اگر این پروژه به حال خود رها شده بود و مهندسی‌ساز نبود این تغییرات عظیم خاک با خودش می‌توانست حوادث ناگواری به‌بار بیاورد. اصل دلیل حادثه مشخص نیست اما تمهیدات لازم برای آن در نظر گرفته شده بود.

چطور تن‌ساعت پیش از ریزش متوجه شدید؟

از اتفاقات و سادهایی که می‌شدیم و رصد دستگاه‌ها. فن اینها را هم باید متذکر شوم که توتل توحید هم در زمان ساختن فرونشست داشته است، خط سه مترو هم همین‌طور. مرتباً این اتفاق می‌افتاد و چندسال پیش هم خیابان شرعیتی در نزدیکی دولت فرونشست و اگر نخواهیم هیچ اتفاقی نیفتد باید هیچ‌کاری نکنیم و مهم مدیریت اتفاقی است. یک مدیریت قبل حادثه بود که ما انجام دادیم تا خسارت جانی نداشته باشیم و دیگری مدیریت در حین و بعد از حادثه است که ما کاری که کردیم این بود که همسایه‌ها را بیدار کرده و به فاصله سه، چهارساعت آنها را در بهترین هتل تهران مستقر کردیم. این مسوولیت و تعهد اجتماعی را داشتیم آن هم در شرایطی که در آن حجم حادثه که اتفاق افتاد باید به فکر مسایل مهندسی، مالی و کاری خودمان باشیم اما نخستین اقدام ما این بود و به این موضوع اصلا در رسانه‌ها توجهی نشد. سپس سریعاً تغییرات گود مهار شد و کنترل کردیم که آیا تأثیری روی منازل گذاشته اما نگذاشته بود و همه ترک‌ها مربوط به قبل از ریزش بود و بعد از ریزش تنها در یکی از منازل ۱/۶میلیمتر تغییر در قطر یک ترک را داشتیم.

پس قضیه خرید خانه‌های اطراف منتفی است؟

بحث این نیست که منتفی است یا نه، بحث امنیت ساکنان است. بعد از اینکه کارشناسان فنی ما اعلام کردند که این خانه‌ها امن است و ریزش تأثیری بر آنها نداشته است، ما به همسایه‌ها اعلام کردیم به منازل خود برگردند تعدادی از آنها به ما اعلام کردند که در عین حال که مهندسان گفته‌اند ایمن است ما نگران هستیم. دیگری گفت من می‌خواستم خانام را بفروشم و برنامه‌ای داشتم اما حالا به‌خاطر اتفاقات رخ‌داده خریدار پیدا نمی‌شود. ما اعلام کردیم کسی که نگران است و با وجود تأیید کارشناس رسمی دادگستری و مهندسان ما نگرانی‌اش رفع نشده است می‌تواند خانهاش را تحویل ما بدهد، معاذلش را جای دیگر اجاره کند و پول اجاراش را تا یکی، دوسال آینده، ما پرداخت می‌کنیم. آن دیگری که گفت قصد فروش داشته خریدار پیدا نمی‌شود گفتیم ما حاضریم از شما بخیریم از کل ۱۸واحد آپارتمانی که شش‌قواره ملکی است سه‌قواره به ما اعلام کردند که ما ترجیح می‌دهیم بفروشیم و الان درحال مذاکره برای تعیین قیمت و تأمین بودجه هستیم که ظرف چندروز آینده انجام می‌شود.



پیمانکار پروژه «ایران زمین»

و مشاور بابک زنجانی:

۳روز قبل احتمال وقوع اتفاقات غیرعادی را می‌دادیم

هشدار ی از طرف شهرداری نداشتیم

	
ساعت پنج‌صبح روز ۱۳مهر، دیواره گود پروژه ایران‌زمین متعلق به بابک زنجانی به همراه بخشی از خیابان گلستان جنوبی ۱۶هزارمترمربع که تا عمق ۳۸متری پیش‌رفته و قرار است تبدیل به مجتمع تجاری و اداری به مساحت ۲۰۰هزارمترمربع و هنتی ۲۴طبقه شود. این برای نخستین‌بار بود که زمین پایتخت این عمق گودبرداری را در این مساحت تجربه می‌کرد. «حسینعلی ذاکر‌حسین» مجری پروژه می‌گوید: «اوضاع داشت به‌خوبی و خوشی بیش می‌رفت اما... این فرونشست شکایت همسایه‌های پروژه را به‌دنبال داشت. همسایه‌هایی که از مدت‌ها پیش ترک‌هایی را در دیواره خانه‌هایشان مشاهده می‌کردند و به آن معترض بودند. موضوع در سطح رسانه‌ها بازتاب فراوانی پیدا کرد و روزنامه «شرق» هم در گزارش‌هایی به این موضوع پرداخت. حال مجری پروژه در گفت‌وگو با «شرق» به شایعات و سوال‌ها پاسخ می‌گوید، او درباره روند گرفتن مجوز پروژه، سرمایه‌گذاری هزارمیلیارد تومانی هلندگین سوربیت در آن و... صحبت می‌کند، اما اصلی‌ترین سوال هجنتان بی‌پاسخ است: علت ریزش گود ایران‌زمین چه بود؟	

درباره کاربری پروژه اهالی محل می‌گویند بقره این مکان برای ارایه خدمات عمومی تخصیص یابد؟ آیا این ادعا صحت دارد؟ زمین‌های خریداری‌شده متعلق به کجا بود و این پروژه کلید خورد؟

در طول یکماه گذشته صدهازار کلمه درباره پروژه «ایران‌زمین» روی سایت‌های مختلف رفته اما هیچ‌کس سراغ ما نیایمده تا بپرسد واقعتا امر چیست؟ کاربری زمین بر اساس تعاریف شهرداری تجاری بوده و سندش هم تجاری است. از پیش از انقلاب که پروژه طراحی و ساخته شده به‌عنوان مرکز تجاری در نظر گرفته شده بود و در زمان خودش وقتی جمعیت تهران زیر دومیلیون نفر بود اینجا یک مرکز تجاری بود با سه‌طبقه در محیطی باز. بعد از ۲۰سال که جمعیت تهران چندین‌برابر شده باید پروژه‌ای متناسب با آن طراحی می‌شد تا بتواند پاسخگوی نیازمندی‌های منطقه باشد. پس این ادعا صحت ندارد.

تملک بازار چه‌طور انجام شد، ضمن اینکه گفته می‌شود یک پایگاه بسیج هم در این مکان وجود داشته که شما آن را در اختیار خود گرفته‌اید، در پروژه تملک کدام اماکن و به چه قیمتی خریداری شده است؟

کل این زمین در قالب یک سند ۱۶هزار۵۰۰متری خریداری شد. پیش از این بخش‌های تجاری در آن مکان فعال بود و بسیج منطقه هم آنجا پایگاهی داشت و استفاده می‌کردند که وقتی زمین خریداری شد، برای بسیج محل دیگری تهیه شد و به پایگاه تازه منتقل شدند. بر اساس پروانه‌ای که در دو مقطع از شهرداری گرفته شد، مجوز شروع به کار و پروانه اولیه در اردیبهشت ۹۱ صادر شد.

اشاره کردید به پروانه ساخت، در مورد پروانه گودبرداری حرف و حدیث‌هایی وجود دارد، گفته می‌شود که این پروانه برای گودبرداری تا ۱۵متر و ۶۰درصد سطح اشغال بوده است. شهرداری می‌گوید مجوز نداشت داده است و در کمیسیون ماده‌۵ مجوز برای گودبرداری تا ۳۰متر و ۱۰۰درصد سطح اشغال صادر شده است، آیا این حرف‌ها صحت دارد؟

سند زمین با ۲۴۰درصد کاربری تجاری بود و پروانه اولیه بر همین اساس گرفته شد. **توضیح می‌دهید: ۴۰درصد کاربری تجاری به چه معنایی است؟**

یعنی اگر ما آنجا ۱۷هزارمتر زمین داریم تا ۱۴/۲برابر مجاز هستیم تجاری بسازیم، یعنی ۴۰هزارمتر مفید تجاری به‌علاوه ۱۷۰هشت‌هزارمتر پارکینگ. در نتیجه پروانه‌ای با حدود ۱۱۰هزارمتر اخذشد. به این ترتیب که پروژه پنج‌طبقه منفی پارکینگ، ۸هزارمتر تجاری و ۸۰درصد سطح اشغال زمین را شامل می‌شد. اما تیم کار با مبالغاتی که انجام داد به چند دلیل نیاز به تغییرات در زیربنای طرح پروژه را احساس کرد. پروانه اولیه ساختمان تنها مرکز تجاری به‌علاوه پارکینگ بود یعنی چیزی شبیه مرکز خرید گلستان و میلاد نوره، با ۸۰درصد سطح اشغال در طبقات مختلف که حدود ۱۳هزارمتر می‌شد. نوع نقشه طوری بود که با توجه به اینکه مساحتی که در زیر سطح اشغال نبود در پشت پروژه قرار می‌گرفت عملاً تا تر خیابان ایران‌زمین و گلستان تا چهارطبقه تجاری بالا می‌رفت. در نتیجه به‌الحاظ کار کردی و به معماری پروژه ضعیفی بود و حجم زیادی از فروشگاه‌های تجاری را بر خیابان می‌دیدیم که به‌الحاظ معماری خود را به خیابان تحمیل می‌کرد و همچون یک وصله ناچور دیده می‌شد.

معماری اولیه، کار شرکت خودتان بود؟

این پروانه‌ای بود که بر اساس مقررات عمومی و طرح‌های اولیه صادر شده بود. سپس ما گروهی از مشاوران بین‌المللی را به‌کار گرفتیم و مطالعات وسیعی انجام‌شد که نیازهای منطقه به‌الحاظ منابع تجاری و رفاهی تا شعاع پنج‌کیلومتری شهر کزغرب چیست، نتیجه این مطالعات و مشورت‌های مشاوران بین‌المللی و مسوولان شهری، ما را بر آن داشت تا تغییراتی در پروژه بدهیم.

بر این اساس یک هتل به پروژه اضافه شد و سطح پارکینگ حداکثر تا چهارهزار اتومبیل در نظر گرفته شد و نکته جالب آنکه سطح اشغال را از ۸۰درصد به ۵۰درصد تقلیل دادیم. فضای مفید و باز مشاعات افزایش یافت و عملاً ۲۵متر از ایران‌زمین و ۱۵متر از خیابان گلستان عقب‌نشینی کردیم و به این ترتیب دیگر معماری ساختمان چهارطبقه به خیابان تحمیل نمی‌شود.

با تغییرات اعمال‌شده، پروژه هشت‌هزارو ۳۰متر سطح اشغال در طبقات تجاری دارد به این ترتیب به‌الحاظ آماری تنها ۱۱درصد فضای مفید پروژه تجاری است و ۲۰درصد سطح اشغال در انتهای زمین و دور از ساختمان و خیابان‌های اطراف در یک برج ۲۴طبقه به هتل و بخش اداری تخصیص می‌یابد. با احتساب هتل قسمت اعظم پروژه، در حدود ۵۰درصد خدمات عمومی همچون فضای سبز، پارکینگ و خدمات را دربرمی‌گیرد و قسمت‌های قابل فروش و استفاده برای ما کمتر از ۲۵درصد است.

با این توصیف آیا تنها ۱۱درصد تجاری برای شما مقرون‌به‌صرفه است؟

این پروژه کلا پروژه‌ای مدرن است و ما تصور می‌کنیم خدمات فروشگاه‌ها در یک استاندارد بالاست و ارزش قیمت واحدها را بالا می‌برد و به‌جای اینکه حجم عظیم تجاری با قیمت پایین داشته باشیم حجم کمتری را با قیمت بالا خواهیم داشت.

آیا گفته می‌شود که سطح اشغال صدردص است؟