



تهران که باغ بود...!

تهدیدات باغهای شهر تهران

با تعداد طبقاتی همسان با مجاورین (یک طبقه نیز تشویقی بیشتر از مجاورین) پیش بینی گردیده است.

تهدیداتی که باغات شهر تهران را تهدید می نماید، ساخت وسازهایی بسیار فراتر از پیش بینی قانونی می باشد که عمدتاً نیز به پهنه گسترده باغات شهر تهران مربوط می شود.

بطور کلی از جمله تهدیدات اساسی که باغات و فضاهای سبز با آن مواجه اند عبارتند از:

۱- طرح تقاضاهای ساخت و ساز از سوی تعاونی های مسکن کارکنان، نهادها، مراجع مختلف دولتی و ... متاسفانه به علت نازل بودن قیمت زمین باغات در سالهای پیش این محدوده ها خریداری و در حال

(در جنب مسیل کن) واقع می باشد. در این پهنه (باغات بهم پیوسته) با توجه به اهمیت، کمیابی و اینکه آخرین فرصت های شهر تهران می باشد میزان ساخت و ساز (سطح اشغال و تراکم) نسبتاً محدود، لیکن تسهیلاتی از جنس غیر کالبدی از جمله اجازه استفاده از باغات با کاربری پذیرایی، گردشگری در نظر گرفته شده است.

ب- باغات پراکنده در سطح شهر تهران این باغات غالباً در میانه بافتهای شهری قرار گرفته اند. ساخت و ساز در این باغات طبق ضوابط دستورالعمل ماده ۱۴، با سطح اشغال ۳۰ درصد (به جای ۶۰ درصد معمول قطعات مسکونی) و

در طرح جامع جدید شهر تهران (مصوب آذرماه ۸۶) ساخت و ساز در باغات شهر تهران بر اساس دستورالعمل ابلاغی ماده ۱۴ زمین شهری تعیین تکلیف گردیده است. در این دستورالعمل باغات شهر به دو دسته کلی تقسیم می گردند:

الف - پهنه باغات

منظور محدوده های به هم پیوسته و گسترده ای از باغات شهری است که کلاً ۰.۸٪ (۰.۸ درصد) از کل مساحت شهر تهران را (مناطق ۱، ۲، ۳، ۴، ۵، ۶ و ۷) در بر می گیرد. و از همین میزان نیز در حال حاضر سطح بسیار قبلی که از گزند آسیب های گسترده ساخت و ساز جان به سلامت بدر برده باقی مانده است. بیشترین مساحت آن در منطقه ۵



حاضر تقاضای ساخت آنها با هدف تامین مسکن در دستور کار قرار گرفته است.

نکته: اگر چه تامین مسکن کارکنان از جمله وظایف نهادها و سازمان‌های مختلف می‌باشد لیکن در شرایط حاضراقتصادی که بعلت نبود بستر مناسب و حمایت‌های لازم در حفظ و گسترش تولید، عموماً مسکن از شکل کالای مصرفی خویش خارج و در حکم کالای پس اندازی برای خانوارها درآمده (یعنی لزوماً همه متقاضیان بدون مسکن نبوده و جستجوی ارزش افزوده نسبتاً تضمین شده در بخش مسکن محرک ساخت و سازهای گوناگون می‌باشد)، شایسته است متولیان مدیریت شهر تهران اعم از شورای شهر و شهرداری در پاسداشت از میراث باقی مانده اندک پهنه باغات که دیگر هرگز جایگزینی نخواهد داشت باید حساسیت بیشتری داشته و به دنبال کاستن از این هزینه‌های بسیار گزاف برای آینده شهر باشند.

از طرفی در راستای حداقل شدن زمین‌هایی که برای برنامه‌های آتی شهر در دست شهرداری می‌باشد اخیراً شهردار محترم شهر تهران نیز به درستی اشاره نموده که بعنوان مثال «پادگان قلعه مرعی» که اخیراً در اختیار مدیریت شهری قرار گرفته یکی از معدود مساحت‌های باقیمانده و فرصت‌ها برای شهر تهران است و این مسئله حکایت از آن دارد که واقعا شهر اشباع از ساخت و ساز است و دیگر فضای آزاد و بازی جهت اختصاص به فضاهای عمومی باقی نمانده و

جداباید برای حفظ و گسترش این لکه‌های باقیمانده سبز و باز (پهنه باغات کن، فرحزاد، سوهانک و...) تدابیر جدی و خاصی اندیشید.

۲- تقاضای ساخت هتل - آپارتمان با توجه به ارزش افزوده ساخت و ساز و محدودیت اعمال شده در اعطای تراکم ساخت در باغات بعضاً صاحبان باغات به منظور حداکثر سازی ساخت و ساز (بناهای بلند مرتبه) و استفاده از شرایط وام‌های کم بهره و طویل‌المدت مجوز درخواست تاسیس هتل را مطرح و از سازمان میراث فرهنگی مجوز دریافت می‌نمایند.

نکته: مسئولین محترم اعم از

این است که واقعا هتل از کارکرد واقعی خود برخوردار و سود دهی هم داشته باشد و گرنه ظاهراً فقط استفاده از ارزش افزوده ساخت واحدهای آپارتمانی اعم از مسکونی و تجاری مدنظر قرار گرفته (نیازمند پیش بینی‌های ضروری برای راه‌های دسترسی، شبکه‌های مرتبط، همخوانی بنا و کاربری با بافت اطراف و... توجه شود که ظاهراً مدنظر قرار نمی‌گیرد.

در این راستا ضرورت دارد با یک مطالعه جامع در خصوص هتل‌های شهر در مناطق مختلف با توجه به شرایط و پتانسیل‌های موجود مکان یابی مناسب جهت استقرار



هتل انجام پذیرفته و به اطلاع صاحبان املاک دارای شرایط مناسب رسیده و برسد.

۳- تقاضای ساخت پارکینگ طبقاتی

باز به دلایل پیش گفته، پیرو کمبود و نیاز بالای پارکینگ در شهر تهران باز هم صاحبان فضاهای نامبرده (باغات واقع در شهر) به دلیل دریافت تسهیلات خاص و اضافه

«شهرداری» و «سازمان میراث فرهنگی» گویا تنها مشکل در ارتقا صنعت گردشگری و تور بیسم را ساخت هتل (بلند مرتبه) آنهم فقط در تهران و غالباً در فضاهای سبز و باغات که طبق قانون محدودیت ساخت و ساز دارند میدانند در حالی که برای جانمایی و ساخت هتل علاوه بر تضمین بازگشت سرمایه و دارا بودن مخاطب (منظور



تراکم درخواست ساخت پارکینگ طبقاتی را مطرح و متعاقب آن متقاضی دریافت چند طبقه تجاری - اداری (که معمولاً فضای غالب هم می‌شود) نیز می‌گردند. البته از نظر متقاضیان زیاد مهم نیست اگر ساخت و سازهایشان اعم از مسکونی و تجاری و... خیلی هم زود جواب ندهد چون عملاً بصورت پس انداز و یا سرمایه غیر منقولی برای آتیه خود و فرزندانشان (ارزش فزاینده‌ای که ساخت و ساز در اقتصاد بیمار کنونی مسکن دارا می‌باشد) محسوب خواهد گردید.

براستی از فضاهای سبز و باغات شهر چه کسی صیانت می‌نماید؟ پهنه‌هایی که ویژه حفظ اکوسیستم بوده و نقش مهمی در تامین فضای مناسب جهت اوقات فراغت، گردشگری و تفریح شهروندان دارا می‌باشند و به زبانی اگر ساختمانها و بناهای شهری را کالبد و جسم شهر بدانیم و استقرار خوب آنها را کمیت لازمه شهر، این فضاها کیفیت ضرور و همانا جان و روح شهرند. سوال این است آیا این محدوده‌ها (باغ‌ها و فضاهای سبز) نیاز به متولی

قدرتمند و تعیین‌کننده‌ای ندارند؟ بقول فردوسی حکایتی است پر از آب چشم. راهکار اما چیست؟ اول - برقراری تشویق‌های گوناگون غیرکالبدی - به نحوی که - از نوع ساخت و ساز اضافه نباشد، مثلاً اعطای مجوز ساخت جهت: الف رستوران و سالن پذیرایی با مستحدمات کم، ب - باغات پذیرایی ج - فضاهای ورزشی - خدماتی و..... به نحوی که از فضای موجود باغ‌ونه مستحدمات آن (فضای سبز و درختان) بعنوان سرمایه بهره‌گرفته شود.

دوم - بخشودگی عوارض شهری و کمک مدیریت شهر در حفظ و نگهداری درختان - برای صاحبان باغاتی که در راستای حفظ فضای سبز و درختان اقدام به بهره‌برداری از باغ خود بعنوان فضای تفریحی - گردشگری می‌نمایند می‌توان بخشودگی عوارض مختلف سالیانه و کمکه‌های لازم جهت آبیاری و مراقبت از درختان و فضاهای سبز را در نظر گرفت که این در حقیقت سهم بخش عمومی برای صیانت از فضاهای سبز می‌باشد.

سوم - اعطای معوض از سوی مدیریت شهر به صاحبان باغات و فضای سبز که درخواست ساخت و ساز دارند و باغ یا فضای سبز آنها دارای اهمیت برای کل شهر می‌باشد. می‌توان راهکار واگذاری زمین و یا اعطای مجوز ساخت در نقطه دیگر را مدنظر قرار داد. که البته در این زمینه باید مدیریت شهری از سوی دولت مورد همراهی و کمک واقع گردد (از طریق تشکیل بانک زمین و یا اختصاص سهمی از بودجه سالانه و یا صندوق ذخیره ارزی جهت تملک باغات گسترده و فضاهای سبز شهری) شایان توجه اینک که بالاخره بستر سازی جهت تامین رفاه و نیازمندیهای شهروندان در بعد کمی و کیفی بعهده مدیران اعم از شهری و کشوری است. و آنها نه تنها بستر سازی‌های لازم جهت دستیابی به کلیه شاخص‌های کمی جهت ارتقاء زندگی شهروندان بلکه در نهایت عهده دار اتخاذ تدابیر لازم جهت ارتقاء کیفیت زندگی شهروندان در کلان شهر را نیز می‌باشند.

آناهیتا گودرزی

