



خبرگزاری ایرنا

بیخشد و در زمینه فروش تراکم هم به دقت و با جزئیات هر منطقه بررسی شده بود اما مورد بی‌مهری قرار گرفت و از آن استفاده نشد؛ «آن زمان رویکرد این بود که هرکاری که می‌خواهند در شهر انجام دهند. آنها دنبال طرح مصوب نبودند و می‌خواستند دست‌شان باز باشد تا به هر قیمتی پول در بیاورند.»

به گفته او در این طرح مشخص شده بود که هر منطقه چند واحد مسکونی و با چند طبقه می‌تواند داشته باشد. برای هر منطقه شخصیت قائل شده بودند و قرار بود براساس آن تراکم تعیین شود و با وجود اینکه از سوی وزارت مسکن و شهرسازی درخواست نوشتنش داده شده و بعد هم مراحل تصویب را به درستی گذرانده بود اما نگاه کسب درآمد دلیلی شد تا کنار گذاشته شود؛ «سیستم فروش تراکم که آن زمان پیشنهاد شد، هیچ جای دنیا وجود نداشت و هنوز هم وجود ندارد. پیشنهاد ما این بود که مثل همه طرح‌های شهری دیگر در دنیا، هزینه و درآمد شهرداری مشخص شود و طرح جامع مفهوم هزینه-درآمد شهرداری باشد که بتوان به‌عنوان طرحی ماندگار از آن استفاده کرد و با تغییر شهردار و شورای شهر عوض نشود اما نمی‌خواستند طرح ماندگار و درستی وجود داشته باشد و این رویه در آینده هم ادامه پیدا کرد.» برای دو اشتیاق تعمیم طرح‌های تهران به شهرهای دیگر و حتی روستاها هم ناراحت‌کننده است. او می‌گوید فقط کافی است طرحی در پایتخت عملیاتی شود، چه درست باشد و چه اشتباه، به سرعت در شهرهای دیگر اعمال می‌شود و تراکم‌فروشی هم از جمله این طرح‌ها بود و برای همین هم کلانشهرهای بسیاری در کشور درگیر این اتفاق شدند؛ «این اتفاق آن قدر شایع است که در موارد مختلف تکرار می‌شود. برای نمونه رنگ کرکره مغازه‌ها را می‌توانم نام ببرم. همان سال‌ها کرباسچی طرحی داد که کرکره مغازه در هر منطقه با منطقه دیگر فرق کند. به سرعت این طرح را حتی در روستاها دیدیم و می‌خواهیم بگوییم کپی‌برداری از طرح‌های تهران در این میزان است و برای همین هم باید جدید بیشتری برای طراحی آنها به خرج داد و شهرداری‌ها باید بدانند که صاحب شهر نیستند. اما امروز نگاه‌شان این است؛ ما صاحب شهریم.»

کریم آسایش، کنشگر شهری هم صحبت‌های دو اشتیاق را تأیید می‌کند و می‌گوید طرح جامع جدید تهران، موسوم به طرح توسعه و عمران راهبردی-ساختاری شهر، بدعتی جدید برای تسهیل تراکم‌فروشی را پایه‌گذاری کرد و آن هم جایگزینی الگوی پهنه‌بندی به جای کاربری ثابت قطعات بود. در این الگو امکان تغییر کاربری حتی در قطعات سبز و باغ هم فراهم شد؛ «مورد دیگر برای تسهیل تراکم‌فروشی در طرح جامع تهران، مصوبه نقض جمعیت‌پذیری شهر از هشت و نیم میلیون نفر به ۱۰ میلیون نفر برای رونق بازار مسکن بود که به صراحت در متن مصوبه قید شد و البته در مقطعی دیگر هم مجدد مصوبه‌ای را شورای عالی شهرسازی و معماری برای افزایش آن به ۱۳ میلیون نفر ارائه کرد که بعدها این مصوبه حذف و اصلاح شد و نمونه دیگر هم پیوست معمولی با عنوان «قانون زمین شهری تهران» بود که پشتیبان مصوبه برج باغ شد و در دوره اخیر هم به‌عنوان موانع لغو مصوبه برج باغ مورد استفاده قرار گرفت.»

آسایش معتقد است در طرح تفصیلی جدید تهران زمینه‌های متعددی عامل تشویق تراکم‌فروشی و به‌طور اعم شهرفروشی مستغلاتی بودند. نخست، فقدان هرگونه خطوط قرمز بود. هرگونه تغییر کاربری و افزایش تراکم، طبقه، حذف پارکینگ و سایر تخلفات تقریباً در هر پهنه و زیرپهنه از طرح به وسیله ارایه طرح توجیهی به کمیسیون ماده پنج قابل تحقق بود و این مرجعیت طرح به‌عنوان قانون را زیر سوال می‌برد؛ «علاوه بر آن استثنای‌پذیری‌های فراوانی وجود داشت که اقتدار طرح را کاهش می‌داد و پس از آن هم بسیاری از ضوابط طرح تفصیلی به آیین‌نامه‌های آتی ارجاع داده می‌شدند که هیچ‌گاه تهیه نشدند. این طرح از سویی پیرو پیوست سوم طرح جامع و مصوبه برج باغ، نگاه ساخت‌وسازی به باغ‌ها داشت که درخصوص اراضی رودرها هم با تلقی آن به‌عنوان زیرپهنه گردشگری-تفریحی، انواعی از بارگذاری هتل، مال، شهرسازی و نظایر آن را میسر کرده بود. طرح تفصیلی همچنین با نگرش تجاری به مقوله خدمات در شهر برخورد کرد که در صورت تشخیص مازاد سرانه‌های خدماتی، امکان تغییر کاربری‌های خدماتی وجود داشته باشد.»

نکته دیگری که در این طرح و در طول سالیان متمادی تکرار شد این بود که هیچ‌گاه یک نقشه نهایی و قطعی از پهنه‌بندی یلاک‌های شهر به وجود نیامد و همواره امکان تغییر آنها زیرنظر معاونت شهرسازی و معماری شهرداری که دبیرخانه کمیسیون ماده پنج کلانشهر تهران را برعهده داشت، وجود داشت. «این روند تحت‌تأثیر چهار عامل بود، کاسب سالاری مدیریتی، مقررات‌زدایی، کالایی‌سازی فضا و مستغلات.»

این کنشگر شهری معتقد است سال‌هاست شهرهای ما با عاملی ساختاری در مورد شهر فروشی به صورت عام و تراکم‌فروشی به صورت خاص مواجه است که بدون اصلاح آنها نمی‌توان بر تراکم فروشی فائق آمد. «برخلاف نظر وزیر راه و شهرسازی تراکم‌فروشی نه تنها به کاهش قیمت مسکن منجر نمی‌شود، بلکه عامل تبدیل آن به کالای سرمایه‌ای بوده است و تا زمانی که سیاست‌های مسکن از سیاست‌های طرف عرضه به سیاست‌های طرف تقاضا تغییر نکنند، این بحران ادامه خواهد داشت.»

نصمد ذو اشتیاق، مدیر طرح ساماندهی تهران ۱۳۷۱ در گفت‌وگو با «شهروند»: این طرح می‌توانست به صورت دقیق وضع پایتخت را بهبود ببخشد و در زمینه فروش تراکم هم به دقت و با جزئیات، هر منطقه در آن بررسی شده بود، اما مورد بی‌مهری قرار گرفت و از آن استفاده نشد

فقط کافی است یک طرح در پایتخت عملیاتی شود؛ چه درست باشد، چه اشتباه، به سرعت در شهرهای دیگر اعمال می‌شود و تراکم‌فروشی هم از جمله این طرح‌ها بوده است

فقط کافی است یک طرح در پایتخت عملیاتی شود؛ چه درست باشد، چه اشتباه، به سرعت در شهرهای دیگر اعمال می‌شود و تراکم‌فروشی هم از جمله این طرح‌ها بوده است

فقط کافی است یک طرح در پایتخت عملیاتی شود؛ چه درست باشد، چه اشتباه، به سرعت در شهرهای دیگر اعمال می‌شود و تراکم‌فروشی هم از جمله این طرح‌ها بوده است

فقط کافی است یک طرح در پایتخت عملیاتی شود؛ چه درست باشد، چه اشتباه، به سرعت در شهرهای دیگر اعمال می‌شود و تراکم‌فروشی هم از جمله این طرح‌ها بوده است

سخنان وزیر راه و شهرسازی در زمینه تسهیل فروش تراکم بار دیگر نگرانی‌هایی ایجاد کرده است

آسان کردن فروش شهر

➡ احمد مسجد جامعی: منطقه ۲ را می‌توان منطقه مال و گودهای رها شده نامید. در این منطقه، ۵۵ مجتمع تجاری فعال است و مجوز ساخت ۵۰ مجتمع دیگر هم صادر شده است

➡ زهرا نژادبهرام، عضو شورای شهر تهران در گفت‌وگو با «شهروند»: فروش تراکم در بافت فرسوده خواهد بود

شود؛ «اما اگر صحیح است، گویا داستان دیگری داریم.»

زهرا نژادبهرام، دیگر عضو کمیسیون معماری و شهرسازی شورا اما به «شهروند» می‌گوید صحبت‌های وزیر راه و شهرسازی به اشتباه دچار چالش شده و توضیحاتی که او بعداً نسبت به این ماجرا داده با صحبت‌های بیان‌شده فرق دارد؛ «آن‌طور که می‌دانیم این فروش تراکم قرار است در مناطقی اتفاق بیفتد که امکاناتش وجود دارد و بیشترین تأکید هم بر بافت فرسوده است تا با مصالح شهری این مناطق هم از حالت فرسودگی خارج شوند و قرار نیست این اتفاق در همه جا رخ دهد.» او می‌گوید بخشی از فروش تراکم زیرمجموعه طرح تفصیلی است که پذیرفته شده اما مواردی که فراتر از این طرح‌اند، اشتباه است و از جزئیات اتفاق فعلی و فروش تراکم در بافت فرسوده هم چیزی نمی‌گوید؛ «زمانی تهران خانه‌های دو طبقه داشت؛ درحال حاضر اجازه ساخت تا پنج طبقه صادر می‌شود و برای گرفتن پروانه ساخت سیستم مکانیزه‌ای وجود دارد که اگر کسی بخواهد بالاتر از این میزان دریافت کند به صورت خودکار سیستم اجازه نمی‌دهد.» نژادبهرام درحالی از این سیستم صحبت می‌کند که علی‌اعطاء تیرماه سال گذشته در جلسه علنی شورای شهر نسبت به ساخت‌وساز ساختمان بلندمرتبه‌ای در حریم دریاچه شهدای خلیج فارس تذکر داده و گفته بود این اقدام از سوی شهرداری تهران درحالی صورت گرفته که شورای عالی شهرسازی صدور پروانه‌های بلندمرتبه‌سازی را ممنوع اعلام کرده است و روز گذشته احمد مسجدجامعی، دیگر عضو شورای شهر هم نسبت به مجوزهای صادر شده برای ساخت‌وساز در منطقه ۲ هشدار داد؛ «منطقه ۲ را می‌توان منطقه مال و گودهای رها شده نامید. در این منطقه، ۵۵ مجتمع تجاری فعال است و مجوز ساخت ۵۰ مجتمع دیگر هم صادر شده است، چرا در مورد تأثیر مجتمع تجاری و مال‌ها بر روند زندگی مردم تاکنون بررسی نکرده‌ایم.»

سال‌های گذشته هم بحث تخفیف‌های غیرقانونی برای فروش تراکم بحث‌برانگیز بود. در دوره شورای چهارم شهر، شهرداری‌ها تخفیف‌های غیرقانونی ۴۰ تا ۵۰ درصدی فروش تراکم را به پیمانکارانی دادند که به آنها بدهی داشتند و ساخت‌وسازهای آن سال‌ها در هر منطقه از شهر گسترده شد. به اعتقاد نژادبهرام عملکرد شورای پنجم در این‌باره قابل دفاع است و همان‌طور که در شهر هم می‌بینیم مانند گذشته ساخت‌وسازها زیاد نیست و گلوگاه‌هایی که می‌توانست ایجاد مشکل کند تا حدی مسدود شده است؛ «آمار دقیقی وجود ندارد برای اینکه بتوان گفت در این دوران چه میزان از فروش تراکم کم شده، چرا که گرفتن پروانه ساخت به دلایل مختلف در زمان‌های گوناگون ممکن است تغییر کند و به همین دلیل صرفاً از منظر شهری می‌توان برکم شدن آن تأکید کرد.»

ماجرای دو دهه تراکم‌فروشی گسترده

فروش تراکم برای نخستین بار در مصوبه ضوابط و مقررات افزایش تراکم و بلند مرتبه‌سازی مطرح شد و اواخر شهریورسال ۱۳۶۹ بود که مجوز افزایش تراکم تا حداکثر ۲۵ درصد تراکم تصویب شده در طرح جامع شهر ارائه شد. دوسال پس از آن و در سال ۱۳۷۱ بود که طرح ساماندهی تهران ارائه شد اما شهرداری تهران آن را نپذیرفت و ملاک عمل قرار نداد. از آن دوره تا تهیه و تصویب طرح جدید تفصیلی تهران، بنابر مورد یا به طرح پیشین رجوع یا بیشتر موارد به کمیسیون توافقات در شهرداری ارجاع می‌شد.

صمد ذواشتیاق، معمار و شهرسازی که مدیر طرح ساماندهی تهران ۱۳۷۱ بود، سال‌ها پس از تدوین این طرح و البته نادیده گرفتنش به «شهروند» می‌گوید این طرح ازجمله طرح‌هایی بود که می‌توانست به صورت دقیق وضعیت پایتخت را بهبود

➡ [فروغ فکری] اوایل اردیبهشت امسال کارگروه شناسایی تعارض منافع سازمان شهرداری‌ها در مرکز توانمندسازی حاکمیت و جامعه، مطالعه در ۴۰ سال گذشته عمده‌ترین منبع درآمدی برای مدیریت و نگهداری شهرها از محل تخلفات و جریمه‌هایی بوده که زندگی شهروندان را به شکل جدی مختل کرده است. فروش تراکم به مهم‌ترین ابزار کسب درآمد بدل و در این سال‌ها هم هر روز بر میزانش افزوده شده است؛ چنانکه بودجه نقدی شهرداری تهران در سال ۹۸ به‌گفته رئیس شورای شهر ۱۵۰ هزار میلیارد تومان بوده است که ۷۰۵ هزار میلیارد تومان از این بودجه از محل عوارض‌های ساخت‌وساز ساختمانی تأمین شده است؛ این یعنی نیمی از درآمد شهرداری بر این اساس است و این اتفاق از دهه ۷۰ که شهرداری‌ها مکلف شدند تقریباً تمام هزینه‌های مدیریت شهری را مستقل از دولت تأمین کنند، روز به روز بیشتر شد.

پیش از آن، علی نوذریور، معاون وقت امور شهرداری‌ها در سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کل کشور هم در این‌باره گفته بود که در حال حاضر تنها ۶ درصد از هزینه‌های شهرداری از محل بودجه دولتی و حدود ۴۰ درصد از هزینه‌های شهرداری‌ها از محل مالیات بر ارزش افزوده تأمین می‌شود که این سهم برای کلانشهری مانند تهران حدود ۳۵۰۰ میلیارد تومان است. باقی درآمد شهرداری به‌طور عمده از عوارض ساختمانی حاصل می‌شود. به‌طوری که ۶۵ درصد از درآمدهای این سازمان از محل این عوارض تأمین می‌شود.

شهر با فروش افسارگسیخته تراکم، به خیابان‌هایی لاغر با ساختمان‌هایی بلند بدل شد و همین هم نفسش را تنگ کرد و زمانی حتی در آگهی‌های سایت دیوار هم تبلیغاتی با عنوان «آگهی تراکم اضافه ساختمان» قرار گرفت که تعدادی به اصطلاح کارچاق‌کن می‌توانستند تراکم اضافه برای ملکی دست و پا کنند. با وجود مخالفت گسترده فعالان حوزه شهری درباره فروش تراکم و نقدهای سال‌های گذشته، این بار بحث فروش تراکم با صحبت‌های محمد اسلامی، وزیر راه و شهرسازی جنجالی شده. او چند روز قبل وقتی از نتایج جلسه ستاد اقتصادی دولت به ریاست رئیس‌جمهوری صحبت می‌کرد، گفت که دستور جدید این است که شهرداری‌ها صدور پروانه ساخت را تسهیل و تسریع کنند. به‌گفته او یکی از مصوبات ستاد اقتصادی دولت برای کاهش التهاب بازار مسکن و تشویق به افزایش ساخت و ساز، تسهیل در فروش تراکم است؛ «قرار شد ساخت و ساز افزایش یابد، به همین منظور سیاست انقباضی صدور پروانه و سختگیری‌هایی که در فروش تراکم دیده می‌شود باید رفع شود و یکی دیگر از مواردی که در این جلسه مطرح و تأکید شد، این بود که وزارت راه و شهرسازی از کسانی که دارای خانه‌های خالی، زمین خالی و پروژه‌های نیمه‌فعال ساخت و سازند دعوت کند هر چه سریع‌تر واحدها را به بازار عرضه کنند؛ در مقابل وزارت راه و شهرسازی اراضی مرغوب اطراف شهر را در اختیار آنها قرار می‌دهد تا ساخت‌وساز تداوم یابد.»

درحالی صحبت از تسهیل فروش تراکم و افزایش ساخت خانه مطرح شد که تعداد خانه‌های خالی فقط در تهران از ۱۱۳ هزار واحد در سال ۱۳۸۵ به ۳۲۷ هزار واحد در سال ۱۳۹۰ و حدود ۴۹۰ هزار واحد در سال ۱۳۹۵ رسیده است. یعنی از ۳۰۱۴ درصد در سال ۸۵ به ۱۱۰۶۲ درصد در سال ۹۵؛ به این ترتیب تهران به‌تنهایی صاحب حدود ۲۰ درصد از خانه‌های خالی کشور است.

بافت فرسوده، هدف جدید فروش تراکم

بعد از صحبت‌های وزیر، علی‌اعطاء عضو کمیسیون معماری و شهرسازی شورای شهر تهران در صفحه شخصی‌اش نوشت که به اصل مصوبه دسترسی پیدا نکرده و امیدوار است در نقل سخنان کم‌دقتی صورت گرفته باشد و در این‌باره توضیح داده