

باغات تهران به کجا می‌رود؟

باغ ایرانی

آنگونه که طرح اندازان رنگ اقلیم به آن پاشیدند
آنگونه که فرش بافان گره به گره باز نمودندش
آنگونه که نگارگران فضایش را در دو بعد درخشان کردند
آنگونه که شاعران وصفش را سرودند
و آنگونه که ...

دیرگاهان

باغ ایرانی پدیده‌ای فراتر از حجم سبز بوده است
صد افسوس که اکنون
مالک و مدیر شهری
بود و نبود باغ را چانه می‌زنند تا آستانه فراموشی

طی سال‌های ۱۳۵۹ تا کنون بیش از ۲۰ مصوبه در بستر قوانین مختلف چون "قانون زمین شهری، قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها، طرح جامع تهران" با عنوان "اصلاح قانون، تکمیل، جایگزینی، تدوین دستورالعمل، تدوین ضوابط اجرایی و ..."، در مراجع متفاوت چون "شورای انقلاب اسلامی ایران، مجلس شورای اسلامی ایران، مجمع تشخیص مصلحت نظام، وزیر کشور، شورای عالی استان‌ها، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، و بالاخره شورای اسلامی شهر تهران" به تصویب رسیده و ابلاغ شده است، ترفندهای متفاوت به گمان حفاظت و ابقاء باغ‌های بازمانده تهران به کار گرفته شده است تا در عمل با کاهش گام به گام حداقل تفکیک، افراز و تقسیم باغات، افزایش سطح اشغال، تراکم و توده‌گذاری این ثروت‌های شهری یگانه را نابود کنند.

در این میان مصوبه: "اصلاحیه و تکمیل (جایگزین) مصوبه دستورالعمل ضوابط اجرایی مربوط به چگونگی اجرای ماده یکم (۱) قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها" - مصوب پنجاه و سومین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران (دوره دوم) - ابلاغی به شماره ۱۶۰ / ۵۰۱ / ۹۵۹ در تاریخ ۱۳۸۳/۱/۲۷ (مو سوم به برج باغ) با مجاز شمردن تراکم بیش‌تر از تراکم مسکونی منطقه‌ای و یا برخورداری از مزایای ضوابط و مقررات بلندمرتبه‌سازی و احداث مجتمع‌های مسکونی در صورت احراز سایر شرایط، و یا سمت‌گیری به سوی تدوین دستورالعمل اجرایی سیاست‌های تشویقی ... در ماده ۱۳ و دو تبصره مربوط با آن سرآغازی برای محقق کردن مالکان و مدیران شهری و قانونی شمردن تعرض جدی به باغات بود.

نگاهی به لایحه پیشنهادی

لایحه پیشنهاد "اصلاح دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری (پیوست شماره ۳ سند طرح جامع)" پس از بیش از ۲۰ مصوبه قبلی و گذشت کم‌تر از یکسال از تصویب "آیین‌نامه اجرایی ماده یک قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۸۸/۴/۲۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام (تنقیحی مورخ ۱۴۰۱/۶/۱۷ شورای عالی استان‌ها)" در دو بخش زیر ارایه شده است:

(الف) گزارش توجیهی

(ب) لایحه پیشنهادی

در گزارش توجیهی ابتدا آمده است:

با عنایت به "پیوست ۳ طرح راهبردی - ساختاری توسعه و عمران شهر تهران (طرح جامع)، ضوابط ساخت و ساز املاک دارای رای باغ از مراجع ذیصلاح، و اشاره به ۴ مصوبه در مقاطع زمانی ۱۳۸۳/۱/۲۷، ۱۳۹۶/۱۲/۲۳، ۱۳۹۸/۰۵/۰۲ و ۱۴۰۰/۰۴/۲۳ و اصلاحات بعدی آن‌ها از سوی شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران و شورای اسلامی شهر تهران" ...

مدعی است:

... محافظه‌کاری و سختگیری تدریجی قانون‌گذار با مالکان و صاحبان باغات صورت گرفته است و در اکثر موارد تلاش در حفظ وضع موجود و نه گسترش فضای سبز به‌ویژه در حوزه باغات بوده است، در نتیجه تعادل میان رویکرد حفظ و گسترش دیده نمی‌شود و این امر زمینه نابودی باغات باقی مانده شهر تهران را فراهم نموده است. موارد زیر به عنوان ادله ایجاد عدم تعادل عنوان شده است:

(الف) متقاضیان املاک مذکور به دلایل متعدد از جمله عدم صرفه اقتصادی و ... تمایلی به ساخت بنا مطابق با ضوابط

مذکور ندارند و این امر زمینه نابودی باغات باقی مانده شهر تهران را فراهم نموده است

(ب) نگاه صفر و یکی بر معیارهای تعیین نوعیت که بدون توجه به ... گسترده‌تر شدن تنوع و تکثر در

ویژگی‌های آن‌ها بدون توجه به تفاوت‌ها حکمی یکسان صادره می‌گردد که نوعی ظلم و بی‌عدالتی است؛

(ت) ... عدم دستیابی به قانون تضمین‌کننده منافع همزمان صاحبان باغات و مدیریت شهری.

و بالاخره "لایحه" را در راستای سیاست‌های کلی و چشم‌اندازهایی زیر عنوان داشته است:

✓ احیا و صیانت از باغات شهر تهران در جهت تحقق شهری سرسبز و زیبا، شاداب و سرزنده با فضاهای عمومی

متنوع و گسترده (بند ۳-۱ چشم‌انداز توسعه شهر تهران در سند طرح جامع)

✓ حرکت به سمت ایجاد تعادل میان منفعت عمومی و خصوصی

✓ توجه به سایه‌اندازی توده‌ها بر روی درختان به منظور دریافت نور مستقیم در جهت حفظ درختان

✓ حفظ، ارتقاء و ساماندهی سیما و منظر شهری بلحاظ خط آسمان

✓ ...

● **اهم نکات تامل برانگیز گزارش توجیهی از دو منظر:**

(الف) شکلی

گزارش ارایه شده فاقد ساختار و فرآیند منظم و درخور در طرح مسئله و ارایه ادله جامع برای تصمیم‌گیری در ایجاد تغییرات از سوی مراجع ذیربط است.

(ب) اعتبار محتوایی:

گزارش ارایه شده به‌لحاظ اعتبار محتوایی با چالش‌های زیر مواجه است:

- (۱) فقدان ادله قانع‌کننده نیاز، ضرورت، فوریت و اولویت ایجاد تغییر
- (۲) نامشخص بودن آسیب‌های ناشی از تصمیمات موردی و مقطعی خارج از چارچوب تهیه و پایش طرح‌های توسعه و میزان مغایرت با اساس طرح جامع

(۳) فقدان حداقل اطلاعات و مستندات لازم و کافی برای تصمیم‌گیری از جمله:

- میزان اراضی شهری تاثیرپذیر
- میزان افزایش بار و سربار محیطی، جمعیتی، تامین تاسیساتی و مصارف (آب، برق، گاز و ...). تامین خدمات، تامین حمل و نقل همگانی و ...، میزان کاهش تاب‌آوری شهری در مقابل سوانح در شهر و مواضع آن ناشی از لایحه جدید

(۴) نامشخص بودن برتری لایحه پیشنهادی بر مصوبات پیشین

(۵) نامشخص بودن سهم منافع ذینفعان شامل:

- بهبود کیفیت زیست شهری شهروندان
- ارزش افزوده ملک برای مالکان باغات
- کسب درآمد شهرداری بابت صدور پروانه و اخذ عوارض

(۶) فقدان نتیجه‌گیری قانع‌کننده برای تصمیم‌گیری سرنوشت باغات شهر تهران

● **اهم نکات در بی‌اعتباری لایحه پیشنهادی در سرفصل‌های زیر خلاصه می‌گردد:**

(الف) فقدان گزارش توجیهی موجه

(ب) فقدان ارتباط و بازتاب سیاست‌های کلی و چشم‌اندازهای در آن

(ت) قایل نبودن به جایگاه قانونی اسناد توسعه با اشاعه تصمیمات موردی و موضعی

(ث) ارایه ضوابط موجب ترویج ساخت و ساز و نابودی باغات

(ج) قانونی کردن سوداگری با ادله مغایر با حقوق شهری و شهروندی

(ح) استفاده از جایگاه کمیسیون ماده ۵ با ارجاع تصمیمات موردی

● خواست جامعه حرفه ای:

گفتنی است، نگاه منفرد و مجرد به باغات شهری چاره‌ساز ساماندهی نیست، هر پدیده شهری و از جمله باغ شهری فقط در یک جامع‌نگری قانونمند می‌تواند مفهوم توسعه را ارمغان شهر کند. تصمیمات ناب‌خردانه پیامدی جز از دست دادن سرمایه‌های انسانی و مادی و مالی شهر تهران، از بین رفتن تنوع اجتماعی و شیوه‌های زیست شهروندان و کوچ ساکنان مناطق شمالی تهران به لواسانات و نابودی باغات شمیران نخواهد شد، لذا از تدوین هرگونه لایحه موردی از جمله لایحه پیشنهادی مصرانه پرهیز شود.

انجمن صنفی مهندسان مشاور معمار و شهرساز