

فروش تراکم ساختمانی به هیچ عنوان به معنای شهرفروشی نیست. برخی افراد از واژه‌ای استفاده کرده‌اند که اساساً ظلم به شهر محسوب می‌شود. شهری مثل تهران، که تقریباً یک میلیون پارسل یا پلاک یا قطعه دارد، برای جلوگیری از فرسودگی و حفظ کیفیت ساخت و ساز، سالانه باید حداقل ۴۰ هزار پروانه ساختمانی صادر کند. فردی که برای دریافت پروانه ساختمانی مراجعه می‌کند، در فرآیند دریافت سایر خدمات شهری نیز هزینه‌هایی می‌پردازد. به عنوان مثال، برای دریافت انشعاب آب، برق یا گاز از ادارات مربوطه باید هزینه‌هایی را پرداخت کند. علاوه بر این، شهرداری تهران باید برای بارهایی که به شهر وارد می‌شود، مانند کامیون‌هایی که مصالح ساختمانی را حمل می‌کنند، عوارض بگیرد. این کامیون‌ها آلودگی صوتی و محیطی ایجاد می‌کنند و فشارهایی به زیرساخت‌ها و آسفالت وارد می‌آورند.

در حالی که هزینه عوارض ساختمانی که از این پروژه‌ها دریافت می‌شود، حتی در برخی موارد بسیار ناچیز است، برخی از پروانه‌ها در بافت فرسوده یا برخی مناطق دیگر ممکن است هیچ عوارضی نداشته باشند. حتی در مواردی، مبلغ عوارض دریافتی از پروژه‌ها کمتر از هزینه نظارت مهندسی ناظر است. بنابراین، نسبت دادن این روند به شهرفروشی کاملاً نادرست است و در حقیقت ظلم به شهر است.

باید درک کنیم که چه میزان ساخت و ساز در هر سال برای جلوگیری از فرسودگی شهری ضروری است و چه میزان پروانه ساختمانی باید صادر شود تا تهران از فرسودگی در امان بماند. همچنین، در حدود ۱۰ منطقه تهران، کمتر از یک درصد از قیمت نهایی ملک به عنوان عوارض ساختمانی دریافت می‌شود و در مناطق بالاتر، این مبلغ حدود ۳ درصد است. با این حال، این مبلغ به هیچ عنوان به معنای تراکم‌فروشی نیست و در قانون درآمدهای پایدار، به‌طور صریح به آن اشاره شده است که درآمد شهرداری از فروش تراکم به عنوان یکی از منابع درآمدی شهرداری به حساب می‌آید، که برای تأمین هزینه‌های مدیریت و آداری شهر دریافت می‌شود.

تحقق معماری ایرانی اسلامی هم یکی از اهداف این دوره مدیریت شهری بود، در این باره بفرمایید چه اقداماتی انجام شده است. در زمینه معماری ایرانی اسلامی، باید توجه بیشتری به دانشگاه‌ها و مراکز آموزشی داشته باشیم. از زمانی که دانشکده هنرهای زیبا تأسیس شد، دانشگاه‌های ما رویکرد مثبتی نسبت به معماری ایرانی اسلامی نداشتند. به‌طور مثال، مرحوم آقای پیرنیا زمانی که تحقیقاتی در خصوص معماری سنتی ایران انجام داد، از دانشکده اخراج شد و تا پیش از انقلاب نیز اجازه حضور در دانشگاه معماری و شهرسازی را نداشت. در واقع، ما در زمینه شهرسازی و معماری بیشتر مستأجر اندیشه‌های شهرسازی کشورهای فرانسه و انگلیس بودیم. در دهه‌های گذشته، دانشگاه‌ها باید به سمت تولید دانش بومی معماری و شهرسازی می‌رفتند، اما این مهم تا زمانی که مبانی نظری آن در دانشگاه‌ها تدوین نشود، در شهر نمود پیدا نمی‌کند. ابتدا باید این مفاهیم در سطح ذهنی و

علمی در دانشگاه‌ها و جامعه شکل بگیرد، زیرا هر منطقه و هر شهر معمار خاص خود را دارد. به‌عنوان مثال، معماری تهران با معماری رشت، بوشهر و چابهار متفاوت است. این تفاوت‌ها ناشی از بنیان‌های علمی و فرهنگی مختلفی است که در هر منطقه وجود دارد، مانند مصالح ساختمانی و تکنولوژی ساخت.

معماری ایرانی اسلامی به‌طور کلی ویژگی‌هایی دارد که در آن حریم، امنیت، آسایش و سادگی وجود دارد و مردمی بودن در آن جلوه‌گر است. این معماری فراگیر بوده و مرزهای شمال و جنوب نداشته است.

یکی از اصول اساسی که در اسلام به شدت بر آن تأکید شده، مسئله محله‌محوری است. در گذشته، در سیستم شهرسازی شهرستان‌ها، مرزهای محله به وضوح مشخص بود و روابط و تعاملات اجتماعی به‌طور معین و منظم در هر محله وجود داشت. این وضعیت باعث می‌شد که سرمایه اجتماعی در جامعه افزایش یابد و تعاملات اجتماعی موجب تقویت اعتماد اجتماعی می‌شد. تمام این مسائل بر اساس مبانی اساسی است که ما در تلاش هستیم در بافت‌های فرسوده به‌کار بگیریم. هدف ما این است که با همکاری توسعه‌گران، محله‌هایی



* بیش از ۳۳ هزار نمای مصوب شهری وجود دارد که در طراحی آن‌ها اصول معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی لحاظ شده است. تعدادی از این نماها به‌عنوان نماهای برتر انتخاب شده‌اند تا شهروندانی که به این سبک علاقه‌مند هستند، بتوانند از آن‌ها الهام بگیرند و استفاده کنند.

مرکزیت مسجد به‌عنوان کانون محله‌ها و وجود امام محله به‌عنوان رهبری محلی از دیگر ویژگی‌های آن است. روابط اجتماعی در این معماری بر پایه خانواده استوار بوده و نقش‌های مقدس در آن نمایان است.

* درباره طرح‌های موضعی نفرآباد، کن و مناطق دیگر اشاره‌هایی داشتید، لطفاً کمی بیشتر درباره جزئیات این طرح‌ها توضیح بفرمایید.

تهران دارای حدود ۴۴۰ هزار پارسل است که نیاز به بازسازی، نوسازی و بهسازی در کوتاه‌ترین زمان ممکن دارند. بر اساس یافته‌ها و مصوبات کمیسیون ماده ۵، این تعداد پلاک‌ها در مناطق بافت فرسوده و ناپایدار قرار دارند که بخشی از آن‌ها در ادوار گذشته نوسازی شده‌اند، اما عمده آن‌ها همچنان نیازمند نوسازی است. ما توانستیم روند نوسازی در بافت فرسوده را به اندازه ۷ برابر متوسط نوسازی در سطح شهر تهران افزایش دهیم، با این حال، هنوز نیاز به اقدامات بیشتری داریم. رویکرد ما در این زمینه این است که به‌طور جدی به سمت توسعه‌گران برویم و با همکاری دولت، محلات منسجمی را ایجاد کنیم که بتوانند این نیازهای شهری را به بهترین شکل ممکن برطرف کنند.

شورای عالی معماری و شهرسازی در سال‌های ۱۳۵۱ و ۱۳۵۵، مسئول بررسی و تصویب تغییرات در طرح‌های تفصیلی است. پیش از مدیریت کنونی، این تغییرات در مناطق مختلف به‌طور غیرقانونی انجام می‌شد. اما اکنون ما این تغییرات را به کمیسیون ماده ۵ می‌بریم تا به‌طور شفاف و قابل رصد انجام شود. شش وزارتخانه و سازمان مختلف در این فرآیند دخیل هستند، که خود باعث افزایش نظارت و شفافیت می‌شود.

در حالی که قبلاً ممکن بود یک پرونده تا دو سال طول بکشد، حالا در دوره ما این فرآیند در مدت زمانی کوتاه‌تر انجام می‌شود. این سرعت بیشتر کار به هیچ‌وجه نقطه ضعفی محسوب نمی‌شود، بلکه نشانه‌ای از قدرت و بهبود فرآیند است. سیستم جدید، با مانیتورینگ و شفافیت بیشتری به نظارت بر مناطق مختلف پرداخته و دیگر نمی‌توان تخلفات را پنهان کرد. در گذشته، رؤسای صدور پروانه در مناطق مختلف ممکن بود خودشان درگیر تخلفات باشند، اما اکنون با این سیستم جدید، اگر کسی بخواهد تغییرات عمده‌ای ایجاد کند، باید پرونده را به کمیسیون ماده ۵ ببرد. رویکرد کمیسیون ماده ۵ در حالی حاضر، مردم‌محور است، در حالی که قبلاً رویکرد خاص‌گرا داشت و نیاز به تقویت بیشتر این رویکرد وجود دارد.

* پیگیری توسعه پروژه‌های مشارکتی و کلان‌پروژه‌های شهری هم یکی از وظایف معاونت شماس، بفرمایید که در این باره مجموعاً طی دوره مدیریت شهری کنونی چه تلاش‌هایی انجام شده است.

در این‌جا از سازندگان بزرگ تقاضا داریم که از شهر قهر نکنند و به ساخت و ساز ادامه دهند. تهران به عنوان پایتخت، آبروی تمامی ۸۵ میلیون ایرانی است. تهران جایی است که نسل‌های آینده در آن تحصیل می‌کنند و بسیاری از مردم در آن سکونت دارند. بنابراین، تهران باید شهری متناسب با شأن تمدن جمهوری اسلامی باشد. برای تحقق این امر، نیاز به ساخت و ساز، نوسازی و توسعه خدمات داریم. در این راستا، باید هتل‌ها، شهربازی‌ها و دیگر امکانات خدماتی در تهران ساخته شود. ما به افرادی که تمایل به ساخت هتل دارند، وعده می‌دهیم که در کمترین زمان ممکن پروانه ساخت صادر خواهیم کرد و در مدت پنج سال از آن‌ها عوارضی دریافت نخواهیم کرد، پس از پنج سال، ۸۰ درصد از عوارض را بخشوده و در سایر زمینه‌های خدماتی نیز به شدت حمایت خواهیم کرد. سالن‌های ورزشی، شهربازی‌ها و سایر پروژه‌های مشابه در قانون هفتم توسعه مشقوق‌های خوبی دارند و ما آمادگی کامل داریم تا در این حوزه‌ها کمک کنیم.

با این حال، باید بپذیریم که در گذشته اقدامات نامناسب ما در مدیریت شهری باعث شده که بسیاری از سازندگان بزرگ از شهر خارج شده و سرمایه‌های خود را به کشورهای دیگر همچون عمان، دبی، قطر، گرجستان، ارمنستان و آذربایجان منتقل کنند. امیدواریم که با تلاش‌های بیشتر، مشکلات موجود حل شده و فضای بهتری برای سازندگان فراهم گردد.

ارزیابی می‌کنیم. کمیسیون ماده ۵ طبق قانون تأسیس