



کارگاه تخصصی بررسی نقش دانه‌ها در شست در توسعه شهر

متن ذیل گزارش میزگرد ماهنامه منظر با موضوع دانه در شست های شهری است که با حضور دکتر فریبرز رئیس‌دانا، مهندس محمدحسین جهانشاهی، مهندس محمد رضا توسلی و مصاحبه کتبی با دکتر ناصر براتی در محل پژوهشکده نظر مورخ ۸۹/۳/۸ انجام گرفت. دانه‌های در شست شهری اراضی بایر یا دارای کاربری واحد است که در مقیاس شهر به عنوان پهنه بزرگ حضور دارد. این پهنه‌ها جریان آمد و شد و تاثیرپذیری محیط اطراف خود از یکدیگر را قطع می‌کند. حضور طولانی‌مدت آنها در شهر در محل اتصال آنها با بافت، نقطه‌ای بن‌بست ایجاد کرده که تغییر کاربری آن موجب پیدایش ناحیه‌ای جدید در شهر می‌شود که از یک سو اقتضانات زندگی جدید خود را دارد و از سوی دیگر منطقه بن‌بست را می‌گشاید و ارتباط نواحی اطراف از طریق این پهنه برقرار می‌شود.

این میزگرد با هدف بررسی نقش دانه‌های در شست در توسعه شهر پیرامون محورهای ذیل صورت گرفته است:

۱. روش برنامه‌ریزی، مدیریت و جایگاه در اسناد شهری
۲. نقش اقتصادی- اجتماعی در تحریک توسعه
۳. نوسازی شهری (مقیاس خرد و کلان)
۴. بررسی موردی: قلعه مرغی و دانشگاه تهران

■ فریبرز رئیس‌دانا / دکتری اقتصاد (ال.اس.ای) // raeisdana.far@gmail.com

عمده ترین بحث پیرامون قطعات بزرگ شهری، مسئله «مالکیت» است. روندهای جهانی سازی و تحلیل‌های نولیبرالی، ۱۰ تا ۱۵ سال است که جهان را آغشته به اندیشه های اقتصاد افراتی بازار آزاد کرده و نتیجه آن بحران های پیوسته ای است که اکنون در جهان در حال شکل گرفتن است و نیز فقر و عقب ماندگی که بخش زیادی از جهان را فرا گرفته است. به رغم تبلیغات این دو دهه، به عنوان مثال، فروپاشی شوروی به معنی پیروزی روش های نولیبرالی و حاکم کردن تقدس مالکیت نبود. ادامه بحث من در اثبات همین ادعا مطرح خواهد شد. مالکیت زمین شهری همچون گذشته نیست. همچنین این مالکیت، دیگر مقدس نیست. مالکیتی که ملموس و دست یافتنی نباشد، نیست. برنامه ریزان شهری به عنوان نمایندگان افکار عمومی چه از لحاظ سیاسی، کارشناسی یا مدیریتی، باید بتوانند از محدودیت و قید و فشاری که مالکیت بر آنها وارد می کند، خودشان را رها سازند. شیوه مالکیت و روش استفاده از آن در طول زمان و به ویژه در رابطه با زمین شهری تغییر کرده است. همین تغییر، نشان می دهد که مالکیت، پدیده ثابتی نیست. به گفته «تیجه»، پدیده ای که تاریخ دارد و تغییر می کند، تعریف ندارد. بنابراین پدیده مشخصی به نام مالکیت شهری که باید در چارچوب احترام آمیز به آن نگاه کرد، وجود ندارد. چه چیزی در دنیای معاصر، مالکیت را تحت تاثیر قرار داده است؟



به طور طبیعی بر هر دانه درستی در موقعیت‌ها و مقیاس‌های متفاوت شهری، نقشی مترتب خواهد شد. مثلاً در مورد اراضی عباس‌آباد، قلمه‌مرغی یا دانشگاه تهران نمی‌توان نقش شهری، کلان‌شهری یا ملی را نادیده گرفت. ولی در مورد نیاز به توسعه و جنبه‌های مختلف آن باید صاحب برنامه تعادلی بود. توسعه در درجه اول باید به مسایل محیطی، اجتماعی و اقتصادی توجه کند و در درجه دوم به این نکته که راهبردهای توسعه، چقدر دقیق ترسیم شده است. از سویی هر مکان واجد مقتضیاتی است که نمی‌توان اراده‌ای را بر آن تحمیل کرد.

اگر روندهای توسعه در کلان‌شهر تهران به طوری است که گرایش‌های اقتصاد جهانی یا این نوع سرمایه‌ها رو به سمت شمال دارد، بعید به نظر می‌رسد که آن گرایش‌ها، حتی با اراده به سمت جنوب برگردند. در واقع یک توسعه خاص و ناگهانی نمی‌تواند بدون توجه به بافت اجتماعی، شرایط اقتصادی و شغل بستر توسعه امکان‌پذیر باشد. در حالی که ابتدا باید جایگاه دانه درشت‌ها را در راهبردهای کلان توسعه شهری دید و سپس، مناسبات آن را بر بافت پیرامونی خود در نظر گرفت. اگر هدف، استفاده از فرصت‌های جنوب تهران در جهت تعادل میان شمال و جنوب و پرکردن شکاف میان اینها است، آیا صرفاً با تعریف یک مرکز اقتصاد جهانی در قلمه مرغی، می‌توان به این مسئله پاسخ داد؟ یا این راه تنها تلف کردن سرمایه و نیروها است.



■ **محمد رضا توسلی / مدیر پروژه ساماندهی پادگان قلمه‌مرغی /** tavasoli@tehran.ir

همان‌طور که اذعان شد بحث تملک در اراضی بزرگ شهری بسیار مهم است به طوری که با توجه به قانون تملک، شوارع عمومی محل استفاده عموم است و دولت مجاز است به هر شکلی عمل کند و زمین‌های بزرگ هم مشمول همین قانون است. شهرداری‌ها باید امکاناتی را در آنها طراحی کنند که مورد استفاده عموم مردم قرار گیرد. انتقال پادگان‌ها در راستای همین قانون و تأمین سرانه فضای سبز شهر بود. مسئله استفاده از هوای پاک مقدم بر

است؛ از یک‌سو دور تا دور این اراضی با بافت فرسوده و مناطق محروم و خانه‌های ۵۰ تا ۶۰ متری احاطه شده است و از سوی دیگر، طرحی موسوم به مرکز تجارت جهانی از نگاه کارشناسان و مشاوران می‌گذرد! کجای دنیا مرکز تجارت جهانی از دل فقیرکنده‌ها برآمده است؟ محدوده‌ای که از حیث دسترسی فقیر است، چطور می‌تواند موج عظیم نیروی وارده به محل را پاسخ دهد؟ در واقع هزینه بسیار سنگینی برای تقویت دسترسی این محدوده نیاز است. چرا مکان یابی آن اینجا انجام گرفته است؟ سرمایه‌گذار با چه شرایطی به این مکان می‌آید؟ گرچه طرح جامع، بخشی از این زمین را به عنوان فضای سبز دیده است، اما ایراد وارد بر این طرح و عموماً طرح‌های شهری در ایران این است که بسیار سودجویانه و حسابگرانه است. اقتصاد شهری نه با منابع مالی که با رفاه اجتماعی و ارائه خدمات تعریف می‌شود.

در مجموع مالکیت هر زمین شهری از یک‌سو باید تحت تأثیر استراتژی رفاه اجتماعی و توسعه شهری قرار بگیرد و حدی برای تعدی به مالکیت ارائه دهد و از سوی دیگر هرچه زمین شهری بزرگ‌تر باشد، جنبه شهری، فراشهری و ملی آن بیشتر می‌شود، لذا ورزیده‌ترین اقتصاددانان، جامعه‌شناسان و طراحان شهری باید روی آن متمرکز شوند. این اراضی نیازمند تصمیمی جامع و قاطع با همکاری کارشناسان و نمایندگان شهری و به دور از دخالت صاحبان قدرت است و باید در خدمت رفاه شهری قرار گیرد.



■ **محمدحسین جهان‌شاهی / کارشناس ارشد معماری مدیرعامل مهندسان مشاور فرنهاد** info@farnahad.ir

دانه‌درشت‌ها هم فرصت هستند، هم تهدید. خروج پادگان‌ها شاید به تعبیری از دست‌دادن فرصت‌های شهر باشد. جدا از بحث مالکیت، می‌توان تعامل نیروها را در این اراضی ملاحظه کرد. ضمن مطرح‌بودن استراتژی‌های توسعه شهری، باید معادله‌ای نیز ایجاد شود که طرفین روی آن توافق کنند. زیرا از یک‌سو حضور نیروهای تأثیرگذار و خصوصاً نظامی را نمی‌توان نادیده گرفت و از سوی دیگر مردم نیز سهم بسزایی دارند.

یکی، رفاه اجتماعی به معنی اصل رفاه و حقوق انسانی است. نیاز انسانی آنقدر عام است که به خود اجازه نمی‌دهد حقوق مالکیت را به عنوان یکی از جنبه‌های حقوق، مینا قرار داده و بر آن پافشاری تعیین کننده داشته باشد. حتی یکی از تناقضاتی که اعلامیه جهانی حقوق بشر دارد، این است که در یک‌جا از احترام مالکیت و در جای دیگر از آزادی انسان دفاع می‌کند. گاه، برخی مالکیت‌ها مانع رهایی و آزادی انسان می‌شود که این موضوع خود، به طور ویژه در شهر مهم می‌شود. در سنت پیشین ما شارع عام حائز اهمیت بود؛ حقوق اعلام نشده مالکیت عمومی روی طرق و شوارع وجود داشته است. دولت‌ها موظف به حفظ امنیت راه‌ها بودند، لذا با استقرار در راه، بخشی از مالکیت را تحت تأثیر قرار می‌دادند. در حقوق رومی، مالکیت به حدی مقدس بود که فرد بدهکار را به علت تعدی به مالکیت دیگری، بند در گردن در شهر می‌چرخاندند. اما در اروپا ملاحظه می‌کنید که بدهکار به زندان نمی‌رود در واقع به سبب مالکیت، آزادی او سلب نمی‌شود. در حقیقت به تدریج، رفاه، آزادی، بهزیستی و حقوق انسانی شکل‌های مالکیت و حقوق آن را تحت تأثیر قرار می‌دهد.

با توجه به این ملاحظات، اکنون فرق نمی‌کند که مالکیت دولتی، عمومی یا خصوصی باشد؛ در هر یک از این اشکال مالکیت، حق استفاده یک‌جانبه و خودسرانه از زمین شهری وجود ندارد و این به معنی مداخله و محدودیت در آزادی مردم نیست. در واقع هر زمین شهری چه کوچک و چه بزرگ، نمی‌تواند جهت بهره‌برداری، یک‌سره در اختیار مالک آن (هرچه که باشد؛ دولتی، عمومی یا خصوصی) قرار گیرد. اما چه نیرویی می‌تواند روی این مالکیت‌ها تأثیر گذاشته و چگونگی استفاده از آن را تعیین کند. در اینجا معیارهای جدیدی در زندگی شهری و عدالت اجتماعی مطرح شده که مالکیت را در چارچوب قانون اساسی حذف نمی‌کند، ولی محدودیت‌هایی بر آن مترتب شده که معیارهای این محدودیت‌ها فقط مهندسی بر روی نقشه نیست؛ بلکه رفاه اجتماعی، نیازهای جامعه و حقوق انسانی آحاد جامعه است.

این بحث با ذکر دو مثال روشن می‌شود: تپه‌های عباس‌آباد و اراضی قلمه‌مرغی. اگر بر تپه‌های عباس‌آباد هیچ‌یک از این ساختمان‌ها بنا نشده بود آیا از توسعه باز می‌ماندیم؟! و این در حالی است که اگر گستره آن سبز می‌شد و به عنوان ریه تنفسی و فراغتی شهر با کمی تسهیلات عمل می‌کرد، حتماً موفق بود. آیا با ساختن کتابخانه بر این تپه، مراجعه مردم ما که معیار کتابخوانی آنها کمتر از ۳ تا ۵ دقیقه است، افزایش یافته است؟ بنای ساختمان‌های دیگر نیز همین‌گونه است. جالب است که گاهی اوقات از طریق ارتباطات اجتماعی، سیاسی یا تبلیغی، مالکیت نیز «اختراع» می‌شود...

و اما اراضی قلمه مرغی که مساحت آن نزدیک ۳۰۰ هکتار

غذاست و تأمین آن برای مردم از وظایف مدیریت شهری است. با شروع موضوع قلعه مرغی سعی شد نظرات کارشناسی مدیریت شهری رعایت شود. به عنوان مثال در طرح جامع تهران پهنة ای موسوم به پهنة اقتصاد جهانی تعریف شده که حدود ۱۰۰۰ هکتار است که قلعه مرغی تنها ۳۰۰ هکتار از آن را شامل می‌شود. ۳۰ درصد از قلعه مرغی سهم مالک و ۷۰ درصد آن برای شهرداری جهت اجرای یک طرح پهنة شهری توافق شده است. برنامه این است که طرح یکپارچه ای برای این هزار هکتار تهیه شود. شهرداری تهران در سه نقطه از جنوب درگیر اجرای طرح های توسعه است؛ ۴۰۰۰ هزار هکتار شهر آفتاب، ۵۰۰ هکتار حرم حضرت عبدالعظیم و ۱۰۵۰ هکتار پهنة اقتصاد جهانی. نگرش یکدست به این فضاها متضمن تحول در جنوب تهران خواهد بود. هم‌اکنون گسترش فضاهای سبز در مناطق جنوبی تهران، آن را حائز موقعیت ویژه‌ای نموده که امکان ایجاد فضاهای جدید و پروژه‌های بزرگ را هم دارد. لذا یک پردیس جهانی اقتصاد سبز منتج از طرح جامع جدید تهران با هماهنگی نهادها و نظر مشاورین تعریف شده است. نظر بر این بود که تهران از یک پایلوت شهری برای نمایش تمدن شهرسازی و معماری ایرانی-اسلامی برخوردار شود. در حوزه مدیریت شهری جای تجربه یک کار جمعی از مشاورین خالی است. قلعه مرغی امکانی برای بازسازی و آماده سازی شهر تهران است یا به عبارتی توسعه شهری با محوریت پروژه‌های بزرگ است به طوری که شعاع تأثیر این پروژه ها در مناطق مختلف تهران هم پوشانی داشته باشد. این چشم اندازی بلندمدت است. امروزه دسترسی به فضای اطلاعاتی و دانش وجود دارد، تنها مسئله اصلی، مدیریت است.

در مدیریت اخیر شهر تهران، تپه های عباس آباد در خدمت فضاهای عمومی قرار گرفت و اجازه ساخت و ساز دولتی داده نشد. در قلعه مرغی نیز، اولویت با توسعه فضاهای شهری و رفاه عمومی است.

■ **دکتر رئیس دانا:** احداث مرکز اقتصاد جهانی در ایران اولویت ندارد؛ برای اینکه ما اصلاً در بازار جهانی نیستیم. هرچند هم باشیم ولی مورد نیاز نیست. در حالی که سه میلیون نفر در بافت های فرسوده تهران زندگی می کنند و در خطر زلزله و نابودی هستند و عمدتاً هم شامل مناطق جنوبی همچون منطقه ۲۰، ۱۹، ۱۷ می شود، چرا مرکز اقتصاد جهانی در مقیاس کوچکتر اجرا نمی شود؟ چرا به احداث آن در فرودگاه پیام، ورامین یا قزوین فکر نمی شود؟ قلعه مرغی باید به عنوان عامل توانمندی جهت کاهش فقر سکونتی به کار گرفته شود؛ یعنی عمدتاً سبز باشد و مقداری از آن هم برای اسکان موقت ساکنین بافت های فرسوده جهت نوسازی و تعدیل تراکم اختصاص یابد و خدمات رفاهی ساده ای که منطقه جنوب و جنوب غربی

تهران را بتواند پوشش دهد، در آن دیده شود. پروژه های بزرگ مسایل خاص خود را پیش می آورند؛ باید بر روی پروژه های میانی برنامه ریزی کرد. خیلی از آرزوهای بزرگ، اصلاً منطقی نیست. آرزوی اصلی ما، بهزیستی، رفاه، خوشبختی مردم، استقلال ملی، آزادی همگانی و توسعه است. تا زمانی که آن فقر در بافت پیرامون قلعه مرغی وجود دارد، هرگونه نماد غنا بر آن فقر می افزاید و این اختلاف پتانسیل اجتماعی موجب ناآرامی هایی می شود که به نفع هیچ کس نخواهد بود.

■ **مهندس جهانشاهی:** شاید مسئله اصلی این باشد که بینیم آرزوهای بزرگ چگونه واقعی می شوند؟ در مورد دانه درشت ها قدم اول حفظ آنها قبل از هر اقدام عاجلی است. دوم اینکه آیا بدون توجه به هکتارها بافت پس کرانه ای، یک توسعه ناگهانی می تواند واقع شود؟ هرچند سرمایه هم وارد شود، این توسعه منجر به توسعه پس کرانه ها نخواهد شد، مگر اینکه توسعه باهم حرکت کند. یعنی جریان توسعه باید به گرایش های واقعی اجتماعی و اقتصادی و شرایط جذب سرمایه ها به جنوب توجه کند.

بی تردید کلان شهرها (کلان شهرهای موفق و مطرح جهان)، یک مرکز یا تک هسته ای نیستند؛ بلکه لزوماً چند مرکزی هستند. بنابراین برای ارتباط با جهان خارج، لزوماً یک مرکز تجارت جهانی کافی نخواهد بود. بحث مرکز تجارت جهانی یا فعالیت های برتر در طرح جامع عمدتاً معطوف به مرکز تهران شده است و چهار منطقه ۱۲، ۱۱، ۶ و ۷ را شامل می شود که توسط بزرگراه ها محدود شده است و به لحاظ پوشش حمل و نقلی و خطوط مترو ناگزیر از این مناطق می گذرد. بخشی از این محدوده به سمت جنوب گرایش هویتی و گردشگری بیشتری دارد. اگر به توسعه ای فکر کنیم که هم توسعه مرکز شهر تهران باشد و هم جنوب، ۱۰۵۰ هکتار قلعه مرغی مرز این دو منطقه است که می تواند این اتصال را انجام دهد. اما از کجا باید شروع کرد؟ از توسعه جنوب یا قلعه مرغی؟

ساخت مرکز تجارت جهانی یا توسعه فضای باز و سبز در جنوب، ملاحظاتی دارد که عبارت است از:

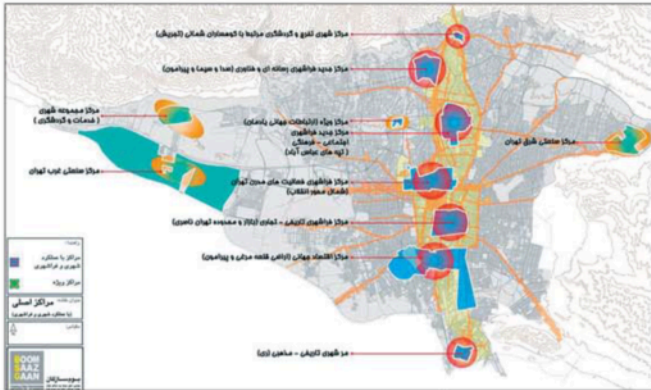
- پیامدهای فرهنگی.
- ایجاد جاذبه برای جلب سرمایه ها.
- تغییر وضعیت محیط.
- زمینه سازی برای ایفای نقش مرکز تجارت جهانی همراه با توسعه جنوب (نزدیکی به فرودگاه مهرآباد و امام خمینی و راه آهن امتیازاتی است که می تواند موضوع فعالیت در اینجا را مطرح کند).

■ **مهندس توسلی:** ایران صاحب امتیاز ویژه منطقه ای است و نباید از تعریف پهنة اقتصاد جهانی هراس داشت. ایران با اقتصاد خاورمیانه پیوند دارد. اتکا به تعاریف جدید

است که می تواند منطقه ای را زنده کند و این امر برای تهران ضرورت دارد، چون صاحب مزیت نسبی منطقه ای است و نقش مشاورین در این موضوع ارائه کانسپت های جدید است. طرح پهنة اقتصاد جهانی که در ۱۰۵۰ هکتار دیده شده دارای چشم اندازی برای تحقق همین مزیت نسبی است. ترمینال جنوب و راه آهن در این پهنة جایگاهی تعریف شده دارند.

■ **مهندس جهانشاهی:** بحث حاضر چگونگی روابط جهانی و سیاسی و توسعه آن نیست ولی بالاخره زمانی ایران باید نقش خود را در منطقه ایفا کند که قطعاً کوچک نیز نخواهد بود. اما در اینجا ذکر یک مثال لازم است؛ بحث توسعه در نیوکاسل در نواحی کارخانجات و مجموعه های مسکونی باقی مانده از دوران مدرنیسم که اکنون فرسوده شده رابطه بین دولت محلی و مرکزی را بازگو می کند. اراده دولت مرکزی بر این بود که این فضاها به سمت فضاهای سبز و گردشگری تغییر وضعیت دهند، ولی دولت کارگری محلی اعتقاد به ایجاد شغل و صنایع را داشت. به هر حال اراده دولت مرکزی پیروز می شود. محصول ۲۰ سال بعد به گونه ای بود که شرکت های بزرگ لندن به دلیل جذابیت های ایجاد شده، حاضر به استقرار در این شهر بودند که نتیجه آن تولید سرمایه برای دولت محلی بود.

اگر به مسئله تهران کمی دقت کنیم؛ متوجه می شویم که بافت های جنوب تهران با آن جایگاه نزول اجتماعی، شغل و کار، دانش و سواد، نمی تواند به یکباره سرمایه های بزرگ را جذب کند. برای ایفای چنین نقشی که نیازمند الگوی اقتصاد دانش پایه است، باید به این نکته توجه کنیم که توسعه را به یکباره از مرکز خواست و آرزو نمی توان آغاز کرد، بلکه باید زمینه را در پس کرانه ها آماده کرد. ■ **منی قدم اول، دگرگون کردن منظر این پهنة است** به طوری که یک تا دو دهه بعد بتوان ایجاد آن مرکز و اهدافش را آغاز کرد. تهرانی که هنوز در توسعه صنعتی به کارآمدی حد انتظار نرسیده، چطور می تواند وارد اقتصاد نوین شود. این دو توسعه باید در کنار هم اتفاق بیافتد. لذا به توسعه صنعتی جنوب نمی توان بی تفاوت بود، باید استراتژی توسعه داشته باشیم. طرح جامع مبتنی بر اراده کشیده شده است و حتی تا مرحله تدوین ضوابط هم پیش رفته است در حالی که خروجی طرح جامع باید خطوط و سمت و سوهایی باشد که توسعه اقتصادی یکی از آنها است، ولی آیا چنین خطوطی برای تهران و به ویژه جنوب آن ترسیم شده است؟ مسئله قابل توجه جنوب تهران زلزله و پیامدهای آن است. مخالفتی با ایجاد مرکز اقتصاد جهانی نیست، ولی واقعیت این است که ایجاد این مرکز بدون لحاظ کردن واقعیت ها و مسایل جنوب تهران، نفعی برای مردم آن نخواهد داشت.



۱: اراضی قلعه مرغی و پیرامون آن در طرح جامع ۱۳۸۶ به عنوان پهنه اقتصاد جهانی در نظر گرفته شده است، مأخذ: طرح جامع ۱۳۸۶ تهران.



۲: پهنه اراضی بین محور شوش و بعثت، همراه با محور فدائیان و محدوده قلعه مرغی به وسعت تقریبی ۱۰۵۰ هکتار، به عنوان یکی از کلان‌ترین پهنه های ذخیره توسعه، برای شهر تهران است، مأخذ: طرح جامع ۱۳۸۶ تهران.



۳: موقعیت پادگان قلعه مرغی در منطقه ۱۹ تهران، مأخذ: معاونت معماری و شهرسازی شهرداری منطقه ۱۹، واحد GIS.

ماهنامه منظر: روی این موضوع تفاهم جمعی است که این اراضی فرصت هایی برای توسعه شهر هستند ولی مصداق توسعه و چگونگی آن محل مناقشه است. آیا توسعه های آرمانی و اقتباسی جوابگو است یا توسعه هایی که به بحران ها بپردازد یا چیز دیگر؟

طرح جامع راجع به همه اراضی تهران از جمله دانه های درشت هم احکامی صادر کرده است که مورد استناد و قانون محسوب می شود. آیا طرح جامع نسبت به اقتضات زیادی که تصمیم گیری راجع به اینها دارد، واقف بوده است؟ آیا در برخورد با این دانه درشت ها یک متدولوژی واقع گرا و علمی وجود داشته که بتوان امروز از آن دفاع کرد؟