



روحانی در دهکده سرمایه‌داری

▪ پس از ۹ سال رئیس جمهور ایران
در اجلاس داوسن شرکت می‌کند

گفتارها و نوشتارهایی از:
محمدحسین عادلی
علی خوشرو
کیا طباطبایی



طعم خوش قچاق

▪ گفت و گو با رئیس کل گمرک ایران درمورد
پیدا و پنهان تجارت غیررسمی
▪ **مسعود کرباسیان:** وضعیت فعلی گمرک
شبیه فاجعه است

آمارهای تازه از قچاق کالا:

کیف و کفش و لباس: ۵/۳ میلیارد دلار
تلفن همراه: ۱۸/۵ میلیون دستگاه
لوازم آرایشی: ۲/۲ میلیارد دلار
لوازم خانگی: ۱/۱ میلیارد دلار
لوازم یدکی: ۱/۵ میلیارد دلار
لاستیک: ۷۲۰ میلیون دلار
ماهواره: ۱۶۸ میلیون دلار
سیگار: ۲۵ میلیارد نخ
برنج: ۱۵۰ میلیون دلار
دارو: ۴۷۵ میلیون دلار
طلاء: ۲/۴ میلیارد دلار

هتل کارتون

گزارشی از بیانات خانمان‌های پایتخت

گذار از دوره گذار

میزگردی با حضور صالحی اصفهانی و پژویان

درامتداد بازار طلا

آیا قیمت‌ها افزایش می‌یابد؟

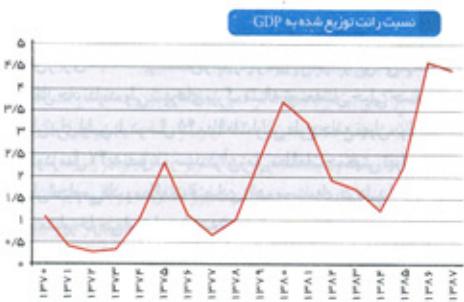
دو پدیده ناهمگون شهری

ریشه‌یابی فروش تراکم و خانه‌های خالی در کلانشهرها

نماهه ۸۰ در صدم نیز پیش رفته است. مطالعات انجام شده در سال ۱۳۹۱ (که رونق ساخت و قیمت‌ها به لوح خود رسیده بودند) حاکی از سهم ۹۱/۷ در صدی نقدینگی مسکن به کل سرمایه‌گذاری‌های بخش مسکن بوده است.

خانه‌های خارج از گود

اگرچه کارگاه‌های ساختمانی قدم به قدم گوشه و کنار شهر را بر کرده‌اند اما طبق گزارش مرکز آمار، تهران ۴۷۰ هزار واحد خالی دارد. بروانه‌های ساختمانی صادر شده نیز در سه سال اخیر حداقل ۶۵۰ هزار واحد است. یعنی تا پایان سه سال آتی ۱/۱۲ میلیون واحد مسکونی به موجودی ۲/۳ میلیون واحد مسکن تهران اضافه خواهد شد. برخی از کارشناسان افزایش تعداد خانه‌های خالی را شناسایی جدید از سوداگری مسکن نلقی می‌کنند. به گفته آنها در شرایطی که مالک به این نتیجه برسد که ارزش افزوده ملک در صورت خالی نگه داشتن آن بیش از اجراء دادن یا فروش رفتن آن خواهد بود، به خالی نگه داشتن آن تمایل نشان می‌دهد. با وجود آنکه چندین دهه از آغاز فروش تراکم و گسترش آن در سایر شهرهای کشور می‌گذرد به جز دو اقدام تاکنون اقدام موثری برای جلوگیری از آن به عمل نیامده است. اولین اقدام در سال‌های ۱۳۷۲ تا ۱۳۷۶ (دوره اول وزارت عیسی‌آخوندی) بود که به دلیل شکایت مردمی چندین برونده به قوه قضائیه فرستاده شد اما با تعییر دولت به فراموشی سپرده شد. دومین اقدام در زمان شهرداری ملک‌آحمدی بود که کمتر فروش تراکم در مناطق شمالی شهر منع اعلام شد اما با واکنش دولت فروش تراکم بعد از مدتی از سر گرفته شد. در این برونده سعی شده با نگاهی به چگونگی شکل‌گیری ایده تراکم‌فروشی در ایران، اثرات رواج این پدیده در بخش‌های مختلف اقتصادی و نظام برنامه‌بری شهری بررسی شود و در نهایت تنته راه توقف تراکم‌فروشی از نگاه کارشناسان ازه شود. ■



خانه‌های خالی نتیجه فروش تراکم

گفت و گو با سید رضا هاشمی، مشاور وزیر راه و شهرسازی

سیدرضا هاشمی ریکی از سه‌نفری است که با شکل گیری بدیده تراکم فروشی در شهر تهران به مخالفت پرداخت. مخالفتی که به شکایت به قوه قضائیه و تشکیل ۹۰ بروندۀ منجر شد. اما با پایان بافت دوره وزارت عبایس آخوندی در سال‌های ۱۳۷۶ تا ۱۳۷۷ بودن آنکه این بروندۀ‌ها به نتیجه‌ای بررس مخصوصه اعلام شد. هاشمی از جنونگی شکل گیری ابدیه تراکم فروشی در شهر تهران می‌گوید: واقعه‌هایی که وزارت راه و شهرسازی از این پس برای جلوگیری از تراکم فروشی بنا دارد بیگیری کند.

۲) سایه حضور شما در وزارت مسکن و شهرسازی که اکنون به وزارت راه و شهرسازی تغییر نام داده به زمان وزارت مرحوم کازرونی یعنی اواخر دهه ۶۰ بازمی گردید. به واسطه همه مخمور شاید شما بیش از هر فرد دیگری بدانید که رئیس شکل کمپری «تراکم فروشی» در تهران مربوط به چندین سال است.

پیشنهاد فروش تراکم به وزیر در شهر تهران به سال های ۶۴، ۶۵، ۶۶ به بعد بازیمی گردید در این سال ها دولت و مجلس تصمیمی گرفتند که به نظر می رسند چنان به عوایق و تعیات آن تصمیم فکر نکردهند اعلام گردند شهرداری ها باید در تامین منابع مالی خود کفایشوند اما زمانی که اعلام شد (همان سال های ۱۳۶۸-۱۳۶۹) شهرداری های باید خود کفایشوند، معنی این بود که شهرداری ها خودشان باید کسب درآمد کنند چار چوبی هم باید اینکه مشخص شود این کسب در اندازه محلی باشد، طراحی شد.

۶) آماز صدور مجوزهای ساخت و ساز بیش از سقف مجاز به معنی افزایش جمعیت با سرعت بالا نیست؟
همان طور که می دانید یکی از باهه های پیش بینی طرح های جامع (هم طرح جامع تهران و هم طرح جامع همه شهرهای کشور) برای توسعه آینده هر شهری این است که (طرح های قدیم برای یک دوره ۲۵ ساله طراحی می شوند که بعد این دوره به یک دوره ۱۲ ساله تبدیل شد).

در این طرح ها پیش بینی می شد طی یک دوره بندهمراه، جمیعت فعلی شهر چقدر افزایش بینا می کند چون مساله اصلی که در دنباله اینه طرح های شهرسازی و طرح های توسعه شهری را به وجود آورده، مساله افزایش سریع جمیعت شهر هادر اثر صنعتی شدن بود؛ چرا که هم زمان با رشد جمیعت این سوال به وجود می آمد که برای این جمیعت جگونه مسکن و خدمات وزیر اسخانهای شهری تهیه شود اصل مهم طرح های جامع این است. پس بايد طرح ها پیش بینی می کردند که جمیعت اینه شهر چقدر است و برای جمیعت اینه ولا ممکن برای توسعه پیش بینی می کردند و بعد این مکان را برای شبکه معلبر، مسکن و سایر نیازهای جامعه طراحی می کردند. شهر های کوچک و متوسط خیلی مسکل اداره ندارند، ولی شهر های بزرگ مساله توسعه شان خیلی حساس است و احتیاج به کنترل دارد در تهران برای اولین بار در سال ۴۵ مطالعات اولین طرح جامع تهران بر اساس نتایج سرشماری سال ۴۵ شروع شد و در سال ۴۷ به تقویب رسید. در آن زمان مطالعات جمیعتی تهران را موسمه مطالعات اجتماعی داشتگاه تهران تحریم می داد و مطالعات اقتصادی را هم موسمه ای در هلند تحریم می داد و یک مشاور ایرانی به همکاری یک مشاور خارجی این طرح را تهیه می کردند.

مطالعات برای ۲۵ سال آینده بود، یعنی ۲۵ سالی که از سال ۴۵ شروع و به سال ۷۰ ختم می‌شد. بر اساس مطالعات انجام شده تنبیه‌بندی شد در سال ۷۰، جمعیت تهران به حدود هشت میلیون نفر پرسید.

۲) شورای عالی شهرسازی و معماری با توجه این مطالعات موافق کرد:

وقتی این طرح برای تصویب به شورای عالی رفت عنوان شد که کشور قادر به تأمین آب مورد نیاز چنین جمعیتی نیست. چون منابع تأمین آب شهر تهران مشخص است به همین دلیل اعلام کرددند تا باید جمعیت تهران پیشتر از ۱۵ میلیون نفر افزایش پیدا کند، چون منابع آبریز رفع نیاز این جمعیت وجود ندارد در نهایت جمعیت تهران با سقف ۵۵ میلیون نفر به تصویب رسید و شهر ۷۰- ۷۵ کلومتر مربعی تهران را برای رفع نیاز مسکن، آب و سایر نیازهای ضروری این جمعیت طراحی کرددند. البته لازم می‌دانم موضوعی را همین الان بر آن اشاره کنم. یکی از مسئله‌ی که در استانه انقلاب وجود داشت، حاشیه‌نشینی بود چون عدمی نمی‌توانستند در داخل شهر برای خودشان مسکن تأمین کنند. به حریم شهر مهاجرت کرددند راضیانی این قشر از جمعیت در مورد ماله تأمین مسکن سبب شد بعد از انقلاب بکسری اقدامات برای تأمین مسکن اقدام حاشیه‌نشین (برخلاف آن نظری) که طرح جامع پیش‌بینی کرده بود) شروع شد. یکی از اقدامات واکاریزی رمین‌های تهران به افزاد تخت عنوان تأمین بر خلاف ضوابط طرح جامع بود. به ندلیل آن شهرداری ها



جای بحث دارد که شهرداری غیر از این منبع درآمد دارد با ندارد در واقع این، ماجراهی تراکم‌فروشی بود که تقریباً حدود ۲۵،۲۴ سال است در کشور شروع شده و روز به روز تشدید شده و همه شهرهای کشور هم از این کاری که در تهران در حال انجام شدن است سرمشق می‌گیرند اصولاً کسب درآمد از راه ساخت و ساز و زمین در همه جای کشور عمومیت پیدا کرده‌اند دیگر فقط شهرهای نیستند که با این موضوع درگیر شده‌اند حتی در روستاهای هم شاهد ساخت و سازهای بی‌ضایه برای کسب درآمد هستند.

اما موضوع تراکم‌فروشی به ضرس قاطع از سوی مدبریت شهری تدبیت می‌شود آخوند باز هم این موضوع از سوی شهردار تهران در جلسه شورای شهر که وزیر امور و شهربازی هم در آن جلسه حضور داشتند به صراحت داشد. در شش سال گذشته به عنوان مخفتف سعی شده موضوع فروش تراکم کتمان شود. در این میان حتی با تغیر اسم فروش تراکم به هواگرام اختباری یا تراکم مجاز پایه در طرح تفصیلی به نوعی در نلاش برای قانونی جلوه دادن فروش تراکم بوده‌اند.

ممکن است برای افرادی که به محاسبات طرح جامع اشتغال نیستند، قابل تشخیص نباشد و بگویند بالاخره دارند یک کاری می‌کنند، لاید اجازه‌انش را دارند اما اتفاقی که تقریباً در شش سال اخیر اتفاق این است که طرح جامع دوم که وزارت مسکن و شهربازی تهیه کرد، جمعیت را به هفت میلیون و ۶۵ هزار تن بسته بود و اصرار می‌کرد که شهرداری طرح تفصیلی را تهیه کند و این قضیه طول کشید تا اینکه در سال ۱۳۸۴ شهرداری اعلام کرد می‌خواهد طرح تفصیلی را که در آن زمان عنوان آن بررسی مسائل مناطق بود تهیه کند و با ۳۳ مشاور برای ۲۲ منطقه قرارداد دست هم اعلام داشت طرح جامع را برای تهران تهیه کنند نتایج مجموعه این مطالعات ۲۲ منطقه تدبیل به یک طرح جامع سوم برای تهران شدند منتها تصویب آن تغییرات ۱۳۸۶ سال ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۶ طول کشید. آنچه تصویب شده و اлан موجود است، چه در متن مصوبه شورای عالی و چه در ضوابط جزئی است که اتفاق بار نوشته شده است که اجازه می‌دهد شهرداری بنواید هر کاری را که بخواهد انجام دهد.

يعني نحوه تصویب طرح جامع و تفصیلی راه را برای اقدامات شهرداری باز کرده است؟
دقیقاً بینند، از سال ۱۳۹۰ به بعد که طرح جامع دوم تصویب شد، همه جامعیت تهران در هفت میلیون و ۶۵ هزار تن محدود شده بود در مطالعات همین طرح جامع سوم هم جمعیت هفت میلیون و ۶۵ هزار تن فراست. ولی زمانی که طرح را در شورای شهر بررسی کردن و در شورای عالی شهربازی تصویب شد سقف جامعیت را به پیش از هشت میلیون نفر رساندند. بد گفتن جون جامعیت تهران روزها غیر از اسکان خودش، از جاهای دیگر هم عدمی می‌آیند و آنها به خدمات اختیاری دارند، برای خدمات جامعیت را پیش از ۹ میلیون نفر در نظر می‌گیرند. با وجود همه این تغییرات رئیس دولت دهم اعلام کرد برای اینکه ساخت و ساز در تهران رونق پیدا کند، ۲۰ درصد هم به سقف جامعیت شهر تهران اضافه شود که در مجموع سقف جامعیت در نظر گرفته شده برای شهر تهران به پیش از ۱۰ میلیون نفر افزایش پیدا کرد. یعنی تغییرات زدید.

۴۰ درصد به این جمعیت اضافه شد.
طبق گفته‌های شمسا در چند دهه گذشته نه تنها روند تراکم‌فروشی برای درآمدزایی شهرداری تهران کاوش پیدا نکرده بلکه روند رو به رشدی نیز داشته است. با وجود این یک سوال پیش از آیدی اینکه چرا با وجود این همه تراکم‌فروشی و ساخت و ساز باز هم در سطح شهر تهران با پیدای خانه‌های خالی (طبق اطلاعات مرکز آمار ۴۰۰ هزار واحد مسکونی خالی در تهران) وجود دارد (مواجه هستیم)؟

لازم است در اینجا به تشرییح ضوابط تراکمی بپردازیم. ضوابط تراکمی معادله‌ای بین جامعیت و مساحت است. مساحت زمین‌های تهران هم کاملاً مشخص است یعنی از ۷۰ کیلومتر مربع مساحت شهر تهران (البته در طرح جامع جدید مقداری از محدوده‌ها کم شده و مساحت تهران به کمتر از ۷۰ کیلومتر رسیده است) حدود ۲۶۰ کیلومتر مربع فقط خالص مسکونی است، بقیه خدمات و معلمات و فضای سبز و باغی جیزه‌است و معلوم است که ۱۰ میلیون نفر باید در این ۲۶۰ کیلومتر مسکونی شوند اگر ۶۰ درصد بخواهیم در هر زمینی اجازه ساختمندان سازی ندهیم، چند طبقه‌ی می‌شود بالا رفت. البته در ضوابط پنهان‌نمایی منتشر شده، این مسأله خیلی واضح بیان نشده است. اما آنچه از وضعیت کوتاه قابل مشاهده است این است که تغییرات همه جای شهر، ۶۰ درصد سطح اشغال با پیچ طبقه تراکم اجازه ساخت و ساز می‌دهند که مجموعاً ۳۰۰ درصد مسی شود. علاوه بر این در نقاطی از شهر پیش از این سقف‌نیز اجازه ساخت صادر می‌شود و همین طور مانند از شهر است که تراکم مختلط تجاری و مسکونی از این می‌شود بخشی از مساحت تهران هم اراضی ذخیره نوسازی است. که مساحت هر قطعه از یک هکتار بالاتر است. در این نقاط بیرون از اعلام شده اگر طرح توجیهی برای ساخت و ساز پیووند ساخت و ساز بالاتر است. حتی اگر این اراضی را هم حساب نکنند، همین ۶۰ درصد سطح اشغال مجوز دهنده و فقط هم پیچ طبقه را پیازند و تقسیم کنید به ۱۵۰ متر مربع برای خلوهای ۲۱۵ هزار نفره حدود ۱۵ میلیون نفر در تهران ساکن می‌شوند. خب این یعنی اینکه ما تهران را که باید هفت میلیون و ۶۵ هزار تن فراسته شده باشند، حداقل دو برابر جمعیت پیش‌فلای دارم در بعضی از مناطق اجازه ساختمندان می‌دهیم. اینجاست که شما می‌گوید پس جرامی کویند ۴۰۰ هزار ساختمنان خالی است بینند، جامعیت تهران قبل از اینکه جامعیت کشور به این رشد پایین برسد، خیلی زودتر از این به رشد پایین رسیده بود یعنی در سال ۱۳۷۹

در دوره وزارت کدام وزیر بود؟
شروع آن در دوره مرحوم مهندس کارزویی، یعنی تا پیش از سال ۱۳۷۲ بود وزارت مسکن وقت به شهرداری باند کرد که طبق قانون موظف به نظارت بر اجرای طرح‌های جامع است و برای اسناد برآوردهای صادرشده توسط شهرداری خلاف قانون است. شهرداری هم در پاسخ به این مکاتبات جواب‌هایی می‌داد اما در مجموع کار به جای نرسید. حتی جلساتی با حضور وزیر کشور، وزیر مسکن و شهردار وقت برگزار شد اما باز هم به نتیجه‌هایی نرسید و شهرداری باز هم به کار خودش ادامه می‌داد در همین فاصله طرح جامع تجدیدنظر آمده شد و در سال ۷۰ برای تصویب به شورای عالی رفت. در طرح جامع جدید جای اضافی برای توسعه شهر وجود نداشت، یعنی محدوده شهر باز هم همان ۷۰ کیلومتر بود. ولی جون جمعیت اضافه شده بود، یعنی از شش میلیون نفر بکرده بود طبق مطالعات گروه جمیعت‌شناسی پیش‌بینی شده بود با توجه به رشد جمعیت و حجم مهاجرت جمعیت تهران در افق طرح از هشت میلیون غبور خواهد کرد، ولی باز به دلیل محدودیت‌های هم مساحت تهران و هم آب و سایر محدودیت‌های زیست‌محیطی، شورای عالی جمعیت را به هفت میلیون و ۶۵ هزار نفر محدود کرد. البته برای این موضوع تاکید کرد که این سقف جمعیتی مربوط به ۱۰ سال آینده نیست، بلکه هیچ زمانی تهران دیگر بیشتر از این ظرفیت ندارد و اگر جمعیت اضافه شود برای اسکان جمعیت باید اراضی موردنیاز در بیرون از تهران مکان پایی شود که شهرهای جدید به وجود آمد. طرح جامع دوم باید این اوصاف در شورای عالی شهربازی و معماری تصویب شد.

با تصویب طرح جامع جدید تغییری در رویکرد شهرداری تهران برای تراکم‌فروشی به وجود نماید؟
با وجود اعمال محدودیت برای کنترل جامعیت شهر تهران اقدامات شهرداری برای فروش تراکم مازاد همچنان ادامه داشت. تا اینکه در سال ۷۲ که دوران وزارت افای اخوندی آغاز شد. در این دوره نیز گفتگو با شهرداری تهران برای توقف اضافه تراکم ادامه داشت. ولی شهرداری تهران همچنان به کار خود ادامه می‌داد در همان زمان قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمنان در مجلس در حال تصویب بود در این قانون همه مستگاه‌ها، مهندسان و مالکان موظف شدند ضوابط طرح جامع را رعایت کنند و عدول از آن ضوابط تخلف محسوب می‌شود و مستوجب مجازات قانونی است و به وزارت مسکن و شهربازی هم اجازه داده بودند که بر کارشهرداری‌ها نظارت کنند و اگر تخلفی را مشاهده کرد باهتمامی درخواست شود.

بگیرد به این ترتیب وزارت مسکن و شهربازی معزز قانونی پیدا کرد تا وارد عمل شود.
در سال ۱۳۷۵ که برج‌سازی‌ها و تراکم‌فروشی‌ها خیلی زیاد شده بود و مردم هم شکایت می‌کردند، وزارت مسکن کمیته‌ای تشکیل داد و برای این شکایتها و هر مردمی که اطلاع پیدا می‌کرد پیش از ضوابط طرح جامع اجازه ساخت و ساز داده شد، پروندهای تشکیل می‌داد و به قوه قضائیه فرستاده شد و به این ترتیب ادامه ساخت تامیل بر جای اینها را هم از خود شهرداری می‌گرفت. چون طبق قانون از وزارت مسکن خواسته شده بود مدارک اینها را از شهرداری بگیرد و رسیدگی کند.

در مدارکی که از شهرداری دریافت می‌شد مبلغی که بابت تراکم اضافی دریافت می‌شد مشخص بود؟
مثلث در پروانه نوشته شده بود که یک پلاک مسکونی به مساحت ۳۰۰ مترمربع، تراکم طبق طرح جامع، مثلاً ۱۲۰ درصد، که ۳۶۰ متر می‌شود در بخش پایانی هم نوشته شده بود که توقف شد قانون مقدار تراکم اضافی داده شود. ولی مشخص نبود بات این تراکم چقدر بول اضافی گرفته شده تزدیک به ۹۰ مورد از این پروندهای تشكیل شده و به قوه قضائیه فرستاده شد و به این ترتیب ادامه ساخت تامیل بر جای اینها پرونده تشكیل شده بود متوقف شد. یعنی نیروی انتظامی می‌آمد و کار امن موقوف می‌کرد.

تا این زمان هنوز در شهر تهران کمیسیون ماده ۵ تشكیل شده بود؟
کمیسیون ماده ۵ در همان دوره مهندس کارزویی یعنی قبل از سال ۷۲ تشكیل شده بود. در آن زمان چون شهرداری کمیسیون ماده ۵ نداشت و این مسأله باعث شده بود بی‌نظمامی هایی در ساخت و ساز به وجود آید. وزارت مسکن و شهربازی از طرف دولت لایحه‌ای را به مجلس فرستاد که شهر تهران هم مثل همه شهرهای کشور باید کمیسیون ماده ۵ داشته باشد ولی ترکیب کمیسیون ماده ۵ تهران باسایر استان‌ها متفاوت بود. ولی جون دیر از کمیسیون، شهردار تهران بود، به هر نحوی که اراده می‌کرد کمیسیون را اداره می‌کرد ارسال پرونده به قوه قضائیه به جای رسیدگی.

ارسال پروندها مصادف شد با اواخر سال ۱۳۷۵ و همان مسأله که برای شهردار وقت به وجود آمد و شهردار تهران محاکمه شد در آن محاکمه بحث فروش تراکم مطرد شد بعد از آن هم در سال ۱۳۷۶ دوره ریاست جمهوری آفای هاشمی فسنجانی تمام شد. باشروع کار دولت اصلاحات، وزیر مسکن و شهربازی تعییر کرد. وزیر مسکن و شهربازی دولت اصلاحات هم شکایتی را که وزارت مسکن از تخلفات برج‌سازها و شهرداری کرد به بود از قوه قضائیه پس گرفت. بنابراین پیغامبری‌ها متوقف شد. شهردار هم تعییر کرد اما در دوره نیزه‌ودیه که بود یعنی در دوره‌ای بعدی، شکایت هم پرونده‌ها به طور کامل پس گرفته شده بود.

وقتی پس گرفتند و دیگر شاکی -که وزارت مسکن بود- نبود رسیدگی هم نشد و شهردارهای بعدی هم این روش را دانند و استدلال شان هم این بود که شهرداری غیر از این منبع درآمدی ندارد که البته این

زندگانی پول مرده

گفت و گو با دلال تراکم

که واسطه ۳۰۰ میلیون لرزش دارم این وقت میشه نصف من، نصف شما

﴿ خیلی بالا قیمت ندادن؟ ﴾

قیمت‌های من درام بولتو زده‌می‌کنم

﴿ یکسری از همکاری شما قیمت دیگاهای میدن؟ ﴾

کار من ضمانت دارم

﴿ یعنی شما میگی قیمت زمین هر چی باشه ضرب در تراکم اضافی نصف سهم شما میشه؟ ﴾

بله

﴿ نیشه یه جور دیگه برای من حساب کنید؟ ﴾

بینن ما دو تا فرمول برای محاسبه کارمند دارم معمولاً یکی اینکه

قیمت زمین رو در تراکم اضافه ضرب می‌کنم و با شما توافق می‌کنم

یا اینکه تراکم اضافه رو در قیمت مصالح و سود حاصل از فروش ضرب

می‌کنم که این فرمول کل‌الاتر در میاد من قیمت بالایی به شما نگفتم

﴿ به نظر در صد بالای است. ﴾

خب ۶۰ به ۴۰ خوب؟

﴿ رابط شما با شهرداری کیه؟ ﴾

برای شما چه فرقی می‌کنه شما نتیجه کارو بین

﴿ آخه من هم باید ته دام محکم باشه یانه؟ ﴾

بستگی داره بینیم چقدر زمان دارم هر جی واسطه‌های من کمتر

باشد بهتره

﴿ زمان هم برآتون مهدمه؟ ﴾

خب اونطوری می‌تونی از به کمال قوی وارد بشیم

﴿ مطمئنید می‌تونه؟ ﴾

از اون گردن کلفت و اسه افزایش تراکم نداریم.

﴿ آخه مگه نمیگن سیستم شهرداری مکافیه شده و امکان تخلف وجود نداشته؟ ﴾

خب به همین خاطره که می‌گم باید از دفتر خدمات شروع کنم

چون معمولاً بونده هم زیاده.

﴿ معمولاً هر چند بروونه این مدلی دارید؟ ﴾

کم کم پنج یاشن

﴿ همه‌ش به نتیجه‌م رسیده؟ ﴾

اگه این طوری تباشه دیگه با من کار نمی‌کنم. باید این طوری

اعتمادشون رو جلب کنم دیگه واسه همینه که می‌گم خیال‌تون راحت

باشه

﴿ گفتین واسه چی باید بیرم سراغ دفتر خدماتی‌ها؟ ﴾

چون بروندۀ زیاده و سیستم هم مکافیه شده‌اگه مدام بخواهیم

بریم سراغ خودشون رابطه‌ها خراب می‌شیه و از طرفی سیستم مکافیه

به مقادیر دستمون رو بسته. واسه همینم هست که همه کار رو به

دفتر خدماتی‌های دارند.

﴿ توی شهرداری منطقه... که زمین مربوط به اونجاست چی؟ آشنا

دارین؟

آره توی منطقه واسطه دارم. اگه بخواهی می‌تونم از اون طریق هم

کارت رو جلو ببرم.

﴿ یکسری از همکاران توی روزنامه حواله تراکم دارن چی؟ ﴾

معمولًا اونا رابط ندارن. اکریشنون طبلکاری شهرداری بوند که

چون شهرداری بول تداشته باهشون تسویه کنه مهارای مبلغ طبلشون

حواله تراکم داده دستشون اونا هم واسه فروش میدارن.

مسایر خدمات شهرداری «عنوان ستوانی در نیازمندی‌های یکی از

روزنامه‌های کنترل‌الانتشار است که هر روز تعدادی از دلالان تراکم امور

مربوط به شهرداری را که به طور معمول از توان ساختن عادی شهر خارج

است با این رابطه مقداری بول که گاهی به نصف قیمت بسک ساختمان می‌رسد

اجام می‌دهند. البته همراه مسؤولان شهرداری وجود چنین دلالان و

واسطه‌گرانی اراده داده ام اعماق با چند شماره‌این ستون آگهی ادعاهای

دیگری را به میان می‌آورد. بایکی از این دلالان گفت و گوی تلفنی داشتیم.

■ ■ ■

﴿ چه امور ملکی رادر شهرداری می‌تونید بیگیری کنید؟ ﴾

همه امور از افزایش تراکم گرفته تا تغییر پنهان سبز به هر حال من

بول مرده روزنده می‌کنم

﴿ پنهان سبز مگه همون پنهانی نیست که شهرداری می‌گه به هیچ

عنوان کاربری اون رو تغییر نمیده؟

تغییر کاربری کار منه سبزیار به دست من و به اینکه چه جویی

میشه این کار رو کرد کاری نداشته باش.

﴿ ولی شهرداری می‌گه طبق طرح تفصیلی جدید امکان تغییر کاربری

پنهانی در این مورد زیاد داشته شما فقط کد نوسازی زمین رو به

من بگو تدقیق بپه بگم که باشد از جه طریق بیگیری کنم

من زمینی در منطقه... دارم. شهرداری منطقه به من فقط اجازه

ساخت چهار طبقه را میده. امکان داره که دو طبقه تراکم بیشتر مجوز

بگیریم؟

کدوم پنهانه؟

﴿ پنهان مسکونی چندمترا؟ ﴾

چندمترا؟

۱۵۰ متر.

زیر ۵۰۰ متر باشه واسه افزایش تراکم کار نمی‌کنم

﴿ اگه باز مینه های مجاور تجمع کنم چطور؟ ﴾

باید دقیق کد نوسازی رو بدونم.

﴿ به صورت حدودی می‌توان بگی چقدر هزینه دارد؟ ﴾

مثل این است که شما به من بگی امشب مهمون داری من باید

بدونم چند نفرند، کجا می‌خوانم بیان. باید ریز ریز این اطلاعات رو به من

بدم مثلاً اگر چند متراه؟ یا چند بر داره؟ تمام این اطلاعات رو به من

بده تا بگم دقیقاً چقدر باید صیر کنم تا به نتیجه برسه کارت.

﴿ اگه حدودی بخواهی زمان به توجه رسیدن کاربری تغییر کاربری

را بگی چطور؟

بس اکارای اداری حدوداً سه تا چهار ماه می‌شده بازم می‌گم تاریز

اطلاعات رو به من نمی‌کنم هم صدر صدی نیست.

﴿ دستمزد افزایش تراکم رو چطور محاسبه می‌کنید؟ ﴾

اینو که نمی‌تونم بگم. شما اطلاعات رو بیار قول میدم با هم توافق

کنم.

﴿ کد نوسازی زمین - ﴾

کم کش متري سه تومنه

﴿ اونچا زمین - ﴾

﴿ خ؟ ﴾

بعنی نصف من، نصف شما

﴿ یعنی چی نصف من، نصف شما؟ ﴾

یعنی اگه بخواهی می‌تونم ۱۰۰ متر واسطه تراکم بگیرم بدون درسر.

که من یک سال معلوم شهرداری تهران بودم، رشد جمعیت به جنود یک درصد رسیده بوده آن زمان ماحصل می‌کردیم

پروانه‌های که در سال ۱۳۷۹ در تهران صادر می‌شود و مساحت اینها که واحد مسکونی تبدیل شده از ساختمان ها هم

خراب می‌شود بیشتر است. امّری که اخیراً منتشر شده نشان

می‌دهد تعداد و مساحت پروانه‌های صادره در سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱ را، رقم خیلی بالایی باعث بر

فعالیت که می‌تواند در حال حاضر با تور رقبات کند، ساخت و ساز این ساختمان

ساز است. همچنان مساحت و سازهای این اتصالاتی از ساختهای شهروندی

شهریور و تیر می‌گذرد که تأثیر این انتشاری است که در شهروندی این مساحت

هر کسی احسان می‌کند در تهران نفس کشیدن هم مشکل شده است.

﴿ اما شهرداری این ادعای دارد که تمامی تراکم‌های مازاد بر اساس قانون است. ﴾

قانونی بودن این موضوع دو وجه دارد یکی اینکه شهرداری

ادعا می‌کند که این موارد به تصویب کمیسیون ماده ۵ رسیده

است. اولین شکالی که به تصویب برخی از مصوبات در کمیسیون

ماده ۵ وارد است این است که تصویب مصوبه‌ای در کمیسیون

ماده ۵ وقت درست است که با طرح جامع معابری نداشته باشد

ولی به نظر می‌رسد که برخی از مصوبات این بیزگی را ندانند

و با طرح جامع و تفصیلی مغایرت دارند یک نمونه همین

پروانه‌ای بود که دو سه هفته پیش سورای عالی شهرسازی

در ایران زمین و جمنشیده ایطال کرد نظریه این موارد خیلی

زیاد است. به نظر می‌رسد شهرداری توافقی که شهر به این

بزرگی را وجود این جمعیت از اداره کند و نوان این را دارد

که اکاراهی عمرانی بسیار بزرگ را در شهر لجام دهد و نشان

می‌دهد اطلاعات کاملی از شرایط شهرداری و همه جزیر امی بیند

و خودش ادعایی کند که اگر مسؤولیت اخیر الودگی را به من

پسپاریده همچ جیز رام حل می‌کنم، نمی‌شود گفت که نسبت

به عاقیب این ساخت و سازهای بیش از اداره و بارگذاری بیش

از اداره روى یک زمین محدود و منابعی که تحمل بیشتر از این

ندراد می‌اطلاع است. کلام اطلاع دارد منتها نگاه اتصالی حکم

می‌کند که این طور عمل کند مساله‌ای که تراکم‌فروشی بیان

کرد این بود که تا آن موقع که منابع شهرداری‌ها محدود بود این

منابع خلیل‌باصرق‌خوبی هزینه می‌شود یعنی تمام شهرهای ماده

توسعه اولیه‌شان تا قبل از سال ۱۳۶۸ و قبل از انقلاب با همین

منابع حداقلی انجام شده یعنی با یک فرقان و دو فرقان.

اما در سال ۱۳۹۱ شهرداری توائیست بیش از ۱۲ هزار و ۱۵

میلیارد تومان درآمد کسب کند که در مقایسه با سال ۱۳۹۰

نزدیک به ۶۰٪ درصد اضافه شده است. جمعیت به این انداره رشد

پیشانگاری کرد است درست این که هزینه‌ها بالا رفته، یعنی بهای

خدمات خدمت بالا رفته، اما آیا به این انداره؟ این موضع نشان

می‌دهد جون شهرداری به یک منع درآمدی حساب و کتاب

و مصون از نظرات دست پیدا کرد، همین طور دلش می‌خواهد

این در امداد افزایش دهد و خرج کند و معمولاً هم وقتی در امدادی

بنواید بحساب و کتاب افزایش بیندازد، دنیال صرف‌جویی و

اولویت سنجی نمود.



دو روش برای اصلاح

چگونگی رهایی شهروداری‌ها از فروش تراکم

قطع زمانی هزینه تصاحب فضای باری یک ایجاد یک واحد خدماتی کوچک در شهرهای بزرگ کشور چنین بیش از ۴۷ درصد نبود.

از طرف دیگر فرصت سوداوری بالا در بخش ساخت‌وساز میان بخش‌ها شکاف ایجاد می‌کند سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌های اعلاوه بر سک اقتصادی بالانیار به صرف وقت برای دریافت مجوز دارد اما در بخش ساخت‌وساز نیاز به ریسک اقتصادی بالا نیست و هر سرمایه‌گذار خرد می‌تواند به این بخش

به راحتی وارد شود به این ترتیب بد لیل نبود توان زخ سود میان بخش ساخت‌وساز و سایر بخش‌های مورور منابع از بخش‌های غیرمولود می‌رود همین امر دو معنی عامل کاهش رشد اقتصادی در سطح شهر است. علاوه بر دو عامل فوق، در دون بخش ساخت‌منابع نیز بدینه منفی را بعد از انقلاب شاهد هستیم با وجود آنکه در سال‌های گذشته پیشرفت زیادی در بخش فناوری‌های ساخت‌منابع به وجود آمده اماده اجرای پروژه‌های ساخت‌منابع این موضوع کمتر قابل مشاهده است. دلیل این پدیده قابل بررسی است اول آنکه بخش زیادی از منافقی که نصب سازندگان و سرمایه‌داران مستقل می‌شود به دلیل افزایش قیمت زمین است از آنجا که قیمت تراکم اثر مستقیم بر روی قیمت زمین دارد پارشد قیمت تراکم قیمت زمین نیز متعاقباً افزایش پیدامی کند بنابراین این تغییرات از لحاظ اصولی در بخش ساخت‌منابع نیز ضرر بوده است.

دوم آنکه اگر شهری بخواهد در عرصه اقتصاد جهانی خوش بدرخشد باستی فضاهای مناسبی برای کسب و کار داشته باشد اما فضاهای مناسب الزاماً سود آنی و آنچنانی به دست نمی‌آورد به عنوان مثال یک مرکز تجارت جهانی مکانی برای برگزاری مذاکرات شرکت‌های بزرگ است شهری مانند تهران برای رشد اقتصادی بیشتر برای اینکه صادرات خود و کشور را زیادتر کنند نیاز به یک فضاهای مندن با چنین کارکردی دارد.

فروش تراکم در تنافی با اجرای چنین طرح‌هایی است چرا که وقتی در شهری فروش تراکم وجود دارد تمامی سرمایه‌گذاران حتی سرمایه‌گذاران خود به کوچک‌ترین زمین‌هاروی می‌آورند و به این ترتیب تمامی فضاهای مناسب شهر برای فعالیت‌پذیری در سطح مدنی از بین می‌رود به عبارت دیگر فروش تراکم یعنی قطع فرایند جهانی شدن یک شهر، نتیجه تهمی این اقدامات مساوی باز بین رفتن فضاهای زیستی شهر، ازدحام و اولدگی بیشتر و نهایتاً حاکم شدن فضای انسان است.

دولت مداخله کند

به نظرم بر سه دلیل آنکه بخش زیادی از امدهای شهرداری از طریق فروش تراکم (به عنوان یک منبع درآمدی سهل الوصول) به دست می‌آید در هیچ زمانی شهرداری برای قطع این منبع بیش قدم نخواهد شد از سال ۱۳۸۰ تاکنون مطالعات بسیاری در خصوص پایدارسازی درآمد شهرداری‌ها انجام شده است اما در عمل تغییری ایجاد نشده است مشکل این است که در واقع ساخت‌آرایه‌گذاری چند شده است که عزم نهادن در خود شهرداری‌ها و شوراهای شهر وجود ندارد به همین دلیل مداخله دولت در این حوزه ضروری خواهد بود چرا که بدون فشار دولت قطع این منبع درآمدی از شهرداری امکان‌پذیر نیست.

دو روش برای اصلاح

مداخله دولت می‌تواند از طرق مختلف صورت بگیرد یکی از این روش‌ها می‌تواند در نظر گرفتن بودجه مقطوعی برای یکی از شهرداری‌ها باشد. روش دوم تصویب قواعد کسب درآمد و چارچوب‌های اختد عوارض در مجلس است در کنار اقدامات دولت مرکزی لازم است نهادهای صنفی و کارشناسی یک جریان اجتماعی هم شکل بگیرد پدیده راست‌جویی متکث که در اثر فروش تراکم به وجود آمده بسیاری از مردم را با خود همراه کرده است. یعنی با تبدیل شدن نقش مردم از شهروند به ساکن یک شهر هر فردی منافع فردی و ائم خود را بر منافع جمعی و ائم ترجیح می‌دهد اما با حدف راست‌جویی و تبدیل ساکنان شهر به شهروندان می‌توان مردم را با این سیاست همراه کرد.

بعد از پایان جنگ و آغاز به کار دولت جدید، ایران تیز به تعیت از کل دنیا سیاست تعديل و ازدیاد اقتصاد را در دستور کار قرار داد یکی از شعارهای محوری این سیاست کوچکسازی دولت بود مهم‌ترین نمود کوچکسازی دولت کاهش بودجه‌های دولتی و صرف‌جویی در بودجه‌های دولت که سهم دولت در اقتصاد را کم می‌کند این موضوع مستلزم خصوصی‌سازی شرکت‌های دولتی و اکاذی امور به یکسری از بخش‌های خصوصی است این در حالی بود که در آن زمان زمینه‌های مناسبی برای کوچکسازی دولت وجود نداشت به همین دلیل امکان خصوصی کردن شرکت‌های دولتی به معنای واقعی نبود تنها چنانی که دولت حس کرد می‌تواند سهم دولت را کاهش دهد در عرصه مدیریت شهری و کاهش سهم دولت در بودجه شهری بود به این ترتیب دولت کمکهایی را که به صورت شخصی به شهرداری‌ها می‌داد کاهش داد یا شکل آنها تغییر داد در نتیجه در عرصه مدیریت شهری شعاری توسعه شهردار و وقت (آقای کرباسچی) در دستور کار قرار گرفت که از این پس باید خروج شهر را از دل خود شهر به دست آوریم برای اجرای این شعار در وارد پیش روی مدیریت شهری قرار داشت هر مجموعه مدیریت شهری بسته به ساختار مدیریت و فضای سیاسی یکی از این دوره‌ای انتخاب می‌کنده‌ای اول این است که به گونه‌ای خروج شهر را در بیان‌بیان مکن برسانیم طبعاً در نظام مدیریتی و سیاسی که چندان وجه دموکراتی ندارد گزینه دوم بیشتر مورد علاقه مدیران شهری قرار دارد.

بر همین اساس شهردار وقت یک راه حل کاملاً استکاری به ذهن رسید و باقطع کمکهای دولتی به شهر تصمیم گرفت به جای آنکه برای کسب درآمد با پنجم میلیون شهروند طرف باشد از چند هزار نفری که در سطح شهر به دنال ساخت‌وساز می‌باشد و شکل گسب کند به این شکل هم زمینه سوددهی برای سازندگان فراهم می‌شود و هم در سود آنها سهیم می‌شود در نتیجه این فرایند بود که پدیده فروش تراکم با به عبارتی فروش قانون شکل گرفت با کالایی شدن همه چیز قانون هم تبدیل به کالا شد این‌دادن چون ساخت‌وساز چندان رواج نداشت و بازار ساختی یک بازار غرفایی بود مقایسه تولید سازندگان چندان آبیه نبود و در ایله شرکتی که شهرداری با سازندگان برقرار کرده بود در این‌دادن در صدد می‌باشد تعلق می‌گرفت این در حالی بود که به مرور زمان و در نیمه دوم دهه ۷۰ شاهد تغییرات سریع در سطح شهر تهران بودیم به گونه‌ای که ماه‌به ماه تقاضه‌های شهر عوض می‌شد اتوابیل‌ها با از طرف دیگر سرمایه‌گذاری نخواهد داشت چرا که در این ماشین‌آلات یا هزینه نیزی کار و مواد اولیه است اگر شرایط به گونه‌ای باشد که نسبت سرمایه‌گذاری شامل دو عنصر عدنه استه عنصر اول سرمایه‌گذاری که در فضای ای از محیط مصنوعی سرمایه‌گذاری شده است که شرکتی که شهرداری با سازندگان برقرار کرده بود در این‌دادن می‌باشد و شرکتی که شهرداری تعلق می‌گرفت این در حالی بود که شدت هرچه تعلمات ساخته می‌شد و بزیر ساخته‌های شهری به شدت افزایش پیدا می‌کرد در این مقطع به تعریج بازار ساخت‌وساز از حالت خرد مقایس به سمت کلان مقایس حرکت کرد این روند باعث شد قدرت سرمایه‌گذاران ساخته‌ای نیز زیاد شود و در نتیجه به تعریج از درصد سهم شهرداری در سوددهی بروزها کلسته شود.

از این سهیم سود سازندگان در مقایسه با شهرداری‌ها سهیم شد تا عموم مردم به این سیاست علاقه‌مند شوند و کم کم نفتش از شهروند به ساکن شهر تبدیل شود این اتفاق از افسار سرمایه‌دار تا افسار پایین دست به خصوص مالکانی که حتی یک زمین ۱۳۸۰ هектاری در تهران داشتند رواج پیدا کرد و در نتیجه پدیده‌ای به نام راست‌جویی متکث شکل گرفت همین اتفاق باعث شد که در اوایل سال ۱۳۸۰ که شهردار وقت آقای ملک‌منشی فروش تراکم را در مناطق شمالی شهر منع اعلام کرد باقبال عمومی مواجه شد و حتی رئیس کل بانک مرکزی نیز منع اقتصادی فروش تراکم را اعلامی برای بهره‌برخانگی اقتصادی

پدیدهای که برنامه‌ریزی را محو کرد

گفت و گو با مجید غمامی، شهرساز و مدیر طرح مجموعه شهری تهران

برنامه‌ریزی شهری در ایران بی معنی است. مجید غمامی مدیر طرح مجموعه شهری تهران مصوب سال ۱۳۸۱ صحت هایش را با این جمله شروع می کند و می گوید: برنامه‌ریزی شهری در ایران یعنی فروش شهر، او با نگاهی به نظام برنامه‌ریزی از ابتدای تاکنون، توجه مدیریت شهری را در سه دوره گذشته عاملی برای بی نظمی در شهرسازی عنوان می کند و افسوس می گوید: اگر آفای کرباسچی به صراحت طرح جامع را در کشوی میز خود گذاشت و با اجرای آن مخالفت کرد مدیریت شهری کنونی طرح جامع شهری را طلای نایابی مدیریت سلیقه‌ای خود یافتند.

شهرهای ایران مانند تبریز، مشهد و خیلی شهرهای پوشید و خیلی شکل تغییر نمود و لی شرای عالی شهرسازی وجود داشت. بعد از سال ۱۳۵۳ و با تأسیس وزارت مسکن و شهرسازی تهیه طرح جامع برای تمامی شهرهای کشور بر عهده این وزارت خانه قرار گرفت. همچنین مقرر شد در دوره‌های ۱۰ ساله یا ۲۰ ساله در این طرح‌ها بازنگری صورت گیرد، علاوه بر طرح‌های جامع و تفصیلی برای شهرها در سطح ملی و منطقه‌ای و محلی نیز برنامه‌ریزی‌هایی صورت گرفت.

بنابراین می‌توان گفت برنامه‌ریزی شهری وجود داشت اما آیا توسعه شهرها طبق این برنامه‌ها پیش رفت؟

بله، در سال‌های قبل از انقلاب رشد شهرها مطابق این طرح‌ها جلو رفت مثلاً در تهران تراکم بر اساس همان ضوابطی بود که طرح جامع گفته بود.



اعلاً چنین چیزی وجود نداشت برای اگر تراکم در شمال تهران ۱۲۰ درصد و در مناطقی ۱۸۰ درصد بود دقیقاً رعایت می‌شد فقط در مناطقی مانند خیابان طالقانی اجازه می‌دادند ساختمان‌های بلند اداری یا تجاری ساخته شود. این رویه راهیچ شخص پا به نهادی بر هم نمی‌زد. به ندرت ممکن بود در منطقه‌ای ساختمنی بینا شود که با ایابی گزینه بلندتر از سقف تعیین شده ساخته شده باشد. اما وقتی انقلاب شد داستان عوض شد. بعد از انقلاب پکسری اتفاقات تازه افتاد؛ ابتدایاً گذاشتن سند طرح جامع تهران یک ساز و کار غریب

است یا اینکه قیمت زمین به صفر می‌رسد در همان زمان در اراضی اطراف تهران عده زیادی شروع به ساختمناسازی کردند. قانون زمین تصویب شد و بر اساس آن یکسری و اگزاری‌ها به گروههای کم‌هرآمد انجام شد که عمدۀ آنها بدون حساب و کتاب ساخته می‌شد چند سال بعد وزارت مسکن با طرح‌های امداده‌سازی سعی کرد برخی از مسائل این و اگزاری‌ها و بیوند آنها با شهرهای اصلی را حل کند. اما انقلاب مهم کار گذاشتن طرح جامع بود.

بحث تراکم بعد از انقلاب مطرح شد؟

سال اول انقلاب قیمت مسکن به نصف و دو سوم رسید. در سال ۱۳۵۸ اصل‌الکسی به فکر این نبود که تراکم اضافی بگیرد. بعد رمانی که آقای مهندس سیفیان به شهرداری تهران امدد تغییراتی در برخی رویه‌ها رخ داد.

چه سالی؟

اینکه در اسلام اشرف درست نیست، بخششانه صادر کردند که در شهر تهران نمی‌شود بیش از دو طبقه روی بیلوت یا زیرزمین ساخت. بر خیابان کریم خان باشد یا خیابان طالقانی یا داخل مناطق مسکونی.

این مصوبه اجرا شد؟

بله، تا اینکه در سال ۱۳۶۳ در بخش‌هایی از تهران اجازه ساخت سطح‌های ساخته را دادند و این وضع تا پایان جنگ ادامه داشت. بعد از جنگ سیاست سازندگی و نوسازی پیگیری شد زیرا لازم بود خرابی‌های جنگ رفع شود در آن زمان تهران وضعیت مناسبی نداشت در بخش فضای سبز، حمل و نقل، نظافت شهر و با مشکلاتی جدی رویه‌روید و بهطوری‌رویه نیز جمعیت آن در حال رشد بود. آن موقع بحث انتقال پا به خا مطرح شد. در سال ۱۳۶۸ طرحی برای این کار داده شد. نتیجه مطالعات این بود که چنین کاری حداقل

نظام برنامه‌ریزی شهری در ایران چگونه تعریف می‌شود و فروش تراکم در این نظام چه جایگاهی دارد؟ ساخته برنامه‌ریزی در ایران به سال ۱۳۲۷ و تشکیل سازمان برنامه و بودجه بارمی گردد. از آن سال برنامه‌ریزی منظم در ایران پایه‌ریزی شد و این برنامه‌ریزی با هدف تخصیص منابع در سطح ملی دنبال شد. به این معنا که منابع موجود بر جه اساس، در کجا و صرف چه کاری شود برنامه‌ریزی در ایران به این معنا ۱۳۶۵ سال پیش وجود داشته است.

اما این نوع برنامه‌ریزی در سطح ملی است، در سطح شهری چه؟

در ایران تا قبل از دهه ۴۰ برنامه‌ریزی شهری به معنایی که امروز می‌شناسیم، وجود نداشته است و آنچه به عنوان شهرسازی عنوان می‌شد فقط به وجه کالبدی شهر توجه داشت از دهه ۲۰ به بعد در

تهران با رشد سریع جمعیت مواجه بودیم، به گونه‌ای که جمعیت تهران از حدود ۷۰۰ هزار نفر در سال ۱۳۲۰ به یک میلیون و ۵۰۰ هزار نفر در سال ۱۳۲۵ رسید

بنابراین ما باید دیدهایی به تاریخ رشد سریع جمعیت مواجه شدیم که بالصلاحات ارضی هم تشیدید شد. رشد شتابان جمعیت تهران دو جهه داشت. اول اینکه اختلاف آن با دیگر شهرها و مناطق کشور روز به روز بیشتر می‌شود و دوم اینکه چون دولت متمرکز در تهران مستقر بود، تمام تصمیم‌گیری‌ها و

بخش اعظم سرمایه‌گذاری‌ها می‌باشد. این شهر شکل می‌گرفت در درون شهر تهران هم مسائل زیادی به وجود می‌آمد.

۱۳۲۵ این مساله مطرح شد که اب تهران باید از کجا تأمین شود و برای تأمین آب چندین سد احداث شد. مساله دیگر

کمود مسکن بود تعداد خانوار در واحد مسکونی (که یک شاخص وضعیت مسکن است) در سال ۱۳۲۵ به ۱/۷ خانوار در واحد مسکونی رسید و حاشیه‌نشین‌هایی

مثل سلسیل، تازی ایادو... همان موقع هاشکل گرفت بنابراین برای مدیریت مسائل تهران و پیشگیری از

آن‌زمانی تمرکز شدید تر و سیاست در تهران بر دیگر شهرها و مناطق کشور، سیاست عدم تمرکز در

دستور کار دولت قرار گرفت سیاستی که از همان اوایل دهه ۴۰ شعار و راهنمای عمل دولت‌های ما بوده و بعد از انقلاب هم ادامه پیدا کرده و در این زمینه همه به نسبت موفق بوده‌ایم.

بعضی مالع از تمرکز شده‌ایم؟

البته عامل اصلی این موقعیت هم در افزایش درآمدهای نفتی بود. با استفاده از درآمدهای نفتی دولت می‌توانست برخی امکانات را در دیگر شهرها بجاد کند. برای مثال مائین سازی اراک،

ذوب آهن اصفهان، قولاد اهواز... سرمایه‌گذاری‌هایی بود که با هدف تمرکز زیادی از تهران و توسعه مناطق مختلف کشور انجام شد تا جاهایی دیگر هم قابل زندگی کردند باشد البته این اقدام یک نوع برنامه‌ریزی در مقایسه ملی بود اما از اوایل دهه ۴۰ در سیاری از شهرها اقداماتی انجام شد که قابل مقایسه با اقدامات بعدی نبود.

چه اقداماتی؟

از سال‌ها قبل از تهیه طرح جامع، به ویژه از آنجا که مائین نفتش مهمی در شهرها پیدا کرده بود نمهدیات و مقرراتی از سوی وزارت کشور و شهرداری برای خبابان‌کشی‌های جدید و استفاده از زمین در نظر گرفته شد و برای سیاری از شهرها طرح‌های تهیه شد از اوایل دهه ۴۰ این بحث مطرح شد که ما باید طرح‌های جامع داشته باشیم همان طوری که غربی‌ها دارند. یعنی طرح‌هایی که وضعیت امور و اینده شهر و تحوالش را با توجه به ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی در نظر بگیرد. تهیه طرح‌های جامع از اوایل دهه ۴۰ در ایران باب شد و سال ۱۳۴۷ طرحی برای تهران تصویب شد. همان زمان برای دیگر

بچه دنیا فقط فکر رفاه و تحمل جهاد بیواری خودشان هستند و ظاهر آز کوجه و محل پیرامون خودشان که در واقع محیط زندگی اینهاست، به کلی غافلند.

◀ شما شاره کردید که در دوره شهرداری آقای کرباسچی تمایل به تهیه و اجرای طرح جامع نبود. دوره آقای احمدی توان این طرح اجرایی شد؟

اصلًا شهرداری تمایلی به تهیه و اجرای طرح جامع نداشت چون وجود طرح را مانع خود می داشت. تهیه طرح جامع جدید در زمان آقای الپری شروع شد بعد آقای ملکمنی شهردار شدند بعد آقای احمدی توان امند و طرح که به آخرهای رسید آقای قالیباف آمدند. جالب است که یکی از مشاوران آقای قالیباف و خود ایشان در جلسه معرفی و ارائه طرح جامع جدید در محل شهرداری شهر تهران، درباره طرح جامع گفتند این طرح جامع سنتی است و به درد نمی خورد و طرح باید اهرمی باشد به همین دلیل در اینجا مدیران شهرداری مختلف بودند. چون فکر می کردند طرح مراحت در امدادزایی شهرداری می شود اما بعد دیدند این طرح عجب جواهری است. این‌دادن شورای عالی شهرسازی سقف گمیخت را ۲۰ درصد اضافه کردند و بعد با وجود اینکه طرح تفصیلی همزمان و موازی با طرح تهیه و تحويل شده بود، در برایانی که کسانی هم که در تهاد بزنامه‌ی شهر تهران مسویات اصلی هدایت طرح را بر عهده داشتند، کنار رفته بودند و آقای مهندس میرمیران طرح مذبور را در شرکت مشاور عهده داشتند، قوت شده بود و کسی نبود که بر روند تغییرات طرح جامع نظرات کند. سفر صحت نشستند که همه موانع احتمالی رارفع کنند و بالاخره چهار سال بعد از تصویب طرح جامع و تحويل طرح تفصیلی، آن را رونمایی کردند و هنوز هم در شهرداری به طور مستمر مشغول تغییر طرح و تامین نظر شهروندی هستند.

◀ یعنی طرح تفصیلی راه هم زمان با طرح جامع آمده گردد بدید؟

طرح جامع و تفصیلی تهران با هم و بهطور موازی هست. همان سال ۱۳۸۶-۱۳۸۷ طرح تفصیلی هم آمده شده بود، ولی شهرداری برای آنکه خجالت راحت شود که طرح تفصیلی مانع برای او نمی شود آن را تغییر داد در نتیجه شهرداری الان دیگر مثل سلیق نیست که مثل آقای کرباسچی بگوید طرح را قبول نداریم و آن را کنار بگذار؛ بلکه اعدامی کند برای اداره شهر طرح دارد اما طرح فقط دست خودش است و هیچ نظراتی هم روی آن نیست. دیگر نظراتی که در گذشته وزارت راه و شهرسازی اعمال می کرد وجود تدارد و شهرداری فعال مایشه است.

◀ در نتیجه ما اصلاح در شهر تهران مفهومی هم نیست. بزرگ‌ترین اتفاقی که در گذشته شهرداری نداریم؟ خیر، نداریم. چون با برنامه و طرح بهطور مخصوص در دهه‌های گذشته کنار گذاشته شد، با اینکه مثل دوره کوئی با پسوند علط‌پذیری، هر جای طرح را که بخواهند مطلق می‌خواهند می‌خواهند تغییر می‌دهند و مردم و دولت هم از این روند استقبال می‌کنند در نتیجه چیزی هم نیست که منابع را خدمتمندانه یا عاقلانه تخصیص دهیم و تعاملی را بین موضوعات مختلف رعایت کنیم، معنی ندارد چیزی که وجود دارد از نظر من فقط شهرفروشی است.

◀ چرا با وجود این همه فروش تراکم، باز هم در سطح شهر تهران خانه‌های خالی می‌بینیم؟ واضح است. شما سرمایه‌داری، بول زیاد کاری، اگر نخواهی بانتوی بولت را به خارج از کشور ببری و خرج کنی چه کار می‌کنی؟ می‌روی خانه می‌سازی؟ مسلمان‌قطعه‌ای را برای ساخت و ساز خود انتخاب می‌کنی که بتوانی آن را بسازد زیاد فروشی است.

◀ تازمی‌هی هم که شرایط بازار برای فروش ملک مناسب نباشد آن را نمی‌فروشی، یک ثروت بالقوه است و مسلمان‌سپرده‌گذاری در بانک هیچ وقت سودش به انداره این نیست. بالآخره یک روزی کسی بیندا می‌شود که آن را بخرد.

◀ علاوه بر خانه‌های خالی ما در شهر با دو دیده دیگر هم مواجه هستیم. یکی تخریب و نوسازی خانه‌هایی که سال‌های زیادی از عمر آنها نمی‌گذرد و دیگری ساخت و ساز در کوچه‌ها و معابر تنگ است. الان تقریباً در تمامی نقاط شهر می‌بینیم که مثلاً در یک کوچه شن متی ساختمانی ۱۵ طبقه ساخته شده است. این دو دیده چه تاثیری بر شهر و گیفیت زندگی خواهد گذاشت؟

متاسفانه این بخش خسارت زیادی بر شهر تحمیل می‌شود چرا که تمام بولی که باید صرف سرمایه‌ی گذاری مولده شود در بخش ساختمان هزینه می‌شود به عنوان مثال خانه‌ای دو طبقه که می‌تواند تا ۱۰ سال دیگر عمر مفید داشته باشد چون شهرداری مجوز ساخت چند طبقه بیشتر می‌دهد مالک آن را خراب می‌کند تا بول بپشتی بر دست اورد. بنابراین تمام بول صرف ساختمان می‌شود و چون این بول مدام در گردش است کسی نمی‌تواند اثلاف سرمایه آن را محاسبه کند. علاوه بر این در مناطق مرتفع‌شین شهر شاهد ساخت و ساز خانه‌ای هستیم که باید تحملات آنها بول زیادی هزینه می‌شود این به این معناست که همین مقدار بول اندکی هم که وجود دارد (فایل از ایسکه چهار طبقه توزیع می‌شود) صرف کارهایی می‌شود که هم‌هاش خسارت است. برخلاف ایران اگر شما به شهری مثل پاریس را بروید این همه ساخت و سازهای جدید نمی‌بینید. چرا در شهری مثل پاریس که در مقیاس جهانی متفاضل دارد و شهرداری می‌تواند دهها برابر تهران از فروش شهر سود ببرد، ساختمان‌های قدیمی‌اش را خراب نمی‌کند؟ این اقدامات مخصوص زیر با گذاشتن قولین شهرسازی است. ▶

۱۵ تا ۲۵ سال زمان می‌برد و هزینه سنتگینی نیز دارد. بنابراین تصمیم بر این شد که وضعیت تهران اصلاح شود منتها چند سال قبل از آن قانونی تصویب شده بود که دولت هیچ کمکی به شهرداری تهران نمی‌کند در حالی که قرار بر اصلاح تهران هم بود یعنی باید خیلی های ساخته می‌شد، فضاهای سبز و خدمات و تجهیزات لازم و ... ایجاد می‌شد. و در کنار این فعالیت‌های عمرانی، هزینه جاری شهرداری نیز تامین می‌شد از طرف سرمایه‌گذاران نیز منتظر شکل گیری فضایی برای فعالیت بودند.

◀ این فضای افزایش می‌شود؟
با روی کار آمدن دولت سازاندگی این فضا فراهم شد. اما چون بودجه‌ای برای این کار وجود نداشت، تنها راه حلی که به نظرشان رسید این بود که وقتی این همه نیاز و لشیق به ساخت و ساز وجود دارد، می‌توان از طریق فروش تراکم و تغییر کاربری‌های طرح جامع بول در آزاد و همین بول را صرف هزینه‌های شهر کرد. همین کار را هم کردند و چیزی به نام تراکم پایه درست کردند که برای این‌کار گذگان این وازه به این معنا بود که هر فردی می‌تواند تا دو طبقه بدون بردادخت بول به شهرداری در هر نقطه‌ای از شهر تهران بازدید، اما برای افزایش داد. البته ساخت و تعداد طبقات بیشتر، باید بول ببردند. البته قبل از این در سال ۱۳۶۸ یا ۱۳۶۹ شورای عالی شهرسازی مصوبه‌ای برای افزایش تراکم تصویب و اعلام کرد بود در هر شهری می‌توان از طریق افزایش داد. البته شرطی هم برای آن تعیین کرد بودند که در صورت اجازه افزایش تراکم داده می‌شود که امکان تامین خدمات برای آن وجود داشته باشد اما هیچ راهی برای نظرات بر تهود اجرای این مصوبه وجود نداشت.

◀ شهرداری تهران طبق همین مصوبه عمل کرد؟
بعد از مدتی شهرداری تهران با قاطعیت اعلام کرد مرا طرح کرد مرا با طرح کاری نداریم. بنابراین فروش تراکم بدون ضایعه شروع شد و هر جا متقاضی برای ساخت و ساز بود با هر مبلغی که از سوی شهرداری تعیین می‌شد، اجازه ساخت برای سازانده باشد. اما نیروی جهانی که از مرا مردم در معاشر کم عرض، ساختمان‌های بلندمرتبه‌ای را دیدند که تا پیش از این برایش عادی نبود. البته برخی از مردم نسبت به این نحوه از ساخت و سازها شکایت کردند اما به جای ترسید.

◀ جامعه شهرسازان نسبت به این بی‌قانونی‌ها واکنش نشان داد؟
پکسری کلرنسیان اعتراف می‌کردند، از جمله خود من همان موقع چند مقاله در نقد این موضوع نوشتم و در آنجا مطرح کرد که باید بین میزان تراکم ساختمانی و طرفیت شهر ساخته باشند. اجازه ساخت برای سازانده صادر می‌شد. همین است که کم کم مردم در معاشر کم عرض، ساختمان‌های بلندمرتبه‌ای را دیدند که تا پیش از این برایش عادی نبود. البته برخی از مردم نسبت به این نحوه از ساخت و سازها شکایت کردند اما به جای ترسید.

◀ حالا جالب است که در دوره‌های قبلی مدیریت شهری حداقل موضوع تراکم‌فروشی کتمان نمی‌شد اما در این دوره شهردار تهران به صراحت موضوع تراکم‌فروشی را رد می‌کند.

◀ آقای کرباسچی اصولاً طرح جامع و تفصیلی را قبول نداشت و بطور کلی آن را کنار گذاشته بود. حتی طرح سامتدهی تهران هم که در سال ۱۳۷۱ تصویب شد آن هم کنار گذاشته شد. البته دولت هم چندان از رونق تراکم‌فروشی بشد نمی‌آمد چون با رونق ساخت و ساز بخشی از بار دولت برای تحریف بازندگی برآورد نمود. همه شهرداری‌ها و فرم‌مناره‌ها و حتی دهداری‌ها خواهند از آن محل بول در بیرون و صرف امور جاری یا کارهای عمرانی کنند.

◀ حالا جالب است که در دوره‌های قبلی مدیریت شهری حداقل موضوع تراکم‌فروشی کتمان نمی‌شد اما در این دوره شهردار تهران به صراحت موضوع تراکم‌فروشی را رد می‌کند.

◀ آقای کرباسچی اصولاً طرح جامع و تفصیلی را قبول نداشت و بطور کلی آن را کنار گذاشته بود. حتی طرح سامتدهی تهران هم که در سال ۱۳۷۱ تصویب شد آن هم کنار گذاشته شد. البته دولت هم چندان از رونق تراکم‌فروشی بشد نمی‌آمد چون با رونق ساخت و ساز بخشی از بار دولت برای تحریف بازندگی برآورد نمود. همه ساختمان‌های را دیدند که در دوره آقای ملکمنی در سال ۱۳۸۰ یا ۱۳۸۱ می‌شد. کما اینکه در دوره آقای ملکمنی در سال ۱۳۷۱ می‌شد. همین بحث این نیست که تراکم‌فروشی در بعضی از مناطق شمالی تهران ممنوع شد، دولت صدایی شد. این دلایل می‌شوند. حتی فقط شهرداری به بول فروش تراکم نیاز دارد، بلکه یک باری هم از دوش دولت کم شود از طرف دیگر خود مردم هم ممکن است از شلوغی و ترافیک و آلودگی و ... شکایت کنند اما اگر فردی در کوچه‌ای که زندگی می‌کند، تماشی خانه‌ها پنج طبقه شده باشند و خانه خودش هنوز دو طبقه باشد، اگر روزی به شهرداری مراجعه کند و شهرداری او اعلام کند دیگر مجوز پنج طبقه داده نمی‌شود و قانون نغیری کردند. منظور این است که خود مردم هم به نوعی با این موضوع موافق هستند. ولی متناسبانه نه شهرداری، نه دولت و نه مردم، ظاهراً بی‌پامدهای خطرناک این وضع که الان دیگر به وضع زندگی در تهران را غیرقابل تحمل کرند، توجه ندارند.

◀ این موضوع شاید برای مناطق پر تراکم باشد اما آیا مناطق شمالی که اشاره پردازد هستند؟
انفصال امروزه مترکم‌ترین مناطق شهر، همان مناطق شمالی هستند، جایی که برج‌های مسکونی و تجاری مشتری دارد و بساز و بفروش‌ها را جذب می‌کند و گروه‌های ثروتمند و مرغه‌ای را خلاف ثروتمندان