



عکس: ایرنا

«ایران» در گفت‌وگو با کارشناسان، ساخت شهرک‌های الگو در پایتخت را بررسی می‌کند

شهرک الگو، مقدمه رسیدن به شهر الگو

گزارش

حمیده امینی‌فرد

خبرنگار

شهردار تهران چندی پیش در حاشیه یک مراسم از ساخت «شهرک‌های الگو» در سه منطقه از تهران خبر داده بود. علیرضا زاکانی پیش از این هم از کلمه «الگو» در توصیف تهران به عنوان کلانشهر الگوی جهان اسلام نام برده بود. حالا هم ظاهراً قرار است نخستین «شهرک الگو» در منطقه ۱۹ تهران ساخته شود. شهرکی که ویژگی‌های منحصر به فردی دارد و می‌خواهد برای ساکنانش تبدیل به یک محله ایمن، شاد و سرزنده شود؛ شهرکی که ساختمان‌هایش مهندسی‌ساز و با کیفیت است و در دسترسی به سطح خدمات از آموزشی گرفته تا درمانی و فرهنگی و ورزشی و تفریحی بی‌نیاز از ترددهای اضافه به محلات یا مناطق دیگر است. نگاهی به آنچه از طرح ساخت «شهرک الگو» در تهران اعلام شده، نشان می‌دهد، ما با شهرکی روبه‌رو خواهیم بود که همه استانداردهایش در سطح بالاتر است و می‌تواند یک الگوی نمونه برای محلات دیگر باشد. با این حال این طرح در کنار موافقت‌ها، مخالفتی هم دارد. عده‌ای از کارشناسان شهری معتقدند که ما در ابتدا باید به سراغ یک شهر الگو برویم و مشکلاتی که این روزها، شهروندان تهران نشین با آن دست به گریبانند، همچون ترافیک‌های آزاردهنده و هوای آلوده‌ای که چاره‌ای جز تعطیلات گاه و بیگاه نگذاشته را حل کنیم و سپس اگر موفق بودیم به سراغ ساخت «شهرک‌های الگویی» برویم که قرار است در یک شهر پرچالش و نه چندان ایده‌آل خودنمایی کنند؛ برخی هم البته معتقدند با وضعیت زیست‌محیطی تهران و فشار جمعیتی که بر آن وارد است، نباید به سراغ طرح‌هایی برویم که در هر حالت جمعیت جدیدی را به آن اضافه می‌کند. در مقابل، اما مدافعان معتقدند که در صورت ساخت شهرک‌های الگو، ترددها مدیریت شده و ساکنان در سطح محله به امکانات و خدماتی دست پیدا می‌کنند که از خروج غیرضروری آنها جلوگیری می‌کند. اگرچه هر دو طرف در تأیید یا رد اجرای طرح «شهرکی الگو» در تهران استدلال‌هایی می‌آورند، اما پرسش اصلی باید از فلسفه ساخت شهرک‌هایی آغاز شود که معلوم نیست در نهایت تا چه اندازه می‌تواند باری از دوش جمعیتی تهران بردارد!

زندگی در شهرک الگو چگونه است؟

ابتدا باید به این سؤال پاسخ داد که اساساً شهرک الگو چیست و قرار است چه باری از دوش جمعیتی و ترافیکی پایتخت بردارد؟ مهدی هدایت، مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران به این سؤال این‌طور پاسخ می‌دهد: در راستای بسترسازی و تسهیل فرایند برخورداری همه خانوارهای شهری از واحدهای مسکونی قابل استطاعت و با توجه به سیاست محله‌محوری به دنبال نقش‌آفرینی و مشارکت فعال در نوسازی شهری متناسب با هویت معماری ایرانی-اسلامی هستیم. بر این اساس تلاش کردیم الگویی همه‌جانبه از محله با برنامه‌ریزی نوآمان مسکن و خدمات که قابلیت فراگیری داشته باشد، ارائه دهیم. با توجه به محدودیت زمین برای اجرای این طرح، قطعه زمینی با مالکیت شهرداری به مساحت ۱۲٫۸ هکتار در منطقه ۱۹ به عنوان یک قطعه زمین آزمایشی برای بارگذاری الگوی نمونه سکونت، با نام محله الگو(شهرک الگو) انتخاب کردیم و قرار بر این شد تا بعد از عقد تفاهنامه با بنیاد مسکن انقلاب برای ساخت نخستین محله الگو در شهر تهران، طراحی آن از سوی سازمان نوسازی انجام شود.

شده به عنوان شاخص برای داوری حرفه‌ای‌تر استفاده کنیم. این شاخص‌ها را از این جهت نام می‌برم که بدانیم در طراحی محله الگو به چه نکاتی توجه شده است. او با بیان اینکه در طرح نهایی محله الگو، تأمین ۱۹۵۰ واحد مسکونی، ملاک اجرا قرار گرفت، ادامه می‌دهد: البته این طرح در سایر اراضی اختصاص یافته به محله الگو شامل قطعه زمینی به مساحت ۵۳ هکتار در منطقه ۲۱ شهر تهران به مالکیت سازمان ملی زمین و مسکن و کمیته امداد به صورت همکاری مشترک میان دولت و شهرداری تهران به تأمین

علاوه بر این، علیرضا زاکانی، شهردار تهران چندی پیش گفته بود که جذابیت ساخت این شهرک موجب شده دستگا‌های دیگر هم پای کار بیایند و مثلاً در منطقه ۴، بانک سپه در زمینی به مساحت ۲۵ هکتار شهرک‌سازی کند. با این توصیف می‌توان گفت که ساخت محله الگو، هم‌اکنون برای سه منطقه تهران تأیید شده است. منطقه ۱۹، ۲۱ و ۱۴

منطقه ۱۹ که قرار است نخستین شهرک در آن ساخته شود، یکی از قدیمی‌ترین محله‌های تهران محسوب می‌شود که یکی از بزرگترین پارک‌های تهران یعنی بوستان ولایت (پادگان قلعه‌مرغی سابق) در آن قرار گرفته است.

شهرک اکباتان شهرک الگوست؟

بررسی ویژگی‌های شهرک الگو از جمله ساخت محله‌ای ایمن با ساختمان‌های مستحکم و دوستاندار محیط زیست که زندگی اجتماعی باشد) و شهری که آلودگی هوا و فرهنگی متناسب با روح محله در آن جریان دارد، در کلانشهری که میزان عمر ساختمان‌هایش با ارفاق به ۳۰ سال نمی‌رسد، (درحالی‌که باید میانگین ۱۰۰ سال باشد) و شهری که آلودگی هوا و ترافیک در صدر معضلات لاینحلش (شهروندانش کمی دور از انتظار و رژیایی است. خیلی‌ها برایشان باورکردنی نیست که قرار است در یک محله، شهرک الگویی ساخته شود که ساکنانش با دغدغه ترددهای اضافه، در کسری از ثانیه به انواع و اقسام خدمات عمومی و خصوصی دسترسی داشته باشند. چطور قرار است در یک محله، مشکلات زیست‌محیطی را به حداقل رساند؟ برخی کارشناسان می‌گویند: «شهرک الگو» بزرگ است، یک طرح عجیب و غریب و دور از تصور در تهران نیست؛ شهرک اکباتان به گفته مهدی عباسی،



عضو شورای شهر تهران با در نظر گرفتن فاکتورهایی می‌تواند در زمره شهرک‌های الگو در پایتخت قرار گیرد. عباسی معتقد است که شهرک الگو چه در طراحی و چه در حوزه اجرا دارای یک قاعده کلی است. وی می‌گوید: زمانی که ما از یک الگو صحبت می‌کنیم، یعنی شاخص‌هایی وجود دارد که می‌توانیم آن را به عنوان الگو قرار دهیم. طراحی و معماری، استحکام و پایداری بنا، متراژ و مشاعات، منظر، فضاهای باز و آزاد و به طور کلی ساختمان اصولی‌ساز در این حوزه قرار می‌گیرد. یعنی ما به شهرکی الگو می‌گوییم که دارای ساختمان مهندسی‌ساز باشد. کیفیت مصالحی که در آن به‌کار رفته است، بالا باشد، عرصه‌های باز به اندازه کافی داشته باشد و سرانه‌های عمومی در آن رعایت شده باشد. در این صورت عمر آن ساختمان نیز بالا خواهد بود و در برابر زلزله و حوادث طبیعی مقاومت می‌کند. جدا از این موضوع، ساختمان‌ها باید دوستاندار محیط زیست و در حوزه انرژی عملکرد مثبت داشته باشند. بر این مبنا می‌توانم بگویم در تهران لااقل چنین شهرک الگویی وجود ندارد. البته می‌توان اکباتان را از جهاتی مثل مقاومت ساختمان‌ها در دسته شهرک‌های الگو قرار داد، مثل وجود عرصه‌های باز و دسترسی مناسب، از نظر مصالح و معماری نیز با توجه به زمان ساخت، قابل قبول است، اما از نظر اجتماعی که اتفاقاً یکی از

شهرک‌سازی یا تولید جمعیت جدید!

با این همه باید پرسید که آیا شهرک الگو قرار است ویژگی‌های جدیدی به فضای شهری پایتخت اضافه کند و یا اساساً شبیه همان طرح‌های تکراری مشابهی است که هر از گاهی برای خالی‌نماندن عرصه از سوی برخی‌ها مطرح می‌شود؟ آیا می‌توان امیدوار بود که شهری که شاخص‌های زیست‌محیطی در سطح کلان رعایت نشده، در سطح خرد در یک محله جدید به فضای شهری پایتخت اضافه کند و یا اساساً شبیه همان طرح‌های تکراری مشابهی است که هر از گاهی برای خالی‌نماندن عرصه قرار می‌گیرد. یعنی ما به شهرکی الگو می‌گوییم که دارای کیفیت مصالحی که در آن به‌کار رفته است، بالا باشد، عرصه‌های باز به اندازه کافی داشته باشد و سرانه‌های عمومی در آن رعایت شده باشد. در این صورت عمر آن ساختمان نیز بالا خواهد بود و در برابر زلزله و حوادث طبیعی مقاومت می‌کند. جدا از این موضوع، ساختمان‌ها باید دوستاندار محیط زیست و در حوزه انرژی عملکرد مثبت داشته باشند. بر این مبنا می‌توانم بگویم در تهران لااقل چنین شهرک الگویی وجود ندارد. البته می‌توان اکباتان را از جهاتی مثل مقاومت ساختمان‌ها در دسته شهرک‌های الگو قرار داد، مثل وجود عرصه‌های باز و دسترسی مناسب، از نظر مصالح و معماری نیز با توجه به زمان ساخت، قابل قبول است، اما از نظر اجتماعی که اتفاقاً یکی از



معضلات زیست‌محیطی دیگری هم گریبان‌گیر پایتخت شده است. در چنین شرایطی آیا ساخت شهرک الگو در تهران منطقی است؟ حتی اگر بگوییم هدف از ساخت چنین شهرکی، کاهش ترددها و افزایش دسترسی به خدمات مورد نیاز و به عبارتی خودکفایی ساکنان در داخل شهرک مورد نظر است هم نمی‌توانیم منکر بار جمعیتی شویم که به دنبال این شهرک‌سازی رخ می‌دهد. از طرفی این خودکفایی هم تضمینی نیست و نمی‌توان ضمانت داد که همه ساکنین شهرک، احتیاجات خود را در داخل محوطه برآورده کنند و مثلاً فرزندان‌شان را در مدرسی خارج از شهرک ثبت‌نام نکنند. او با تأکید بر اینکه نمی‌توان منکر فشار محیط زیستی فعلی بر تهران شد، می‌گوید: حتی اگر همه فاکتورها نیز در ساخت این شهرک لحاظ شود، باز نمی‌توان منکر جمعیتی شد که در آن ساکن خواهند شد؛ به هر حال قرار است جمعیتی در آن زندگی کنند، این جمعیت آب مصرف می‌کند، فاضلاب نیاز دارد و باید نیازهای خدماتی‌اش را برآورده کند، به همین علت، بارگذاری جمعیتی با هر عنوان و روشی در منطقه کلان شهری تهران غیر قابل‌پذیرش است.

یکی از چالش‌های اساسی که تهران با آن دست و پنجه نرم می‌کند، بارگذاری جمعیتی بیش از حدی است که به علت‌های مختلف از جمله جذابیت پایتخت نشینی تهران بوجود آمده است. اگرچه در سال‌های اخیر نرخ صعودی اجاره خانه، شماری از مردم را از این کلانشهر به سمت حاشیه‌فراری داده است، اما نسبت ورود و خروج را نمی‌توان در قیاس باهم قرار داد. در عین حال باید به وجود ۳ میلیون و ۶۸۵ هزار واحد مسکونی در شهر تهران هم اشاره کرد که به نوعی نشان‌دهنده بارسنجین جمعیت ساکن در پایتخت است.

شکوهی با بیان اینکه طرح آمایش سرزمین برای ۳۱ استان کشور تصویب شده است، اما هنوز سند یکپارچه آمایش سرزمین نداریم می‌گوید: اشکال اینجاست که پیش‌بینی بوده بیشتر از آنکه براساس سند آمایش سرزمین باشد، براساس توان چانه‌زنی استان هاست و گرنه براساس مطالعاتی که در حوزه جمعیت انجام شده، بارگذاری جمعیتی باید به سمت جنوب شرق یعنی سیستان برود و در تهران دیگر بارگذاری جمعیتی جایز نیست. او ادامه می‌دهد: شاید شعارهایی که برای ساخت شهرک الگو مطرح شده، جالب توجه باشد، اما به نظر می‌رسد که شهرداری در اصل برای مسکن‌سازی خیز برداشته است. این درحالی است که راه کاهش قیمت مسکن (چه در حوزه خرید و چه اجاره) تنها ساخت مسکن بیشتر نیست بلکه باید جلوی احتکار خانه گرفته شود. اینکه فردی ۱۰۰ خانه دارد و در مقابل ۹۹ نفر مستأجرند، عادلانه نیست.

برای حل مشکل احتکار مسکن چه باید کرد؟

شکوهی به راهکاری اشاره می‌کند که ممکن است به مذاق خیلی‌ها خوش نیاید. او می‌گوید که برای حل این مشکل، باید مالیات‌ها را افزایش داد تا آقا افرادی بیش از نیازش خانه داشت، واگذار کند. به گفته این مدرس دانشگاه، سیاست عرضه بیشتر مسکن، دردی از دردهای فقرا را درمان نمی‌کند و چون مسکن درحال حاضر به یک کالای سرمایه‌ای تبدیل شده است که طبقات بالاتر از عهده خرید آن برمی‌آیند و عملاً گروه‌های درآمندی ضعیف‌تر نمی‌توانند تحت هیچ شرایطی خرید کنند. او تأکید می‌کند: امکان دریافت مالیات بیشتر وجود دارد، اما قطعاً تعارض منافع ایجاد می‌شود. به هر حال این ساخت و سازها



علیرضا زاکانی، شهردار تهران

چندی پیش گفته بود که جذابیت ساخت

این شهرک موجب شده

دستگاه‌های دیگر هم پای

کار بیایند و مثلاً در

منطقه ۴، بانک سپه

در زمینی به مساحت

۲۵ هکتار شهرک‌سازی

کند. با این توصیف

می‌توان گفت که ساخت

محله الگو، هم‌اکنون

برای سه منطقه تهران

تأیید شده است. منطقه

۱۹، ۲۱ و ۱۴!

بیشتر به نفع پیمانکاران است و می‌خواهد خواسته و منافع آنها را تأمین کند. طرح‌های جهادی شهرداری تهران هم اگرچه به ساخت مسکن منجر می‌شود، اما به گروه‌های هدف نمی‌رسد. درحالی‌که شعار این است که می‌خواهیم مسکن استطاعت‌پذیر بسازیم. اما در عمل گروه‌های ضعیف حتی توان خرید مسکن ارزان قیمت را هم ندارند و چرخ به نفع فروتمندان می‌چرخد.

سکونت دوباره در تهران بازنگری شود

فرهاد بیضایی، کارشناس مسکن البته از منظر دیگری به ساخت شهرک‌های الگو می‌پردازد. او معتقد است که در اجزای سیاست‌های کلانی که در پشت ساخت این شهرک‌ها در جریان است، در واقع تراکم ساختمانی بنا دنبال می‌شود که قرار است به محلی برای کسب درآمد منجر شود.

او با تأکید بر اینکه فروش تراکم در گذشته نیز یکی از چالش‌های الگو بوده است، می‌گوید: آنجا که شهرداری‌ها در تأمین منابع درآمدی پایدار ناتوان بودند، پس سیاست‌های درآمدی خود را بر مبنای عرضه و فروش تراکم بنا گذاشتند و همین موضوع سنگ بنای فروش تراکم شد. این مسأله به صراحت در سخنان برخی از مسئولان شهرداری هم منعکس شده است، بنابراین الگو‌سازی که قرار است در حوزه سکونتی اتفاق بیفتد، در نهایت منجر به فروش تراکم‌های بیشتر در تهران خواهد شد. برخی گزارش‌ها نیز نشان می‌دهد که بین کیفیت زندگی در تهران و سیاست‌های فروش تراکم ارتباط معناداری وجود دارد. برخی مطالعات تأکید دارد که فقط تعدادی از مناطق تهران مثل ۲۱ و ۲۲ ویژگی سکونت‌پذیری مطلوب را دارد. در اغلب مناطق تهران، جدا از فشارهای فرهنگی و اجتماعی که به ساکنان وارد می‌شود، فشارهای زیست‌محیطی زیادی هم بر مناطق وارد می‌شود که ناشی از سیاست‌های اشتباهی بوده که طی چند دهه گذشته در تهران اجرا شده است. البته مناطقی که نام برده شد هم در معرض چالش‌های زیادی قرار دارند.

بیضایی معتقد است که شهرداری باید به جای افزایش تراکم ساختمانی، به دنبال تنظیم دوباره زمین باشد. چراکه کاربری‌های شهر تهران، نیازمند بازنگری اساسی است و راهکار آن افزایش محدوده خدماتی و شهری است. او می‌گوید: نگاه ما باید مبتنی بر توسعه افقی باشد و تمرکز اصلی بر بافت فرسوده متمرکز شود. بر این مبنا می‌توان ساخت شهرک‌های الگو را در همین بافت‌های فرسوده دنبال کرد. اما اول باید تقاضای شهر تهران را برای سکونت دوباره بازنگری کرد. می‌توان سرریز جمعیتی شهر تهران را با گسترش محدوده خدماتی جبران کرد. این اقدام موجب می‌شود که بتدریج بارگذاری جمعیتی در مناطق تهران تعدیل شود.

به ساخت شهرک‌های الگو البته می‌توان از دیدگاه‌های مختلفی نگاه کرد. اگرچه برخی کارشناسان معتقدند که تهران بیش از یک شهر الگو، نیازمند آن است که شهر الگو، نیازمند آن است که به یک شهر الگویی تبدیل شود، اما شاید توجه به محله‌ها به عنوان کوچکترین واحدهای شهری، بتواند آغاز خوبی برای تغییر سیاست‌هایی باشد که در کلان نتوانسته تهران را به یک شهر الگویی تبدیل کند؛ گرانی مسکن (اجاره و خرید)، ترافیک، آلودگی هوا، شرایط زندگی برای کودکان و سالمندان و افراد توان خواه و زیرساخت‌های شهری و هزینه‌های بالای زندگی با کاهش رتبه کیفیت زندگی در پایتخت (رتبه ۱۷۳ شهر دنیا) (اکونومیست ۱۴۰۱) عملاً الگو بودن تهران را زیر سؤال برده است.

دیدگاه‌های مختلف ساخت شهرک الگو

به ساخت شهرک‌های الگو می‌توان از دیدگاه‌های مختلفی نگاه کرد اگرچه برخی کارشناسان معتقدند که تهران بیش از یک شهر الگو، نیازمند آن است که به یک شهر الگویی تبدیل شود. اما شاید توجه به محله‌ها به عنوان کوچکترین واحدهای شهری، بتواند آغاز خوبی برای تغییر سیاست‌هایی باشد که در کلان نتوانسته تهران را به یک شهر الگو در میان شهرهای دیگر تبدیل کند؛ گرانی مسکن (اجاره و خرید)، ترافیک، آلودگی هوا، شرایط زندگی برای کودکان و سالمندان و افراد توان خواه و زیرساخت‌های شهری و هزینه‌های بالای زندگی با کاهش رتبه کیفیت زندگی در پایتخت (رتبه ۱۷۳ از میان ۱۷۳ شهر دنیا) (اکونومیست ۱۴۰۱) عملاً الگو بودن تهران را زیر سؤال برده است.



برش