

---

درباره‌ی

# مسائل شهرسازی در ایران امروز

---

تالیف  
عبید غمامی

www.ketab.ir



سرشناسه: غمامی، مجید  
عنوان و نام پدیدآور: درباره‌ی مسائل شهرسازی در ایران امروز (مجموعه مقالات) /  
تألیف مجید غمامی.

مشخصات نشر: تهران: آگاه، ۱۳۸۶  
مشخصات ظاهری: ۱۷۶ ص.: مصور، عکس، جدول، نمودار، عکس، نقشه.  
شابک: 978-964-416-279-4

وضعیت فهرست‌نویسی: فیبا  
موضوع: شهرسازی — ایران — طرح و برنامه‌ریزی.  
موضوع: شهرسازی — ایران.

رده‌بندی کنگره: ۱۳۸۶ غ ۸ الف/۹ HT۱۶۹/  
رده‌بندی دیویی: ۳۰۷/۱۲۱۶-۹۵۵  
شماره کتابشناسی ملی: ۱۱۶۲۳۳۷



م ج ا گ ا ه

درباره‌ی مسائل شهرسازی در ایران امروز  
(مجموعه مقالات)

چاپ یکم: بهار ۱۳۸۷، آماده‌سازی، حروف‌نگاری، و انتشار، بر چاپ: دفتر نشر آگه

(حروف‌نگار: سمیه حسینی، صفحه‌آرا: دینا بیگم)

چاپ و صحافی: فرهنگیان

چاپ سوم: ۱۳۹۷

شمارگان: ۳۳۰ نسخه

همه حقوق چاپ و نشر این کتاب محفوظ است

مؤسسه انتشارات آگاه

خیابان انقلاب، بین فروردین و اردیبهشت، شماره ۱۴۶۸

تلفن: ۶۶۴۶۷۳۲۳، فکس: ۶۶۴۴۰۹۳۲

فروش اینترنتی: [www.agahbookshop.ir](http://www.agahbookshop.ir)

قیمت: ۱۹,۰۰۰ تومان

## فهرست

- درباره‌ی نویسنده ۷
- مقدمه ۹
- قدردانی ۱۵
- بخش یکم: تراکم‌فروشی ۱۷
۱. شهرفروشی و بحران آلودگی هوا ۱۹
۲. تعداد طبقات ساختمان‌های شهر، چرا و چگونه باید کنترل شود؟ ۳۱
۳. ملاحظات در باب سیاست افزایش تراکم در شهرها ۴۰
- بخش دوم: نظرها و سیاست‌های شهری ۴۷
۴. آشتی با شهر ۴۹
۵. توسعه‌ی تهران، تناقض و ناهماهنگی در سیاست‌ها ۵۳
۶. انتقال پایتخت، راه‌حل یا راه‌گریز از واقعیت ۵۹
۷. نگاهی به عملکرد شهرهای جدید در مجموعه‌ی شهری تهران ۶۹

بخش سوم: طرح‌های شهری و نهادهای شهرسازی

۸. آیا با طرح، می‌توان مسائل شهرها را حل کرد؟

۹. طرح‌های شهری و نارسایی‌های نهادی

۱۰. روش‌های شهرسازی نوین: درس‌هایی از تجربه‌ی جهانی

۱۱. رسالت تاریخی شورای شهر تهران

بخش چهارم: معماری، سیمای شهر، و طراحی شهری

۱۲. بحران معماری: همدلی و تفاهم یا ضوابط و اصول

۱۳. معماری: از رؤیا تا واقعیت

۱۴. طراحی شهری: وضعیت دیروز، الزامات امروز

۱۵. راه‌دهی محرومیت‌ها و انتظارات

۱۶. انبوه‌سازی مسکن و تنوع در فضای شهری

۱۷. طراحی مجتمع‌های مسکونی - بررسی یک نمونه در شمال تهران

## مقدمه

پس از پیروزی انقلاب در بهار سال ۱۳۵۷، به دلیل شرایط طبیعی بعد از یک انقلاب بزرگ اجتماعی، و در پی آن، شروع جنگ تحمیلی در شهریور ماه ۱۳۵۹، مسائل مربوط به شهرنشینی و شهرسازی و معماری (جز آنچه وجه سیاسی و اجتماعی داشت و به‌ویژه به واگذاری‌های گسترده‌ی زمین و نامین مسکن قشرهای محروم جامعه مربوط می‌شد)، چندان مورد توجه حکومت و دولت نازد و در نتیجه تا چند سال عرصه‌ی کار حرفه‌ای در این زمینه دچار رکود شد.

از حدود سال‌های ۶۲-۱۳۶۳ با شروع مجدد کار تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهرها و رواج تهیه «طرح‌های آماده‌سازی زمین» برای به سامان دادن زمین‌هایی که در سطحی وسیع در اطراف همه‌ی شهرهای کشور توسط سازمان زمین‌شناسی ایجاد می‌شد، و به دنبال آن تصمیم دولت به احداث شهرهای جدید در اطراف شهرهای بزرگ در اسفند ماه ۱۳۶۴، و به موازات این‌ها، توجه دانشگاه‌ها و اهل حرفه و دستگاه‌های مسئول به موضوع هویت معماری و کیفیت سیما و نماهای شهری، روحی تازه در کالبد حرفه شهرسازی و معماری دمیده شد و باز دفاتر مشاوره‌ی شهرسازی و معماری و شرکت‌های پیمانکاری فعال شدند.

با پایان جنگ تحمیلی در سال ۱۳۶۷ و شروع دوران بازسازی و سازندگی، و به‌ویژه با تحولی که در شیوه‌ی اداره‌ی امور پایتخت از اواخر سال ۱۳۶۹ توسط شهرداری تهران در پیش گرفته شد و به سرعت در همه‌ی شهرهای کشور رواج یافت و همه‌گیر شد، فعالیت در عرصه‌ی ساختمان و مسکن شتاب بیشتری گرفت.

چند سال پس از رونق دوباره‌ی فعالیت در عرصه‌ی شهرسازی و معماری و در پی تهیه و تصویب طرح‌های تجدیدنظر در طرح‌های جامع و تفصیلی قبل از انقلاب و تجربیات بی‌سابقه‌ی اجرای طرح‌های متعدد آماده‌سازی زمین، احداث شهرهای جدید، و به‌ویژه آشکار شدن تدریجی پیامدهای «تراکم‌فروشی و توافق» که با پیشگامی شهرداری تهران شروع شده بود، بازار بحث و بررسی و ارزیابی و ارزشیابی و نقد و اظهارنظر در محافل حرفه‌ای و دانشگاهی و سازمان‌های مسئول نیز رونق گرفت و مجلات و نشریات جدید تخصصی شهرسازی و معماری، به‌ویژه مجله‌ی آبادی که به همت مسئولان وقت وزارت مسکن و شهرسازی منتشر می‌شد، محل انعکاس نتایج بررسی‌ها و تحقیقات و نقدها و نظرهای دانشگاهیان و مدیران اجرایی و اهل حرفه شد.

مفرد سازای که در این مجموعه تقدیم خواننده‌ی گرامی شده است، از بین بیش از سی مقاله که در سال‌هایی که از آن‌ها یاد شد، یعنی در فاصله‌ی سال‌های ۷۰-۱۳۸۰، در مجلات آبادی به‌ار، بهار، چند نشریه‌ی تخصصی دیگر به چاپ رسیده، انتخاب شده است. معیار انتخاب مقالات، اهمیت موضوعات (از نظر نویسنده)، و قابلیت استفاده از آن‌ها برای گروه وسیع‌تری از مخاطبان (حتی مخاطب عام و غیرمتخصص) بوده است. در شرایطی که به دلیل ابویت راه‌های مهمیت مسائل سیاسی، اقتصادی، اجتماعی، و فرهنگی، جامعه به مسائل شهری، به‌رغم اهمیت آن‌ها (جز بعضی مسائل حاد مثل بحران آلودگی هوا و ترافیک و...)، چندان توجهی نشان نمی‌دهد شاید توضیح انگیزه و دلایل نویسنده هم برای انتشار این مجموعه ضروری باشد:

۱. به نظر من مسائل مربوط به شهرنشینی و زندگی، به عنوان عرصه‌ی اصلی کار و زندگی مردم، به لحاظ سیاسی، اقتصادی، اجتماعی فرهنگی بیشتر از آنچه به نظر می‌رسد اهمیت دارند و غفلت از آن‌ها که طی دو دهه‌ی گذشته کماکان ادامه پیدا کرده، به‌ویژه در کلان‌شهرها، در آینده‌ی نه چندان دور می‌تواند عواقب بسیار وخیمی برای جامعه داشته باشد.

۲. متأسفانه بسیاری از مسائلی که در این مقالات به آن‌ها اشاره شده، کماکان هنوز مسئله هستند (مسائلی که روز به روز هم مزمن‌تر می‌شوند) و هیچ اقدام مؤثری هم برای برخورد با آن‌ها صورت نگرفته و به همین دلیل ادامه‌ی تلاش برای جلب توجه جامعه و مسئولان به آن‌ها ضروریست.

۳. بسیاری از نیروهای جوان و تازه‌نفس که از دانشگاه‌ها در رشته‌های شهرسازی و

معماری فارغ‌التحصیل می‌شوند، به دلیل فقدان منابع و مستندات کافی، درباره‌ی آنچه حتی در گذشته‌ی نزدیک اتفاق افتاده، آگاهی نظام‌مندی ندارند و اغلب ناچارند همه‌چیز را از ابتدا شروع کنند.

۴. انگیزه‌ی شخصی نویسنده که، مثل اغلب مردم، بعد از گذر سال‌های عمر و در اواخر دوره‌ی کار حرفه‌ای که بیش از ۳۵ سال از آن گذشته، به مرور و جمع‌بندی آنچه انجام داده علاقه پیدا می‌کند، هر چند به دلیل شرایط خاصی که در جامعه‌ی ما وجود دارد و اهل حرفه‌ی شهرسازی و معماری چندان علاقه و فرصتی برای مستند کردن تجربیات خود ندارند، آنچه انجام شده بسیار ناچیز و کم‌اهمیت باشد، که هست.

و بالأخره لازم است که در انتهای این مقدمه راجع به مقالات این مجموعه نیز توضیحی داده شود.

همه‌ی مقالات این مجموعه را ارتباط با موضوعاتی نوشته شده‌اند که در یک مقطع زمانی خاص در سطح جامعه - به‌عنوان مدیریت شهری مورد توجه و محل بحث و گفت‌وگو بوده است و بنابراین، طیف نسبتاً متنوعی از مسائل حوزه‌ی شهرسازی و معماری را در بر می‌گیرند که از نظر نیازها با کمی تساهل در چهار بخش قابل طبقه‌بندی بوده‌اند. در همین جا باید بر این موضوع تأکید کنم که مسائل شهر و شهرسازی بسیار متنوع‌تر و گسترده‌تر از آن چیزی است که این مقالات بدان پرداخته است. منتهی، خواننده‌ی محترم قطعاً توجه دارد که از این مجموعه نمی‌تواند انتظار یک کتاب جامع درباره‌ی مسائل شهری و شهرسازی داشته باشد. البته صد نویسنده هم این نبوده است.

در ترتیب ارائه‌ی مقالات سعی شده است اصل حرکت از موضوعات کلان و کلی به موضوعات خاص و موردی رعایت شود.

تخصیص بخش اول مجموعه به موضوع تراکم‌فروشی، هر چند ممکن است در نگاه اول با اصل فوق متناقض باشد، به نظر من نماد و نشانه‌ی مهمترین، کلی‌ترین و کلان‌ترین معضل در حوزه‌ی مدیریت و برنامه‌ریزی شهری، آن هم در بالاترین سطوح آن، در کشور ما است.

تراکم‌فروشی که در پی اجرای سیاست خودکفایی سازمان‌ها، قطع کمک‌های دولت به شهرداری تهران، و تصمیم دولت به نوسازی تهران صورت گرفت، از اواخر دهه‌ی شصت توسط مدیریت وقت شهرداری تهران، هم برای نوسازی همه‌جانبه‌ی نهاد

شهرداری و هم برای نوسازی و توسعه و عمران پایتخت مبنای تأمین درآمد شهرداری تهران، قرار گرفت، به نظر من مهم‌ترین و مخرب‌ترین حادثه‌ای بود که بعد از پیروزی انقلاب اسلامی، در حوزه‌ی نه فقط مدیریت شهری، بلکه در عرصه‌ی مدیریت کلان کشور اتفاق افتاده است.

با تراکم‌فروشی به دلیل بی‌توجهی عمیق و همه‌جانبه نسبت به کیفیت محیط شهری و ظرفیت شهر برای حفظ توان انجام وظایف گوناگون و ایفای نقش‌های متعدد و متنوع خود، اصل ضرورت استفاده از فکر، طرح و برنامه، حاکمیت قانون و ضابطه در اداره‌ی امور شهر به‌طور کامل کنار گذاشته شد. استمرار این شیوه طی بیش از پانزده سال، نه تنها تمام مزایای وجود شهرداری، بلکه بی‌اغراق اقتصاد کشور را به تراکم‌فروشی (و به عبارت بهتر، سهرفروشی) معتاد کرد. اعتراض گسترده‌ی دولت و مسئولان وقت بانک مرکزی و وزارت امور و مسکن، و دارایی به تعطیلی موقت تراکم‌فروشی، آن هم فقط در نواحی شمالی تهران در سال‌های ۸۰-۱۳۸۱ توسط شهردار وقت تهران (که هیچ‌گاه معلوم نشد انگیزه‌ی اصلی آن چه بوده است)، به‌خوبی نشان داد که نه تنها شهرداری که هشتاد درصد درآمد خود را از این راه به دست می‌آورده گرفتار شده، بلکه مسائل مهمی مثل جلب و حفظ سرمایه‌ها، رونق بخش ساختمان و مسکن، و تأمین اشتغال نیز تا حدود زیادی در گرو ادامه‌ی این بیماری خط‌ناک و مزمن شده است. متأسفانه برای مردم هم این موضوع چنان بیدیهی و ضروری شده است که هیچ‌کس به یاد نمی‌آورد که تا ۱۵ سال قبل وضع طور دیگری بود، شهر حساب و کتاب، ثبت و نمیشد، با پول، شهر و منافع و مصالح اساسی و درازمدت آن را خریداری نمی‌کردند. امروز قطع تراکم‌فروشی از نظر مردم، البته مردمی که از منافع این ناپهنجاری هنوز بهره‌مند شده‌اند، یک بی‌عدالتی آشکار و غیرقابل پذیرش به‌شمار می‌آید. و بالأخره بدتر از این، این بیماری که این بیماری به شهرها و شهرداری‌های سراسر کشور و حتی استانداری‌ها و فرمانداری‌ها و... نهادها و سازمان‌هایی مثل منابع طبیعی، جنگل‌داری و... سرایت کرده و همه‌گیر شده است و دیگر معالجه‌ی این غفلت عمومی و بیماری مزمن به این سادگی‌ها ممکن نیست و با تلاش نهادهای رسمی مثل سازمان‌های مدیریت و برنامه‌ریزی (ادغام شده در نهاد ریاست جمهوری)، وزارت کشور، وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداری-و حتی دولت- هم درست نمی‌شود و بی‌اغراق به تحولی عظیم نیاز دارد و کل نظام و حکومت باید وارد شوند، در غیر این صورت هیچ برنامه و طرحی (حتی اگر مثل طرح جامع جدید تهران با صرف زمان، نیرو و هزینه بسیار تهیه شده باشد و یا

طرح مجموعه شهری تهران که در سال ۱۳۸۲ به تصویب دولت هم رسید، به اجرا در نخواهد آمد و تهران و سایر شهرهای کشور روز به روز بیشتر در باتلاق فرو خواهند رفت.

مجید غمامی

فروردین ۱۳۸۶