

فهرست مطالب

۱. طرح مساله	۱
۲. معرفی باغ‌های کن نظام کالبدی- فضایی وضع موجود آن	۶
۳. آسیب‌شناسی طرح‌های پیشین	۱۱
۴. رویکردهای پیش‌رو	۱۳
۴.۱. رویکرد اول: اصلاح طرح ملاک عمل	۱۳
۴.۲. رویکرد دوم: حفاظت فعال باغ‌های کن	۱۴
۵. مبانی طراحی شبکه معابر پیشنهادی	۱۷
۶. چارچوب ضوابط و مقررات ساخت و ساز در حوزه‌های سه گانه طرح	۱۸
۷. هزینه- فایده چالش مستمر بین منافع خصوصی و حقوق عمومی شهروندان و مالکان	۲۳
۸. نیازهای کنونی و ضرورت جلب سرمایه‌های بخش خصوصی	۲۵

- **سرپرست طرح**
مهندس غلامرضا پاسبان حضرت
- **مدیر طرح**
دکتر کیانوش سوزنچی
- **مدیر اجرایی**
مهندس حامده رضوی
- **شورای فنی طرح**
مهندس احمد سعیدنیا
دکتر احمدرضا یآوری
مهندس حامده رضوی
مهندس غلامرضا پاسبان حضرت
دکتر کیانوش سوزنچی
مهندس کیومرث مسعودی
- **مطالعات هیدرولوژی و منابع آب**
مهندس احسان بی‌نیاز
- **مطالعات خاک شناسی**
مهندس شجاع‌الدین فلاحی
- **مطالعات پوشش گیاهی و فضای سبز**
مهندس بهرام زهزاد
مهندس مریم حاجی زرقانی
زهرا جانی‌پور
- **مطالعات شبکه حمل و نقل و ترافیک**
مهندس مریم اردلان
- **مطالعات محیط زیست**
مهندس مینا ماهانی
مهندس مریم حاجی زرقانی
- **مطالعات تاسیسات زیربنایی**
مهندس عبدالرضا حسینی
- **مطالعات اجتماعی-اقتصادی**
کیومرث مسعودی
مهدی صباغی
شهین سیار
- **مطالعات جمعیتی**
شهین سیار
سروناز حسین رضوی
- **تهیه نقشه‌های GIS**
دکتر رباب چگینی
مهندس مینا آقایی
- **مطالعات شهری-کالبدی**
مهندس حامده رضوی
مهندس محمدرضا توانگر
مهندس امیر سمیاری
- **مطالعات منظر**
مهندس مریم حاجی زرقانی
مهندس امیر سمیاری
- **تنظیم و تهیه برنامه‌های کامپیوتری**
محمد رهجو
مرضیه برکت
مینا شایگان
نازنین شاملو
- **تایپ و صفحه‌آرایی گزارش**
حمیده صیفوری
مرضیه کاشانی
لیلا مرادی

۱. طرح مساله

• زندگی در شهرهای بزرگ و کلانشهرها

شیوه زندگی در شهرهای معاصر، به ویژه شهرهای بزرگ و کلانشهرها، به گونه‌ای است که عملاً باعث گسست رابطه انسان با طبیعت و عناصر برجسته آن شده است. این وضع در شهرها و کلانشهرها، جهان سومی که بطور غالب دوران گذار از کلیه اشکال زندگی، اشتغال، فراغت، معماری، سلوک اجتماعی و ... «سنتی» به «معاصر» را طی می‌کنند به مراتب دشوارتر و آشفته‌تر می‌باشد.

- تکرار مداوم در رفت و آمد در مسیرهای معین شهر
- فعالیت‌های اقتصادی مستمر و یکنواخت
- فضاهای تنگ و کوچک و شلوغ محیط کار، محل‌های آموزش، و ازدحام خیابان‌ها
- فواصل طولانی، راه‌بندان‌ها، دود و دم و آثار روان-تنی آنها
- اشکال محدود گذران اوقات فراغت و بطور عمده گذران غیرفعال (مثل تماشاگردن تلویزیون، بازی‌های کامپیوتری، حضور در دنیای مجازی - اینترنت و ...)
- فقدان دوستی‌ها و روابط چهره به چهره، با وجود دیدن روزانه هزاران نفر از شهروندان در خود فرورفته در اتوبوس، مترو، پیاده‌روها و ...
- اشغال فضاهای طبیعی و شبه‌طبیعی بیلاقی نزدیک به شهر و ناگزیری طی مسافت‌های طولانی برای گذراندن ساعاتی در دامن طبیعت، کنار رودخانه‌ای یا دامنه کوهی و ...

علاوه بر آثار بیگانگی شهروندان با خود و محیط زندگی، این وضعیت آثار به غایت نامطلوبی بر کودکان و نوجوانان که به اقتضای سن و سال نیاز به تحرک، کنجکاوی، جستجو و حتی رفتارهای مخاطره‌آمیز دارند و نیز سالمندان که اوقات زیادی را در تنهایی و در گوشه‌ای دور از

بقیه طی می‌کنند، و زنان و دختران که به دلیل محدودیت‌های خاص از حداقل تحرک و بازی برخوردار نبوده و علاوه بر افسردگی به مشکلات متعدد جسمی مثل کوتاهی قد، قوزدرآوردن، ریزش مو، چاقی موضعی و ... مبتلا شده‌اند.

• بحران کمبود فضای سبز و باغ در تهران

بررسی روند تغییرات کالبدی در شهر تهران در طول سه دهه گذشته نشان داده که با وجود اراضی بایر برای توسعه شهر و تامین نیازهای مسکونی و تجاری، اراضی کشاورزی و باغ‌ها به دلیل نزدیکی به مراکز جمعیتی (مطلوبیت مکانی) و قرارگیری در مناسب‌ترین مناطق آب و هوایی (مطلوبیت محیط زیستی) همواره در معرض تغییر کاربری و ساخت و ساز قرار داشته‌اند.

در حال حاضر ۱/۹۸ درصد (۱۲۱۵/۷۹ هکتار) از اراضی شهر تهران به باغ‌ها و ۲/۷ درصد (۱۶۶۰/۷۳ هکتار) به اراضی کشاورزی و در مجموع ۱۶/۲ درصد (۹۹۳۲ هکتار) به باغ‌ها، اراضی مزروعی، پارک‌ها و سایر اراضی سبز شهری اختصاص یافته است.

بدون در نظر گرفتن باغ‌ها و اراضی کشاورزی میزان سرانه فضای سبز هر نفر در شهر تهران به ۹/۲ مترمربع و با اضافه نمودن اراضی کشاورزی به ۱۲/۷ مترمربع بالغ می‌گردد که همان هم به دلیل عدم پراکندگی مناسب و فقدان کیفیت مطلوب در بسیاری از آن‌ها فاقد اثرگذاری لازم می‌باشد. با اضافه نمودن باغ‌ها، میزان سرانه فضای سبز هر نفر در شهر تهران به ۱۱/۳۶ مترمربع بالغ می‌گردد که تا حد مطلوب فاصله بسیار دارد. علاوه بر آن نقشه شماره ۱ نشان می‌دهد که پراکنش فضاهای سبز موجود با پراکنش جمعیت در شهر تهران هماهنگی نداشته و به همین دلیل وقتی سرانه فضای سبز منطقه‌ای حساب می‌شود اختلاف بسیار در سرانه‌ها مشاهده می‌گردد.

است. چنانکه این روند تخریب و تغییر کاربری حتی در پهنه‌هایی که کاربری باغ مسکونی نیز داشته‌اند تداوم یافته است. علاوه بر آن صدور مجوز باغ مسکونی، گام اول تخریب مرحله به مرحله باغ محسوب می‌گردد. لذا روند موجود تهیه طرح تفصیلی و تعیین تراکم و درصد ساخت و ساز راه‌حل مناسبی برای حفاظت این اراضی ارزشمند نمی‌باشد.

غیر از باغ‌ها، رود- دره‌های شهر تهران ضمن آنکه تامین کننده آب مورد نیاز باغ‌ها می‌باشند، به عنوان شالوده اصلی شبکه محیط زیست شهر تهران از اهمیت فوق‌العاده‌ای برخوردارند که اقدامات نادرست آن‌ها در طی دو دهه گذشته، هویت «رود-دره» آن‌ها را به یک مسیل بتنی تنزل داده است. متأسفانه در آخرین رود- دره باقیمانده «رود- دره کن» تداوم اقدامات نادرست قبلی در احیای رود- دره‌ها، با تنزل بستر رود به یک کانال بتنی، این آخرین رود- دره را به سرنوشت بقیه دچار خواهد کرد.

• **ارزش و اهمیت عناصر محیط زیستی در سابقه تاریخی ایران**
پیشینیان ما با خردجمعی و توانایی‌های خود در گذشته ارزش و اهمیت عناصر طبیعی را درک نموده و در اقدامات متفاوتی آن را به نمایش می‌گذارند. فناوری قنات یا کهن الگوی باغ ایرانی گوشه‌ای از این اقدامات به شمار می‌رود که در عصر حاضر باید مورد احترام باشند.



شکل شکاره ۱: تاثیر الگوی باغ ایرانی بر دیدگاه‌های صاحب‌نظران توسعه شهری

مطالعه مکانی اراضی سبز موجود در شهر تهران در طول سه دهه گذشته نشان می‌دهد که اراضی سبز موجود در شهر تهران به تدریج انسجام اولیه خود را نیز از دست داده و پراکنده‌تر و کوچک‌تر شده‌اند تا جایی که از بسیاری باغ محله‌های معروف جز چند لکه پراکنده و باغی، باقی نمانده است. این لکه‌های پراکنده عمدتاً در اختیار سفارتخانه‌ها، وزارتخانه‌ها، سازمان‌های دولتی، دانشگاه‌ها و نهادهایی بوده که مانع تغییر کاربری آن‌ها شده است. مقایسه سطح اراضی تهران در سال ۶۸ با سال ۸۱ نشان می‌دهد که ۳۸۸۱ هکتار از اراضی سبز و باغ‌های شهر تهران کاسته شده است (نقشه‌های شماره ۲ و ۳).

باغ‌های شهر تهران بخشی از میراث طبیعی ما هستند و به همراه سایر اراضی سبز، علاوه بر نقشی که در افزایش کیفیت محیط زیست شهری به عهده دارند (کاهش دما و افزایش رطوبت نسبی، پالایش گرد و غبار و آلودگی‌های هوا و تامین هوای پاک مورد نیاز شهروندان)، این اراضی مهم‌ترین منابع گذران اوقات فراغت و تفرج شهروندان و یکی از مهم‌ترین عوامل تضمین کننده سلامت روانی شهروندان می‌باشند.

لذا با توصیفات فوق نه تنها حفظ اراضی سبز موجود اولویت اول مدیریت شهر تهران می‌باشد، بلکه اولویت تعیین و تغییر کاربری هر فضای خالی موجود در شهر تهران توسعه فضای سبز می‌باشد. در این راستا باغ‌های موجود از اولویت اول برخوردارند چرا که وجود پتانسیل طبیعی از نظر بستر و محیط موجب شکل‌گیری این باغ‌ها شده و تداوم حیات سبز آنها را نیز تضمین می‌کند. در حالی که برای توسعه فضای سبز در بسیاری از اراضی هزینه‌های بسیار برای احداث و نگهداری آنها باید مصرف گردد.

از سوی دیگر بررسی نتایج طرح‌های ارائه شده برای شهر تهران در سه دهه گذشته نشان می‌دهد که روش‌های به کار گرفته در این طرح‌ها برای حفاظت این اراضی ارزشمند در شهر تهران نه تنها موفق نبوده بلکه در بسیاری موارد توسعه خود عامل تخریب و تغییر کاربری آن‌ها شده است. به ندرت به توسعه این اراضی ارزشمند پرداخته شده

شبکه فاضلاب زیرزمینی و بستر سطحی آن، به بزرگرایی با همان نام تبدیل شد. در نهایت در اواخر دهه ۹۰ میلادی، مدیریت عمران شهری «سئول» در اقدامی محیط زیستی تصمیم به احیاء رودخانه قدیمی، تخریب بزرگراه و ساخت سبزه‌راه و پارکی به طول ۸ کیلومتر در امتداد رودخانه گرفت که از مرکز شهری سئول می‌گذرد. اجرای این پروژه، غیرممکن به نظر می‌رسید چرا که روزانه ۱۶۰ هزار خودرو از این مسیر عبور می‌کردند که نشانه گذر از اقتصاد روستایی به اقتصاد صنعتی بود.^۴

عملیات اجرایی مسیر رودخانه از جولای سال ۲۰۰۳ آغاز شد. درحالی که ۲۰ سال طول کشید تا مسیر رودخانه به بزرگراه تبدیل شد و در طی زمان کوتاهی (۲ سال) پل بزرگراه و دیگر تاسیسات شهری تخریب و به جای آن محور سبزه‌راه حاشیه رودخانه احیاء شد. به‌طوری که متوسط درجه حرارت ۳/۶ درجه سانتی‌گراد کمتر از دیگر نقاط در فاصله ۴۰۰ متری رودخانه است و میانگین سرعت باد در این منطقه ۵۰٪ افزایش یافته است (همان منبع).

این طرح با مخالفت‌هایی روبرو بوده که در نهایت اولویت‌های محیط زیستی و منافع عام بر خواست گروهی اندک برتری یافته است. این عرصه باز و سبز به عنوان مکان مطلوب برای حضور اجتماعی مردم موجب شده است که سالانه ۱۰ میلیون نفر بازدیدکننده از این محور تفرجی-گردشگری دیدن کنند. محور رودخانه یکی از دلایل اصلی انتخاب «سئول» به عنوان پایتخت کره در سال ۱۳۹۴ (قرن چهاردهم میلادی) بوده است. موقعیت استراتژیک آب و کوه‌های پیرامون، این شهر را مرکز سیاسی، فرهنگی و اجتماعی کره ساخته است.

افزون بر ۴۵ سال است که پساب‌ها و فاضلاب‌های شهری مستقیم درروخانه تخلیه می‌شده است و به عنوان

اهمیت بهره‌گیری از کهن الگوی باغ ایرانی در ساختار فضایی «شهر-باغ» تا حدی است که بسیاری از کشورهای دیگر ضرورت به‌کارگیری آنرا به عنوان روشی منطقی در انسجام فضای انسان‌ساخت و طبیعت، مدنظر قرار داده‌اند. در این مورد شکل‌گیری نمایشگاه «باغ ایرانی» در دوازدهمین دوره سالانه بین‌المللی معماری ونیز،^۱ تاثیر به‌سزایی در نقطه‌نظر متخصصین برنامه‌ریزی و طراحی شهری حاضر در نمایشگاه^۲ داشته است. الگوی «باغ ایرانی» می‌تواند در جهت‌مند کردن دیدگاه مدیریت شهری در داخل کشور در زمینه انطباق الگوی توسعه با بستر و زمینه طبیعی منظر تاثیرگذار باشد.

• جبران اشتباهات گذشته

تجارب جهانی مبین این نکته است که شاید در مواردی برحسب اضطرار یا ناآگاهی یا دانش نسبی اشتباهاتی در برنامه‌ریزی‌ها و عملیات عمرانی شهرها ایجاد شده است. عوامل اجرایی معاصر در برخورد با این مسائل گاهی دست به اقدامات جبرانی زده و در جهت احیاء و حفظ و نگهداری ارزش‌های طبیعی برمی‌آیند. این مساله نیازمند حمایت‌های مالی و اقدامات دوراندیشانه و هدفمند است که تجربه این گونه تصمیم‌گیری‌ها را در سال‌های اخیر در بسیاری از کشورهای در حال توسعه می‌توان یافت.

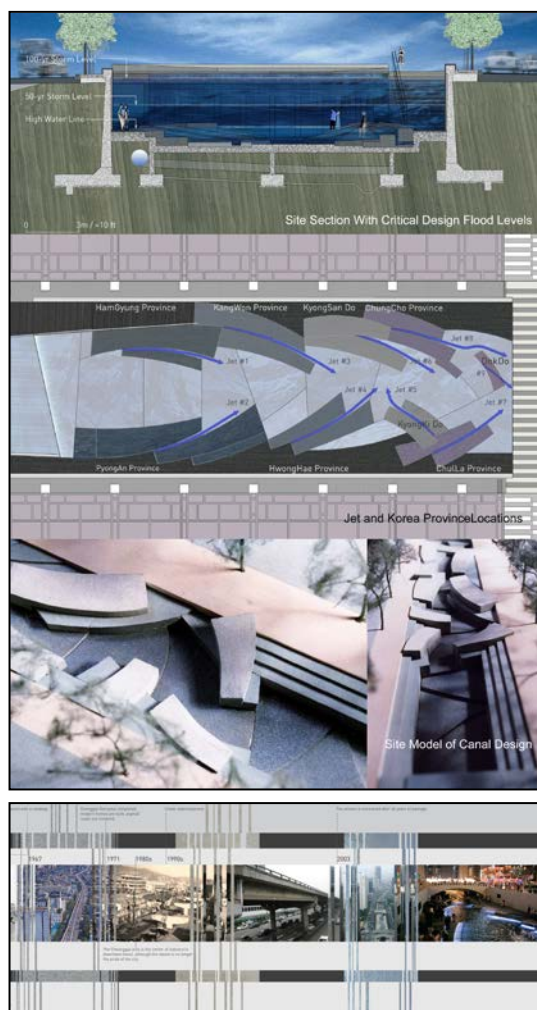
تبدیل بزرگراه «چون گاوو»^۳ به رودخانه و سبزه‌راه شهری در شهر سئول کره جنوبی نمونه‌ای از این اقدام‌های راهبردی است. پنج سال قبل محور «چون گاوو» رودخانه فصلی کم‌عمق و عریضی بوده است که با تبدیل‌شدن «سئول» از منطقه‌ای نیمه‌روستایی به کلان‌شهر آسیایی، به

۱- این نمایشگاه از چهارم شهریورماه (۲۶ آگوست ۲۰۱۰)، در شهر ونیز ایتالیا به مدت ۳ ماه دایر است که در آن تصاویر پنج باغ ایرانی شامل: فین کاشان، چهل‌ستون اصفهان، دولت‌آباد یزد، نارنجستان قوام شیراز، باغ شاهزاده ماهان کرمان به نمایش درآمده‌اند که بسیار بر اندیشه طراحی مطابق با اصول اقلیمی تاثیرگذار است.

۲- به نقل از www.hamshahrionline.ir/News/10420.aspx
3- Chon Gae

۴- برای آگاهی بیشتر رک به:

<http://ASLA.org/2009awards/091.html>



شکل شماره ۳: طراحی بستر رودخانه «چون گاوو» متناسب با بازه‌های زمانی دوره سیل صدساله

مسئله فصلی کم عمق و عریضی بوده که کیفیت‌های طبیعی آن مورد غفلت واقع شده‌اند. نکته قابل تأمل در احیاء رودخانه «چون گاوو» و پیش‌بینی میزان سیل در طول ۱۰۰ سال است. علاوه بر این طراحی منظر این محور سبز شهری، موجب حمایت از ۲۱۳ گونه پرنده، ماهی و دیگر ارگانیسم‌ها در فضای شهری شده است^۱ که می‌تواند به عنوان الگوی مناسبی در یکپارچگی سیاست‌ها، مدیریت هوشمندانه و طراحی منطبق با اصول بوم‌شناسی در پروژه «ساماندهی باغ‌ها و اراضی سبز کن» مدنظر قرار گیرد.



شکل شماره ۲: تغییر ماهیت رودخانه «چون گاوو» بر مبنای اصول محیط زیستی

- چرایی ماندگاری و عدم تخریب برخی باغ‌ها در تهران حداقل تا دهه ۱۳۴۰ شمسی ضوابط نوشته یا نانوشته باعث گردید که بیمارستان‌ها (بیمارستان فارابی، دارآباد- هزار تختخواهی، اعلم، نجمیه، بانک مرکزی و ...)، ادارات و موسسات آموزشی (از جمله دانشکده علوم اجتماعی، سازمان برنامه، دانشکده اقتصاد، دانشگاه تهران، ارشد فعلی، آموزش و پرورش و ...)، سفارتخانه‌ها، حتی گورستان‌ها (گورستان آرامنه، ابن بابویه، ظهیرالدوله) در محیط‌های بزرگ و مشجر احداث شوند. علاوه بر این بسیاری از بانک‌ها و موسسات بزرگ دولتی برای رفاه حال کارمندان خود و خانواده ایشان

۱- ر.ک به: <http://ASLA.org/2009awards/091.html>

• اهمیت باغ‌های کن به عنوان بازمانده باغ‌های پیوسته

باغ‌های کن تنها باغ‌های پیوسته در سطح شهر تهران می‌باشند که با وجود توسعه شهر و قرارگیری در محدوده قانونی آن هنوز از فعالیت باغداری برخوردارند. این باغ‌ها در شمال روستا به انبوه درختان خرمالو و در جنوب بزرگراه همت به تراکمی از درختان توت اختصاص دارد و به جهت واقع شدن در منطقه شمال غربی شهر تهران می‌تواند به عنوان یکی از فیلترهای آلودگی هوا عمل کند.

دلایل فوق و همچنین کمبود فضاهای سبز فراغتی و کاربری‌های مختلط با فضای سبز و باغ‌ها در تهران همچنین لزوم وجود کاربری‌های با کیفیت بالا در کلانشهر تهران، حفظ این باغ‌ها در تهران آخرین فرصت برای ایجاد فضاهایی با کیفیت و ارتقاء کیفیت و کمیت فضای سبز تهران می‌باشد.

به احداث مجتمع‌های ورزشی، پذیرایی و تفریحی تحت عنوان «باشگاه» مبادرت می‌کردند. (این فضاها به جز پلازهای مجهزی بود که برای تعطیلات تابستانی در سواحل شمال احداث می‌شد)

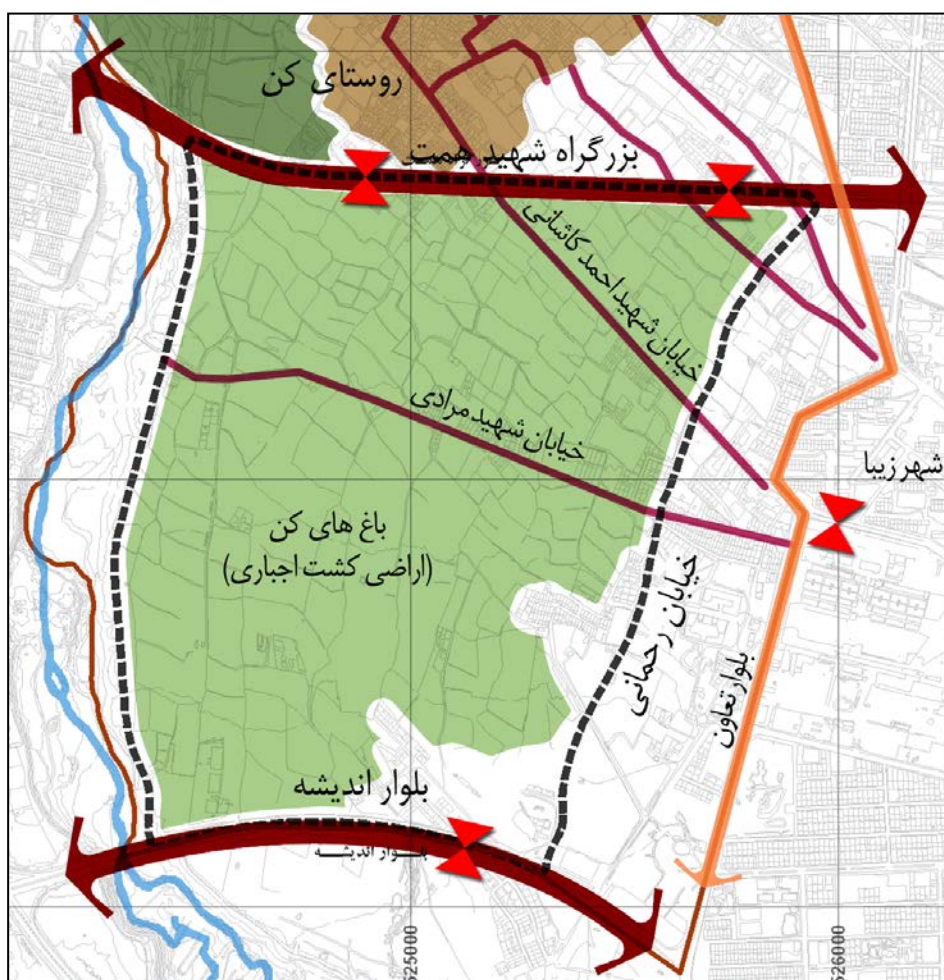
مجتمع‌های فرهنگی اولیه مثل فرهنگستان نیاوران، باغ فردوس نیز از این قاعده مستثنی نبودند، بطوریکه بعدها نیز موزه فرش، موزه هنرهای زیبا، مرکز آفرینش‌های کانون پرورش فکری و ... در حالیکه پارک بزرگ لاله (میدان جلالیه)، تالار رودکی در فضای سبز و مشجر قدیمی، و تأثر شهر در حاشیه غربی پارک دانشجو احداث شوند. این رویه نیک در دهه هفتاد شمسی نیز با تبدیل کشتارگاه به فرهنگسرای بهمن، محل آبجوسازی شمس (خیابان کمیل) به مرکز تهران‌شناسی و پادگان قدیمی به خانه هنرمندان و ... تداوم یافت. حتی اخیراً شهرداری علاوه بر مشارکت فعال در بازسازی سینما آزادی (شهرقصه- شهرفرنگ) به احداث پردیس سینمایی ملت در حاشیه جنوبی پارک ملت و با دسترسی مناسب بزرگراهی (نیایش) و تماشاخانه ایرانشهر در جوار خانه هنرمندان، همت گماشت.

به این ترتیب در تهران تنها باغ‌های قابل توجه باقیمانده تحت یک کاربری غیر باغ با مالکیت غیرخصوصی چون سفارتخانه، دانشگاه، فرهنگسرا، هتل، باشگاه و یا مهمانسرای یک نهاد یا سازمان، اراضی حفاظت شده و یا میراث فرهنگی حفظ شده‌اند. در نتیجه حفظ باغ‌ها و اراضی سبز ارزشمند موجود خصوصاً باغ‌های کن نیازمند یک اراده بالادستی در سطح مدیریت کلان شهر تهران است تا باقیمانده این اراضی ارزشمند در خدمت تضمین سلامت جسمی و روانی شهروندان باشند چرا که تنها مدیریت کلان شهری می‌تواند مانع از دست رفتن این ارزش‌های طبیعی در ازای سود اقتصادی تبدیل آن‌ها گردد (نقشه شماره ۴، باغ‌های شهر تهران ۱۳۸۸).

۲. معرفی باغ‌های کن نظام کالبدی- فضایی وضع موجود آن

محدوده مورد مطالعه طرح حاضر یا اراضی کشت اجباری در ناحیه ۲ از منطقه ۵ شهرداری تهران واقع است و از شمال به بزرگراه همت، از جنوب به بلوار اندیشه، از شرق به خیابان رحمانی و از غرب به رود- دره کن منتهی می‌شود.

به طور کلی محدوده مورد مطالعه طرح حاضر یا محدوده کشت اجباری به انضمام محدوده بلافصل آن از قدمتی بیشتر از شهر تهران برخوردار است و قریه کن به عنوان منطقه‌ای آباد و سرسبز محل تفرج و حتی شکارگاه حکومت‌های پیشین بوده است. این محدوده در ابتدا به صورت غالباً زراعتی بوده است و این غلبه زمین زراعی به باغداری پس از چندی به صورت عکس درآمده و باغ‌ها خصوصاً باغ‌های توت به اراضی زراعی غلبه یافتند. توسعه ساخت و ساز در این باغ‌ها از زمانی آغاز گردید که خیابان مرادی در قلب محدوده از شرق به غرب ایجاد گردید و مقدمه‌ای برای تسری ساخت و ساز به اطراف آن گردید.



شکل شماره ۴: موقعیت محدوده مورد مطالعه

رودخانه پیش می‌رویم از اختلاط آن با سایر کاربری‌ها کاهش می‌یابد.

این ساخت و سازها با همجواری محدوده با بلوار تعاون و محلات مسکونی اطراف و با هویتی مسکونی گسترش یافت. با احداث اتوبان همت و بلوار اندیشه، این توسعه شدت گرفت و نفوذ کاربری‌های ناسازگاری از جمله فعالیت‌های کارگاهی و تعمیرگاهی را دامن زد. چه غالب این فعالیت‌ها را در جوار اتوبان همت می‌توان مشاهده نمود (نقشه شماره ۵، کاربری اراضی وضع موجود سال ۱۳۸۸).

جدول شماره ۱: سطح و سهم کاربری‌های اصلی در محدوده باغ‌های کن

کاربری	مساحت	سهم
مسکونی و مسکونی مختلط	۱۵۵۲۷۹	۸٪
باغ و باغ مسکونی	۱۰۱۳۹۱۹	۵۴٪
زراعی و دامداری	۳۸۳۶۵۳	۲۰٪
خدماتی (تجاری، کارگاهی، انبار، آموزشی، فضای سبز، ورزشی و تاسیسات شهری)	۹۶۴۰۴	۵٪
مجتمع مسکونی پیشنهادی در اراضی خدمات موتوری شهرداری	۳۰۰۸۹	۲٪
بایر	۱۱۵۲۴	۱٪
شبکه معابر	۱۸۹۱۳۲	۱۰٪
جمع	۱۸۸۰۰۰۰	۱۰۰٪

ماخذ: برداشت‌های مشاور بافت شهر، ۱۳۸۸

در میان کاربری‌های موجود در محدوده به علت عدم انتفاع باغداری در محدوده مطالعاتی، کاربری‌های غیررسمی (ثانویه) در باغ‌ها در حال شکل‌گیری است که فعالیت‌های کارگاهی و انبارداری بیشترین سهم را دارا می‌باشند. هم‌چنین بسیاری از باغ‌ها و اراضی مزروعی به صورت غیرفعال درآمده‌اند. برخی از اراضی باغی توسط شهرداری به کاربری ثانویه قبرستان ماشین یا تفکیک زباله بدل شده است (نقشه شماره ۶، سنجش یکپارچه).

شکل‌گیری ساخت و سازها غالباً در جوار دسترسی‌های اصلی صورت گرفته‌اند و یا در اثر همجواری با ساخت و سازهای مسکونی قابلیت و انگیزه ساخت پیدا کرده‌اند. پهنه باغ‌های فعال در محدوده مطالعاتی اطراف خیابان مرادی به سمت شمال و جنوب را شامل می‌شود که هرچه به سمت

• وضعیت باغ‌های کن در نیمه غربی



باغ‌ها و درختان کهنسال ارزشمند در محدوده مورد مطالعه



مسیر آبیاری درختان



کوچه باغ‌های وضع موجود



جویبارهای جاری میان باغ‌ها



باغ‌های توت وضع موجود



دیوار سنگ‌چین میان باغ‌ها



باغ‌های متراکم وضع موجود

• وضعیت استقرار کاربری‌های ثانویه در باغ‌های کن



پارکینگ و تعمیرگاه



پارکینگ عمومی



کارگاه



محل فروش و ذبح گوسفند



انبار



انبار و کارگاه سنگبری



قبرستان اتومبیل و محل تفکیک زباله

• وضعیت موجود بافت مسکونی



فضای عمومی وضع موجود



دسترسی میانی بافت مسکونی و مزروعی



دسترسی‌های وضع موجود



بافت نوساز مسکونی



اغتشاش خط آسمان در بافت مسکونی



مجمع‌سازی میانی بافت مسکونی



تقاطع‌های وضع موجود در بافت مسکونی

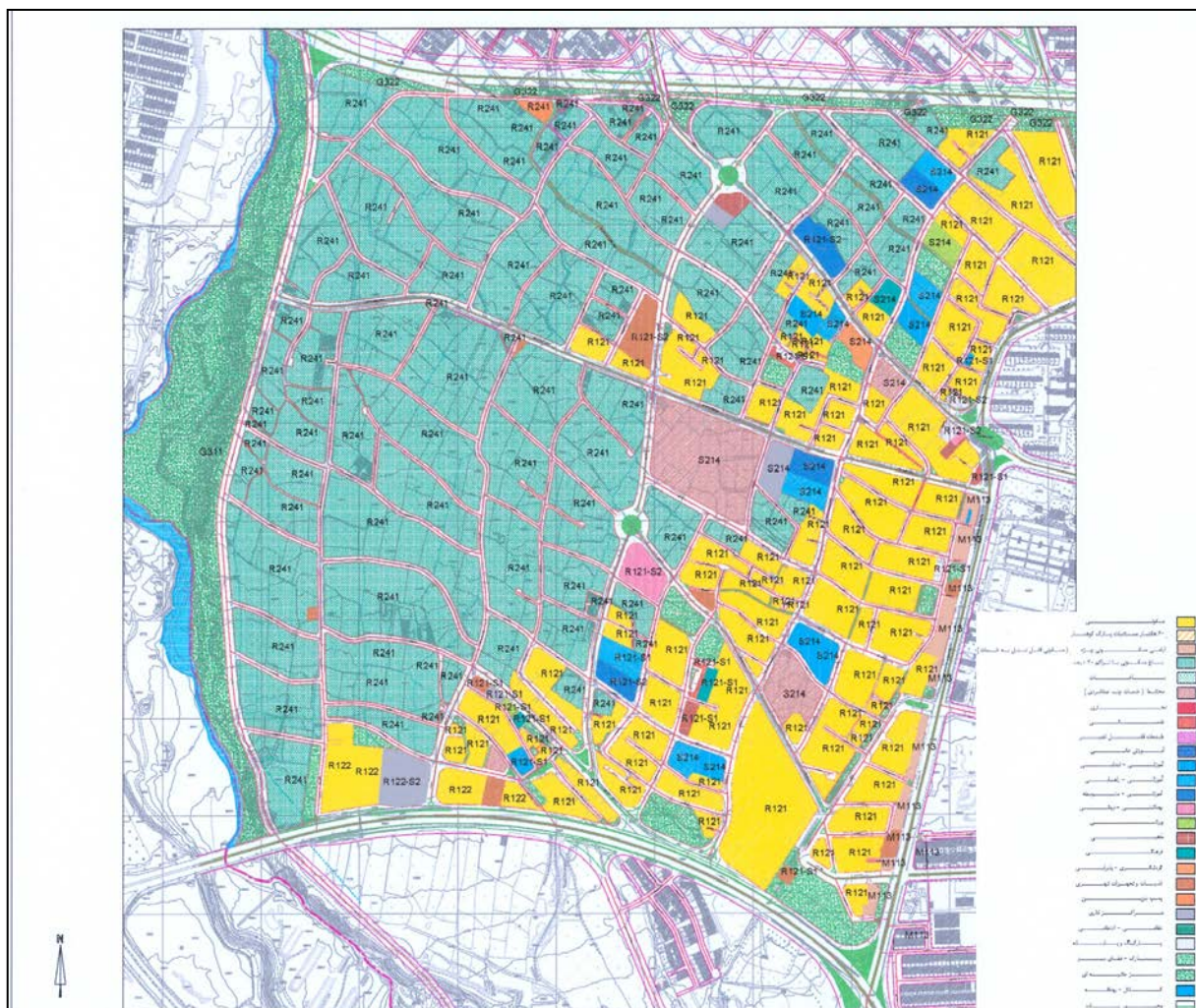


همجواری بافت نوساز و سنتی

۳. آسیب‌شناسی طرح‌های پیشین

حضور باغ‌های کن در غرب شهر و تهران و قرارگیری تدریجی آن در محدوده شهر روند ساخت و ساز را در این اراضی رونق بخشید و به تدریج ساخت و سازهای مسکونی جایگزین اراضی مزروعی و باغ‌های موجود شدند. از طرفی فقدان سیاست یا استراتژی پایدار و لازم برای همه مدیران و برای حفظ باغات یا مدیریت‌های سلیقه‌ای و سیاست‌های گاه متضاد و نقش مدیریت‌های محلی بر عدم رونق باغ‌ها و گاه از میان رفتن آنها موثر بوده‌اند.

علاوه بر عوامل کالبدی انسان ساختی که توسعه را در باغ‌های کن موجب شدند طرح‌هایی که طی سال‌های مختلف تدوین گردید نیز نقش موثری را در افزایش ساخت و سازها ایفا کرده‌اند. همان‌طور که پروانه‌های صادره در محدوده نشان می‌دهند از ۱۱۷ پروانه صادر شده برای ساخت و ساز از ابتدا تاکنون تنها ۱۱ درصد مربوط به زمانی بوده است که برای این محدوده طرحی تهیه نشده بود و ۳۹ درصد در اثر طرح مصوب سال ۷۶ شکل گرفته است. اما طرح تفصیلی مصوب سال ۸۵ موسوم به طرح تفصیلی اراضی کشت اجباری بیشترین تاثیر یعنی ۵۰ درصد از ساخت و سازها را باعث گردید.



شکل شماره ۵: طرح تفصیلی ملاک عمل اراضی کشت اجباری

ایجاد این دسترسی‌ها یکپارچگی و پیوستگی باغ‌ها را فراهم می‌زند به طوری که ارزش این باغ‌ها و بی‌بدیل بودن آن‌ها که در اثر پیوستگی باغ‌ها فراهم آمده است مختل خواهد شد.

این طرح با اختصاص بخشی از باغ‌ها به ساخت ۴ طبقه با ضابطه R2 در ضوابط کشت اجباری یا R121 در پهنه‌بندی‌های طرح تفصیلی موجی از توسعه و ساخت و ساز مسکونی را در این محدوده موجب گردید. به دلیل آنکه مکان‌یابی اراضی با ضابطه ساخت و ساز مسکونی (R121) و اراضی با ضابطه ساخت و ساز ویلایی (R241) به لحاظ ماهوی غالباً تفاوتی با هم نداشته بر مبنای مصاحبات صورت گرفته موجبات نارضایتی ساکنین اصیل کن را فراهم آورده و تقاضا برای ساخت و ساز ۴ و ۵ طبقه را افزایش داده است.

به طور کلی براساس پروانه‌های صادره در محدوده مطالعاتی از سال ۱۳۸۵ تاکنون می‌توان چنین نتیجه گرفت که گرایش به ساخت مسکونی با تراکم پایه ۸۰ درصد بالاترین میزان را داشته است. به عبارتی ۵۸ پروانه با این تراکم پایه صادر شده است که بطور متوسط جواز ساخت با تراکم ۱۷۰ درصد دریافت کرده‌اند. در این میان پروانه ساختمانی با تراکم ۳۲۵ درصد نیز صادر شده است. همچنین در کل و در آخرین دوره محاسبات بیشترین گرایش به احداث بنای ۴ طبقه بوده است.

همان‌طور که بیان شد علاوه بر پروانه‌های مسکونی که در پهنه مسکونی مصوب طرح تفصیلی مجوز داده شده است تعدادی هم مجوز باغ مسکونی در پهنه R241 اختصاص داده شده است. در این میان برخی اقدام به دیوارکشی و احداث کارگاه در پلاک نموده‌اند که خود می‌تواند موجبات تخریب بیشتر باغ‌ها را فراهم آورد. آن دسته‌ای هم که مطابق طرح تفصیلی اقدام به ساخت باغ- ویلایی نموده‌اند (تعداد بسیار محدود) و مشاهدات مشاور این مسئله را تبیین می‌نماید که حتی ساخت ویلا در پلاک با تراکم ۳۰٪ نتوانسته است به هدف حفاظت از باغ‌ها کمک نماید. به این معنا که در فاز اجرا درختان قطع یا منتقل شده‌اند. از طرفی احداث کاربری باغ- مسکونی (R241) در پلاک‌ها مستلزم احداث معابر و دسترسی‌های مطابق طرح تفصیلی می‌باشد و

۴. رویکردهای پیش‌رو

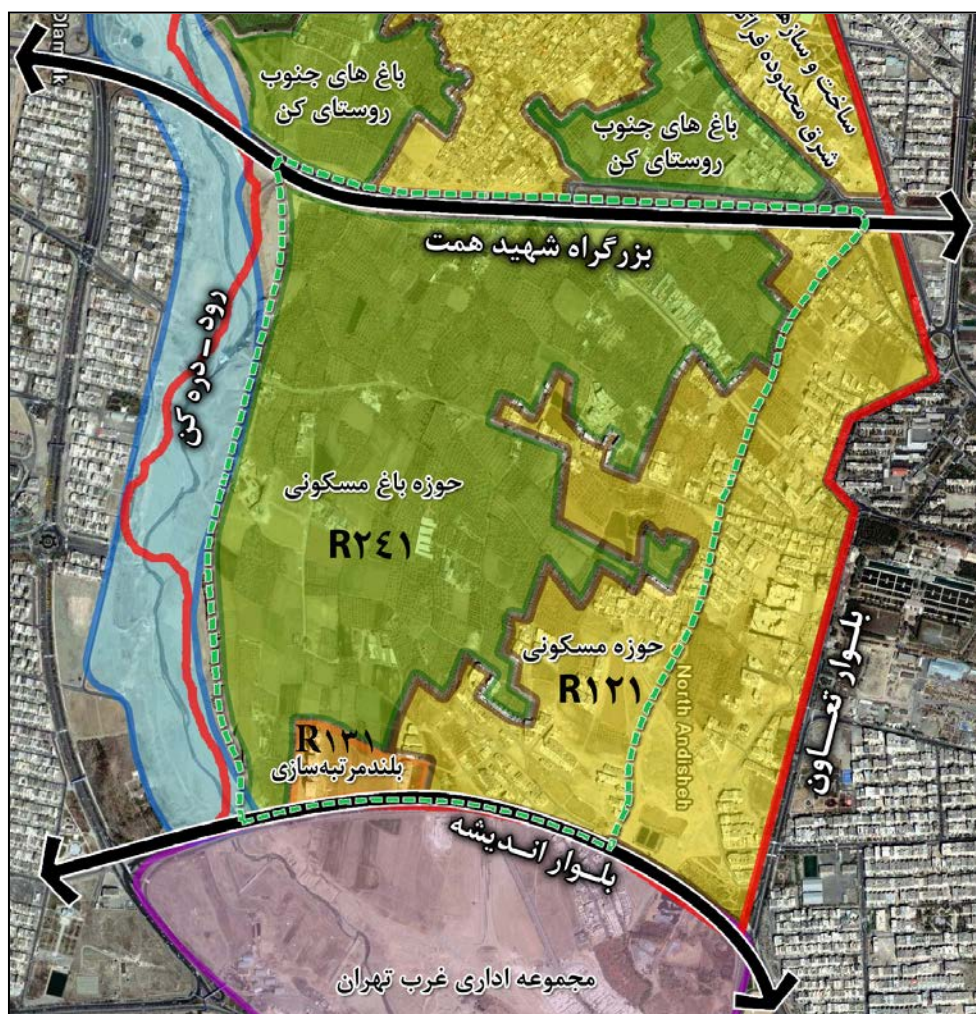
پس از تبیین ضرورت حفاظت از باغ‌ها خصوصاً باغ‌های کن و همچنین لزوم تصمیم‌گیری و اقدام از بالادست این مشاور دو رویکرد را برای حفظ باغات پیشنهاد می‌کند.

رویکرد ۱: اصلاح طرح ملاک عمل و تبدیل باغ‌ها به باغ مسکونی با مالکیت خصوصی

رویکرد ۲: حفاظت فعال از باغ‌های موجود با ایجاد کاربری‌های عمومی مختلط با باغ با مالکیت غیرخصوصی.

۴. ۱. رویکرد اول: اصلاح طرح ملاک عمل

طرح تفصیلی ملاک عمل باغ‌های کن محدوده را به دو پهنه شرقی و غربی تقسیم کرده است. در پهنه شرقی به صورت R121 با ۲۴۰٪ تراکم و ۴ طبقه مسکونی پیشنهاد شده است و پهنه غربی R241 با ۳۰٪ تراکم و ۲ طبقه باغ مسکونی. در حال حاضر تنها ۵ پلاک به صورت باغ مسکونی اقدام به دریافت پروانه ساختمانی نموده‌اند که از این تعداد برخی در فاز اجرا منجر به قطع یا انتقال درختان شده است. همچنین همان‌طور که در آسیب‌شناسی طرح ملاک عمل نیز بیان شد احداث شبکه‌های پیشنهادی طرح باعث گسستگی و تخریب باغ‌ها خواهد شد.



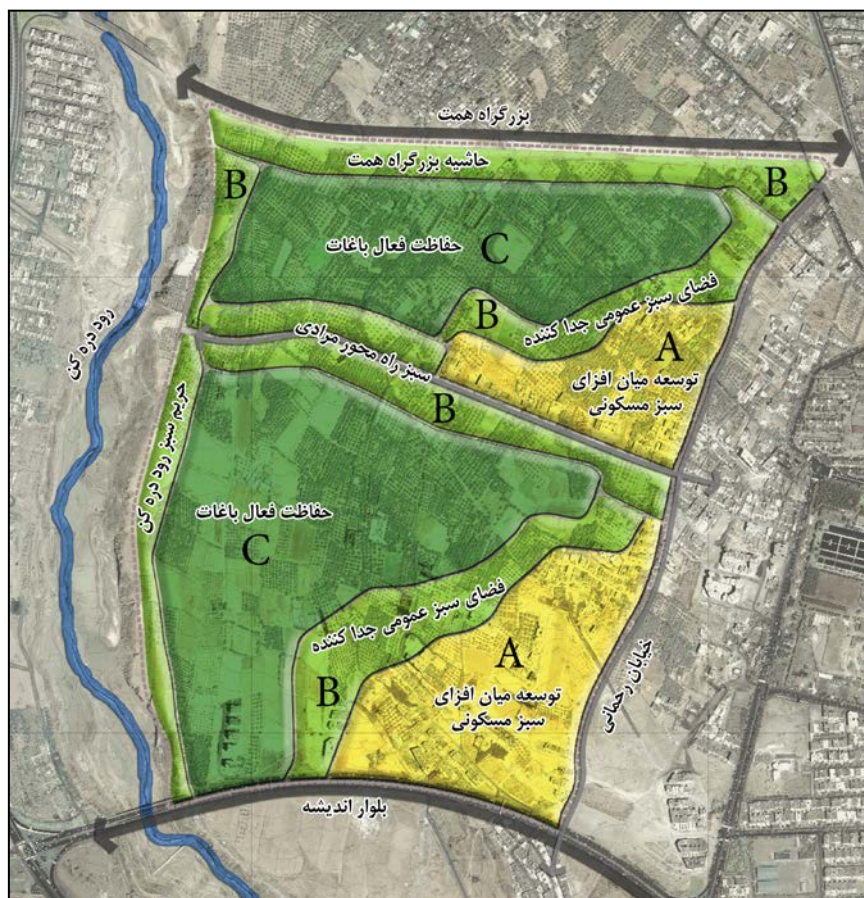
شکل شماره ۶: پهنه‌بندی طرح تفصیلی

می‌تواند جلب منافع مالکین مشروط بر حفظ باغ‌ها باشد. به این ترتیب تراکمی تشویقی منوط به حفظ باغ‌ها برای ساخت و ساز در باغ‌های دایر در نظر گرفته شود. که همانطور که گفته شد این رویکرد در بلندمدت باعث تخریب باغات خواهد بود و مورد تأیید مشاور نمی‌باشد.

۴.۲. رویکرد دوم: حفاظت فعال باغ‌های کن

از آنجایی که بنا به تجربیات باغ‌های شیراز و اصفهان، همچنین ساخت و سازهای اخیر در باغ مسکونی‌های کن باغ‌ها حفظ نشده است بلکه بیش از انتظار درختان از میان رفته‌اند و ثانیاً لزوم حفظ باغ‌های کن و ثالثاً لزوم تسریع در روند تصمیم‌گیری و اجرا در جهت اجتناب از هرچه بیشتر از میان رفتن باغ‌ها راه‌حلی وجود دارد که همان‌طور که در بالا گفته شد نیازمند اراده‌ای قوی و کلان مقیاس است.

تجربیات سایر شهرهای ایران از جمله باغ‌های قصرالدشت شیراز و اراضی نائوان اصفهان تضاد منافع عمومی و خصوصی در حفاظت از باغ‌ها را تصدیق می‌کنند. در این تجارب باغ‌ها در هجوم ساخت و سازهای گران قیمت مسکن از بین رفته‌اند و نبود درآمد کافی از باغداری و کشاورزی باعث پدید آمدن تعداد قابل توجهی واحد مسکونی و تجاری داخل محدوده شده است. لذا اعمال سیاست باغ مسکونی در طولانی‌مدت نمی‌تواند ضامن حفاظت باغ‌ها باشد. در شهرهایی مانند شیراز و اصفهان نیز برنامه‌ریزی برای تغییر مالکیت بخشی از باغ‌های قصرالدشت به مالکیت عمومی از اقدامات اصلی محسوب می‌شود. علی‌ایحال یکی از رویکردهای حفاظت از باغ‌ها



شکل شماره ۷: حوزه‌بندی پیشنهادی باغ‌های کن (پلان سیاست‌گذاری رویکرد دوم)

عمران باغ‌های کن» می‌تواند متولی جلب سرمایه‌گذار و تحقق پیشنهادات حوزه C باشد.

به این ترتیب که کاربری‌های بزرگ مقیاس که از تجمیع چند باغ یا اراضی مزروعی حاصل می‌آید، لازم است از مالکیت خصوصی خارج شوند و به سرمایه‌گذار واگذار گردند تا مطابق طرح به تغییر کاربری و ساخت و ساز متناسب با باغ‌ها اقدام شود. در این زمینه حداقل ارتفاع، حداقل احداث بنا، حداقل جذب سفر و ارتفاع از معیارها و ضوابط تعیین کاربری‌های قابل استقرار در حوزه C می‌باشد. برای آزاد شدن زمین و تبدیل مالکیت خصوصی به غیرخصوصی می‌توان ۲ راهکار در پیش گرفت.

راهکار اول: سرمایه‌گذاری و تملک اراضی

به دلیل اهمیت حفظ این باغ‌ها لازم است در صورت امکان اعتباراتی خاص برای تملک و سرمایه‌گذاری در این اراضی در نظر گرفته شود. علاوه بر آن جهت حفظ حریم رودخانه، بزرگراه، خیابان مرادی و فضای حائل که جمعاً حوزه B را تشکیل می‌دهند نیز این تملک لازم است. در این شرایط براساس طرح مشاور ۷۱ درصد از محدوده مورد مطالعه معادل ۱۳۸ هکتار از اراضی جهت تحقق حوزه B و C لازم به تملک می‌باشند.

راهکار دوم: اختصاص بخشی از اراضی بایر و مزروعی به

عنوان معوض واحد مسکونی برای تملک باغ‌ها

براساس محاسبات مشاور در صورتی که قانون ۲۰ به ۸۰ برای واگذاری بخشی از باغ‌ها جهت منافع عمومی به شهرداری در نظر گرفته شود به ۲۸ هکتار زمین جهت اختصاص معوض نیاز می‌باشد. در جنوب شرقی محدوده مطالعاتی مجتمعی مسکونی با ۲۷۰۰ واحد مسکونی در شرف اجرا می‌باشد و این حجم ساخت و ساز اگرچه از نظر مشاور مغایر حفظ باغ‌ها می‌باشد اما تعدیل آن با هدف تامین بخشی از معوض‌های لازم می‌تواند در نظر گرفته شود در

از آنجا که وجود باغ‌هایی مانند باغ‌های کن به لحاظ محیط زیستی برای عموم ساکنین تهران دارای اهمیت است لذا استفاده خصوصی از آن به لحاظ حقوق شهروندی توجیه‌ناپذیر است.

چه از دید ساکنین که امکان استفاده نخواهند داشت و چه از دید مالکین که امکان انتفاع نخواهند داشت. پس امکان انتفاع عمومی تنها در سایه تبدیل خرده مالکی به مالکیت عمومی و استفاده عمومی از باغ‌ها می‌باشد. در جهت تحقق این امر نگاه به اراضی باغ‌های کن در سه حوزه و به سه طریق صورت گرفته است.

حوزه A: توسعه مسکونی با ضوابط طرح ملاک عمل

حوزه B: فضای سبز عمومی حائل (Buffer)

حوزه C: حفاظت فعال باغ‌ها با ترکیب کاربری‌های

عمومی و باغ‌ها

جدول شماره ۲: حوزه‌بندی پیشنهادی اراضی باغ‌های کن

حوزه	کاربری	مساحت (هکتار)	سهم
A	مسکونی و کاربری‌های خدماتی مقیاس محله	۲۷	۱۴٪
B	پارک و فضای سبز عمومی	۵۱	۲۷٪
C	کاربری‌های مختلط با باغ‌ها در جهت حفاظت فعال باغ‌ها	۸۷	۴۶٪
شبکه معابر پیشنهادی		۲۴	۱۳٪
جمع		۱۸۸	۱۰۰٪

ماخذ: مهندس مشاور بافت شهر

جهت تحقق این امر لازم است برای حوزه A ضوابطی تدوین گردد که تابع ضوابط طرح ملاک عمل خواهد بود و تنها هویت سبز با تاکید بیشتری در دسترسی‌ها و معماری‌های بنا مورد توجه قرار خواهد گرفت. حوزه B به عنوان فضای سبز عمومی با فعالیت‌های غیرانتفاعی لازم است توسط شهرداری اجرا شود و برای تحقق حوزه C که بیشترین حجم باغ‌های فعال را دربردارد باید سازمانی مستقل در ارتباط با شهرداری منطقه و مرکز تاسیس گردد. در واقع ایجاد سازمانی تحت عنوان «سازمان توسعه و

غیر این صورت لازم است این اراضی خارج محدوده مطالعاتی پیشنهاد شود.

جدول زیر عملکرد های پیشنهادی طرح تفصیلی ویژه باغ‌های کن به تفکیک زیرحوزه‌های پیشنهادی نمایش می‌دهد.

جدول شماره ۳: عملکرد های پیشنهادی طرح تفصیلی ویژه باغ‌های کن به تفکیک زیرحوزه‌های پیشنهادی*

زیر حوزه	کاربری	مساحت (هکتار)	سهم
A	مسکونی	۲۴/۵	۱۳/۰٪
	آموزشی	۱/۹	۱/۰٪
	مذهبی	۰/۲	۰/۱٪
	درمانی	۰/۳	۰/۲٪
	تجاری (چندعملکردی)	۰/۱	۰/۱٪
B1	فضای سبز حائل و فرهنگی و ورزشی	۲۶/۴	۱۴/۰٪
B2	مسیر سبز خیابان مرادی	۸/۸	۴/۷٪
B3	حاشیه سبز رود دره کن	۹/۸	۵/۲٪
B4	حریم سبز بزرگراه همت	۵/۶	۳/۰٪
C	پردیس شهری (باغ‌های هم‌پیوند)، باغ‌های تحقیقاتی و فن‌آوری	۸۷	۴۶٪
	باغ تفریحی - ورزشی		
	پردیس فرهنگی (باغ هنری، باغ ایرانی، باغ ملی)		
	باغ پذیرایی (باغ رستوران، باغ جشن‌ها)		
	پردیس سلامتی (نگهداری، درمان، ورزش)		
	پردیس‌های آموزشی		
	اردوگاه‌ها و مراکز طبیعت‌مانی		
شبکه معابر پیشنهادی		۲۳/۸	۱۲/۷٪
جمع کل		۱۸۸/۰	۱۰۰/۰٪

ماخذ: مهندسان مشاور بافت شهر

* ریز فعالیت‌های مجاز به استقرار در پهنه C در جدول ۵ تدقیق شده است.

۵. مبانی طراحی شبکه معابر پیشنهادی

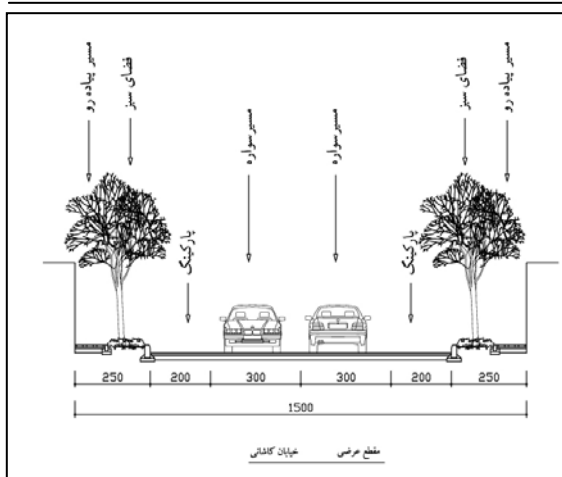
معابر با عرض ۱۵ متری کلیه مسیرهایی هستند عبوری و با تعداد مراجعات بیش از ۱۰۰۰ وسیله نقلیه در ساعت. خیابان‌های ۱۲ متری دارای مسیر عبور سواره به عرض ۷ متر می‌باشد و تعداد مراجعات آن‌ها یا در حاشیه آن‌ها تا ۱۰۰۰ وسیله نقلیه می‌باشد. این مسیر می‌تواند عبوری نیز باشند.

برای دسترسی به باغ‌ها و یا کوچه‌های بن‌بست منشعب از این نوع دسترسی‌ها، عرض ۷/۵ متر پیش‌بینی شده است. ظرفیت ممکن برای دو جهت حرکت ۱۲۰۰ وسیله نقلیه خواهد بود.

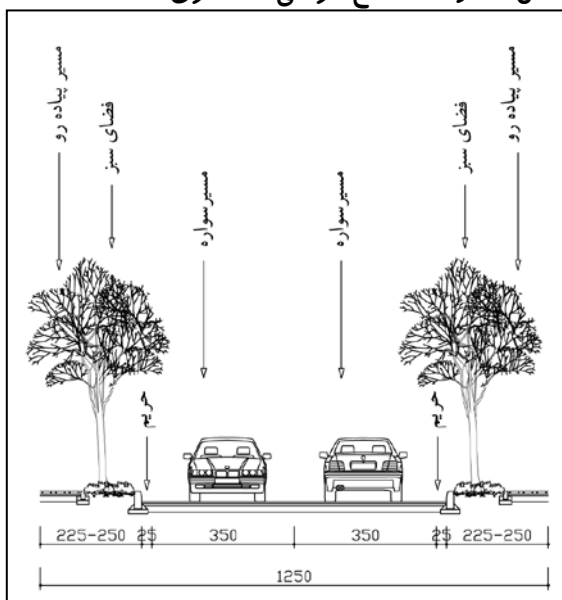
برای عبور عابر پیاده و سواره با اختلاف ارتفاع ۵ الی ۱۰ سانتیمتر در دو سمت معبر با عرض ۱ متر پیش‌بینی شده است که در مواقع خاص بتوان از تمام سطوح جهت تردد خودرو استفاده نمود.

در محدوده باغ‌ها با توجه به محدوده تعریف شده برای قطعات، معبر جدید مورد نیاز است که پس از تشکیل سازمان مدیریتی پیشنهاد شده و تجمیع پلاک‌ها و واگذاری به جهت کاربری مختلط احداث خواهند شد. در غیر این صورت کلیه معابر (کوچه باغ‌ها) با عرض موجود تثبیت می‌گردند.

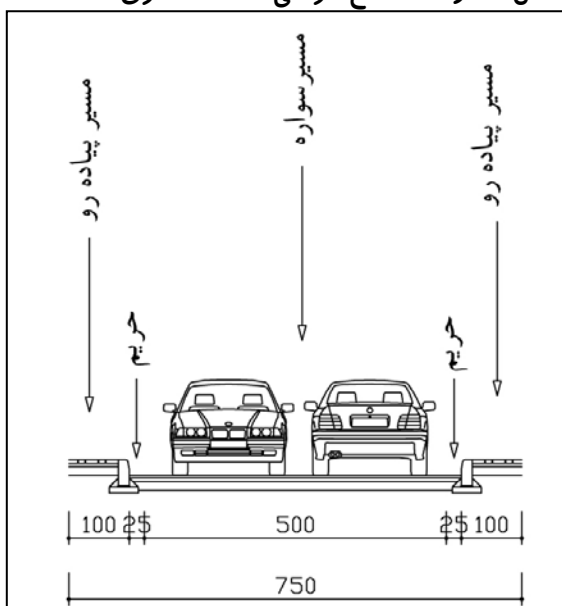
در محدوده مسکونی معابر کمتر از ۶ متر به حداقل ۶ متر ارتقاء یافته‌اند. در بعضی معابر برای جلوگیری از تخریب و عقب‌نشینی پلاک، فضای عابر پیاده‌رو و یا فضای سبز در عرض کمتر از مقطع پیشنهادی توصیه شده است.



شکل شماره ۸: مقطع عرضی ۱۵ متری



شکل شماره ۹: مقطع عرضی ۱۲/۵۰ متری



شکل شماره ۱۰: مقطع عرضی ۷/۵۰ متری

نظام مهندسی ساختمان باید با کنترل شرایط حفظ و کاشت پوشش گیاهی در عرصه باز قطعه زمین‌های موردنظر توسط مهندس معمار ناظر صورت پذیرد. جهت کنترل شرایط کاشت پوشش گیاهی، دفتر پارک‌ها و فضای سبز شهرداری منطقه ۵، باید راهنمای کاشت گیاهان و فضای سبز در پهنه مسکونی را فراهم آورد تا ملاک عمل در تهیه و صدور دستور نقشه‌های معماری قرار گیرد.

۶. تامین امنیت در معابر بافت مسکونی و سایر عرصه‌های پیاده مدار و نقاطی که نظارت عمومی بر آن‌ها کمتر است، به ویژه در ساعات پایانی روز بسیار حائز اهمیت است. در معابر حد فاصل بافت مسکونی و پهنه‌های باز و سبز تامین روشنایی شبانه باید در اولویت طراحی عناصر منظر در مقیاس محلی قرار گیرد.

- ضوابط طراحی در حوزه B

هدف از برنامه طراحی در این حوزه، تامین نیاز به فضای باز و سبز عمومی در مقیاس ناحیه ۲ شهرداری منطقه ۵ تهران، حوزه بلا فصل آن است.

۱. نحوه استقرار توده‌های ساختمانی، ترکیب با بافت سبز، نوع کاربری‌ها و نحوه شکل‌گیری معابر و فضاهای باز در هر یک از زیرحوزه‌های B به صورت پروژه تعریف می‌شود و در عین حال رعایت ضوابط عمومی زیر نیز اجتناب‌ناپذیر است.

۲. مکان‌یابی و استقرار توده‌های ساختمانی باید سازگار با پوشش گیاهی و با رعایت فاصله حداقل ۴ متر از خط چکه تاج پوشش درختانی که به رشد کامل رسیده‌اند باشد.

۳. در مکان‌یابی توده‌های ساختمانی، زمین‌های ورزشی، مسیرهای پیاده مدار و سایر عرصه‌های باز ارتباط مناسب با مسیرهای دسترسی در حوزه‌های مجاور A و C از اهمیت بالایی برخوردار است. در طراحی معابر باید

۶. چارچوب ضوابط و مقررات ساخت و ساز در حوزه‌های سه گانه طرح

در این بخش از گزارش ضوابط ساخت و ساز کالبدی در قالب بندهای زیر و ضوابط استقرار کاربری‌ها در قالب نقشه شماره ۹ ارائه شده است.

- ضوابط طراحی در حوزه A

با توجه به اینکه هدف از اصول طراحی در حوزه A، بهبود کیفیت فضای شهری و ایجاد پیوستگی در شکل فعلی بافت شهر و باغ‌های کن است، ضوابط طراحی در این پهنه موارد زیر را شامل می‌شود:

۱. مطابق با طرح ملاک عمل نحوه استقرار بنا در شمال ملک مجاز می‌باشد.

۲. نمای بناهای مستقر در حوزه A باید با سازگاری با سیمای سبز و طبیعی طراحی گردد به نحوی که جداره شهری واحدهای مسکونی از کیفیت مصالح پایدار و تلفیق با پوشش سبز گیاهی برخوردار باشد.

۳. استقرار توده‌های ساختمانی در نقاط خاص نظیر تقاطع‌های محلی، نبش‌ها و کنج‌ها باید در تلفیق با کاربری‌های خدمات محلی باشد تا امکان نظارت بر عرصه عمومی و تامین امنیت به ویژه در ساعات پایانی روز را امکان‌پذیر سازد.

۴. استقرار توده‌های ساختمانی باید در حداکثر تراکم ۲۴۰٪ در پهنه R121 و تراکم ۳۶۰٪ در پهنه R131 (مطابق پیشنهادات طرح جامع تهران) در حوزه A محقق گردد.

حیاط پلاک‌های مسکونی باید به استقرار پوشش گیاهی منطبق با اقلیم منطقه اختصاص یابد به نحوی که تاج پوشش درختان در پلاک‌های همجوار از تراکم از تراکم و پیوستگی کامل برخوردار باشند.

۵. صدور پایان کار ساخت هر یک از واحدهای علاوه بر رعایت ضوابط مصوب وزارت مسکن و شهرسازی و

- مدیریت روان آب‌ها در زمین‌هایی که از پوشش سخت (انواع کف‌پوش با مصالح ساختمانی، آسفالت، سطح زمین‌های ورزشی و ...) برخوردارند باید در انطباق با شبکه فاضلاب شهری انجام شود و از نفوذ آلودگی‌های ناشی از شستشوی کف معابر، نمک‌پاشی در زمستان و ... به شدت اجتناب شود.

۷. فعالیت‌های مجاز به استقرار در حوزه B در جدول شماره ۴ نمایش داده شده است.

۸. مرز فیزیکی میان حوزه‌های B و C باید با حفظ امنیت، امکان نفوذ و ارتباط بصری میان دو پهنه را فراهم سازد. مرز پیشنهادی باید تا حد ممکن از قابلیت لبه‌های ارگانیک در طرح کاشت برخوردار باشد.

۹. گوشه‌ها، نقاط حاشیه‌ای و متراکم پوشش گیاهی به جهت طراحی و امنیت از اهمیت بالایی برخوردارند. نباید در این نقاط دسترسی بدون رعایت استانداردهای نورپردازی صورت پذیرد.

امکان دسترسی خودروهای اضطراری و خدمات امدادرسانی در مواقع بحران تامین شود.

۴. محل بازی کودکان باید در زمین‌هایی باشد که امکان نظارت عمومی، روشنایی مطلوب و ایمنی مصالح در آن‌ها مدنظر قرار گیرد.

۵. در ساخت پرچین‌ها، دیوارها، اختلاف سطوح، مسیرهای پیاده و دوچرخه‌سواری استفاده از مصالح بوم آورد و رعایت استانداردهای طراحی منظر باید در اولویت اجرای پروژه‌ها در زیرحوزه‌های B قرار گیرند.

۶. در طراحی منظر عرصه‌های باز حوزه B، رعایت اصول بوم‌شناسی در نحوه مدیریت آب‌های سطحی باید از اولویت خاصی برخوردار باشد. در این زمینه باید به دو شیوه عمل شود:

- مدیریت روان آب‌ها در زمین‌هایی که از پوشش نرم (سطح خاک نفوذپذیر، پوشش‌های سبز گیاهی و ...) برخوردارند باید به صورت دفع موضعی و نفوذپذیری بالا در همان محل ممکن شود. رعایت تمهیداتی که مانع از نفوذ آلودگی‌ها به درون خاک شود بسیار ضروری است.

جدول شماره ۴: ضوابط کاربری و کالبدی در مقیاس محلی و حوزه خاص طراحی (حوزه B- فضای سبز و باز عمومی)

حوزه طراحی	فعالیت‌های مجاز به استقرار	حداکثر مساحت زیرینا بر حسب مترمربع	شعاع دسترسی به فضا بر حسب متر	تعداد طبقات
فضا - فضای سبز و باز عمومی	زمین‌های ورزشی روباز (تنیس، فوتبال، والیبال، بدمینتون و غیره)	۵۶۰	۸۰۰ تا ۱۰۰۰	-
	مجتمع سینما و تئاتر	۷۵۰	۳۰۰۰	۲
	خانه فرهنگ، فرهنگسرا، کتابخانه و ...	۶۰۰	۱۰۰۰ تا ۱۶۰۰۰	۲
	باغ رستوران‌های ایرانی - فرنگی	۳۰۰ تا ۴۵۰	۱۰۰۰ تا ۱۶۰۰	۲
	خانه سلامت - شورایی محله	۳۰۰	۸۰۰ تا ۱۰۰۰	۲
	مسیر دوچرخه و اسکیت	-	۵۰۰	-
	نمازخانه	۲۰۰ تا ۳۰۰	۸۰۰ تا ۱۰۰۰	۱
	سرویس بهداشتی	۵۰۰	۵۰۰ تا ۱۰۰۰	۱
	پارکینگ عمومی	-	۸۰۰ تا ۱۰۰۰	۲ (۱- و همکف)
	بناهای ورودی نگهداری	۴۰ تا ۷۰	-	۱

* سطح زیرینای فعالیت‌ها براساس ضوابط مصوب در معیارهای برنامه‌ریزی و طراحی کتابخانه عمومی کشور تدوین شده است.

** سطح اشغال فعالیت‌های ایجاد شده در حوزه B نباید از ۲٪ تجاوز نماید.

*** از آنجا که حوزه B، حوزه خاص طراحی است باید پروژه طراحی شهری - محیطی در مقیاس ۱:۵۰۰ برای آن تهیه شود.

- ضوابط طراحی در حوزه C

حوزه حفاظت فعال باغ‌ها (حوزه C) که به لحاظ پیشنهاد فعالیت‌ها به عنوان حوزه عام طراحی تلقی می‌گردد. به لحاظ ماهیت تراکم پوشش گیاهی، نوع قطعه‌ها (باغ یا اراضی مزروعی) و دسترسی به معابر به زیرحوزه‌های C1 (زیرحوزه متراکم باغ‌های فعال)، C2 (زیرحوزه تلفیقی باغ‌ها و اراضی مزروعی) و C3 (زیرحوزه اراضی مزروعی) طبقه‌بندی می‌شود که ضوابط طراحی در این زیرحوزه‌ها به قرار زیر است:

۱. در زیرحوزه C1 مجموعه فعالیت‌های دسته اول و دسته دوم جدول ۵ باغ درمانی- پردیس سلامتی و باغ تفریحی پیشنهاد می‌شود که نحوه استقرار توده‌های ساختمانی باید با توجه به وضع کنونی درختان، حداکثر در سطح اشغال ۱۲٪ و در سه طبقه با تراکم ۳۰٪ ممکن گردد.
۲. در زیرحوزه C2 فعالیت‌های پردیس فرهنگی- هنری، مراکز نگهداری- درمانی و فعالیت‌های ورزشی، پیشنهاد می‌شوند که ضوابط استقرار توده‌های ساختمانی در این زیرحوزه بسته به نوع فعالیت مطابق با جدول شماره ۵ است. در این عرصه استقرار توده‌های ساختمانی در اراضی مزروعی امکان‌پذیر است.
۳. در زیرحوزه C3 اولویت سوم حفاظت (دسته پنجم فعالیت‌ها) با توجه به نحوه تصمیم‌گیری در تخصیص عملکرد و فعالیت‌های ضوابط مطابق جدول شماره ۵ می‌باشد.
۴. برای کلیه کاربری و فعالیت‌ها، حداقل حد تجمیع قطعه یا قطعه‌های اختصاص یافته نباید کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع باشد.
۵. حداکثر ارتفاع ساختمان‌های یک طبقه در حوزه C، ۳/۸۰ متر از کف محوطه خواهد بود. به ازاء هر نیم طبقه که مطابق با ضوابط کالبدی به بنا افزوده می‌شود،

ارتفاع به مقدار ۲/۸ متر (بدون احتساب بعدسازه ساختمان) افزایش می‌یابد.
تبصره: حداکثر ارتفاع مجاز هر طبقه برابر با ۳/۲ متر از کف تا کف طبقه فوقانی می‌باشد.
تبصره: در محل‌های خاص بنا به توپوگرافی محل در صورتی که ارتفاع مجاز هر طبقه بیش از ۳/۲ متر باشد، موضوع باید در کمیته فنی معماری و شهرسازی شهرداری منطقه مطرح و به تصویب برسد.

۶. احداث هر گونه ساختمان درون پلاک‌ها و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت فاصله حداقل ۵ متر از هر ضلع زمین امکان‌پذیر گردد.
۷. استفاده از مصالح ناهمگون با اقلیم محدوده اراضی و باغ‌ها کن، نظیر شیشه‌های انعکاسی (آینه‌ای)، صفحات آلومینیومی، سنگ‌های تیره و ابری و رنگ‌های تند، ابزار سیمانی و ... در نماسازی بناها و ساخت دیوار محوطه‌ها و سایر جداره‌ها درون این اراضی ممنوع بوده و ضروری است که در نمای ساختمان‌ها از مصالح همساز با محیط نظیر آجر، سنگ، چوب، اندود سیمان، سنگ‌های نمای روشن، اندود کاهگل و مانند آن استفاده شود.
۸. در کلیه بناهای قابل احداث درون محدوده اراضی برای پوشش نهایی نما توصیه می‌شود که از آجر و برای پوشش نمای کرسی چینی یا طبقه همکف که از سنگ لاشه یا بادبر که همگون با معماری بومی محلی است، استفاده شود.
۹. در تمامی محدوده حوزه C، هر گونه ساخت و ساز باید با حداقل میزان آسیب‌رسانی به پوشش گیاهی امکان‌پذیر گردد. به هنگام عملیات خاک‌برداری، تجهیز کارگاه، تخلیه مصالح و ساخت و همچنین الحاقات و تعمیرات نباید موجب آسیب‌پذیری درختان و سایر گیاهان باغ‌ها و اراضی کن شود. به همین منظور،

ضروری است که تنه درختان از بن گیاه تا ارتفاع ۱/۵ متر با پوشش محافظ و ضربه‌گیر مورد حمایت قرار گیرد.

۱۰. احداث دیوارهای جداکننده در فضاهای باز درون پلاک‌ها جهت ایجاد حریم‌های خصوصی که تغییر شکل باغ‌ها را موجب می‌شوند، با هر گونه مصالح، کاملاً ممنوع است و ایجاد دیوارهای جداکننده بین پلاک‌ها نیز به هیچ وجه نباید موجب انسداد بصری شود. حداقل ۲/۳ سطح دیوارها باید از نفوذپذیری بصری برخوردار باشد. هر گونه تغییر مسیر نهرها و تخریب آنها کاملاً ممنوع می‌باشد. رعایت حریم نهرها با توجه به بررسی شرایط محلی تعیین می‌گردد.

۱۱. پرچین‌ها، حصار و دیوارهای جداکننده باید از جنس چوب و سایر مصالح بومی نظیر سنگ رودخانه‌ای، سنگ‌های لاشه و آجر باشد. استفاده از تورهای مرعی سطوح پلاستیکی و سایر مصالحی که موجب آلودگی محیط زیست می‌شوند و آلودگی بصری را به همراه دارد، ممنوع است. استفاده از پایه‌های فلزی جهت نصب دیرک‌ها، ستون‌ها و نقاط تکیه‌گاه در صورتی که به لحاظ رنگ و جزئیات طراحی متناسب با ویژگی‌های محلی باشند مجاز است.

تبصره: در صورت استفاده از مصالح دیگر نظیر سیمان و فلز علاوه بر چوب و سنگ در حصارها و دیوارهای جداکننده باید مصالح فوق به شکل هماهنگ با محیط طراحی و ساخته شوند.

متوسط ارتفاع پرچین، حصار و دیوارهای خارجی جداکننده در سطح محدوده اراضی نباید از ۱/۲۰ متر کمتر و از ۲/۲۰ متر بیشتر باشد.

- ساختمان‌هایی که در یک سایت هر یک عملکردی مستقل دارند، باید حداقل به میزان دو برابر متوسط نهایی ارتفاع دو ساختمان یا فاصله ۱۰ متر (هر کدام که کمتر باشد) با هم فاصله داشته باشند.

جدول شماره ۵: ضوابط و کاربری و کالبدی در حوزه عام طراحی (حوزه C یا حوزه حفاظت فعال باغ‌ها)

حوزه طراحی	زیرحوزه	عملکردی دسته	فعالیت‌های اصلی	ریزفعالیت‌ها (فعالیت‌های مجاز به استقرار)	ضوابط کالبدی					نحوه استقرار بنا
					تراکم ساختمانی (به تفکیک فعالیت)	تعداد طبقات	سطح اشغال طبقه دوم (در درصد)	سطح اشغال طبقه اول (در درصد)	سطح اشغال طبقه همکف (در درصد)	
۱	C1	دسته اول	پردیس سلامتی	خانه سالمندان - پرورشگاه و شیرخوارگاه	۱۲	۱۰	۸	۳	۳۰	بنا باید در قسمت غیر مشجر پلاک یا قطعه و با تبعیت از فرم طبیعی احداث شود و در صورتی که درختان در کل پلاک به صورت یکنواخت پراکنده باشند با توجه به شرایط طبیعی موجود (ریشه درختان، تنه درختان) با روش‌های فنی قابل اطمینان باید درختان در زمین جابجا شوند. صدور پروانه ساختمانی منوط به حفظ کلیه درختان در همان قطعه یا پلاک می باشد.
			پردیس فرهنگی و آموزشی	باغ ایرانی یا باغ های فرهنگ ملل	۱۲	۸	۵	۳	۲۵	
			پردیس سلامتی	آسایشگاه بیماران روان درمانی، کم‌توان جسمی و حرکتی	۱۲	۱۰	۸	۳	۲۵	
			پردیس سلامتی	پردیس سلامتی (ورزشی - درمانی، پذیرایی و کنترل سلامتی)	۱۲	۸	۵	۳	۲۵	
			پردیس تفریحی-باغ ورزشی	باغ سفارتخانه ها	۱۲	۸	۵	۳	۲۵	
			پردیس شهری	باغ پرندگان و پروانه‌ها، نمایشگاه و موزه پرندگان و پروانه‌ها، مرکز تحقیقات	۱۲	۸	۵	۳	۲۵	
	C2	دسته دوم	پردیس پذیرایی	انواع کافی شاپ ها و رستوران‌های غذاهای گیاهی و دریایی و غیره در فضای باز (۳ستاره)	۱۲	۸	۵	۳	۲۵	
			پردیس شهری	موسسات تحقیقاتی به ویژه مرتبط با کشاورزی، منابع طبیعی و جنگل‌ها و مراتع	۱۲	۸	۵	۳	۲۵	
			پردیس شهری	باغ گیاه‌شناسی، تحقیقات آفت‌های کشاورزی و ...	۱۲	۸	۵	۳	۲۵	
			پردیس فرهنگی و آموزشی	گالری‌ها، موزه‌ها، باغ مجسمه	۱۲	۸	۵	۳	۲۵	
C2	دسته سوم	پردیس شهری	پرورش زنبور عسل یا کرم ابریشم (با امکان بازدید عمومی دانش‌آموزان و عادی)	۱۲	۸	۵	۳	۲۵	بنا باید در اراضی مزروعی یا بایر مختلط با باغ، و در شمال آن احداث گردد و حداقل فاصله از هر طرف زمین مزروعی ۵ مترمربع می باشد	
		پردیس شهری	اردوگاه دانش‌آموزی، کمپینگ‌های عمومی	۱۲	۸	۵	۳	۲۵		
		پردیس سلامتی	کلینیک‌های روان درمانی، مشاوره، درمان	۱۲	۱۰	۸	۳	۳۰		
		پردیس سلامتی	کلینیک‌های روان درمانی، مشاوره، درمان	۱۲	۱۰	۸	۳	۳۰		
	دسته چهارم	پردیس سلامتی	بیمارستان تخصصی	۱۸	۱۵	۱۲	۳	۴۵		

ادامه جدول شماره ۵: ضوابط و کاربری و کالبدی در حوزه عام طراحی (حوزه C یا حوزه حفاظت فعال باغ‌ها)

حوزه طراحی	زیرحوزه	عملکردی دسته	فعالیت‌های اصلی	ریزفعالیت‌ها (فعالیت‌های مجاز به استقرار)	ضوابط کالبدی				
					تراکم ساختمانی (به تفکیک فعالیت)	تعداد طبقات	سطح اشغال طبقه دوم (در درصد)	سطح اشغال طبقه اول (درصد)	سطح اشغال طبقه همکف (درصد)
ع	C2	دسته چهارم	اردوگاه‌ها و مراکز طبیعت‌مانی	مراکز مدیریت بحران و فضای تجهیز شده برای اقامت موقت شهروندان در مواقع بحران	۱۲	۸	۵	۳	۲۵
			پردیس فرهنگی و آموزشی	هنرستان در ترکیب با باغ	۱۲	۸	۵	۳	۲۵
			پردیس پذیرایی	تالار عروسی و همایش‌ها	۱۲	۸	۵	۳	۲۵
	C3	دسته پنجم	پردیس شهری	پرورش، نمایش و فروشگاه گل و گیاه	۲۵	۵	۰	۲	۳۰
			پردیس تفریحی-باغ ورزشی	گلف آموزشی، سواری‌کاری	۵	۰	۱	۵	
			پردیس تفریحی-باغ ورزشی	پارک آبی: استخر، سونا، جکوزی، روباز و سرپوشیده	۱۲	۸	۵	۳	۲۵

۷. هزینه- فایده چالش مستمر بین منافع

خصوصی و حقوق عمومی شهروندان و مالکان

- مهم‌ترین صفت امروزی باغ‌ها و مزارع در محدوده شهرها، خصلت کالایی آن‌ها است. به طوری که در عمل باغ‌ها و مزارع متناسب با موقعیت استقرارشان از نظر «رانت کشاورزی» دچار افت شده و «رانت» آن‌ها به مثابه زمین شهری برتری چند ده و گاه چند صد برابری نسبت به رانت کشاورزی پیدا می‌کند.
- بنابراین دیگر در شهرهای بزرگ و کلانشهرها پدیده باغ یا مزرعه به مثابه بستر تولید محصولات کشاورزی معنایی ندارد و بدیهی است که مالکان بنابر حقوق مالکانه «حق» دارند، باغ و مزرعه خود را برحسب ارزش‌های مبادلاتی در بازار عرضه و تقاضا، به کاربری شهری اختصاص دهند که بیشترین رانت (سود) را برای آن‌ها تامین کند.
- از سوی دیگر شهرها و شهروندان به عنوان تنها فضای زیست و سکونت، کار و فعالیت، آموزش و تولید ارزش‌ها و ... نیازمند فضاها و امکانات بایسته و از جمله شرایط مطلوب آب و هوایی و محیط زیست سالم می‌باشد. تامین محیط زیست سالم و فضاهای فراغت و تفریحی نیز به مثابه حقوق شهروندی به رسمیت شناخته شده است. بنابراین مهم‌ترین نکته در اینجا:

ضرورت تامین فضای مطلوب زیست و سکونت شهروندان در شهر (حقوق عمومی)، در عین رعایت حقوق مالکانه، از جمله حقوق مالکیت صاحبان باغ‌ها و مزارع برای تغییر کاربری و تبدیل مایملک خود متناسب با بازار تقاضا می‌باشد.

- هر گونه ضابطه و قوانین اعلام شده تاکنون در طرح‌های شهری و نهادهای ذیربط در مورد باغ‌ها و مزارع، محدود کردن حقوق مالکانه بوده است. در واقع

از یک سو شهرداری به عنوان نهاد و نماینده شهروندان در چالش مداوم با صاحبان باغ‌ها و اراضی مزروعی، تجلی تامین حقوق عمومی شهروندان از مجرای حقوق خصوصی مالکان بوده که هیچگاه به نتیجه روشن و قانونمندی نرسیده است.

- بدیهی است وقتی در برابر مثلاً ۵۰۰۰ مترمربع زمین معمولی با ۴۵ درصد اشغال در همکف و ۴ طبقه، برای باغی با همین سطح ۱۰ درصد اشغال در همکف و ۲ طبقه ساختمان را مجاز می‌شماریم، صاحب باغ نسبت به صاحب زمین شهری ۲۰ درصد ارزش مبادلاتی زمین خود را کسب کرده و همواره ناراضی خواهد بود.
- چنانچه قرار باشد چنین فرمولی به کار رود، باید شهرداری و سایر نهادها که نمایندگی منافع عمومی شهروندان را بر عهده دارند، تسهیلات و معوض‌های مناسبی را به صاحبان باغ‌ها و مزارع ارائه دهند، در غیر این صورت هیچ قانون و ضابطه‌ای نمی‌تواند مانع از تخریب و تغییر کاربری باغ‌ها و مزارع در طول زمان شود. در واقع اگر شهرداری خود را ملزم به حفظ منافع عمومی شهروندان می‌داند باید هزینه آن را نیز بپردازد و گرنه سابقه طرح‌های مختلف شهری و ضوابط و مقررات موضوعه طی دهه‌های اخیر نشان داده که هیچ کدام از اینها نتوانسته در حفظ باغ‌ها و مزارع موفق باشند. به ویژه که این وضعیت باعث سودجویی گروه‌های ذینفوذ، گسترش ارتشاء و فساد اداری و ... نیز می‌گردد.

بنابراین:

الف- شهرداری می‌باید برای حفظ منافع عمومی و آثار اجتماعی و محیط زیستی، مابه‌التفاوت حقوق مالکانه را خریداری نماید و باغ و مزرعه را به فضاهای سبز و تفریحی شهری اختصاص دهد.

ب- شهرداری و نهادهای ذیربط اعلام نمایند که برای احداث فضاها و کاربری‌های ویژه مثل فضاهای تفریحی،

خانه سالمندان، باغ- تالارهای عروسی و همایش‌ها، باغ- رستوران‌ها و امثال آن آمادگی دارد که در چارچوب قوانین موضوعه که هدف آن تامین منافع و حقوق عمومی شهروندان است، به سرمایه‌گذاران در این زمینه‌ها مساعدت نموده و یارانه‌ها و وام‌های کم‌بهره و غیره پرداخت نماید.

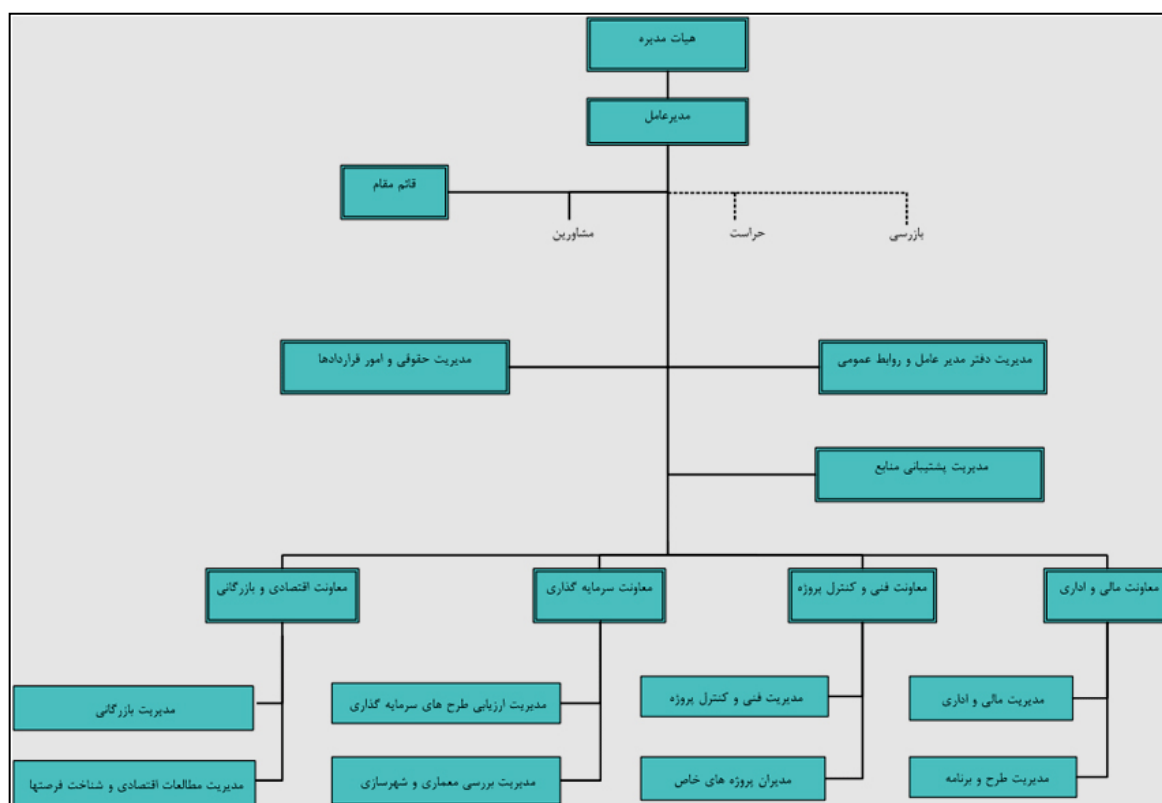
پرواضح است که شق دوم تداوم روش چند ده ساله اخیر است که ظاهراً ضوابط و مقرراتی برای ساخت و ساز در باغ‌ها و مزارع و یا تفکیک آن‌ها وجود دارد، لیکن این قوانین و مقررات به دلیل رانت و سوسه‌برانگیز باعث اعمال فرافقانونی گروه‌های ذینفوذ، زد و بندهای اداری، ارتشاء و امثال آن شده که به این ترتیب نه پول و سهم چندانی به شهرداری می‌رسد، نه باغ و مزرعه‌ای حفظ می‌شود، و نه منافع و حقوق عمومی شهروندان تامین می‌گردد.

افراد را پذیرش نموده و زیر نظر پزشکان با تخصص‌های مختلف، در یک محیط مصفا تحت کنترل پزشکی قرار داده و با تغذیه مناسب، انواع ورزش‌ها به کنترل بیماری‌ها و زمینه‌های آن ناآرامی‌گردند)، پردیس سینما و تأثر که کمبود آن در شرایط فعلی و صنعت سینما را با بحران مواجه کرده، و سایر مواردی که می‌تواند با مشارکت بخش خصوصی و در چارچوب ضوابط حفاظت فعال باغ‌ها و مزارع انجام پذیرد.

برای تحقق این امر ضروری است ارگانی مسئولیت به ثمر رساندن طرح را بر عهده گیرد. این ارگان می‌تواند عامل چهارم زیرمجموعه سازمان سرمایه‌گذاری و توسعه مشارکت‌های مردمی شهر تهران باشد که با حمایت‌های اعتباری و مدیریتی شهرداری تنها مسئولیت اجرای طرح پیشنهادی و جلب سرمایه‌گذاران و اطلاع‌رسانی را به عهده داشته باشد.

۸. نیازهای کنونی و ضرورت جلب سرمایه‌های بخش خصوصی

هرچند شهرداری بنابر سرشت خود ضروری است که همچنان اینگونه اقدامات را تداوم بخشد. لیکن باید توجه داشت که شهرداری‌ها، و از جمله شهرداری تهران به دلیل انبوه مشکلات شهری و کمبودهای خدمات زیرساختی به میراث مانده از دوره‌های قبل (مثل مترو، شبکه فاضلاب شهری و ...) و با محدودیت‌های مالی از یک طرف، و حجم روزافزون تقاضا برای بسیاری از فضاها و خدمات رفاهی و فراغتی، از سوی دیگر نمی‌تواند و نمی‌بایستی به تنهایی مسئولیت همه این امور را به عهده گیرد. بلکه می‌باید شهرداری زمین‌های لازم از نظر زمین مناسب، مجوزها و مشوق‌ها، تسهیلات تشویقی و ... را فراهم آورده و به جذب سرمایه‌های بخش خصوصی برای احداث فضاها و کاربری‌های عمومی انتفاعی مثل خانه سالمندان، پردیس سلامتی (باغ-آسایشگاه‌های مدرنی که برای مدت معینی



شکل شماره ۱۱: جایگاه سازمان مسئول اجرای طرح در شهرداری تهران