با اسکن کد زیر می توانید متن کامل نامه ها و گزارش شورای عالی را در سایت شبکه شرق مطالعه کنید

گزارشی از تخلفات پی‌درپی کمیسیون ماده ۵ شهرداری تهران

حراج پایتخت؟

فرانک جواهری: اسنادی به دست خبرنگار روزنامه «شرق» رسیده که نشان‌دهنده آغاز جریانی غیرقانونی و هشداردهنده در تهران است. این اسناد شامل نامه‌هایی از سوی وزارت راه و شهرسازی به شهرداری است که در یک جریان بیش از یک‌ساله مدام به شهرداری تذکر داده که قانون را زیر پا می‌گذارید و بدون توجه به ظرفیت‌ها و دراستای سوداگری مسکن مشغول تراکم‌فروشی و مجوزدادن هستید. دریکی از این اسناد، گزارشی از سوی این وزارتخانه با عنوان (مروری بر مصوبات کمیسیون ماده ۵ شهر تهران در سال ۱۴۰۱) است که با عدد و رقم این جریان را تشریح کرده و نشان‌دهنده تضاد اساسی میان ادعاهای اخیر شهردار درباره مسکن‌سازی برای طبقه کم‌درآمد و آن چیزی است که در عمل در تهران در جریان است. به زبان ساده، برخی مصوبات کمیسیون ماده ۵ بدون تصویب شورای عالی معماری و شهرسازی ابلاغ می‌شود. رویه‌های گذشته در شهرفروشی بدون توجه به آینده شهر آغاز شده و جایی نیست که دست نبرده باشند؛ از باغات و بافت فرسوده تا بلندمرتبه‌سازی و سرانه خدماتی و زمین‌های خدمات شهری. متن نامه‌ها و گزارش شورای عالی درسایت «شبکه شرق» منتشر شده و با اسکن کد می‌توانید به تصویر اسناد دسترسی پیدا کنید.

عکس: رحمت رحمی‌پور

کمیسیون ماده ۵ شهرتهران چیست و چرا مهم است؟

این اسناد برای کسانی که با حوزه مدیریت شهری آشنایی ندارند، می‌تواند کمی گیج‌کننده باشد، نظر به اهمیت این نامه‌ها تلاش شده به صورت ساده توضیح داده شوند. کمیسیون ماده ۵ در شهر تهران به ریاست شهردار برگزار می‌شود و با حضور نماینده‌های از وزاتخانه‌های مختلف، وظیفه دارد پرونده تغییرات در طرح تفصیلی را بررسی کرده و با در نظر گرفتن مصلحت شهر، قانون، نظر کارشناسان و... این پرونده‌ها را بررسی کند. اگر تغییری در این کمیسیون تصویب شود، باید برای تأیید نهایی به شورای عالی معماری وشهرسازی، زیر مجموعه وزارت راه و شهرسازی فرستاده شود، بعد از تأیید شورای عالی، مصوبه می‌تواند به شهرداری‌ها برای اجرا ابلاغ شود. رئیس کمیسیون ماده ۵ در شهر تهران، شهردار است و دبیر را هم شهردار مسخص می‌کند. اصل بر اعتماد است و اینکه شهردار مصلحت و صلاح شهر و مردم از هر طبقه را دنبال می‌کند و بر وظیفه خود در راستای حفظ و نگهداشت شهر برای نسل‌های آینده متعهد است.

چه اتفاقی درکمیسیون ماده ۵ شهر تهران افتاده است؟

این نامه‌ها و گزارش شورای عالی نشان می‌دهد که شورای عالی معماری و شهرسازی از زمستان ۱۴۰۰ (تاریخ اولین نامه) هشدار را آغاز کرده است. نامه‌ها با استناد به موارد قانونی تک‌تک تخلفات را مشخص کرده است. همه نامه‌ها از یک جنس هستند و می‌گویند کاری که کمیسیون ماده ۵ کرده، خارج از اختیاراتش بوده و با طرح جامع مغایرت دارد و از همه مهم‌تر مطابق مصلحت شهر نیست و تبعات ناخوشایندی برای شهر دارد. نامه‌ها نشان می‌دهد که مصوبات این کمیسیون با قوانین بالادست دیگر ازجمله قانون منع فروش هم مغایرت دارد.

رانت بزرگ و آمار بالای مصوبات موردی

آمار کلی کمیسیون در سال ۱۴۰۱ نشان می‌دهد که در ۲۱ جلسه ۳۵۳ مصوبه به تصویب رسیده است که از این تعداد ۳۰۵ تا از مصوبات موردی ۳۶ تا موضعی و ۱۲ مصوبه موضوعی بوده است. مصوبات موردی ۸۷ درصد کل مصوبات در سال ۱۴۰۱ را تشکیل می‌دهد و از مجموع ۳۳۳ بند مصوب، ۲۲۱ بند پرونده موردی و طرح موضعی و ۱۲ بند برای طرح موضعی بوده است. نکته مهم تعداد بالای مصوبه‌های موردی است. فرض کنید پلاکی متعلق به یک فرد یا نهادی است که قصد دارد برای مثال پنج طبقه و به ۲۰ طبقه تبدیل کند. این پرونده در کمیسیون مطرح و به تصویب می‌شود. این مصوبه موردی است. مصوبات موضعی درباره یک موضوع خاص است، مصوبات موضعی محدود به یک محدوده است.

تعداد بالای پرونده‌های موردی معنا دارد؛ چراکه نشان می‌دهد این کمیسیون از اختیارات خود برای رسیدگی به پرونده‌های موردی برای افراد و نهادها استفاده کرده است. این نسبت آنجایی هشداردهنده می‌شود که براساس نامه‌های ضمیمه‌شده مشخص شد، شهرداری و کمیسیون برخی از مصوبات را بدون آنکه برای شورای عالی بفرستند، می‌توجه به قوانین بالادست ابلاغ و حتی اجرا کرده‌اند. نمونه این پرونده‌های موردی بوده هتل ۳۰ طبقه در خیابان الهیه تهران است که روی گسل قرار دارد و شورای عالی در نامه‌ای مورخ ۱۷ فروردین ۱۴۰۱ در شهردار تهران خواسته است که از ابلاغ این مصوبه خودداری کند. البته این مصوبه بهار ۱۴۰۲ یعنی یک سال بعد از تاریخ نامه شورای عالی با دخالت نهادهای نظارتی باطل شد.

به نظر کارشناسان برای فردی که در تهران موجع تراکم ۳۰ طبقه دریافت کرده است، مثل این است که به یک جاه فشت رسیده و این یک رانت بزرگ است. این تراکم متعلق به صاحب ملک نیست، به همه شهر و شهروندان تعلق دارد و باید در جهت ارتقای شهر استفاده شود. نه اینکه برای شهر تبدیل به معضل و خطر بزرگ شود.

مصوبات کمیسیون ماده ۵ به تفکیک منافع/ اولویت با بالاشهر است

در نمودار زیر مصوبات کمیسیون به تفکیک مناطق بیست‌ودوگانه مشخص شده است. بیشترین مصوبات مربوط به مناطق کنار شهر تهران است. بیش از ۵۰ درصد از مصوبات مربوط به مناطق ۱ و ۳ و ۶ و ۲۲ است و منطقه یک با ۷۲ مصوبه در صدر قرار دارد. اینکه عمده مصوبات کمیسیون ماده ۵ به مناطق کران شهر تهران تعلق دارد، با ادعایی که می‌گوید ما می‌خواهیم برای همه مردم خانه‌سازی کنیم، در تضاد است؛ دراین‌میان واکنش شورای شهر تهران هم درخورتوجه است.

اظهارات متناقض شورای شهر

درصورتی‌که گزارش شورای عالی به صورت واضح نشان داده مصوبات به کدام مناطق تعلق دارد، ۱۷ اردیبهشت امسال، رئیس شورای شهر در حاشیه جلسه شورا اظهارات متفاوتی بیان کرد. او گفته بود: «تا جایی که اطلاع دارم، بیشترین پرونده‌ها مربوط به مناطق جنوبی است. البته در گذشته این شرایط متفاوت بود و بیشتر پرونده‌ها مربوط به مناطق ۱، ۳، ۵، ۲۲ و... بود؛ اما در این دوره تمرکز پرونده‌ها بیشتر بر مناطق جنوبی است و این موضوع به مسیر مسکن‌سازی در سطح شهر برمی‌گردد؛ به طوری که پرونده تبدیل برخی از کوره‌های آجرپزی به فضای سبز و مسکن به کمیسیون ماده ۵ ارجاع می‌شود».

این در حالی است که همین آمار دقیقا نشان می‌دهد برعکس اظهارات رئیس شورا، بیشتر پرونده‌ها مربوط به شمال تهران است. نه جنوب؛ به نظر می‌رسد در خوش‌بینانه‌ترین حالت، رئیس شورای شهر در جریان مصوبات نبوده یا اطلاعات غلط دریافت کرده است. البته او همان روز گفته بود از دبیر و ریاست کمیسیون ماده ۵ خواسته گزارش مفصل و مستندی را نزدیک به فعالیت ۲۰ماهه این کمیسیون در دوره جدید به شورا ارائه دهد و هنوز خبر رسمی از این گزارش منتشر نشده است.

۲۰ شهر کوچک در تهران

بررسی مصوبات کمیسیون ماده ۵ با کاربرد غالب مسکونی در گزارش شورای عالی نشان می‌دهد که بیش از ۷۱ درصد مصوبات مربوط به کاربرد مسکونی بوده است؛ یعنی مصوبات کمیسیون ماده ۵ عمدتا مسکونی بوده است. میانگین طبقات مجاز طبق طرح تفصیلی در پرونده‌های مطروح، ۶.۶ بوده که با رأی کمیسیون حدودا دو برابر شده و به ۸.۲ رسیده است. براساس تراکمی که به افراد و نهادها داده شده، عددی معادل ۲۴هزارو ۷۰۰ واحد مسکونی به شهر اضافه شده که این تعداد مسکن، براساس میانگین نرخ خانوار در تهران به این معناست که ۷۴ هزار نفر فقط در یک سال به جمعیت شهر اضافه خواهد شد.

براساس قانون اگر جمعیت یک محدوده به ۵۰۰ نفر برسد، شهر محسوب می‌شود. براساس این جمعیتی معادل ۲۰ شهر کوچک به تهران اضافه خواهد شد. این عدد وقتی اهمیت پیدا می‌کند که بدانید براساس گزارش اخیر مجلس شورای اسلامی ظرفیت شهر تهران برای ساخت‌وساز و توسعه شهری به اتمام رسیده است. البته سال گذشته نیز مرکز مطالعات شهرداری تهران در گزارشی به چنین داده‌هایی رسیده بود؛ یعنی تصمیم‌گیرندگان در اتاق‌های جلسه به جمعیت شهر ۷۴ هزار نفر اضافه کردند؛ بدون آنکه به این فکر کنند که این تصمیم چه تبعاتی برای شهر دارد.

به‌حاشیه‌راندن ضوابط طرح تفصیلی و ترویج سوداگری/ رشد فزاینده مصوبات

در ادامه گزارش شورای عالی تعداد مصوبات کمیسیون ماده ۵ شهر تهران از سال ۹۱ تاکنون ارزیابی شده است. این ارزیابی مقایسه‌ای نشان می‌دهد ۱۴۷ مصوبه و ۱۰۵ بندی از سال ۱۳۹۱ تا ۱۴۰۱ در کمیسیون ماده ۵ به تصویب رسیده است که از این تعداد ۱۴ مصوبه و ۲۳۳ بند برای ۹ماهه اول ۱۴۰۱ است؛ یعنی ۲۳ درصد کل مصوبات کمیسیون ماده ۵ در ۹ ماه از سال ۱۴۰۱ به تصویب رسیده است. نمودار زیر به‌روشنی این روند را نشان می‌دهد. این آمار زمانی معنا پیدا می‌کند که در کنار آمار سهم مصوبات کمیسیون از کل پروانه‌های ساختمانی قرار می‌گیرد.

بررسی مصوبات کمیسیون ماده ۵ شهر تهران از تاریخ ۲۲ اسفند ۱۴۰۰ تا ۷ آذر ۱۴۰۱ نشان‌دهنده روند فزاینده سهم نسبی مصوبات کمیسیون ماده ۵ شهر تهران از کل پروانه‌های ساختمانی در سال‌های اخیر است.

در سال ۱۳۹۱ از بیش از ۳۰ هزار پروانه صادرشده ۱۰۹ پروانه یعنی ۳۶ صدم درصد اعم از طرح‌های موضوعی و موضعی و پرونده‌های موردی در کمیسیون مطرح شده و بخش عمده پلاک‌ها براساس ضوابط طرح تفصیلی، پروانه ساختمانی دریافت کرده‌اند.

در سال ۱۴۰۱ براساس آمار سهم پروانه ساختمانی مرکز آمار ایران در شش ماه نخست سهم نسبی مصوبات کمیسیون ماده ۵ (۱۴۸ مصوبه در شش ماه) به رقم بی‌سابقه ۶.۳ درصد افزایش یافته است.

به عبارت دیگر بیش از شش درصد پلاک‌ها به جای ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، در کمیسیون ماده ۵ شهر تهران تعیین تکلیف شده‌اند که براساس متن گزارش این به مفهوم «به‌حاشیه‌راندن تدریجی ضوابط طرح تفصیلی و ترویج سوداگری است».

مصوبات موردی برای مناطق گران

از مجموع ۲۳۳ بند مصوب در کمیسیون ماده ۵ در بازه زمانی ۹ماهه، ۲۲۱ بند، پرونده موردی و طرح موضعی و ۱۲ بند به طرح موضعی اختصاص دارد. این «مصوبات موردی» در بازه زمانی ۹ ماه بیش از ۱۸۳ هکتار از شهر تهران را تحت تاثیر قرار داده است. به عبارت دیگر ۱۸۳ هکتار از قطعات شهر تهران در این بازه زمانی مشمول افزایش ضوابط کالبدی شده‌اند. در این میان سهم منطقه یک، یکی از گران‌ترین مناطق شهر، از مصوبات موردی ۲۴ درصد بوده است؛ یعنی یک‌چهارم مصوبات کمیسیون ماده ۵ به این منطقه اختصاص داشته و ۱۳.۴ درصد کل مصوبات به منطقه ۳ اختصاص داشته است. تراکم مصوبات موردی (۷۵ درصد وسعت و ۶۱ درصد تعداد مصوبات) در مناطق یک تا ۵ و منطقه ۲۲ است.

متوسط قیمت مسکونی بر اساس آخرین آمار بانک مرکزی در شهر تهران (آذر ۱۴۰۰) ۴۸ میلیون تومان است. بیشترین قیمت برای منطقه یک با ۹۹ میلیون ۴۱۰ هزار تومان و منطقه ۳ با ۸۵ میلیون و ۹۵ هزار تومان است.

در نمودار زیر سهم مناطق در مصوبات موردی به تفکیک منطقه وارد شده و در یک نگاه می‌توانید از پشت اعداد به آنچه در حال رخ‌دادن بوده، پی ببرید.

در نمودار زیر هم به تفکیک نشان داده شده که مصوبات موردی شهر تهران چند هکتار از هر منطقه را درگیر کرده است. در این میان بیش از ۴۱ هکتار از منطقه ۲۲ درگیر شده است، یعنی بیشترین جمعیت‌پذیری در منطقه ۲۲ رخ خواهد داد که همین امروز هم به شدت در زمینه سرانه‌های خدماتی، آموزشی و... با کمبود مواجه است.

جمعیت‌پذیری ناشی از اجرای مصوبات کمیسیون ماده ۵/ ۶۰ هزار نفر در ۹ ماه و بازهم منطقه ۲۲

گزارش شورای عالی نشان می‌دهد در ۱۳۹۹ مورد از مصوبات ۹ ماه گذشته مربوط به کاربری مسکونی بوده که در نهایت منجر به افزایش قابل توجه جمعیت‌پذیری نسبت به ظرفیت پیش‌بینی‌شده در طرح تفصیلی شده است. در پی مصوبات کمیسیون ماده ۵ نسبت به طرح تفصیلی قریب به ۵۰ هزار نفر افزایش جمعیت رخ داده و بیشترین افزایش جمعیت در منطقه ۲۲، ۱۶، ۵ است. افزایش ظرفیت جمعیتی در مناطق شمالی در حالی رخ می‌دهد که این مناطق از ظرفیت جمعیت‌پذیری پیش‌بینی‌شده در طرح جامع شهر تهران عبور کرده‌اند.

با مبنا قراردادن زیربنای مازاد ایجادشده در بی مصوبات کمیسیون ماده ۵ و میانگین اندازه واحد مسکونی مناطق، افزایش ظرفیت جمعیت به بیش از ۶۰ هزار نفر می‌رسد. در ادامه گزارش، ظرفیت سکونت‌پذیری مناطق بیست‌ودوگانه بررسی شده و ظرفیت جمعیتی مناطق البته تا شهریور ۱۳۹۹ مشخص شده است. بر اساس پروانه‌های مسکونی صادرشده تا شهریور سال ۱۳۹۹ جمعیت مناطق ۳، ۸، ۹،۱۰،۱۱،۱۷ از سقف جمعیت‌پذیری عبور کرده است. مناطق ۲، ۱، ۶، ۴، ۵، ۱۲ از جمعیت پیش‌بینی‌شده برای افق طرح عبور کرده‌اند و در آستانه تکمیل ظرفیت جمعیت‌پذیری هستند. سایر مناطق مشتمل بر مناطق ۱۶،۱۵،۱۳،۱۲،۷،۲۱،۲۰،۱۸،۱۹ در دوره مورد بررسی با جمعیت پیش‌بینی‌شده افق طرح کمی فاصله دارد.

به نظر گزارش شورای عالی «با وجود محدودیت منابع آب، شرایط طبیعی، خدمات و... رعایت ظرفیت جمعیتی مناطق در تصمیم‌گیری‌های کمیسیون ماده ۵ غیرضروری محسوب شده است. اکثر مصوبات مسکونی است و حداکثر طبقات را افزایش داده است که نتیجه‌ای جز افزایش جمعیت در مناطقی چون ۲۲، ۵ و ۴ ندارد». ۳۷ درصد مصوبات مربوط به کاربری مسکونی یک تا دو طبقه به حداکثر طبقات طرح تفصیلی اضافه کرده است».

باز هم منطقه ۲۲

همان‌طورکه گفته شد بیشترین جمعیت‌پذیری به منطقه ۲۲ اختصاص دارد. این منطقه در شمال غرب تهران قرار دارد و زمان حضور قالیباف در شهرداری تهران هم برای او در زمان انتخابات با حاشیه‌های زیادی همراه بود. مسئله منطقه ۲۲ بحث جمعیت‌پذیری است. زمان قالیباف جریان سنگینی از ساخت‌وساز در این منطقه اتفاق افتاد و هشدار داده شد که اگر جریان به همان منوال ادامه پیدا کند، جمعیت منطقه ۲۲ از مرز یک میلیون نفر هم بالاتر خواهد رفت. بر اساس مطالعاتی که در آن زمان انجام شد، به شهرداری هشدار دادند که اگر این روال در منطقه ۲۲ ادامه پیدا کند، متوسط سرعت حرکت در اتوبان صدر در منطقه ۲۲ از ۶۰ کیلومتر فعلی به ۲۰ کیلومتر خواهد رسید! و این یکی از عواقب و پیامدهای افزایش بی‌حساب جمعیت در این منطقه خواهد بود. در آن زمان با ورود نهادهای نظارتی و شورای عالی این روند در منطقه ۲۲ متوقف شد، اما این آمار از افزایش تراکم جمعیتی نگران‌کننده در منطقه خبر می‌دهد.

هیچ‌کس به فکر آب نیست؟/ سقف سوراخ جمعیتی

مسئله تامین آب هم یکی از یارامترهای اساسی در تعیین سقف جمعیت است. در حال حاضر آب چهار رودخانه وارد تهران می‌شود که فشار سنگینی به اقلیم دامنه البرز وارد می‌کند و سؤال اساسی اینجاست که آب مصرفی این جمعیت چطور تامین خواهد شد. سرانه آموزشی در منطقه ۲۲ کافی نیست و شبکه فاضلاب دارای اشکال است و سرانه‌های خدماتی، آموزشی شبکه معابر تاسیسات زیربنایی منطقه کافی نیست. در ابتدا باید تاسیسات زیربنایی شکل بگیرد و بعد ساخت‌وساز انجام شود. اتفاقی که در منطقه ۲۲ رخ نداد و نتیجه آن در زندگی روزمره مردم منطقه دیده می‌شود. البته همان‌طورکه گفته شد، شورای عالی وقت این جریان را متوقف کرد و درخواست طرح بازنگری داد و در طرح تجدید نظر بعد از در نظر گرفتن همه موارد، با وجود اصرار شورای عالی که سقف جمعیت به ۴۵۰ هزار نفر برگردد باز هم این اتفاق نداد و در نهایت سقف جمعیتی روی ۵۲۰ هزار نفر بسته شد. ولی بر اساس این گزارش این سقف جمعیتی با این مصوبات موردی دوباره به اصطلاح سوراخ خواهد شد و به همان روال غلط گذشته باز می‌گردد.

یک نمونه از این مصوبات در منطقه ۲۲ به افزایش تراکم ساختمانی در مجموعه مسکونی پیکان‌شهر مربوط است. در نامه‌ای که ۱۶ شهریور ۱۴۰۱ از سوی شورای عالی به شهردار ارسال شده، به این مصوبه در کمیسیون ماده ۵ اشاره شده و از شهردار خواسته شده اسناد و مدارک را برای شورای عالی بفرستد. این در حالی است که فرستادن مصوبه برای شورای عالی جزء وظایف کمیسیون ماده ۵ است، آن هم مصوبه‌ای که به نقل از نامه دارای «مغایرت اساسی» است.

جمع‌بندی گزارش شورای عالی

در انتهای گزارش شورای عالی در بخش جمع‌بندی موارد تحت عنوان «نکات حائز اهمیت در بررسی صورت‌جلسه تنظیمی کمیسیون ماده ۵ که در فرایند تصمیم‌سازی اخلال وارد می‌کند» آمده است که رد و نشان آنها در تک‌تک نامه‌های هشدار و تذکر شورای عالی که از شهریور ۱۴۰۰ تا اردیبهشت ۱۴۰۲ برای شهرداری فرستاده و در سایت شبکه شرق منتشر شده، قابل پیگیری است. موارد عبارت‌اند از:

۱. «مغایرت مساحت ملاک عمل قطعات طبق سند با مساحت ملاک صدور پروانه در شورای معماری مناطق

۲. ناکامل‌بودن مدارک و مستندات پرونده‌های مطروحه در جلسات کمیسیون آرای باغ استعلام میراث!

۳. عدم اجرای کامل مصوبه دستورالعمل اراضی ذخیره توسعه و نوسازی بی‌توجهی به سهم ۵۰ درصد خدمات و فضای سبز عمومی شهر و احتساب فضای باز مجاور بلوک‌ها و... در سهم ۵۰ درصد شهر

۴. ابلاغ غیرقانونی مصوباتی که تصمیم‌گیری درخصوص آنها در اختیار کمیسیون ماده ۵ نیست. (بلندمرتبه اراضی، نظامی با وسعت بیش از ۱۰ هکتار و...)»

مروری بر یک سال و نیم نامه‌نگاری میان وزارت راه و شهرسازی و شهردار

همان‌طورکه گفته شد، بیش از ۱۵ نامه به دست «شرق» رسیده است. مشخص نیست آیا نامه دیگری هم بین این دو نهاد با این مضمون رد و بدل شده است یا خیر.

اما بررسی این نامه‌ها و گزارش شورای عالی معماری و شهرسازی نشان‌دهنده جریانی غیرعرف در کمیسیون ماده ۵ شهر تهران است. نکته مهمی که نباید از قلم انداخته شود، این است که این روند نامه‌نگاری و تذکر به کمیسیون ماده ۵ یک روند عادی نیست. لازم به یادآوری است که همه مصوبات کمیسیون ماده ۵ به شورای عالی فرستاده می‌شود و بعد از تصویب در شورای عالی معماری و شهرسازی به معاونت معماری و شهرسازی و شهردار ابلاغ شده و معاونت به مناطق ابلاغ می‌کند.

خطاب به شهردار و شورا

همه نامه‌ها از سوی زیرمجموعه‌های معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی، خطاب به شهرداری فرستاده شده و موضوع اکثریت، عدول کمیسیون ماده ۵ به ریاست شهردار، از لیست طولانی قوانین است. همه نامه‌ها اهمیت دارند و با استناد به موارد قانونی تک‌تک تخلفات را مشخص کرده‌اند. همه نامه‌ها از یک جنس هستند و به زبان ساده می‌گویند کاری که کمیسیون ماده ۵ کرده، خارج از اختیاراتش بوده و با طرح جامع مغایرت دارد و از همه مهم‌تر مطابق مصلحت شهر نیست و تبعات ناخوشایندی برای شهر دارد. نامه‌ها نشان می‌دهد که مصوبات این کمیسیون با قوانین بالادست دیگر ازجمله قانون منع فروش هم مغایرت دارد.

مرور نامه‌ها

نامه اول در تاریخ ششم بهمن ۱۴۰۰ خطاب به راکانی و چمران رئیس شورای شهر از سوی دبیر شورای عالی فرستاده شده است. نامه مربوط به مصوبه جارچوب اختیارات و وظایف کمیسیون داخلی مناطق است که شورای شهر تصویب کرده است. در این نامه خطاب به شورای شهر تذکر داده شده که این مصوبه خارج از حیطه وظایف شورای شهر است و سطح اشغال و تراکم را تغییر داده است. به زبان ساده شورای شهر در کمیسیون داخلی طرحی تهیه کرده و خودشان هم تصویب کردند. مشخص نیست که بعد از مشدار شورای عالی، آیا مصوبه لغو شده است یا خیر، اما به نظر می‌رسد شورای شهر بدون توجه به این نامه، مصوبه را ابلاغ کرده و در سطح شهر در حال اجراست.

نامه‌های دوم و سوم با چند روز فاصله خطاب به شهردار و صارمی، معاون وقت شهرسازی و معماری شهردار تهران نوشته شده و مربوط به ضوابط بلندمرتبه‌سازی است. پهنه‌ها و محورهای مجاز استقرار ساختمان‌های بلندمرتبه بر اساس طرحی تهیه‌شده در شهرداری و مصوب شورای عالی، مشخص شده است و شهرداری باید در چارچوب مصوبه «ضوابط عام استقرار ساختمان‌های بلند در شهرهای ایران» مصوبه ۱۳۹۹ عمل کند. اما نامه رسما نشان می‌دهد که مصوبه کمیسیون ماده ۵، بر آغاز جریان و تشدید شهرفروشی و سوداگری مسکن، صحه می‌گذارد. تراکم جمعیتی در منطقه ۱۰ و ۱۷ به ۲۵۰ نفر در هکتار رسیده است، درحالی‌که متوسط تراکم در سطح شهر تهران ۱۸۰ تا ۲۰۰ نفر در هکتار است؛ یعنی تراکمی دو برابر میانگین تراکم در تهران. در شرایطی که این مناطق سرانه خدماتی بسیار پایین دارند. در همین مناطق برای جای پارک درگیری ایجاد شده و کار به زد و خورد هم رسیده است. کارشناسان مدیریت شهری معتقدند مکانیسم بسازبفروشی در بافت فرسوده هم جواب نمی‌دهد، مسئله ساده است، وقتی دو طبقه در بافت فرسوده تبدیل به چهار طبقه می‌شود، بدون آنکه شبکه معابر تغییر کند، سرانه‌های خدماتی افزایش یابد، یعنی قفل‌شدن شبکه معابر و نصف‌شدن سرانه خدماتی. که می‌توان آن را به نوعی ظلم به ساکنان بافت فرسوده محسوب کرد.

باغات هم در خطر هستند

باغات هم از قاعده مستثنا نشده‌اند، در نامه شماره ۳۲۰/۱۷۷۴۵۵ در تاریخ سوم بهمن ۱۴۰۰ دبیر شورای عالی از شهردار خواسته بدون تصویب شورای عالی در طرح باغات کن تغییری ایجاد نکند و در انتهای نامه با استناد به قانون هوای پاک از تاثیرات جبران‌ناپذیر آسیب زیست‌محیطی به منطقه گفته است. در متن نامه آمده است:

«متذکر می‌شود که با عنایت به ماده ۲۲ قانون هوای پاک... وجود باغات کن به‌عنوان تنها فضای اکولوژیک طبیعی غرب شهر تهران که نقش بسزایی را در کاهش آلودگی هوای شهر بر عهده دارد، هرگونه تصمیم‌گیری بدون رویکرد حفاظت و صیانت و بررسی‌های زیست‌محیطی می‌تواند تاثیرات جبران‌ناپذیری روی شهر تهران دارد».

نامه به آقای چمران/ زنده‌شدن رویه‌های گذشته

هرچند تمرکز گزارش و نامه‌های شورای عالی بیشتر بر تخلفات و مصوبات کمیسیون ماده ۵ است اما در نامه‌ای مورخ ۳۰ فروردین ۱۴۰۱ دبیر شورای عالی خطاب به شهردار و رئیس شورا، این بار به هر دوی آنها تذکر قانونی داده است. بر اساس متن نامه به شماره ۳۰۰/۱۲۳۴۰ چهارم اسفند ۱۴۰۰ از سوی معاونت معماری و شهرسازی یک «صورتجلسه اتحاد رویه» به شهرداری‌ها فرستاده شده است. متن صورتجلسه نامده اما بر اساس نامه مذکور، محتوای صورتجلسه مبنی بر افزایش تراکم و سطح اشغال و تغییر ضوابط تخلف است.

در متن نامه آمده است:

«موارد زیر را جهت استحضار و صدور دستورات لازم در جهت اصلاح رویه‌های مذکور اعلام می‌نماید:

۱.صدور هرگونه مجوز تغییر در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مصوب از جمله افزایش تراکم ساختمانی یا سطح اشغال صرفا در حدود اختیارات و وظایف کمیسیون ماده ۵ بوده و چنانچه تغییرات مذکور بر اساس طرح جامع مؤثر باشد، باید به تصویب شورای عالی معماری و شهرسازی برسد. لذا بندهای ۳، ۵ و ۶ صورتجلسه فوق‌الذکر که متضمن تعیین رویه‌های خارج از ضوابط می‌باشند نیازمند اصلاح، ابطال یا ارائه به کمیسیون ماده ۵ است.

۲. بند ۱ صورتجلسه فوق‌الذکر نیز به لحاظ تداخل با حدود اختیارات و وظایف کمیسون ماده ۱۰۰ در جهت تعیین تکلیف برای تخلفات صورت‌گرفته دارای توجیه قانونی نبوده و ابطال گردد». این نامه به استانداری، وزارت کشور و نهادهای بالادست شهرداری هم ارجاع داده شده است و به زبان ساده می‌پرسد آقایان از رویه در شهرداری به وجود آمده، شما کجا هستید؟

واکنش شهردار تهران تا به حال چه بود؟

برخی از موارد ذکرشده در نامه‌ها خبری شده. یکی از این موارد پرونده خیابان الهیه است. بعد از خبرشدن مصوبه کمیسیون ماده ۵ برای هتل ۳۰ طبقه روی گسل، شهردار از حدود واکنش مستقیمی نشان نداد. صدور مجوز را منکر نشد و به وقوع تخلف در جریان جلسات کمیسون ماده ۵ واکنشی نشان نداد. اما در نشست مشترک با حجت‌الاسلام محمد قمی، رئیس سازمان تبلیغات اسلامی چهارشنبه ۲۰ اردیبهشت ۱۴۰۲ که در خبرگزاری «ایسنا» منتشر شده، اعلام کرد، سال گذشته تنها دو مجوز بلندمرتبه‌سازی صادر کرده است. او همچنین در بخشی دیگر از سخنانش درباره برنامه‌های مدیریت شهری گفت: «مبتنی بر مبانی اعتقادی‌مان ۱۲ رویکرد برای مدیریت شهری تهران استخراج کردیم که مطابق آن تمامی کارهایمان در شهرداری قابل تفسیر است. در برنامه‌ای که داریم به دنبال ایجاد تحول در تهران هستیم». جای سؤال دارد که آیا قوانین و نظرات کارشناسی در رویکردهای دوازده‌گانه شهردار جا دارد یا نه؟

یکی دیگر از مواردی که در رسانه‌ها پیچیده، پیش‌بینی‌ها درباره افزایش جمعیت منطقه ۲۲ شهردار تهران است که زاکانی به شهروندان تهرانی اطمینان داده است: ساخت‌وساز و توسعه شهر تهران به سمت شرق صورت می‌گیرد که همه سرانه‌ها را درون خود داشته باشد تا دغدغه‌های مردم را از میان ببرد. بی‌تردید یکی از اشکالات گذشته تهران توسعه آن بدون نقشه راه قبلی است. مانند آنچه در منطقه ۲۲ اتفاق افتاده که از سرانه‌های هفت‌گانه فقط فضای سبز شرایط مناسبی دارد. آنچه شهردار به زبان آورده یا اتفاقی به در عمل و در جریان کمیسون ماده ۵ رخ داده با یکدیگر متفاوت است. تناقض‌گویی از سوی رئیس کمیسیون ماده ۵ شهر تهران، یعنی شهردار تهران، خبر خوبی برای پایتخت نیست.

هرچند تمرکز درآمدی شهرداری تهران فارغ از جریان سیاسی شهردار و مدیریت شهری، در ۳۰ سال اخیر هموراره زیر سؤال بوده است. تراکم‌فروشی یا به اصطلاح قانون‌فروشی، در دهه ۷۰ تبدیل به یکی از روش‌های اصلی درآمد شد و بعد در دهه ۸۰ به اوج خود رسید و از دل آن پرونده عیسی شریفی، قائم مقام قالیباف و پول‌های گمشده بیرون آمد. هر چند شورای پنجم با شعار مخالفت با شهرفروشی آمد و این روند کند شد اما این نامه و گزارش، از آغاز مجدد این روند از دل کمیسیون ماده ۵ خبر می‌دهد و نگرانی‌ها درباره آینده تهران دوباره جان گرفته است.

اما سؤال اینجاست که چرا برخی نهادهای نظارتی تاکنون جدی ورود نکرده‌اند؟ آیا متناسب با دوره برخورد می‌کنند؟ تاثیر آنچه امروز در غالب نامه و عدد و بند و آیا متناسب با دوره برخورد می‌کنند؟ تاثیر آنچه امروز در غالب نامه و عدد و بند و تاثیر این تصمیم‌ها را در ترافیک و کیفیت زندگی خود خواهند دید. وقتی ترافیک دریافت کمیسیون ماده ۵ به نظر می‌رسد ورود نهادهای نظارتی این جریان را متوقف نکرده است. شکی نیست که این نامه‌ها منطبق بر گزارش شورای عالی درخصوص تاثیر ۲۵ بهمن ۱۴۰۰ کمیسیون ماده ۵ به فرد یا نهادی در پهنه آموزشی و روی کسل اجازه ساخت ۳۰ طبقه خلق داده و این ضوابط را زیر پا گذاشته است.

خواهش می‌کنم قوانین را رعایت کنید

در نامه‌ها مدام به شهرداری در خصوص رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی هشدار داده شده است و کار تا جایی پیش رفته که در آذر ۱۴۰۱ دفتر «نظارت بر طرح‌های توسعه و عمران» در نامه‌ای خطاب به دبیر کمیسون ماده ۵ وظایف این کمیسیون را به او یاد آور می‌شود و از ورود دستگاه‌های نظارتی به اقدامات کمیسیون ماده ۵ خبر می‌دهد.

در متن نامه به شماره ۳۲۰/۱۴۵۶۴۱ چنین آمده است:

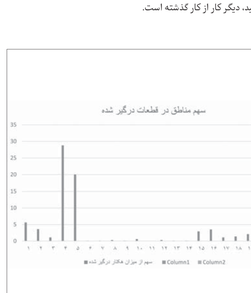
«نظر به آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و متعاقب گزارش‌های واصله از دستگاه‌های نظارتی مبنی بر برخی اشکالات شکلی و محتوایی در ماهیت پرونده‌های مطروحه و مصوبات کمیسیون ماده ۵ و... خواهشمند است جهت ارتقای کیفیت اکولوژیکی و شهرسازی و معماری شهر تهران و کاهش معضلات و بحران‌های شهر تهران موارد مشروح ذیل و سایر قوانین آیین‌نامه‌ها مصوبات شورای عالی مرتبط با آن دبیرخانه رعایت گردد».

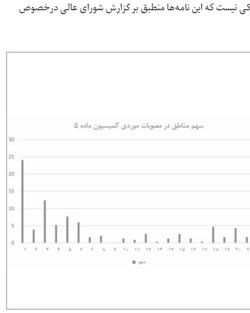
چمران می‌داند؟

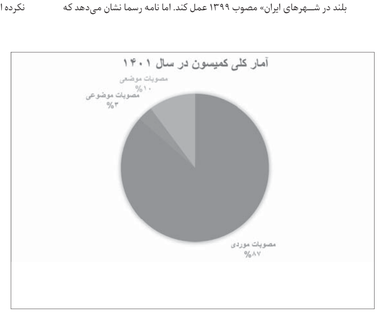
ایس نامه در ۱۰ بند وظایف را برای دبیرخانه بازخوانی کرده است و از آنها خواسته قوانین را رعایت کنند. رونوشتی از این نامه به شورای شهر تهران و دفتر چمران رئیس شورای شهر هم ارسال شده بود، پس رئیس شورای شهر هم باید طبیعتا در جریان آنچه در کمیسیون ماده ۵ رخ می‌دهد، باشد. اما تاکنون رئیس شورای شهر به صورت رسمی واکنش نشد و تبری به جریانی که شورای عالی آن را بی‌سابقه می‌خواند، نشان نداده است.

نهادهای نظارتی کجا هستند؟

حدود یک سال و چهار ماه از تاریخ اولین نامه می‌گذرد و شهرداری مدام از سوی وزارت راه و شهرسازی در خصوص اقدامات کمیسیون ماده ۵ و... اخطار دریافت کرده است. به نظر می‌رسد ورود نهادهای نظارتی این جریان را متوقف نکرده است. شکی نیست که این نامه‌ها منطبق بر گزارش شورای عالی درخصوص






آمار کلی کمیسون در سال ۱۴