



۱۴

این همه آشفته حالی ...

نگرانی و اضطراب بیش از حد به سلامت تان آسیب می زند



۱۶

اگر به جاذبه های نفتی و صنعتی علاقه مندید، به خوزستان سفر کنید و آبادانش را بگردید

سفر به موزه ای به اسم آبادان

۱۵

سواری های دور از انتظار

خودروهایی که داشتن هر يك از آنها می تواند نقطه عطف و منشأ تحولی در زندگی شما باشد

زندگی

پنجشنبه ۴ بهمن ۱۳۹۷ :: شماره ۵۳۰۸

۱۳
جامعه

حق با شماست

info@jamejamonline.ir

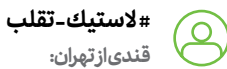
روابط عمومی: ۲۲۲۶۱۴۷



لوازم یدکی

لشنی از تهران:

لوازم یدکی های بی کیفیت در بازار با بسته بندی برندهای معتبر و با مهر استاندارد به فروش می رسند و با جان مردم بازی می کنند. چرا نظارت بر این تخلفات صورت نمی گیرد؟



لاستیک- تقلب

قندی از تهران:

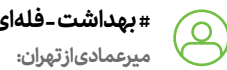
با گرانی لاستیک خودرو، اخیرا برخی متخلفان لاستیک های دسته دوم را با کمی تغییرات ظاهری و بسته بندی جدید به عنوان لاستیک نو به مردم می فروشند.



باتوق- اعتیاد

آقایی از تهران:

فضای سبز بلوار شهید دستواره واقع در بزرگراه آزادگان جایگاه معتادان و کارتن خواب ها و باعث رعب و وحشت برای اهالی این منطقه شده است.



بهداشت- فله ای

میرعمادی از تهران:

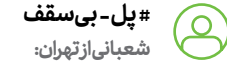
در بیشتر سوپرمارکت ها ترشی فله ای و... به فروش می رسد که از اداره بهداشت مجوزی داده نشده است، لطفا در این رابطه مسؤولان محترم برخورد کنند.



خاقانی- آسفالت

سمعی از تهران:

آسفالت نامناسب و خراب خیابان خاقانی واقع در تقاطع دماوند به پیروزی چند دست انداز دارد که حرکت خودروها را با کندی مواجه می کند.



پل- بی سقف

شعبانی از تهران:

پل عابر پیاده هفت تیر سقف ندارد و با کوچک ترین بارش باران، آب در این پل جمع می شود و عبور و مرور را برای شهروندان سخت می کند.



آسفالت- خراب

زیرین نگار از تهران:

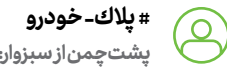
شهرداری تهران اقدامی برای ترمیم آسفالت خیابان های خراب سطح شهر انجام نداده و در زمان باریدن باران تمام این دست اندازها و چاله ها پر از آب می شود.



مزاحم- تلفنی

اصغری از تهران:

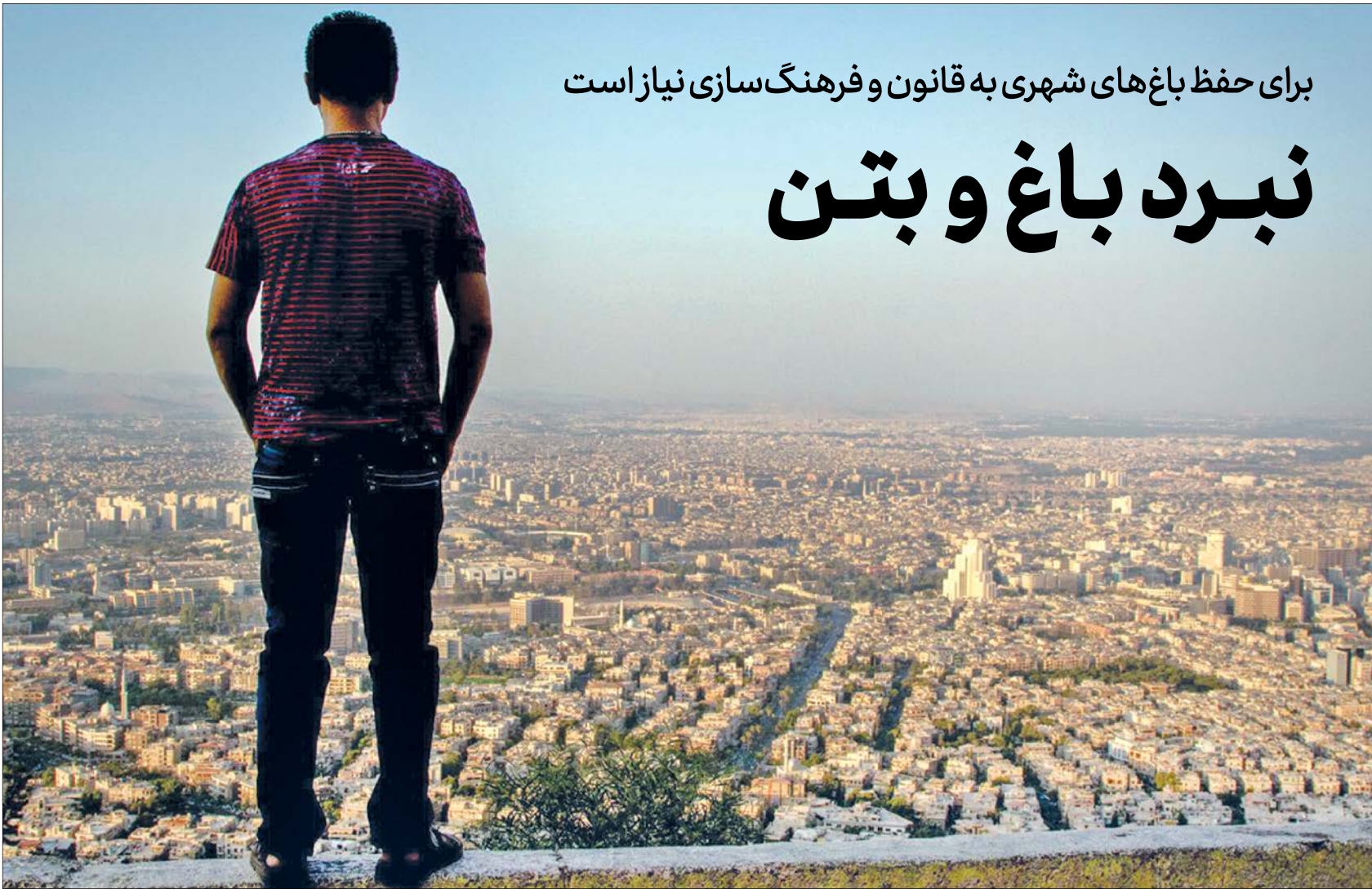
چرا شرکت مخابرات با شرکت و افرادی که با تماس تلفنی سعی در جذب مشتری دارند و به نوعی مزاحم مردم می شوند برخورد نمی کند؟



پلاک- خودرو

پشت چمن از سبزوار

راهنمایی و رانندگی به علت گازسوز بودن پایه خودرو، از تحویل پلاک به خودروی صفری کیلومتری که از شرکت ایران خودرو تحویل گرفتهم خودداری می کند.



برای حفظ باغ های شهری به قانون و فرهنگ سازی نیاز است

نبرد باغ و بتن

تهران دیگر باغ ندارد. این جمله را بارها شنیده اید؛ جمله ای که نه فقط در تهران بلکه از زبان بسیاری از شهروندان در کلانشهرها شنیده می شود، از کرمانشاه در غرب بگیرید تا خراسان رضوی در شرق و اصفهان در مرکز کشورمان. اگر گذرتان به کوچه باغ های قدیمی شهرتان بیفتد این واقعیت را بهتر درک می کنید؛ کوچه هایی که روزگاری پر از درخت بود؛ امروز فقط نظاره گر برج های بدقواره ای است که هویت آنها را به یغما برده، اما باغ ها و فضای سبز شهرها آن قدر پراهمیت بوده اند که قانون نیز برای حفاظت از آنها نوشته شده است.



الهه خانی

جامعه

براساس ضوابط زیر پهنه مطرح شده در طرح جامع با حداکثر سطح اشغال ۳۰ درصد با همان میزان تراکم در باغ خود ساخت و ساز انجام دهد و این درحالی است که اگر براساس ضوابط عمل کند، اجازه ساخت يك طبقه تشویقی هم به او داده می شود.

قانون برج دوست

قبل از طرح تفصیلی سال ۹۱ براساس دستورالعمل های موجود فقط اجازه ساخت ساختمان های سه یا چهار طبقه به مالکان داده می شد، اما در باغات این امکان بود که ساختمان ها براساس این قانون تا بیش از شش طبقه هم ساخته شوند. بعد از ابلاغ طرح تفصیلی با توجه به زیرپهنه های عنوان شده تعداد طبقات ساخته شده بعضا تا ۱۲ طبقه می رسید. گرچه در این مصوبه سطح اشغال کمی را در نظر گرفته بودند اما چندین اشکال عمده هم وجود داشت. اصلی ترین مشکل این بود در ۳۰ درصد مشخص شده امکان تامین پارکینگ به ازای هر واحد وجود نداشت، بنابراین باید اجازه

برج باغ را لغو کرد، اما لغو این مصوبه به تنهایی کاربرد خاصی ندارد، چراکه در پایتخت مالکان باغ ها اگر از شهرداری تهران در دیوان عدالت اداری شکایت کنند؛ دیوان به نفع آنها رای می دهد و اجازه ساخت و ساز در باغ را پیدا می کنند.

عزتی ادامه می دهد: مصوبه برج باغ پس از مدتی به عنوان پیوست سوم طرح جامع شهر تهران مورد استفاده قرار گرفت؛ این در حالی است که طرح جامع تهران تنها می تواند از سوی شورای عالی معماری و شهرسازی ایران تغییر کند و مالکان براساس همین پیوست می توانند از دیوان عدالت اداری دستور ساخت و ساز بگیرند. شورای عالی معماری و شهرسازی در سال ۹۳ مصوبه را در راستای تغییر دستورالعمل ساخت و ساز در باغات ارائه کرد که براساس آن دبیرخانه شورای عالی با همکاری شورای شهر تهران موظف شدند تا دستورالعمل را تغییر دهند.

مدیر فنی طرح توسعه دانشگاه صنعتی امیرکبیر با تاکید بر این که تصمیم بر این است تا شورای شهر تهران با همکاری شورای عالی معماری و شهرسازی جایگزین لایحه برج باغ را که از سوی شهرداری تهران به شورا ارائه شده، جایگزین پیوست شماره ۳ در طرح جامع کند و بندهایی از طرح تفصیلی هم بر همین اساس باید تغییر یابد، می گوید: پس از ارسال لایحه جایگزین، شورای عالی معماری و شهرسازی آن را به صورت فوری مورد بررسی قرار می دهد و اگر مشکل قانونی خاصی به وجود نیاید تا آخر امسال جایگزین پیوست فعلی می شود و پرونده برج باغ ها برای همیشه بسته خواهد شد. گرچه با لغو مصوبه

برج باغ، جان تک باغات شهر نجات یافته است اما براساس اعلام معاونت معماری و شهرسازی شهرداری تهران پرونده برای ساخت و ساز در باغات قبل از لغو مصوبه برج باغ تشکیل شده است، در واقع مالکان تعدادی از باغات برای گرفتن پروانه ساخت و ساز پولی را به شهرداری تهران پرداخت کرده بودند؛ در مورد ۵۰ درصد این پرونده ها عوارض کامل پرداخت شده و در ۵۰ درصد دیگر مالکان به عنوان علی الحساب مبلغی را پرداخت کرده اند.

عزتی در همین خصوص توضیح می دهد: البته به لحاظ حقوقی وقتی مالک، پولی را به عنوان علی الحساب پرداخت می کند هیچ حقی برایش وجود ندارد؛ صرفا برای ۷۰ پرونده ای که مراحل قانونی آنها طی شده است شورای شهر تهران باید تصمیم گیری کند که البته نسبت به این موضوع اختلاف نظرهایی هم وجود دارد؛ از جمله این که مطابق قانون گذشته به مالکان اجازه ساخت و ساز داده شود یا پول آنها برگردانده شود تا بتوانند براساس ضوابط جدید پروانه دریافت کنند.

با لغو يك مصوبه بهار نمی شود

شورای شهر تهران اسفند گذشته مصوبه موسوم به



صاحبان باغ امتیاز می گیرند

باغ های زیادی در تهران از بین رفته اند و اثرات مخرب آن به خوبی در چهره شهر نمایان است، عزتی با تاکید بر این نکته می گوید: وقتی در محدوده ای که زیر پهنه آن اجازه ساخت چهار تا شش طبقه را می دهد، يك برج ۱۲ طبقه ساخته می شود، منظر شهری و خط آسمان را تغییر می دهد. برج هایی که در این سبک ساخته شدند دید و منظر سایر ساختمان های همجوارشان را مختل کرده اند. برج های مذکور روی ساختمان های دیگر سایه اندازی می کنند و البته بحث اشراف را هم نباید نادیده بگیریم. اکثریت این برج ها به دلیل اصطلاح نامناسب لاکچری سازی نماهایی دارند که دارای هویت نیست.

نهم دی بود که در جلسه علنی شورای شهر تصویب لایحه استفسار به برج باغ به تعویق افتاد. علی اعطا درباره مصوبه جدید به ما می گوید: در مصوبه جدید باید شرایطی فراهم می شد که علاوه بر حفظ باغات مالکان بتوانند از ملک خود، با لحاظ شرایط حفظ باغ، حداکثر بهره برداری را ببرند.

سخنگوی شورای شهر تهران با بیان این که در لایحه جدید حفاظت از باغ و انجام فعالیت های سازگار با آن مورد توجه قرار گرفته است، عنوان می کند: براساس همین رویکرد پیشنهاد شد مالکان باغات بتوانند از امتیازاتی نظیر کاربری های سودآور برخوردار شوند تا هم مالکان و همین طور شهر از حفظ باغات منتفع شوند.

یادداشت

میترآ جلوداری
کارشناس شهری

حفظ باغ

بارضایت مالک

باغ های تهران در مناطق بکری بود و این امکان وجود داشت که با روش های متفاوت، هم باغات حفظ شود و هم مالکان منتفع شوند. زمانی که مصوبه برج باغ به تصویب رسید مالکان وسوسه شدند باغ های خود را به سودآوری برسانند؛ حتی آنها که متر اژه ای کوچک تری داشتند باغات خود را تجمیع کردند تا بتوانند از مزایای تجمیع استفاده کنند و طبقات بیشتری به دست آورند. در این زمان وقتی در يك معبر يك برج باغ مرتفع ساخته می شد، ساختمان های مجاور هم این امکان را به دست می آوردند که تعداد طبقات بگیرند.

منبع درآمد شهرداری هم از همین تراکم فروشی ها تامین می شد و در نهایت بافت ارگانیک تهران را به خصوص در مناطق يك و ۳ از بین بردیم و با آن بافت ارگانیک دست به نوسازی زدیم و بافت های ناکارآمد شهری ایجاد کردیم و از لحاظ سیمای و منظر شهری به نظام شهرسازی تهران آسیب زدیم. وقتی برج باغ ساخته می شد بتونی که برای ساخت و ساز وارد باغات می شد به شدت برای درختان آسیب زاید و مالکانی وجود داشتند که درختان باغ های خود را به عمد خشک می کردند تا بتوانند آنها را قطع کنند.

در مصوبه برج باغ برای تمام باغات يك دستورالعمل مشخص تعیین شده بود، این در حالی است که قبل از هر گونه ساخت و ساز باید وضعیت درختان مورد بررسی قرار می گرفت، نباید برای همه باغات يك حکم صادر می شد و به همه ۳۰ درصد سطح اشغال تعلق می گرفت؛ در واقع این دستورالعمل حکم اشتباهی

برای همه باغات شهر تهران بود. در دوران تحریم قبلی ساخت و ساز در تهران ناگهان رونق پیدا کرد و به یکی از راه های درآمدزایی تبدیل شد و طی چند سال قسمت اعظمی از تهران به کارگاه های ساختمانی تبدیل شد و ساختمان هایی ساخته شده که با هویت معماری ایرانی هیچ سنجی نداشت. اگرچه در شورای دوره گذشته براساس مصوبه ای تهیه پیوست های زیست محیطی را اجباری کردند اما این مصوبه تنها شامل پروژه های بزرگ میثیاس می شد و در طرح تفصیلی به پیوست های محیط زیستی توجه نشده است.

به عنوان مثال مجوزهای برج باغی که در منطقه ۲۲ صادر شده به بحران های زیست محیطی تهران بسیار دامن زده است؛ تمام برج های این منطقه در مسیر ورودی باد غالب تهران ایجاد شده اند و امروز تهران به يك شهر از دست رفته تبدیل شده که مدیریت آن بسیار دشوار است؛ اگر بخواهیم از ادامه نابودی تك باغات تهران جلوگیری کنیم باید طرح هایی را در سطح مدیریت شهری اجرا کنند که برای صاحبان باغات تشویقی باشد تا حس نکنند متضرر شده اند. استفاده از طرح های انتقال توسعه، ارائه کاربری های فرهنگی و ورزشی تا آنجا که بازدهی اقتصادی داشته باشد می تواند هم مالکان را راضی کند و هم به حفظ باغات کمک می کند.