

## بررسی مصوبه برج-باغ بر فضای شهری (نمونه موردی منطقه ۱ شهرداری تهران محله ازگل)

سید مهدی خاتمی: عضو هیئت علمی گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران  
seyed.mahdi.khatami@gmail.com

علی حیدریان: دانشجوی دکترای کشاورزی، دانشگاه آزاد ورامین، تهران، ایران  
aliheydarian@gmail.com

مرتضی نجفی: دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران  
morteza.najafi@modares.ac.ir

دانیال عدالتخواه: دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد پردیس-تهران، ایران  
Daniyaledalatkhah@gmail.com

### چکیده

باغ‌های شهری به عنوان ریه‌های شهر، یکی از مهم‌ترین گنجینه‌های شهری به شمار می‌روند. در سالیان اخیر سرمایه‌ای شدن زمین و سودجویی ناشی از آن سبب گردید که باغات شهر به عنوان زمین‌های مناسب برای ساخت ساز مورد تخریب قرار گیرند. برای جلوگیری از تخریب باغات شهر تهران، مصوبه‌ای بنام برج-باغ توسط شورای شهر در سال ۱۳۸۲ به تصویب رسید. هدف از این مصوبه حفظ باغات شهر تهران بود، ولی رفته رفته این مصوبه شکل قانونی به تخریب باغات داد. محله ازگل یکی از مناطقی بود که به خاطر دارا بودن میزان زیادی از باغات، تخریب‌های گسترده‌ای به خود دید. این پژوهش با هدف بررسی قانون برج و باغ صورت گرفت. نوع پژوهش کاربردی و ماهیت آن توصیفی-تحلیلی بوده که با استفاده از مصاحبه‌های عمیق و نرم افزار GIS، میزان تخریب باغات و اثرات آن مورد بررسی قرار گرفت. نتایج این پژوهش بیانگر این است که قانون برج-باغ نه تنها در حفظ باغات شهر تهران و محله ازگل موفق نبوده بلکه به تخریب باغات وجهه قانونی داده و اثرات جبران ناپذیری بر محله ازگل داشته است.

کلید واژه: برج-باغ، باغات شهر، تراکم ساختمانی، ازگل

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

شهرنشینی به عنوان دومین انقلاب در فرهنگ انسان، باعث دگرگونی در روابط متقابل انسان‌ها با یکدیگر شده، با افزایش جمعیت شهرنشین، بهره‌برداری از محیط تشدید می‌گردد (سرای، محمد حسین؛ موید فر، سعیده، ۱۳۸۹). رشد شهرنشینی و افزایش تراکم در شهرها از یک سو و افزایش سود ناشی از ساخت و سازها از سوی دیگر سبب بروز تخریب‌های گسترده در اراضی باغی شهر شد. از باغ‌های موجود در شهرها به عنوان ریه‌های شهری یاد می‌شود. باغاتی که سبب بهبود کیفیت هوا و تلطیف کننده فضای خشک شهری هستند. در سال‌های اخیر با توجه به ارزش افزوده‌ای که اراضی شهری پیدا کرده‌اند، مالکان این باغات به اراضی خود به عنوان یک سرمایه راکد می‌نگرند. سرمایه‌ای شدن مسکن در تهران یکی از عوامل کلیدی بود که باعث شد باغ‌های شهری در شهر تهران برای سود ناشی از ساخت ساز تخریب گردند. در تاریخ نوزدهم اسفندماه ۱۳۸۲ شورای شهر تهران مصوبه‌ای بنام برج-باغ تصویب کرد که در شورای عالی شهرسازی و معماری کشور نیز تایید شد و ملاک عمل تمام مناطق شهرداری تهران گردید.

بر طبق این مصوبه ساخت و ساز می‌بایست صرفاً در ۳۰ درصد از مساحت باغ، انجام گردد تا ۷۰ درصد باقی‌مانده باغ حفظ شود. بیشترین میزان تاثیر این مصوبه در مناطق شمالی شهر تهران بود. چرا که با روند افزایش قیمت زمین و ساختمان این نواحی بیشترین میزان سود دهی را برای مالکان و منفعت طلبان داشت. محله از گل تهران از جمله محله‌های منطقه ۱ شهرداری تهران است که مصوبه برج-برج باغ بیشترین میزان تاثیر را در تخریب باغات محله داشته است. محله از گل به خاطر تاریخیچه و وجود آب هوای مناسبی که داشت میزان قابل توجهی باغ در خود جای داده بود و این مصوبه تاثیر زیادی بر محله مذکور داشت. در این پژوهش به دنبال بررسی مصوبه برج-باغ از منظر ماهیت نظری و همچنین اثر گذاری مصوبه بر محله مذکور هستیم.

هدف این پژوهش بررسی مصوبه برج-باغ خواهد بود. مصوبه برج-باغ از جمله مصوباتی است که چالش‌های عمده‌ای را برای گروه‌های ساکن در شهر به وجود آورده و عملاً بحث‌هایی پیرامون حق شهروندی را مطرح ساخته و به نوعی تعارض در منافع را در شهرها نمایان کرده است. محدوده مورد پژوهش محله از گل تهران بود. محله‌ای از منطقه ۱ شهرداری تهران که به خاطر وجود زمین‌های زراعی و باغی خود این مصوبه به طور مستقیم بر محدوده مذکور اثر گذاشت. این پژوهش میتواند درک درست و توصیف جامعی از اثرات و چالش‌های پیرامونی مصوبه مذکور را نمایان سازد. در مورد پیشینه پژوهشی پیرامون خود مصوبه مذکور بنا بر بررسی اسناد و کتب و همچنین مصاحبه‌هایی که صورت گرفت، مصوبه برج-باغ فاقد پیشینه مطالعاتی بوده است. بدین ترتیب در این بخش به مواردی اشاره می‌شود که به طور غیر مستقیم به مصوبه مذکور ارتباط پیدا می‌کند.

### پیشینه پژوهش

رهنما، محمد رحیم و مجتبی روستا در سال ۱۳۹۲ در مقاله‌ای تحت عنوان تحلیل تغییر کاربری و چگونگی حفظ و نگهداری فضای سبز (باغ‌ها) شهر جهرم در راستای توسعه پایدار با استفاده از بررسی دوره‌ای از سال ۱۳۷۵ تا ۸۵ به این نتایج دست یافت که طی دهه ۸۵-۱۳۷۵ حدود ۵۸۰/۳۶ هکتار به علت افزایش محدوده شهر به مساحت باغات شهر اضافه شده و ۱۹۰/۸ هکتار از باغات نیز به سایر کاربری‌های شهری تغییر کاربری داده‌اند. بیشترین وسعت باغات به اراضی بایر و کاربری مسکونی تبدیل شدند. همچنین دلیل عمده این تغییر کاربری‌ها در بررسی‌های انجام شده، عوامل اقتصادی بوده است. (رهنما، محمد رحیم؛ روستا، مجتبی، ۱۳۹۱)

امان پور سعید و همکارانش در مقاله‌ای تحت عنوان تحلیلی بر تغییرات کاربری اراضی در کلان شهرها با استفاده از آنالیز تصاویر ماهواره‌ای در محیط ENVI در کلان شهر اهواز در سال ۱۳۹۴ و به روش توصیفی و تحلیلی انجام داد به این نتایج دست یافت که طی سال‌های ۱۹۸۹ تا ۲۰۱۳ نزدیک به ۲۳ درصد از سهم اراضی بایر و زمین‌های کشاورزی کم شده و در طرف مقابل سهم اراضی ساخته شده از ۱۶/۳۵ به ۳۴/۵۵ افزایش یافته است که بیشترین آنها مربوط به مناطق جنوبی و شرقی اهواز (قسمت‌هایی از مناطق ۴ و ۵ و ۶ شهرداری میباشد). (امان پور، سعید؛ کاملی فر، محمد جواد و حجت بهمنی، ۱۳۹۶) در ادامه پیرامون ساختمان‌ها و برج‌های ساخته شده به‌جای باغ‌ها به مطالعاتی از آرمسترانگ اشاره می‌شود.

آرمسترانگ معتقد است که ساختمان‌های بلند به دلیل تناسبات حجمی و ارتفاع بر مقیاس و زمینه محیط شهری تاثیر گذار می‌باشند و هر چه ارتفاع بیشتر باشد میزان تاثیر گذاری بیشتر است. این تاثیرات شامل تاثیر بر میزان نور خورشید، سایه، حرکت، هوا و حتی ایجاد تند بادهای غیر منتظره است. او به فرم ساختمان‌های بلند به عنوان مهمترین عامل تاثیر گذاری بر چگونگی و شدت مزاحمت‌های محیطی اشاره می‌کند (Armstrong, 1995). ادواردز به چگونگی ساخت و طراحی ساختمان‌ها در دستیابی به توسعه پایدار اشاره کرد و سه عامل محیط، اکولوژی و انرژی را سه راس مثلث پایداری می‌داند. حفظ ارتباطات مناسب بین رئوس مثلث، به فضای داخلی این مثلث امکان می‌دهد که از مقیاس‌های متفاوت مکان‌های متفاوت و سنت‌های ساخت گوناگون صحبت به میان آورد، در حالی که آنچه در خارج از این مثلث اتفاق می‌افتد ناپایداری را در پی خواهد داشت. بر این اساس تاکید بر تقلیل تاثیرات مستقیم و غیر مستقیم اکولوژیکی و تقلیل میزان آلاینده‌ها را از موارد خاص در ایجاد پایداری می‌داند (Edwards, 1999).

با توجه به مطالب فوق مجموعه‌ای از معیارها در بررسی تاثیرات ساختمان‌های بلند می‌توانند مورد توجه قرار گیرند، بر این اساس مهم‌ترین تاثیرات ساختمان‌های بلند بر محیط‌های فیزیکی اطراف را می‌توان به طریق زیر دسته‌بندی نمود: ۱- عملکرد محیط اطراف: تاثیر بر زیر ساخت‌ها، شبکه معابر و سایر خدمات و تجهیزات شهری و دگرگونی در برخی از عملکردهای شهری. افزایش ازدحام و تراکم، کاهش دسترسی شهروندان می‌شود. (منعم، ضرابیان، ۱۳۸۶: ۱۰۲) ۲- ایجاد محیط میکرو کلیمات: تاثیر بر فضای شهری از طریق سایه اندازی، تغییر الگوی باد، ایجاد تند باد، ایجاد مزاحمت برای ساکنین ساختمان‌های مجاور و عبورین. ۳- آلودگی‌های محیطی: آلودگی صدا و هوا (به خصوص پخش ذرات جامد) در حین ساخت و آلودگی محیط ناشی از دفع نادرست زباله‌های خانگی و فاضلاب‌های شهری. ۴- تاثیرات بصری: تاثیرات بر نما و منظر شهری به دلیل ارتفاع، مقیاس، فرم و میزان انطباق برج‌ها با محیط (امین زاده، ۱۳۷۹: ۱۰۵) در این بررسی‌های صورت گرفته بیان شد که برج‌ها چه تاثیراتی بر روی فضای شهری داشته‌اند. قانون برج-باغ قانونی برای حفظ باغات بود که در مقابل به ساخت برج‌ها روندی افزایشی داد. اثر برج‌ها در فضای شهری را می‌توان در چند بعد: اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و فرهنگی دید ولی از همه مهم‌تر می‌توان به از بین رفتن باغاتی اشاره کرد که جزئی از سرمایه شهر محسوب می‌شدند. از این رو اول به این سوال می‌پردازیم که:

۱- آیا قانون برج-باغ در رسیدن به اهداف اولیه خود موفق بوده است؟

و در ادامه به بررسی این سوال می‌رسیم که:

۲- قانون برج-باغ چه تبعاتی در محله از گل داشته است؟

### روش تحقیق

فرایند تحقیق علمی به مجموعه‌ی مراحل منظم و پیوسته‌ای گفته می‌شود که امر تحقیق علمی را از آغاز تا پایان امکان پذیر می‌نماید. فرایند تحقیق علمی شامل مراحل کلی است که هر مرحله خود نیز دارای خرده فرایندی شامل مراحل ریزتر است که عملیات و اقدامات متناسب با آن انجام می‌گیرد. (حافظ‌نیا، محمد رضا، ۱۳۸۹، ص. ۵۳). تحقیق حاضر به دنبال بررسی مصوبه برج-باغ بر محله از گل بوده چرا که روند تخریب باغات در محله از گل با توجه به مقیاس محله روندی افزایشی داشته‌است. این پژوهش در زمره تحقیقات کاربردی به شمار می‌رود، چرا که هدف آن بهتر نمایان و شفاف سازی مصوبه برج-باغ بود. روش تحقیق توصیفی و تحلیلی (تلفیقی) است. در پژوهش حاضر از روش‌ها و تکنیک‌های مختلفی جهت سمت و سو دادن به تحقیق به منظور رسیدن به هدف نهایی استفاده شده است ماهیت پیمایش پژوهش حاضر به صورت طولی بوده چرا از تصاویر ماهواره‌ای (تصاویر ماهواره لندست) در چند دوره زمانی برای بیان میزان تخریب باغات، استفاده شده است. شیوه گرد آوری داده بر اساس مصاحبه و مرور اسناد ساختارمند و مشاهده ساختار یافته بوده. از ویژگی‌های جامعه مورد مطالعه می‌توان به بومی بودن اشاره کرد. اندازه جامعه مطالعه محدوده محله از گل می‌باشد. طرح نمونه‌گیری به صورت خوشه‌ای بوده و ابتدا به دنبال برج‌های ساخته شده در باغات در محله از گل پرداخته می‌شود.

در ابتدای پژوهش مصوبه برج-باغ مورد بررسی و تحلیل قرار می‌گیرد. ابزار و روش مورد استفاده در این بررسی مصاحبه ساختار یافته و عمیق با شهردار وقت منطقه ۱ تهران و همچنین بررسی اسناد مربوطه در شورای شهر تهران بوده است. در ادامه به محله از گل که یکی از محله‌های منطقه ۱ تهران است اشاره می‌شود و با استفاده از تصاویر ماهواره‌ای و سنجش‌های مربوطه میزان تخریب در بازه‌های زمانی مختلف در نرم افزار GIS و افزونه ENVI آن مورد تحلیل قرار می‌گیرد. پس از بررسی میزان تخریب باغات، با استفاده از تصاویر ماهواره‌ای تعدادی از برج‌هایی که مطابق با مصوبه برج-باغ ساخته شده‌اند شناسایی شده و با استفاده از روش پیمایشی-میدانی و آزمایشی ۵ برج مورد بررسی و تحلیل قرار می‌گیرد.

### برج-باغ

تخریب باغات به روش‌های گوناگونی و ایجاد واحدهای مسکونی بلند مرتبه از سال ۱۳۷۳ در تهران پای به عرصه نهاد. باغات بزرگ متعددی با شروع فرآیند تراکم فروشی به برج هی مرتفع در شمال تهران تبدیل شدند که باعث تخریب گسترده محیط زیست شهر تهران بخصوص شمیران شد. امری که امروز با وجود تصاویر هوایی قابل ارزیابی دقیق است. با وجود اینکه تخریب باغات از سال ۱۳۷۳ آغاز شد ولی تخریب گسترده و سازمان یافته باغات از زمان ابداع «برج-باغ» در سال ۱۳۸۳ به اوج خود رسید. تا قبل از آن تخریب باغات به صورت موردی صورت می‌گرفت ولی بعد از ابداع قانون «برج-باغ» باغات در روز روشن به صورت گسترده تخریب شدند. برج-باغ علاوه بر اینکه به حیات باغات شهر تهران خاتمه داد، شهرسازی را نیز کریه تر از گذشته کرد و باعث شد که برج‌هایی با ارتفاع ۳۰ متر و بیشتر در کنار بناهای کمتر از ۵ طبقه به صورت پراکنده رویش کند و بر سر همسایگان و درختانی که قرار بود حفظ شوند سایه بیافکنند. ریشه فکری قانون برج-باغ مرتبط به این می‌شود که شهرداری نمی‌تواند همه باغات شهر را بخرد و صاحبان آن‌ها درختان را خشک می‌کردند تا بتوانند ساخت و ساز کنند. برای همین قانون مذکور، به جای ۷۰ درصد، با سطح اشغال ۳۰ درصد اجازه ساخت و ساز در باغات را می‌داد، اما به جای ۳ طبقه، مجوز ساخت ۶ طبقه می‌داد. البته سطح اشغال در زیرزمین هم نباید از ۳۰ درصد تجاوز می‌کرد.

### مقررات حاکم بر باغات، پیش از ابداع برج-باغ

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در تاریخ ۱۳۶۲/۱/۲۲ ضوابط و مقررات شهرسازی مربوط به نحوه افراز و تفکیک باغات و مزارع واقع در محدوده شهری را تصویب کرد. بر طبق ماده ۳ این مصوبه حداقل مساحت تفکیک باغات شهری ۲۰۰۰ متر مربع و حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد تعیین شد. حداکثر تراکم ساختمانی مجاز نیز ۲۰ درصد در حداکثر ۲ طبقه بر روی زیرزمین تعیین گردید. پس از تصویب قانون زمین شهری در سال ۱۳۶۶ و در اجرای ماده ۱۴ آن وزارت مسکن و شهرسازی در سال ۱۳۷۳ دستورالعملی تحت عنوان دستورالعمل اجرایی ماده ۱۴ قانون زمین شهری تهیه و ابلاغ کرد. در این دستورالعمل نیز که در کل کشور لازم الاجراست ضوابطی مشابه ضوابط مقرر در مصوبه سال ۱۳۶۲ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مقرر گردید. در طول نیم قرن تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهرهای مختلف نیز همین قاعده (۲۰ درصد تراکم و ۱۰ درصد سطح اشغال) در مورد باغات شهری در طرح‌های اعمال شد. با وجود این مقررات لازم الاجرا، شهردار وقت که در ۱۳۸۲/۲/۲۱ شهردار تهران شده بود، در ۱۳۸۲/۸/۲۶ لایحه شماره ۱-۸۲۴۳۹۳۵/۸۲۱۰ را جهت بررسی به شورای اسلامی شهر تهران ارائه داد. عنوان این لایحه، «اصلاح مصوبه ضوابط اجرایی مربوط به چگونگی اجرای ماده یکم قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹/۳/۱۱ شورای انقلاب» بود. طرح «ساماندهی، صیانت و حفاظت از باغات شهر تهران در ۱۳۸۲/۸/۲۶ لایحه شماره ۱-۸۲۴۳۹۳۵/۸۲۱۰ که دارای ۱۰ ماده بوده است و ماده‌های ۴ و ۹ مرتبط به قانون برج-باغ بود، مفاد آن به شرح زیر می‌باشد:

در موارد ذیل چند ماده و تبصره مهم که در فضای شهری اثر گذار است، معرفی می‌کنیم.

جدول ۱: خلاصه‌ای از مفاد مصوبه برج-باغ

ماده	توضیحات مربوط به ماده
ماده ۱ لایحه حفظ و گسترش فضای سبز	به منظور حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درختان قطع هر نوع درخت در معابر، میادین، بزرگراه‌ها و پارکها، باغات و محل‌هایی که به صورت باغ شناخته شوند در محدوده قانونی و حریم شهرها بودن اجازه شهرداری ممنوع است. ضوابط مربوط به چگونگی اجرای این ماده پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب شورای شهر قابل اجرا است.
تبصره سوم: املاکی که بدون رعایت ماده یکصد و یکم قانون شهرداری به قطعات کوچک‌تر از نایصد متر مربع تفکیک شده باشند مشمول مفاد این دستورالعمل نمی‌باشند و احداث بنا در این گونه املاک پس از تفکیک مجاز نمی‌باشد.	
ماده سیزدهم	به منظور حفظ، نگهداری و احیای باغات و زمین‌های مشجر، سطح اشغال بنا در اینگونه املاک و اراضی معادل سی درصد مساحت و

تراکم ساختمانی مجاز آن بیست درصد بیشتر از تراکم مسکونی منطقه ای (برای املاک و اراضی غیر باغ) املاک و اراضی مشابه مجاور خواهد بود.	
ماده چهارم تبصره دوم - مالکین باغ‌ها و محل‌هایی که به صورت باغ شناخته می‌شوند و نیز مالکین سایر املاک و اراضی مشمول قانون مکلفند به ازای درخت‌هایی که اجازه قطع آن‌ها از طرف شهرداری صادر می‌شود، در همان محل یا هر محلی که شهرداری تعیین کند، در فصل مناسب و با رعایت اصول و ضوابط، نهال با محیط بن حداقل ۱۰ سانتی متر غرس نمایند به نحوی که مجموع محیط بن نهال‌هایی که غرس می‌شوند معادل مجموع محیط بین درختان قطع شده باشد. تبصره سوم - علاوه بر کاشت نهال‌های فوق، پرداخت تعرفه عوارض قطع درخت مصوب شورای اسلامی شهر نیز به عهده مالک یا متقاضی قطع درخت می‌باشد	
ماده نهم به منظور حفظ، نگهداری و احیای باغ‌ها و زمین‌های مشجر، سطح اشغال زیربنا در این گونه املاک معادل ۳۰٪ مساحت و تراکم ساختمانی مجاز اینگونه املاک برابر درصد تراکم ساختمانی املاک غیر باغ مشابه همجوار خواهد بود. تبصره یکم مالکین این گونه املاک می‌توانند با رعایت ضوابط و مقررات بلند مرتبه سازی و برج-باغ در صورت احراز شرایط، از مزایای مربوطه بهره‌مند شوند. تبصره دوم - شهرداری‌ها و سایر مراجع ذیربط مکلف می‌گردند تا برای املاک و اراضی که مالکین با رعایت ضوابط و مقررات و در نظر گرفتن اصول علمی به باغ تبدیل می‌کنند امتیازی معادل ۲۰٪ بیشتر از تراکم ساختمانی املاک و اراضی مشابه غیر باغ منظور نمایند.	

منبع: (مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی، ۱۳۹۶)

#### د- تبصره به شرح ذیل به عنوان تبصره‌ی ذیل ماده هفتم مصوبه مزبور افزوده و الحاق می‌شود:

مالکین کلیه اراضی محصور دارای حداقل پانزده درصد سطح اشغال مجاز واقع در محدوده شهر که مطابق سن مالکیت و یا بر اساس آرای کمیسیون‌های ماده هفتم ضوابط اجرایی ملک آن‌ها زمین مزروعی شناخته می‌شود نیز مجازند در صورت تامین شرایط ایجاد باغ مسکونی (تامین و غرس تعداد درختان موضوع بند یکم قسمت (د) ماده دوم (۲) ضوابط اجرایی قبل از صدور پروانه ساختمان و با تایید و نظارت اداره فضای سبز منطقه ذی ربط در هفتاد درصد ملک محوطه ملک) از تسهیلات مندرج در ماده ششم این دستور العمل استفاده نمایند.

#### ایرادات شکلی و ماهوی طرح

۱- طرح پیشنهادی از نظر فکری فاقد مقدمه توجیهی و سوابق طرح و مستندات مربوطه است. هر طرح و لایحه‌ای چه از طریق مجلس باشد و چه از طریق دولت و نهادهای دیگر باید شامل مقدمه توجیهی و مستندات و ماده یا تبصره‌های لازم باشد.

۲- طرح پیشنهادی هم چنین از نظر ماهوی ناقص است و برای تحقق هدفی که برای آن تدوین شده کفایت نمی‌کند. این بدان معنی است که طرح لغو ماده ۱۳ کافی نیست و برای ساماندهی موضوع باغات شهر تهران اعم از آن دسته از باغاتی که در محدوده فضای سبز و خارج از آن قرار دارد، باید یک طرح جامع تهیه و تدوین شود. چرا که موضوع مالکیت اشخاص مطرح می‌باشد و بلاخره باید یک راه حل منطقی و اصولی برای ساماندهی این مسأله اندیشیده بشود. (مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی، ۱۳۹۶) در ادامه به برخی از اثرات مصوبه مذکور اشاره می‌شود.

#### نقش طبیعت و فضای سبز بر زندگی انسان

احساس آرامشی را که انسان در سایه، به ویژه در سایه یک درخت احساس می‌کند تا حدی مربوط می‌شود به جذب پرتوهای مادون قرمز خورشید توسط درخت و مقداری نیز به دلیل جذب پرتوهای ماوراء بنفش صورت می‌گیرد، امروزه تأثیرات شیمیایی پرتو ماوراء بنفش بر بافت سلولی گیاهان و جانوران و همچنین خاصیت گند زدایی آن به خوبی روشن شده است. بنابراین نقش درختان در حمایت از انسان و سایر جانداران در برابر آفتاب سوزان به خوبی روشن می‌شود. مقدار زیادی از اکسیژن آزاد شده در طبیعت از طریق فضای سبز تولید می‌گردد. حال، اگر درخت و فضای سبزی وجود نداشته باشد مشکل انسان در رابطه با وجود گاز کربنیک در هوا و کمبود اکسیژن به خوبی نمایان می‌شود (حکمتی، ص. ۲۸). در مجموع از فضای سبز می‌توان جهت تنش زدایی و ایجاد آرامش روحی و جسمی در انسان استفاده کرد. همچنین به روان‌بخشی، زیباسازی، ایجاد آرامش در محیط کمک می‌کند.

دنیای امروز نیازمند فرهنگی است که خود را با طبیعت مرتبط نماید. طبیعتی که برای رفاه و آسایش او حیاتی است. در این خصوص فرهنگ‌های بومی نسبت به جوامع پیشرفته موفق‌ترند. احساس نزدیکی به طبیعت و لذت بردن از موهبت‌های آن نیاز بی‌تردید امروز ماست. ما نیاز داریم تا لذت را حس کنیم تا دوباره سلامت فیزیکی و روانی خود را به‌دست آوریم تا دوباره به محیط طبیعی پیوند خوریم و جسم و روح خود را بازیابیم. فضاهای طبیعی و باغ‌های شهری با توجه به ویژگی‌های خاص خود می‌توانند از عوامل ایجاد کننده استرس بکاهد. به موازات عقب نشینی طبیعت و کاهش ارتباط انسان با محیط طبیعی فرآیند دیگری به جریان افتاد که از دیدگاه پزشکی و روان شناختی و جامعه‌شناسی در مسیری انسان ستیز قرار گرفته‌اند. امروزه رابطه بسیاری از بیماری‌های روحی، ناهنجاری‌ها به دلیل نبود چنین رابطه‌ای می‌باشد (Edward Brian, 2006).

#### حقوق شهروندی و بلندمرتبه سازی

امروزه با خارج شدن و دور شدن از دورانی که اینبه مرتفع بسیار محدود و در دایره خواست و توان عده معدودی بود، اکنون با موجی از این نوع ساخت و سازها مواجهیم که با توجه به انگیزه‌های محرک آن به نظر نمی‌رسد با کاهش آن در آینده مواجه باشیم بنابراین برای دنیایی با ساخت و سازهای پر تراکم‌تر و بناهای مرتفع‌تر باید آماده باشیم و برای افزایش مطلوبیت‌های آن از یک سو و کاهش پیامدهای مختلف اجتماعی و کالبدی آن در زیستگاه‌های انسانی تدارک کافی و موثر را ببینیم. اما چرا گرایش به ساخت و سازهای پر تراکم‌تر را سرنوشت محتوم سکونتگاه‌ها و راهی بی‌بازگشت می‌دانیم.

نخستین دلیل آن عدم امکان عرضه زمین و دستیابی به پهنه‌های مناسب توسعه و برپایی سکونت‌گاه‌های جدید یا گسترش‌شان با توجه به افزایش جمعیت از یک سو و محدودیت در یافتن زمین‌های مناسب، به خصوص با توجه به رقابتی است که با سایر کاربری‌های عمده با شکل‌گیری سکونت‌گاه‌ها بر سر زمین از سوی دیگر وجود دارد. همچنان که استقرار در محلات پرآوازه و دارای اعتبار چنان تقاضایی را به این محلات القا کرده است که برای پاسخگویی به این تقاضاها طبیعی

است در حداکثر تراکم ممکن ساخته شوند. اما توضیح این گرایش با تقاضای فزاینده بخشی از این فرآیند را توضیح می‌دهد، ولی تقویت و نقش پذیری بیشتر بخش ساختمان و انگیزه‌های اقتصادی بازیگران این بخش اقتصادی در حداکثر استفاده از یکی از نهادهای مهم در تولید ساختمان یعنی زمین را نباید در این روند نادیده گرفت و باید از غلبه انگیزه‌های اقتصادی بر حقوق شهروندی با ضوابط و مقررات لازم پیشگیری کرد (به نقل از دکتر حمیده امکچی، ۱۳۹۳).

جدول ۲: تاثیرات منفی بصری قانون برج-باغ‌ها بر حقوق شهروندان

ردیف	تاثیرات منفی بصری قانون برج-باغ‌ها
۱	ساختمان‌های مرتفع در محل استقرار خود، امکان دید افق و طبیعت را محدود می‌سازد و حجم متراکمی از آجر و آهن و سیمان به جای چشم اندازهای طبیعی در معرض دید قرار می‌گیرد.
۲	عمده ساختمان‌های مرتفع بنابر مسایل فنی از وجوه مشترک برخوردارند، این ساختمان‌ها نمی‌توانند مظهر معماری و بافت بومی و سنتی منطقه باشند.
۳	شکل و نمای ساختمان‌ها در عین تداوم و پیوستگی، حالتی تکراری داشته و ساکنان راه مرور زمان خسته می‌کند. نمای غالب ساختمان‌ها به جای یک مسکن انسانی، بیشتر به لانه‌های زنبور عسل شبیه است.
۴	ساخت و ساز بناهای مرتفع و برج‌های مسکونی در غیاب هرگونه نظارت لازم باعث انهدام و حذف فیزیکی نشانه‌های شهری، مناظر و ویژگی‌های محیطی و اجتماعی و فرهنگی گوناگون مانند بناها و فضاهای با ارزش تاریخی و فرهنگی، باغ‌ها، منازل حیاط دار قدیمی و جدید می‌شود
۵	ساختمان‌های مرتفع می‌توانند از طریق انسداد زوایا و گستره‌های دید، قابلیت دسترسی بصری به مناظر و نشانه‌های طبیعی یا مصنوع را در سطح شهر به طرز قابل ملاحظه‌ای کاهش داده و یا به کلی مانع گردند.
۶	ساختمان‌های بلند و مرتفع به واسطه حجم و ارتفاع خاص خود، در صورت عدم نظارت مکان احداث و نحوه طراحی، می‌توانند تضاد زیادی از نظر مقیاس فضایی و کالبدی و رابطه بصری با بناها، مکان‌ها، فضاها و سایر نشانه‌های طبیعی و مصنوع شهری به وجود آورد و به لحاظ بصری خود را بر نشانه‌های مجاور تحمیل نمایند.

ماخذ: ماهنامه بین المللی راه و ساختمان، شماره ۴۱۶۲، نگارنده

### مسائل فرهنگی ناشی از بلند مرتبه سازی

در حالی که در جوامع غربی، همسایه‌ها ارتباط چندانی با هم ندارند، در فرهنگ ایرانی اما، همسایه گاه از بستگان درجه یک و دو نیز، نزدیک تر انگاشته شده و ارتباطاتی گسترده و عمیق بین همسایه‌ها دیده می‌شود. اگر چه این موضوع بخودی خود می‌تواند به عنوان یک حسن در نظر گرفته شود، اما نباید فراموش کرد که تداخل اقشار مختلف اجتماعی با خرده فرهنگ‌ها و ارزش‌های متفاوت و گاه متضاد، می‌تواند به بستری برای بروز مشکلات بزرگ و بعضاً جبران ناپذیر، تبدیل شود. (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۴)

### بلند مرتبه سازی و مسئله امنیت

تحقیقات نشانگر بروز معضلات امنیتی در ساختمان‌های بلند مرتبه‌ای امروزی کشور می‌باشد. درست است که ساختمان‌های بلند مرتبه بر میزان امنیت شهر تاثیر می‌گذارند و در مناطقی از شهر که تعداد ساختمان‌های بلند مرتبه بیشتر است، میزان جرایم شهر هم بالا می‌رود، اما دلیل اصلی آن بی‌توجهی به قوانین و مقررات مربوط به ساخت و ساز بلند مرتبه سازی و انبوه سازی است (پور موسی و دیگران: ۱۳۹۰، ۷۲).



### موقعیت جغرافیایی محله ازگل

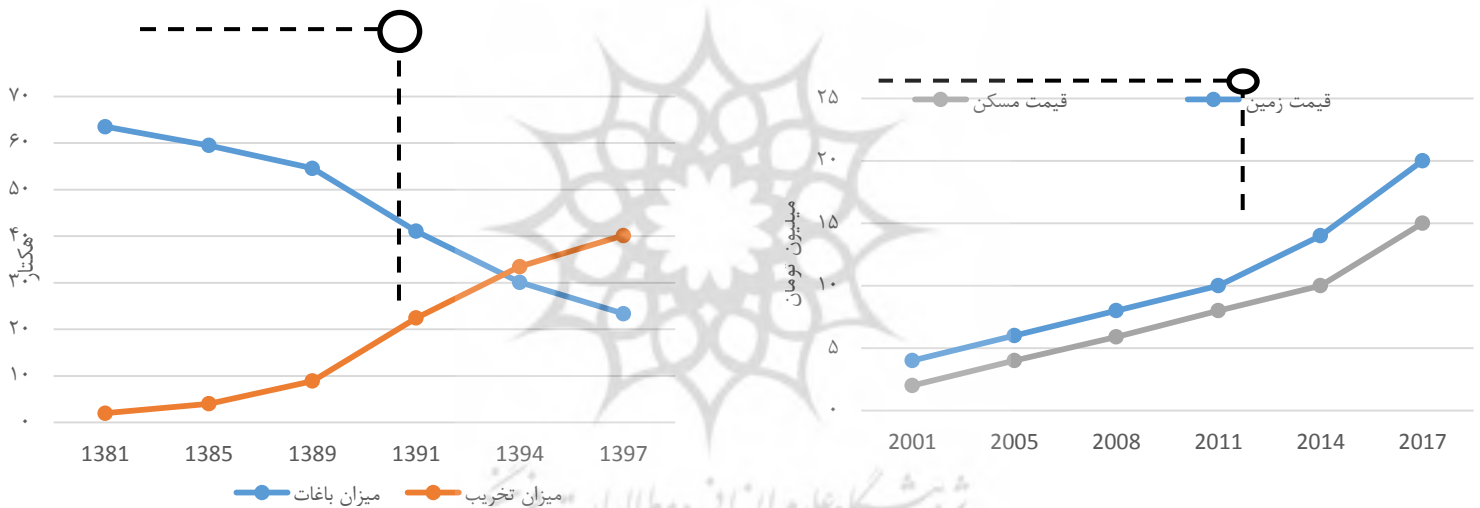
محله ازگل از شمال به کوه‌های البرز از جنوب به تپه‌ی (گزو) و از شرق به بابانک می‌رسد ازگل از جمله محله‌هایی است که در یک ناحیه به نسبت همگن جغرافیایی قرار گرفته است که ۷۰ درصد آن کوهستان است و تحت تاثیر کوه‌های البرز قرار دارد. در مورد پیشینه محله ازگل، در کتاب نیاورانی که به تاریخچه شمیرانات می‌پردازد، بیان شده است که نام محله ازگل به خاطر وجود باغات گل بوده است. بنابه گفته قدیمیان محله ازگل در گذشته از کوچه طلوعی تا میدان ازگل زمینهای گندم بوده است و اکثراً زمین‌های ازگل به صورت زمین‌های زراعی و باغی بوده است که اکنون نیز تعدادی از این باغ‌ها در محله وجود دارد. اما امروزه بسیاری از زمین‌های گندم به صورت خانه‌های مسکونی دیده می‌شود. آب و هوای این محله تحت تاثیر عوامل جغرافیایی است. شهرستان شمیران دارای ۶ اقلیم آب و هوایی است که ازگل در اقلیم نیمه خشک سرد (کمتر از ۱۶۲۰ متر) است جمعیت آماری بر اساس سر شماری سال ۷۵ جمعیت شمیرانات ۳۲۹۲۵۴ نفر و بر اساس سر شماری ۳۸۵۲۲۱ نفر بوده است اما اطلاعات جمعیتی محله ازگل در دست نیست (حسینی، سهیلا، ۱۳۸۹).



تصویر ۱: موقعیت جغرافیایی سایت مطالعاتی (منبع: Google Earth)

### مصوبه برج-باغ و محله ازگل

ازگل باتوجه به مساعد بودن آب و هوایش، بسیاری از سودجویان را ترغیب کرده که با تخریب باغات اقدام به ساخت ساختمان‌های بلند مرتبه کنند. این اقدام در سال ۸۲ با توجه به تصویب مصوبه برج-باغ روند صعودی به خود گرفت. البته هدف حفظ باغات در کلیت درست بود ولی نحوه اجرا و نظارت بر آن مشکلات عدیده‌ای داشت. از نظر دستیابی به اهداف با توجه به مصاحبه‌ها و مطالعات میدانی و کتابخانه‌ای می‌توان گفت در محله ازگل که تا تاریخ قبل از سال تصویب مصوبه برج-باغ چیزی حدود ۴۳ هکتار باغ داشت پس از تصویب این میزان باغات در وضع فعلی به فعلی به ۲۵ هکتار رسید. ۲۵ هکتاری که بیشتر آن هم باغات آن خشک شده و یا از بین رفته است.



نمودار ۲: روند تخریب باغات از سال ۲۰۰۱ تا ۲۰۱۷. ماخذ: نگارنده

نمودار ۳: روند تغییرات قیمت از سال ۲۰۰۱ تا ۲۰۱۷. ماخذ: نگارنده

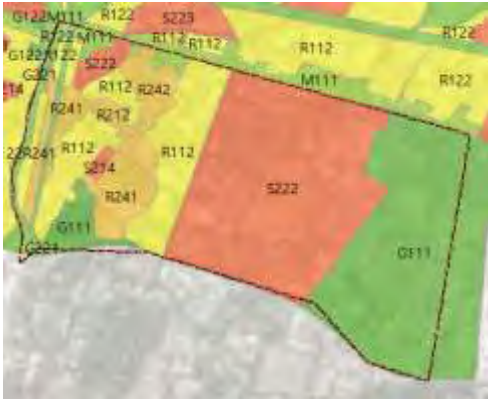
همان‌گونه که در نمودار بالا مشاهده می‌کنید روند افزایش قیمت زمین و مسکن سبب سرمایه‌ای شدن مسکن و زمین شد. از این سو به دنبال سود ناشی از این سرمایه روند تخریب باغات محله ازگل نیز افزایش پیدا می‌کند. در این شرایط قانون برج-باغ به جای حفظ باغات بر اثر نبود یک نظارت و عدم پشتیبانی و تحقیقات لازم کمک به تخریب باغات کرد. با توجه به بررسی پایگاه داده‌های آماری، کلیه پلاک‌ها درج شده در پایگاه آماری تا سال ۱۳۹۰ برابر با ۵۱۹ پلاک بوده است.

جدول ۳: تعداد پلاک و میزان مساحت پلاک های محدوده

ردیف	تعداد و مساحت
۱	پلاک بالای ۵۰۰ متر ۱۶۴ پلاک
۲	پلاک بالای ۶۰۰ متر ۱۲۴ پلاک
۳	تعداد پلاک بالا ۷۰۰ متری ۱۰۶ پلاک

ماخذ: نگارنده

در نقشه پایین میزان پهنه بندی محله ازگل نمایان شده است. این پهنه بندی با توجه به این که ماده ۱۳ قانون برج-باغ، ۳۰ درصد ساخت ۲۰ درصد تراکم را به تراکم موجود اضافه میکند یعنی حتی در کوچه‌های باریک با حداقل عرض ۱۲ متر به یک باره واحدهای مسکونی با ارتفاع زیاد شکل می‌گیرد.



تصویر ۲: سمت راست: پهنه بندی موجود-سمت چپ ساخت واحد های مسکونی در کوچه های باریک. ماخذ: نگارنده

سود ناشی از این افزایش تراکم به میزانی بوده که افراد سود جو با زیر پای گذاشتن حقوق شهروندی و با کسب پروانه از شهرداری شروع به ساخت میکنند. البته آنچه در مصاحبات میدانی به دست آمد بیانگر آن بود که سود های کلانی که تبدیل باغات داشت سبب میشد با بهره گیره و استفاده از قانون برج-باغ اقدام به تخریب باغات کنند در شرایطی که حتی نهادهای مدیریت شهری نیز مانع انجام فعالیت می شدند با مینا قرار دادن قانون برج-باغ و حق دعوی در دادگاه های عدالت اداری، رای به سود خود و بر ضد توقیف سیستم مدیریت شهری می گرفتند.

### بررسی بناهای ساخته شده

بر اساس برداشت های میدانی صورت گرفته به ۱۴ پلاک میرسیم که تخریب باغات در آن ها بر اثر تصویب این قانون محرز بوده است. البته بر اساس تطبیق تصاویر ماهواره ای در بازه زمانی مختلف، تعداد تخریب باغات را می توان حدود ۲۱ باغ دانست. میزان ساخت در این ۱۴ باغ بر اساس تصاویر ماهواره ای چیزی مابین ۳۰ تا ۴۰ درصد بود. که خود این امر هم بیانگر نقص خود قانون برج-باغ و عدم نظارت کافی بوده است. در این میان نقش کمیسیون ماده ۷ در قبال صیانت از باغات مطرح می گردد. کمیسیون ماده ۷ شهرداری با توجه به وظایف خود در شرایط عادی میتواند جلوی تخریب باغات را بگیرد ولی با تصویب قانون برج-باغ و قانونی شدن تخریب باغات این وظیفه در این شورا کم رنگ تر شد.

### ساختمان شماره ۱۲ بر روی تصویر ۳:

در این باغ حدود ۳۰ درصد ساخت بر اساس قانون شکل گرفته ولی آنچه به چشم می خورد از بین رفتن درختان پیرامون این زمین بعد از ساخت بر روی تصویر ماهواره ای بوده است. نوع به این نحو بوده است که سه زمین شرقی و غربی شروع به ساخت کردند.



قبل از ساخت



بعد از ساخت

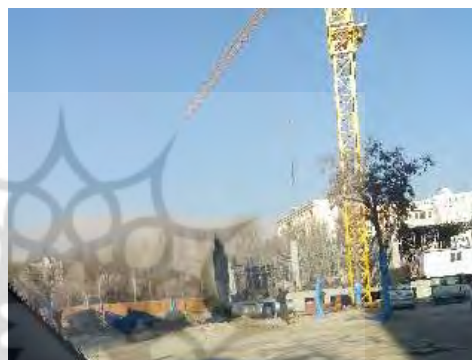
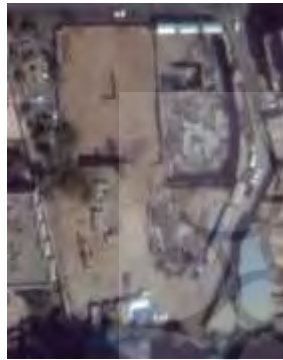
تصویر ۳: باغات مشخص شده بعد از تخریب. ماخذ: نگارنده



تصویر ۴: سمت راست: برج ساخته شده-سمت چپ:عکس هوایی بعد از ساخت. ماخذ: نگارنده

### ساختمان شماره ۳ بر روی تصویر ۳:

زمین تقریبی این باغ برابر با ۱۰۵۰ متر بوده و تراکم در این براساس پهنه R112 بوده که در شرایط عادی میزان تراکم آن ۱۸۰ درصد و تعداد طبقه برابر با ۳ و حداکثر اشتغال زمین برابر با ۶۰ درصد بوده است. که با استفاده از قانون برج باغ در ۴۰ درصد زمین ساخت صورت گرفته و تراکم برابر با ۲۰۰ متر شده که میزان ساخت در زمین برابر با ۴۲۰ متر شده و تراکم برابر با ۲۰۰ که تعداد طبقات ساخت به ۸ طبقه و با استفاده از معافیت‌های خاص تا ۹ طبقه ساخت مجوز گرفته شده است. میزان تخریب درخت ان!!!!



تصویر ۵: سمت راست: ساختمان در حال ساخت و تخریب درختان-سمت چپ: عکس هوایی. ماخذ: نگارنده

### ساختمان شماره ۱۰ بر روی تصویر ۳:

زمین این ساختمان در پهنه S241 واقع شده است در این پهنه حداکثر تراکم در شرایط عادی برابر با ۲۵۰ بوده و تعداد طبقات در شرایط عادی برابر ۶ طبقه بوده است. این زمین میزان تخریب گسترده‌ای از باغات را داشته چرا که این زمین با زمین‌های پیرامونی تجمیع بوده که به یک باره عمل تفکیک بر روی آن رخ داده و تخریب گسترده درختان را موجب شده. قانون برج-باغ میزان تراکم در این زمین را به حداکثر ۲۸۰ رسانده و تعداد طبقات به ۱۰ طبقه رسانده است.



تصویر ۶: سمت راست: ساختمان‌های ساخته شده و تخریب درختان-سمت چپ: عکس هوایی در شرایط فعلی. ماخذ: نگارنده

### ساختمان شماره ۴ بر روی تصویر ۳:

در این ساختمان نیز میزان ساخت در ۳۰ درصد زمین صورت گرفته و ۷۰ درصد باقی مانده نیز بر اثر ساخت و ساز عملاً خشک شده است.





تصویر ۷: سمت راست: ساختمان‌های ساخته شده و تخریب درختان-سمت چپ: عکس هوایی در شرایط فعلی. ماخذ: نگارنده

**ساختمان شماره ۵ بر روی تصویر ۳:**

این ساختمان نیز از قاعده ۳۰ درصد ساخت و ۲۰ درصد تراکم مازاد استفاده کرده. میزان باقی مانده باغات حدود ۳۰ درصد بوده است.



تصویر ۸: سمت راست: ساختمان‌های ساخته شده و تخریب درختان-سمت چپ: عکس هوایی در شرایط فعلی. ماخذ: نگارنده

برج‌هایی که به واسطه مصوبه برج-باغ در مساحت باقی مانده باغات از گل سبز شدند علاوه بر آنکه زیبایی و امکان رویت کوه‌های شمال شهر تهران را مسدود کردند موجب شدند تا ۷۰ درصد باقی مانده اراضی به جای کاشت درختان عملاً به ساخت قسمت‌های مشاع ساختمان شامل پارکینگ‌ها، استخر و... اختصاص پیدا کند. برخی از کارشناسان شهری معتقدند کمبود زمین برای ساخت و نرزش مدیریت شهری تهران طی سال‌های اخیر، رونق ساخت و ساز در باغات و زمین‌های مشجر شهر تهران را در پی داشته و باعث شده است در این زمین‌ها ساختمان‌هایی بلندمرتبه سبز شوند. میزان فضایی که به صورت باغ در این محله در سال ۸۵ تا ۸۰ در این محله وجود داشت برابر ۵۹,۴۷ هکتار بوده است. مساحت کل محله از گل برابر با ۴۹۳,۹۷ هکتار بود است.



تصویر ۹: میزان باغ‌های موجود در بازه زمانی ۸۰ تا ۸۵. ماخذ: نگارنده

این میزان در سال ۹۰ شروع به کاهش چشم‌گیری داشته. پس از تحولات اقتصادی در بازار مسکن که باعث افزایش قیمت زمین در تهران و به تبع آن افزایش قیمت مسکن در تهران شد، و از سوی دیگر مصوبه‌ای که اجازه به سود به مالکان در ازای ساختی که در این دوره بها پیدا کرده بود، روند از بین بردن باغ‌ها برای ایجاد برج سرعت بیشتری به خود گرفت. در سال ۸۸ میزان باغ‌های موجود به ۴۱,۰۵ هکتار رسید.



تصویر ۱۱: میزان باغ‌های موجود در سال ۹۵. ماخذ: نگارنده



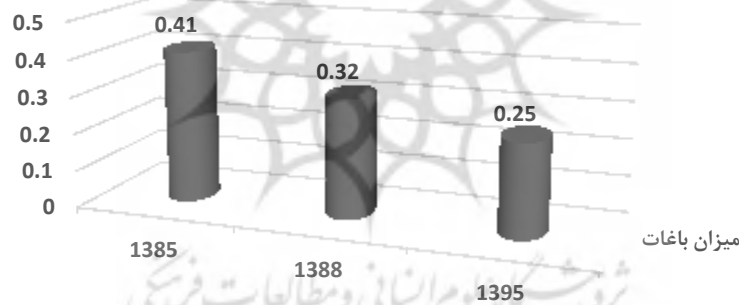
تصویر ۱۰: میزان باغ‌های موجود در سال ۸۸. ماخذ: نگارنده

میزان فضای سبز در سال ۹۵ به میزان ۲۳٫۵ هکتار رسیده است. البته باید اشاره کرد که حدود ۶ هکتار از این اراضی نیز خوشکانده شده و آنچه به عینه قابل مشاهده است آماده سازی زمین برای ایجاد برج بوده است. تراکم موجود در این ناحیه با توجه به روند ساختمان سازی افزایش چشم‌گیری داشته است. به نوعی تخریب باغات مشکلات عدیده‌ای همچون: افزایش تراکم، مشکلات ایمنی و امنیت، کاهش کیفیت‌های زندگی و غیره خواهد بود.

جدول ۴: باغ‌های موجود از بازه سال ۸۵ تا ۹۵

سال	۱۳۸۵	۱۳۸۸	۱۳۹۵	مساحت محله
مساحت (هکتار)	۴۱	۳۲	۲۵	۵۳۹٫۷۷۱۳
درصد	۷٫۵	۵٫۹	۴٫۶	

ماخذ: نگارنده



نمودار ۴: میزان باغات در محله از گل. ماخذ: نگارنده

همان‌گونه که در نمودار بالا مشاهده می‌کنید میزان باغات رفته رفته بعد از تصویب قانون برج-باغ شروع به کاهش چشم‌گیر کرد. این روند با افزایش قیمت زمین و مسکن روند صعودی پیدا کرد.

### نتیجه‌گیری

در این پژوهش بیان شد که مصوبه برج-باغ که به نوعی برای حفظ باغات شهری بود نتوانست در عمل سبب حفظ باغات شود و بیشتر جنبه قانونی به تخریب باغات شهری داد. در مصاحبه عمیقی که با شهردار وقت (۱۳۸۲) منطقه ۱ تهران صورت داده شد بیان شد که مصوبه مذکور فاقد پیشینه مطالعاتی بوده است و صرف تحقیق میدانی سبب مطرح شدن چنین مصوبه‌ای شد. در بخش ادبیات نظری مطرح گردید که این مصوبه مغایر با حقوق شهروندی بوده و در ابعاد محیط زیستی، فرهنگی، کالبدی و منظر شهری به نوعی تاثیرهای منفی به جای گذاشته است. اثراتی که با توجه به افزایش تراکم، کاهش ایمنی و امنیت را به دنبال خواهد داشت.

اما در نمونه مطالعاتی که مورد تحلیل واقع شد، محله ازگل به سبب تصویب مصوبه مذکور و افزایش سود ساخت و ساز با روند تخریب گسترده از سال ۸۸-۱۳۸۹ روبه رو شد. تبعاتی که قانون برج-باغ بر روی محله مذکور آورد را می‌توان در حوزه‌های مختلف اجتماعی، اقتصادی، محیطی و کالبدی مورد بررسی قرار داد. این قانون برج‌هایی را بر محله تحمیل کرد که رفته رفته تراکم را در فضای محدود بار گذاری کردند. این اتفاق چندین بعد تازه به خود گرفت از جمله کاهش نفوذ پذیری معابر، کاهش تاب آوری معابر و ترافیک سنگین بود. علاوه بر این وجود برج‌ها در مناطق شمالی تهران راه‌های تنفسی شریانی تهران را مسدود کرده و سبب

مشکلات عدیده زیست محیطی شد. از نظر سایه اندازی و از بین رفتن حق شهروندان نیز می‌توان پیرامون این قانون مواردی را مطرح کرد. علل عمده‌ای در به ثمر نرسیدن این مصوبه دخیل بوده‌اند که به اختصار نمونه‌هایی مطرح می‌شود:

جدول ۵: علل عمده عدم موفقیت قانون برج-باغ

ردیف	علل عدم موفقیت قانون برج-باغ
۱	عدم وجود مطالعات پایه و عدم پیش‌بینی و آینده‌نگری از تصویب قانون برج-باغ
۲	عدم نظارت کافی و وجود شکاف‌های عمده در قانون برج-باغ

ماخذ: نگارنده

علل‌های عمده دیگری نیز می‌توان نام برد ولی دو علت اصلی عدم موفقیت این قانون را می‌توان در موارد ذکر شده در محله ازگل دانست. مصوبه برج-باغ با هدف حفظ باغات تهیه شد مصوبه‌ای که در سیر مصوبه‌های حفظ باغات بود ولی آن‌چه اتفاق افتاد تخریب باغات بود چرا که در جریان ساخت ۳۰ درصدی، میزان ۷۰ درصد از زمین باغات بر اثر ساخت ساز تخریب می‌شد. میزان ۷۰ درصد باقی مانده عملاً خشک می‌شد و باغات و درختان آن از بین می‌رفت. ثالثاً ساخت ساز در ۳۰ درصد باغات سبب می‌شد که ۷۰ درصد باقی باغات بر اثر ساخت ساز خشکیده شوند. همچنین در عمل برخی شهرداران مناطق در شوراهای معماری بعضاً تا ۴۰-۵۰ درصد اشغال را به ۴۰ یا ۵۰ درصد سطح اشغال در طبقات افزایش دادند، و به بهانه جهت تامین پارکینگ، در زیرزمین‌ها بر اساس مصوبات کمیسیون ماده پنج بعضاً در برخی موارد ۶۰ تا ۷۰ درصد به زیرزمین اختصاص یافت، تحت ساخت رفت و حتی درصد باقی مانده زمین با ایجاد رمپ‌ها و لوپ‌ها در فضای باقی مانده عملاً به از بین رفتن کل باغ گردید. نتیجه‌ای که این قانون به وجود آورد این بود که بیشتر باغات شهر تهران در یک دوره زمانی رفته رفته از بین رفت و جای آن برج‌هایی بلند مرتبه ایجاد شد.

در پاسخ به این سوال که آیا قانون برج-باغ به اهداف خود دست یافت، با توجه به مطالعاتی که صورت گرفت بیانگر این بود که قانون برج-باغ به هدف اصلی که حفظ باغات بود دست نیافت. بلکه مصوبه‌ای شد برای تخریب باغات، چرا که چرخه تصویب، اجرا و نظارت بدون پایه مطالعاتی و روند کنترلی باغات، همگی دست به دست هم دادند تا باغات شهر تهران که عمدتاً در مناطق شمال تهران بوده و بیشترین میزان قیمت را داشته از بین برود و جای آن برج‌هایی جایگزین شد. میان قانون برج-باغ و تخریب باغات رابطه مستقیم و اثر پذیری وجود دارد چرا که این قانون کلید تخریب باغات بود. این قانون می‌توانست به صورتهای مرغوب‌تری عملی باشد. در مجموع و جمع‌بندی کلی می‌توان گفت سیستم مدیریت شهری بدون پایه مطالعاتی دقیق به تصویب قانونی دست زد که تخریب عمده باغات را به ثمر داشت. در این تحقیق بیان کردیم که در یک عرصه کوچک تاثیر این قانون چه بوده تا بتوانیم نشان دهیم نباید از این قانون و امثال این قانون در سایر نواحی و مناطق شهری و کشوری استفاده کرد. سرمایه شهرهای قرن ۲۱ که به دنبال کیفیت بالای محیطی هستند نیازمند باغات شهری هستند.

#### منابع:

۱. امین زاده، بهناز (۱۳۷۹)، «تاثیر برجسازی بر محیط شهری»، جغرافیا و محیط شهری، دوره بیست و ششم، ص ۱۰۵ تا ۱۱۶
۲. امان پور، سعید؛ کاملی فر، محمد جواد و حجت بهمئی. (۱۳۹۶). تحلیلی بر تغییرات کاربری اراضی در کلانشهرها با استفاده از آنالیز تصاویر ماهواره‌ای در محیط ENVI در کلانشهر اهواز در سال ۱۳۹۴. فصلنامه علمی و پژوهشی اطلاعات جغرافیایی، ص ۱۳۹-۱۵۰.
۳. پارت م. م. (۱۳۹۲) «طرح تدوین ضوابط و مقررات ساخت و ساز بناهای بلند مرتبه تهران». مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهرداری.
۴. پور موسی، موسی، شهرکی، سعید (۱۳۹۰) «تاثیر بلند مرتبه سازی بر میزان حرایم شهر»، پژوهش‌کده جغرافیایی و انسانی، شماره ۷۷، ص ۷۳-۶۱
۵. حکمتی، جمشید، (۱۳۷) «نقش فضای سبز و اهمیت آن بر زندگی انسان»، فصلنامه علمی فضای سبز، شماره ۵ و ۶
۶. حافظ نیا، محمد رضا. (۱۳۸۹). مقدمه ای بر روش تحقیق در علوم انسانی. تهران: انتشارات سمت.
۷. حسینی، سهیلا. (۱۳۸۹). شناسنامه محله ازگل. تهران: شورای محله ازگل.
۸. رهنما، محمد رحیم؛ روستا، مجتبی. (۱۳۹۱). تحلیل تغییر کاربری و چگونگی حفظ و نگهداری فضای سبز (باغها) شهر جهرم در راستای توسعه پایدار. فصلنامه تغییرات جغرافیایی، ص ۱۲۶-۱۱۳.
۹. منعم، محمد رضا و فرناز ضرابیان، (۱۳۸۶) «بررسی اثرات کالبدی-فضایی بلند مرتبه سازی در شهر (نمونه مطالعاتی شهر همدان)»، ماهنامه شهرداری، شماره ۸۲.
۱۰. کلاتری ایرج، میر حیدر (۱۳۷۴)، «ساختمان های بلند مرتبه و برخی از معیار های پایه»، مجله آبادی شماره ۱۸، سال پنجم
۱۱. محمود نژاد، هادی (۱۳۸۶)، «ساختار کاربری زمین شهری در ایران»، ماهنامه بین المللی راه و ساختمان، شماره ۴۱، ص ۶۴
۱۲. سلطانی، بهرام (۱۳۹۵)، «مجموعه مباحث و روش های شهرسازی، محیط زیست»، انتشارات شهیری، ماهنامه راه، ص ۲۱۲
۱۳. سراپی، محمد حسین؛ موید فر، سعیده. (۱۳۸۹). بررسی میزان پایداری توسعه در شهر های مناطق خشک با تاکید بر مولفه های زیست محیطی شهر اردکان. فصلنامه جغرافیا و برنامه ریزی محیطی، ص ۴۷-۷۶.
۱۴. مرکز پژوهش های شورای اسلامی شهر تهران، ۱۳۹۶
15. Edward Brian, Sibley Magda, Hakmi Mohammad, Land Peter (2006) Courtyard Housing past, present, future, Taylor and Francis group
16. Aikin, M.c. (Ed), (1992) Encyclopedia of educational research (6 ed), New York: Mac Millan
17. Armstrong, P. (ed). (1995). Architecture of Tall Buildings, CTBUH, Committee 30, Council on Tall Buildings and Urban Habitat, McGraw-Hill, Inc. USA.
18. Edwards, B. (1999). Sustainable Architecture, Architectural Press, Oxford, England