

بازتاب

اراضی عباس‌آباد به مساحت تقریبی ۵۵۰ هکتار در مرکز تهران، که پیش از انقلاب تحت عنوان «شهستان پهلوی» با کاربری مرکز حکومتی و مدرن شهر دیده شده بود، در دوره شهرداری مهندس «الویزی» به وزارتخانه‌ها واگذار شد. در دوره مدیریت دکتر «احمدی نژاد» بر شهرداری تهران (حدود سال ۱۳۸۰)، اراضی مذکور پس گرفته شد و بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی به فضای سبز و فرهنگی تبدیل شد. در حال حاضر نیز برنامه توسعه گردشگری اراضی عباس‌آباد در اولویت قرار دارد. گروهی از کارشناسان عقیده دارند؛ از یکسو تخلیه اراضی عباس‌آباد از حیات فعال شهری، عدم بهره‌وری از ظرفیت‌های شهر است و از سوی دیگر، امکان تبدیل شدن آن به محیط بی‌دفاع را افزایش می‌دهد.

فرایند تصمیم‌گیری در مورد اراضی عباس‌آباد را از نظر علمی و انطباق با منافع شهروندان چگونه ارزیابی می‌کنید؟





عباس فرخ زنونزی
کارشناس ارشد
معماری و شهرسازی
عضو هیئت علمی
مهندسان مشاور باوند

عباس فرخ زنونزی

الف) دگرگونی ماهوی در رویکرد نظام مدیریت به اراضی عباس آباد
اراضی عباس آباد با وسعت نزدیک به ۵۶۰ هکتار (حدود یک درصد محدوده پر و نیمه پر مرکز کشور) از منظر موقعیت و نیز از نظر مقیاس و مساحت، بی تردید از مهمترین گستره های تهران بزرگ به حساب می آید. از این رو، تصمیم گیری در مورد نقش و مأموریت این اراضی در تحولات پایتخت از اهمیت و حساسیت بسیار برخوردار است. ارزیابی نقش اراضی «داکلندز» در لندن و اثرات طرح های اجرا شده در این زمین های بازیافتی در توسعه و احیای مرکز آن شهر جهانی، حساسیت امر را روشن تر می کند. با توجه به این مهم، بررسی دگرگونی ماهوی در رویکرد نظام مدیریت کشور و پایتخت به اراضی عباس آباد در پنج دهه گذشته، ضرورت می یابد.

۱- اراضی عباس آباد در جایگاه مرکز نوین پایتخت: طرح شهستان پهلوی.
۲- اراضی عباس آباد یکی از مراکز اصلی کار و فعالیت و گذران اوقات فراغت تهران: طرح مصوب ۱۳۳۳.

۳- کاهش کاربری تجاری و افزایش فضای سبز: مصوبه ۱۳۸۱/۶/۱۸ کمیسیون ماده پنج تهران.
۴- طرح جامع اراضی عباس آباد، بر اساس مصوبه فوق: مصوبه تیرماه ۱۳۸۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.

۵- اراضی عباس آباد در جایگاه مرکز اجتماعی- فرهنگی تهران: سند راهبردی در هماهنگی با طرح جامع جدید تهران، مصوبه اسفندماه ۱۳۸۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.
۶- برنامه و مشخصات کلی ۳۴ «پروژه» به عنوان زیرمجموعه های طرح مصوب آخر: تیر و مرداد ۱۳۸۶

تنها مروری بر عناوین طرح ها و مصوبات فوق، گویای دگرگونی یاد شده است. به عبارت دیگر، نقش و مأموریت اراضی عباس آباد از مرکز نوین پایتخت (جایگزین و تبدیل مرکز تاریخی) به یکی از مراکز اصلی اجتماعی- فرهنگی و گذران اوقات فراغت شهروندان دگرگون شده است.
ب) فضاها و اجزای متشکله سازمان فضایی عباس آباد

بر اساس سند راهبردی اراضی عباس آباد و برنامه پروژه های عملیاتی- اجرایی آن فضاها و اجزای تشکیل دهنده سازمان فضایی مجموعه و سهم هر یک به ترتیب زیر است:

- باغ ها، بوستان ها، باغ- موزه ها: ۲۰ طرح مجموعاً با مساحت ۲۷۵ هکتار (۴۹/۲ درصد کل).
- شبکه راه های شهری و حریم سبز آنها: ۱۰۳ هکتار (۱۸/۵ درصد).
- شبکه راه های داخلی، پیاده راه ها و گذرهای دسترسی سواره داخلی: ۶۰ هکتار (۱۰/۸ درصد).
- مصالحی امام خمینی: ۶۳ هکتار (۱۱/۳ درصد).
- مجتمع های ایستگاهی و مجموعه های چندمنظوره و هتل (فضاهای همیشه فعال): ۵۲ هکتار (۹/۳ درصد).
- تأسیسات و تجهیزات شهری: ۵ هکتار (۰/۹ درصد).

داده های فوق حاکی از این است که بیش از ۷۲ درصد فضاها (ردیف های اول، سوم، چهارم و ششم) را فضاهای مورد استفاده فراغتی (پارک و تفریح) و تنها ۲۰ درصد آنها را فضاهای همیشه فعال (مجتمع های ایستگاهی و مجموعه های چندمنظوره و شبکه راه های شهری) تشکیل می دهد.

نتیجه گیری

• تهران به فضاهای سبز و باز، فرهنگی و گذران اوقات فراغت نیاز مبرم دارد. لیکن این فضاها باید تا حد امکان از زندگی و فعالیت حداکثری (زمانی و کارکردی) برخوردار شود، تا از یک سو به بهره وری مطلوب (اثربخشی بر توسعه تهران بزرگ) و از سوی دیگر، به چشم ناظر و امنیت محیطی (لازمه مبرم فضاهای مدنی) دست یابند. مقایسه «پارک مرکزی» نیویورک (با خطر جرم خیزی بالقوه) و «پارک لاولت» پاریس، گویای این مهم است.

• راه اندازی تدریجی بخش های مختلف (استانداردی تهران و پیرامون آن) و هرج و مرج مبتلا به آن، از یک سو و رها شدن بخش های وسیعی از این گستره حساس و پراهمیت در گذر زمان، از سوی دیگر، سازماندهی و برنامه ریزی دقیق برای احداث و راه اندازی و بهره برداری سامان یافته از بخش های مختلف را ضرورت مبرم می بخشد. این مهم تعیین کننده

جایگاه اراضی عباس آباد در ذهن و افکار عمومی شهروندان عمومی خواهد بود.

ایرج اعتصام



ایرج اعتصام
دکتری معماری
عضو هیئت علمی
دانشگاه تهران

• چنانچه به عکس هوایی تهران قبل از انقلاب نظری بیندازیم، در اطراف اراضی عباس آباد به خصوص در شمال آن هیچ گونه ساخت و سازی مشاهده نمی شود. بافت فشرده و توسعه یافته ای از فعالیت های تجاری، اداری و مسکونی که هم اکنون شمال این اراضی تا شمیران را پر کرده، وجود خارجی نداشت. قرار بود در این اراضی یک مرکز شهری- حکومتی برای پایتخت احداث شود و برای آن طرحی تحت عنوان شهستان پهلوی تهیه شد که ضمن داشتن نکات مثبتی از نظر شهرسازی، در حال حاضر کارایی لازم را ندارد و مقوله ای مربوط به زمان خود است.

• نگاهی به عکس هوایی تهران کنونی و توجهی گذرا به فعالیت های موجود و فشرده گی بافت و ترافیک اطراف اراضی عباس آباد نشان می دهد که نه تنها این اراضی جای مناسبی برای فعالیت های بیشتر ساختمانی نیست، بلکه نیازی هم به آن وجود ندارد. در عوض با توجه به کمبود وحشتناکی که شهر تهران از نظر فضای سبز دارد، اختصاص این اراضی به فضای سبز و فرهنگی بسیار مناسب و منطقی است. البته جای تعجب است که گروهی از کارشناسان عقیده داشته اند که این عمل، «تخلیه اراضی مذکور از حیات فعال شهری و عدم بهره برداری از ظرفیت های شهر است».

• اولاً در کل این اراضی، علاوه بر مجموعه عظیم «مصلا تهران» در جنوب آن، ساختمان های بزرگ «فرهنگستان»، «کتابخانه ملی» و تعدادی ساختمان های اداری در بخش شمالی این اراضی ساخته شده و چندین ساختمان باغ- موزه و ... نیز در دست اجرا است. ثانیاً برای باقیمانده این اراضی طرح جامعی تهیه و تصویب شده که شامل تعدادی ساختمان های فرهنگی، رستوران، میدین، پیاده راه ها، آب نماها، درخت کاری ها و نهایتاً ایجاد پارک بزرگ و حیات بخش شهر تهران است. آیا این فعالیت ها و اقدامات، نوعی حیات بخشی مطلوب برای این اراضی که دور تا دور آن به طور فشرده ساخت و ساز شده نیست؟ آیا به نظر کارشناسان تنها شکل حیات بخشی به این اراضی، ساختمان سازی بیشتر است؟

• روشن است که هاید پارک لندن، فضای سبز بسیار بزرگی است که زمین های اطراف آن قیمت سرسام آوری دارد. در این بخش از فضای مرکزی شهر لندن، نیاز به ساختمان سازی نیز بسیار زیاد است ولی می دانیم که حتی به یک سانتی متر از فضای این پارک نمی توان تجاوز کرد. هاید پارک، ریه لندن مرکزی است و اراضی عباس آباد هم اگر تجاوزی به آن صورت نگیرد و به صورت پارک مجهز و بزرگ تهران درآید، ریه تهران مرکزی خواهد بود. آیا می توان حفظ هاید پارک را «عدم بهره وری از ظرفیت های شهری» لندن به حساب آورد؟! یقیناً چنین نیست. وجود هاید پارک بهره وری مطلوبی از ظرفیت های شهر لندن است؛ همان طور که احداث پارک عباس آباد نیز بهره وری مطلوبی از ظرفیت های شهر تهران محسوب خواهد شد.

• با توجه به مطالب فوق و دلایل روشنی که به اختصار ذکر شد، فرآیند تصمیم گیری در مورد اراضی عباس آباد را از نظر علم شهرسازی، مثبت ارزیابی کرده و آن را منطبق با منافع شهروندان تهرانی می دانم.

سپیده شقایب



سپیده شقایب
دکتری معماری
مدیرعامل مهندسان
مشاور شاران

اراضی عباس آباد به دلایل عدیده حائز اهمیت است. این اراضی با پوشش گیاهی برجسته در قلب تهران بوده، به سیستم حمل و نقل عمومی مترو دسترسی دارد و «landmark» مناسبی برای شهر است. علی رغم اینکه در شهرهای بزرگ و به خصوص پایتخت، با زمین های کمبود زمین های وسیع روبرو هستیم، مردم به گردشگاه های وسیع با تنوع امکانات تفریحی نیاز دارند. خوشبختانه اراضی عباس آباد و چند زمین وسیع دیگر در تهران، علیرغم تهاجم زمین خواران در دوره های مختلف با یک نسبتی (نه چندان قابل قبول) مصون مانده اند و هنوز می توان راجع به آنها صحبت کرد. البته همواره

یک پارادوکسی در عباس‌آباد مطرح بوده؛ از یک طرف همه به اهمیت آن اذعان داشته و از طرف دیگر به دنبال آن بوده‌اند که چگونه از این اراضی تحت شرایطی، بهره‌ای به نفع خود ببرند. اراضی عباس‌آباد سیر عجیبی را طی کرده است؛ زمانی از مالکیت عمومی به مالکیت خصوصی واگذار شد و در دوره‌های دیگر قرار بود به مالکیت دولتی درآید و در شرایط کنونی هم مالکیت عمومی دارد. اگر خواهیم این اراضی را با نقاطی مشابه در دنیا مقایسه کنیم، می‌توان اشاره کرد که در «سنترال پارک» نیویورک هم اتفاق مشابهی افتاد؛ ولی در نهایت به یک پارک شهری تبدیل شد. به همین ترتیب در مورد «هاید پارک» لندن، بنابراین می‌توان گفت که در موارد مذکور، مدیریت پول و سرمایه‌داری به نحو مطلوبی انجام گرفته است. در اینجا این سؤال مطرح است که چرا چنین زمین‌های بزرگی، هیچ‌گاه زیر فشار سوداگری نبوده و به نفع مردم شهر، سالم باقی مانده‌اند؟ و این همان چیزی است که ما از روز اول به دنبال آن بودیم.

در سال ۱۳۴۷ مهندس فرمانفرمائیان طرح ویژه‌ای ارائه کرده و متعاقباً مسابقه‌ای برای طراحی اراضی مذکور برگزار شده و قانون نوسازی عباس‌آباد برای اولین بار به تصویب رسید. در این مسابقه معماران بزرگی چون «لویی کان»، «کنزو تانگه» و «لوالین دیویس» نیز شرکت کرده بودند. در سال ۱۳۵۷ یک مرتبه این طرح از کاربری مرکز مدرن دولتی و حکومتی درآمده و به طرحی خاص و طبقاتی تحت عنوان شهستان پهلوی با هدف ایجاد مرکز ملی در خور پایتخت با کاربری‌های متنوع تغییر می‌کند که آن هم در نهایت اجرایی نمی‌شود. چنانچه صحت تهیه گزارشی از «دوکسیادس» مبنی بر نقی ساخت و ساز در این اراضی تأیید شود، منتفی شدن اجرای طرح شهستان پهلوی، مدیون او خواهد بود.

بعد از انقلاب اسلامی ایران، حدود ۳۰۰ هکتار از ۵۵۴ هکتار از این اراضی به بیت رهبری و مصالحی امام خمینی و پروژه‌های خاص تعلق می‌گیرد و به این ترتیب با تعلق بیش از نیمی از این اراضی به کاربری‌های مذکور، طراحی وارد عرصه دیگری شده و در سال ۱۳۶۹ به مهندسين مشاور «ایجاد» واگذار می‌شود. این مشاور در طرح خود، از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت ساکن و شاغل، ۱۵ هزار نفر را به عنوان ساکنین مجموعه در نظر گرفته و مابقی را به شاغلین اختصاص می‌دهد. بنابراین می‌توان تصور کرد که در طرح مذکور، اراضی به مرکز جدید و کارآمد شهر تهران با جلوه‌های بصری و کارکردی نوین به عنوان مکان گردشگری و تفریح و نقاط تنفس شهری تبدیل شده و علیرغم تراکم مراکز تجاری و اداری و فرهنگی، زمین‌های بسیاری به فضاهای باز و سبز اختصاص می‌یابد. در طرح مشاور ایجاد با تأکید بر تعدد عملکردها، سعی بر این بود که اراضی عباس‌آباد، عملکرد خاصی به خود نگیرد و همچنان اولویت با فضاهای سبز باشد.

پس از آن، به دلیل عدم تصویب طرح مشاور ایجاد، طراحی اراضی در سال ۱۳۷۲ به مشاور «آتک- آرکولوگ» واگذار شد. طرح این مشاور با هدف شکل‌گیری و تثبیت هویت حوزه مرکزی و شمال شهر و اولویت دادن به کاربری‌های سطح شهر و فراشهری و رفع کمبود فضاهای سبز و ساماندهی مراکز اداری، تجاری و پذیرایی نیز راه به جایی نبرد. به دنبال مطرح شدن موضوع ۲۲ مشاور برای مناطق ۲۲ گانه شهر تهران در دهه ۸۰، طراحی اراضی عباس‌آباد (متعلق به سه منطقه شهرداری ۳، ۶ و ۷) در سال ۱۳۸۲ به چهار مشاور «شاران»، «نقش جهان پارس»، «فرنهاد» و «پارهاوس» پیشنهاد شده و قرار بود که در قالب یک تیم، طرحی منسجم تهیه شود. در آن دوره هدف از طراحی، پیوند دادن اراضی مذکور به مرکز شهر تهران با رویکرد طراحی شهری بود که نگاهی به عرصه‌های عمومی داشت. این طرح نه تنها به دنبال ایجاد مرکز سیاسی، اداری و حکومتی نبود، بلکه نقطه عطفی است که در آن، فضای شهری- در تعامل با کل تهران- برجسته شده و جایگزین بخش دولتی می‌شود. بنابراین حوزه‌های کرانه و پس‌کرانه تعریف شده و مطالعات سطح کلان با دقت بالا صورت می‌گیرد که نگاهی به همه شهروندان تهران دارد. این طرح به دو مسئله مهم می‌پردازد: اول تعلق اراضی به عنوان عرصه عمومی به کل شهروندان تهرانی و توجه به متأثر بودن شهروندان ساکن در محدوده‌های بلافاصل (حريم مستقیم) اراضی؛ دوم برگرداندن محیط طبیعی آسیب‌دیده به شرایط اولیه (در حد امکان) و حفظ طبیعت. در این نگاه از نظر من شاید بهترین و تکامل‌یافته‌ترین شکلی بود که به مردم اختصاص داشت؛ علی‌رغم طرح‌های قبلی که ذی‌نفعان آن از گروه‌های خاص- سرمایه‌گذاران خصوصی و بخش دولتی- بودند. متأسفانه با مخالفت یکی از چهار مشاور مذکور در مسیر مطالعات و ایده‌پردازی، تدوین چارچوب‌های طراحی شهری به تهیه نقشه طرح تفصیلی و جدول کاربری‌های اراضی منجر شد و به تصویب شورای عالی شهرسازی رسید.

به این ترتیب سامان‌یافتن ماهیت و عملکرد اراضی به بیراهه رفت. اکنون در این اراضی بناهای دولتی زیادی موجود و نیز در حال ساخت است. امید دارم که ساختمان‌های موجود، روزی برچیده شوند. من با ساخت و ساز در این اراضی مخالف نیستم ولی به استفاده از استراکچرهای سبک-بادی- و قابل جمع‌شدن معتقدم. ساخت و ساز با استراکچر ثابت، به امنیت فضا منجر نمی‌شود، بلکه می‌توان با انتقال بازار و مراکز تفریحی، جمعیت بسیاری را به داخل اراضی آورد و محیطی امن با حضور شهروندان داشت. به هر جهت تأکید بر حفظ طبیعت و مالکیت عمومی غیر قابل برگشت این اراضی است.

■ فرهنگ مظفر

با طرح شهستان پهلوی که به صورت شهرکی دیپلماتیک طراحی شده بود، مخالف بودم. در آن طرح، چند سفارت پیش‌بینی شده بود و سیستم‌های امنیتی آن به گونه‌ای بود که اجازه ورود به هر فرد را نمی‌داد؛ در حالی که این طبیعت متعلق به شهر تهران است و باید در اختیار همه مردم باشد.

به نظر من تپه‌های عباس‌آباد که بخش عظیمی از اراضی عباس‌آباد را تشکیل می‌دهد، بهتر است به پارک تبدیل شود و اگر قرار است معماری‌ای در آن اجرا شود، بهتر است در درون تپه‌ها بوده و بیرون‌زدگی‌اش به شدت پایین و به صورت طراحی یک باغ باشد؛ باغ اسلامی، باغی که منطبق بر اقلیم است؛ چنین رویکردی در حال حاضر در دنیا مطرح است. بهتر است مسئولان نوسازی عباس‌آباد این طراحی را با ضوابطی مشخص انجام دهند، تا اینکه ساختمان ۳۰ یا ۴۰ طبقه یا پل هوایی طراحی کنند- درست مانند داستان‌های مخوف که تصویری از بیست سال آینده نشان می‌دهد و در آن همه افراد، فضایی و همه شهر، مملو از ساختمان‌ها شده است- و این بلایی است که ما اکنون بر سر شهر می‌آوریم.

به نظر من همین الان می‌توانیم معماری درون خاک و در انطباق با طبیعت تحت عنوان «green architecture» داشته باشیم. می‌توان به تأمین بخشی از نیازهای اقتصادی شهروندان در درون و لابه‌لای زمین پرداخت و بیرون آن را به صورت یک امر کاملاً طبیعی، منطبق با نیازهای طبیعی انسان حفظ کرد. بهتر است برای این کار یک کمیته‌ای از اساتید بین‌المللی و داخلی تشکیل داد که این امر را استانداردسازی کنند و اجازه هر خرید و فروشی در آن ندهند. برنامه‌ریزی در اراضی عباس‌آباد باید در راستای حفظ منظر طبیعی بستر طرح باشد؛ معماری در زیر خاک و یا زیر منظر طبیعی ساخته شود و بر روی تپه‌ها، طبیعت را تحت عنوان باغ‌ها، جنگل‌ها و باغچه‌ها گسترش دهند. طبیعت را در بیرون ببینیم و عملیات ساختمانی را در درون خاک. البته باید در مورد وسعت بخشی که قرار است در خاک پنهان شود، فکر کرد. می‌توان بخشی از نیازهایی که در اراضی دیده شده را به درون زمین انتقال داد؛ حیاط‌هایی در بیرون و حتی حیاط‌هایی در درون زمین داشت. مردم از بام ساختمان‌ها که همان فضای باز و سبز است می‌گذرند و از نقاطی به داخل ساختمان‌هایی هدایت می‌شوند که خود بخشی از نیازهای شهر است؛ اگرچه نمود بیرونی ندارد.

من معتقدم توپوگرافی، پوشش گیاهی و فضای سبز موجود باید حفظ شود. به عنوان مثال بهتر بود «مصلا تهران» مقداری داخل زمین فرو می‌رفت و طرح آن با طبیعت آمیخته می‌شد؛ نمازخانه‌ها در دل زمین قرار می‌گرفت و سایه‌هایی در گودال حیاط مرکزی می‌انداخت. هم‌چنین اگر گنبد و مناره‌های بزرگی نداشت، خیلی زیباتر بود.

اگر اراضی عباس‌آباد بتواند به طبیعت احترام بگذارد می‌تواند الگوی معماری آینده کشور باشد تا با استانداردهای بالا طراحی کنیم؛ به گونه‌ای که مردم به طبیعت وارد شوند و نه ساختمان‌ها. در این صورت می‌توان الگوسازی کرد. تصور کنید «city center» یا مرکز فرهنگی، تجاری و اداری داریم که اجازه ندارد در بیرون، نمودی داشته باشد و تنها نمود بیرونی آن فضای سبز است. این روش معماری- از پیشرفته‌ترین تفکرات معماری دنیا- همه نیازها را در مقیاس یک شهر برآورده می‌کند. برای اراضی عباس‌آباد باید عملکردهایی در نظر گرفت که تحت ضوابط و استانداردهای خاص با مردم به راحتی ارتباط برقرار کند. هم‌چنین داشتن محیط امن به معنای کشیدن دیوارهایی در اطراف محدوده و کنترل همه افراد از طریق سیستم‌های الکترونیک نیست. می‌بایست جمعیت را در یک‌جا جمع کرده و در آنجا مراکز خانوادگی و محیط امن ایجاد نمود تا مردم با یک ساماندهی خوب و برنامه‌ریزی شده وارد بافتی شوند که در آن دخل و تصرف انسان و حتی معمار محدود است.



فرهنگ مظفر
دکتری معماری
عضو هیئت علمی
دانشگاه علم و صنعت