



مرجانه زندی، کارشناس ارشد  
 معماری منظر، دانشگاه تهران.  
 Marjan.zandy@yahoo.com

# راهبرد منظر تهران

## آسیب‌شناسی ایجاد یک پهنه مصنوع در شهر

**چکیده:** پروژه دریاچه چیتگر در این مقیاس مداخله بر کلیت ریخت‌شناسی شهر، خرداقلیم منطقه‌ای، دگردیسی رفتار شهروندی، اقتصاد پایدار شهری و به طور کلی منظر شهر تهران تأثیر بسیار گذاشته است. تهران برخلاف شهرهایی چون برلین و میلان فاقد یک چارچوب اکولوژیک تعریف‌شده و یکپارچه با دیگر سیستم‌های عظیم شهری است و این نقیصه یکی از پیش‌شرط‌های رسیدن به هدف کلی "شهر پایدار" را از بین خواهد برد. به عبارت دیگر استراتژی اصلی و منحصر به فرد منظر شهر تهران برای رسیدن به هدف پایداری منظر تعریف نشده است.

در این نوشتار به آسیب‌شناسی و تدقیق نقاط ضعف در مراحل مختلف طراحی و ساخت دریاچه چیتگر پرداخته شده که عمدتاً به همان مرحله ابتدایی تعریف طرح بر بستر تفکرات مدرنیستی و جانمایی آن معطوف است و این آسیب‌ها در مراحل بعد روند پروژه بیشتر از ضعف تعارضات قانونی با اهداف و قانون‌گریزی نشأت می‌گیرد.

**واژگان کلیدی:** سیاست منظر، دریاچه چیتگر، ظرفیت ایجاد، ظرفیت تثبیت‌شده.

Pic1: The impact of detailed approved plan by the District 22 of Tehran and high rise construction near Cheetgar on the basis of prevailing wind and a change in micro-climate of the area, source: the author, 2013.

**تصویر ۱:** تأثیر طرح تفصیلی مصوب منطقه ۲۲ تهران و بلندمرتبه‌سازی حوزه دریاچه چیتگر بر باد غالب شهر و تغییر میکروکلیمای منطقه، مأخذ: نگارنده، ۱۳۹۲.



تصویر ۱

Pic 1

### مقدمه

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در ۱۳۷۰ با هدف احیای مفاهیم از دست‌رفته شهرسازی چون هویت، خوانابودن محیط، جهت‌یابی و مکان‌یابی فضاهای مناسب شهر و از همه مهم‌تر ساماندهی ساخت‌وسازهای بی‌رویه در زمین‌های بکر منطقه، تهیه طرح تفصیلی منطقه ۲۲ به عنوان یک جدیدالتأسیس را در دستور کار مهندسين مشاور منتخب قرار داد. در طرح تفصیلی مصوب ۱۳۷۸ دریاچه چیتگر به عنوان یک مرکز تفریحی برای جذب گردشگران، یک برکه بزرگ آبگیری برای ایجاد آب و هوایی مناسب و همچنین تقویت سفره‌های زیرزمینی در دستور کار قرار گرفت. با این وجود به دلیل ابهام در ابعاد عظیم اجرایی و زیست‌محیطی، طرح مسئله تا ۱۳۸۶ به تعویق افتاد؛ سالی که در آن سرانجام طرح این دریاچه به صورت جدی در دستور کار شهرداری قرار گرفت تا پس از حدود ۴۰ سال، کلنگ ساخت دریاچه مصنوعی چیتگر به زمین خورد. مساحت دریاچه و پهنه ساحلی، حدود ۳۳۰ هکتار و حجم دریاچه حدود ۵/۶ میلیون متر مکعب است. ۸۰ درصد آب دریاچه به میزان سالانه ۵ میلیون متر مکعب، از رودخانه کن (انحراف مسیر رودخانه کن توسط یک کانال آبی ۶ کیلومتری در امتداد خیابان مهدیه شهرک راه آهن) و ۲۰ درصد دیگر از روان‌آب‌های سطحی و میان‌سی منطقه تأمین می‌شود (تصاویر ۱ و ۲).

### آسیب‌شناسی مرحله تعریف طرح

تعریف طرح دریاچه به تدوین نخستین طرح جامع شهر تهران (طرح مشترک عبدالعزیز فرمانفرماییان و ویکتور گروئن) در ۱۳۴۷ بازمی‌گردد که در آن ساخت دریاچه‌ای در غرب شهر تهران پیش‌بینی شده بود. بنابراین شاکله اصلی این طرح پیشنهادی بر تفکرات دوران مدرنیسم استوار است: مقیاس عظیم، شهر عام.

سؤالاتی در دوره گذار از مدرنیسم به جریان‌های پس از مدرنیسم صورت گرفت:

• آیا رویداد تحولی در این مقیاس باید ایجاد باشد یا از

ظرفیت موجود شهر نشأت بگیرد؟

• آیا چرخه سرمایه‌ناشی از حرکت‌های خرد ولی گسترده غیرمدرنیستی (اعم از سنتی و پسامدرنیستی) کفاف مخارج عظیم شهرهای روبه توسعه را می‌دهد؟  
 از آنجا که بیشترین نقد زیست‌محیطی بر این دریاچه در همین مرحله طرح مسئله و تعریف طرح وارد است به عنوان پیش‌زمینه‌ای برای آسیب‌شناسی این مرحله، به بررسی چند نمونه سیاست منظر شهرهای بزرگ دنیا می‌پردازیم (جدول ۱).  
 تشکیلات ملی شهری در دنیا به منظور رونق بخشیدن به روند توسعه، اغلب به عنوان محرک بر ظرفیت‌های خاصی سرمایه‌گذاری می‌کنند. پارادایم اغلب سیاست‌های منظر بالا آموزش عمومی نرم و غیر محسوس از طریق توسعه است. هزینه فرهنگ‌سازی بخشی از هزینه انتخاب سیاست اصلی منظر شهری است. هیچ‌کدام از سیاست‌های شهری ذکر شده تنها فعالیت‌های شهری را «خرید» و «تفرج» تعریف نمی‌کنند. پالایش فرهنگی سرمایه‌گذاری هوشمندانه می‌خواهد و شهرداری تنها یک نهاد بساز و بفروش نیست.

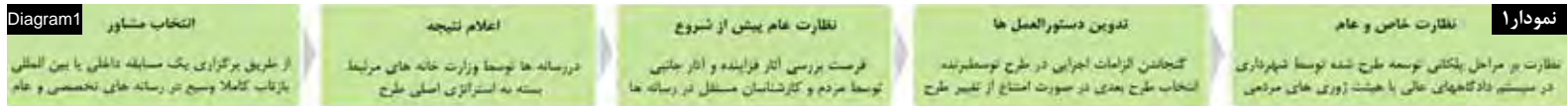
### استراتژی اصلی منظر شهر تهران چیست؟

آیا تهران در طی این سال‌ها "تهران‌تر" شده است؟ ما تلاش می‌کنیم تهران را شبیه کدام یک از شهرهای دنیا کنیم؟ دریاچه چیتگر و طرح‌های موضعی اطراف آن، طرحی در مقیاس فراملی مطرح شده‌اند: فرض کنیم جریان بهینه‌سازی ظرفیت‌های موجود شهر برای تفرج نوعی جریان فوق‌محافظة‌کارانه است و شهرهایی چون تهران، پکن و دوی که در ابتدای راه مدرنیزاسیونند، نیاز به جریان‌های سرمایه‌ناشی از پروژه‌های عظیم دارند:

- آیا این مجموعه هدف ایجاد اصلی این‌گونه را محقق می‌سازد، چیزی که هدف شهرهایی مثل دوی است و با شرایط فرهنگی ایران و بضاعت در دست خود در جذب گردشگر خارجی و حتی داخلی توانگر برای گردش سرمایه تواناست؟ همین دوی و ونکوور نیز «ظرفیت طبیعی

### «سیاست اصلی منظر» قابل استقراض

از شهرهای دیگر دنیا نیست. دریاچه چیتگر، به عنوان بزرگ‌ترین دریاچه مصنوع خاورمیانه، اگرچه در مقیاس شهری و بین‌شهری نیازهای روانی و فیزیولوژیک استفاده‌کنندگان را برآورده ساخته، اما رویکرد آن در مواردی از جمله تعریف بافت شهری و متراکم در گلوگاه طبیعی شهر، قابل تردید است.



دسترسی به آب‌های آزاد» را منشأ اثر و آن را بستری برای پروژه‌های فراملی قرار داده‌اند و همین امر هزینه ایجاد یک ظرفیت جدید را کاهش می‌دهد.

آیا همانند نمونه‌هایی چون دویی، لادفانس و ونکوور آنقدر غنی هست که شرکت‌های خارجی را به تأسیس شعب خود در این محدوده ترغیب کند؟

سؤال سیاست عمومی این است که آیا استفاده‌کنندگان از طرح باید هزینه آن را بپردازند یا کسانی که از آن منتفع می‌شوند؟ این امر بستگی به گستردگی منافع منظور شده در طرح دارد. آسیب دیگری که طرح‌هایی چون دریاچه چیتگر یا پیاده‌راه بین میدان امام حسین و میدان شهدا را تهدید می‌کند شتاب‌زدگی در طی مراحل توسعه و عدم طرح ابعاد متفاوت در رسانه‌های جمعی است. روال معمول کار در پروژه‌های با چنین مقیاس عظیم<sup>۲</sup> اغلب شامل مراحل زیر است: (نمودار ۱) تفاوت عمده بین طراحی شهری در جوامع دموکراتیک و غیر دموکراتیک این است که قدرت‌های مرکزی تصمیم‌گیری در جوامع غیر دموکراتیک تابع نظارت و کنترلی از طرف شهروندان یا نمایندگان یا کارشناسان مستقل نیستند. در نتیجه مقیاس طرح‌ها بسیار بزرگ است و در هر کجا اراده حاکمیت‌اعم از کشوری یا محلی تجویز می‌کند مستقر می‌شود. از بررسی مفاد گزارشات دو جلسه برگزار شده ۹۶م و ۱۴۰م کمیته محیط زیست شورای شهر تهران چنین بر می‌آید:

- ۱- از نظر قوانین زیست‌محیطی کشور، با توجه به ارتفاع سد کمتر از ۱۵ متر و مساحت دریاچه کمتر از ۴۰۰ هکتار، این پروژه جزو پروژه‌هایی نیست که نیاز به کسب مجوز از سازمان حفاظت محیط زیست دارد.

- ۲- اولین جلسه بررسی آثار زیست‌محیطی و اقتصادی مورخ ۱۳/۷/۸۹ (سه سال پس از دریافت مجوز شورای عالی معماری و شهرسازی) انجام شده است که موارد مبهم در این جلسه توسط کارشناسان مستقل به صورت زیر عنوان شده است:
  - عدم وجود مستندات کافی در مورد میزان نفوذ و تبخیر سطحی دریاچه با توجه به فقر منابع آبی تهران
  - قطع منابع تغذیه آب‌های زیرزمینی دشت تهران در پایین دست و اثر جبران‌ناپذیر بر اقتصاد کشاورزی و باغداری یافت آباد، پزند و اسلام شهر

آلودگی رودخانه کن (واقع بودن منابع آلاینده شهری-مسکونی بالادست) و بالابودن بار آلودگی از قبیل فسفات‌ها و نترات‌ها - عدم وجود مستندات محور سد دریاچه از نظر مطالعات دقیق مرزخیزی و قرارگیری روی گسل (عدم توجه به این مطالعات سبب رانش زمین و شکاف در سازه‌های بوستان نهج البلاغه و رودره فرحزاد شد)؛ (<http://shora.tehran.ir/default.aspx?tabid=241&ArticleId=897>)

- ۳- در دومین و آخرین جلسه روند پروژه دریاچه چیتگر مورخ ۹۰/۱۱/۱۸ نماینده اداره کل محیط زیست استان تهران اذعان داشت، این پروژه در سطح کلان یک پروژه تفرجگاهی محسوب می‌شود که چون بیش از ۱۰۰ هکتار وسعت دارد قطعاً نیازمند ارزیابی زیست‌محیطی است که تاکنون ما را در جریان آن قرار نداده‌اند (تعارض بیان یک قانون در دو جلسه مشهود است).
- ۴- از بررسی مفاد گزارش جلسه مورخ ۹۰/۱۱/۱۸ چنین بر می‌آید که با وجود تأکید مشاور امکو ایران بر عدم رفع تعارضات زیست‌محیطی ذکر شده در جلسه ۹۶م، به دلیل آغاز اجرای پروژه پیش از ارزیابی زیست‌محیطی، اقدامات مقتضی به صورت اقدامات شفاف‌جویانه برای رفع آثار محرز

زیست‌محیطی خواهد بود (همان).

### آسیب‌های مرحله تصویب طرح

مبنای مجوز برای ساخت چنین طرح‌های عظیمی، طرح‌های توجیهی ارائه شده از سوی معاونت فنی و عمرانی شهرداری تهران به شورای شهر تهران است که این طرح‌ها قانونی بودن خود را در استناد به طرح‌های مرجع جامع و تفصیلی پیدا می‌کنند (نمودار ۲). اما همین طرح‌های مرجع نیز به بازی با لغات و تعارض اهداف دچار هستند. واژه «پایداری» مانند کلماتی چون «رومانتیک»، «پلاستیک»، ارزش، انسان، ارگانیک، طبیعی و سرزندگی» به علت کثرت استفاده بی‌معنی شده است و کسانی هم که آن را به کار می‌برند، انتظار خاصی از آن ندارند. در حقیقت ابهام کلمات و چندپهلوی بودن و در کل بی‌معنی بودن آنها امتیازاتی برای سه زمینه سیاست، هنر و معماری به حساب می‌آید، زیرا امکان می‌دهد بحث بدون هیچ صراحتی به راحتی جریان پیدا کند. برای مثال «تهران؛ شهری پایدار و منسجم با ساختاری مناسب برای سکونت، فعالیت و فراغت»، یک عبارت کلی و توصیفی و فاقد وجوه تدقیقی و توضیحی لازم برای منظر شهر است. اهداف شکل‌گیری دریاچه مصنوعی چیتگر که در اصلاحاتی در قالب تدقیق در طرح تفصیلی جدید تهران ذکر شده‌اند، در جدول آورده شده‌اند (جدول ۲).

### آسیب‌های سازوکار ساخت و سازها در طرح‌های موضعی و موضوعی

آسیب عمده دیگری که دامن‌گیر پروژه ساخت دریاچه چیتگر شده است، هدایت جریان ساخت‌وسازهای اراضی حاشیه دریاچه است. به طور کلی تأمین منابع مالی یک پروژه عمرانی در دو مرحله صورت می‌گیرد:

- ۱- هزینه سرمایه‌گذاری اولیه
  - ۲- هزینه بهره‌برداری پس از ساخت
- این پروژه‌ها بخشی از عرصه عمومی شهر است و چنین تصور می‌شود که دولت باید هزینه ساخت یا بازسازی آنها

**نمودار ۱. نمودار مراحل تصویب طرح‌های عظیم مقیاس جهان، لنک، ۱۳۹۱.**

Figure 1. Approval process of global huge-scale projects, Source: Lang, 2012.

**جدول ۳. حوزه‌بندی محدوده و برنامه فیزیکی پیشنهادی در مصوبه شماره ۵۰۸ کمیسیون ماده پنج شهر تهران، تاریخ ابلاغ: ۱۱/۰۵/۱۳۹۱، مأخذ: نگارنده، ۱۳۹۲.**

Table 3: Ratings range of applications in the areas and proposed physical plan, Act No. 508, the Commission five of Tehran city, notification date: August, 2nd, 2012. Source: author, 2013.

ردیف	حوزه‌های طرح	مساحت (هکتار)	نسبت (%)	سطح اشغال (%)	تراکم ساختمانی (%)	جدول ۳ Table 3 تعداد طبقات
۱	مرکز تفریحی و آبی	۵/۶	۲۸/۶	۵/۲	۵	۲
۲	باغ ساحلی استراحت و آرامش	۳/۸	۱۵/۸	۵/۲	۵	۲
۳	مرکز فرهنگی، مجموعه تفریحی، هنری گردشگری و پذیرایی	۹/۲۲	۴۷/۲۲	۵/۲	۵	۲
۴	پارک موضوعی	۱/۱۸	۷۶/۱۷	۵/۲	۵	۲
۵	پارک جنگلی و ساحلی و کمپینگ	۴۳	۲۰/۴۲	۵/۲	۵	۲
۶	پارکینگ‌های عمومی	۱/۳	۰۴/۳	-	-	-
۷	خدمات	۲/۱۰	۷/۸	۷۰	۲۸۰	۴
۸	هتل	۵	۲/۴	۳۰	۲۶۰	۱۲
	جمع بندی	۱/۱۱۷	۱۰۰	-	۴۲	-

و کلان مقیاس شهری، اقدامات پراکنده و کم‌اثر در زمینه منظر شهری خواهد بود. اقدام یکپارچه سبب ترمیم تدریجی مورفولوژی شهر توسط مهم‌ترین عامل پدیدآورنده آن در تهران یعنی سیستم هیدرولوژیک طبیعی خواهد شد. در این راستا جانمایی دریاچه چیتگر نیز مورد تردید است.

لایه مورفولوژیک و زیست‌محیطی شهری مبنای طراحی لایه‌های شهری است و بقیه لایه‌ها از جمله حمل‌ونقل و ساخت‌وسازها باید همگون با تغییرات این لایه شکل پذیرند. منظر شهر تهران فاقد یک چارچوب اکولوژیک هم‌بسته با سیستم‌های دیگر شهری است.

### آسیب‌های مرحله طراحی

عدم تعریف چارچوب اکولوژیک شهری در طراحی‌های خرد نیز اثر خود را نمایان می‌کند. اگرچه طراحان اصلی پروژه می‌گویند در طرح‌های خود از طرح کاشت مناسب استفاده کرده‌اند ولی به نظر می‌رسد تصرفات غیرکارشناسانه شهرداری در طرح‌های مشاور، مبنای زیست‌محیطی طرح را در تقابل با نظرات کارشناسان زیست‌محیطی قرار داده است.

در این زمینه می‌توان به رویکردهای طراحی که اثرات متناقض بر شهر دارند اشاره کرد:

- محل جانمایی (تغییر مسیر مورفولوژیک روان آب با کانال بتنی به دریاچه در کوهپایه)

- پر شدن حوزه آبخیز دریاچه‌ها و رودخانه‌ها با مصالح ناتراوا (حجم بتن‌ریزی چیتگر: ۱۰,۷۰۰ مترمکعب، آسفالت: ۱۳۳,۸۰۰ متر مکعب)<sup>۴</sup>

- انحصار طراحی منظر به طرح دنباله‌ای از تم باغ‌ها (که ماهیتاً پارک‌های پوشیده از گل و چمن هستند) با اسامی نمادین و گاه بی ارتباط

- عدم استفاده از ظرفیت موجود که یک بار جریان هزینه را تجربه کرده و اختصاص سرمایه به یک طرح جدید احداث با تعریف مشابه و حتی با ابعاد کارکردی پایین‌تر: احداث بزرگ‌ترین باغ گل پایتخت در همسایگی چیتگر (یک محدوده بلعنده آب شهری)، در حالی که باغ گیاه‌شناسی ملی ایران (گنجینه‌ای از گیاهان کمیاب و بومی ایران و جهان) در حاشیه اتوبان تهران - کرج و در منطقه چیتگر، در معرض نابودی قرار گرفته است.<sup>۵</sup>

به هر حال در سال‌های آینده، با تأخیری که کشورهای در حال توسعه محکوم به گذراندن آن هستند، جریانات شهری تهران نیز با اقدامات همه‌جانبه‌نگر نوین شهری هم‌سو خواهد شد. اما با چه هزینه‌های هنگفتی باید طرح‌های عظیم‌بیکر و انباشته از مصالح سنگین شهر را تبدیل به شکل مورفولوژیک اصلی آن کرد.

### جمع‌بندی

مدل‌های ذهنی تصمیم‌سازان حوزه مدیریت شهری نیازمند به‌روزرسانی است. تکنولوژی ساخت قابلیت اقتباس دارد ولی «سیاست اصلی منظر» یک شهر قابل استقرار از شهرهای دیگر دنیا نیست. تهران یک پایتخت کوهپایه‌ای است و ظرفیت‌های تثبیت‌شده متفاوتی با شهرهای توریستی ساحلی چون دوی، ونکوور و سیدنی دارد. حتی سیاست‌های به کار گرفته‌شده مانند پرکردن دریا نیز در دوی و بندرهای لبنان نیز مورد تردید قرار گرفته به گونه‌ای که کشورهایی چون ژاپن و هلند با وجود کمبود خشکی، خشک کردن دریا را متوقف کرده‌اند. دریاچه چیتگر، به عنوان بزرگ‌ترین دریاچه مصنوعی خاورمیانه، اگرچه در مقیاس شهری و شاید بین‌شهری نیازهای روانی و فیزیولوژیک جمعیت هدف خود را برآورده سازد، اما رویکرد آن به ویژه از سوی شهرداری تهران به عنوان نهاد معرف طرح و دخیل در تصرفات بعدی در طرح ارایه شده از سوی مشاور، در موارد ذیل قابل تردید است:

نام شهر/ منطقه	سیاست اصلی منظر	توضیحات
کلاری وارف لندن و لافانس پاریس	تسهیل توسعه بر اساس بازار جهانی پول	انتقال ۱۳۰۰۰ نفر در سال ۲۰۰۰ برای ۳۶۰۰ شرکت داخلی و خارجی تجاری و توریستی تنوع سبک‌های معماری و قرارگاه‌های رفناری به عنوان نوسازی محرک موافق برای درآمد گردشگری خارجی و ورود ارز
کیوتو	کیوتو باید همان کیوتو بماند. (سیاست محافظه کارانه)	شناخت و حفظ پتانسیل موجود شهر به عنوان زیرساخت اصلی درآمد پایدار از گردشگری برای جذب خارجی‌های توریستی به طرح‌های عظیم بر هزینه نیست. گردشگر خارجی به دنبال محیط متحضر به فرد است.
برلین	کاهش شکاف مدرنیستی شهر - حوزه شهر (۲۰۱۰-۲۰۳۰)	تلفیق منظر بکر و منظر تولید محور (Productive Landscape) و لایه‌های مصنوعی شکل گرفته در طول زمان
میلان	یکپارچگی سیستم اکولوژیک با سیستم ارتباطات شهری (۲۰۱۰-۲۰۳۰)	رویکرد حفظ یکپارچگی ارتباط شامی مرکز تاریخی شهر به عنوان هسته اکولوژیک و گردشگری سبز شامی به عنوان عامل یکپارچگی لکه‌های سبز پراکنده خرد مقیاس (stepping steps)
بیلمانو	سرمایه گذاری بر هنر	موزه گوگنهایم و گالریهای وابسته به عنوان محرک برای توسعه تجارت موزه گوگنهایم بین سالهای ۱۹۹۷ تا ۲۰۰۱ موزه ۵ میلیون نفر بازدید کننده داشته است.
کنور - شهرستاگور	سرمایه گذاری بر شبکه متصل کننده حمل و نقل عمومی زیرزمینی سریع (MRT)	احداث هفت مرکز شهری جدید با حمل و نقل عمومی به عنوان زیرساخت توسعه اثرات به تدریج دیده می‌شود در جانش با خواست عمومی در مقابل سود حاکم (مانند استگاه‌های طاری از مواقع و دارای سیستم راهنمای ایستگاه برای معلولان و سالمندان)

### نمودار ۳

Diagram 3



### جدول ۲

Table 2

اهداف استراتژیک	تعارض منطقه	توضیحات
بالا بردن توان اکولوژیک منطقه از طریق ایجاد و ارتقاء قابلیت‌های تفریحی	نبود رابطه علت و معلولی	گزاره دوم گزاره اول را محقق نمی‌کند. این دو هدف جداگانه با الزامات جداگانه و حتی گاهی متضادند.
جذب توریسم و سرمایه گذاری بخش خصوصی و ایجاد اشتغال و ...	اشتباه معیار	عدم همخوانی مقیاس فرامی و جذب توریسم خارجی با شرایط فرهنگی و مساحت ارائه شده
کمک به رشد و توسعه اقتصادی	عدم توجه به تحقق مشروما توصیف به جای استراتژی	عدم تحقق جریان سالم اقتصادی رشد حواشی قیمت زمین، فروش گسترده تراکم بلعین سرمایه توسط حواری اطلاعاتی
ایجاد چشم انداز های زیبا، دل انگیز و منحصر به فرد برای منطقه	عدم توجه به تحقق مشروما توصیف به جای استراتژی	عدم تدقیق اثرات طرح‌های موضعی بر این چشم اندازها بلند مرتبه سازی در مسیر گریبور دید به سمت البرز
تلفیق هوای منطقه ۲۲، حوزه غرب و شهر	تعارض اهداف زیست محیطی با اهداف عملیاتی - اقتصادی	انباشت آلودگی در فرم کاسه مانند مرکز شهر یا دیواره بلند مرتبه سازی در ضلع شمالی عدم بررسی توپوگرافی باد در مقیاس ماکرواسکیلرها
واضح به برخی نیازهای فیزیولوژیکی و روانی شهروندان	-	مقیاس مناسب طرح (با فرض در نظر گرفتن ملاحظات زیست محیطی)

# Tehran Landscape Strategy

## Pathology of Creating a Built Area in the City

Marjane Zandi, M.A in Landscape Architecture, University of Tehran.

**Abstract:** The Cheetgar lake landscape project is among projects implemented in Tehran by Tehran Municipality. This project, with its large-scale intervention, has had significant impact on the whole city morphology, regional micro-climate, citizenship behavior metamorphosis, sustainable urban economy and overall urban landscape of Tehran.

This paper discusses pathology and weaknesses in various stages of design and construction in Cheetgar Lake and generally defined in the initial stage of the project, which is focused on the context and layout of the modernist ideas. These damages in the later stages of the project are mostly resulted from conflicts between legal legislations and project goals.

Moreover, as Tehran lacks a defined ecological framework integrated with other urban systems

unlike cities such as Berlin and Milan and this deficiency will destroy one of the prerequisites to achieve the overall objective of "sustainable city". In other words, the unique aspects of Tehran main strategy to achieve the objective have not been defined in terms of sustainability.

**Keywords:** Landscape policy, Cheetgar Lake, created capacity, stabilized capacity

### Reference list

- Lang, j. (2012). *Urban design: a typology of procedures and products*. Translated from English to Persian by: Bahraini, H. Tehran: university of Tehran.
- Sharestan consultant engineers. (2005). *District 22 Development reports*. Tehran.
- *Cheetgar lake project progress report*. (2012). Available from: <http://shora.tehran.ir/default.aspx?tabid=241&ArticleId=897> (accessed 2nd June 2013)

- تعریف طرح بر مبنای تفکر مدرنیستی مقیاس عظیم و شهر عام
- جانمایی پروژه بر مبنای تغییر بافت مورفولوژیک شهر و انتقال حوزه آبریز به کوهپایه
- تبدیل فروش تراکم مازاد به عنوان منبعی ناپایدار برای هزینه‌های پروژه
- تعریف یک بافت شهری به شدت متراکم و پر در یک گلوگاه طبیعی شهری

### پی‌نوشت

1. Generic City شهری بدون توجه به ظرفیت منحصر به فرد هر مکان و شبیه به شهری در هر کجای جهان) و جداسازی عملکردی
2. رهبران سنگاپور دریافتند مزایای اقتصادی یک محیط مثبت کار و زندگی با یک تصور ذهنی مدرن بسیار زیاد است. دیر متوجه شدند که حفظ و احیای تاریخ شهر، مزایای اقتصادی (به دلیل گردشگری) و مزایای اجتماعی (به واسطه هویت) مهمی برای ملت در بر دارد.
3. هزینه‌هایی که چندان کمتر از پروژه‌های نامی دنیا که توان خود را در جذب ارز خارجی به اثبات رسانیده‌اند نیست.
4. نمونه‌های چون ایجاد یک نوار سبز عظیم از باغات و زمین‌های کشاورزی و گلخانه‌ها در لندن شرقی از دهکده امپیک تا دکنهام در طول رودخانه تایمز به عنوان تفرجگاه عمومی (۲۰۱۰-۲۰۵۰) بسیار با رویکرد فعلی منظر ما در تضاد است.
5. این باغ که ۱۴۵ هکتار وسعت دارد، از بزرگ‌ترین و مشهورترین باغ گیاه‌شناسی جهان در انگلستان موسوم به کیو (Kew) ۲۴ هکتار بزرگ‌تر است. باغ کیو‌گاردن انگلیس و باغ فین کاشان که تنها ۸ هکتار مساحت دارد سالانه ۲/۵ میلیون نفر بازدیدکننده دارد.

### فهرست منابع

- لنگ، جان. (۱۳۹۱). *طراحی شهری* (گونه‌شناسی، رویه‌ها و طرح‌ها). ترجمه: سید حسین بحرینی. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- مهندسی مشاور شاورستان. (۱۳۸۴). *گزارش اکوی توسعه منطقه ۲۲ (سند پشتیبان)*. تهران.
- *گزارش پیشرفت پروژه عمرانی دریاچه چیتگر*. (۱۳۹۱). قابل دسترس در: <http://shora.tehran.ir/default.aspx?tabid=241&ArticleId=897> (تاریخ مراجعه: ۱۳۹۲/۳/۱۲)

تصویر ۲

Pic 2



Diagram2

نمودار ۲

تصویر ۲: دریاچه چیتگر، تهران. مأخذ: [www.panoramio.com](http://www.panoramio.com)

Pic2: Chitgar Lake, Tehran. Source: [www.panoramio.com](http://www.panoramio.com)



جدول ۱. مقایسه سیاست اصلی منظر متناسب با ظرفیت‌های درون‌زا در شهرهای بزرگ دنیا. مأخذ: نگارنده، ۱۳۹۲.

Table1. Comparison of main landscape policies according to infill capacities in big cities of the world, source: the author, 2013.

نمودار ۳. نمودار آسیب‌شناسی سازوکار قانونی ساخت و ساز اراضی مجاور دریاچه چیتگر. مأخذ: نگارنده، ۱۳۹۲.

Figure3. Pathology diagram of legal construction activities of lands adjacent to the Cheetgar Lake, Source: author, 2013.

جدول ۲. جدول تعارضات منطقی در اهداف استراتژیک ذکر شده برای دریاچه چیتگر. مأخذ: نگارنده، ۱۳۹۲.

Table2. Table of logical contradictions in the strategic objectives listed for Lake Cheetgar. Source: author, 2013.

نمودار ۲. نمودار مراحل تصویب طرح دریاچه چیتگر از مبدأ طرح تا مجوز طرح‌های موضعی. مأخذ: نگارنده، ۱۳۹۲.

Figure2. Approval process of Cheetgar Lake project from primary plans to approved licensed local plans, Source: author, 2013.