نسخه اجباری پیش پای بلندمرتبه‌سازی

شهرآرا در میزگردی چالش‌های بلندمرتبه‌سازی در مشهد را بررسی کرده است

سارا رنگیان

۴۸ سال پیش بود که قرار شد مشهد ۵۰۰هزار نفری هم ساختمان بلندمرتبه داشته باشد و مثل تهران، رشد عمودی شهرنشینی را تجربه کند. کار ساخت آپارتمان‌های مرتفع مشهد ۴۴ سال پیش پایان رسید. این آپارتمان‌ها که ایتالیایی‌ها و فرانسوی‌ها در ساخت آن مشارکت داشتند، برای اولین بار به شیوه پیش فروش و به قیمت ۱۵۰ هزار تومان برای واحدهای دو خوابه و ۱۶۵ هزار تومان برای واحدهای ۳ خوابه واگذار شد. البته پیش از آن و در سال ۱۳۵۲ هتل همای یک مشهد به بهره برداری رسیده بود که نظریه‌ای دوگانه در مورد مرتفع بودن یا نبودن آن وجود دارد. با استقبال از ساخت آپارتمان‌های مرتفع، قرار شد ساختمان‌های بلندتری در مشهد ساخته شود اما تا قبل از پیروزی انقلاب این مهم محقق نشد. در سال ۶۲ دومین ساختمان مرتفع مشهد (مجموعه زیست خاور) با ۶۸ متر ارتفاع و در ۱۷ طبقه ساخته شد. در دهه ۶۰ و ۷۰ مشهد دیگر ساختمان مرتفعی به چشم ندید تا اینکه در دهه ۸۰ برج تجاری اداری آلتون به ارتفاع ۸۰ متر ساخته شد و تا مدت‌ها بلندترین ساختمان مشهد بود. در ادامه تعدادی از هتل‌های ۵ ستاره اطراف حرم (قصر طلایی، مدینه الرضا(ع) درویشی، الماس ۲ و ...) به این مرز رسیدند و برج‌های مسکونی نیز به دنبال آن از این قافله عقب نماندند. در حال حاضر نیز برج تجاری اداری آرمیتاژ با ۱۵۰ متر ارتفاع، بزرگ‌ترین برج شهر مشهد است و همچنان نیز تعدادی برج دیگر در دست ساخت است. اما آنچه طی سال‌های اخیر به چالش مدیریت شهری با قوانین به روز نشده کشوری تبدیل شده است، ممانعت‌هایی در مسیر ادامه روال مرتفع سازی در مشهد است؛ شورای عالی شهرسازی و معماری قائل به قاعده‌ای است که وضع کرده و مدیران شهری در مشهد و دیگر کلانشهرها معتقدند با توجه به فضای محدود شهری، باید زمینه برای رشد عمودی شهر مهیا شود. بعد از پروسه طولانی هماهنگی برای انجام این میزگرد، محمدهادی مهدی نیا رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری شورای شهر، محمدرضا حسین نژاد معاون شهرسازی و معماری شهردار مشهد، اکبر دیسفانی، کارشناس حوزه برنامه ریزی شهری، وحید تاجدار، مشاور شهرسازی معاونت اقتصادی شهرداری مشهد، محمدهادی محمدی مقدم، مدیر سرمایه گذاری و مشارکت‌های معاونت اقتصادی شهرداری مشهد و لطیفه هیئت، مشاور طرح تفصیلی مشهد، میهمان ما و روایتگران ماجرای بلندبالای بلندمرتبه سازی در مشهد شدند. در ادامه، نظرات مدیران و کارشناسان حوزه شهری را درباره چالش‌ها و مشکلات بلندمرتبه سازی در مشهد می خوانید.

اولین نمود بلندمرتبه‌سازی در مشهد، آپارتمان‌های مرتفع بود. ساخت این مجموعه بر اساس اصول واقعی بلندمرتبه‌سازی انجام شد. هم فضای سبز و هم سطح اشغال مناسبی درنظر گرفته شد؛ سطح اشغال ۱۰درصدی و تراکم صددرصدی کاملا مناسب بود. اصول ساخت این مجموعه براساس طرح تفصیلی خازنی بود که از سال ۵۰ تا ۵۷ در مشهد اجرا شد. متأسفانه وقتی الگوهای بلندمرتبه‌سازی در طرح‌های تفصیلی بعدی تغییر کرد، شاهد آشفتگی بیش از اندازه‌ای در بلندمرتبه‌سازی در مشهد بودیم. چرا سرنوشت بلندمرتبه‌سازی در مشهد این‌قدر غم‌بار شد؟

محمدرضا حسین‌نژاد، معاون شهرسازی و معماری شهردار مشهد: درباره آپارتمان‌های مرتفع باید بگویم باوجود نواقصی که در آن وجود دارد، درزمینه مسائلی همانند سطح اشغال، فضای سبز و مسائل زیست‌محیطی، کارنامه خوبی دارد. درزمینه بلندمرتبه‌سازی هم نمی‌توانیم در شهری مانند مشهد که روبه‌رشد است، فقط ساختمان‌های یک‌طبقه داشته باشیم. از سوی دیگر بلندمرتبه‌سازی محض هم برای این کلان‌شهر پاسخ‌گو نخواهد بود؛ چراکه ممکن است زیرساخت‌ها کفاف این نوع از ساختمان‌سازی را ندهد. در این راستا باید اهل فن شامل مهندسان، جامعه‌شناسان، زمین‌شناسان و... دور هم جمع شوند و نقطه تعادل در حوزه بلندمرتبه‌سازی را برای مشهد پیدا کنند. البته فقط کافی نیست که بدانیم مشهد با همین بافت قدیمی و ترکیبی از نیازهای جدید، نیازمند چندطبقه مرتفع‌سازی است؛ بلکه در این خصوص باید به منابع آب، خاک و جمعیت هم توجه کرد. با توجه به فرهنگ و نوع رویکردی که داریم، صورت مسئله ما تأمین مسکن برای جمعیت ۲۰سال بعد مشهد است. درباره اینکه چرا بلندمرتبه‌سازی در گذشته خوب بوده و امروز این گونه شده باید بگویم این موضوع به‌دلیل زیاده‌خواهی و شاید نقص قوانین اتفاق افتاده است. باید در حوزه سکونت باتوجه‌به شاخصه‌هایی مانند پیش‌بینی جمعیت و استفاده بهینه از زیرساخت‌ها عمل می‌کردیم؛ بااین‌حال آن نوع از بلندمرتبه‌سازی را تجویز کردیم که در آن، سطح نفس کشیدن برای ذی‌نفعان کم بوده است. با دقت به این موارد باید علاج واقعه را قبل از وقوع کرد و از تاریخ گذشته عبرت گرفت. فرهنگ زادوولد ما جنبه تشویقی دارد و در این راستا باتوجه‌به افزایش جمعیت در ۲۰سال آینده باید استفاده بهینه از عرصه‌ها صورت گیرد. برای این استفاده بهینه هم می‌توان رده‌بندی درنظر گرفت و به‌عنوان مثال عرصه‌ها به محیط پیرامونی حرم، بافت‌های تاریخی و عرصه‌های مختلف دیگر دسته‌بندی شود.

این رویکرد و تابوی تمرکزگرایی موجود در کشور، آقابالاسر بودن و از بالا به پایین دستور دادن، مردم، کارشناسان و جامعه را نادیده گرفتن هم باید بشکند. در حال حاضر ۶۷ تا ۷۰هزار مهندس در خراسان‌رضوی داریم و در این شرایط سرنوشت کلان‌شهری مثل مشهد را به دست دبیرخانه‌ای می‌دهند که می‌خواهد ۱۳۰۰شهر را پوشش دهد؛ آیا واقعا با این کار، تمرکز و دقت نظر به‌وجود می‌آید؟ خیر، آن‌ها که در پایتخت هستند، می‌آیند و برای همه شهرهای بالای ۲۰۰هزار نفر ضابطه عام شهرسازی تعیین می‌کنند؛ این نوعی دیکته از بالا به پایین است که جامعه کنونی آن را نمی‌پذیرد. در این شرایط نمی‌خواهم نقب بزنم و بگویم این طرح‌های جامع و تفصیلی قدیمی شده؛ چراکه می‌دانم قانون بد، بهتر از بی‌قانونی است؛ به همین دلیل مجبوریم از این قانون اطاعت کنیم ولی تأکید می‌کنم که این سبک از کار کردن، مقاومت مردم را دربر دارد و خلاقیت شهرها را کور می‌کند. درواقع شهرها باید در تصمیم‌گیری‌ها آزاد باشند و با کمک متخصصانشان تصمیم‌گیری کنند. برای تحقق این داستان هم باید معضل طرح‌های جامع و تفصیلی از سرچشمه حل شود؛ چراکه وقتی مُهر شورای عالی شهرسازی و معماری به‌عنوان خط قرمز به شهری ابلاغ می‌شود، خلاقیت‌ها کور می‌شود و مسیرهای پیچیده هم سرمایه‌گذاران را منصرف می‌کند. حتما باید در این سبک اداره شهرها یک تحول و زلزله پیش بیاید و به اداره عقلایی، منطقی و استفاده از نخبگان و خلاقیت‌های موجود در هر شهر روی آورد. ما کشور خلاقی هستیم؛ به‌عنوان مثال در حال حاضر، شهرهایی مانند یزد و اصفهان با خلاقیت الگوهای خاصی ارائه کرده‌اند.

با درنظرگرفتن محدودیت‌ها، ما بزرگ‌مالکانی مانند آستان قدس داریم که الزاماتی برای همراهی با مدیریت شهری ندارند. بعضی زمین‌های آستان قدس با الگوهای بلندمرتبه‌سازی مشهد همخوانی دارد؛ آیا تعاملی صورت گرفته یا نشست مشترکی برای حل این موضوع برگزار شده است؟

حسین‌نژاد: اگر این موضوع در حد و حدود اختیارات شهرداری بود، می‌گفتیم راه‌حل‌هایی وجود دارد ولی تا زمانی که شهرداری مجری است و سیاست‌گذار جای دیگری است، این تعامل امکان‌پذیر نیست. در شرایط سخت‌گیرانه برای بلندمرتبه‌سازی اگر پروژه‌ای بخواهد در قطعه ۱۵۰۰متری ساخته شود، باید ۴۰درصد را به‌عنوان فضای سبز به شهر بدهد و فقط به ۴۰درصد از ۶۰درصد باقی‌مانده مجوز سطح اشغال و پروانه ده تا دوازده‌طبقه داده می‌شود. با این سبک برخورد با اقتصاد زمین، اگر به ساخت‌وساز «نه» بگوییم محترمانه‌تر است. اگر چنین ضوابط سختی را به آستان‌قدس بدهیم، آن‌ها قبول نمی‌کنند. این ۴۰درصدها باید به شکل پارک محلی یا شهری تجمیع شود؛ چراکه هر لکه فضای سبز نیازمند یک نگهبان، آبیاری و موارد خاص اجرایی است. ایراد اساسی ما در ایران این است که مشاور انتخاب می‌کنیم اما به او اعتماد نداریم و خودمان می‌خواهیم برایش خط و مشی تعیین کنیم. این خوراک تعیین کردن توسط دستگاهی که می‌خواهد طرح‌ها را تصویب کند، فاصله‌ای به وجود می‌آورد که نمی‌شود با آستان قدس وارد تعامل شد. آستان قدس، زمین‌های یکپارچه بزرگی در حاشیه بزرگراه امام علی(ع) و بخش‌های مختلف دارد که می‌توان آن‌ها را مجاب کرد سریع‌تر در راستای جذب سرمایه‌گذار استفاده شود؛ البته به شرط اینکه مشوق‌های لازم هم درنظر گرفته شود. ما از سال ۹۳ به بعد، هیچ پروانه بلندمرتبه‌سازی صادر نکردیم و بدون درآمد حاصل از مرتفع‌سازی شهر را هم اداره کردیم. بحث ما در زمینه بلندمرتبه‌سازی، درآمد شهرداری نیست؛ بلکه هدفمان استفاده از پتانسیل‌های زمین، جلوگیری از رشد افقی و استفاده بهینه از شهر است.

سال‌هاست که شهرداری‌ها معطل لایحه درآمدهای پایدار هستند، دولت‌ها از پس هم می‌آیند و می‌روند و لایحه‌ای که قرار بود توسط دولت‌ها ارائه شود، ارائه نمی‌شود. از سوی دیگر، هزینه اداره شهرها روزبه‌روز درحال افزایش است؛ هزینه اداره روزانه مشهد هم به‌دلیل افزایش هزینه‌ها ۵میلیارد تومان است. در این شرایط، بلندمرتبه‌سازی برای برج‌سازان و مدیریت شهری، دستاورد بزرگی محسوب می‌شود. از آنجاکه آورده بلندمرتبه‌سازی برای صندوق شهرداری خیلی بیشتر از خرده‌ریزی‌هایی مثل دریافت عوارض و ... است، سیاست شورای پنجم شهر در زمینه بلندمرتبه‌سازی چیست؟

محمدهادی مهدی‌نیا، رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر مشهد: ما با این تفکر مخالف هستیم و موضوع را کلان‌تر می‌دانیم. بعضی‌ها دلشان می‌خواهد بلندمرتبه‌سازی به درآمدزایی محدود شود اما نگاه مدیریت شهری این‌گونه نیست. از سوی دیگر درآمدهای پایدار برای شهرداری‌ها موضوعی مفصل است و به سال ۶۱ و مستقل شدن شهرداری‌ها بازمی‌گردد، همان زمان بنا شد ظرف ۶ماه پس از اعلام استقلال شهرداری‌ها، آیین‌نامه تأمین منابع پایدار شهرداری توسط دولت ابلاغ شود که هیچ‌وقت این کار انجام نشد و شهرداری‌ها «خودبسنده» شدند. همان‌طورکه هر آدمی به‌سراغ راحت‌ترین راه می‌رود، مدیران شهری هم به‌سراغ تخلفات ساختمانی رفتند. ۷۰ تا ۸۰درصد درآمد شهرداری‌ها تا امروز همین‌گونه بوده است و به نظر می‌آید که دولت و قوه مقننه نتوانسته‌اند برای این مشکل راه‌حلی پیدا کنند. هرچند لوایح و طرح‌هایی هم برای درآمد پایدار شهرها ارائه شد که به نتیجه‌ای نرسیده است. البته طبیعی است؛ چراکه خود دولت هم برای تأمین منابع خود از درآمد جاری کشور که بخش عمده آن از نفت و میعانات نفتی فراهم می‌شود، دچار مشکل است و به همین دلیل هزینه کلان‌شهرها و شهرها به گردن بودجه عمومی دولت افتاده است.

نکته دیگر در این زمینه، نبود مدیریت واحد شهری در کشور است. به این معنا که هرچه در شهر است توسط یک مجموعه مدیریت شود؛ چه درآمد و چه هزینه‌ها. اما در شرایطی که چنین موضوعی وجود ندارد و ما چیزی تحت‌عنوان مالیات شهری یا شارژ شهری و بستر قانونی برای اخذ آن نداریم، طبیعی است که مدیریت شهری به‌دنبال راحت‌ترین راه برود؛ به‌عبارتی به‌سراغ جمعیت ۳ یا ۴درصدی شهر که موتور محرک ساخت‌وساز شهر هستند می‌رود و ازطریق آن‌ها برای شهر و رتق‌وفتق امور آن کسب درآمد می‌کند. طبیعی است که از ۳میلیون و ۳۰۰هزار نفر شارژ شهری گرفتن به‌مراتب سخت‌تر از دریافت هزینه از ۱۰هزار نفر است که اتفاقا سر و کارشان با شهرداری هم هست. راه‌حل برون‌رفت از این اوضاع و احوال هم زلزله‌ای در نظام شهرسازی و مدیریت شهری است. ساختارهای اصلی نظام مدیریت شهری مربوط به قانون سال ۱۳۳۴ شهرداری‌ها و اصلاحیه آن هم مربوط به ۱۳۴۵ است. قانون تشکیل شورای عالی معماری و شهرسازی هم مربوط به سال ۱۳۵۱ است. این‌ها قوانینی است که ساختار نظام شهرسازی ما را شکل داده است و اگر خروجی آن پذیرفته‌شده نیست. در این راستا با افزایش وسعت و جمعیت موضوعاتی در آن‌ها بروز می‌کند؛ به‌عنوان مثال آسیب‌های اجتماعی هم در آن‌ها بیشتر می‌شود. همچنین شدت فشار سرمایه و تراکم جمعیت باعث می‌شود به‌سمت استفاده بیشتر از زمین بروند. همان گونه که در «زیگورات چغازنبیل» شاهد هستیم انسان‌ها از قدیم ارتفاع را دوست داشته‌اند. در این راستا زمانی که شهرها اندکی جمعیتشان بیشتر می‌شود به سمت بلندمرتبه‌سازی پیش می‌روند. برای همین اگر برنامه‌ریزی درستی برای این حوزه داشته باشیم و با کنترل آن را هدایت کنیم، منافع آن بیشتر از مضراتش می‌شود؛ درغیراین‌صورت بی‌برنامگی موجب افزایش آسیب‌های بلندمرتبه‌سازی می‌شود؛ چراکه درمقابل بلندمرتبه‌سازی نمی‌توان مقاومت کرد.

شهرهایی داریم که ابعاد و اندازه آن‌ها بزرگ می‌شود و بنا به دلایل امنیتی یا میراثی بلندمرتبه‌سازی در آن‌ها کنترل می‌شود. مثال امنیتی آن شهر واشنگتن است که ساختمانی بلندتر از کنگره ندارد؛ چراکه همیشه مراسم مختلف در فاصله کنگره تا محل یادبود «آبراهام لینکلن» برگزار می‌شود. به همین دلیل اجازه ندادند در این شهر ساختمان بلند ساخته شود؛ البته واشنگتن هم شهر مرکز تجاری نیست و نقش سیاسی دارد؛ این درحالی است که نیویورک در فاصله ۲ساعتی واشنگتن است و ساختمان کمتر از هفتادطبقه ندارد و همه تمرکز تجاری شرق آمریکا هم در این شهر است. مرقد مطهر علی بن موسی الرضا(ع) در مشهد است و از سوی دیگر تا فاصله هزار کیلومتری مشهد هیچ مرکز تجمع ثروت و قدرت وجود ندارد و به همین دلیل این کلان شهر «هاب»(قطب) شمال شرق کشور است. اما اگر روزی تحریم‌ها برداشته شود و این کلان شهر بخواهد در جایگاه ژئوپلیتیک با کشورهای دیگر کار کند، وزن جایگاه آن در منطقه و کشور بیشتر می‌شود. این موضوعات با خود اقتضائاتی می‌آورد؛ همچنین این شدت استفاده از اقتصاد زمین آن را مجبور می‌کند به‌سمت بلندمرتبه‌سازی برود. سیاست طرح جامع سوم این بود که نگذارد مشهد از ۳۵هزار هکتار بزرگ‌تر شود و در این راستا باید از توسعه درون‌زا و فضاهای موجود در شهر استفاده شود تا شهر به‌صورت افقی رشد پیدا نکند.

توسعه در مشهد تعاریف فراوانی دارد و متناسب با سلیقه افراد است. امروزه نگاه به بلندمرتبه‌سازی صفر و یکی است؛ یا خوب است یا بد. باید قبول کرد که بلندمرتبه‌سازی ساحات مختلفی دارد؛ مواردی مثل سیما و منظر شهری، کریدورهای باد، منظر زیست محیطی، جزایر حرارتی و گسل‌ها و قنات‌ها؛ به همین دلیل بلندمرتبه‌سازی در هر شهر باید براساس ویژگی و معیارهای آن منطقه انجام شود. زیرساخت‌های روبنایی و زیربنایی نیز در موضوع بلندمرتبه‌سازی دارای اهمیت است. بلندمرتبه‌سازی همچنین در بحث‌های ترافیکی می‌تواند نقش مفید یا مضر داشته باشد؛ به گونه‌ای که اگر درراستای سیاست‌های TOD و توسعه حمل‌ونقل باشد، کمک‌کننده و اگر منافات با جریان ترافیکی شهر باشد، مضر می‌شود. بنابراین یک نسخه خوب و بد ترافیکی برای بلندمرتبه‌سازی وجود ندارد. شورای پنجم معتقد است مشهد در درجه اول باید سند بالادستی بلندمرتبه‌سازی داشته باشد. مشهد هم باتوجه‌به جایگاهی که دارد ناگزیر از داشتن بلندمرتبه‌سازی در حوزه تجاری و مسکونی است.

سال ۸۰ که شهرداری مشهد با مشاور طرح پارت برای مطالعات شهری قرارداد بست، این مشاور اولویت مناطق بلندمرتبه‌سازی در مشهد را بخش‌هایی از مناطق ۱، ۹ و ۱۱ اعلام کرد؛ زیرا این مناطق نسبتا تازه‌ساز بودند و علاوه‌بر قیمت زیاد زمین که صرفه ساخت را بیشتر می‌کرد، زیرساخت‌های شهری نیز در این مناطق تازه بود. اما متأسفانه این دستورالعمل اصلا اجرایی نشد، یعنی علاوه‌بر مناطق یادشده، در بخش‌های ممنوعه مناطق ذکرشده و حتی در مناطقی که اصلا نباید بلندمرتبه‌سازی صورت می‌گرفت، انجام شد.

مهدی‌نیا: در مقطعی از زمان طرحی با عنوان «پارت» برخی مناطق مشهد را واجد و دارای پتانسیل بلندمرتبه‌سازی اعلام کرد. سپس با مصوبه بعدی شورای عالی معماری و شهرسازی آن طرح «کان لم یکن» اعلام شد. امروز مشاوران هفت‌گانه طرح تفصیلی مشهد درحال تهیه سند بلندمرتبه‌سازی مشهد هستند. این سند شامل پهنه‌های مستعد، محور، کانون‌ها و ضوابط آن‌هاست. از معاونت شهرسازی و نهاد مطالعات شهرداری خواسته‌ایم این سند را در چارچوب قوانین و مقررات و شرایط مشهد جمع‌بندی و یکپارچه و آن را به شورا ارسال کند تا پس‌از تأیید، رویه قانونی خود را طی کند. در حال حاضر به این معنا ضوابط بلندمرتبه‌سازی نداریم و فقط براساس آنچه در طرح جامع آمده است، حد ارتفاع در مشهد ۲۳متر اعلام شده و برای ارتفاع بالاتر از آن هم باید کمیسیون ماده۵ اعلام نظر کند و مسیر شورای عالی معماری و شهرسازی را نیز طی کند. این پروسه مناسب نیست و طبیعی است که هرچه مسیر سخت‌تر باشد تخلف هم بیشتر می‌شود. وقتی ضوابط سخت‌گیرانه نوشته می‌شود مدیران برای اجرای بلندمرتبه‌سازی دلسرد می‌شوند و از سوی دیگر باب تخلفات هم باز می‌شود. در این راستا از مشاوران هفت‌گانه می‌خواهیم که ضوابط را متناسب با شرایط مشهد و صرفه و صلاح این کلان‌شهر تهیه کنند. شورا نیز به‌طور جدی پیگیر مصوب شدن این ضوابط در مجاری قانونی است. قرار است هم‌زمان با ارائه سند طرح تفصیلی، در پیوست ضوابط بلندمرتبه‌سازی و مناطق دارای پتانسیل ارائه شود.

با توجه به ظرفیت‌های کلان و پتانسیل مشهد برای بلندمرتبه‌سازی، چقدر به‌دلیل وجود مسیر پرپیچ‌وخم بلندمرتبه‌سازی و کنارکشیدن سرمایه‌گذاران ضرر کرده‌ایم؟ اگر امکان دارد مقایسه‌ای انجام بدهید بین پروژه‌های بلندمرتبه‌سازی طی ۲سال اخیر با دوره‌های قبلی مدیریت شهری.

محمدهادی محمدی مقدم، مدیر سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های معاونت اقتصادی شهرداری مشهد: شاید مهم‌ترین دلیل ساخته‌نشدن ساختمان‌هایی مثل مجموعه آپارتمان‌های مرتفع، بحث اقتصادی باشد. اگر سرمایه‌گذاری پای کار بیاید، حاضر نیست با این سطح اشغال کم دوباره ساخت‌وساز کند؛ چون هزینه‌های مرتفع‌سازی بسیار زیاد است و می‌توان گفت که ساخت نمونه‌هایی همانند آپارتمان‌های مرتفع، فقط در برخی مناطق حاشیه شهر توجیه دارد. اوایل سال ۹۲ که شورای چهارم روی کار آمد،در آن برهه زمانی به دلیل مشکلاتی که از گذشته و پروژه‌های قبلی وجود داشت، مجوز دادن به پروژه‌های حوزه مشارکت و سرمایه‌گذاری مشکل بود؛ چراکه ضوابط بالادستی و شرایط حاکم در حوزه بلندمرتبه‌سازی سخت‌گیرانه بود. به همین دلیل شاید طی سال ۹۲ تا ۹۴ فقط ۲پروژه مشارکتی داشتیم؛ پروژه تجاری «ایثار» در میدان مفتح و «حافظ» که برای آن‌ها مجوز کمیسیون ماده۵ هم گرفتیم. در خصوص درآمدزا بودن بلندمرتبه‌سازی برای شهرداری‌ها باید بگویم حدود یک‌درصد از پروانه‌ها و ۵درصد درآمد شهرداری در حوزه بلندمرتبه‌سازی است؛ پس این گونه نیست که بگوییم شهرداری به درآمد بلندمرتبه‌سازی وابسته است، چراکه درآمد آن به ضربات و مضرات آن نمی‌ارزد. اما با رویکرد جدیدی که اتفاق افتاده است و با تدبیر حوزه شهرسازی، تصمیم گرفتیم برای غالب پروژه‌های مرتفع‌سازی، مجوز کمیسیون ماده۵ را بگیریم. چند سال پیش در نمایشگاهی در کوهسنگی قرارداد حدود ۳۰پروژه مشارکتی منعقد شد، ولی ۲۰مورد که غالبا بلندمرتبه‌سازی بود، به مرحله اجرا رسید؛ بااین‌حال پروانه‌ها صادر نشد و شهردار مجبور شد از شورای عالی شهرسازی و معماری مجوز بگیرد. در دوره اخیر تکلیف شده که پروژه‌ها را به کمیسیون ماده۵ ببریم و پروژه‌هایی هم که تعریف می‌شوند باید به‌سمتی بروند که یا خودمان بتوانیم مجوز بدهیم یا آن‌ها را به کمیسیون ماده ۵ ببریم؛ این در شرایطی است که بلندمرتبه‌سازی در بسیاری از مناطق مشهد اصلا اتفاق نیفتاده است.

این مسئله طنز تلخی است که افرادی در تهران نشسته‌اند و برای کل کشور ضوابط بلندمرتبه‌سازی صادر می‌کنند. تهران ۷۰هزار هکتار و مشهد ۳۰هزار هکتار است. تهران ۲/۵ برابر مشهد جمعیت دارد، ولی ساختمان‌های دوازده‌طبقه جزو ساختمان‌های معمولی این شهر است. حالا در مشهد اگر بخواهیم مجوز یک پروژه معمولی را صادر کنیم، با وجود ضوابطی که وضع شده است، صدای همه درمی‌آید. این پروژه‌ها باید توجیه اقتصادی داشته باشد؛ مثلا فردی زمین را گران خریداری کرده و حتما باید به تراکم اقتصادی برسد. در این راستا طبق فرمول تراکم اقتصادی هرچه قیمت زمین بیشتر باشد، حتما باید تراکم آن زیادتر باشد، درغیراین‌صورت توجیه اقتصادی ندارد. با این حال سخت است که بتوانیم پروژه‌ها را اقتصادی کنیم. به همین دلیل از هر ۱۰ درخواست ساخت پروژه فقط ۲ پروژه تبدیل به قرارداد قابل توجیه می‌شود.

سال ۸۹ تا ۹۱ طبق مطالعات بازار که درست هم بود، همه به‌سمت تجاری‌سازی رفتند اما در حال حاضر بسیاری از واحدهای تجاری به فروش نمی‌رسد. شاید ۳سال قبل، یک واحد تجاری به قیمت دوبرابر اکنون به فروش می‌رسید، اما در حال حاضر آن‌چنان خرید و فروشی درباره واحدهای تجاری وجود ندارد. به همین دلیل است که مجبوریم به‌سمت تغییر کاربری برویم. افرادی که در پایتخت نشسته‌اند، یک ضابطه و نسخه برای کل کشور ارائه کرده‌اند. برای بلندمرتبه‌سازی باید مساحت زمین حداقل ۱۵۰۰متر باشد، ضمن اینکه این زمین باید کنار شریان‌های درجه یک و دو، فضای سبز و نزدیک به سیستم حمل‌ونقل عمومی باشد.

آغاز به کار دوره پنجم مدیریت شهری هم‌زمان شده بود با اخذ گواهی پایان‌کار، عدم خلافی یا استعلام‌های مرتبط با تفکیک و... . بعضی سرمایه‌گذاران باوجود نقص‌های موجود در گذشته، همانند تغییر سطوح، موضوعات زمین و موارد دیگر، حق و حقوق‌ها و قراردادهایشان در دوره پنجم مدیریت شهری تعیین تکلیف شد. قرارداد ۲ یا ۳پروژه نیز سال گذشته بسته شد؛ همچنین در حال حاضر ۲پروژه خوب در شورا داریم؛ یکی پروژه بلندمرتبه‌سازی در حاشیه کال چهل‌بازه که کمیسیون ماده۵ مجوز ساخت بیست‌طبقه آن را در زمین ۲۰هزار متری با سطح اشغال ۳۵درصدی صادر کرده است و هم‌اکنون منتظر تصمیم شورای شهر هستیم. پروژه توحید میدان شهدا پروژه دیگری است که امیدواریم با هماهنگی صورت گرفته و پس از اخذ مجوزات لازم عملیاتی شود. این پروژه می‌تواند بخش عمده‌ای از مسائل میدان شهدا را حل و فصل کند. این پروژه در گذشته چندبار به پیمانکاران مختلف داده شد اما به نتیجه نرسید؛ بنابراین با تغییر رویکرد در قالب قرارداد مشارکت با بخش خصوصی آن را تعریف کردیم و به تصویب شورا رسید. در این دوره سعی کردیم با تغییر رویکرد پروژه‌ها را به سمت پارک‌های بزرگ ببریم و پروژه‌ها به صورت BOT در اختیار سرمایه‌گذاران قرار گرفت که به لطف خدا تاکنون چند پارک بزرگ به این روش واگذار کرده‌ایم.

چرا در حال حاضر اطراف حرم مطهر به‌دلیل بلندمرتبه‌سازی‌ها تا این حد آشفته است؟

اکبر دیسفانی، کارشناس حوزه برنامه‌ریزی شهری: برای پاسخ به این سؤال جا دارد از چند زاویه به موضوع ساختمان‌های بلند در شهرها نگاه بیندازیم؛ به‌طورکلی شهرها باتوجه‌به افزایش فزاینده جمعیت شهری و همچنین شهری‌شدن جوامع، ۳راه در مراحل رشد خود پیش رو دارند؛ یکی شلوغی و ازدحام در سطح، دیگری گسترش افقی و سوم توسعه عمودی، که براساس آموزه‌های توسعه پایدار همین راه سوم یعنی توسعه عمودی شهرها مدنظر قرار می‌گیرد. در ایران براساس یک رویکرد مدرنیستی از اواخر دهه ۱۳۴۰ برای شهرهای بزرگ همچون مشهد، طرح‌های جامع با ویژگی خودرومحوری تهیه و اجرایی شد که متأسفانه باعث شد شهرها از حالت ارگانیک خود خارج شوند و مسیر اضمحلال کالبدی و نابسامانی را در پیش بگیرند. موضوع مهم دیگر، عدم شناخت شهر است در حوزه توسعه شهری. مشکل ما عدم شناخت ماهیت کارکردی شهرهاست. این موضوع مغالطه‌ای ایجاد می‌کند و ما را در میدانی می‌اندازد که نمی‌توانیم از مختصات و مقتضیات آن دفاع کنیم، اما مهم‌ترین دوگانه در این حوزه، دوگانه روستا و شهر است. روستا جایی است که فعالیت غالب آن، کشاورزی و وابسته به زمین است؛ به همین دلیل، افرادی که زمین دارند می‌توانند در روستا هویت داشته باشند. در این شرایط به‌دلیل سرعت زیاد مهاجرت از روستا به شهر، ادبیات روستانشینی هنوز در شهرهایمان پیداست. از فرهنگ ترافیکمان بگیرید تا دیگر حوزه‌ها، زمین محور بودن بسیاری از خواسته‌ها نیز اثبات‌کننده این موضوع است. از سوی دیگر، هم‌زمان به‌دلیل مهاجرت‌های فزاینده و سریع از روستا به شهر در جامعه شهری، به‌وفور علائق و ویژگی‌های روستانشینی دیده می‌شود؛ ازجمله آشفتگی در حمل‌ونقل و ترافیک و نیز بی‌نظمی بصری در ابنیه و ساختمان‌ها اما درواقع همان‌گونه‌که روستا با شهر به‌خاطر نوع فعالیت خود تفاوت اصولی دارد، درباره بستر این فعالیت نیز متمایز است؛ به‌عنوان مثال اگر روستا محدوده‌ای است که در آن نیاز به زمین وجود دارد، در شهرها به فضا احتیاج است. حال این فضا می‌تواند زیرپله‌ای در گوشه بازار باشد یا در طبقه بیست‌وپنجم یک ساختمان بلند؛ پس مهم است که بتوان از زمین کمیاب موجود به‌صورت بهره‌ور استفاده کرد.

شهرها همچنین با مزیت تمرکز جمعیت مواجه‌اند و بنابراین باید بتوانند اقتصاد مولد داشته باشند. از زمانی‌که نفت به‌عنوان یک عامل بیرونی در اقتصاد کشورمان فعال شده، شهرهایمان با رویکرد متکی به درآمد بیرونی شکل گرفته است. در سال ۱۳۳۵ تراکم جمعیتی مشهد ۱۵۲نفر بود ولی این به‌مرور و به‌دلیل الگوی مدرنیستی کاهش یافت و اواسط دهه ۸۰ به ۸۲ نفر رسید. در حال حاضر این رقم به‌دلیل افزایش جمعیت و کنترل محدوده شهر افزایش یافته است. بااین‌حال تراکم مشهد، نصف مقدار عادی یک شهر آسیایی است. از سوی دیگر، تراکم زیربنایی مشهد ۱۳۰درصد است، درحالی‌که برابر استاندارد، تراکم زیربنایی شهرهای بالای ۲میلیون نفر باید ۲۴۵درصد باشد و البته باید توجه داشته باشیم که شهرهای اروپایی دارای تراکم زیربنایی بیشتر از ۳۵۰درصد است. بلندمرتبه‌سازی درزمره الگوهای ساخت مختلف طرح جامع سوم آمده است. شهرها با ۲ الگوی پراکنده و فشرده گسترش می‌یابند که باتوجه‌به مطالعات طرح جامع سوم برای کلان‌شهر مشهد، الگوی دوم انتخاب شده است. مشهد بیش‌از ۶۰۰هزار پلاک ثبتی دارد که ۴۷۰هزار پلاک آن، انتفاعی است و می‌تواند از هر نوع الگوی توسعه تبعیت کند. باتوجه‌به ضرورت به‌دست‌آمدن تراکم اقتصادی، اگر ۱/۵ برابر قیمت زمین بارگذاری نشود، پروژه منطق اقتصادی ندارد و شکل نمی‌گیرد. اصول تراکم‌پذیری زمین شامل مساحت زمین، ابعاد و اندازه، فاصله تا ابنیه مجاور، گذر مجاور، اصول زیبایی‌شناسی، سایه‌اندازی است و براین‌اساس تراکمی را برای یک زمین مشخص و دیکته می‌کند و ازاین‌رو نمی‌توان این عرصه را محدود کرد؛ به‌همین‌دلیل طرح کلی توسعه شهر شامل طرح جامع و طرح تفصیلی، باید بتوانند منویات و اقتضائات توسعه هرکدام از این پلاک‌ها را درون خود رعایت کند و نمی‌توانند به این موضوع مهم بی‌توجه باشند. اصولا ساختمان‌های بلند خدشه‌ای به امر قدسی در مکان‌های مذهبی وارد نمی‌کنند و برخی که مغایرت با چنین مفاهیمی را از نمونه غربی وام می‌گیرند باید توجه داشته باشند که این خود رویکردی مدرنیستی است که امروز آن را نمی‌پذیریم. از آذرماه ۱۳۹۳ که شورای عالی شهرسازی و معماری، بلندمرتبه‌سازی در مشهد را ممنوع کرد، بنا شد طی ۳ماه از همان زمان، طرح بلندمرتبه‌سازی تهیه شود؛ بااین‌حال تاکنون این اتفاق نیفتاده است.

باید به این موضوع توجه ویژه شود که کلان‌شهر مشهد قابل مقایسه با هیچ‌یک از کلان‌شهرهای ایران نیست؛ چراکه این شهر با استقرار در کانون تمدنی شمال شرق و خراسان بزرگ و همچنین با وجود بارگاه علی‌بن‌موسی‌الرضا(ع) دارای جایگاه تمدنی و ژئوپلیتیک است؛ بنابراین باید تأسیسات و ساختمان‌هایی متناسب‌با نقش و جایگاه ملی و فراملی خود داشته باشد. نمی‌توان همه شهر را با ساختمان‌های چهارطبقه پر کرد. درباره استفاده از ساختمان‌های بلند در توسعه شهرها نباید این نکته از نظر دور بماند که از زمان‌های گذشته و دوران کهن، قرارگرفتن در بلندی و ارتفاع از نیازها و امیال انسان بوده است و انسان آرزو داشته مکان‌های زیست خود را در ارتفاع بسازد. نمونه آن پرستشگاه «زیگورات چغازنبیل» در شوشتر در جلگه خوزستان است که به‌خوبی نمایانگر این روحیه بلندپروازی انسان ایرانی از ۳۵۰۰سال پیش است.

چه شد که بلندمرتبه‌سازی اطراف حرم را به این آشفتگی کشاند؟

لطیفه هیئت: مشاور طرح تفصیلی مشهد: معتقد هستیم که نبود سند توسعه شهری برای مشهد (طرح جامع و تفصیلی) مشکل اصلی این کلان‌شهر است. این اسناد باید راهبرد، سیاست، برنامه و طرح‌های توسعه کلان‌شهر مشهد را تعریف و تبیین کند. در نبود این اسناد درباره پروژه‌ها به گسستگی اقدامات برمی‌خوریم. بنابراین هرگونه اقدام ازجمله بلندمرتبه‌سازی در چارچوب پیوست سند توسعه شهری است که معنا پیدا می‌کند؛ به‌عبارت‌دیگر نمی‌توان به‌مقوله بلندمرتبه‌سازی به‌عنوان اقدام مستقل از جریان کلی توسعه شهر نگاه کرد. بلندمرتبه‌سازی موضوعی پیچیده و چندلایه است. چیستی حجم شهری (لفاف فضایی شهر)، نشانه‌سازی در شهر، چهره‌های گوناگون شهر، اقتصاد شهر و زنجیره مرتبه‌سازی برنامه‌ها، فعالیت‌ها، فناوری ساخت، ایمنی شهر، تأثیرپذیری بر محیط زیست و... مواردی است که بلندمرتبه‌سازی همه آن‌ها را دربرمی‌گیرد.

در چارچوب مطالعات طرح‌های تفصیلی و زمانی‌که بحث بلندمرتبه‌سازی مطرح شد، ۷مشاور جمع شدیم تا راهکاری در این زمینه برای مدیریت شهری تدوین کنیم و گزارشی را به‌عنوان اولین گام در ۳عرصه تهیه کردیم؛ براساس آن بلندمرتبه‌سازی می‌تواند در عرصه‌های پهنه‌ای، محوری یا کانونی انجام شود. اما بااینکه در چندین جلسه سند تهیه‌شده را مطرح کردیم، اقدامی صورت نگرفت. اخیرا در رسانه‌ها متوجه شدیم که مدیران شهری به نبود سند توسعه شهر اعتراض می‌کنند که این موضوع از نظر ما گامی مثبت است و امیدواریم در حد و اندازه اعتراض باقی نماند و گامی عملی برای آن برداشته شود.

عدم استفاده از ظرفیت حرفه‌ای و قابل اعتنای مشاوران طرح تفصیلی که بیش‌از ۱۰سال درگیر تهیه طرح تفصیلی هستند، عجیب است. در این مدت ۲ یا ۳بار طرح‌هایمان را به‌روزرسانی کردیم تا طرح‌ها آماده باشند؛ چراکه معتقدیم هرچه زودتر این سند دراختیار مدیریت شهری قرار گیرد، سؤالات زودتر پاسخ داده می‌شود. با نظر میهمانان این نشست موافق هستم که شورای عالی نمی‌تواند با ضابطه‌ای عام، برای شهر مشهد با این جمعیت و ویژگی‌های خاص، تصمیم‌گیری کند. تقاضاها باید در قالب طرح سند توسعه مشهد پاسخ‌گویی شود؛ درغیراین‌صورت پاسخ‌گویی‌ها سلیقه‌ای و موردی و به ضرر شهر تمام می‌شود. معتقدیم کلان‌شهر مشهد باید از امکانات بلندمرتبه‌سازی برخوردار شود. بنابراین با هرگونه اقدامی که از توسعه پایدار مشهد ممانعت کند مخالف هستیم. معتقدیم که بلندمرتبه‌سازی باید اتفاق بیفتد اما با برنامه و دیدن همه جوانب و با سند طرح توسعه. بارها برای حضور در جلسات کارشناسی اعلام آمادگی کرده‌ایم، منتهی نمی‌دانیم چه دلیلی وجود دارد که مشاوران در هیچ موردی طرف مشورت قرار نمی‌گیرند. دبیرخانه کمیسیون ماده۵ دعوت‌کننده است و آن‌ها باید ما را دعوت کنند ولی این اتفاق نمی‌افتد. همه کارهایمان آماده است و به قول معروف «استندبای» منتظریم تا دعوتمان کنند.

مشهد بلاتکلیف است؛ چراکه سند توسعه ندارد. از سوی دیگر معتقدیم بلندمرتبه‌سازی حتما باید در مشهد مدنظر قرار گیرد؛ چنین کلان‌شهری با این وسعت، جمعیت و تقاضا نمی‌تواند بدون ساختمان‌های مرتفع باشد. بلندمرتبه‌سازی با برنامه و طرح می‌تواند آورده‌های مثبتی برای مشهد داشته باشد. در این راستا آماده همکاری هستیم تا سند توسعه شهری ملاک عمل مشهد قرار گیرد.

چه شد که بلندمرتبه‌سازی اطراف حرم را به این آشفتگی کشاند؟

متأسفانه همواره نقدی که درباره طرح پیرامون حرم مطرح می‌شود این است که برخوردها در این زمینه سیاسی و سلیقه‌ای بوده و هیچ‌وقت جایگاه کارشناسی این موضوع را تحلیل نکرده است. طرح پیرامون حرم ۲مقیاس دارد، «شهری» و «معماری»؛ بااین‌حال متأسفانه آنچه همواره موردارزیابی قرار می‌گیرد معیار معماری طرح است؛ یعنی آنچه ساخته شده و از سوی دیگر مقیاس شهری این طرح شکل نگرفته است. در این راستا به‌عنوان مشاور طرح معتقدیم اگر این مقیاس شکل بگیرد، نقدها کاملا متفاوت خواهد بود.

شاید به خاطر مشکلاتی که مدیریت محلی در اجرای این طرح داشت، چندان به مقیاس شهری و فضاهای عمومی توجه نشد. همیشه می‌گفتیم که این طرح مقیاس ملی دارد، منتهی بدون هیچ کمکی، بار آن روی دوش مدیریت محلی در مشهد افتاد. البته که مدیران محلی هم تلاش کردند.

یکی از ارکان طرحمان بازگشایی کانال‌های دید به مجموعه حرم مطهر بود؛ چراکه معتقدیم دید به حرم ازطریق ساختمان‌های دو یا سه‌طبقه محقق نمی‌شود. در این راستا روزی که وارد مشهد شدیم و می‌خواستیم طرح را طراحی کنیم، شاهد بودیم که خیابان امام‌رضا(ع) به‌عنوان یک محور توجه مردمی نقطه عطف است و به همین دلیل تصمیم گرفتیم این موضوع را به طرحمان تعمیم دهیم و به همین دلیل ۸محور مشابه آن را طراحی کردیم که فقط یک مورد آن در محور طبسی اجرا شد. ۸محور نظیر طبسی هم داریم که از فاصله مشخص تبدیل به پیاده‌راه یا «رەباغ» می‌شود که برای اجرای مراسم آیینی و مذهبی آن را طراحی کردیم. این نماهای مستقیم و کانال‌های دید، بیشترین احترام و توجه به خواست زائران است و اینکه می‌گویند این طرح به خواسته مردم توجه نکرده، درست نیست. قضاوت‌ها درباره طرح خیلی سطحی و یک‌سویه‌نگر است؛ چراکه اگر بگذارند این طرح در مقیاس شهری اجرا شود شرایط بهتر خواهد شد.

همیشه برای برخی پروژه‌های شهری الگوی خارجی را مدنظر قرار داده‌ایم؛ آیا درخصوص بلندمرتبه‌سازی برای مشهد هم این اتفاق افتاده است؟

وحید تاجدار، مشاور شهرسازی معاونت اقتصادی و سرمایه‌گذاری شهرداری مشهد: طبق تجربه‌های جهانی ۴دسته از ضروریات برای مقوله بلندمرتبه‌سازی مطرح می‌شود. الگوی سکونت یکی از این موارد است که نگاه اجتماعی و تقاضای بازار و مخاطبان را شامل می‌شود. ضرورت اقتصادی، مقوله دیگری است که براساس آن، تناسب قیمت زمین و شدت بارگذاری باید متناسب‌با ارزش اقتصادی باشد. ضرورت الگوی توسعه شهر و زیرساخت‌ها مورد سوم است و به تفسیر الگوی توسعه شهر و نگاه آن به استفاده از زیرساخت‌ها می‌پردازد. ضرورت منظر و هویت شهری هم الگوی چهارم در این زمینه است. مشهد در هر ۴حوزه این ضرورت‌ها را احساس می‌کند. زمانی که محدوده شهر را با ۳۰هزار هکتار بستیم، انتخاب کردیم که می‌خواهیم حداکثر استفاده را از فضای شهری داشته باشیم. در این شرایط، اگر این ضرورت‌ها را به عنوان مبنا در نظر بگیریم، اولویت‌های تعریف‌شده برای بلندمرتبه‌سازی باید پاسخ‌گوی هر ۴ضرورت باشد. در لندن کلیسای سنت‌پل قرار دارد و به همین دلیل به ساختمان‌های اطراف اجازه ساخت ساختمان‌های بیشتر از چهارطبقه نمی‌دهند. لندن که ۲۰۰سال سابقه شهرسازی دارد، باز هم نسبت‌به بعضی مکان‌ها نگاه همراه با احترام دارد. ما نیز اگر با ۴ضرورت ذکرشده نگاهی جامع به حوزه بلندمرتبه‌سازی در مشهد داشته باشیم، عملکردمان بهتر خواهد بود. در تاریخ توسعه شهر مشهد، اسنادی در حوزه بلندمرتبه‌سازی مطرح شدند؛ طرح پارت که براساس شاخص‌های آن مناطقی برای بلندمرتبه‌سازی مشخص شد. اجرای ضوابط این طرح در محدوده‌هایی ساختمان‌های بلندمرتبه را به صورت پراکنده در بافت شهر مشهد شکل داده است که اکنون ادامه روند آن و یا توقف مدیریت شهر را با چالش روبه‌رو کرده است. بعداز «پارت»، طرح جامع برای مشهد مطرح شد که بلندمرتبه‌سازی به‌عنوان الگوی سکونت در آن پذیرفته شده بود و باید برای آن ضابطه هم درنظر گرفته می‌شد؛ منتهی با این نگاه که بلندمرتبه‌سازی باید در پهنه‌های مشخص متمرکز شود. محورهای مختلفی هم در این زمینه با مقیاس‌های منطقه‌ای و شهری مشخص شد. مثل محور مشهد-چناران، آزادی یا محورهای دیگر که می‌توانستند بار بلندمرتبه‌سازی را به دوش بکشند. بااین‌حال چارچوب‌های کنترلی مثل مباحث اکولوژیک و منظر و... هم در این راستا مشخص شد. اما متأسفانه رویکرد طرح جامع رعایت نشد و یک جایی مشخص شد که ۲۳متر حد بلندمرتبه‌سازی در مشهد است تا مطالعات ویژه‌ای در این زمینه انجام شود.

مصوبه اخیر شورای عالی شهرسازی پهنه‌ها، لبه‌ها و نقاط بلندمرتبه‌سازی و شاخص‌های آن‌ها را مطرح می‌کند. براین‌اساس ساختمان‌های مرتفع باید در مجاورت فضای سبز، شریان‌های اصلی و ۵۰۰متری حمل‌ونقل همگانی باشند؛ باوجوداین اگر این موارد به مشاوران طرح تفصیلی تکلیف شود، باز هم چند لکه و بلوک مشخص می‌شود که دوای درد مشهد نیست. ما سند همه‌جانبه‌نگری در مورد بلندمرتبه‌سازی در شهر مشهد نخواهیم داشت. همچنین در مشهد تعارض تعریف در بلندمرتبه‌سازی داریم. در این شرایط نمی‌توان انتظار داشت که مشاوران طرح تفصیلی نسخه یکپارچه‌ای به ما بدهند. باید نگاه همه‌جانبه بین‌حوزه‌ای در این زمینه داشته باشیم. اما باتوجه‌به اینکه بیشترین تقاضاها در مشهد مربوط به الگوی میان‌مرتبه یعنی هشت تا دوازده طبقه است پیشنهاد می‌کنم براساس همین ضوابط سیالی که در قالب طرح پارت، طرح جامع و شورای عالی شهرسازی مطرح شده، ضوابط کنترلی سیالی برای الگوی میان‌مرتبه‌ای مثل بیشتر از هشت تا سیزده یا چهارده‌طبقه ارائه شود. برای ساختمان‌های بیشتر از ده یا پانزده‌طبقه هم باید نگاهمان به پهنه‌های متمرکز و مشخص باشد و فضاهایی برای آن‌ها آزاد کنیم. با آخرین نسخه شورای عالی شهرسازی باز هم تعارضاتی وجود خواهد داشت؛ چراکه نگاهمان درزمینه بلندمرتبه‌سازی منطقه‌ای و یکپارچه نیست.

محمدرضا حسین‌نژاد

معاون شهرسازی و معماری شهردار مشهد

حتما باید در این سبک اداره شهرها یک تحول و زلزله پیش بیاید و به اداره عقلایی، منطقی و استفاده از نخبگان و خلاقیت‌های موجود در هر شهر روی آورد

محمدهادی مهدی‌نیا

رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر مشهد

سیاست طرح جامع سوم این بود که نگذارد مشهد از ۳۵هزار هکتار بزرگ‌تر شود و در این راستا باید از توسعه درون‌زا و فضاهای موجود در شهر استفاده شود تا شهر به‌صورت افقی رشد پیدا نکند

محمدهادی محمدی مقدم

مدیر سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های معاونت اقتصادی شهرداری مشهد

شاید مهم‌ترین دلیل ساخته‌نشدن ساختمان‌هایی مثل مجموعه آپارتمان‌های مرتفع، بحث اقتصادی باشد. اگر سرمایه‌گذاری پای کار بیاید، حاضر نیست با این سطح اشغال کم دوباره ساخت‌وساز کند

اکبر دیسفانی

کارشناس حوزه برنامه‌ریزی شهری

باتوجه‌به ضرورت به‌دست‌آمدن تراکم اقتصادی، اگر ۱/۵ برابر قیمت زمین بارگذاری نشود، پروژه منطق اقتصادی ندارد و شکل نمی‌گیرد

لطیفه هیئت

مشاور طرح تفصیلی مشهد

در چارچوب مطالعات طرح‌های تفصیلی و زمانی که بحث بلندمرتبه‌سازی مطرح شد، ۷مشاور جمع شدیم تا راهکاری در این زمینه برای مدیریت شهری تدوین کنیم و گزارشی را به‌عنوان اولین گام در ۳عرصه تهیه کردیم

وحید تاجدار

مشاور شهرسازی معاونت اقتصادی و سرمایه‌گذاری شهرداری مشهد

بعداز «پارت»، طرح جامع برای مشهد مطرح شد که بلندمرتبه‌سازی به‌عنوان الگوی سکونت در آن پذیرفته شده بود و باید برای آن ضابطه هم درنظر گرفته می‌شد؛ منتهی با این نگاه که بلندمرتبه‌سازی باید در پهنه‌های مشخص متمرکز شود