

می‌گذرد قدس درباره پیشنهادهای اصلاحی طرح حریم رضوی با حضور نمایندگان نهادهای

شهرسازی در حریم رضوی بدون تکرار اشتباهات قبلی

مدیریت شهری سپرده شده؛ اما پیشرفت مطلوبی نداشته است. این امر موجب شرایطی تدوین شده که طرح پیشین (طاش) را بگوید، خروج سرمایه‌گذاران و نارضایتی‌های گسترده مواجه بود. در آن زمان، آستان قدس برای عبور از مشکلات و تحقق طرحی کارآمد که به تملک‌های قهری پایان دهد، از بهرامی از مطالبات خود گذشت تا بهبود فیزیای پیرامون حرم مسجدهای ممکن شود.

روی یادآور شد: طرح حريم رضوی مانند هر طرح ديگری که در یک بازه زمانی فشرده تهيه و ابلاغ شده، نقاط ضعف و قوتی دارد و نیازمند بازنگری است. اینک مشاور طرح در کنار فرايند بازنگری قرار گرفته، در فصل متختم است؛ چرا که تجربه بازنگری طرح طاش در ۱۳۸۷ به جای بهبود، فجايع آن را دوچندان کرده بود. افزون بر پارکينگ، آستان قدس مطالب جدی ديگری نيز دارد: از جمله بازنگری در وضعیت «ریزگرذ» که به دليل ايجاد انقطاع در هسته مرکزی و ملاحظات امنیتی، همواره چالش برانگيز بوده و عرصه بيهاده «گذر بلافضل» نيز نیازمند بهبود و تعریف خدمات جديد است. در خصوص پلاک‌های متعلق به آستان قدس هم انتظار می‌رود حقوق متکسبه آن همانند ساير مالکان برهه‌سیتی شناخته شود و برای پلاک‌های باقیمانده در دل پروژه‌های بزرگ که شامل‌های معماری ايجاد می‌کنند، راه‌حل‌های مصداقی بیابند.

مهرپویا مسئله «عدم توجیه اقتصادی» را یک چالش
 جدوجہی دانست که به شرایط کلان اقتصادی کشور نیز
 بستگی دارد و اظهار کرد: از زمان ابلاغ طرح، انرژی زیادی صرف
 حفظ وضع موجود شده، در حالی که باید به سمت تحقق افق
 طرح حرکت کرد. چندی پیش نیاز کلیدی برای تحقق پذیری طرح
 «همچنان مغفول مانده است؛» (نبود مطالعه‌ای جدی برای
 «حمل و نقل سنگ درون باقی») به منظور تسهیل دسترسی
 «زائران» (عملیاتی نشدن شان ساز و کار «انتقال حق توسعه» (TDR)
 برای جبران حقوق مالکان،) نبود (کدو رونق بخش»
 که نشان دهد سکونت و کسب و کار در این محدوده چگونه به
 موفقیت می‌رسد.

وی تصریح کرد: افزون بر این، مشکلات ساختاری و بروکراسی اداری، ساکنان را از نوسازی لاسرد می‌کند؛ مواردی وجود دارد که مالکان بیش از ۱۰ سال برای دریافت پروانه مرمت یا ساخت پیگیری کرده‌اند و به نتیجه نرسیده‌اند. بازگشت سکونت به بافت، فرایندی تدریجی است و به صورت ناگهانی اتفاق نمی‌افتد. این مهم تنها از طریق تسهیل فرایند صدور پروانه، تأمین خدمات زیربنایی، ایجاد مشوق‌های مؤثر اقتصادی و ایجاد اطمینان خاطر از ثبات ضوابط و مقررات ممکن خواهد شد.

❖ کمیته نسیم؛ نماز و منظر گام مثبتی است

مدیر میراث فرهنگی بافت تاریخی پیرامون حرم مطهر رضوی در این نشست اظهار کرد: از ابتدای فرایند تهیه طرح جدید، ما در میراث فرهنگی آن را به عنوان یک فرصت ارزشمند می‌دیدیم؛ به‌ویژه در مقایسه با طرح نوسازی پیشین که نگاه مبتنی بر بهره‌برداری و ایجاد فضای کاملاً جدید داشت، میراث فرهنگی تلاش زیادی کرد تا جلوه آن روند را بگیرد؛ اما قدرت آن جریان فراتر از توان ما بود. در واکنش به آن وضعیت، ما اقدام به شناسایی و ثبت آثار باارزش در بافت کردیم؛ ولی متأسفانه حدود ۱۸ اثر تاریخی ملی؛ از جمله خانه جوان صبور و خانه براتی، در جریان اجرای طرح تخریب شدند که پرونده‌هایشان هنوز در مراجع قضایی باز است.

وفا ثابتي گفت: در نهايت، با ابطال طرح پيشين در سال ۱۳۹۴، فرصتي براي ورود جدي تر ميراث فرهنگي فراهم شد. البته اين انتقال، چالش هايي داشت؛ مديريت شهري که حدود ۲۰ سال با ضوابط طرح طر و درآمدهاي حاصل از آن کار کرده بود، با حذف ناگهاني آن ضوابط، آمادگي تطبيق با شرايط جديد را نداشت و اين امر موجب توقف طرح جايزگزين (مهرآزان) شد. همين وقفه، زمينه را براي تهيه طرح تفصيلي فعلي فراهم کرد. همزمان ما نيز بر اساس تکليف شوراي عالي شهرسازي، طرح حريم مجموعه حرم مطهر را تهيه کرديم که در سال ۱۳۹۶ ابلاغ شد. براي نخستين بار، ادبيات و ضوابط حريم ميراث فرهنگي، مانند محدوديت هاي ارتفاع ۱۶/۵ متر، ۱۹/۵ متر، به صورت مستقيم وارد طرح تفصيلي يک شهر شد. ما از اين روند کاملاً رضايتم داريم؛ چرا که تفصيلي بزرگ در ذغغه هاي ديرينه ميراث فرهنگي برطرف شد و ظرفيت هاي ناشناخته مورد شناسايي قرار گرفت و در طرح گنجانده شد.

وی تأکید کرد: با این حال، یک نگرانی جدی باقی است. طر
تفصیلی، مجموعه‌ای از ضوابط «کمی» بوده که توده‌گذاری،
تراکم و سطح اشغال را کنترل می‌کند. این بستر اکنون آماده
است؛ اما چالش اصلی، تبدیل این کمیّت به «کیفیت» به
شمار می‌آید. کاهش شیوّه‌ها از ۹ به ۶ اقدام خوبی است؛ ولی
اکنون ما به شهری زیبا، با منظر و هویتی ارزشمند نیاز داریم. این
کیفیت را چه کسی باید ایجاد کند؟ شهروسازان کار خود را انجام
دادند، اما به نظر من، نقش جامعه‌معماران در این میان هنوز
بسیار ضعیف و کم‌رنگ است. کمیته «سپیا، نما و منظر» که
در شهرداران منطقه‌هاون تشکیل شده، گام مثبتی است؛ اما
به تنهایی کافی نیست و هنوز نوانسته و مؤثر به موضوع
داشته باشد.

یافتی با تأکید بر اینکه رویکرد اصلی طرح حریم رضوی، صرفاً جذب سرمایه‌گذار نیست؛ بلکه رونق بخشی به اقتصاد محلی است، افزود: برای پایدار یافتن، باید میان «جمعیت متحرک» (ژائو) و «جمعیت ثابت» (مجاور) تعادل برقرار باشد. نتایج سکونت که در مصوب شورای عالی شهرسازی نیز بر آن تأکید شده، یکی از اصول بنیادی طرح است. فراموش کردن ساکنان به نفع سرمایه‌گذاری صرف، هم اقتصاد محلی را تضعیف می‌کند و هم تعلق خاطر به فضا را از بین می‌برد.



ساخت و ساز است. بنابراین نمی توان ادعا کرد «شرایط جدید عامل توقف ساخت و ساز» محسوب می شود. باید توجه داشت پرونده های حقوق متکسبه با حضور نمایندگان دستگاه های نظارتی و قوه قضائیه تعیین تکلیف و بسته شده اند. اگر نباشد این پرونده ها دوباره باز شوند، بسیاری از پرونده ها به دلیل اشکالات مبنایی (مانند صدور پروانه برای زمینی با مالکیت غیر) باید ابطال شوند و شهررداری مسئول جبران خسارت خواهد بود. به همین دلیل بود که هرگز از سبب های جلوگیری از آسایش های گسترده تر، پرونده ها با توافقی جامع بسته نشده اند. آسایش های گسترده تر، حقوق متکسبه و چه در ضوابط از تراغ، مسئله را از ریشه حل می کند.

منطق اقتصادی طرح در برابر رویکرد حاکم‌سازی سود

مدیر دفتر طرح حریم رضوی تأکید کرد: نخستین شرط تشویق مردم به ماندن در بافت، لزوم افزایش طبقات نیست. مجموعه‌ای از عوامل دیگر مانند دسترسی به مدرسه، فضاهای ورزشی، فضای سبز و خدمات درمانی در این تصمیم مؤثر بوده است. از منظر اقتصادی این صورت مسئله به درستی تنظیم نشده است، زیرا یکی از مطالعاتی که مشاور در حوزه بلندمرتبه‌سازی ارائه کرد، مشخص بود ساخت و ساز در هیچ محله‌ای زیانده نیست و بازگشت سرمایه کمتر از ۵۰ درصد بود؛ اما مشکل اینجا بود که مشاور با هدف «حاکم‌سازی سود» سرمایه‌گذار، در هر محله ارتفاع بیشتری (۱۰،۹ و حتی ۱۶ طبقه) را توصیه کرده بود. مسئله اصلی «زیانده بودن» پروژه‌ها نیست، بلکه رویکردی بوده که به دنبال حاکم‌سازی سود حاکم است.

شرفی‌خاطر نشان کرد: از سال ۱۴۰۰ که دفتر طراحی رضوی فعالیت خود را آغاز کرده هیچ‌گاه درخواستی برای انجام مطالعه‌ای که مشخص کند کدام بخش از بافت واقع غیراقتصادی است، ارائه نشده است. سرمایه‌گذارانی که در سال‌های ۱۳۹۸ تا ۱۴۰۰ وارد پروژه‌ها شدند، بر اساس محاسبات آن زمان، پروژه‌ها را ۱۴۰۰ میلیون بصره‌ای ندانستند؛ اما شرایط اقتصادی کشور پس از ۱۴۰۰ تغییر کرده است. اگر مختصری‌اقتصادی تغییر کرده‌اند، باید کارهای همسوق‌ها بر اساس محاسبات جدید بازنگری شوند. در مطالعات پیشین طرح همواره تلاش شده بود تراکم‌های اقتصادی باشند و در پهنه‌هایی که ارزش تاریخی داشتند و امکان افزایش ارتفاع نبود، از ابزارهای جبرانی مانند اجازه کاربری منعطف در زیرزمین یا انتخاب آزاد کاربری در طبقه همکف استفاده می‌شد. این نوع همسوق‌ها همچنان می‌توانند در بافت تاریخی کاربرد داشته باشند. به طور کلی پیش از طرح حریم رضوی، محاسبات اقتصادی انجام شده و طرح مقرون بصره بوده است. اگر مطالعه جدیدی نشان دهد بخش‌های دیگر اقتصادی نیستند، باید راحلی طراحی شود که ضمن حفظ‌انظر، امکان ساخت و بازراهی‌ها را فراهم کند.

روی با تأکید بر اینکه نمونه‌های عملی نیز نشان می‌دهد ساخت و ساز همچنان ادامه دارد، بیان کرد: مالکی در یک کوچه ۱۳ متری، پروژه خود را تا مرحله دوازدهمین و نصب اسکلت پیش برده است. بنابراین نمی‌توان ادعا کرد «هیچ‌کس نمی‌سازد». البته پروژه‌های سازندگان و کوچه‌های عمیق مانند کوچه ناجا، با دو طبقه افزایش، تراکم قابل جبران نیستند و راهکار متفاوتی نیاز دارند. در طرح ظرفیتی به نام «کمیت‌ه سیما و نما» دارد که می‌تواند موارد خاص را با رویکردی دقیق‌تر و کیفی‌تر بررسی کند. سخت‌گیری در فرایند صدور پروانه، همان‌طور که در شهرهایی مانند تورنتو تجربه شده، لزوماً منفی نیست و می‌تواند به شفافیت و نظم بیشتر منجر شود. مهم این است که این ظرفیت‌های شیوه‌ای منظم و فاجعه‌ناقص استفاده‌دهی گرند.

■ اساس پروژه حریم رضوی بر محور تسهیل خدمت رسانی به زائران است

مشاور سازمان عمران و نگهداری حرم مطهر رضوی در این نشست گفت: بنیاد و اساس پروژه حرم مطهر رضوی که بیش از سه دهه پیش با دستور رهبر معظم انقلاب آغاز شد، از ابتدا بر محور «تسهیل خدمت‌رسانی به زائران» استوار بود. این بن‌مایه اصلی، همچنان مطالبه محوری توثیق آستان قدس است و در ۶ سال گذشته، مهم‌ترین مصداق آن، فراهم کردن فضای پارکینگ برای تسهیل تشریف‌زائران بوده است؛ موضوعی که پس از مصوبات دستگاه‌های مسئول در سال ۱۳۹۵، با جدیتی بیشتری دنبال می‌شود.

سعید مهرپویا ادامه داد: ورود آستان قدس به فرایند اصلاح طرح فعلی نیز ریشه در همین چالش‌های اجرایی دارد. انتقال پارکینگ‌ها از هسته مرکزی حرم منور به لایه‌های بیرونی و تأمین حدود ۱۱ هزار ظرفیت جدید، وظیفه‌ای است که به

اصلاحات باید انجام شوند؛ این اصلاحات می‌توانند بزرگ یا کوچک باشند، پهنه وسیعی را در بر بگیرند یا تنها یک پلاک را شامل شوند.

ی‌ی‌ا تا کبیدر بر اینکه نکته اصلی، حفظ روح طر است، یا اور شد. جلسایى با نقل از آیت‌الله مروتی شنیدیم که گفته بود: «هر کارى مى‌خواهید در زمینه اصلاحات انجام دهید، فقط مراقب باشید اتفاقاً بد قبلى تکرار نشود». این دقیقاً همان چیزى است که ما مى‌خواهیم؛ هر اصلاحی پذیرفته است، به شرطى که گذشته‌ها تکرار نشوند. این اتفاق قبلى که به‌بايد از تکرارشان جلوگیری کنیم، بنوع حصور کلیدی و غیر متکثر دارند؛ نخست،

مردم را با زور و اجبار و ادار به کاری نکشیم. دوم، بلندمرتبه‌سازي انجام ندهیم؛ این ممنوعیت نه تنها به دلیل مشرف بودن به حرم مطهر؛ بلکه مهتر از آن، برای حفظ حرمت معنوی، کالبدی و عملکردی حرم منور و همچنین به منظور پاسداشت حقوق می‌توانوا و ازان است. باید کرامت انسانی هر دو گروه، فارغ از طبقه اجتماعی و اوضاع اقتصادی، با رسمیت شناخته شود. مشاور طرح حرم رضوی اظهار کرد: با تکیه بر این اصول، فرایند دقیقی برای دریافت و بررسی پیشنهادهای اصلاحی تدوین شد. تهیه فرم‌های مسئله‌محوری توسط دبیرخانه کمیسیون ۵ ماده صورت گرفت و به چهار نهاد اصلی درگیر در طرح ارسال شد. در نهایت ۲۵ پیشنهاد به دبیرخانه رسید که در جلسه‌ای در دفتر معاون هماهنگی استانداری بررسی شد. از این ۲۵ پیشنهاد ۱۱ مورد که برخی توسط یک نهاد و بعضی مشترک ارائه شده بودند (۱۱ مورد) از آستان قدس، هشت مورد از شهرداری، دو مورد از مسجد سنان، یک مورد از بازار فرینی و سه مورد صنعتی، جمع‌بندی به این صورت بود: ۱۱ مورد (۴۴ درصد) موافقت، ۶ مورد (۳۴ درصد) نیازمند بررسی دقیق‌تر بود و ارائه جزئیات بیشتر اعلام و با هشت مورد (حدود یک سوم) مخالفت شد. بخش عمده‌ای از این گفت‌وگوها، به هماهنگی بیشتر میان طرح حرم رضوی و طرح جامع حرم مطهر اختصاص داشت تا اتصال این دو محدوده به‌شکلی صحیح و یکپارچه صورت بگیرد و هماهنگی‌های گذشته، مانند طراحی رفاهی در انتها به‌ورودی حرم منور متصل نبود، دیگر تکرار نشود. خوشبختانه رویکردهای دو نهاد در این زمینه هم‌راست بوده و امید به نتیجه مطلوب بسیار زیاد است.

■ شفافیت، حقوق مکتسبه و مقابله با روایت‌های نادرست

شریفی تصریح کرد: در فرایند اصلاح طرح، طبیعی است که نهادهای مختلف پیشنهادهای خود را ارائه دهند؛ این حق همه دستگاه‌هاست؛ اما باید مانع «حق ارائه پیشنهاد» و «آنچه به‌عنوان نتیجه نهایی پذیرفته و اجرایی می‌شود» تفکیک قائل شد. برخی پیشنهادها مانند پیشنهاد شهرداری مشهد برای تغییر در مبانی طرح، به‌قدری باصول بنیادین طرح‌فصله‌داشتند که اساساً قابل طرح نبودند، هرچند ارائه آن‌ها حق شهرداری بوده. به‌عنوان مثال، نام‌های آ‌س‌وی می‌تواند دفتر معماری وزارت راه و شهرسازی (بر ضرورت مشارکت دیگران) و «شفافیت فرایندهای اصلاح طرح» تاکید کرده‌است. همین اصل شفافیت اگر به‌درستی اجرا

شود، بخش بزرگی از مجادلات را حل می‌کند. شفافیت یعنی مشخص باشد چه کسی، چه‌ی‌می‌گوید و آیا حاضر است در یک فضای عمومی و علنی از موضع خود دفاع کند؛ برای مثال اگر نهادهای بخواهد در یک فضای عمومی اعلام کند که با وجود پذیرش تمام حقوق متصوره، همچنان بر ساخت ۹ طبقه اصرار دارد، این موضع‌گیری بسیار عجیب خواهد بود و به گمان هرگز رخ نخواهد داد. همین سبب است که یک‌ی‌می‌کند اعلاهی غیرقابل دفاعی مانند بازگشت به معابر طرح پیشین یا روایت نادرست درباره خرید اجباری پلاک مردم کنار گذاشته شوند.

روی با بیان اینکه مسئله دقیقاً برعکس روایت می شود، افزود: این مردم هستند که در این محدوده بوده اند و حق این صاحبان بهمانند این پروژه‌ها هستند که بر زمین آن‌ها حتمیل شده‌اند. از نگاه مشاوران، حتی اگر تنها یک پلاک باقی مانده باشد، اصل موضوع «ضمانت مالک» است. مسئله معمولاً «نخواستن فروش» نیست؛ بلکه انتظار کامل برای رعایت ارزش واقعی ملک است. در نظام عرضه و تقاضا، کسی که قصد تمکک دارد باید قیمت مورد قبول مالک را بپردازد. در خصوص حقوق مکتسبه نیز نمی توان گفت «کاری نمی شود کرد». نمونه‌های بارزی مانند پروژه اخراجا یا پروژه بانک تجارت وجود دارند که سال‌ها فرصت ساخت داشته‌اند؛ اما به دلیل نبردهای صنفی، اقتصادی، مدیریت نادرست یا تکرار مدل‌های شکست خورده، هیچ اقدامی نکرده‌اند؛ مشکل امروز بخود خودهای در جریان طرح نبوده است. در مقابل، به همان اندازه محدودیتی در چرایی پروژه‌ها مانند پروژه مینا، با همان ضابطه و طبقه که رخ داده، اما رخ نمی‌دهد. سرگردان، مشغله

■ چرخه خروج جمعیت و نیاز به انعطاف در ضوابط

مدیرعامل شرکت عمران و مسکن‌سازان ثامن با تأکید بر اینکه اجرای یک طرح شهری تنها با تکیه بر متن مصوب آن محقق نمی‌شود؛ لایه اجرایی و سیستمی آن نیز باید فعال و کارآمد باشد، بیان کرد: در گذار از طرح پیشین به طرح جدید، به دلیل محدودیت‌های زمانی، به‌برخی از این ساز و کارهای جاری کمتر پرداخته شد. امروز لازم است به‌فان لایه اجرایی بازگردیم و چالش‌ها را به‌صورت دقیق شناسایی و رفع کنیم. پنج پیشنهادی که شرکت ما ارائه کرد، دقیقاً بر همین مبنا و حاصل سه سال رصد میدانی و گفت‌وگو با ساکنان و تجربه مستقیم در پروژه‌های مسکونی است.

طهماسبی تأکید کرد: در دو مسئله‌ای مانند ارتفاع ساختمان‌ها یا پلاک‌ها با احکام مطلق و خشک برخورد کرد. تعداد طبقات، یک (یا عدد خشک) نیست؛ باید به صورت موردی و کارشناسانه بررسی می‌شود. در کجا، با چه هدفی و برای چکار چه وضعیتی مطرح می‌شود. مواردی وجود دارد که یک پلاک در مرکز جمعیتی مطرح است یا نه. طبقه‌بندی ۱ تا ۶ طبقه قرار گرفته و وضعیتی شبیه به «ف» یک کالسه» را باید کرده‌است. در چنین شرایطی، کوتاه‌نگذاشتن این پلاک مرکزی نه تنها منظر شهری را نااهنگ می‌کند؛ بلکه عدالت ساختمانی را نیز زیر سؤال می‌برد. اینکه ارتفاع این پلاک با بلای‌های اطرافش همسطح شود، یک تصمیم کارشناسی است که با کلیت ضوابط طرح منافاتی ندارد. همین منطبق در موضوع جمعیت پلاک‌ها نیز صادق است. نباید سقف‌های غیرمنطقی برای جمعیت گذاشت، می‌توان جمعیت را به شکلی معقول و کنترل شده پیش برد، بدون آنکه به شکل گیری «ابرپروژه» منجر شود. فلسفه وجودی کمیسیون ماده ۵ «نیز خروج تصمیم‌گیری از شورای محلی و کارشناسی است» و «چرخه حیات مردم» را بافت را مسئله‌ای بزرگ‌تر از طبقه‌بندی و جمعیت‌داندست و افزود: میانگین سنی ساکنان فعلی بالاتر از میانگین شهر است و معمولاً پس از فوت نسل قدیمی، ورثه ملک را فروخته و از محدوده خارج می‌شوند. برای اینکه هدف طرح مبنی بر سکونت ۳۸ هزار نفر جمعیت جدید محقق شود، باید ماندن در بافت برای ساکنان معادار و اقتصادی باشد. یک محاسبه ساده اقتصادی نشان می‌دهد چرا سکونت در این محدوده دشوار است؛ یک پلاک ۱۲۰ متری با قیمت متری ۵ میلیون تومان، فقط ۶ میلیون هزینه زمین دارد. پس از عقب‌نشینی، حدود ۹۶ متر زیربنا مفید باقی می‌ماند. با ساخت سه واحد مسکونی در چهار طبقه، تنها تمام شده برای واحد حدود ۵ میلیارد تومان خواهد بود؛ این هم در محدوده‌ای با دسترسی دشوار، ترافیک سنگین و هزینه‌های زندگی بالا. وقتی یک خانوار می‌تواند در محلات برخوردارتر شهر، واحدی مشابه را با قیمت کمتر تهیه کند، چگونه می‌توان انتظار داشت سکونت در این بافت رونق بگیرد؛ بدون مشوق‌های اقتصادی، تسهیل‌فراپندها و حمایت‌های مستقیم، تنها با «عشق به حرم مطهر» نمی‌توان چرخه سکونت را احیا کرد. در نهایت، اقتصاد خانوار است که تصمیم‌گیرنده نهایی به شمار می‌آید. با گزشت سکونت، یک فرایند تدریجی است و با فراهم کردن زمینه اقتصادی و تسهیل‌گری می‌توان ابرار را برای آن هموار کرد.

■ فرایند اصولی اصلاح طرح و پایبندی به مبانی

مدیر دفتر طرح حریم رضوی نیز در این نشست اظهار کرد: هر شهرسازی که دانش این حوزه را به درستی آموخته باشد، می‌داند که فرایند طراحی و تصمیم‌گیری یک پروژه کامل است. این پروژه با شناخت زمینه آغاز می‌شود، با تحلیل ادامه می‌یابد و به ارائه پیشنهادها و منتسبات برای آن تحلیل منجر می‌شود. اما کار آنجا به اتمام نمی‌شود. پس از تصویب و اجرای طرح، هر مرحله نهایی و حیاتی وجود دارد که در واقع یک بازگشت به عقب برای ارزیابی است. در این مرحله باید بررسی شود که آیا طرح به درستی اجرا شده یا خیر. اگر اجرا با کاستی‌هایی همراه بوده، باید بررسی‌هایی کرد که آیا مشکل از نهادهای اجرای طرح است یا ایراد دارد. در ذات خود طرح وجود داشته که منابع اجرایی صحیح آن شده‌اند، تا جایی که مشکل به خود طرح بازمی‌گردد. وظیفه شهرساز است که آن را اصلاح کند.

صالح شریفی گفت: ما در طرح حرم رضوی که زیر مجموعه دانشگاه تهران است، دقیقاً همین رویکرد را دنبال کرده‌ایم؛ طرحی که هم مبتنی بر باور به این فرایند است و هم التزام عملی به طی کردن آن دارد. بازخورد های اجرایی باید به‌بندنه طراحی بازگردد تا مشخص شود ایراد کار کجا بوده است. البته این اصلاحات یک خطر قلم‌مزش مشخص دارند؛ رویکردهای کلی و هویت بنیادین طرح نباید جابه‌جا شوند. به عبارت دیگر، نباید بندهای نقطه‌ای برسیم که نقشه‌ها را دیگر «طرح رضوی» نیست و به‌طرحی کاملاً متفاوت تبدیل شده است. ما رمز از تغییر ماهیت،

سید مصطفی قاضی نسب فریده خسروی | طرح حرم رضوی به عنوان یکی از حساس‌ترین و بحث‌برانگیزترین مداخلات شهری در هسته زیارتی مشهد، امروز در نقطه‌ای قرار گرفته که برخی معتقدند نیازمند بازاندیشی در ساز و کارهای اجرایی، اقتصادی و شهرداری خود است. این طرح که در امتداد تجربه تبلیغ طرح طاش شانگلای گرفته، کوشیده است به جای اصلاحی‌شی و به سرمایه و مداخله‌های گسترده تخریبی، کرامت‌زائر و مجاور، حفظ بافت تاریخی و تقویت سکونت محلی راهبره‌ها یا ملاحظات اقتصادی و غنچه سرمایه‌گذاران مدنظر قرار دهد. با این حال، از زمان تصویب این طرح تاکنون همچنان بسیاری از پروژه‌های خصوصی و ویژه نهادهای به مرحله اجرایی نرسیده است. گزارشی حاضر، حاصل نشست نقد و بررسی پیشنهادی‌های اصلاحی طرح حرم رضوی بوده که با حضور مدیران کارشناسان شرکت عمران و مسکن سازان ثامن، طرح حرم رضوی، آستان قدس رضوی و اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری خراسان رضوی در روزنامه گفت‌وگو برگزار شده است. البته نماینده شهرداری مشهد هم جزو مدعوان بود که دقایقی قبل از آغاز نشست حضور خود در این برنامه را به دلیل مشکلات شخصی غیرممکن اعلام کرد. در ادامه، نظرات مدیران کارشناسان حاضر در نشست را در خصوص پیشنهادی‌های اصلاحی و رویکردهای مختلف نسبت به طرح حرم رضوی می‌خوانید.

■ ملاحظات اجرایی طرح حریم رضوی

مدیرعامل شرکت عمران و مسکن‌سازان ثامن در این نشست گفت: تفاوت بنیادین میان طرح‌پیشین (شاس) و طرح‌فعلی حریم رضوی را می‌توان در یک عبارت خلاصه کرد: در طرح نخست، اصالت با «سرمایه» بود و در طرح دوم، اصالت با «انسان» است، همین اصالت انسانی بوده که طرح حریم رضوی را به طریقی ارزشمند و مترقی تبدیل کرده؛ اما یک نکته حیاتی وجود دارد: اگر در کنار این اصالت، پیشی به نفع انسان، مراقب مسئله سرمایه و سرمایه‌گذار نباشیم، همگی طرح خود را نیز در مرحله اجرای رزمین خوار می‌ماند و به اهداف خود نخواهد رسید.

مسعود طهماسبی افزود: وقتی از اجراض صحبت می‌کنیم، پرسش‌های جدی و عملیاتی مطرح می‌شود که طرح باید برای آن‌ها پاسخ‌های شفافی داشته باشد؛ به‌عنوان مثال، خانه‌های تاریخی فراوانی در این محدوده موجود است؛ مالکیت برخی از آن‌ها به دولت و برخی به شهرداری است. پرسش این است که چه کسی باید هزینه سنگین بازسازی و مرمت این خانه‌ها را تأمین کند؟ پس از بازسازی، چه کسی و با چه ساز و کاری قرار است از آن‌ها بهره‌برداری کند تا هم حفظ شوند و هم کاربری مؤثری داشته باشند؟ از سوی دیگر، ساکنانی در این هم حضور دارند که حقوقشان به رسمیت شناخته شده و اجازت دارند در ملک خودشان پروانه ساخت بگیرند؛ اما آیا این ساکنان توانایی مالی برای تأمین هزینه بازسازی و نوسازی را دارند یا باید برای آن‌ها یارانه‌ها و تسهیلات ویژه‌ای پیش‌بینی شود؟

وی با بیان اینکه در کنار این‌ها، ما بیش از ۱۰۰ پروژه به‌تمام در، اطراف حرم مطهر مواجه هستیم، ادامه داد: این ۱۴۳ لکه پروژه، گذشته پروانه‌ها و موافقت‌ها لازم را داشته کرده‌اند و حقوق مکتسبه‌شان نیز به رسمیت شناخته شده است؛ اما هبگی به حال خود‌ها شده‌اند. مسئله این پروژه‌ها صرفاً تعداد طبقات نام است. پرسش اساسی این است که چرا هیچ‌کدام از این پروژه‌ها وارد فاز ساخت نشده‌اند؟ اگر طرح جدید، طرحی درست و کارآمد است، باید بتواند حداقل این پروژه‌ها را باز کند و وضعیت رکود فعلی را تغییر دهد. این تغییر زمانی رخ می‌دهد که توسعه به صورت متوازن و همه‌جانبه دیده شود. مثلاً روشن، توسعه پارکینگ‌هاست، اگر سیاست طرح اینده طرح‌ها خارج از محدوده‌هاست، باید در مقابل، امکان تشریف آسان برای زائر و مجاور فراهم شود. طرح این موضوع را پیش‌بینی کرده؛ اما در عمل هنوز این تسهیل اتفاق نیفتاده و حتی در مواردی سختی تشریف بیشتر هم شده است.

■ منطق اقتصادی و ضرورت ایجاد مشوق‌های سرمایه‌گذاری

مدیرعامل شرکت عمران و مسکن سازان ثامن با تأکید بر اینکه مردم را نمی‌توان با شعار قانع کرد، هرگونه ساخت و ساز؛ چه توسط دولت، چه بخش خصوصی یا هیچ‌کس مالک خرد، باید توجیه اقتصادی داشته باشد. تصریح کرد: هیچ‌کس؛ اعم از حقیقی یا حقوقی در جایی سرمایه‌گذاری نمی‌کند که برایش صرفه اقتصادی نداشته باشد یا درگیر برآورسی‌های پیچیده و زمان‌بر شود. وقتی صدور یک پروانه ساخت یک سال و نیم به طول می‌انجامد، طبیعی است که سرمایه‌گذار از ورود به این محدوده دلسرد می‌شود. هر فردی پیش از اقدام، حساب و کتاب می‌کند و اگر به این نتیجه برسد که بازدهی مناسبی وجود ندارد یا فرایند دواگیری برای تسهیل است؛ به سراغ گزینه‌های دیگر خواهد رفت. طهماسبی گفت: سکونت در این محدوده نیز باید بر پایه اختیار و رغبت شکل بگیرد، نه اجبار. برای ایجاد این رغبت باید شرایط یک زندگی شهری واقعی و آسوده فراهم باشد؛ مدرسه، فروشگاه، نانواپی و سایر امکانات روزمره. ساکنان فعلی به خوبی از دشواری‌های تردد و زندگی در این محدوده آگاه هستند، اگر قرار است جمعیت جدیدی به این بافت جذب شوند، باید تصویری روشن از یک زندگی قابل تحمل، کارآمد و اقتصادی برایشان ترسیم شود.

به گفته‌ی وی برای اینکه تزریق پول و سرمایه به این بافت صورت بگیرد، وجود ساز و کارهای تشویقی ضروری است و در سایر بافت‌های فرسوده کشور، انواع مشوق‌ها از جمله حذف برخی هزینه‌های شهرداری، اعطای تراکم تشویقی و تسهیل در تأمین پارکینگ اعمال می‌شود؛ اما در محدوده پیرامونی حرم منور چنین مشوق‌های مؤثری دیده‌ نمی‌شود و همین امر روند نوسازی به شدت کند کرده است. حتی بازگشایی معابر جدید نیز به ساخت و ساز گر خورده و تا زمانی که پروژه‌ای ساخته نشود، آزادسازی و عقب‌نشینی در معابر نیز رخ نمی‌دهد و طرح روی کاغذ باقی می‌ماند.

