



نقدی بر تخلفات صورت گرفته در پهنه عباس آباد:

## اراضی عباس آباد در معرض خطرات چهارگانه

از مترو استفاده می‌کنند باشد. در حالی که اگر ۲۷ طبقه ساخته شود ۱۰ طبقه پارکینگ هم کم است.

در خصوص احداث بانک ملی نیز دیوارکشی انجام شد که نوعی از بین رفتن حقوق عمومی در این پهنه محسوب می‌شود؛ زیرا این اراضی جز فضای عمومی است اما دیوارکشی این ساختمان سبب شده مردم از رفتن به آنجا محروم شوند و فضای عمومی آنجا از بین برده شود. حال آنکه سیستم‌های کارتری به لحاظ امنیتی وجود دارد تا دیوارکشی ولی به هر حال آنجا را به صورت جزیره درآوردند.

در خصوص موزه جواهرات سلطنتی نیز باید دو طبقه به عنوان واحدهای اداری موزه بر روی آن ساخته می‌شد و بقیه موزه در زیر زمین باشد، چرا که لحاظ امنیتی و مقاومت ساختمان یکی از الزامات موزه‌های گرانبها است ولی در شورای عالی شهر سازی و معماری مجوز ۱۴ طبقه ساختمان دادند و نه تنها موزه‌ای ساخته نشد بلکه به صورت یک ساختمان کاملاً اداری در آمد و این در حالی است که دو طبقه هم اضافه ساخته‌اند و دورش هم دیوار کشیده‌اند.

چندی پیش هم عنوان شد راه‌آهن از ارائه برنامه‌ای جدید سخن گفته که ایستگاه راه آهن را به اراضی عباس آباد می‌برد. این ایستگاه که در صورت نهایی شدن مقدمات لازم

پنج‌جره ایرانیان؛ پهنه عباس آباد که به گفته مهدی چمران ذخیره تنفسی و به نوعی آبروی شهر تهران محسوب می‌شود با انواع و اقسام ساخت و سازهای قانونی و غیرقانونی در معرض آسیب جدی قرار گرفته است.

به گزارش ایسنا، از ابتدا قرار نبود بیش از ۵ درصد ساخت و ۲۲ درصد تراکم در منطقه عباس آباد انجام شود اما به مرور مصوبات قانونی دور زده شدند. از گنجانیدن ساخت «بانک ملی» با مصوبه کاملاً قانونی شورای عالی شهرسازی و معماری دولت قبل که اصلاً ارتباطی با مقوله فرهنگی نداشت گرفته تا احداث «موزه جواهرات سلطنتی» ۱۶ طبقه و تلاش برای ساخت «مرکز تجاری TOD»، ساختمان ۲۷ طبقه که این آخری با آگاهی پیمانکار پروژه از غیرقانونی بودنش با عجله در حال ساخت است.

بنا به گفته رئیس شورای شهر، مقرر بوده این ساختمان در دو طبقه با ۸ طبقه پارکینگ باشد در حالی که هم اکنون می‌خواهند آنجا ساختمان ۲۷ طبقه ایجاد کنند. استدلالشان هم این است که دو TOD دیگر را نیز می‌خواهند در آنجا ادغام کنند که تخلف است ولی چون پیمانکار بر این موضوع واقف گشته که می‌خواهند از ساخت این ساختمان جلوگیری به عمل آورند به سرعت در حال ساخت ساختمان است. اگر می‌خواهند فروشگاه بزرگ بسازند تنها می‌بایست در دو طبقه با ۸ طبقه پارکینگ برای مردمی که

مجموعه فرهنگستان‌ها، مصلی تهران، بوستان نوروز، بوستان آب و آتش، بوستان طالقانی (بوستان جهان کودک) و باغ موزه دفاع مقدس مهم‌ترین بناهایی هستند که در این منطقه خودنمایی می‌کنند.

برای این اراضی قبل از انقلاب در سال ۱۳۵۲ تصمیم‌گیری شده بود و قرار بر این شد این نقطه به مرکز تهران تبدیل شود که در همان زمان ۱۰ الی ۱۱ هزار پلاک آزاد کردند تا بتوانند این نقطه را به مرکز تهران تبدیل کنند. در سال ۱۳۵۲ شرکت نوسازی عباس آباد تأسیس شد و بودجه کلانی به همراه یک هیات مدیره سه نفره و مدیرعامل برای آن در نظر گرفتند اما در اوایل انقلاب این طرح متوقف شد.

در سال‌هایی که غلامحسین کرباسچی شهردار تهران بود، قرار شد این نقطه به مرکز اداری تبدیل شود و حدود ۳۰ تا ۴۰ ارگان زمین در این نقطه خریداری کرده و سند و پروانه و مجوز به آنها داده شد که بعضی از آنها فعالیت خود را آغاز کرده و برخی این کار را نکردند تا اینکه در سال ۱۳۸۴ تبدیل تپه‌های عباس آباد به ریه تنفسی شهر تهران تصویب و در سال ۱۳۸۷ نیز طرح تفصیلی برای آن در نظر گرفته شد.

از ۴۰ ارگانی که زمین‌هایی در تپه‌های عباس آباد خریده بودند ۵ ارگان ساخت و ساز انجام داده و الباقی کاری انجام نداده بودند تا اینکه شورای عالی شهرسازی در سال ۱۳۸۹ مصوبه ساخت و ساز درصدی از تپه‌های عباس آباد با مشخصات درج شده در شورا را اعطا کرد. در سال ۱۳۹۰ نیز ۸۰ هزار و ۲۵ متر از اراضی ممنوعه عباس آباد فروخته شد.

اما دبیر شورای عالی شهرسازی در این خصوص به خبرنگار ایسنا گفت: بر اساس مصوبات قبلی شورای عالی شهر سازی در مورد تپه‌های عباس آباد باید سطح اشغال این منطقه ۵ درصد و تراکم ۲۰ درصد باشد؛ اما طبق بررسی‌های ما هم‌اکنون سطح اشغال در صورت اجرای همه طرح‌های این مجموعه به ۶۰۳۷ و تراکم به ۲۲ درصد رسیده است.

پیروز حناچی یادآور شد: تپه‌های عباس آباد، قانون، آیین‌نامه و مصوبه ویژه دارد و شاید به همین دلیل است که با وجود آنکه بعد از انقلاب اسلامی بسیاری از نقاط زیر بار مسکونی رفت، تپه‌های عباس آباد به خاطر داشتن قوانین و مقررات حفظ شد. شورایی عالی شهر سازی و معماری ایران اصرار بر تحقق اهداف کامل مصوب طرح ویژه اراضی عباس آباد را دارد ویژگی‌های این طرح عدم واگذاری قطعی زمین در عباس آباد، غلبه سبز و باز و فرهنگی در مجموعه زدودن کاربری‌ها غیر متجانس در مجموعه و تحقق کاربری‌ها پیش بینی شده و حاکمیت پیاده و نگاه ویژه در تپه‌های عباس آباد را دارد.

می‌تواند به عنوان محور اصلی ایستگاه راه آهن سریع‌السیر تهران - قم - اصفهان فعالیت کند اصلی‌ترین برنامه ارائه شده از سوی راه آهن برای رساندن ایستگاه‌ها به مناطق مرکزی، شمالی و شرقی پایتخت به حساب می‌آید. اولییتی که هر چند مدیران شهری فعلی پایتخت با آن موافق نیستند اما احتمالاً با توجه به تصمیم‌گیری نهایی وزارت راه در این حوزه، اجرای این برنامه‌ها چندان دور از ذهن نخواهد بود.

تصمیمات نگران‌کننده برای اراضی عباس‌آباد از آن جهت شکل هشدار به خود گرفت که تذکرات مکرر اعضای شورای شهر و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری نسبت به بارگذاری‌های جدید در اراضی عباس‌آباد به گفته خودشان چندان جدی گرفته نشد. ابتدا مهدی چمران رییس شورای شهر تهران با «آبروی شهر» دانستن اراضی عباس‌آباد، از بروز تخلفات ادامه‌دار که مشخص می‌کند استارت آن از دولت قبل زده شده پرده برداشت و در جلسات شورای شهر نیز تاکید شد شهرداری تهران ظرف مدت ۳ ماه طرح ویژه‌ای برای اراضی عباس‌آباد تهیه و گزارشی از معارضات حقوقی آن ارائه کند؛ اما بنا بر اعلام عبدالمقیم ناصحی «متأسفانه این اتفاق نیفتاد و همچنان شاهد اجرای پروژه‌هایی خارج از طرح مصوب هستیم».

در ادامه اعضای شورای عالی شهرسازی و معماری که بعضاً از بروز تخلفات ساخت و ساز در دوره‌های قبل سخن می‌گویند، مصوبه‌ای سه بندی برای رسیدگی به مسائل اراضی عباس‌آباد تصویب کردند. در این مصوبه تاکید شد که اولاً طرح مجدداً در کمیته فنی تخصصی معماری، طراحی شهری و بافت‌های واجد ارزش (کمیته فنی شماره ۳) با در نظر گرفتن ضوابط عام بارگذاری‌های ساختمانی و ملاحظات زیست محیطی برای ۵۳۲ هکتار مساحت کل اراضی با جهت گیری رسیدن به میزان سطح اشغال برابر با ۵ درصد و تراکم رو ۲۰ درصد، بررسی و نتیجه به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارائه شود.

دوم اینکه، در خصوص ساختمان باغ موزه خزائن و جواهرات بانک مرکزی، مقرر شد: ضمن توقف عملیات ساختمانی و توقف دیوارکشی، نحوه ادامه کار از طریق نظرخواهی از افکار عمومی و مراکز تخصصی مورد نقد، ارزیابی و تصمیم‌سازی قرار گیرد و سوما در خصوص ایستگاه مترو حناتی (به عنوان مجتمع ایستگاهی)، ضمن توقف عملیات ساختمانی مقرر شد دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری از پروژه بازدید و گزارشی از انطباق وضع موجود پروژه و پروانه‌ها و مجوزهای صادره با ضوابط عام بارگذاری اراضی عباس‌آباد تهیه و به شورای عالی ارائه کند. ساختمان‌های کتابخانه ملی ایران، موزه بانک مرکزی، سازمان بنادر و دریانوردی، وزارت راه و ترابری، استانداری تهران،

