

سبکی "فکر" و سنگینی "واقعیت" در شهرسازی معاصر ایران

نشر در فصلنامه شماره 101 بن بهار 94

عدم توفیق شهرسازی معاصر ایران ریشه در "مفهوم عنوان همین مقاله" دارد. همانطور که "فریدریش شیلر" می‌گوید¹:

"مغز چنان گنجایشی دارد، که اندیشه‌های متضاد می‌توانند در کنار هم قرار گیرند، اما جهان چنان تنگ است، که چیزها در آن پیوسته با هم برخورد می‌کنند و یکدیگر را خنثی می‌نمایند". (لیدمن 208)

تاریخ تحولات اجتماعی-اقتصادی و سیاسی دنیا مملوست از نظرات آرمان‌گرا و عدالت خواهانه‌ای که "سنگینی واقعیت" آنها را در هم پیچیده است.

اتفاقاً هر چه این نظریه‌های والاتر و بیشتر مورد توجه بوده است، ضربات عمیق‌تری به روند واقعی توسعه و پیشرفت جوامع وارد کرده‌اند، بخصوص اگر وضع‌کنندگان و یا طرفداران نظریه موفق شده باشند، برای مدتی و در بخشهایی از دنیا (یا کشورها) آنها را منصفه عمل نزدیک نمایند.

تاریخ دنیا مملوست، از عدالت‌خواهانی که می‌خواستند ثروت را بین همه توزیع نمایند و موجب شدند که فقر توزیع گردد، یا می‌خواستند آزادی را حاکم کنند و بیشترین لطامات را به آزادی و آزادی خواهان وارد کرده‌اند.

1. سبکی "فکر"، سنگینی "واقعیت" درباره آزادی-سون اریک لیدمن - ترجمه سعید مقدم- نشر اختران 1384 .

این دقیقاً همان تقابلی است، که شهرسازی معاصر را ناکام می‌نماید. سبکی اندیشه در برنامه‌ریزی و طراحی شهری که با آزادی تمام (آنچنان که بعداً توضیح داده می‌شود) طرح‌های شهری را رقم می‌زند و واقعیت‌های سنگینی (که در جامعه وجود دارد)، و اغلب آنها را نقش برآب می‌نمایند.

شهرسازی ایران، به‌تبع شهرسازی دنیا بخصوص بعد از جنگ دوم جهانی که روحیه "عدالت‌خواهی" به اکثریت برنامه‌ریزان بخصوص برنامه‌ریزان شهری غلبه نموده بود (والبته جایگاه طبقاتی اغلب با برنامه‌ریزان و طراحان شهری) عدالت‌خواهی با آزادی و سبکی تمام، اصولی را وضع و غالب نمود، که هیچ توجهی به واقعیت‌های سنگین جوامع نداشت و در نتیجه موجب شکست اغلب طرح‌های شهری شد، که بدنبال به تعدادی از این تقابلها اشاره می‌شود.

• به توجهی به سنگینی واقعیت بار مالی "خدمات و تسهیلات شهری" به قیمت مسکن

مقدار سطوح مرتبط به استقرار خدمات، تسهیلات، تجهیزات و معابر مطلوب دسترسی در هر بخش شهری از مهمترین عوامل تعیین قیمت زمین مسکونی در همان بخش است. به معنای دیگر به طور غیرمستقیم قیمت آنها را، شهروندان ساکن همان منطقه، می‌پردازند.

برنامه‌ریزان بدون توجه به این واقعیت، در طرح‌های خود سطوح و سرانه‌های یکسانی را برای خدمات و دیگر موارد یاد شده در نظر می‌گیرند و این امر را رعایت عدالت می‌دانند.

که در حالی که با گران شدن اراضی در تمام نقاط شهر، موجب می‌شوند که شهروندان بیشتری "زیرخط فقر سکونت شهری" (با عدم امکان خرید اراضی شهری) قرار گیرند و عملاً از شهر اخراج شوند و یا به آن راه نیابند. "یعنی بقول فردوسی چپ آوازه می‌افکنند و از راست می‌شوند"

• سنگینی واقعیت مالکیت خصوصی در اراضی

شاید "مالکیت خصوصی بر زمین" را بتوان سنگین‌ترین واقعیت، مقابل برنامه‌ها و طرح‌های شهری نامید. بدین-ترتیب چه به قول لیدمن (صفحه 152) "آزادی اقتصادی" پایه تمام آزادی‌ها فرض شود و (یا خیر)، بهرحال در قانون، عرف و شرع ایران، مالکیت خصوصی بر زمین، محترم و مورد حمایت تام و تمام است.

سبکی فکر تدوین کنندگان "شرح خدمات طرح‌های شهری" و تهیه‌کنندگان این طرح‌ها (و البته احتمالاً جایگاه اجتماعی و اقتصادی‌شان) اصولاً جایگاه و قدرت قانونی (عرفی و شرعی) مالکیت خصوصی را، در بسیاری از برنامه‌ها و از جمله مهم‌ترین آن‌ها، یعنی تعیین مکان برای خدمات غیرانتفاعی نادیده می‌گیرند.

شاید بهترست گفته می‌شود، نه‌تنها نادیده می‌گیرند، بلکه با وضع استانداردهایی، که تهیه‌کنندگان طرح‌ها را مجبور به تأمین مکان برای این خدمات در هر زمینی می‌نمایند (بدون توجه به نوع مالکیت آن‌ها)، مجبور به نادیده گرفتن می‌شوند.

این اقدام نه‌تنها، با واقعیت سنگین مالکیت خصوصی زمین در تعارض قرار می‌گیرد، بلکه حتی اگر بدنبال ایده مقابل آنهم باشیم، یعنی آزادی اقتصادی را بخواهیم (مشابه رژیم‌های سوسیالیستی و یا دیگر رژیم‌های توده

گرا) فدای عدالت اجتماعی بنماییم، باز واقعیت سنگین-تری مقابلمان قرار می‌گیرد و آنهم غیر عادلانه بودن این اقدام است.

زیرا با تبدیل چند زمین در یک بخش شهری به خدمات غیرانتفاعی قیمت دیگر زمین‌ها افزایش می‌یابند. یعنی کاملاً بطور غیرعادلانه سلب مالکیت برخی، باعث افزایش قیمت اراضی باقی می‌شود. درست مثل اینکه دست در جیب تعدادی از شهروندان کرده و پول آنها در جیب باقی بگذاریم.

همین تضاد بین "سبکی فکر" برنامه‌ریزان شهری با "سنگینی واقعیت" در مورد تعرض به مالکیت خصوصی اراضی است که متعاقباً موجب می‌شود قوانین و مقرراتی برخلاف مصوبات طرح‌ها وضع گردد، برای مثال، قانونی که تنها 18 ماه زمان برای تملک این اراضی مهلت قائل می‌شود، یا کمیسیون ماده 5 را وا می‌دارد که، مرتباً به تغییر کاربری پردازد و یا کمیسیون ماده صد با اخذ جرایمی تغییر کاربری‌هایی را بپذیرد.

• سنگینی واقعیت نظام "بخشی" برنامه‌ریزی کشور

بگذریم از اینکه در موارد اندکی که بهر علت امکان اختصاص این زمین‌ها به خدمات غیرانتفاعی ممکن شود، اغلب بخش‌های مربوطه (مثل آموزش و پرورش، درمان، تربیت بدنی و غیره) بعلت نداشتن برنامه‌ای برای احداث بنا در بودجه‌هایشان، از قبول آن خودداری می‌کنند. چون بهیچ عنوان خود را موظف با هماهنگی با برنامه‌های (میان‌بخشی) شهرسازی، نمی‌دانند.

خود این امر هم نتیجه از سبکی فکری نشأت می‌گیرد، که بدون توجه به واقعیت قوی "بخشی" بودن روال برنامه‌ریزی کشور، در یک برنامه‌ریزی "میان‌بخشی" مثل شهرسازی، برای

بخش‌ها تکلیف تعیین می‌کند و آن واقعیت قوی این برنامه‌ها و طرحها را می‌روبد و از حیز انتفاع ساقط می‌نماید. این "سبکی فکر" وقتی برای جمعیت شهر اخذ تصمیم می‌کند و یا روند مهاجرت به آن را می‌کوشد با محدودکردن توسعه، کاهش دهد یا قطع نماید، خود را دوباره نشان می‌دهد چون برای یک امر "فرابخشی" و آمایشی، تصمیم‌هایی می‌گیرد که، در حدود اختیاراتش نیست و در نتیجه واقعیت‌های متفاوت حاکم بر کشور، به آنها وقعی نمی‌نهند و در هم می‌پیچد و کنار می‌گذارد.

• واقعیت‌هایی که توسعه‌های شهری را، بدنبال توسعه‌های خارج از برنامه می‌کشاند.

تقریباً در زمان تهیه اغلب (قریب به اتفاق) طرح‌های شهری کشور، با مقداری مقاومت در مقابل توسعه‌های بیرون محدوده (بخصوص آنهایی که به محدوده متصل هستند) آنها را به عنوان واقعیت وضع موجود، می‌پذیرند و به محدوده شهر می‌افزایند.

در موارد محدودی که این توسعه بدون برنامه پذیرفته نمی‌شود، نیز اولاً در طول اجرای طرح آنها باقی بقوت خود باقی مانده و محل سکونت تعدادی از شهروندان خواهند بود و ثانیاً دیگر بطور قطع در برنامه بعدی توسعه بعلت قدمت استقرار آنها به محدوده شهر اضافه می‌شوند. البته گاهی نیز بعلت تظاهرات و اعتراضات مردمی این امر در حین اجرای برنامه صورت می‌گیرد. یعنی بهرحال در تمام شهرهای کشور توسعه‌های بیرون محدوده (بخصوص بخش‌های متصل به محدوده) در طرح‌های بعدی (و یا حین انجام طرح) وارد محدوده شهرها می‌شوند.

بدین ترتیب، بی‌توجهی به عوامل مهاجرت و عدم در نظر گرفتن محل، اسکان مهاجران در طرح‌های شهری، موجب می‌شود

که این شهروندان به حاشیه‌نشینی روی آورند و این توسعه-های حاشیه‌ای اغلب از طریق خردکردن اراضی کشاورزی، مراتع (که اغلب از مدتها قبل رها شده هستند) و یا اراضی بایر و فروش آنها به مهاجران زیر خط فقر سکونت شهری صورت می‌پذیرد، که اجباراً شهروندان زیر خط فقر سکونت به خرید قولنامه‌ای این اراضی وا می‌دارد.

این تفکیک‌ها معمولاً بسیار خرد هستند با کوچه‌های کم عرض و اتصالات غیرفنی و مشکل‌زا، بدون در نظر گرفتن هیچ فضایی برای استقرار خدمات، تأسیسات و مسیرهای هدایت-کننده فاضلاب‌های منازل.

احداث بنا در این اراضی نیز، بعلت اینکه شهرداری‌ها به اراضی قولنامه‌ای جواز ساخت نمی‌دهند، بدون رعایت ضوابط احداث بنای مصوب شهر، صورت می‌پذیرد.

جالب است که ذکر شود، که عدم صدور جواز به اراضی قولنامه‌ای (حتی در داخل محدوده شهرها) برای حفظ حقوق مالکان خصوصی صورت می‌پذیرد و شهرداری بعلت اینکه ممکنست، دادن جواز بنام یک غیرمالک ثبتي موجب ایجاد حق برای او شده (و احتمالاً حقوق مالکانه صاحب اصلی زمین تضعیف نماید) از دادن پروانه ساختمان خودداری می‌کند. در حالی که در هیچ یک از مقررات و قوانین، تعیین کننده وظایف شهرداری‌ها چنین وظیفه‌ای به گردن شهرداری‌ها گذاشته نشده و عملاً "سنگینی واقعیت" احترام به مالکیت خصوصی زمین، باعث می‌شود که شهرداری‌ها این وظیفه نانوشته را برعهده بگیرند.

در حالی که حتی انجام این وظیفه نانوشته، به طروق دیدگر هم ممکن بود، مثلاً جواز ساخت به نام مشخصات جغرافیایی قطعه صادر شود و نه مراجعه‌کننده.

- اثرات افزوده‌شدن ساخت و سازهای بی‌برنامه به شهرها

این مناطق حاشیه‌ای (که به آنها به غلط اسکان غیررسمی اطلاق می‌شود، در حالی که اسکان ناشی از قصور مسئولان و برنامه‌ریزان کشوری و شهریست) بعد از ورود به محدوده شهر بعثت تفکیک‌های غیر فنی، کوچه‌های کم عرض، عدم وجود مکان برای استقرار خدمات، احداث بنای غیراصولی و مشکلات دیگر، هزینه‌هایی چند برابری (بافتها معمول) برای ساماندهی و تبدیل به بافت‌های قابل قبول شهری، خواهند داشت.

در اردبیل این مناطق شامل سیزده محله جداگانه بود و کمی کمتر از 20% مساحت شهر، مساحت داشتند و بعد از اینکه (طی مراحل نامبرده) وارد شهر شدند، برآوردها نشان می‌داد که، چند برابر ساماندهی کل شهر، ساماندهی آنها هزینه به گردن شهر خواهد گذاشت.

البته باز هم دوباره یک محدوده صلب در طرح جدید برای شهر تعیین می‌شود و هر نوع تخطی از آن ممنوع می‌گردد و دوباره طی دوره بعدی طرح همین امر تکرار می‌شود (حتی برای اولین قطعه بیرون خط محدوده که واقعاً مالکان آنها نمی‌توانند، این بی‌عدالتی را که زمین مجاور آنها فقط بعثت این خط، از حقوق شهری برخوردار بوده و قیمتش چند برابر ملک آنها باشد، بفهمند و تحمل نمایند).

یعنی در واقع "سبکی فکر" در طرح‌های شهری (و مهمترین موضوع یعنی توسعه آنها) باعث می‌شود که واقعیت سنگین "اسکان گروه‌های زیر خط فقر سکونت شهری" و مهاجران جدید نادیده گرفته شود و همچنان تفکیک‌کننده‌های غیرقانونی زمین ساختار و شکل و جهات توسعه شهری را رقم بزنند و این "چرخه معیوب" همچنان تکرار و تکرار گردد.

به معنای دیگر در محل این تفکیک‌کننده‌های اراضی بیرون محدوده شهرها هستند، که شکل توسعه شهر را طراحی می‌کنند و نه طراحان و تصویب‌کننده‌های طرح‌های شهری.

• آیا راه‌حلهایی برای ایستادن در مقابل "چرخه معیوب" توسعه شهری وجود دارد:

راه‌حلهای زیر را می‌توان، برای واقع‌گرا شدن طرح‌ها ترسیم نمود:

یک) تعیین مناطقی در حریم شهرها، که شهرداری‌ها و وزارت راه و شهرسازی و یا دیگر ارگان‌های مسئول تأمین مسکن برای گروه‌های زیر خط فقر سکونت بتوانند آنها را با قیمت ارزان خرید و به سکونت این گروه‌ها اختصاص دهند (البته با استانداردهایی که گران شدن بعدی اراضی - در زمان‌های کوتاه را - موجب نشود) در نتیجه اصولاً این گروه‌ها اجباری به خرید اراضی تفکیک شده غیرقانونی و قولنامه‌ای را نداشته باشند. دو) دخالت در تفکیک مناسب، در اراضی که شهرداری ملاحظه می‌کند که تفکیک و فروش قولنامه‌ای در آنها شروع شده، ولی قدرت بازدارندگی این تفکیک‌ها را ندارد.

سه) در تهیه طرح‌های توسعه شهری با فرض اینکه ممکنست روند تاریخی توسعه شهری ناخواسته شهری در جوار محدوده و امتداد معابر آن ادامه یابد، برای بخش‌های توسعه طراحی شود و مسیر معابر و محل استقرار خدمات شهری مشخص و با علامتی (بجز علام معبر و کاربری) به عنوان اراضی که در آنها هر نوع ساخت و ساز و فعالیتی، حتی درختکاری (جز کشاورزی و تأسیسات شهری) اکیداً ممنوع اعلام شود.

شهرداری مرتباً از این مسیرها و اراضی بازدید کرده و عمل حفاظت (فریزکردن اراضی را انجام دهد). حتی ممکنست که چون حفظ مسیر معابر بوسیله شهرداری عملاً پذیرفته شده است. این معابر در بیرون محدوده

شهر ترسیم شوند، ولی اجازه کشت در آنها باقی بماند.

چهار) بعلت عدم امکان تعیین جمعیت آتی شهر، که به امور فراشهری، مثل آمایش سرزمین اقتصاد ملی و تغییرات آن و برنامه‌های قوی "بخش‌های" مختلف مرتبط است. در طرح‌های شهری برآورد جمعیت شهر در پایان دوره هم دچار همین تفاوت "سبکی فکر" و سنگینی واقعیت است. مطالعات ارزیابی طرح‌های شهری جمعیت تحقق یافته، شهرها در پایان دوره طرح‌ها را (بین 70% تا 145%) مقدار پیش‌بینی شده نشان می‌دهد.

لذا واقع‌گرایی می‌گوید که بهترست، جمعیت برآورد شده ملاک دوره توسعه باشد و نه سقف زمانی طرح با جمعیت معین، مثلاً گفته شود جمعیتی 350 هزار نفر که برآورد می‌شود بین 8 تا 12 سال (و یا با انحرافات از آن) محقق می‌گردد و شهرداری یا وزارت راه و شهرسازی موظف باشند، با حصول به 80% این جمعیت، (بدون توجه به تاریخ پایان دوره طرح) تهیه طرح بعدی را آغاز نمایند.

البته راه‌حلهای جسورانه مثل عدم انسداد محدوده شهر و امکان گذر از آن بعد از رسیدن بر سقف جمعیتی برآورد شده و یا حتی قبل از آن برای گروه‌های زیرخط فقر سکونت نیز، وجود دارد، که شاید طرح آن هنوز زود باشد.

• آیا راه‌حلی برای تأمین اراضی خدماتی غیرانتفاعی شهر متصور هست؟

می‌توان "سبکی فکر" را در تعیین محل استقرار خدمات غیرانتفاعی که عملاً بعلت احترام به مالکیت خصوصی، حضور کمیسیون ماده 5 و ماده صد و همین‌طور عدم همکاری بخش‌های مرتبط (مثل آموزش- پرورش، درمان، تربیت بدنی و غیره)

عملاً فقط در سطح کوچکی محقق می‌شوند را، کنار گذاشت و به روش‌های دیگری برای تأمین این اراضی پرداخت، مثلاً: روش اول: از آنجا که احداث هر واحد خدماتی در یک خیابان و یا منطقه‌ای از شهر به قیمت دیگر اراضی می‌افزاید و از آنجا که ساکنان همان زمین‌ها از این خدمات بهره‌ور می‌شوند. می‌توان روش عادلانه‌ای برای تأمین اراضی خدمات شهری، مورد نظر قرارداد. بدین‌ترتیب که با محاسبه درصد اراضی خدماتی مورد نیاز به کل قطعات قابل ساخت و ساز شهر، نسبتی را یافت (مثلاً ده درصد) و بهنگام ساخت هر بنا در قطعات شهری معادل همان درصد عوارضی از، قیمت زمین آن‌ها دریافت و آنرا برای خرید اراضی خدماتی در صندوقی واریز نمود.

در اراضی بزرگ که نسبت یاد شده بتوانند خود تأمین کننده زمین، برای یک یا چند خدمات باشد، این امر را می‌شود مستقیماً از طریق تفکیک و تملک بخشی از زمین انجام داد.

حتی برای خدماتی که نیاز به زمین مستقل ندارند، این تفکیک ممکنست بجای عرصه از اعیانی (یعنی یک یا تعدادی از طبقات بنا) صورت پذیرد.

محمل قانونی این اقدام در مصوبه 1366/2/7 شورایعالی فراهم شده است، که می‌گوید:

شهرداری‌ها می‌توانند بخشی از اضافه ارزش ناشی از احداث بنا بیش از یک واحد مسکونی با تراکم پایه را اخذ و در حسابی بنام "صندوق عمران شهر" واریز نموده و صرفاً آنرا صرف عمران شهر نمایند.

روش دوم: در روش دوم اخذ عوارض برای خرید اراضی خدمات غیرانتفاعی می‌توان، فقط از طریق مصرف عوارض

کاربریهای انتفاعی و تراکمهای بیش از پایه باشد،
برای این امر، اقدام نمود.

• چگونگی تعیین محل استقرار خدمات و دیگر کاربریهای با روش
فوق

بجای شکل معمول انتخاب محل استقرار خدمات شهری که پس
از بررسی کلیه قطعات قابل استقرار هر کاربری بهترین
آنها انتخاب و در نقشه نمایش داده شده و باقی حذف می-
گردند، می‌توان برای هر کاربری یک نقشه که تمام قطعات
قابل استقرار آن عملکرد در آن ممکنست ارائه شده و
حتی در آنها اولویتبندی صورت گیرد. (مثلاً نقشه محلهای
مناسب استقرار دبیرستان، درمانی و غیره)

بعد از تأمین هزینه تملک زمین برای کاربریها با
مراجعه به این نقشه بهترین زمین قابل تملک (از نظر
رضایت فروش مالک و قیمت مناسب) خریداری می‌گردد و به بخش
مربوطه اطلاع داده می‌شود، که می‌توانند در آن احداث بنا
نمایند.

البته شاید بهتر باشد که قبل از تملک زمین با بخشهای
مختلف تماس حاصل شده و برای بخشی که آمادگی دارد، زودتر
زمین تأمین گردد.

پیشنهاد می‌شود که کوشش شود، مالکیت این اراضی به بخش
مربوطه (مثل آموزش و پرورش) منتقل نگردد و این اراضی در
زمره اراضی عمومی شهری، در مالکیت صندوق عمران شهر، یا
شهرداری و یا شورای شهر باقی بماند.

روش دیگر اینست که بجای تعیین قطعاتی برای استقرار
خدمات، معابر برحسب عملکردهایی که در جوارشان می‌تواند
مستقر شوند مثل محله‌ای، ناحیه‌ای، منطقه‌ای، شهری (و یا

حتی دقیقتر مثل خدمات غیرانتفاعی محله‌ای و غیره) نام-گذاری شوند و تملک اراضی در برحسب عملکرد این معابر در جوار آنها صورت پذیرد. که روش ساده‌تر و قابل تحقق‌تریست. بهرحال برای دیگر کاربری‌ها، مثلاً تجاری و کاربری‌های انتفاعی قطعاً باید این روش بکار گرفته شود تا از ایجاد اضافه ارزش در بعضی به زمان باقی‌جولوگیری گردد، مشابه نقشه زیر:

• "سبکی فکر" و سنگینی واقعیت در بهره‌وری از اراضی حریم بسیاری از طراحان و مسئولین تصور می‌نمایند که حریم شهر، در واقع "حریم حفاظتی شهرست" که وظیفه طرح، شهرداری و نهادهای دیگر، فقط حفاظت از اراضی آن و جولوگیری از هر نوع ساخت و سازی در آنهاست. دیگران هم که استقرار تعدادی از کاربری‌ها را در آن مجاز می‌شمرند، عملاً در بخش عمده‌ای همین نظر را دارند. این "سبکی فکر" در قانون (و بدنبال آن به شکل حادثه در آیین‌نامه) حفظ اراضی کشاورزی و باغات بیرون محدوده شهرها دیگر به کمال خود رسیده است، که اراضی حریم را فقط شامل گروه‌های زیر می‌داند:

یک) کشاورزی

دو) مرتع

سه) جنگل

چهار) حفاظتی

پنج) سکونت

شش) آبی

مشاهده می‌شود که نه‌تنها از اراضی با پتانسیل کشاورزی (و یا با گذشته کشاورزی) که دیگر در آنها کشاورزی ممنوع نیست، در این تقسیمات خبری نیست بلکه از اراضی بایر، شورزار، کویری، سنگلاخ، کوهستانی و غیره، که بیش از 70% سطح کشور را پوشش می‌دهند، هم خبری در این تقسیم‌بندی

نیست و بقول نماینده وزارت جهاد کشاورزی در کمیته فنی شورای عالی تمام اراضی کشور کشاورزی و مرتع و جنگل هستند، مگر اینکه عکس آن ثابت شود. یعنی در واقع عملاً برای هیچ کاربری، در حریم شهرها نمیتوان بدون اخذ مجوز از (کمیسیون تبصره 1-، ماده 1-1) مکانی در نظر گرفت. اخذ مجوز هم از کمیسیون مزبور ناممکن است، چون با دسته-بندی فوق در حالی که بسیاری از کاربری‌های بزرگ مثل استادیوم‌های ورزشی، بیمارستان‌های عفونی، مناطق گردشگری، مراکز تأسیسات و تجهیزات شهری، کارگاه‌های مزاحم شهری و دهها کاربری دیگر، بهترین محل استقرار در حریم شهرهاست. پس از کسب مجوز (از کمیسیون یاد شده) نیز، چون باید 80% قیمت روز و شهری آن کاربری را به وزارت جهاد کشاورزی پرداخت، عملاً تأمین زمین ارزان ممکن نمی‌شود (شاید کسب همین 80% است که موجب می‌شود در تقسیم‌بندی قانون و آیین‌نامه حفظ باغات و اراضی کشاورزی تمام زمین‌ها از این انواع بوده و زمین بایر و غیره وجود ندارد) در واقع "سبکی فکر یکه" تصور می‌نماید، که با این قوانین می‌شود کشاورزی و باغداری را حفظ نمود، بدون توجه به سنگینی واقعیت ناشی از عوامل زیر، توسعه منطقی شهرها را دچار اخلال اساسی کرده است:

یک) زمینی کشاورزیست که، علاوه بر پتانسیل زمین، تأمین آب پایدار¹ و امکان کشت در آن ممکن باشد، در حالی که قانون حفظ باغات و اراضی کشاورزی تنها پتانسیل اراضی مدنظرست.

دو) حتی در موارد فوق در زمینی کشت ممکن است، که محصول اقتصادی باشد. وگرنه چگونه می‌توان مالک زمینی را مجبور به کشتی کرد که زیان ده است². همانطور که

¹ . تأمین آب اگر موجب پایین رفتن غیراصولی آبهای زیرزمینی گردد و یا با مدهایی صورت پذیرد که دریاچه‌ها را خشک می‌کنند و به محیط زیست آسیب می‌رسانند، نیز تأمین آب پایدار محسوب نمی‌شود.

² . همانطور که اعضای کمیته‌های فنی شوراهای برنامه‌ریزی استان و شورای شهرسازی و معماری کل کشور را نمیتوان وادار کرد که: با حق‌الزحمه‌ای

کارشناسان عضو کمیته‌های فنی طرح‌های شهری را نمی‌شود واداشت، که با حقوقی که حداقل هزینه زندگیشان را تأمین نمی‌کند، به کار خود ادامه دهند. بدین‌ترتیب نگاه به حریم شهر نیز باید عوض شود و اراضی حریم را باید به گونه دسته‌بندی نمود که بسیاری از کاربری‌ها "بخصوص کاربری‌های زمین بر" و اغلب غیرانتفاعی شهری را بتواند در آن مستقر نمود.

• چگونه می‌توان "سبکی فکر عدالت شهری" را در مورد استقرار خدمات را، درمان نمود.

باتوجه به پرداخت غیرمستقیم هزینه این خدمات و دیگر تسهیلات بوسیله خود شهروندان، ضرورت دارد، برای مناطق سکونت اقشار با درآمد مختلف سرانه این سطوح را تغییر داد و یا به حذف برخی از آنها که مورد استفاده گروه‌های کم درآمد نیست پرداخت.

برای مثال ضرورتی به تأمین دسترسی اتومبیل تا هر واحد مسکونی، در گروه‌های فاقد اتومبیل، ضرورت ندارد و می‌تواند اتومبیل تا پارکینگ جوار واحدهای همسایگی حرکت نماید. یا عملاً استقرار مهدکودک (که از توانایی پرداخت گروه‌های کم درآمد خارج است) در این قسمت‌ها ضرورت ندارد.

در حالی که بجای این عملکردها می‌توان کاربری‌های متناسب موردنیاز آنها "مثل تعاونی نگهداری خردسالان" شکل گیرد و یا حمام که از برنامه‌ریزی حذف شده دوباره در این بخش‌ها مستقر گردد. (و با توالتهای عمومی تکمیل گردد)

اتفاقاً حضور این کاربریها و با عدم دسترسی اتومبیل تا هر واحد، موجب کاهش تقاضای سکونت گروه‌های درآمدی بالاتر در این محلات شده و باعث کاهش قیمت سود آنها می-

گردد و عدالت ناشی از "سنگینی واقعیت" جای عدالت خواهی غیرقابل تحقق (ناشی از سبکی فکر) برنامه‌ریزان شهری را می‌گیرد.

جمع‌بندی

"سبکی فکر" در تصمیم‌گیری، تصمیم‌سازی و تهیه برنامه‌ها و طرح‌های شهری موجب می‌شود که:

یک) سنگینی واقعیت قانونی، شرعی و عرفی بودن احترام به مالکیت خصوصی اراضی در طرح‌ها ندیده گرفته شود و موجب تلاقی دائمی شهرداری‌ها با شهروندان گردد.

بدنبال آن نیز قوانینی مثل قانون " 18 ماه فرصت برای تملک اراضی"، مصوبات دیوان عدالت اداری، مصوبات کمیسیون ماده 5- و بالاخره بخشش‌ها و جرایم کمیسیون ماده صد، 50 تا 80 درصد طرح‌ها را از حیز انتفاع ساقط کند.

دو) "سبکی فکر" در مورد جایگاه طرح‌های "میان‌بخشی" شهری در نظام "بخشی" برنامه‌ریزی کشور باعث می‌شود، که سنگینی واقعیت این نظام ندیده گرفته شده و طرح‌ها به مباحث متکی باشد، که تحقق آن بر عهده "بخش‌ها" مختلف است. در نتیجه عملاً طرح‌های شهری بوسیله "بخش‌ها" که موظف به پیروی از طرح‌های شهری نیستند، منهدم گردند.

سه) "سبکی فکر" در مورد محدوده شهرها و جلوگیری از ساخت و سازهای خارج از برنامه بوسیله شهروندان زیر خط فقر باعث می‌شود، که تفکیک‌کننده‌های اراضی بیرون محدوده، ترسیم‌کننده‌های اصلی طرح‌های توسعه شهری باشند و چندین برابر معمول برای ساماندهی این اراضی در آینده برای شهرها هزینه ایجاد نمایند.

چهار) "سبکی فکر" در مورد حفاظت از اراضی کشاورزی و باغات باعث می‌شود، که اولاً بسیاری از اراضی کشاورزی و

باغات حتی قبل از زمان ضروری تغییر کاربری، به این وضعیت دچار گردند و ثانیاً شانس تأمین زمین ارزان در حریم شهرها برای بسیاری از کاربری از بین برود. پنج) سبکی فکر در مورد "عدالت خواهی" برای بهره‌وری شهروندان از خدمات یکسان موجب می‌شود که شهروندان بیشتری "زیر خط فقر سکونت شهری" قرار گیرند و از سکونت در شهر محروم شوند. شش) لذا سبکی فکر در نظام طرح‌ریزی شهری کشور باعث می‌شود که سنگینی واقعیت‌های متعدد، تمام این طرح‌ها را با شکست‌های سنگین مواجه نماید.