

این منطقه برای خدمت رسانی و رفاه و آسایش زائران است.

از معابر نامنظم و باریک تا معماری و مصالح نامرغوب

نتایج مطالعه اولیه این طرح بسیار جالب بود؛ اول این که این بافت یک بافت ارگانیک بود، یعنی شبکه معابر آن مانند رگ های بدن دارای یک نظم هندسی مشخص نیست و اکثر معابر باریک و بن بست بوده و امکان رفت و آمد و تردد وسیله نقلیه ندارد. ۵۰ درصد قطعه های این بافت زیر صدمت است. کمترین مساحت حدود ۱۱ متر و قطعات ۲۰ متری، ۳۰ متری و... که هیچ قابلیت برای اصلاح ندارد. ۷۰ درصد این به موجود در این بافت بیش از ۳۵ سال عمر دارند، به لحاظ معماری و مصالح بسیار نامرغوب هستند و با یک زلزله جزئی، به تلی از خاک تبدیل می شوند. به غیر از ۵ یا ۶ بنا که به لحاظ معماری ارزشمند بود و میراث فرهنگی آن ها را در اختیار داشت، این بافت هیچ بنای ارزشمند دیگری نداشت. حداکثر ارتفاع ۱۲ طبقه بیشتر نبود ولی به صورت ریزدانه و با تراکم جمعیتی بالای ۷۵ درصد این املاک در اختیار ورثه است و یکی از دلایل ریز شدن زمین ها، همین وراثتی بودن و مشکلات بین وراث بوده است. زیر ساخت ها بسیار خراب و در مرز حداقل هاست و به علت مشکلات معابر، امکان خدمت رسانی هم وجود ندارد؛ امکان تردد وسایل امدادی و آتش نشانی یا حتی وسایل حمل زباله وجود نداشت، زباله ها را با وسایل کوچک مانند گاری جمع می کردند و به جایی که امکان آمدن خودروی حمل زباله وجود داشت می بردند. تنگی معابر به حدی بود که خاطر هم هست وقتی شخصی فوت می کرد برای تشییع جنازه دچار مشکل می شدند و تابوت در بعضی از مسیرها نمی پیچید. مسیرها به حدی پیچیده بود که برای آدرس دادن هم دچار مشکل می شدید. در اوایل انقلاب مهندسین شرکت گاز اجازه گازرسانی به این مناطق را نمی دادند زیرا به دلیل وضعیت ارگانیک آن، لوله های گاز مانند یک بمب خواهند بود که در اطراف حرم مطهر قرار گرفته است ولی با فشارهای سیاسی مجبور به گازرسانی شدند.

تمرکز انواع بهره کاری های اجتماعی

در حوزه اجتماعی مدیر کل دادگستری آن زمان اشاره می کرد که بیش از ۷۰ درصد جرایم استان خراسان بزرگ در مشهد اتفاق می افتد و جالب تر این که بیش از ۶۰ درصد این جرایم در همین مناطق اطراف حرم صورت می گرفت. مجموعه ای از جرایم متعددی مانند اعتیاد، فساد جنسی، قاچاق، سرقت، زورگیری، مال خری و انواع و اقسام

فجایع دیگر. بسیاری از این منازل به دلیل فرسودگی و نبود امکان زندگی، به محل نگهداری گوسفند تبدیل شده بودند. روستاییانی که به شهر مشهد کوچ می کردند در این مناطق ساکن می شدند و اهالی قدیمی و اصیل، آن جا را ترک می کردند. به دلیل نوع بافت و سردرگمی معابر، محلی مناسب برای اختفای مجرمین و رفت و آمدهای مشکوک شده بود که نیروی انتظامی امکان ورود به آن را نداشت. زائران بسیاری در این مناطق مورد آزار قرار گرفتند و اتفاقات زشت و زننده دیگر.

کمترین بهره برداری اقتصادی از مرغوب ترین اراضی

به لحاظ اقتصادی هم کمترین کار کرد و بهره برداری ممکن از این اراضی صورت می گرفت در حالی که این منطقه در جوار حرم مطهر قرار دارد. کاسی بسیاری از اهالی منطقه، اجاره دادن این منازل با حداقل امکانات و شرایط نامساعد به مسافران و زائران بود و هنوز هم این موضوع ادامه دارد. شخصی که در نماز جمعه مسئولان را با صدای بلند خطاب قرار داد از همین موضوع شکایت می کرد؛ او ۸۰ متر زمین در یک کوچه دومتیری در اطراف حرم مطهر داشت، شهر داری خانه ای بزرگتر، با امکانات مناسب در خیابان کاشانی برایشان در نظر گرفته بود، خود ایشان قبول داشتند که شرایط این منزل با آن خانه قابل مقایسه نیست ولی می گفتند زندگی شان چه می شود؟ محل درآمد او هم همین منزل قدیمی بود که یک طبقه آن را همیشه به مسافران اجاره می داد. ما شاهد بودیم که در خیابان امام رضا (ع) و خیابان های بسیار دور از حرم برای ساخت هتل آپارتمان سرمایه گذاری انجام می شد ولی در نزدیک ترین محل ها به حرم مطهر این اتفاق نمی افتاد؛ دلیل آن نبود زیر ساخت های اولیه، شبکه های

بسیار نامناسب، کوچک بودن قطعات و مواجهه با مالکان متعدد، بافت اجتماعی ضعیف و زشت و اشکالات بسیار دیگر. ما به این جمع بندی رسیدیم که برای بیرون رفتن از این شرایط، اولین قدم اصلاح شبکه معابر است زیرا اگر وضعیت دسترسی اصلاح شود، امکان حمل و نقل و جابه جایی مواد و مصالح ساختمانی فراهم می شود. برای ایجاد خیابان جدید یا تعریض خیابان های قدیمی، باید بعضی قطعات خریداری می شد. برای این کار با مشکلات بسیاری مواجه شدیم؛ از طرفی فرسودگی این بناها و از طرفی ریزدانه بودن آن ها، در همین جازمینی به مساحت ۱۱ متر مربع خریداری شد که ۱۳۲ نفر مالک داشت یا زمینی به مساحت ۲۰ متر مربع با ۹۶ مالک، راضی کردن این مالکان کار بسیار سختی بود. به هر حال این اتفاق افتاد و نفسی به این بافت داده شد. پس از خریداری و تخریب این بناهای فرسوده، باید برای نوع کاربری این محدوده تصمیم گیری می شد.

محوری ترین موضوع در اطراف حرم مطهر، خدمت رسانی به زائران

محوری ترین موضوع در شهر مشهد و مناطق پیرامون حرم مطهر، خدمت رسانی به زائران امام رضا (ع) است. مطلوب ترین شرایط برای زائر این است که کمترین فاصله را با حرم داشته باشد و با صرف کمترین وقت و هزینه بتواند خدمات مناسبی را دریافت کند؛ چه اقامتی و سکونت و چه سایر خدمات. اگر می خواستیم این املاک را دوباره به کاربری مسکونی اختصاص بدهیم، شرایط با گذشته فرقی نمی کرد و باز هم زائران باید در نقاط دور دست اقامت می کردند و ساکنان این مناطق هم در معرض رفت و آمدهای زائران قرار می گرفت. پس بهتر بود ساکنین به مکان هایی منتقل شوند که هم در

مناطق شلوغ نباشند و هم در زمان های عادی، این مناطق خالی از سکنه به نظر نرسند. پس تصمیم بر این شد که بیشتر این بافت به امر اقامت اختصاص داده شود. این بافت دارای کمترین خدمات عمومی ممکن بود؛ سرانه فضای سبز آن در حدود نیم یا یک متر مربع بود در حالی که در طرح جامع شهر، باید به ۱۲ متر مربع برسیم. شبکه های معابر و زیر ساخت های آن هم بسیار ضعیف بود. لذا با ایجاد شبکه های جدید، هم دسترسی های تازه به حرم مطهر ایجاد می شد و هم فشار از روی چهار محور اصلی منتهی به حرم برداشته می شود. هم چنین انرژی و جذابیت های حرم مطهر هم به داخل این بافت منتقل می شد و انگیزه سرمایه گذار ها برای سرمایه گذاری در این مناطق افزایش می یافت.

تجمع قطعات ریزدانه

از نکات محوری این محدوده، سیاست تجمع قطعات بود، زیرا به دلیل ریزدانه بودن قطعات، دادن تراکم مناسب و کیفیت و معماری قابل قبول وجود نداشت. این طرح در شورای عالی شهر سازی تصویب و اولین مرحله انتقادها از همین جا شروع شد. درگیر شدن با صاحبان این زمین ها مشکلات بسیاری دارد، عده ای به علت احداث مسیر یا ایجاد یک مکان عمومی، در شرایط تخریب قرار گرفته بودند، دیگران هم که در طرح قرار نداشتند، وقتی برای احداث بنای جدید اقدام می کردند، به آن ها گفته می شد که به علت مساحت کم زمین، باید با پلاک های همجوار جمع کنید، در غیر این صورت آن را بفروشید و تخلیه کنید. لذا اعلام کردند که این طرح مشکل دارد و اجرایی نیست.

کمربند شارستان به جای زیر گذر

حرم مطهر

پس از بازنگری قرار شد ۴ خیابان جدید



عکس از میثم دهقان