

# خانه‌هایی «بلند بالا»

# با ابعادی کوچک

مقدمه :

زندگی در کلان‌شهرهایی چون تهران ، اصفهان ، تبریز ، مشهد و ... با مشکلات و موانع متعددی روبه‌روست . مسائلی که خواسته یا ناخواسته گریبانگیر ساکنان شهرهای بزرگ می‌شود، یکی از این مسائل مشکل مسکن است که بارها در رابطه با آن ، سخن به میان آمده‌است و راهکارهای مختلفی در زمینه رفع این نقیصه ارائه شده است . راهکارهایی که بعضاً یکی از جنبه‌های حل موضوع را مدنظر قراردادده و از توجه به مسائل دیگر سرباز زده‌است .

چند سالی پیش نیست که ما درتهران شاهد ساخت آپارتمان‌هایی با متر‌آزهای بسیار پایین هستیم ، خانه‌هایی که سهم خانواده‌های کم درآمد است و همشهریان ما به اجبار و با وجود تعداد زیاد افراد خانواده خویش، در آن به سر می‌برند.

بانگاهی هر چند گذرا به کوچه‌های جنوبی شهر تهران شاهد این مدعا خواهیم بود ، خانه‌هایی با متر‌آزهای حداکثر ۵۰ متر که این برای خانواده‌های کم تعداد نیز به هیچ عنوان قابل قبول نمی‌باشد. همچنین سیاست انبوه‌سازی در شهر تهران که همچنان در حال اجراست، راهکاری تک‌بعدی برای رفع این معضل می‌باشد که به این مساله دامن زده‌است .

امروزه دیگر کمتر خیابانی را مشاهده می‌کنی که در آن از خانه‌های قدیمی خبری باشد، ولی به جای آن آپارتمان‌های جدیدسازی را مشاهده می‌کنیم که سر به فلک کشیده و چیزی نزدیک به یک محله را در خود سکنی داده‌است ، آیا ما تاکنون فکری به حال این محله‌های فشرده کرده‌ایم؟ مطمئنا افزایش آپارتمان‌سازی باعث تراکم جمعیت ، ترافیک وآلودگی هوا، کمبود امکانات اجتماعی و امکانات جمعی (مانند پارک‌ها یا مراکز تفریحی و آموزشی)و از بین رفتن رفاه و امنیت اجتماعی می‌شود. اکنون ما برای رفع این همه مشکل که زاییده راه حل کمبود مسکن شهروندان است چه چاره‌ای اندیشیده‌ایم ؟

براساس نظریه روانشناسان اجتماعی، سکونت افراد در چنین محیط‌هایی به هیچ عنوان مطابق با استاندارد و شرایط ایده‌آل زندگی نیست و در سال‌های نه چندان دور باید منتظر بروز اختلالات روانی و ناراحتی‌های روحی در میان ساکنین این خانه‌ها باشیم . در طراحی و ساخت اینگونه خانه‌ها، عدم رعایت اصول شهرسازی به صورت بسیار بارز خود را نمایان می‌سازد و ضوابط شهرسازی از جمله شبکه‌های ترافیک حمل و نقل عمومی ، آموزشی ، خدمات درمانی و ... به هیچ عنوان رعایت نشده‌است .

## برج‌سازی و بلندمر تبه‌سازی نه تنها در تهران بلکه در تمامی شهرها رواج پیدا خواهد کرد و این امر به صورت یک ویژگی جهانی درآمده‌است

مدت زمانی پیش «علی‌ابدهالعلی‌زاده» وزیر مسکن و شهرسازی در خصوص برنامه‌های ساخت و ساز مسکن تا پایان برنامه پنج‌ساله سوم چنین گفت : ۵۰ درصد از مسکن‌های شهری تا پایان برنامه پنج‌ساله سوم به صورت بلندمرتبه سازی ساخته خواهند شد و جهت



صرفه‌جویی در زمین شهری و استفاده از ارتفاع برای گسترش شهرها جزء برنامه کاری این وزارتخانه خواهد بود، همچنین معاون وزیر مسکن و شهرسازی و رئیس سازمان ملی زمین و مسکن نیز دراین خصوص گفت: تا پایان برنامه سوم توسعه سه‌میلیون و ۱۱۴ هزار واحد مسکونی در کشور احداث می‌شود که این تعداد امسال به ۵۶۰ هزار واحد افزایش یافته‌است و در سال آینده ۶۲۰ هزار واحد مسکونی

در سطح کشور احداث و به مقاضیان واگذار می‌شود. پس با این اوضاع ما همچنان شاهد روند روبه افزایش پروژه‌های آپارتمان‌سازی خواهیم بود و بهتر آن است که برای کاهش پیامدهای این مساله چاره‌ای اندیشیده شود تا عواقب‌جانینی آن گریبانگیر همشهریان ما در سال‌های آینده نباشد.

یکی از ساکنین مجتمعی از این نوع در حاشیه جنوبی شهر تهران درخصوص زندگی در این مجتمع می‌گوید: به دلیل پایین بودن درآمد و عدم پول کافی، مجبور به خرید این خانه ۳۸ متری شدیم، به این امید که سرپناهی داشته باشیم، ولی اکنون یک سال از زندگی ما در این خانه می‌گذرد، مشکلات آن راחס می‌کنیم .

وی در ادامه چنین می‌گوید: در یک مجتمع ۳۶ واحدی که اکثر واحدهای آن را خانواده‌های پر جمعیت اشغال کرده‌اند، طبعاً آرامشی برای ساکنین حاصل نخواهد شد، خصوصاً اینکه به دلیل نوع ساخت این خانه‌ها و مصالحی که در آن به کار رفته‌است، صوت به راحتی عبور می‌کند و از این لحاظ نیز برای ما بسیار، مشکل سازاست.

محمدام « یکی‌دیگر از ساکنین این مجتمع می‌گوید: در آمد من تکافوی خرید خانه‌ای با متر آژ بالا و یا واحدهای کمتر را نمی‌دهد و ما به اجبار در خانه‌ای اینچنین ، سکونت می‌کنیم، به هر حال چهارفرزند من نیازمند هستند که سقفی بالای سرشان باشد.

وی‌در ادامه چنین توضیح می‌دهد: ده سال پیش به دلیل عدم وجود کار درشهرستانی‌که ساکن بودم به تهران آمدم، ولی در اینجا نیز مشکلات زیادی وجود دارد، گویا مشکلات ماقشکم در آمد تمام شدنی نیست.

دکتر سعید تیز قلم زنوزی، استاد دانشگاه و معاون گروه معماری دانشکده هنر و معماری دانشگاه آزاد اسلامی نیز با نگاهی به گذشته چنین بیان می‌دارد: ما در حدود یک یا دو نسل قبل ، زندگی آپارتمان نشینی به معنی وسیع کلمه که اکنون اتفاق افتاده را نداشته‌ایم و این امر فرهنگی را ارتفعا را بپذیریم.

وی می‌افزاید: شکل‌گیری شهری چون تهران همیشه از سمت جنوب به سوی شمال است و این یک جابه‌جایی درونی و یک مهاجرت داخلی است که این مهاجرت به دلایل مختلف ازجمله آب و هوا و یا سکونت افراد خاص در مناطق شمالی شهر به وقوع می‌پیوندد که این نوع از مهاجرت همچنان ادامه دارد و افراد از روستاها و شهرستان‌های کوچک به جنوب شهر مهاجرت کرده، مقیم می‌شوند و آن زمان که وضعیت مالی خوبی پیدا کردند، به قسمت‌های شمالی شهر مهاجرت می‌کنند.

این متخصص معماری در ادامه می‌افزاید: در جنوب شهر تهران در گذشته یک بافت سنتی فشرده با ارگانیک باقی مانده‌است و مهاجرینی که



از خارج تهران می‌آیند، این واحدهای مسکونی را خریداری می‌کنند و در این بافت فشرده و فرسوده به زندگی ادامه می‌دهند تا اینکه از لحاظ مالی وضعیت بهتری را کسب کنند و مهاجرت را به سمت شمال ادامه می‌دهند. وی در ادامه می‌گوید: در نواحی جنوبی شهر تهران هیچ‌گونه استانداردی در ساخت آپارتمان وجود ندارد و تنها ما زمانی می‌توانیم این بافت را تغییر دهیم که آنجا را بکوچیم و با یک بافت جدیدتر و قابل قبول‌تر و متناسب با استانداردهای ملی و بین‌المللی تطبیق دهیم و این کار مستلزم سرمایه‌گذاری عظیم است، زیرا ما در آن نواحی با خرده مالکانی روبه‌رو هستیم که صاحب واحدهای ۳۰ و ۴۰ متری هستند و در حیطه مالکیت خود دست به بازسازی می‌زنند و این بازسازی یک امر زیربنایی نیست بلکه تنها مصالح جدیدتری را به‌کار می‌برند و بافت شهری و متر‌ژ خانه‌ها دست‌نخورده باقی می‌ماند، ما در آن نواحی از شهر با تجارت هوا روبه‌رو هستیم بنابراین مشاهده می‌کنیم که تراکم جمعیت روزه‌به‌روز بالا می‌رود. رضا فراهانی ، کارشناس عمران دراین خصوص می‌گوید: زمانی‌که بنایی ساخته می‌شود ، خواه در شهر یا روستا باشد ، باید قواعد خاصی در آن انجام پذیرد و با توجه به منطقه ونوع آب و هوا آن طرح اجرا شود و این امر در تهران که یک کلان شهر است باید دقیق و

## ناچار هستیم که برای جلوگیری از رشد شهر در سطح فرهنگ ساخت وساز در ارتفاع را بپذیریم

حساب شده صورت پذیرد.

وی‌در ادامه در خصوص افزایش جمعیت در تهران چنین می‌گوید: جمعیت در شهر تهران با توجه به فضای فرهنگی ، تفریحی و اجتماعی بسیار بالاست و اگر این حجم بالای جمعیت بخواهند در ارتفاع زندگی کنند، هیچ فضای اجتماعی برای یک زندگی ایده‌آل وجود نخواهد داشت .

این کارشناس در ادامه می‌افزاید : چون مناطق ۱ تا ۸ دارای شرایط خاصی می‌باشد و از اهمیت بیشتری نسبت به دیگر مناطق تهران برخوردار است شهرداری آنها را از دیگر مناطق جدا کرده‌است و ساخت و ساز در آن را با شرایط ویژه‌ای مجاز می‌داند. برای مثال برای ساخت هر واحد باید میزان مشخصی را به پارکینگ اختصاص دهند، در صورتی‌که در بافت مناطق دیگر شهری اینگونه نیست و اکثر بساز و بفروش ها تمایل دارند که به سمت پایین شهر بروند واین امر سبب تغییر نامتوازن بافت مناطق جنوبی شهر می‌شود.

فراهانی در پاسخ به سوال ما مبنی بر اینکه آیا اساساً ساخت آپارتمان‌های کوچک که به دلیل مشکلات اقتصادی بنا می‌شوند برای شهرها عواقبی دارد یا خیر، چنین می‌گوید: اینگونه واحدهای کوچک هم مزایا و هم معایبی دارد، مزایای آن به این صورت است که خانواده‌های کم‌تعداد و زوج های جوان به دلیل پایین بودن قیمت اینگونه آپارتمان‌ها قادر به خرید آنها می‌باشند و در نهایت سرپناهی احساس می‌کنند، ولی معایبی دارد از جمله اینکه تعداد زیاد واحدهای آپارتمانی علاوه بر اینکه خود ساختمان را پر جمعیت می‌کند، محله‌ای را که آپارتمان‌ها در آن واقع شده‌است نیز شلوغ می‌کند و طبعاً تردد زیاد عواقبی را ایجاد خواهد کرد. همچنین هرچه تعداد واحدا بیشتر شود، در سیستم فاضلاب شهری، مشکلات بیشتری به وجود خواهد آمد.

وی در پایان درخصوص راه‌حل‌های موجود در این زمینه اظهار

می‌دارد: بهتر است امکانات و سرمایه را از تهران خارج کنند و به این ترتیب جمعیت را از تهران انتقال دهند زیرا مشکلاتی که در این کلان شهر است، وضعیت ناهنجاری را ایجاد کرده‌است، اگر امتیازهای مناسبی را به مردم بدهند تا آنها بتوانند با درآمد مناسب در خارج از تهران سکنی گزینند، تعادل برقرار می‌شود و اگر چنین اتفاقی نیفتد، مشکلات ما همچنان ادامه خواهد داشت.

دکتر زنوزی درخصوص استانداردهای موجود برای هر فرد در یک واحد آپارتمانی توضیح می‌دهد: استاندارد بین‌المللی برای سکونت هر فرد ۳۰ متر در نظر گرفته شده‌است به این معنا که اگر یک خانواده چهار نفری هستند، ۱۲۰ مترمربع برای هر واحد آپارتمانی نیازمند هستند و این یک استاندارد کلی است، البته در ایران طی سال‌های گذشته این رقم بسیار بالا بود ولی براساس استانداردهای جدید ۳۰ متر پذیرفته شده‌است، ولی اکنون در ظاهر می‌بینیم که سیاست وزارت مسکن و شهرسازی بر این منوال است که استاندارد را پایین آورد به این صورت که چنانچه خانه‌هایی کمتر از ۷۵ متر ساخته شوند، تسهیلات ویژه‌ای برای آن در نظر می‌گیرند. برای مثال از مالیات معاف می‌شوند یا وام مسکن به‌صورت بسیار ساده‌تر توسط آنها پرداخت می‌شود و این امر استاندارد را در تهران به چیزی حدود ۲۵ متر رسانده‌است.

این متخصص معماری در پایان می‌گوید: بهتر است فرهنگ تملک شرقی را از اذهان پاک کنیم و سیاست دولت را به سمتی سوق دهیم که انبوه سازی به صورت استیجاری را در جامعه گسترش دهد، به طوری‌که خانه استیجاری با قیمت‌های متناسب با در آمد مردم آنقدر زیاد باشد که هرگاه خانواده‌ای احساس کرد به هر لحاظ نمی‌تواند در آن منزل سکنی گزیند، امکان جابه جایی از آنجا را به‌راحتی داشته باشد. در پایان لازم می‌دانم این نکته را یادآور کنم که ما باید فرهنگ آپارتمان‌نشینی را بپذیریم و این فرهنگ را از ابتدا و حتی از آموزش‌های ابتدایی و سپس درمدراس به کودکانمان بیاموزیم .

دکتر امان قرایی فدایی مقدم ، جامعه شناس و استاد دانشگاه در خصوص فرهنگ آپارتمان نشینی، در تهران اینگونه توضیح می‌دهد: آپارتمان‌نشینی در شهر بزرگی چون تهران به صورت یک معضل بزرگ در آمده‌است، ولیکن ما چاره‌ای جز این نداریم واین امر خواسته یا ناخواسته درشهرهای دیگر نیز رسوخ پیدا خواهد کرد و ما ناچار هستیم که برای آماده سازی افراد در آپارتمان تلاش کنیم.

وی‌در خصوص اینکه آیا آپارتمان‌سازی در تهران قابل دفاع است، می‌گوید: بلند مرتبه‌سازی‌در تهران قابل دفاع است، زیرا با روند افزایش بی‌رویه جمعیت در ایران و رشد سالانه حدود ۷۴ تا ۷۶ درصد مان نیازمند به ساخت و ساز واحدهای کوچکتر هستیم که بتواند جمعیت بیشتری را در خود جای‌دهد و مساله افزایش جمعیت و هجوم بی‌رویه مهاجرین روستایی و شهرهای کوچک به شهرهای بزرگ ، ناچاراً ما رابه سمت ساخت و ساز واحدهای کوچکتر هدایت می‌کند و در آینده این ساخت و سازها هم به سمت بلوک‌های ۴۰۰ و ۵۰۰ واحدی سوق پیدا می‌کند تا ۲۵ سال آینده که جمعیت بالای ۱۲۰ میلیون را در کشورمان خواهیم داشت در خود جای دهد.

قرایی مقدم می‌افزاید: مشکل مسکن و پیامدهای ناشی از آن در ایران به زودی حل نخواهد شد زیرا رشد جمعیت بسیار بی‌رویه است و ما ناچار هستیم که از معماری در سطح به ساخت و ساز در ارتفاع روی‌بیاوریم .

این استاد دانشگاه در ادامه چنین توضیح می‌دهد: امروزه شهرهای اقماری مثل رباط کریم ، اسلام شهر، محمدآباد و پاک دشت و ... در فاصله ۲۰ کیلومتری شهر ساخته شده و تهران را به کرج و کرج را به قزوین متصل می‌کند که این در واقع یک نوع از بین بردن منابع طبیعی خدادادی ما است و اگر ما به همین ترتیب ساخت و ساز در ارتفاع را رها کنیم و به ساخت و ساز در سطح روی‌بیاوریم به دست خود کلیه زمینهای زراعی را از دست خواهیم داد.

قرایی مقدم در ادامه می‌افزاید: البته در این ساخت و سازها و هر نوع حرکت به سوی بلوک سازی و آپارتمان سازی باید به فرهنگ سازی نیز بپردازیم ، از جمله این که ما در کتابهای درسی‌مان این مطلب را بگنجانیم و محسنتات و مزایای آپارتمان نشینی و شیوه زندگی در آن را بیاموزیم ، دوم این که آپارتمان سازی ما باید در مناطقی صورت بگیرد که امکان عبور و مرور در آن مهیا باشد و اتوبانها و بزرگراه‌ها در مسیر ساخت آنها ایجاد شده باشد زیرا ما نمی‌توانیم آپارتمان سازی را در بافت جنوبی شهر تهران و کوچه‌های باریک آن به وجود آوریم زیرا این کوچه‌ها به هیچ عنوان مساعد چنین کاری نمی‌باشد و تنها در صورتی این مهم امکان‌پذیر خواهد شد که تعداد زیادی از این خانه‌های قدیمی تخریب‌شده و از بین بروند و به جای آنها برج و ساختمان‌های مرتفع بنا شوند.

وی در ادامه بیان می‌دارد: موضوع دیگر مورد بحث این است که باید در برنامه‌های صداوسیما برنامه‌های آموزشی درخصوص آموزش فرهنگ آپارتمان‌نشینی هم به صورت مستقیم و هم غیرمستقیم گنجانده شود و آخرین پیشنهاد من این است که از دستورالعمل‌های صحیح که همراه با شکل و رنگ مناسب باشد در آپارتمان‌ها نصب شود تا افراد به صورت روزانه و در طی زمان آموزش ببینند.

قرایی مقدم می‌گوید:تصور من بر این است که برج‌سازی و

## ما باید فرهنگ آپارتمان‌نشینی را بپذیریم و این فرهنگ را از ابتدا و حتی از آموزش‌های ابتدایی و سپس درمدارس به کودکانمان بیاموزیم

بلندمرتبه‌سازی نه تنها در تهران بلکه در تمامی شهرها رواج پیدا خواهد کرد و این امر به صورت یک ویژگی جهانی درآمده‌است، شما اگر از شرق دور، ژاپن، اندونزی، سنگاپور تا امریکا و... را دنبال کنید و به دور دنیا نظری بیفتکنید، ملاحظه خواهید کرد که در همه دنیا برج‌ها به کار برده شده‌است و این امر هرچقدر هم از طرف افراد مورد انتقاد قرار گیرد، بلوک‌سازی باز هم صورت خواهد گرفت، زیرا نیاز جامعه است.