

«توسعه افقی» حمل‌ونقل‌محور را اجرا کنید

الگوی توسعه عمودی به‌رغم تمام تبعات منفی ثابت شده بر زیست شهری همچنان در دستور کار مدیران شهری قرار دارد، این در حالی‌است که از نظر کارشناسان، توسعه افقی در میان مردم از مطلوبیت بیشتری برخوردار بوده و همچنین از بعد تخصصی، الگویی پهنه‌تر و کارآمدتر است.

۸۰ سال پیش بود که مجله آرشیکت -اولین مجله تخصصی معماری و شهرسازی ایران- توسعه عمودی را یک شیوه متریقی برای توسعه شهرها مطرح کرد و در یکی از مقالات خود نوشت: «راه‌حلی که کشورهای غربی برای مسکن داده‌اند و اشخاص پیدا کرده‌اند از هر حیث مقرون به صرفه‌تر است. به این معنا که از ساختمان‌های بزرگ دارای چندین طبقه و هر طبقه دارای چندین آپارتمان یا اتاق‌های متعدد استفاده می‌شود. نظر سرمایه‌داران کشور را به این موضوع جلب می‌کنیم که با اجرای چنین برنامه‌های علاوه بر آنکه خدمت بزرگی به مردم بی‌خانمان ایران خواهند کرد از سرمایه خود نیز استفاده مشروع و مطمئنی خواهند برد.»

طی چند سال، این ایده از حالت یک پیشنهاد درآمد و در سال ۱۳۴۳ و با تصویب قانون تملک آپارتمان‌ها از حمایت قانونی برخوردار شد و به صورت جدی در دستور کار مدیران شهری قرار گرفت. بعد از آنکه الگوی آپارتمان‌نشینی در دهه ۴۰ اجرایی شد، توانست به سرعت تبدیل به الگوی توسعه متداول شهرها شود. الگویی که نه تنها ایرانیان را از زیست سنتی شان دور کرد، بلکه تبعات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی زیادی را بر آنان تحمیل کرد. گرانی، بی‌کیفیت‌شدن زندگی و تشدید مشکلات روانی از جمله همان تبعات است. الگویی که در ابتدا شیوه متریقی توسعه به حساب می‌آمد، با گذشت زمان بین مردم و زندگی مطلوب فرستگ‌ها فاصله انداخت. به عبارت بهتر مردم همه آنچه را که قبلاً در الگوی سکونتی‌شان زندگی می‌کردند، حالا برایشان تبدیل به یک رویا شده است.

نکته جالب آن است در حالی عمودی‌سازی در ایران همچنان الگوی غالب و محبوب مدیران شهری است که بعد از دهه ۹۰ میلادی در غرب تقریباً همه طراحان این ایده از شیوه توسعه عمودی شهرها قطع امید کرده و مدل CBD را اجرا می‌کنند، همان مدلی که ساختار فعلی شهرهای پاریس، لندن و بسیاری دیگر از شهرهای امریکایی و اروپایی و حتی آسیای شرقی براساس آن شکل گرفته است. در این مدل شهر به پهنه‌های مختلفی تقسیم شده و تنها به ناحیه تجاری مرکزی شهر مجوز بلند م‌ربه‌سازی داده می‌شود. در حال حاضر شرایط حوزه مسکن کشور در بن‌بست قرار گرفته است، توسعه افقی می‌تواند برون‌رفتی از این وضعیت باشد، اما چرا سیاستگذاران توسعه شهرها را به عمودی‌سازی گره می‌زنند و آیا توسعه افقی مطلوبیت و توجیه اجرایی دارد؟ اینها سوآلاتی است که در ادامه به آن پرداخته می‌شود.

■ **توسعه افقی، آنچه مطلوب مردم است**

بررسی جزئیات نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۵ نشان داد از ۲۲ میلیون مسکن موجود در کشور ۸ میلیون و ۹۷۵ هزار و ۱۲۵ واحد آپارتمانی بوده که سهم آن ۳۹/۹ درصد از کل واحدهای مسکونی کشور است. به این ترتیب شمار واحدهای غیرآپارتمانی ۱۳ میلیون و ۸۵۴ هزار و ۸۵۰ واحد برآورد شده است. سهم غیر آپارتمانی‌ها یا ویلایی‌ها از کل واحدهای کشور به ۶۰/۷ درصد می‌رسد.

آمار ذکرشده بر اساس سرشماری ۱۳۹۵ است که دو نکته مهم را در خود دارد؛ اول آنکه این اعداد و ارقام میانگینی از مدل سکونتی در کل مناطق مسکونی کشور است. با توجه به این مسئله آمار ۴۰درصدی آپارتمان‌نشینی آمار بالایی محسوب شده و بیان‌کننده تراکم بالای مناطق شهری کشور است. نکته بعدی اینکه این آمار به

فراسرو

اقتصادسیاسی

سرویس اقتصادی، ۶۰۰۸۵۲۳



رضادهشیری|جوان

قابل سکونت ایران مورد استفاده قرار گرفته است. به عبارت بهتر ما در حوزه مسکن با یک خود تحریمی ویرانگر مواجه هستیم، چراکه با وجود ظرفیت برای توسعه شهرها و ایجاد بستری برای زیست با کیفیت، اما خود را به محدوده‌هایی غیر علمی و غیر منطقی با عنوان حفظ خط کمربند شهری ملزم کرده‌ایم.

■ **توسعه غیر عمودی شهرهای اروپایی و امریکایی**

در همین راستا مصطفی مومنی‌راد، مدیر مرکز معماری اسلامی در گفت‌وگو با «جوان» بیان کرد: «چیزی که از تعریف مسکن در منابع دست‌اول ما استخراج می‌شود، این است که وسعت و فراج‌بودن فضا برای زندگی خانوارها امری مطلوب است و این مطلوب بودن از جنس فرهنگ، کیفیت زندگی، آداب و رسوم هست، اما اینکه دورتر از دیگر مناطق نسبت به هسته بوده، ترکیب شهر، چیزی شبیه باغ شهر است که حدی از تراکم سکونتی را دارد و هم به اصطلاح یک زمین کشاورزی را شاهد هستیم. در این مناطق هر دوی اینها در کنار هم پذیرفته شده است. نکته مهم این است که در این شهرها مدیران شهری توانسته‌اند نظارتی ایجاد کنند تا این مدل از توسعه در طول زمان معنا پیدا کند.»

■ **نگاه صفر- یکی و نظارت، پاشنه آشیل توسعه افقی**
مومنی‌راد در ادامه و با تأکید بر الزام وجود نگاه منطف به شهر گفت: «در حوزه معماری و شهرسازی یکسری عوامل متعدد متفاوتی داریم که در تصمیم‌گیری دخیل هستند. بنابراین یک آفتی وجود دارد آن هم نگاه صفر و یکی به مسائل شهری

است. ما در تصمیم‌گیری‌ها در میان صفر و یک‌ها دوگانه‌ها قرار می‌گیریم، مثلاً یا توسعه عمودی یا افقی. در صورتی که باید به فراخور اینکه با چه مسئله‌ای و در چه اقلیمی و با چه پارامترهایی مواجه هستیم، یک طیفی از این‌س جواب‌ها را باید در نظر بگیریم. لذا در الگوهای جهانی نیز طبق نیاز و تعریفی که از پهنه‌های شهری دارند، الزامات و چارچوب‌های قانونی برای آن تعریف می‌کنند.»

وی افزود: «مهم‌ترین عامل تأثیرگذار در معماری و شهرسازی کشور ما کالایی‌شدن مسکن است که همه عوامل را نظیر تملک و هزینه کردن زمین و خانه را تحت تأثیر قرار می‌دهد. این مسئله‌ای است که باید به آن توجه شده و کنترل شود. به عبارتی همه چیز با عینک سرمایه‌ای دیده می‌شود؛ به این معناست که در وهله اول برای توسعه افقی و الحاق زمین باید یک قوه نظارتی وجود داشته باشد که این انگیزه را کنترل و از بین ببرد. علاوه‌براین کسی با انگیزه سود و سرمایه به سراغ خرید زمین یا مسکن نرود. اما پاشنه آشیل این نظارت کجاست؟ همان کسی است که نظارت می‌کند شهرداری‌ها هستند. خدشان از همان آفت‌هایی که قرار است بر آن نظارت کنند، منفعت دارند. به محض آنکه زمینی از یک طبقه تبدیل به دو طبقه شود، شهرداری‌ها در آن منفعت دارند. عملاً سازوکار ایراد دارد، بنابراین به طور خلاصه توسعه افقی الگو مطلوبی است که شرط تحقق موفق آن وجود نظارت قوی است. باید توسعه شهر یک توسعه همگون باشد و در تمام ابعاد حمل و نقل، زیرساخت و سرانه‌ها این توسعه اتفاق بیفتد.»

■ **ایجاد کمربندشهری نتیجه نگاه صفر- یکی به شهر**
مومنی با تأکید بر این نکته که یکی از عوامل ایجاد نگاه سرمایه‌ای به زمین وجود کمربند شهری است، اذعان کرد: «مدیران شهری خود را در یک موقعیت صفر و یکی قرار داده‌اند. ما به دور شهرهایمان یک کمربندی را تعریف کرده‌ایم که پافشاری حداکتری بر آن داریم. به این شکل که تا مرز آن خط مجوز ساخت خانه پنج طبقه داده می‌شود، ولی در آن سوی خط ساخت یک بنای بسیار کوچک در یک مزرعه و باغ غیرقانونی است. با این کار عملاً یک مدل از سکونت که اتفاقاً در راستای منافع شهر و کشور است، نفی می‌شود. کسی باغدار است و در باغش زندگی می‌کند، کسی کشاورز است و در کنار زمینش زندگی می‌کند، چرا نباید اجازه ساخت بنای مسکونی را در زمین و باغش داشته باشد؟ این نگاه صفر و یکی است که متأسفانه در سیاست‌های شهری ما وجود دارد. حتی ما این نسخه تعیین خط را در طرح‌های برای روستاها هم پیچیده‌ایم. ما با این طرح یک محدوده‌ای را برای روستا مشخص کرده‌ایم که اینجا روستاست، در حالی که زمین کناری از هیچ فرقی با آن ندارد و ما به آن می‌گوییم آنجا روستا نیست و عملاً همان نظام اقتصادی و نگاه سرمایه‌ای را بر آن روستا کرده‌ایم و گفتمیم ساخت و ساز آنجا ممنوع است. زمین قیمت ندارد و داخل بافت فرسوده زمین قیمت داشته و همین باعث شده کم‌کم روستاهای ما نیز خانه‌های دوطبقه و سه طبقه بسازند.»

■ **شهر موجود زنده است، نگاه پویا به آن داشته باشید**
نهایتاً می‌توان گفت، در نگاه تخصصی شهر یک موجود زنده است؛ باید رشد کند و تحولات جمعیتی در آن اتفاق بیفتد. پیش‌نیاز تمامی این مسائل وجود نگاه پویا و انعطاف‌پذیر به شهر است. همانطور که متفوق جقهانی نماینده سازمان توسعه شهری می‌تواند حوزه مسکن را از بن‌بست دربیابورد، استفاده از الگوهای توسعه غیر عمودی است. همانطور که توضیح آن داده شد، در این مدل‌ها شهر به صورت افقی توسعه پیدا کرده که لازمه آن نبودن کمربند شهری است. بنابراین اولین گام برای بهبود وضعیت این حوزه الحاق زمین به شهرها و شکستن انحصار زمین است.

پایین آوردن قیمت مسکن در تهران فراموش شده است



رضادهشیری|جوان

و چه در بازار خرید و فروش مسکن تبدیل به دغدغه مهم ساکنان این کلانشهر شده است. طبق آماري که اواسط خردادماه مرکز پژوهش‌های مجلس اعلام کرد، قیمت مسکن در کشور طی تنها پنج سال، ۹۵۰ درصد افزایش یافته است. در این گزارش و در یک برش پنج‌ساله از بازار مسکن، بااستناد به آمار منتشر شده از سوی بانک مرکزی اعلام شده که هر متر مربع واحد مسکونی در مناطق بیست و دو گانه تهران از آذر ۹۶ تا آذر ۱۴۰۱، از ۵ میلیون و ۸۸ هزار تومان به ۴۸ میلیون و ۷۲ هزار تومان رسیده است. البته کافی است یک بازه شش ماهه در تهران زندگی کنید. برای درک این تورم قیمتی در بازار مسکن تهران دیگر نیازی به هیچ آمار رسمی نخواهید داشت!

■ **جمعیت تهران ۳ برابر ظرفیت شهری آن است**

آخرین چالشی که در این گزارش به آن اشاره خواهد شد، بارگذاری جمعیتی خارج از توان

خوبی نشان می‌دهد در مناطقی که سازوکار شهری و قوانین موجود اجازه می‌دهد، خواست و اراده مردم زندگی در ویلا یا خانه‌های غیرآپارتمانی است. این مسئله پیام مهمی را برای مدیران شهری خواهد داشت که توسعه افقی مطلوب مردم است.

البته این مطلوبیت میان مردم را نتایج پژوهشی بین‌المللی نیز تأیید می‌کند، پژوهشی در مؤسسه سیاستگذاری حمل‌ونقل کانادا با استناد به افزایش چهار برابری جمعیت جوامع بین‌سالی‌های ۱۹۵۰ و ۲۰۵۰ که ۸۰ درصد آن در شهرها ساکن می‌شوند، انجام شده است که بیان می‌کند امروزه در جهان، شهرنشینی به سرعت در حال گسترش است. این مطالعه تراکم جمعیتی پهنه برای شهرهای بدون محدودیت زمین برای رشد و توسعه را ۲۰ تا ۴۰ نفر در هکتار پیشنهاد می‌دهد و حالتی پهنه برای استفاده از منابع، رشد اقتصادی و حفظ محیط‌زیست می‌داند. همچنین واحدهای مسکونی این شهر را تک واحدی در نظر می‌گیرد.

الزام توجه به این آمار و ارقام و نتایج پژوهش‌ها به این دلیل است که براساس گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس شهر تهران- که تراکم‌ترین کلانشهر جهان به حساب می‌آید- از لحاظ کیفیت زیست شهری در حالت بحران قرار گرفته است و با همین دست‌فرمان به سمت شرایط فوق بحرانی پیش خواهد رفت. زیست زیست در تهران و سایر کلانشهرهای ایران در حالی وخامت پیدا کرده است که در کشور از لحاظ تأمین زمین محدودیتی وجود ندارد. طبق پژوهش‌های انجام شده، کمتر از یک درصد از زمین‌های

■ **مریم طبیبی نظری**

این روزها که بحث ساخت مسکن و حل مشکلات این حوزه داغ است، به نظر می‌رسد تمام توجهات و راهکارهای مطرح شده ناظر بر شهرهای بزرگ و متوسط بوده و پایین آوردن قیمت خانه در کلانشهری مثل تهران خیلی مورد توجه نیست. در صورتی که مشکل و معضل مسکن اصلی در کلانشهرها ومخصوصا تهران است.قیمت مسکن در همه جای کشور بالاست، اما این تهران است که قیمت نجومی مسکنش راه نفس مردم را گرفته است، بنابراین بجاست از مسئولان پرسید، برنامه‌تان برای شهر تهران چیست؟ شهر تهران بی‌جان است. کالبد شهری آن خیلی وقت است دیگر جان سابق که خیر جان لازم را هم ندارد و دیگر رمقی برای این شهر نمانده است. کالبد همان طرح فضایی شهر که قرار بوده، کیفیت مجموعه روابط اقتصادی و فرهنگی و اجتماعی را تعیین کند، خود به حال احتضار افتاده است، اما ما ساکنان تهران همین تهران بی‌جان و بی‌رمق را دوست داریم، شاید از بی‌هوایی و فشرده‌گی جمعیت کلافه شویم، غر بزئیم، اما به کلیت آن حس تعلق داریم، کلیتی که باید برای آن طراحی جدید شود. باید برای توسعه این شهر فکری شود. معماری شهر ورشکسته است. آسمان و زمینش را فروخته‌اند. ماشین‌ها و ساختمان‌های بلند، اتوبان‌های سراسری و شلوغ کم مانده شهر را ببلعد. اگر تهران به این نقطه رسیده به دلیل سیاست‌گذاری‌های اشتباه پیاپی مدیران شهری در این چند دوره اخیر است. سیاست‌هایی که در سه سال‌های گذشته اعمال شده و اشتباه بوده یا اعمال نشده و باز هم اشتباه بوده، تهران را در مسیر قرار داده که انتهای آن شده بی‌جانی این شهر. تصمیماتی که اجازه نداده تهران مانند یک اکوسیستم زنده در تمامی ابعاد رشد کند. این شهر دقیقاً به همین علت به نامتوازی رسیده است. کیفیت زیست‌پذیری این شهر به شدت کاهش پیدا کرده و از دیگر سو نظام خدمات‌رسانی آن چالش‌های اساسی را از سر می‌گذراند. همه اینها و شاید هم مواردی بیشتر، لزوم یک بازنگری اساسی در مدیریت شهری تهران را می‌رساند، اما مدیریت شهری دقیقاً با چه چالش‌هایی مواجه بوده و چه راه‌کارهایی را می‌تواند انجام دهد؟

■ **سقوط آزاد کیفیت زیست در تهران**

یکی از مهم‌ترین چالش‌های حال حاضر شهر تهران کاهش چشم‌گیر کیفیت زیست‌شهری است. اخیراً مرکز پژوهش‌های مجلس گزارش را در همین خصوص منتشر کرده و طبق این گزارش، نتایج سنجش شاخص «فشار محیط‌زیستی» در مناطق بیست و دو گانه پایتخت نشان می‌دهد، به دلیل «سرریز جمعیت از ظرفیت سکونت» در ۱۸ منطقه تهران-که ۸۵ درصد از جمعیت تهران در این مناطق ساکن هستند - سطح «کیفیت زندگی» در این مناطق وضعیت بحران را پشت‌سر گذاشته و به سمت «حوج بحران» در حرکت است. این شاخص براساس پنج پارامتر کلیدی -از جمله «ملکات شهری در دسترس»، «هوای سالم» و «تأب‌وری شهر در برابر یک تهدید یا حادثه طبیعی یا غیرطبیعی نه چندان جد»- محاسبه شده است. چنانچه عدد ۱۰ باشد به معنای «کیفیت زندگی مطلوب» و در سطح ۲۰۰ به معنای «کیفیت متوسط تهران برای سکونت» است، اما در حال حاضر میانگین شاخص برای کل پایتخت ۲۲۳ است. به عبارت بهتر، ظرفیت برد شهری که در گزارش مذکور به عنوان شاخص کلی زیست‌پذیری تهران یاد شده، در شرایط کاملاً نامطلوبی قرار دارد.

