



تخریب پروژه پروئیت‌انگو در ایالات متحده (۱۹۵۴) این پروژه به استعاره‌ای از مرگ معماری مدرن و شکست رویکرد توسعه عمودی تبدیل شده است

## رویکرد توسعه شهری در ایران نیازمند بازنگری است

# شکست توسعه عمودی



دکتر عباس جهان بخش

عضو هیأت علمی دانشگاه هنر اصفهان

ساختمان‌ها و انتقال ساکنین به مناطق مسکونی دیگر گرفته شد.

### امکان‌سنجی اقتصادی ویلایی‌سازی و آپارتمان‌سازی

رویه دیگری که در توسعه شهری وجود دارد، گسترش افقی شهرها و ساختمان‌سازی به‌صورت ویلایی است، اما ایجاد این نوع از مسکن نیز مقتضیات و جوانب مخصوص خود را دارد. یکی از نقاط محل بحث در این رابطه، موضوع هزینه تأمین زیرساخت‌هاست. این پیش‌فرض از گذشته وجود داشته که در توسعه افقی مسکن، با اینکه هزینه‌های احداث بنای پایین‌تری دارد اما هزینه‌های زیرساخت بیشتر خواهد بود. بنابراین نیاز است تا توازن هزینه‌های احداث و هزینه‌های زیرساخت کاملاً بررسی شود.

بازآورد هزینه احداث بنا و هزینه‌های توسعه زیرساخت، به‌طور موردی برای پروژه ساخت شهرک مسکونی ۵۶۰ هکتاری در شهر قم نشان می‌دهد که نسبت به توسعه عمودی و آپارتمان‌سازی نیاز دارد. گزارش‌های وزارت راه و شهرسازی نشان می‌دهد که هزینه آماده‌سازی زیرساخت شامل تسطیح، زیرسازی و آسفالت، جدول کشی معابر و کفسازی پادروها، فضای سبزی و اجرای تأسیسات شامل آب، برق و گاز برای شهرک مسکونی ویلایی، بر مبنای قیمت‌های بهمین ماه ۷۰۱۴۰۱ میلیون تومانی تأمین همین موارد برای شهرک مسکونی آپارتمانی است. اما با کاستن سهم هزینه‌های ناشی از ساخت مشاعات مسقف اعم از راه‌پله، آسانسور و لابی، که چیزی در حدود ۴۰ درصد از کل بنای آپارتمان را شامل می‌شود و نیز با صرفه‌جویی در هزینه‌ای که بواسطه سازه سبک‌تر ساختمان‌های یک طبقه رخ می‌دهد بعلاوه ساخت تدریجی بنا که منحصراً در مدل توسعه یک طبقه امکان پذیر است، می‌توان انتظار کاهش ۲۳ درصدی هزینه‌ها را داشت که با توجه به ابعاد پروژه مورد مطالعه، بالغ بر ۲۰ هزار میلیارد تومان برآورد می‌شود.

پیش‌بینی‌ای که نتایج حاصل از نمونه‌های انجام شده در گذشته، آن را تأیید می‌کنند. طبق محاسبات مستند صورت گرفته در دو پروژه شهرک مسکونی آپارتمانی ۲۰۰۰ واحدی شهر بیرجند و شهرک ویلایی ۲۲۰۰ واحدی شهر طبس، هزینه احداث هر واحد مسکن ویلایی در حدود ۸۲۸ میلیون تومان و هزینه احداث هر واحد آپارتمان با مساحت مفید یکسان

۱ میلیارد و ۴۴۵ میلیون به‌دست آمده است که این اعداد نیز کاهش ۲۰ الی ۴۰ درصدی هزینه‌ها در مدل یک طبقه‌سازی را نشان می‌دهند. (جدول)

### دو نیروی متضاد

در این رابطه دو نیروی متضاد از هم در این رابطه دخیل هستند که در نهضت ملی مسکن نیز با آنها مواجه هستیم. چنانچه فهم درستی از این دو نیرو و شرایط فعلی داشته باشیم، می‌توانیم به حل مسئله مسکن نزدیک شویم

به نظر می‌رسد دو نیروی متضاد از هم در این رابطه دخیل هستند که در نهضت ملی مسکن نیز با آنها مواجه هستیم. چنانچه فهم درستی از این دو نیرو و شرایط فعلی داشته باشیم، می‌توانیم به حل مسئله مسکن نزدیک شویم.

نیروی متضاد اول که سازمان برنامه و بودجه آن را مطرح می‌کند، یک نگاه آمایشی به نهضت ملی دارد. این نیرو با توجه به آمایش نامتوازن سرزمینی فعلی کشور، توسعه نهضت مسکن را در کنار کلانشهرهای بزرگ کشور، اکیداً نامناسب و ممنوع می‌داند. بعلاوه شورای معماری و شهرسازی نیز هم نظر با این دیدگاه است و با الحاق به محدوده این پروژه‌ها مخالفت می‌کند؛ چرا که موافق افزایش جمعیت در شهرهای مترکم فعلی نیست و ساخت مسکن ارزان قیمت در این محدوده‌ها را موجب جذب بیش از توان جمعیت به شهرها و تشدید کننده آلودگی هوا و افزایش مضرات اجتماعی قلمداد می‌کند. اما در طرف دیگر، نیروی اساسی و اسناد بالادستی، خود را موظف به تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد و طبقات پایین جامعه می‌داند؛ و ۳۷۵ هزار پروانه ساختی که هر سال برای تولید مسکن داده می‌شود را جوابگوی نیاز فعلی بازار تلقی نمی‌کند بعلاوه اینکه قیمت تمام شده آنها را نیز بسیار

بالاتر از توان مالی و درآمدی دهک‌های پایین جامعه عنوان می‌کند. هر دو طرف این مسئله، دید درستی به موضوع دارند؛ هم آمایش سرزمین نباید از دست برود و هم باید به فکر دهک‌های آسیب‌پذیر و طبقات پایین بود. بنابراین نیاز است تا یک برنامه همه‌جانبه و مناسب شرایط هر دو دیدگاه ارائه شود.

### اقدامات پیشنهادی

در اینجا با چند نوع شیوه اجرا مواجه هستیم؛ یک روش، رویه سابق است که در طرح‌های مسکن مهر و اقدام ملی مسکن دنبال می‌شد و اینک نیز در نهضت ملی مسکن پیگیری می‌شود. می‌توان همانگونه که در گذشته به اجرا رسید، در حاشیه کلانشهرهای بزرگ، به‌صورت مترکم ساختمان‌های بلندمرتبه ساخت اما نکته‌ای که وجود دارد، علاوه بر معضلات اجتماعی و افزایش آمار ارتکاب جرم، ناهمخوانی قیمت تمام شده این واحدهای مسکونی با سطح درآمدی دهک‌های پایین جامعه به‌عنوان جامعه هدف این پروژه هاست. در نگاه واقع‌بینانه، دهک‌های پایین جامعه توان پرداخت هزینه متوسط و فعلی بیش از یک میلیارد تومانی را حتی در قالب اقساط ۴۰ میلیونی ندارند و تسهیلاتی که داده می‌شود تنها بخشی از نیاز سرمایه‌ای و آورده مالی متقاضیان را پوشش می‌دهد. در شرایط موجود و تورم فعلی، افزایش قیمت‌هایی که در طول پروژه رخ می‌دهد، عملاً تأمین مالی پروژه‌ها را با اخلال مواجه خواهد کرد و این منجر به طولانی شدن دوره ساخت و در نهایت توقف پروژه‌ها خواهد شد. بنابراین این نوع طرح‌ها، تنها مناسب دهک‌های درآمدی بالاتر و افرادی که توان پرداخت مالی این پروژه‌ها را دارند، خواهد بود. اقدام دیگری که می‌شود برای ابقشاری که توان پرداخت هزینه‌های طرح‌های فعلی را ندارند اجرایی کرد، ایده‌هایی مثل طرح داجاست، یعنی به افراد بومی مناطق، زمین‌های به نسبت بزرگی که در آنها امکانات زیرساختی نیز دیده شده است، داده شود. حلقه مفقوده این طرح،

مسئله کسب و کار این افراد است. نگاه به دهکده‌های تائوبائو چین، نظام جدیدی از آمایش سرزمینی را به ما پیشنهاد می‌دهد. می‌بایست بسته جامعی که متشکل از سکونت، کشاورزی معیشتی، صنایع خرد خانگی و فراغت سالم و مولد است را ترتیب داد، بستری که می‌تواند علاوه بر حل معضل مسکن، شرایطی را برای بهبود درآمد متقاضیان و نیز کارآفرینی آماده کند و در رویکرد آینده نگرانه تری، معضلات اجتماعی را کاهش دهد.

برنامه سوم، توسعه سیاست سکونت معیشت محور در مناطق مناسب و مستعد اقتصادی، مثل سواحل مکران است که در سند آمایش سرزمینی کشور نیز مورد توجه قرار گرفته‌اند. توسعه این مناطق می‌تواند نقش مؤثری در توسعه اقتصادی پایدار کشور ایفا کند. هم اکنون نیز وزارت جهاد کشاورزی با عنوان مجموعه‌های مسکونی-کشاورزی در حال اجرای این ایده است. مسکن در این طرح به شکل خانه‌های ۱۰۰ تا ۱۵۰ متری در حال ساخت است که ۸۰۰ متر آن به مزرعه‌های مترکم پرورش میگو اختصاص داده شده است و طبق نمونه‌های اجرا شده قبلی، می‌توان درآمدی بالغ بر ۵۰ میلیون تومان در ماه را از زیستن و فعالیت در این خانه‌ها برای خانواده‌های ساکن پیش‌بینی کرد.

آماری که توسط مؤسسه یوگاوارائه شده است، نشان می‌دهد که تا سال ۲۰۵۰ از جمعیت ۱۰ میلیارد نفری کره زمین، بیش از ۴ میلیارد نفر نه خواهان زندگی در شهر هستند و نه زندگی در روستا را انتخاب می‌کنند بلکه خواستار فضایی برای سکونت هستند که هم امکانات شهری را داشته باشد و هم مشابه زندگی روستایی انطباق بیشتری با طبیعت داشته باشد. لذا با توجه به تعاریف مسکن پایدار که باید زندگی‌ای توانمند را رضایت‌ساکتین را تأمین کند، می‌بایست در برنامه‌ریزی و سیاستگذاری حوزه مسکن، رضایت‌مندی اجتماعی را نیز دخیل کرد. رضایت‌مندی‌ای که طبق نظرسنجی‌هایی که انجام شده، باید آن را در توسعه مسکونی خارج از کلانشهرها و شهرهای مترکم فعلی جست‌وجو کرد.

توسعه عمودی (آپارتمان یا برج)	توسعه افقی (یک یا دو طبقه تک واحدی حیاط دار)	ویژگی‌ها
هزینه تأمین زیرساخت پایین‌تر هزینه احداث بنا بالاتر	هزینه تأمین زیرساخت بالاتر هزینه احداث بنا کمتر امکان ساخت تدریجی و در نتیجه امکان کمتر شدن آورده اولیه	
هزینه صدور پروانه و تعرفه‌های نظام مهندسی بیشتر افزایش هزینه‌ها به دلیل بیشتر بودن زمان احداث و تحمیل شدن افزایش قیمت‌های ناشی از تورم	ویلایی شهر طبس (۲۲۰۰ واحد) هزینه کل احداث واحد: ۸۲۸,۰۰۰,۰۰۰	بلوک‌های پنج طبقه تک واحدی سایت ۲۷ هکتاری بیرجند (۲۰۰۰ واحد) هزینه کل احداث یک واحد: ۱,۴۴۵,۰۰۰,۰۰۰