

گزارش تفصیلی

درسگفتار زیست شهرهای نوین مولد

جلسه دوم

بلندمرتبه سازی در ایران

موضوع: مروری بر عوامل شکل گیری بلندمرتبه سازی، دلایل موافقان و مخالفان و راهکارهای رفع آسیب های بلندمرتبه سازی

مدرس: جناب آقای دکتر بهزاد عمرانزاده

استانداردهای بلندمرتبه سازی

بلندمرتبه سازی در جهان استانداردهای مختلفی دارد مانند اینکه معیار بلندمرتبه دانستن یک سازه در برخی کشورها، تعداد طبقات و در برخی دیگر میزان ارتفاع و در برخی دیگر از کشورها معیار کیفی تر بوده و آن خطرناک بودن است.

عوامل و ریشه های بلندمرتبه سازی

از عوامل و ریشه های بلندمرتبه سازی نیز می توان به این موارد اشاره کرد:

- پیشرفت های فنی و تکنولوژیکی ساخت ساختمان
- رشد جمعیت و افزایش تقاضای زمین در بافت های مرکزی شهرها
- کالایی شدن زمین و ساختمان در نظام سرمایه داری (بورس بازی زمین)

مکتب نوگرایی نیز عامل حرکت به سمت بلندمرتبه سازی را اینگونه توضیح می دهد:

- آزاد شدن سطح زمین از قید ساخت و ساز و استفاده از آن برای فضای باز و سبز
- قرار دادن خدمات عمومی در ساختمان های بلند با مزیت دسترسی راحت
- صرفه جویی اقتصادی در تولید ساختمان
- تولید انبوه و مصرف کم زمین
- استفاده از ساختمان های بلند برای کاربری های متفاوت تجاری، اداری، مسکونی و ...



❖ نمونه‌ی بلندمرتبه‌سازی در جهان



از اولین نمونه‌های بلندمرتبه‌سازی نیز می‌توان به ساختمان ۱۰ طبقه هوم بیلدینگ در شیکاگو اشاره کرد که در قرن ۱۹ با ۴۲ متر ارتفاع ساخته شد. این ساختمان‌های بلند در ابتدا برای امور تجاری و اداری ساخته می‌شدند و در نهایت به مسکن رسید.

❖ مدرنیزاسیون؛ عامل اصلی اجرای بلندمرتبه‌سازی در ایران

در ایران بلندمرتبه‌سازی در زمان پیش از انقلاب کاملاً در راستای همان سیاست مدرنیزاسیون بوده است. در این دوره سبک زندگی طبقه متوسط مدرن شد و بلندمرتبه‌سازی جلوه این سبک زندگی در معماری است.

بعد از انقلاب نیز تا حدود ده سال ساختمان‌های نیمه‌کاره‌ای وجود دارد که به دلایل مختلف توان تکمیل و اتمام آن پروژه‌ها وجود نداشت. اما از دهه هفتاد به بعد باز همان سیاست بلندمرتبه‌سازی دنبال شد و در سالهای بعد به طور شتابان رشد نمود. به عنوان مثال در شهر تهران در فاصله سال‌های ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۲ برای ۱۵۰ برج در تهران مجوز ساخت صادر شد و هرگز نمی‌توان انگیزه‌های سوداگرانه و سرمایه‌داری پشت این ساخت و سازها را انکار کرد.

❖ دلایل موافقان بلندمرتبه‌سازی

در خصوص بلندمرتبه‌سازی موافقان این دلایل را ارائه می‌کنند:

- راه‌حل طبیعی و مناسب برای اسکان مردم و پاسخ به رشد جمعیت شهرهای بزرگ
- صرفه‌جویی در هزینه ساخت و کاهش قیمت تمام شده هر واحد مسکونی
- صرفه‌جویی در استفاده از زمین
- امکان استفاده بیشتر از زمین خصوصاً در مراکز شهرها و مناطق پرتراکم
- صرفه‌های اقتصادی ناشی از تجمع (تاسیسات ساختمان و زیرساخت‌های شهری)
- تامین بهتر امنیت و خدمات برای ساکنان

❖ دلایل مخالفان بلندمرتبه‌سازی

در طرف مقابل مخالفان بلندمرتبه‌سازی این دلایل را عنوان می‌کنند:

- برهم خوردن مقیاس‌های انسانی در محیط شهری
- جداسازی انسان‌ها از یکدیگر و ایجاد زمینه و بستری برای وقوع جنایات
- تنزل کیفیت زندگی شهری

- عدم تناسب با ارزش‌ها و سنت‌های قدیمی در کالبد و سیمای شهرها
- تنزل مفهوم مسکن به عنوان محل آرامش خانواده
- ایجاد تراکم بیش از حد و ازدحام جمعیت در مناطق شهری خاص و افزایش ترافیک
- عدم هماهنگی گروه‌های قومی و نژادی مختلف ساکن و افزایش تنش‌های اجتماعی
- کاهش حریم سکنه به دلیل عدم شفافیت فضاها از خصوصی تا عمومی
- انزوای اجتماعی و آسیب‌های هویتی
- از بین رفتن و یا کاهش شدید روابط همسایگی
- ایجاد اخلال در عملکرد کامل واحدهای اجتماعی مهمی چون خانواده و محله
- از بین رفتن مناظر طبیعی در برخی از دیدگاه‌ها و مناظر شهری

◆ حوزه‌های مختلف آسیب‌های بلندمرتبه‌سازی

در نتیجه می‌توان آسیب‌های بلندمرتبه‌سازی را در چند دسته کلی عنوان کرد:

- اقتصادی
- اجتماعی-فرهنگی
- زیست‌محیطی
- فیزیولوژیکی
- کالبدی-بصری
- حمل و نقل ترافیکی

◆ جهان‌بینی اسلامی و بلندمرتبه‌سازی

همچنین از زاویه جهان‌بینی اسلامی و فرهنگ اسلامی-ایرانی نیز بلندمرتبه‌سازی آسیب‌های فراوانی دارد که با معیارهای اسلامی-ایرانی همخوانی ندارد. به عنوان مثال در جهان‌بینی اسلامی مسکن بایستی تامین‌کننده انسجام و آرامش خانوادگی و احترام و حفظ محیط زیست و استقلال و وحدت و انسجام و ارتباط اجتماعی و حافظ کرامت انسانی باشد و منطبق بر بوم بوده و تعادل اجتماعی و هویت ایرانی-اسلامی را حفظ نماید. تمامی این امور در بلندمرتبه‌سازی نقض شده و یا کاهش قابل توجهی می‌یابد.

◆ راهبردها و راهکارهای رفع آسیب‌ها

راهبردهای مواجهه با بلندمرتبه‌سازی نیز عبارتند از:

- انحصار بلندمرتبه‌ها به کاربری‌های تجاری، اداری و امثالهم در پهنه‌ها و محدوده‌های خاص و برنامه‌ریزی نوآوری نگاه شده و اجتناب جدی از مسکونی‌سازی آن‌ها.
- بازنگری در ضوابط بلندمرتبه‌سازی مبتنی بر ارزش‌های اسلامی و کیفیات معماری و شهرسازی اسلامی-ایرانی.
- پیش‌بینی نهاد ناظر با شرح وظایف دقیق بر اجرای ضوابط مربوط به بلندمرتبه‌سازی و نیز پیش‌بینی سیاست‌های تنبیهی کارا در جهت ممانعت از وقوع تخلفات.
- پیش‌بینی سازوکارهای مالی و مالیاتی در جهت رفع احتکار زمین و مسکن.
- بسترسازی و تامین خدمات و زیرساخت‌های لازم به ویژه در حوزه حمل و نقل و ترافیک شهری در محدوده‌های بلندمرتبه‌سازی شده.
- بازنگری در طرح آمایش سرزمین باتوجه به وجود زمین کافی در کشور ایران و امکان گسترش افقی پایدار و ضابطه‌مند شهرها و سکونتگاه‌ها.
- اتخاذ تدابیر اقتصادی مبتنی بر آموزه‌های اسلامی در جهت تبدیل زمین، ساختمان و مسکن از کالایی سرمایه‌ای به کالایی مصرفی.
- استخراج الگوهای توسعه شهری مبتنی بر هویت و فرهنگ اسلامی-ایرانی و با به کارگیری سوابط و تجربه‌های تاریخی شهرها و ارزش‌های معنایی مستتر در آن‌ها.
- احیای مراکز مستعد کشاورزی، صنعتی و تجاری و هدایت جمعیت کلان‌شهرها به ویژه تهران به این مراکز.
- بسترسازی افزایش تولید و نیز در اختیار گذاشتن زیربنا، امکانات و تسهیلات برای ساکنان روستاها و شهرهای کوچک و متوسط جهت جلوگیری از مهاجرت به کلان‌شهرها و افزایش مهاجرت معکوس.
- احیای نظام محله‌ای در پهنه‌های بلندمرتبه‌سازی شده موجود و زمینه‌سازی برای افزایش تعاملات اجتماعی-فرهنگی ساکنان بلندمرتبه‌ها، در جهت کاهش آسیب‌های اجتماعی-فرهنگی پیش آمده.