بحران بافت‌های مسکونی جدید در شهرهای بزرگ ایران

اسماعیل شیعه *

این مقاله، با جستاری کوتاه به بررسی مبانی نظری مرتبط با ایجاد مسکن سالم در یک محیط شهری پرداخته و سپس به طرح این موضوع می‌پردازد که افزایش تراکم جمعیتی و ساختمانی در کنار افزایش قیمت مسکن، به ویژه در شهرهای بزرگ، خانواده‌ها را به سکونت در مجتمع‌های آپارتمانی متراکم با زیر بنای محدود و تاسیسات محله‌ای محدودتر سوق داده است. مقاله ضمن بررسی خصوصیات اصیل یک واحد مسکونی و یک محله شهری ایرانی، شرایط واحدهای مسکونی و محله‌های جدید را با مبانی نظری و شرایط مسکن ایرانی در مقایسه قرار می دهد. در مبانی نظری، ایجاد آن نوع از واحدهای مسکونی مورد توجه قرار می‌گیرد، که ضمن وجود محیطی آرام و آسایش بخش، دارای فضاهای باز و سبز کافی، همسایگان صمیمی و فاقد آلودگی‌های محیطی باشد.

ادامه مقاله، ضمن بررسی محله‌های جدید مسکونی در شهرهای بزرگ ایران، تنها راه خروج از بحران زیستی در واحدهای مسکونی را توجه به برنامه‌ریزی اجتماعی، برنامه‌های توسعه شهری و منطقه‌ای و تقویت مدیریت شهری می‌داند.

کلید واژه‌ها: بافت مسکونی، توسعه، فرهنگ، مدیریت شهری، محله، واحد مسکونی

تاریخ دریافت مقاله:۱۳۸۳/۲/۱۸ تاریخ پذیرش مقاله:۱۳۸۴/۲/۲۷

مقدمه:

افزایش جمعیت کشور و گسترش دامنه‌های شهرنشینی در طول چند دهه اخیر، باعث تمرکزگرایی و افزایش تراکم‌های جمعیتی در شهرهای ایران شده و همین عامل، ضمن افزایش تقاضای مسکن، گران شدن قیمت زمین و افزایش تراکم ساختمانی به ویژه در

*دکترای شهرسازی، عضو هیات علمی دانشگاه علم و صنعت <Es_shieh@iust.ac.ir>

شهرهای بزرگ را در پی داشته است.

در ارتباط با رونق بازار مسکن، مهمترین اقدام در خصوص پاسخگویی به نیاز متقاضیان، ایجاد کوی‌های مسکونی گسترده، ساختمان‌های متراکم در میان بافت‌های داخلی و یا اراضی حاشیه‌ای شهرها بوده است. بعضی از برنامه‌ها با نظارت و مدیریت بخش دولتی ـ ایجاد شهرهای جدید، طرح‌های آماده سازی، برنامه‌های مختلف مسکن سازی ـ و برخی توسط بخش خصوصی و در راس آن‌ها بساز و بفروش‌ها به مرحله اجراء درآمده است. هدف از ارائه این مقاله آن است که در جستاری کوتاه به بررسی بناها و ایجاد اماکن جدید مسکونی در بافت‌های میانی و حاشیه‌ای شهرها پرداخته و این مجموعه‌ها را با مبانی نظری و خصوصیات مسکن و محله‌های اصیل ایرانی، در مقام مقایسه قرار دهد. این مقاله درصدد پاسخ به این پرسش است، که مجموعه‌های جدید مسکونی تا چه اندازه استمرار بخش حیات سالم اجتماعات شهری و معرف ساختار اصیل اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شهری و محله‌ای در ایران است.

۱) مسکن سالم از دیدگاه شهرسازی

از نظر شهرسازی، خانه‌ها باید در بهترین و سالم ترین اراضی شهری به وجود آیند. از نظر کیفی، مسکن باید نیازمندی‌های مرتبط با خود را برآورده ساخته و از نظر اخلاقی و اجتماعی، بهداشتی، آسایش و آرامش، اطمینان خاطر ساکنان، زیبایی و دسترسی به خدمات عمومی محله‌ای، دارای برنامه ریزی درستی باشد. دارا بودن هوای پاک، نبودن صداهای مزاحم، زندگی پوشیده از چشم دیگران، برقراری ارتباط سالم با همسایگان، چشم اندازهای سبز و فضاهای باز کافی، دارا بودن سطح زیر بنای متناسب با تعداد اعضای خانواده، از جمله نیازمندی‌های دیگر مسکن محسوب می‌شود (شیعه، ۱۳۸۰ :۶۳).

در ارتباط با محله‌ها نیز، که افراد خانواده‌های مختلف با فرهنگ و ارزش‌های مشترک در کنار هم زندگی می‌کنند، باید گفت واحدهای اجتماعی هستند (سیف الدینی، ۱۳۷۸: ۸۳). محله، زمینه‌ساز یک خانواده اجتماعی بزرگ‌تر از خانواده معمولی، محل گسترش ارتباطات سالم

اجتماعی، استمرار بخش سنت‌های دیرینه فرهنگی و بسط صمیمیت‌ها، دوستی‌ها و مردمی‌ها است. انواع نظریه‌هایی که در طول صد سال اخیر ارائه شده، حکایت از این می‌کند که محله به عنوان یک محیط فرهنگی سالم و پادزهری در برابر انواع رذیلت‌های اجتماعی به ویژه در دنیای بعد از گسترش صنعت در شهرها است. طرح ابنزر هاورد (Howard Ebenezer) با عنوان باغ‌شهرهای فردا (GardenCity OF Tomorrow)، طرح کلرنس پری(C.Perry) و کلرنس اشتاین (C.Stein)، طرح رادبرن (Rad Burn) طرح فرانک لویدرایت (F.L.Right) در زمینه محله‌های مسکونی و نظرات لوئیس مامفورد (L.Mumford) و جین جیکوبز(J.Jacobs)، (LeGates 2000 : 89 - 112) به نحو کاملی حکایت از تفوق فرهنگ اجتماعی محله بر دیگر جنبه‌های آن دارد. به نظر این اندیشمندان، محله جایی است که بسط ارتباطات اجتماعی و ملاقات مردم با یکدیگر را فراهم آورد. در چنین محله‌ای رفت و آمد وسایل نقلیه محدود است. مناظر طبیعی و زیبایی‌های محیطی در آن جایگاه ویژه‌ای دارند. کل نیازمندی‌های عمومی محله، مانند مرکز خرید مدرسه، اماکن مذهبی و ورزشی، تاسیسات بهداشتی و درمانی در آن تامین شده است. در محله خانواده‌ها با صمیمیت در کنار هم زندگی کرده و هر یک برای خود دارای واحد مسکونی مستقلی هستند که امکان زیست سالمی را عبور و مرور بی خطر ساکنان، از کودکان گرفته تا سالمندان و معلولان در آن فراهم است. سرعت اتومبیل در معابری از محله که امکان رفت و آمد برای آن‌ها وجود دارد، بسیار محدود است. محله باید فضای مناسبی را برای پیاده‌روها اختصاص دهد. عبور وسایل نقلیه متفرقه از درون محله ممنوع باشد. محله یک فضای اجتماعی است که نمایندگان آن‌ها در قالب شورای محله بر مسایل مختلف محله نظارت می‌کنند. بناهای مختلف محله باید بر مبنای سبک معماری و طراحی برگرفته از شرایط محیطی آن محله پای گیرد (شیعه،۱۳۸۱: ۱۳).

آن محله، باید در اصل خود، برای رشد و تربیت کودکان پای گیرد. هنگامی که زندگی کودکان در محله تامین باشد، نیازمندی‌ها برای سایر گروه‌های سنی هم فراهم خواهد بود (شیعه، ۱۳۸۱: ۸۰). در بعضی از طرح‌های محله ای، جای مرکز خرید در حاشیه‌های محله قرار داده می‌شود تا رفت و آمد وسایل نقلیهٔ خدمات‌رسان به آن‌ها، به بنیان‌های اصلی

محله لطمه‌ای وارد نسازد (Osborn F.J.etal :1977 : 20 - 25) . بنابراین، محله در مفهوم شهرسازی، یک فضای ایجاد شده در میان فضاهای باز و سبز است که مرکز آن را یک فضای فرهنگی تشکیل می‌دهد و راه‌های مختلف محله با سلسله مراتب مناسبی به این فضای فرهنگی ختم می‌شود. در محله باید طبیعت حضور داشته باشد. یک محیط صمیمی همراه با انواع تاسیسات اجتماعی، محلی برای ودادهای اجتماعی به حساب می‌آید. محله و خانه‌های آن، ضمن در نظر داشتن همهٔ نیازهای اجتماعی و اقتصادی، باید فضایی سالم را برای زندگی مردم فراهم آورد. محله، جایی است که همه چیز آن در اعتدال بوده و مردم ساکن در آن در هیچ موردی با هراس و تشویش یا نگرانی روبرو نباشند (Cools ,1997 : 5 - 12).

۲) مسکن و محله در سنت شهرسازی ایران

مسکن، در لغت فارسی به معنی محل سکون و آرامش است (معین، ۱۳۶۲: ٤١١٤). جایی است که در مقابل فضاهای شلوغ و پر سرو صدا قرار دارد. محلی است که مردم پس از تلاش روزانه و در هیاهوی ناشی از کار و فعالیت، برای استراحت و زیست سالم به آن جا پناه می آورند. معنی منزل نیز یعنی محل فرود و نزول، (معین، ۱۳۶۲: ٤٣٩٠). منزل یعنی محلی که مردم برای فراغت از کار برای خواب، استراحت و زندگی در کنار خانواده برآن فرود می‌آیند. مسکن باید زمینه ساز یک محیط خانوادگی سالم و بدون دغدغه خاطر بوده و در آن امکان رشد فکری و جسمی کودکان وجود داشته باشد.

چنانچه توجه‌مان را از شهرهای متمرکز جمعیتی و بزرگ امروزی ایران به شهرهای دیگر جلب کنیم می‌توانیم آثاری از محله‌های قدیمی را ببینم. کاشان، نطنز، زواره، اردستان، خوانسار، خوی، مرند، دزفول، بروجرد، زنجان، گرگان، قزوین به عنوان نمونه ذکر می‌شود. مفهوم محله در شهرسازی سنتی ایران، جایگاهی برای زندگی مردم در کنار یکدیگر با مرکزیت یک فضای فرهنگی یا یک محیط جمعی است. به طور عمده، مسجد نقش مرکز محله را ایفا می‌کند. مردم دارای آشنایی‌های دیرینه‌اند. در غم و شادی یکدیگر شریکند و همه نیازمندی‌های عمومی محله برحسب شرایط و فناوری زمان در آن جایگزین شده

است. محیط مصنوع الگوی خود را از شرایط محیط طبیعی،اجتماعی و معیشتی می‌گیرد. محله‌بندی‌ها، طراحی معابر، فضاهای محله‌ای و بین محله‌ای، تاسیسات اجتماعی و اقتصادی محله، علاوه بر شرایط طبیعی و معیشتی، بر مبنای سنت‌ها و فرهنگ‌های مردم محله استوار است. فضا برای کسانی ساخته شده که باید در آن زندگی کنند. شبکه‌بندی معابر نیز از سلسله مراتب اجتماعی محله نشات می‌گیرد. اگر عضوی از اعضای محله به درد آید، دگر عضوها را قرار نمی‌ماند. طرح محله‌ها به نحوی است که برای فقر و غنا، زشتی و زیبایی، شب و روز، زمین و آسمان، طبیعت و مصنوع، اقتصاد و فرهنگ و غریبه و آشنا اندیشه‌ای در کار است. ارتباط بین خانواده‌ها، فرزندان آن‌ها، زنان، مردان، پیران و جوانان با طراحی مطلوب محله‌ای و ایجاد محیط مناسب مسکونی به سالم ترین و در عین حال قوی‌ترین وضع حکمفرما است (شیعه، ۱۳۸۰: ۱۲ -۱۱۱). وجوه مشترک اجتماعی مانند اعیاد، سوگواری‌ها یا بروز مواردی که تمام مردم محله به طور مستقیم یا غیر مستقیم در آن سهیم‌اند، در سراسر محله دیده می‌شود. در پناه فضای محله‌ای سنتی ایران، خانوارها به تربیت فرزندان، رفع خستگی ناشی از کار و فعالیت، تداوم سینه به سینه فرهنگ‌ها و پیشینه‌های تاریخی می‌پردازند. تفاخر و دوگانگی به مفهوم امروزی آن در این محله‌ها جایگاهی ندارد. فرزند فقیر و غنی در یک مدرسه یا مکتب درس می‌خوانند، در یک فضای مشترک محله‌ای بازی می‌کنند، همه چیز مردمی و همگانی است. خانه‌های سنتی ایران فقط یک سرپناه نبوده و خوابگاهی عمل نمی‌کند بلکه انعکاسی از فلسفه زندگی و حیات در این خانه‌ها نمایان است. خانه‌ها به اندازه کافی وسعت دارند. حیاط به اندازه کافی است. عناصر داخلی خانه از سردرخانه گرفته تا سکوها، حیاط‌ها، باغچه‌ها، حوض‌ها و ماهی‌ها نشانی از طبیعت و وسعت نظر خانوار دارد. فضای خانواده به نحوی است که اگر اعضای آن برای مدت طولانی در خانه بمانند، از آن خسته نمی‌شوند و پنجره‌ای بر فضای داخلی خانه اشراف ندارد. ورودی خانه‌ها در نقطه‌ای به هم می‌پیوندد. اولین ارتباط اجتماعی از تلاقی این درها آغاز می‌شود؛ سپس به یک فضای نیمه خصوصی دیگر ـ کوچه بن بست ـ می‌رسد که خود محل تلاقی واحدهای مسکونی است. در مسیر راه‌ها، ساختمان‌های کوچک و بزرگ و با حجم‌های متفاوت ساختمانی و

رنگ‌هایی مرتبط با محیط، طراحی محله را تنوع می‌بخشد. طبیعت در داخل محله است و در این محله زندگی تداوم می‌یابد (شیعه، ۱۳۸۰: ۱۰۸).

فضای مسکونی سنتی در ایران، زمینه ساز یک محیط خانوادگی امن و سالم است. فرزندان بزرگ خانواده، در صورت ازدواج، نگرانی چندانی در تامین مسکن نداشتند. زیرا وسعت خانه‌ها به نحوی بود که در صورت عدم دستیابی به مسکن، به همراه همسر خود در قسمتی از همان خانه سکونت می‌گزیدند. با این شرایط، بزرگسالان نیز این امکان را می‌یافتند که از یاری‌رسانی فرزندان خود در سنین کهولت بهره‌مند باشند.

کودکان در همان محیط خانه امکان بازی و تفریح داشته و والدین بر بازی آنان ناظر بودند. دعوا و مشاجره‌ای بین همسایگان نبود. فضای باز طبیعی نیز با خانه‌ها فاصله چندانی نداشت. همسایگان به دلیل وسعت خانه‌ها، امکان اطلاع از زندگی خصوصی همسایه دیگر خود را نداشتند(شیعه، ۱۳۸۰ : ۱۱۲).

۳) خانه‌ها و محله‌های امروزی ایران

در اثر تراکم جمعیت و افزایش تقاضای مسکن وهمچنین تک سلولی شدن خانوارها، نیاز به مسکن در شهرهای بزرگ افزایش یافته است. همین عامل در افزایش قیمت زمین موثر بوده و الگوی مسکن را تغییر داده است. ایجاد مجتمع‌های آپارتمانی در شهرهای بزرگ رونق فراوانی یافته و قیمت زمین و آپارتمان به نسبت توان اقتصادی خانوارها، به واحدهای مسکونی و محله‌های شهری حالت طبقاتی داده است. همسایه‌ها بر شرایط خصوصی همسایه همجوار با خود، دعواها و مشاجرات خانوادگی، سر و صدا و مانند آن‌ها مشرف شده‌اند. اختلافاتی که بر سر مسایل مشترک در اغلب مجتمع‌های آپارتمانی وجود دارد، آنان را بر سر مسایل مختلف به گله و شکایت واداشته است. واحدهای مسکونی، تنگ و تاریک و به دور از فضای باز است. بزرگسالان کمتر امکان استعانت فرزندان خود را به دلیل محدودیت مساحت مسکن و فاصله‌های دور سکونتی پیدا می‌کنند. خانه‌های سالمندان در گوشه و کنار این شهرها در حال گسترش است. فرزندان جای کافی برای جنب و جوش نداشته و اغلب

دور از امکانات محله‌ای در محیطی محصور زیست می‌کنند.

قیمت ساختمان‌ها - که بساز و بفروشان از آن سود سرشاری می‌برند و آن را عامل مناسبی برای کسب خود یافته‌اند- مسکن و ارزش‌های مترتب بر آن را تا حد یک کالای اقتصادی تنزل داده است. عدم تناسب درآمد خانوارها با قیمت‌های مسکن، عمده آن‌ها را با سطح زیربنای محدود روبرو ساخته است. خانوارهای با فرزند زیاد یا کم با هر شرایط اجتماعی فقط به دلیل توان پرداختی هم سطح با یکدیگر در یک محله یا یک مجموعه ساختمانی گردآمده‌اند. واحدهای مسکونی آپارتمانی در حاشیه شهرها و در قالب یک حوزه مسکونی جدید، به صورت مجتمع و در طبقات متعدد شکل گرفته است. حتی خانه‌های قدیمی با سطح محدودی از مساحت زمین، با تخریبی پیش رس، به چند طبقه و برای چند خانوار تبدیل می‌شود. بعضی از ساختمان‌ها به یک هتل یا مسافرخانه بیشتر شبیه است تا واحد مسکونی. روز به روز فضای محله‌ها، مکان رفت و آمد وسایل نقلیه و انتقال مصالح ساختمانی و سرو صدای ناشی از خاک‌برداری و ساختمان‌سازی شده و آرامش محله‌ای در بسیاری از آن‌ها بر هم ریخته است. سلسله مراتبی برای شبکه راه‌ها وجود ندارد. کوچه‌های محله‌ها، محل عبور وسایل نقلیه‌ای است که هیچ هدفی جز گذر کردن از محله ندارند. پیاده روها محدود شده است. بسیاری از محله‌ها با کمبودهای اساسی ناشی از فضای باز و سبز، مدرسه، مسجد، مرکز خرید، کتابخانه، فضای ورزشی و تاسیساتی مانند آن‌ها روبرو هستند.

اتومبیل تا قلب محله‌های مسکونی نفوذ کرده است. به دلیل کافی نبودن امنیت محله‌ای، در بسیاری از محله‌ها صدای دزدگیر اتومبیل‌ها، آرامش مردم را گاه و بیگاه شبانه روز برهم می‌ریزد. حد فضای خصوصی از عمومی که قبلاً با ایجاد یک دیوار کوتاه امکان پذیر بود، جای خود را به نرده‌های بلند نوک تیز فلزی داده و هر ساختمان به سبک و شکل ویژه‌ای شکل گرفته است. اغلب آن‌ها شرایط محیطی را در طرح بنای خود لحاظ نکرده‌اند. ساختمان با نماهای سنگ، شیشه، سیمان و آجر با سبک‌هایی برگرفته از معماری دیگر کشورها که با فرهنگ معماری و شهرسازی اصیل ایران مناسبتی ندارد، در تمام شهرهای بزرگ رو به گسترش نهاده و بیم آن می‌رود که چنین سبک‌هایی به مانند یک بیماری به سایر شهرهای

ایران نیز سرایت کند. آلودگی هوا تا عمق محله‌های مسکونی رسوخ کرده است. کودکان در میان واحدهای مسکونی متراکم و با سطح زیر بنای محدود، حتی امکان بازی در حیاط یا نشستن در کنار باغچه به دور از دود ناشی از اگزوز اتومبیل را ندارند. بسیاری از سنت‌ها به دلیل محدودیت زیربنای مسکونی اجباراً باید از میان خانوارهای ساکن حذف شود. سنت میهمانی و میهمان نوازی، عقد فرزند دختر در واحد مسکونی پدر، برگزاری مراسم مختلف مانند عروسی یا سوگواری، دید و بازدیدها و جشن‌های ملی و مذهبی در یک واحد مسکونی کوچک، جایی برای عرض اندام ندارد. نگهداری میز یا سفره ٦ نفره یا بیشتر، ظروف چندین پارچه، چند رختخواب برای میهمانان در چنین خانه‌هایی امکان پذیر نیست. ارتباط پدربزرگ و مادربزرگ که نیاز به یک محیط آرام دارند، با سروصدای ناشی از بازی و فعالیت کودکان ـ که نیاز طبیعی آنان است ـ در چنین واحدهایی ممکن نیست، از همین روی به دلیل محدودیت فضای مسکونی، ارتباط پدر بزرگ و مادربزرگ با نوه‌ها به حالتی خشک و نامأنوس تبدیل شده و به همین ترتیب، ارتباط بین اعضای ساکن در مجتمع‌ها و محله‌ها به حالتی غریبه و مصنوعی درآمده است. در فضاهای محدود اطراف ساختمان‌ها، امکان بازی کودکان محدود بوده و بزرگسالان نیز فضای مناسبی برای نشستن یا قدم زدن نمی‌یابند. انواع تابلوهای تبلیغاتی از کلاس کنکور گرفته تا آژانس معاملات ملکی، سرتاسر محله‌ها را درنوردیده است. حتی به جای یک برچسب، چندین برچسب تخلیه چاه و فاضلاب بر ورودی‌های خانه‌ها جای گرفته است. همسایگان در حالتی غریبه با هم قرار گرفته‌اند. فرزندان حتی اگر برای بازی به فضای سراپا خطر معابر عمومی و با احتمال بروز تصادف گام نهند، به طور کامل از چشم والدین دور می‌شوند. تداخل رفت و آمد، دوری فضای مدرسه و احتمالات ناشی از بروز خطر برای فرزندان (شیعه، ۱۳۸۱: ۷٤)، باعث شده که سهمی از وقت روزانه والدین برای رفت و آمد کودکان به مدرسه صرف شود.

ساختمان‌ها در انواع خود بسیار خشن و نامتناسب شکل گرفته‌اند. سراپا و شکل و قامت بسیاری از شهرهای بزرگ به قبرستان سنگ و آهن و شیشه و بتون و دور از فضای سبز و طبیعت زیبای خداوندی تبدیل شده است. فلسفه‌های زندگی و طبیعت خانوار که استمرار

بخش پیشینه‌های فرهنگی بود، ورودی بسیاری از واحدهای مسکونی جدید صرفاً به فضایی تبدیل شده که راه ورود اتومبیل به گاراژ را باز کند. چند تیر آهن نیز در اتصال با یکدیگر جوش خورده‌اند که امکان ایجاد فضای سرپوشیده ای را به وجود آورده و با دیوارهای کاذب، هر طبقه به چند واحد مسکونی تبدیل شود، و هر یک نیز به قیمت گزافی به فروش برسد.

نگاه اغلب افراد ساکن در مجموعه‌های مسکونی، نگاهی غریبه و عاری از اطمینان به یکدیگر است. بعضی از واحدهای مسکونی با حجم‌های زمخت، خشن و ناموزون ایجاد شده‌اند که در جلوه و نمای خود خشونت را ترویج می کنند. کنار این حجم‌ها، فضاهای نامناسبی را به دست می‌دهند که به گفته پاتریک گدس (P.Geddes) (MumFord ,1976 : 88 - 106) محیط‌های خشک سنگدل را به وجود آورده‌اند. در آن‌ها یا کنار آن‌ها رافت، گذشت، مهربانی و آرامش روانی، صمیمیت، بردباری و مروت جای خود را به خشونت، اخم، خستگی، اضطراب، فشار می‌دهد. اتومبیل به گفتهٔ «مامفورد» که درباره شهرهای عصر صنعت به بحث می‌پردازد، در این محله‌ها مافوق انسان نشسته و سردمدار حیات اجتماعی محله‌ها شده است. در بعضی دیگر از محله‌ها به گفته مامفورد بافت‌های هرزه‌ای شکل گرفته و شخصیت انسانی را با خود درگیر کرده که ناشی از عدم کارآیی اقتصادی شهرها است. رواج محله‌های فرسوده، زاغه‌نشین و غیربهداشتی ـ و در اصطلاح امروزی بافت‌های ناکارآمد ـ فضاهای زشت و شیطانی را به وجود آورده است (Steiss ,1974 : 222) و (Mumford, 2000:94).

در کران تا کران بسیاری از محله‌ها، نیازمندی‌های اجتماعی محدود است. عرض معابر با ترکیب زشت، بهم فشرده و متراکم ساختمان‌ها، به راه‌ها حالتی تونل مانند داده است. علاوه بر کمبود تاسیسات اجتماعی در چنین محله‌هایی بحران فاضلاب و عدم بهداشت، سلامت جمعیت را تهدید می‌کند.

در برخی از محله‌ها، امکانات آموزشی و فرهنگی محدود است و در بعضی دیگر، مدرسه‌ها در واحدهای مسکونی ایجاد شده‌اند. نه تنها اطاق‌های خواب برای کلاس درس مناسب نیست، بلکه حیاط آن‌ها نیز برای قدم زدن و ایستادن دانش‌آموزان محدود است و

تاسیسات ورزشی در آن‌ها وجود ندارد. محیط‌های محله‌ای به دلیل فقدان تاسیسات تفریحی، فرهنگی و پرورشی کافی، سهم عمده‌ای از نوجوانان را به معابر عمومی سوق می‌دهد و مشکلات بعدی از این معابر و چنین کمبودهایی آغاز می شود. اگر نوجوانان در خانه‌ها بمانند، با آن شرایطی که برای واحدهای مسکونی گفته شد، به آن‌ها حالتی خانه گریز داده و خستگی زود هنگام برای آن‌ها به وجود می‌آورد. لاجرم به سوی معابری قدم می‌نهند که امکان بروز هر اتفاقی در آن‌ها وجود دارد.

روز به روز بر تمرکز بیشتر جمعیت در شهرها افزوده می شود. تراکم‌های ساختمانی در هیات‌هایی از واحدهای مسکونی محدود و به طور عمده در محله‌هایی فاقد نیازمندی‌های عمومی کافی در حال افزایش وجمعیت محله‌ها در حال فزونی است. جمعیت، غریبه با هم، و با ارتباط عاطفی و اجتماعی محدود و بر خلاف ضوابط اجتماعی شهرنشینی و سنت محله‌ای ایران کنار هم می نشینند، اما با هم غریبه‌اند و رفتاری غریبانه دارند. وجود بعضی از تفاخرات اجتماعی، در کنار نیاز به مسکن مناسب، مانع از استمرار حیات سرزنده محله‌ای و بچه محله‌ای می‌شود. بسیاری از خانوارها در پساپرده ذهن خود چنین تصور می کنند که مکانی که در آن سکونت یافته‌اند، محل مسکونی دلخواه نبوده و بالاخره باید روزی آن را ترک کرده و به جای دیگری بروند. جوانان و نوجوانان آنچنان که ازآن‌ها انتظار می رود در این محله‌ها دارای روابط صمیمی و خالصی نیستند. به همین دلیل در بسیاری از این محله‌ها، به تبعیت از سبک‌های ارائه شده معماری و شهرسازی غریبه، برای جوانان که سرمایه اصلی هر جامعه‌ای محسوب می شوند، یک نوع بیگانگی از خود و فرهنگ خود به وجود می آید. در نقاطی که کیفیت خانه سازی، جای خود را به کمیت آن می دهد، جوانان با گذشته، شناسه‌های تاریخی و همشهریان خود بیگانه می شوند. در این محله‌ها، یک نوع بیکاری پنهان و گذران باطل وقت فراغت برای آنان به وجود می‌آید.

خانه‌ها و محله‌های مسکونی جدیدساز در شهرهای بزرگ ایران، نه تداوم بخش حیات فرهنگی شهرهاست و نه می توان «هویتی» جز «بی هویتی» و به گفته کولهاوس (Coolhouse) «بی شناسه‌ای» را برای آن‌ها جستجو کرد. چنین مواردی زمینه‌ساز بروز

بحران‌های اجتماعی مسکن در شهرهای بزرگ ایران است.

٤) تجزیه و تحلیل یافته‌ها

مشکلات ناشی از پیدایش واحدهای مسکونی جدید به سبک و سیاق آپارتمانی یا مجتمع‌های آپارتمانی بازیربنای محدود، پدیده‌ای نیست که فقط در ایران اتفاق افتاده باشد بلکه در اغلب کشورهای اروپایی وبسیاری از کشورهای در حال توسعه، بروز چنین پدیده‌هایی مسبوق به سابقه است.

در بسیاری از کشورهای غربی که سابقه‌ای طولانی‌تر از ایران در بروز این پدیده‌ها دارند، مطالعات زیادی انجام شده است. این مطالعات، ابعاد روانی، جسمی، حقوقی، طبیعی و فرهنگی جمعیت ساکن در این مجموعه‌ها را مورد توجه قرار می‌دهد. امروزه، ساختمان‌های بلند و مجتمع‌های به هم فشرده، به طور عمده برای استفاده اداری و تجاری و غیر مسکونی مورد توجه قرار دارد. اگر هم بنا باشد که به ایجاد مجتمع‌های مسکونی متراکم دست یازیده شود، اولاً باید دامنه ساخت و ساز آن محدود باشد و دوم آنکه فقط در قسمت‌های مشخصی از اراضی شهر و آن هم در مساحتی مناسب، به ایجاد این مجتمع‌ها آن هم در حالی که فضاهای باز کافی اطراف آن‌ها را فرا گرفته باشد، اقدام کرد. این مجموعه‌ها نیز بیشتر برای زوج‌های جوان و تعداد اعضای خانوار کم و یا خوابگاه‌های دانشجویان مورد استفاده قرار می گیرد. با این همه، پس از گذشت سال‌ها مردم کشورهای غربی برای زندگی در این مجموعه‌ها میل و رغبت چندانی نشان نمی دهند.

انبوه سازی مسکن به سبکی که امروزه بعضی از نمونه‌های آن در شهرهای بزرگ ایران به وجود آمده است، در کشورهای مختلف جهان دارای سابقه‌ای بیش از یکصد سال است. امروزه مفهوم آپارتمان نشینی به معنای این نیست که در زمینی محدود چند واحد آپارتمانی ساخته شود. بلکه مفهوم آن است که در زمینی نسبتا گسترده به جای قطعه قطعه شدن اراضی مسکونی، مجموع ساکنان در چند طبقه اسکان یافته و فضای باز باقیمانده به نیازمندی‌های یک زندگی جمعی مانند باغچه، حوض و آب نما، درخت، و زمین بازی برای

بچه‌ها اختصاص یابد. در این مورد نیز مشکلات اجتماعی باز هم وجود خواهد داشت. طبق معیارها، باید فاصله بین دو بلوک ساختمانی حداقل ۲ تا ۲/۵ برابر ارتفاع بلندترین ساختمان باشد. تا بدینوسیله تابش آفتاب محدود نشده و طبیعت و فضاهای باز در میان واحدهای مسکونی وجود داشته باشد و خانوارها نیز بر یکدیگر اشراف نداشته باشند.

پدیده آپارتمان نشینی و گسترش قطعات مسکونی که بعضی از آن‌ها توسط تعاونی‌های مسکن، برخی توسط دولت و پاره‌ای توسط بخش خصوصی ساخته شده، از دهه ۱۳۴۰ در ایران شروع شده است. افزایش روزافزون جمعیت و تمرکز گرایی شهرها، این پدیده را در شهرهای بزرگ شدت بخشیده است. از همین روی داشتن سرپناه، بر چگونه زیستن در سرپناه رحجان یافته است. بر اساس اصول شهرسازی، یک محله مسکونی در یک شهر قابل زیست، باید آئینه تمام نمای جامعه پیشرفته زمان خود بوده و محله، از شهر جدا نیافتاده باشد. در چنین محله ای باید بین محیط و سکونت ارتباط مناسبی برقرار باشد. نیازمندی‌های روزمره جمعیت باید نسبت به سطح نیازهای آن در دسترس قرار داشته و امنیت کامل و ارتباط اجتماعی صحیح در محله برقرار شده باشد. ضمن در برداشتن راه‌های مناسب، از شبکه‌های حمل و نقل اصلی و وسائط نقلیه عبوری مجزا باشد. محله، باید ضمن دربرداشتن تراکم متعادل مسکونی و تفکیک مناسب اراضی از آلودگی‌های محیطی نیز دور باشد (Sternberg 1997 : 237 - 240) . محله یک محیط اجتماعی منسجم است که هر واحد مسکونی آن باید محیط سالمی را برای ساکنان فراهم کند.

به استناد منابع موجود که به بخشی از آن‌ها در این مقاله اشاره شد، محله‌های ایرانی به نسبت شرایط زمان خود، این شرایط را دارا بودند. حتی محله‌های موجود در شهرهای غیر متمرکز ایران نیز در گوشه و کنار خود دارای چنین ویژگی‌هایی هستند. بنابراین به منظور دستیابی به معیارهای شهرسازی و یک شهر قابل زیست و به منظور حفظ اصالت‌های اجتماعی و فرهنگی و تاریخی باید به برنامه ریزی پرداخت.

۵) نتیجه گیری و جمع‌بندی

براساس پیش بینی‌های انجام شده، جمعیت ایران در سال ۱٤۰۰ خورشیدی بین ۱۰۰ تا ۱۲۰ میلیون نفر خواهد بود. نیاز به مسکن نیز برای این سال بین ۲۰ تا ۲۲ میلیون واحد مسکونی برآورد شده است. بنابراین با توجه به آنکه تعداد واحدهای مسکونی موجود به حدود ۱٤ میلیون واحد می‌رسد و اینکه سهمی از ساختمان‌های موجود ممکن است در آستانه بازسازی یا تجدید بنا قرار گیرند، سهم عظیمی از ساختمان‌های مسکونی باید در طول سال‌های ۱٤۰۰ – ۱۳۸٤ ساخته شود. از همین روی باید در هر برنامه خانه سازی نقش عوامل اجتماعی ملحوظ شود. رعایت مقررات اجتماعی به اندازه عواملی مانند محاسبه ساختمان‌ها در برابر زلزله و نیازمندی‌های عمومی و زیربنای مسکن قابل اهمیت است.

مشکلات به وجود آمده در بناهای مسکونی ومحله‌های شهرهای بزرگ، ناشی از دو عامل اساسی بوده است. عامل اول به برنامه‌های عمرانی گذشته کشور و اقدامات خارج از برنامه‌ای که تمرکز گرایی جمعیت، سرمایه و کار را در بعضی از نقاط شهری نتیجه داده است و همچنین به سیاست‌های مسکن مربوط می‌شود. عامل دوم نیز به نحوه مدیریت شهری در شهرها باز می‌گردد.

برنامه‌های عمرانی و توسعه‌ای ایران، علی‌الاصول به جای منطقه نگری و با توجه به نقاط دور افتاده به بخشی‌نگری و تمرکز در اجرای برنامه‌های عمرانی در شهرهایی با زمینه‌های تمرکزگرا تکیه داشته است. در این مرحله، باید به پراکنش جمعیت نسبت به شرایط محیطی مناسب همت گماشت. بدینوسیله، ضمن جلوگیری از مهاجرت‌های ناخواسته، امکان اعتدال در شرایط زیست جمعیت در سراسر کشور به وجود خواهد آمد. مشکل مسکن نیز به نحو ریشه‌یابی شده‌ای مرتفع خواهد شد. در این مورد، واحدهای مسکونی و محله‌های مختلف شهرها نیز این امکان را خواهند یافت که ضمن جلوگیری از بساز و بفروشی و افزایش قیمت زمین و مسکن در شهرها، با رعایت مقررات ویژه، حالت متعادل و متناسبی از مسکن در سطح کشور به وجود آید. در این مورد نقش عوامل مختلف و از جمله عوامل اجتماعی و فرهنگی به نحو مناسب‌تری رعایت خواهد شد. هویت‌ها و ارزش‌های فرهنگی، حریم

خانواده، حدود همسایگی نیز به نحو بهتری جلوه‌های ویژه خود را خواهند یافت. در عین حال برنامه‌های مسکن نیز باید سیاست‌های درستی را پی گیرد که در عرصه‌های مربوط به خود، فقط جنبه‌های اقتصادی و کمی مسکن را مورد توجه قرار ندهد و کیفیت مسکن را حداقل به اندازه کمیت آن مهم شمارد.

در ارتباط با مدیریت شهری، اولین اقدام، ضمن هدف گذاری درست، به اعمال سیاست‌هایی باز می‌گردد که رشد بی قاعده و غیر اصولی شهرها را از نظر اجتماعی، کالبدی، کاربری زمین، زیبا سازی شهری، اقتصادی، خدماتی و تاسیساتی تحت نظارت قرار دهد. در نظر داشتن الگوهای صحیح مسکن و ایجاد محله‌های شهری مرتبط با شرایط اجتماعی و فرهنگی از جمله مهم‌ترین برنامه‌های مدیریت شهری محسوب می شود. مدیریت شهری در شهرهای جدید باید برجان شهرها نظارت نماید و به ساخت و ساز مسکن به عنوان عاملی در تامین منابع در آمدی شهرداری ننگرد، بلکه باید تلاش خود را در صدور مجوز ساخت و پایان کار بناهای مسکونی به الگوهایی از مسکن معطوف دارد که به عنوان الگویی تمدن‌ساز، برای جمعیت و آیندگان شهر به حساب آید. برقراری تراکم متعادل جمعیتی، تامین نیازمندی‌های عمومی و زیربنایی، بسط روابط همسایگی، ایجاد فضاهای باز و سبزکافی، تاسیسات اجتماعی و فرهنگی و تفریحی و ورزشی کافی، ایجاد محیط‌های سالم و به دور از دغدغه‌های خاطر ساکنان و بالاخره نظارت بربساز و بفروشی باید در اصلی ترین برنامه‌های مدیریت شهری به کار گرفته شود. صرفنظر از آنکه فقط مکانی ساخته شود تا سرپناهی به وجود آید، کافی نخواهد بود. هنگامی که براساس برنامه‌های مصوب کاربری زمین، تراکم جمعیتی و ساختمانی در یک فضای شهری مشخص شد، نیازمندی‌های عمومی و زیربنایی، ظرفیت معابر و سیمای محیطی هر محله نیز ترسیم می شود.

بنابراین فروش مازاد تراکم به معنای آن است که فقط با تامین مسکن، به دیگر جنبه‌های مترتب بر برنامه ریزی مسکن و محله‌های منبعث از آن اهمیتی داده نشده است. منابع تامین درآمد برای امور عمرانی شهر فقط از طریق فروش تراکم نیست، بلکه راه‌های دیگری نیز برای آن وجود دارد، از جمله آن‌ها می توان به جلب مشارکت‌های مردمی و استفاده از

فرهنگ وقف اشاره کرد که در کشور ما دارای سابقه ای دیرینه است. هر محله مسکونی، در هر جایی که به وجود آید، باید، نیازمندی‌های عمومی و زیربنایی خود را دارا باشد. هر واحد مسکونی نیز از نظر فضای خصوصی و ارتباط با فضاهای عمومی باید به نحوی شکل گیرد که هسته اجتماعی سالمی را در میان این محله‌ها به وجود آورد.

References منابع

۱ـ سیف الدینی، فرانک. (۱۳۷۸). **فرهنگ واژگان برنامه ریزی شهری و منطقه ای.** شیراز: دانشگاه شیراز.

۲ـ شیعه، اسماعیل .(۱۳۸۰). **با شهر و منطقه در ایران.** چاپ دوم. تهران: دانشگاه علم و صنعت ایران.

۳ـ شیعه، اسماعیل .(۱۳۸۱). **آماده سازی شهر برای کودکان.** تهران: سازمان فرهنگی و هنری شهرداری تهران.

٤ـ معین، محمد. (۱۳٦۲). **فرهنگ فارسی.** چاپ پنجم. تهران: امیرکبیر.

5- Cools, B. (1997).**The Future of the City:** Making Cities Livable (L.S.H. Crowhurst and S.V.U. Sternberg and H.L.Lennard, Eds). U.S.A, California.

6- Le Gates R.T& Stout F.Eds. (2000). **The City Reader**,N.Y., Routledge.

7- Mumford L. (1976).**Paleotechnic Paradise:** The Urbanization of European Society in The Ninteenth Century (A.Lees & L.Lees, Eds.) Ragers Univ. Comdon and Pennsilvania Univ., Massachusetts, D.C.Health and Company.

8-Mumferd L.(2000). **What is a City:** The City Reader, (LeGates R.T. & Stout F.Eds.) N.Y., Routledge.

9- Osborn F.j. Whitick A.(1977). **New Towns, Their Origins, Achievements and Progress,** Routlege, U.S.A. Steiss A.W. (1974), Urban System Dynamics, P.C. Health and Company.

10- Sternberg,& S.V.U. (1997). **Ten Guideline For The planning and Development of aNew Urban Neighbourhood:** Making Cities Livable (L.S.H.Crowhurst S.V.U. Sternberg, Eds.). U.S.A, Calfornia.