

مهم‌ترین نقدهایی که به طرح تفصیلی وارد است فارغ از وضعیتی که در آن هستیم چیست؟

نکته‌ای که در مورد طرح‌های توسعه شهری وجود دارد این است که اعتبارشان در بازه‌های زمانی مختلفی در نظر گرفته شده است. برای مثال وجود بازه زمانی پنج تا ده‌ساله برای طرح‌های جامع و تفصیلی تهران که در آن بازه، به‌عنوان سند قطعی و ملاک عمل وجود داشته تا کلیه ساخت‌وسازها و اتفاقاتی که در حوزه شهر و معماری رخ می‌دهد را بتوان از این طریق کنترل و نظارت کرد. طرح جامع تهران باید هر ده سال یک‌بار بازنگری شود که در تهران سه سال از موعد خود گذشته و هنوز این اتفاق رخ نداده است یا طرح تفصیلی تهران که اردیبهشت سال ۹۱ ابلاغ شد و با گذشت هشت سال از آن هنوز تکالیفی که در بازه‌های سه‌ماهه تا یک‌ساله در آن در نظر گرفته شده بود تا توسط شهرداری یا نهادهای دیگر انجام شود به حالت تعلیق مانده و نسبت به انجام آن‌ها بی‌مسئولیتی شده است. این در حالی است که رویکرد شهرهای توسعه‌یافته در دنیا نسبت به طرح‌های توسعه شهری متفاوت‌تر از قبل است. با توجه به سرعت بالای تحولات امروزی، دیگر سندی با بازه‌های زمانی ده‌ساله برای طرح‌ها در نظر گرفته نمی‌شود. طرح‌ها همگام با زمانه در حال پایش خود هستند و بسیار منعطف‌تر از گذشته با قابلیت ایجاد تغییر و تحولات گوناگون شهری، به‌طور کامل کنش‌های مختلف شهری را در درون خود مدیریت می‌کنند؛ که درواقع روشی است صحیح و منطقی، زیرا مگر می‌شود ما چیزی را پیش‌بینی کنیم که تا ده سال دیگر بتواند به تمام اتفاقات شهرسازی و معماری ما پاسخ دهد؛ بدون شک این‌چنین نخواهد بود.

مثال مناسب برای این مسئله، شرایط اکنون جوامع ما در برابر شیوع بیماری کروناست که تأثیر جدی و مستقیمی روی تایپولوژی^{۳۰} واحدهای مسکونی ما داشته است. چطور می‌توانستیم این شرایط را از قبل پیش‌بینی کرده و برایش راهحل تعریف کنیم. پس یک نقد جدی، درباره بازه‌های زمانی است که برای طرح‌های توسعه شهری معتبر شناخته شده است که دیگر جواب‌گوی اتفاقات زمان حال نیست. برای مثال، اگر سیستم منعطف و پاسخ‌گو به شرایط و تحولات روز داشتیم که بتواند در شرایط پساکرونا به یک تایپولوژی برای سکونت برسد و از ضابطه ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر عبور کند، می‌توانستیم خانه را برخلاف شکل امروزی‌اش به‌خصوص در این شرایط که دیگر مکانی برای بودن نیست، بلکه در بهترین حالت خود هتلی است که پس از ساعت کاری شب را در آن صبح می‌کنیم و دوباره برای فرار از آن فضا وارد فضای شهری می‌شویم به مکانی برای ماندگاری و حضور خانواده و انسان تبدیل کنیم که توأم با آرامش و آسایش باشد. در نتیجه اگر یک سیستم منعطف و هوشمند درون مراجع تصویب وجود داشته باشد که با توجه به شرایط و مقتضیات روز تصمیم بگیرد، تشخیص دهد و قانون‌گذاری کند، می‌توان در حکم پیوست‌های طرح تفصیلی که ساختار آن پنج سال پیش‌بینی شده است و همگام با تحولات و بحران‌های روز، نسبت به تزریق کیفیت آرامش و آسایش در واحدهای مسکونی اقدام کرد.

^{۳۰} Typology

به نظر شما نقش مردم در فرایند قانون‌گذاری، حداقل در انتخاب اعضای شورای شهر چیست؟ با توجه به تجربهٔ حضور خود در نشست‌های شورای شهر و درک ملموس‌تر اتفاقات، به چه مواردی می‌توانید اشاره کنید که مسکن به‌عنوان یک موضوع جدی پیگیری شود؟

یکی از مأموریت‌هایی که در کمیتهٔ معماری و طرح‌های شهری شورای اسلامی شهر تهران به آن پرداخته شد، تغییر رویکردمان در بازنگری هرچه دقیق‌تر طرح تفصیلی شهر تهران به‌جای بررسی هر چند سال یک‌بار اسناد موجود بود. پیش‌ازاین هم به این نکته اشاره کردم که چطور شرایطی را فراهم کنیم که قوانین در طرح‌های توسعهٔ شهری منعطف‌تر، مفیدتر و هماهنگ‌تر با شرایط و تحولات اقتصادی، اجتماعی و سیاسی جامعه باشد. طی برگزاری جلسات متعدد در این خصوص، نهادی به نام نهاد بازنگری بر طرح‌های تفصیلی شکل گرفت که کمیته‌هایی متشکل از شهرداری، شورای شهر، حرفه‌مندان و افراد مؤثر در نهاد دانشگاه و مهندسين مشاور در تشکلهای حرفه‌ای و صنعتی وظیفهٔ بررسی رویکرد مناسب در تهیهٔ طرح‌های توسعهٔ شهری را بر عهده گرفتند. از اهداف مهمی که دنبال شد می‌توان به:

۱. بازنگری جدی در چگونگی کنش طرح تفصیلی و ۲. اصلاح فرایندهایی که این ضوابط می‌توانستند در نقش‌آفرینی داشته باشند، اشاره کرد زیرا ممکن است که یک ضابطه مشکلی نداشته باشد یا با کمترین مشکل مواجه باشد، اما فرایندی که آن ضابطه طی می‌کند تا به‌صورت مصوبه درآید دچار مشکل شود. یکی از موفقیت‌های جدی در زمینهٔ مسکن در این شورا اتفاق افتاد و آن‌هم باطل شدن مصوبهٔ برج‌باغ بود. طبق این ضابطه سطح اشغال ساختمان از ۶۰ درصد به ۳۰ درصد کاهش یافت و به‌جای آن ارتفاع بنا افزایش پیدا کرد؛ با این نگرش که اگر سطح اشغال کم شود در کنار حفظ درختان، ساخت‌وساز هم صورت می‌گیرد. اگرچه نیت درستی پشت ماجرا بود اما با توجه به پژوهشی که دانشجویان و محققان دانشگاه شریف در این خصوص انجام داده بودند، مشخص شد که تنها کمتر از ۵ درصد به ضوابط پلاک‌های برج‌باغ وفادار بودند و ضابطهٔ ۳۰ درصد در سطح اشغال را رعایت کردند، ولی مابقی حتی تا ۶۰ درصد هم قوانین را نقض کرده و شروع به ساخت نمودند. هدف از حفظ باغ، حفظ درختان و خاک آن است، زیرا اگر تعداد زیادی زیرزمین با سطح اشغال بزرگ داشته باشیم ریشه‌ها و پیوندهای خاک از بین می‌رود و خاک دیگر توانایی و پتانسیل سبز شدن و کاشت درخت را نخواهد داشت، این همان نکته‌ای بود که کمتر به آن توجه شده بود.

از همان ابتدا که کمیتهٔ معماری و طرح‌های شهری شروع به کار کرد با همراهی کمیته‌های حقوقی و زیست‌محیطی جلسات متعددی برگزار شد و به نحوهٔ اصلاح این قانون پرداخته شد که در نهایت خانه‌باغ جایگزین برج‌باغ شد. جالب است بدانید همان یازده طبقه‌های ۳۰درصدی که درون برج‌باغ‌های مختلف در شهر شاهد آن هستیم که حدود ۳۰۰ تا ۳۴۰ درصد تراکم بود، در این فرایند در حال تبدیل به دوطبقه‌هایی با سطح اشغال ۱۵ درصد می‌شود؛ یعنی تراکم ۳۳۰ درصد به تراکم ۳۰ درصد تا زمین‌های ۲۰۰۰ متر و سه طبقهٔ ۱۵ درصد در زمین‌های ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ متر کاهش می‌یابد. بدون شک این موفقیت بزرگی است که یک نهاد قانون‌گذاری با کاهش سطح اشغال، کاهش تعداد طبقات، محدود کردن حداکثر یک طبقه زیرزمین برای حفظ درختان و پیوندهای خاک، شهرداری را ملزم کند تا دربارهٔ قانونی که تبدیل به مفری برای نابودی باغ‌ها و سرمایهٔ طبیعی و تاریخی شده است تجدیدنظر کرده و منجر به افزایش کیفیت سکونت در آن‌ها و اضافه کردن باغ‌ها به زندگی اجتماعی شود.

دست‌آورد دیگر شورا، بازنگری ضابطهٔ ۶۰-۴۰ بود که حاکم بر انواع سکونت در کلان‌شهر تهران در چهار پهنهٔ مسکونی (R)، کار و فعالیت (S)، مختلط (M) و حفاظت سبز (G) است. قبل از هر چیز باید به این نکته اشاره کرد که پهنهٔ (R) دارای بیشترین فراوانی در درون شهر است که سعی شد طی جلسات متعدد در شورای شهر پاکت حجمی برای گونهٔ اول ضابطهٔ ۶۰-۴۰ در دوره‌ای که دکتر ایزدی معاون معماری و شهرسازی در وزارت راه و شهرسازی بودند در نظر گرفته شود تا کیفیت فضاهای مسکونی شهرهای ما از حالت (in-fill) با لبه‌های خشک و بی‌روح کپی‌شدهٔ سیری‌کاری خارج شود که من به‌اصطلاح از آن با عنوان معماری پادگانی یاد می‌کنم که کمتر خلأیتی در آن وجود ندارد. کمیته‌های مختلفی ایجاد شد تا با تصویب ضوابطی در

میزان بارگذاری زمین‌های مسکونی انعطاف ایجاد کند و در نهایت کیفیت را در این زمین‌ها بیشتر کند که امید است در روزهای آتی تبدیل به یک ضابطه شود.

با توجه به آنکه در حال حاضر با کمبود مسکن و کالایی شدن آن مواجه هستیم آیا این افزایش قیمت‌ها در مسکن به افزایش کیفیت منجر خواهد شد؟

طبق آماری که سال ۹۵ ارائه شد نزدیک به ۲۲ میلیون واحد مسکونی در سراسر کشور وجود دارد که از این میان ۴ میلیون واحد واقع در کلان‌شهر تهران است که حدود ۱۳درصد از آن‌ها خالی است. این در حالی است که همین آمار در شهرهای توسعه‌یافتهٔ دنیا چیزی حدود پنج تا شش درصد است که این مقدار برای یک شهر به دلیل نقل‌وانتقال، مهاجرت و توسعهٔ زون‌ها، امری لازم و بدیهی است. زمانی که این آمار را برای کشور آسیب‌شناسی می‌کنیم متوجه می‌شویم که ما در تهران دو برابر میزان جهانی واحد مسکونی خالی داریم؛ بنابراین با تعریف معیارهای کنترل امنیت اجتماعی افراد در هر کشور درمی‌یابیم که برخلاف کشورهای متوسط در سراسر دنیا که مسکن برای هر شخص یک نیاز اولیهٔ ضروری است، در ایران، یک کالای سرمایه‌ای و زمینه‌ای برای سوداگری و کسب درآمد برخی افراد است. این نکته حائز اهمیت است که (IRR) نرخ بازگشت داخلی مطالعات اقتصادی^۵ که حدود ۱۸-۱۷ درصد است در دنیا محرک توسعه برای ساخت‌وساز محسوب می‌شود، ولی در ایران این عدد چیزی حدود ۵۰-۴۰ درصد است که با هم‌زمانی با چند دوره تورم در هنگام ساخت پروژه، سختی کار و در نهایت سودآوری کمتر، هیچ کارفرمایی به حوزهٔ ساختمان ورود پیدا نمی‌کند و پول خود را جای دیگری سرمایه‌گذاری می‌کند که به‌نوعی می‌تواند فلسفهٔ وجودی اینکه در ایران مسکن به کالا یا یک کسب‌وکار بدل شده را قابل توجیه کند.

در سال‌های گذشته بیشترین توجه بازیگران اصلی صنعت ساخت‌وساز در کشور ما یعنی توسعه‌دهندگان ساختمانی به بحث مسکن معطوف شد که به‌موازات آن تورم هم کمی برای رشد و پیشرفت کسب‌وکارشان بود؛ اما با وجود پایداری نسبی که در ۲-۳ سال گذشته در زمینهٔ مسکن شاهد آن بودیم، ترند یا رویهٔ رایج بین سازمان‌های کارفرمایی مرتبط با بخش مسکن، به دلیل عدم وجود شرایط ایده‌آل اقتصادی، توجیه‌پذیری و امکان‌سنجی لازم، از آن عبور کردند و به کاربری‌های دیگری رقبت نشان دادند. به‌هرحال ما همواره با

۴. Zone

۵. Internal rate of return

این واقعیت ناگزیریم که مسکن تبدیل به کالای سرمایه‌ای شده است و قیمت آن افزایش لحظه‌به‌لحظه‌ای داشته و ماه‌به‌ماه عوارض و تراکم آن نیز گران‌تر می‌شود و تنها امیدواری به این است که همگام با گران شدن قیمت تمام‌شده واحدهای مسکونی، تقاضای کیفیت در آن از طرف مالکان و ایجاد ارزش‌افزوده کیفی در آن از طرف معماران بیشتر شود و به‌سان یک اقدام تکرار شونده مثبت در سطح جامعه فراگیر شود.

راہل برون‌رفت از این بحران و افزایش کیفیت پروژه‌های (in-fill) از حیث ضوابط و مقررات را در شرایط کنونی چه می‌دانید؟

در ابتدا می‌بایست به این موضوع اشاره کرد که از بین پارسل‌های مسکونی با بیشترین فراوانی در سطح شهر، درصد بسیار زیادی از آن‌ها در تهران مربوط به (R۱۲۱) و (R۱۲۲) یعنی ساختمان‌های چهار و پنج طبقه است. بندی در طرح تفصیلی وجود دارد که مربوط به گونه (R۱) یعنی گونه عام مسکونی شهرهاست که بیشتر ساختمان‌های چهار و پنج طبقه با سطح اشغال ۶۰ درصد (ضابطه ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر) برای آن در نظر گرفته شده است را شامل می‌شود. برای افزایش کیفیت ساختمان‌های (in-fill) و شکستن خط قرمزها و ایجاد انعطاف به‌وسیله ضابطه در خط آسمان، هم‌پیوندی‌ها، نماها و معماری، بناهایی با نماهای پادگانی خشک و بی‌روح که تنها کل سطح اشغال را برای رسیدن به حداکثر میزان مساحت قابل‌فروش پُر کرده‌اند، ضابطه‌ای درون طرح تفصیلی وجود دارد که قرار بوده است بر طبق آن یک پلتفرمی ایجاد شود که این هم از آن دست مواردی است که به تعویق افتاده است، این ضابطه به طراح اجازه می‌دهد تا ۶۰ درصد را در یک پلاکت حجمی ۷۰ درصدی اجرا کند یعنی خط قرمز را ۷۰ درصد بگذرد و در آن ۶۰ درصد سطح اشغال را اجرا نماید، پس زمانی که هر معمار و طراحی بتواند داخل آن پلاکت حجمی کیفیت ایجاد کرده و استقرارش را پیش‌بینی کند به‌طور قطع دیگر شاهد نماهای یک‌دست پادگانی و بدون خلایق در ساختمان‌ها نخواهیم بود و می‌تواند اندکی در سیمای شهر و محلات و خط آسمان کیفیت ایجاد کند.

البته این را نباید از نظر دور داشت که رم کولهااس^۱ در موقعیت اروپای غربی و هلند می‌گوید: آنجا ۳ درصد ساختمان‌ها توسط طراحان و معماران ساخته می‌شود و ۹۷ درصد مابقی توسط کسانی ساخته می‌شود که اسم آن‌ها را نمی‌توان معمار گذاشت. حتی اگر بپذیریم در ایران هم همانند هلند ۳ درصد از ساختمان‌ها توسط معماران طراحی می‌شود، در نتیجه با عدد وحشتناکی مواجه خواهیم بود. باین‌وجود ساختمان‌های خوب و باکیفیت در گوشه‌کنار شهرهایمان کم نداریم اما همان تعداد خوب و باکیفیت نیز به‌هیچ‌وجه عمومی به جریان ساخت‌وساز درون شهرهایمان پیدا نمی‌کند. در نتیجه خوب است که بتوانیم از این مفاد قانونی کیفیت را برای بازیگران اصلی ساخت‌وساز تفسیر و تعبیر کنیم، بتوانیم آن‌ها را با ایجاد مشوق در صدور پروانه، با فرهنگ‌سازی و با آن دسته از نمونه‌های موفقی آشنا کنیم که توانسته‌اند درون شهرها با استفاده از کیفیت به منافع اقتصادی کارفرما و به همان ارزش‌افزوده نزدیک‌تر شوند. خوشبختانه، در حال حاضر مطالعه قبل از طراحی بسیار رواج پیدا کرده است تا یک واحد مسکونی هم بتواند ارزش‌افزوده داشته باشد که بتواند در طراحی، ساخت و بهره‌برداری موفقیت ایجاد کند.

به‌شخصه توسعه‌دهنده‌های^۲ مختلفی را در درون شهرها می‌بینم که نهاد بهره‌برداری^۳ برای یک واحد مسکونی ایجاد می‌کنند تا پس از ساخت ساختمان بتوانند در زمینه فضای مسکونی سرویس دهند؛ یعنی این‌طور نباشد که تنها شما در تعریف لغت بسازبفروشی بنایی را بسازید، بفروشید و پس از آن فرار کنید یا حضور نداشته باشید، در مقابل، به جایی برسیم که علاوه بر ساخت، حضور داشته باشیم و مدیریت بهره‌برداری را درون واحدهای مسکونی خود جاری کنیم و به عرضه کیفیت و خدمات بپردازیم. زمانی که بتوانیم در فضاهای مسکونی (in-fill) کیفیت ایجاد کنیم می‌توانیم کیفیت را نه‌تنها در ساختمان، بلکه در سطح شهر و محلات خود شاهد باشیم. امیدوارم مواردی که بدان اشاره شد کمکی باشد برای درک بهتر ضوابط و مقررات بالادستی که حاکم بر فضاهای مسکونی ماست و همکاران و حرفه‌مندانی که به ارائه خدمات مشغول هستند نیز بتوانند ارزش‌افزوده بیشتری برای خدمات مهندسی در بخش مسکن به مخاطبان نهایی آن بخش که مردم هستند ارائه دهند. ■

^۱. Developer

^۲. Remment Lucas Koolhaas

^۳. operation