به یک سیاست ساختمانی اصولی و پایدار نیازمندیم

بطوریکه در مقالهء جداگانه‏ای-با استناد به آمار تهیه شده از سوی معاونت سازمان برنامه و بودجه-خاطر نشان ساختیم،در سالهای اخیر قسمت عمده سرمایه‏گذاری کشور در امور ساختمانی‏ انجام گرفته.به‏عبارت دیگر طی سالهای 1360 تا 1370 حدود 74 درصد از کل سرمایه‏گذاری کشور در ساختمان انجام گرفته است که رقمی بسیار بالاست. البته این رقم شامل ساختمانهای مسکونی،غیر مسکونی-امکانات زیر بنائی مانند فرودگاه،جاده، راه‏آهن،پل،سد و تأسیسات آبرسانی میباشد1 با اینکه ظاهرا تأسیسات زیر بنائی به علت حجم‏ وسیع و عظمت طرحها باید عمده‏ترین سهم فعالیتهای‏ ساختمانی را بخود اختصاص دهد،با کمال تعجب‏ مشاهده میکنیم که بخش خصوصی سهم عمدهء سرمایه‏گذاری در ساختمان را بخود اختصاص داده که‏ شامل واحدهای مسکونی و تجاری میباشد.بعبارت‏ دیگر حدود 60 درصد از کل سرمایه‏گذاری در ساختمان‏ توسط بخش خصوصی صورت گرفته که این رقم معادل‏ 43 درصد از کل سرمایه‏گذاری در اقتصاد کشور میباشد. سرمایه‏گذاری در ساختمان یک رشته کارگر پذیر بوده‏ و در اقتصاد کشور ما ارزش‏افزوده بسیار بالائی را بوجود می‏آورد.البته قیمت زمین سهم عمدهء سرمایه‏گذاری‏ در ساختمان را بخود اختصاص میدهد که عمدتا ناشی از موقعیتی است که سرمایه‏گذاریهای ملی و اجتماعی به مناطق و شهرهای خاصی میدهد.فرضا با سرمایه‏گذاری دولت کوره راهی به یک شاهراه درجهء یک یا منطقهء مخروبه‏ای بازسازی میشود و در آن سوپر مارکتها و میدان میوه و تره‏بار ایجاد میشود و ناگهان‏ قیمت منطقه ترقی میکند و سوداگران متر صد فرصت را فورا کلنگ بدست گرفته،ساختمانهای قدیمی را خریداری و خراب میکنند و بجای آنها ساختمانهای‏ چند طبقه بوجود می‏آورند و با قیمتهای امروز گاه‏ ساختمانهائی که برای آنها متری/000ر300 ریال‏ تمام میشود تا متری-/000ر300 را ریال میفروشند. اما.جای تعجب و تأسف اینست که بسیاری از ساختمانهای قدیمی که خراب میشوداز استحکام، زیبائی و رفاهی بمراتب بیشتر از ساختمانهای معروف‏ به‏"مقوائی‏"و"قوطی کبریتی‏"بنا ساز برخوردار است. براساس احترام به اصل مالکیت خصوصی-که‏ بجای خود اصلی مقدس و محترم است-به افراد اجازه داده میشود هر خانه‏ای را که خواستند خراب‏ کنند و با رعایت ضوابط شهرداری دوباره آنرا بسازند. که این ضوابط متأسفانه همواره دقیق تنظیم نشده‏ و تخلفات ساختمانی با جریمه نقدی حل‏وفصل‏ میشود بی آنکه تغییری در ساختار ساختمان متجاوز به مقررات بوجود آید.یعنی رسما و در قبال صدور قبض رسمی جریمه،پول حلال همه مشکلات ساختمانی‏ میشود.اگر با رعایت اصل برائت،همه ماموران‏ شهرداریها را مردمی شریف و درست و صحیح العمل و وارد بکار بدانیم،نهایت اینست که در بررسی نقشه و استحکام ساختمان نظارت لازم را بنمایند.مسأله‏ شهرسازی در حد خیابان‏کشی-احداث میدانهای‏ متعدد از مینی‏میدان گرفته تا میدانهای متوسط و احیانهادرختکاری و گل کاری حاشیه خیابانها- و البته نظارت شهر-خلاصه میشود.اما اینکه شهری‏ قشنگ و تماشائی بوجود آوریم،اصلا مطرح نیست.

روزی که ایران قطعنامه آتش‏بس را پذیرفت،همه‏ تصور میکردند احداث ساختمان در شهرها و بناهائی‏ که صدمه ندیده‏اند متوقف میشود تا هنگامیکه همه‏ شهرها و روستاهای آسیب دیده از جنگ،شکلی‏ جدید و مدرن،بازسازی شوند.اما با کمال تعجب‏ دیدیم عمده‏ترین فعالیتهای ساختمانی در شهرهائی‏ که صدمهء بسیار ناچیزی دیده و یا اصلا صدمه‏ ندیده‏اند صورت گرفت.

اغلب شاهد بوده و هستیم ساختمانهائی را که‏ سراسر با سیمان و آجر و ماسه ساخته شده‏اند،با قلم و چکش و با مرارت بسیار،صرف وقت و هزینه بسیار خراب میکنند و فورا یک ساختمان با اسکلت آهنی‏ و دیوارهای کاذب و ناپایدار ایجاد میکنند که احتمالا یک یا دو طبقه بیشتر از ساختمان قبلی دارد و آنرا بصورت نوساز،با گرانترین قیمت،قابل تصور به مردم‏ بدون مسکن،میفروشند.بساز و بفروشها و واسطه‏ها معاملات ملکی شیوه ناپسندی را رایج کرده‏اند که جز اتلاف ثروت ملی نمی‏توان نامی بر آن نهاد،و آن‏ اینکه هر خانه‏ای،با هر درجه استحکام و زیبائی و رفاه که ساخته شده باشد،به محض آنکه 10 یا 15 سال از عمر آن گذشته باشد بعنوان خانه کلنگی‏ معروف کرده،بهای ساختمان را با قیمت خراب کردن‏ آن تاخت میزنند!

من هرگز ندیده‏ام که شهرداری قبل از خراب‏ کردن یک ساختمان از آن بازدید کند و به بیند که آیا آن ساختمان دوام لازم را برای زندگی کردن در آن‏ دارد یا نه و فقط در صورتیکه استحکام لازم را نداشته‏ باشد اجازهء تجدید ساختمان را بدهد.نتیجه آنکه‏ هرچند سال یکبار ساختمان شهرها بکلی عوض میشود و متأسفانه در هربار شهرها زشت‏تر و بی‏بنیادتر میشوند،زیرا سازنده‏ایکه قبلا خانه‏ای با عمر متوسط 100 سال می‏ساخت،وقتی می‏بیند پس از 10 یا 15 سال کار او را بعنوان کلنگی تلقی میکنند دیگر دنبال ایجاد ساختمانهای مقاوم،مستحکم با زیبائیهای اساسی نمیرود و به اینکه چیزی بسازد که‏ ظاهرا چشمگیر باشد و فورا بفروش برسد اکتفا میکند.

تمام تهران را بگردید-یک خیابان که از ابتدا تا انتها ساختمانهای متحد الشکل و زیبا داشته باشد در آن مشاهده نمی‏کنید.تاکنون نشنیده‏ام که شهر را منطقه‏بندی کنند و در فرصت به یک منطقه‏ اجازه نوسازی بدهند،نتیجه آنکه یک خانه را خراب‏ میکنند و با ایجاد مزاحمت بسیار برای همسایگان‏ وقتی ساختمان آن به پایان رسید،بلافاصله خانهء بغل‏دستی آن کلنگ میخورد.گاه مردم یک خیابان‏ باید تمام عمرشان خاک بخورند و شبها از سروصدای‏ خال کردن تیرآهن خواب بچشمشان نیاید.در حالی‏ که اگر در آن خیابان ابتدا خانه‏هائی که نیاز به‏ بازسازی دارند ارزیابی میشد و بعد فرصتی برای‏ بازسازی و نوسازی این واحدها در نظر گرفته میشد و سپس تا مدت زمان معقولی اجازه کلنگ زدن به‏ ساختمانهائیکه با دوام تشخیص داده شده است، داده نمی‏شد هر منطقه در فرصتی کوتاه بازسازی میشد و ضمنا ایجاد ساختمانها با دوام تشویق میشد و اضافه اعتبارات مربوط به تخریب و بازسازی بناهای‏ بادوام بمصرف ایجاد بناهای جدید در مناطقی‏ که حقیقتا نیاز دارند میرسید.طبیعی است کمکها و اعتبارات بانکی و ایجاد تأسیسات زیر بنائی از سوی دولت میتواند این امر را بعنوان یک نهضت ساختمانی برای مناطق که بیشتر نیاز دارند،درآورد.

کسی که بنائی با دوام و احیانا ضد زلزله میسازد باید مورد تشویق قرار گیرد و این رسم نامعقول کلنگی‏ نامیدن خانه‏های محکم،فقط بعلت گذشت سالی‏ چند از احداث آنها،باید برافتد.

در انگلستان،سرزمینی آنچنان مرطوب که همه‏ چیز را می‏پوساند،خانه‏هائیکه یکصد سال پیش‏ ساخته شده است،همچنان در بورس خرید و فروش‏ است.در بسیاری از شهرهای معروف مانند تولد و در اسپانیا(شهر زادگاه الگرکو نقاش معروف اسپانیا) و در روان در منطقه پروانس در فرانسه مردم حق‏ ندارند یک سنگ بیرونی ساختمانهایشان را جابجا کنند.اقدامات عمرانی آنها هرچه باشد باید به‏ داخل ساختمان محدود شود و اگر ضرورت پیش آید که ساختمانی را بکلی خراب کنند سنگ و آجرهای‏ قدیمی را شماره‏گذاری و از آنها عکس‏برداری میکنند تا بعد عینا بازسازی شوند.در لهستان،شهر ورشو، پس از جنگ جهانی دوم،آجر به آجر و سنگ به سنگ‏ عینا بازسازی شد.فرانسویها این شیوه را در بازسازی‏ منطقه باستیل بکار برده‏اند.در ژنو هیچکس مجاز نیست در منطقه قدیمی شهر تغییر بدهد،هم در آنجا و هم در کپنهاک پایتخت دانمارک مناطق وسیعی‏ بر روی وسائط نقلیه موتوری بسته است یک دلیل این‏ امر اینست که این مناطق از حرکت وسائط نقلیه موتوری‏ لرزش پیدا نکنند و از عمر مفید آنها کاسته نشود.البته این بجز مناطقی است که‏ اختصاص به خرید و فروش یا بازی کودکان دارد.

(اخیرا چنین تدبیر در اصفهان در مورد پلهای‏ خواجو و سی‏وسه پل بکار بسته شده که همراه با نوسازی‏ پلهای مذکور و ایجاد پارک در حاشیه آنها حقیقتا منظره زیبا و آرام‏بخشی بوجود آمده است.این کار اگر چه در خور تقدیر است اما بهر صورت بیک گل بهار نمیشود شهرهای ما،در طول تاریخ صدمات بسیاری را تحمل‏ کرده‏اند،هر فاتح بیگانه یا هر شورش داخلی منجر به‏ ویران کردن قسمتی از شهرها شده است.گوئی که‏ شهرها گنهکار بودند و می‏باید انتقام پس بدهند.از این روست که نقاط دیدنی،زیبا و آرام‏بخش در شهرهای ما،بسیار اندک است و توجه توریستهای‏ خارجی و داخلی را بخود جلب نمی‏کنند.ما نه فقط باید ویرانه‏های جنگ را ترمیم کنیم و برای افراد بی‏خانه،مسکن تهیه کنیم.بلکه باید زیباسازی را هم‏ فراموش نکنیم تا در آینده شهرهائی قشنگتر و کارآمدتر برجای بگذاریم.منابع ملی ما نباید به‏ امور سوداگرانه کشانده شود بلکه میباید براساس یک‏ برنامه اقتصادی صحیح در سودمندترین راه خود بکار افتد،آنهم در بخشی که بزرگترین سهم‏ سرمایه‏گذاری ملی ما را بخود اختصاص داده است.

پی نوشت

(1)-ارقام به نقل از گزارش مؤسسه عالی پژوهش در برنامه‏ریزی و توسعه،نوشتهء دکتر علینقی مشایخی