

گزارش از انبوه سازی بی رویه در کلان شهرها



دیگر از آن خانه های یک یا دو طبقه با انبوهی از خاطرات دوران کودکی خبری نیست، کوچه و خیابان ها تغییر کرده است، حتی درختان چنار و سرو کوچه های قدیمی با خاطرات دوران کودکی مدفون شده اند، این روزها در کلان شهرهایی همچون تهران از گذشته شهر و خاطرات تلخ و شیرینش خبری نیست.

دیگر از آن خانه های یک یا دو طبقه با انبوهی از خاطرات دوران کودکی خبری نیست، کوچه و خیابان ها تغییر کرده است، حتی درختان چنار و سرو کوچه های قدیمی با خاطرات دوران کودکی مدفون شده اند، این روزها در کلان شهرهایی همچون تهران از گذشته شهر و خاطرات تلخ و شیرینش خبری نیست.

به گزارش سلامت نیوز به نقل از ایرنا، اگر سری به کوچه و خیابان و محلات قدیمی کلان شهرهایی مثل تهران زده باشید، خواهید دید که از آن خانه های قدیمی، تک و توک، خانه ای با اهالی قدیمی اش باقی مانده است یا خانه های قدیمی در حال ساخت و ساز هستند یا به زودی اهالی خانه های قدیمی مجبورند برای اینکه تحت سیطره آپارتمان های اطراف قرار نگیرند، به جرگه آپارتمان نشین ها بپیوندند. کوچه های 10 یا 12 متری نیز از این آپارتمان سازی های بی رویه در امان نمانده اند و انبوه سازی همچون قارچ در کلان شهرها به ویژه در شهر تهران در حال افزایش است به گونه ای که در کمتر محله و منطقه ای می توان خانه ویلایی یافت.

اگر به یاد ایام گذشته بخواهی سری به کوچه پس کوچه های دوران کودکی ات بزنی، نمادی باقی نمانده است که در ذهنت خاطرات کودکی ات را یادآوری کند، اکنون نه از آن درخت های چنار خبری است و نه از آن معماری که نماد شهر تهران بود، ساختمان های یک یا نهایت دو طبقه حیاط داری که صفا و صمیمیت در آن موج می زد و همسایه ها از دوست و فامیل به همدیگر نزدیک تر بودند.

اکنون همه جا آپارتمان سازی شده است و همسایه ها یکدیگر را نمی شناسند و حوصله ای برای شناخت یکدیگر ندارند، زندگی شهری با آپارتمان نشینی سخت تر و خشن تر شده است شاید در گذشته با وجود همسایگان بومی و خانه های ویلایی، صفا و صمیمیت بیشتر بود اما اکنون این صفا و صمیمیت نسبت به گذشته کم رنگ و کم رنگ تر شده است.

همواره تکنولوژی در کنار همه مزایایی که دارد معایبی نیز به همراه خود به ارمغان می آورد که افراد نسبت به این معایب یا بی تفاوت هستند یا چاره ای جز پذیرش آن ندارند. انبوه سازی در کلانشهری همچون شهر تهران به گونه ای پیش رفته که دیگر قابل ایستایی نیست و در کنارش آسیب هایی را به همراه داشته است. در یک دوره زمانی طرح تجمیع خانه های فرسوده جنوب تهران مطرح شد آن هم در کوچه های تنگ و باریکی که حتی گذر یک موتور به سختی امکان پذیر بود، اکنون آپارتمان و مجتمع های 10 تا 20 واحدی در همین کوچه های تنگ و باریک ساخته شده است که در صورت وقوع حوادثی مانند آتش سوزی راه فراری نیست چه رسد به اینکه زلزله ای در تهران رخ دهد.

اگر طرح بافت فرسوده برای نجات جان شهروندانی بود که از زلزله در امان باشند، حال بی سامانی آپارتمان ها آن هم در کوچه های 4 متری، چه راهی گریزی از کوچک ترین حادثه مثل آتش سوزی را برای ساکنانش، باقی می گذارد.

بر این اساس می توان، گفت تهران با جمعیتی بالغ بر هشت میلیون نفر با مشکلات زیادی روبرو شده است و این جمعیت نیازمند خانه هستند و انبوه سازی در تهران نیز به دلیل مهاجرت و تقاضا همچنان در حال رشد و افزایش است چرا که بر اساس یک فرمول ثابت به هر میزان تقاضا افزایش یابد، عرضه نیز افزایش خواهد یافت.

برخی از کارشناسان علت انبوه سازی در کلان شهرهایی مثل تهران را مهاجرت عنوان می کنند و معتقد هستند که چنانچه جلوی مهاجرت گرفته شود، انبوه سازی بی رویه و غیراستاندارد نیز متوقف می شود.

کارشناسان بر این باورند که مهاجرت و به تبع آن انبوه سازی در کلان شهرها تبعات منفی چه به لحاظ اجتماعی و چه اقتصادی دارد و باید در این زمینه مسئولان راه چاره ای بیندیشند. معضلات ترافیک، نداشتن جای پارک و هزاران مشکل دیگر در کلان شهرها نشأت گرفته از مهاجرت و انبوه سازی بدون در نظر گرفتن اصول ساخت و ساز است. اینکه در کنار هر برجی که ساخته می شود باید پارکینگ ساخته تا از تجمع خودروها در خیابان ها جلوگیری شود. از سوی دیگر برخی گمان می کردند ساخت مسکن مهر غیر اینکه از مهاجرت افراد به کلان شهرها جلوگیری می کند، انبوه سازی بی رویه در داخل شهرها نیز کاسته می شود اما کارشناسان حوزه مدیریت شهری معتقد هستند که شهری مانند تهران به دلیل عدم مدیریت درست شهری 12 سال زودتر از برنامه به سقف جمعیتی خود رسیده است و با ادامه این روند و با توجه به محدودیت های توسعه شهری در شهر تهران با مشکلات بیشتری مواجه خواهد شد چرا که باید به جمعیت موجود در شهر تهران خدمات ارائه داد.

گفته می شود که پیشتر در اطراف تهران 32 شهر وجود داشت اما اکنون تعداد شهرهای اطراف تهران در دو استان تهران و البرز به 58 شهر رسیده است. از سوی دیگر برخی از کارشناسان حوزه شهری، معتقد هستند که طرح مسکن مهر برای تهران بسیار نگران کننده است، چراکه اجرای این طرح وضعیت جمعیت تهران را دگرگون کرد و میلیون ها نفر بر جمعیت پذیری شهر تهران افزوده شد و به دست آوردن خانه های ارزان و آرزوی رسیدن به تمام امکانات با حداقل هزینه، فکر مهاجرت را تقویت کرد.

به عنوان مثال فردی که مهاجرت می کند محاسبه می کند در این هجرت، چه چیزی به دست می آورد و چه چیزی از دست می دهد.

یک روستایی یا یک شهروند از شهر دیگر، در مهاجرت زمین، خانه و روابط اجتماعی اش را از دست می دهد و اگر کارگر ساده باشد دستمزدش را از دست می دهد اما انتظار دارد در شهر درآمد بیشتری داشته باشد، یک درآمد انتزاعی در نظر دارد و برای رسیدن به همان، مهاجرت می کند. درواقع نرخ اشتغال مقصد ضرب در دستمزد واقعی، درآمد انتزاعی را به دست می آورد، در نتیجه اگر فاصله دستمزد حقیقی با دریافتی انتزاعی در مقصد بیشتر باشد، مهاجرت بیشتر می شود.

نکته حائز اهمیت در کلانشهرها این است که هیچ قانون مدون و سرسختگیرانه ای برای جلوگیری از مهاجرت و به تبع آن ساخت و ساز بی رویه وجود ندارد، بر این اساس لازم است تا مسئولان شهری شهر تهران مقررات قانونی قوی داشته باشند تا از افزایش مهاجرت، جمعیت و ترافیک در تهران بکاهند چرا که ازدیاد جمعیت در یک شهر، علاوه بر ایجاد مشکلات زیست محیطی، آسیب های اجتماعی را افزایش داده و کنترل و نظارت را دشوار خواهد کرد.

* انبوه سازی فارغ از توجه به فرهنگ آپارتمان نشینی

مریم از شهروندان تهرانی در مورد انبوه سازی در شهر تهران و عواقب آن، می گوید: یک نوع ناهمگونی و بی نظمی در شهر تهران دیده می شود در صورتی که تا 10 سال گذشته چنین نبود، این وضعیت در ترمینال ها و ورودی و خروجی شهر، بیشتر نمود دارد، یکی از دلایل سرقت، توزیع مواد مخدر و سایر آسیب های اجتماعی مثل خشونت، خفتگی و کیف قاپی، همین مهاجرت و جمعیت بیش از اندازه است. از سوی دیگر انبوه سازی در تهران به حدی رسیده که افراد مجبور هستند در خانه های 40 تا 50 متری زندگی کنند که به گفته روانشناسان زندگی در محیط های کوچک آسیب های جدی روانی به ویژه برای کودکان در پی دارد.

وی افزود: با توجه به رشد جمعیت در شهر تهران و پاسخگوی به نیاز مسکن آنها باید انبوه سازی صورت گیرد اما باید دید در ساخت و ساز ها استانداردها رعایت می شود و آیا این ساختمان ها ایمن هستند.

مریم که از شهروندان جنوب شهر تهران است، می گوید: در محله های قدیمی در کوچه های چهار متری ساختمان های 10 طبقه و 20 واحدی ساخته شده است که در صورت بروز اتفاق، راه فراری نیست از سوی دیگر اهالی ساختمان یکدیگر را نمی شناسند و هر یک از استانی به تهران آمده اند و گاه دیده شده که برخی از ساکنان افراد خلافکاری هستند که برای سایرین مشکلاتی به وجود آورده اند.

وی ادامه می دهد: مهاجرت به شهر تهران در تمام مناسبت های اجتماعی تاثیر منفی بر جای گذاشته است از آپارتمان نشینی بگریزید که آفتی برای تهرانی ها شده تا فضاهای کاری و سایر مناسبت های اجتماعی، در گذشته همسایه ها همدیگر را می شناختند، اما اکنون با وجود مهاجرت و گستردگی بی رویه شهر، عدم شناخت افراد نسبت به هم در ساختمان ها، تبدیل به یک معضل بزرگ شده است، بدتر از آن زمانی است که یک فرد با فرهنگ شهرنشینی آشنا نیست اما همین فرد در شهر تهران، آپارتمان نشین می شود و اصلا با قوانین آپارتمان نشینی آشنا نیست یا نمی

خواهد تن به این قوانین بدهد بر این اساس سایرین را دچار مشکل می کند. در حالی انبوه سازی در کلان شهرها در حال افزایش است که متأسفانه فرهنگ آپارتمان نشینی آموزش داده نشده است درحالی که باید ابتدا فرهنگ یک تکنولوژی آموزش داده شود و بعد آن تکنولوژی در اختیار افراد قرار گیرد.

* ساخت و سازهای بی رویه و غیراصولی

رضا از دیگر شهروندان تهرانی است، می گوید: گسترش شهرها، امر پسندیده ای است، اما این گسترش باید حد و اندازه داشته باشد و با ایجاد زیرساخت ها ایجاد شود در حالی که در شهر تهران چنین زیرساختی تعریف نشده است. در هر کوی و برزنی می بینید که خانه های ویلایی ویران شده و به صاحبان آنها اجازه ساخت آپارتمان های کوچک بلندمرتبه را داده اند. باید جلوی ساخت و سازهای بی رویه گرفته شود از سوی دیگر معلوم نیست این ساختمان های جدید تا چه میزان از استانداردهای ساخت و ساز پیروی می کنند.

وی ادامه می دهد: مسئولان شهری به پل سازی روی آورده اند، این مساله چه دردی را دوا می کند؟ به این فکر هستند که ترافیک برطرف شود، به قیمت آنکه بسیاری از خانه ها در طرح پل سازی شهرداری قرار گیرد و صاحبان آنها مجبور شوند خانه هایشان را به قیمت ارزان به شهرداری واگذار کنند؟ مشکل ترافیک و شلوغی در تهران با بیشتر شدن جذابیت های تهران، کم نمی شود بلکه بیشتر و بیشتر می شود و زندگی کردن را در شهرمان دشوار می کند. تنها با توسعه مترو و حمل و نقل عمومی نمی توان بر آلودگی هوا سرپوش گذاشت، بخشی از آلودگی هوا به ویژه آلودگی صوتی در شهر تهران به دلیل ازدیاد جمعیت است زیرا به همان اندازه که به جمعیت شهر تهران اضافه می شود، خودرو هم وارد شهر می شود، به همان اندازه ساخت و سازهای غیراصولی افزایش می یابد.

وی می گوید: پارکینگ های درست و حسابی که در شهر تهران به اندازه جمعیت موجود، وجود ندارد و از اینکه آخر هفته با خانواده بیرون برویم، پشیمان می شویم و جایی هم برای پارک کردن، پیدا نمی کنیم، از سوی دیگر فلان مسئول شهری می گوید از مترو یا اتوبوس استفاده کنید، از آنها می پرسیم آیا خود یا خانواده هایشان برای تردد از مترو یا اتوبوس استفاده می کنند؟ آیا من برای رفت و آمد در شهری که زادگاهم است و خودرویی خریده ام که برای رفاه حال خود و خانواده ام باشد، برای رفتن سفر درون شهری آخر هفته هم باید از مترو استفاده کنم؟ در حالی که در طول هفته در تمام خیابان های تهران طرح است و از وسایل نقلیه عمومی استفاده می کنم.

این شهروند تهرانی ادامه می دهد: این در حالی است که بومی ها از مسئولان شهری خود انتظارات بسیاری دارند اما هرگز این مدیران شهری با بومی ها هیچگونه جلساتی نداشته و در جریان خواسته های آنها قرار نگرفته اند و تنها به اقدامات روبنایی روی آورده اند نه اقدامات زیربنایی که تا سال های سال، مفید خواهد بود. ساختن پل، دادن مجوزهای ساخت و ساز در کوچه های تنگ و باریک، نه تنها مشکلات ما را حل نخواهد کرد بلکه به مشکلات ما و همچنین مهاجرت بی رویه به شهر تهران دامن خواهد زد.

وی اضافه می کند: فرزندان ما در چنین شهری نیز دچار آسیب می شوند، چرا که شلوغی تهران، در تمام مناسبت ها اثر منفی داشته و در نهایت تاثیرات منفی آن گریبان فرزندان ما را دیر یا زود می گیرد چرا که شاهد دیدن، آسیب های ناشی از این مهاجرت اعم از اعتیاد و خشونت هستند.

* رعایت نشدن مصوبات شورای عالی شهرسازی

انبوه سازی در کلان شهرها و حتی شهرستان ها با وجود اینکه نمادی از پیشرفت در ساختمان سازی به شمار می آید، آسیب ها و معایب خود را دارد، یکی از مشکلاتی که انبوه سازی در کلانشهری مثل تهران به وجود آورده معضل پارکینگ است، شاید اگر انبوه سازی به صورت اصولی انجام می شد، شاهد بسیاری از مشکلات از جمله ترافیک و کمبود پارکینگ، عدم مقاومت ساختمان ها در برابر زلزله، وجود معابر تنگ و باریک و غیره نبودیم، انبوه سازی فارغ از اینکه به درستی انجام می شود و در برابر بلایای طبیعی مقاوم است یا خیر، مشکلات شهری و اجتماعی برای ساکنانش به وجود آورده است، در این مبحث گفت و گویی مفصلی با مهندس ایرج رهبر، نایب رئیس هیات مدیره انجمن صنفی کارفرمایی انبوه سازان مسکن و ساختمان استان تهران در مورد معضل پارکینگ، ساخت و سازهای استاندارد، فرسایش خاک و نحوه صدور جواز ساخت و ساز انجام داده ایم که در ذیل می آید.

وی در گفت و گو با خبرنگار اجتماعی ایرنا می گوید: مساله پارکینگ مساله امروز نیست، یکسری مشکلاتی در شورای عالی معماری و شهرسازی، قبل از اینکه دستورالعملی برای صدور پروانه ها داشته باشیم، مطرح بوده و دستورالعملی هم صادر شده است بر این اساس غیر از پارکینگ مساله فضای آموزشی، فضای سبز و مواردی که به بخش ساخت و ساز مطرح می شود در آن شورا ارائه و مصوب شده است به عنوان مثال برای ساخت 200 واحد به بالا باید مدرسه هم ساخته شود و پارکینگ ها هم به تناسب کاربری واحدهایی که ساخته می شود، اختصاص یابد، به عنوان مثال برای

واحد اداری، تجاری و مسکونی هر یک ضوابطی تعریف شده است، واحدهای مسکونی بخش های مختلفی دارد که با مترائهای متفاوت، پارکینگ باید احداث شود.

وی ادامه می دهند: مساله اصلی ما که تبدیل به معضل شده به ویژه در کلان شهرها، این است که ضوابط را دور می زنیم و رعایت نمی کنیم، طبق مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی عمل نمی کنیم و نظارتی نیز صورت نمی گیرد، متأسفانه از زمانی که مساله فروش تراکم در کلان شهرها پیش آمد و از سال 68 و 67 شروع شد، فروش تراکم همراه شد با دور زدن قانون ضوابط شهرسازی و شهردار اختیار کامل خود را در کلانشهرها در زمینه انبوه سازی اعمال می کند، خودش ضوابط را تعیین می کند و جا به جا می کند، در مناطق مسکونی اجازه ساخت واحد تجاری نداریم و منطقه باید تنها تجاری باشد و ضوابط خاصی دارد به عنوان مثال در منطقه فرشته تهران یک زمانی قیمت زمین حرف اول را می زد، چه بلایی سر آن منطقه آورده اند، برج های 20 یا 30 طبقه را در فاصله های کم در کوچه های 10 یا 12 متری ساخته اند در حالی که ضوابط شهرسازی چنین اجازه ای نمی دهد.

رهبر اضافه می کند: در شرایط فعلی و با ساخت و سازهایی که انجام شده است تنها مساله پارکینگ مطرح نیست مساله آتش سوزی و زلزله نیز مطرح است، نمونه چنین اتفاقی در پلاسکو دیده شد آن هم در شرایطی که امدادسانی در فضایی آزاد و باز صورت گرفت اما همه دیدیم که چه میزان طول کشید تا آتش را خاموش کنند حالا تصور کنید در منطقه فرشته و امثال آن در کوچه های 10 متر یا 12 متری با این تراکم چنین اتفاقی رخ دهد، چه باید کرد؟ در مواقع عادی فرض کنید برج 20 طبقه یا 30 طبقه داریم و تعداد 40 خانواده در یک مجتمع زندگی می کنند اگر اصول درست رعایت شده باشد، هر واحد یک پارکینگ داشته باشد و در خانواده هایی که دهک های بالا هستند و چند ماشین دارند این پارکینگ ها جوابگوی نیاز آنها نیست و اگر هر یک از این واحدها میهمان داشته باشند، خودروهای خود را باید در خیابان های اطراف پارک کنند که این معضل می شود ترافیک و تبدیل شدن خیابان ها به پارکینگ.

نایب رئیس هیات مدیره انجمن صنفی کارفرمایی انبوه سازان مسکن و ساختمان استان تهران می گوید: مساله دیگری که در مناطق پرجمعیت، تجاری و اداری مطرح شده این است که گفته اند اجازه دهید در جاهایی که تامین پارکینگ نمی توانند انجام دهند، بیاوند در مناطق دیگر و حول و حوش منطقه ای که می سازند زمینی را معرفی کنند و آن جا فقط پارکینگ ساخته شود تا جوابگوی کمبود پارکینگ مجتمع تجاری و اداری باشد اگر اینها رعایت شود و ضوابط پیاده شود شاید معضل کمبود پارکینگ کمتر شود اما اگر اینها رعایت نشود و قوانین را دور بزنند و زیر پا بگذارند، این معضل و مشکلات فعلی در آینده با توجه به افزایش جمعیت و خودرو شدیدتر خود را نشان می دهد.

رهبر تاکید می کند: ضوابطی که روی کاغذ داریم باید رعایت شود، آیین نامه 2800 که هر چند سال یک بار تجدیدنظر می شود و بین المللی و ترجمه شده است بسیار کامل و جامع است و باید از نظر فنی و محاسباتی رعایت شود تا سازه در مقابل زلزله مقاوم باشد با شرایطی که ما داریم مقاومت خاک باید مشخص شود و براساس آن ساخته شود. تمام ضوابط مهندسی و فنی آن نقصی ندارد و مهندسان ما توان کافی را دارند و آگاهانه فارغ التحصیل می شوند و موارد را رعایت می کنند اما در اجرا رعایت ضوابط آیین نامه ای را نادیده می گیرند و نظارت کافی را نداریم. وی ادامه می دهد: تکنسین های ما تحصیلات حرفه ای ندارند و تجربی هستند هر چند خوب است اما باید درک مسائل فنی را داشته باشند مثلاً اگر میلگرد را جا به جا کنند، باید بدانند چه اتفاقی برای ساختمان پیش می آید یا به سادگی از کنار محاسبات که در نقشه ها تعریف شده است، نگذرند.

* برای هر کسی نباید پروانه ساخت صادر شود

نایب رئیس هیات مدیره انجمن صنفی کارفرمایی انبوه سازان مسکن و ساختمان استان تهران از دیگر مشکلات پیش روی انبوه سازی های بی رویه و غیراصولی را صدور پروانه ساخت دانسته و می گوید: یکی از مسائل دیگر این است که هر کسی که تقاضای پروانه کند، به نام او صادر می شود در حالی که پروانه به نام فردی باید صادر شود که صلاحیت کافی در امور فنی و مهندسی ساختمان را داشته باشد و تمام مسئولیت های اجرایی را بپذیرد اینکه صرفاً کسی که سرمایه را آورده و تخصص ندارد و پروانه بگیرد، درست نیست یا مالک ملک بیاورد و پروانه بگیرد درست است که فردی که سرمایه آورده یا مالک ملکی است دارای حق و حقوقی است.

رهبر افزود: اما در قانون نظام مهندسی گفته می شود باید خرید خدمت مهندسی کند یعنی کسی که دارای صلاحیت است از خدمات او استفاده شود اما این کار انجام نمی شود و ضوابط شهرداری اجازه می دهد مالک به نام خود پروانه صادر کند اما باید مالک مسئولیت را به کسی که صلاحیت دارد، بسپارد و در کنار مالک باشد و به غیر از موارد مالی دیگر هیچ حقی در دخالت فنی نداشته باشد.

وی ادامه داد: می توانیم این اقدامات را انجام دهیم و شهرداری اعلام کند به نام کسی پروانه صادر می شود که صلاحیت این کار را داشته باشد، وزارت کشور باید ضوابط را به شهرداری ابلاغ و شهرداری بلافاصله عملیاتی کند نظارت

بر ساخت و ساز باید مقیم باشد و مسئول مقیم در پروژه ای که صلاحیت فنی و مهندسی داشته باشد، این کار را انجام دهد اگر این مساله حل نشود تمام مشکلات تا حدود زیادی حل می شود چون مهندس اجرا و فنی دارای صلاحیت است و تمام موارد را به زیر دستان خود توضیح و هشدار می دهد تا رعایت کنند.

* فرسایش خاک و لزوم آزمایش مکانیکی خاک

نایب رئیس هیات مدیره انجمن صنفی کارفرمایی انبوه سازان مسکن و ساختمان استان تهران در مورد فرسایش خاک در اثر ساخت و سازی های بی رویه در تهران، می گوید: بسیاری از جاهای تهران ممکن است این اتفاق بیفتد، از نظر زمین شناسی مقاومت خاک تهران تا 90 درصد بالا است اما نه برای هر ساختمانی، باید خاک را مورد آزمایش مکانیکی قرار دهیم و اگر موردی باشد از نظر فنی حل شود مثلاً اگر خاک سست باشد، راه حل دارد و می توان روی آن مقاوم سازی کرد و شمع کوبید و موارد دیگر که روی ساختمان با بارهای متفاوت می توان طراحی کرد و ساخت البته این مساله نیز تنها روی کاغذ است و جدی نمی گیرند یا مسئولیتی متوجه کسی نیست.

وی در پاسخ به این سوال که اگر این مساله ادامه یابد، آینده را چطور پیش بینی می کنید، می گوید: اکنون شرایط به گونه ای است که دیگر ساختمان سه یا چهار طبقه نداریم و بلندمرتبه سازی رواج یافته است به عنوان مثال در منطقه 22، ساختمان های 30 تا 40 طبقه ساخته می شود، به دلیل محدودیت و شرایط موجود از نظر تاسیسات زیربنایی و گرانی زمین، روی ارتفاع کار می کنند، در کشورهای پیشرفته نیز روی بلندمرتبه سازی کار می کنند اما دلیل نمی شود مسائل فنی آن را نادیده بگیرند باید همزمان با تکنولوژی روز پیش برویم اگر بلندمرتبه سازی می کنیم، باید حتماً از مهندس متخصص استفاده کنیم.

رهبر ادامه داد: کشور ژاپن که هر ماه زلزله را تجربه می کند و در برابر این بلای طبیعی عادی است و در حین زلزله مردمش با خیال راحت در فروشگاه خرید می کنند برای این است که مسائل فنی را رعایت کرده و این مسائل برای آنها حل شده است این در حالی است که از نظر دانش فنی و مهندسی کمبودی نداریم و مسئولان باید ضوابط را محکم تر رعایت و نظارت کنند.

* 450 هزار مهندس تحصیل کرده بیکار هستند

رهبر می گوید: باید از تخصص افراد متخصص استفاده کنیم این در حالی است که 450 هزار مهندس تحصیل کرده بیکار هستند. در سال یک میلیون واحد مسکونی نیاز داریم در 5 سال گذشته بیش از 300 هزار واحد در سال نساختم یعنی 700 هزار واحد در سال کم ساخته ایم و انباشت پنج سال می شود 100 میلیون و 500 هزار واحدی که کمبود داریم یعنی 5 سال را ضرب در 700 هزار واحد کنید می شود سه میلیون و 500 هزار واحد مسکونی.

وی افزود: زمین فراوان داریم و باید شهرهای جدید ساخته شود. شهرهای اقماری از سال 65 پیش بینی شده است سرریز جمعیت را می توان به شهرهای جدید برد البته آمایش سرزمین را نباید فراموش کرد به چه دلیل کلان شهرها ما متقاضی مسکن هستند؟ باید از سوی دیگر جلوی مهاجرت گرفته شود، مردم به دلیل اشتغال و مسائل رفاهی و امکانات شهرها نباید از روستا و شهرهای کوچک به شهرها مهاجرت کنند باید آمایش سرزمینی صورت گیرد باید در شهر و روستاهای کوچک تر امکانات برای مردم به وجود آورد که هم زمین ارزان تر و فضا مناسب تر است لزومی ندارد همه در کلان شهرها که قیمت زمین و هزینه ها بالا است برای مردم مسکن تهیه کنیم چرا که افزایش نیاز و تقاضا به مهاجرت بر می گردد.

* از تصمیم های سلیقه ای پرهیز کنیم

نایب رئیس هیات مدیره انجمن صنفی کارفرمایی انبوه سازان مسکن و ساختمان استان تهران می گوید: مساله مهم که با آن مواجه هستیم، برنامه ریزی برای مسکن است باید برای کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت شورای تصمیم گیری تخصصی داشته باشیم و وزارت راه و شهرسازی به این فکر کند که از حالت تصمیم گیری هایی که سلیقه ای است، گریز کند به عنوان مثال در دولت نهم و دهم طرح مسکن مهر را ارائه دادند و بیش از 2 میلیون واحد را طراحی کردند. ساخت، روش اجرا و تامین مالی و اجرایی را مشخص کردند و دولت بعدی گفت که من این طرح را قبول ندارم و طرح ملی نیمه کاره و هزینه شده، عقیم ماند و متوقف شد، آن هم به دلیل مسائل سلیقه ای، این در حالی است که مردم و سازندگان و انبوه سازان تعهد را قبول کردند.

رهبر ادامه داد: اما مشخص است که بعد از گذشت 5 سال با افزایش قیمت ها نمی توان با قیمت 5 سال گذشته کار را تمام کرد. باید مسائل مالیاتی را ضابطه مند کنیم به عنوان مثال مالیات ها 10 ساله تعیین شوند چرا که برنامه ریزی مسکن بلند مدت است باید بدانم چقدر هزینه داریم و چگونه سرمایه گذاری کنیم، سرمایه گذار باید اطمینان داشته باشد و سرمایه گذاری کند.

وی ادامه می دهد: مساله بیمه و عوارض شهرداری از دیگر مسائل است و عوارض انشعابات همه باید ضابطه مند شود و برنامه 10 ساله بدهند و تغییر ندهند تا با خیال راحت سرمایه گذاری کنند نه اینکه پروژه 500 واحدی می سازیم و پیش فروش شده و تامین منابع مالی و قیمت آن در قراردادهای مطرح شده است اما در زمان واگذاری مواجه می شوم با اینکه

مالیات های پیش بینی شده، عوض شده است با این شرایط چگونه باید هزینه ها را جبران کرد این مشکلات سبب فرار سرمایه از یک بخش به بخش، ورشکستگی بین سازندگان، دل زدگی وعدم اطمینان کاری می شود باید برنامه های مدونی در بخش مسکن داشته باشیم.

وی در مورد تعامل با دولت، می گوید: دولت اعلام کرده که تصدی گری را به بخش خصوصی واگذار کند مساله تصدی گری در زمینه مسکن از قدیم مطرح بوده است چرا که 97 درصد ساخت وساز دست بخش خصوصی است و دولت ساخت وسازی انجام نمی دهد باید زمینه کار را فراهم کند و سیاست گذاری و برنامه ریزی دولت در حوزه مالیات و عوارض به گونه ای باشد که تغییرات جدی به وجود نیارد تا لطمه به مسکن نزنند.

رهبر اضافه می کند: مصوبه قانونی داریم که در سال 87 به نام حمیات از تولید و عرضه مسکن تصویب شد که کامل و جامع است در آن مصوبه تعریف شده چه کمک هایی دولت باید انجام دهند و وظایف دولت در ساختمان سازی چیست و چگونه باید زمین و تسهیلات ارزان قیمت بدهد و زمینه کاری را برای انبوه سازان فراهم کند. در این قانون مصوب شده، طرح مسکن مهر استخراج شد و آن را اجرا کردند اما بعدها به این قانون اشکال گرفتند که مسکن مهر تورم را است، درست است یکسری اشکالات داشته اما باید اشکالات را برطرف می کردیم نه اینکه صورت مساله را پاک کنیم.

* میزان بالای بیکاری مهاجرت را متوقف نکرده است

کارشناسان معتقد هستند در بروز مشکلاتی که افراد در کلان شهرها با آن دست به گریبان هستند از جمله آلودگی هوا، ترافیک، انبوه سازی و غیره نشأت گرفته از مهاجرت است، در این زمینه گفت و گویی با کارشناسان انجام داده ایم که در ذیل می آید:

دکتر رسول صادقی عضو هیات علمی گروه جمعیت شناسی دانشگاه تهران در گفت و گو با خبرنگار اجتماعی ایرنا با انتقاد نسبت به ساخت و سازهای اطراف تهران و ایجاد مسکن مهر، می گوید: یک نوع بی برنامه گی و تراکم در تهران به ویژه در منطقه 22 و ساخت برج های کلان و سر به فلک کشیده در ورودی تهران که هوای تهران از آن تغذیه می شود، ساخته شده است به همین دلیل این ظرفیت در اطراف تهران برای اسکان مهاجران ایجاد شده است که همین موضوع در ترافیک و آلودگی هوا تاثیر دارد که همه این موارد با ساخت و سازهای بی حساب و کتاب در منطقه 22 اتفاق افتاده است.

وی اضافه می کند: سیستم رانتهی در این منطقه حاکم است و مسئولان شهری تهران تنها به سودآوری نگاه می کنند به جای اینکه به این فکر کنند که شهر تهران چه آینده ای خواهد داشت، این در حالی است که ورودی هوای تهران در منطقه 22 است و اگر این روند ادامه یابد، بحث ترافیکی و مسائل آلودگی هوا وخیم تر می شود.

این عضو هیات علمی گروه جمعیت شناسی دانشگاه تهران ادامه می دهد: جریان مهاجرتی با آن ساختار جمعیتی کشور که جوان است و با وجود تمرکز زدایی امکانات و فرصت های شغلی به تهران ادامه می یابد و ممکن است این حجم جمعیتی در شهر تهران کمتر شود اما اطراف تهران بیشتر خواهد شد.

وی ادامه می دهد: کلانشهر تهران با وجود پایتخت بودن در چند دهه گذشته به مرکز تجاری، صنعتی، خدماتی و آموزشی در کشور تبدیل شده است و این تمرکزگرایی در تهران سبب شده تا موج های مهاجرتی و جابه جایی در سراسر کشور به تهران ختم شده و به عنوان مقصد در نظر گرفته شود.

* آپارتمان های کوچک و افزایش مهاجرت

عضو هیات علمی گروه جمعیت شناسی دانشگاه تهران در مورد تاثیر و ارتباط ساخت و سازهای بی رویه به ویژه دادن مجوز ساخت آپارتمان های کوچک در تهران گفت: در این زمینه مساله سودآوری مطرح است چرا که جمعیت مهاجر و جوان شهر تهران قدرت خرید آپارتمان های 40 یا 50 متری را دارند در کنار آن، آپارتمان نشینی و خانه های کوچک مشکلاتی ایجاد می کند که این مشکلات خود را در آسیب های اجتماعی شهر تهران نشان می دهد و در این آسیب ها اثرگذار است به گونه ای که از نظر روحی و روانی، زندگی در آپارتمان با مشکل مواجه می شود و در ایجاد تنش در زوج ها اثرگذار است.

صادقی اضافه کرد: آپارتمان نشینی آن هم در واحدهای بسیار کوچک، پیامدهای منفی دارد بنابراین از طرفی می آیم زمینه را برای مهاجرت های بیشتر ایجاد می کنیم تا برای رسیدن به سودآوری، آپارتمان ها به فروش برسند این در حالی است که این روند سبب از بین رفتن هویت محلی و شهری در شهر تهران می شود.

وی در مورد افزایش هزینه های مهاجرت نیز گفت: هزینه های مهاجرت در شهر تهران بالا است بر این اساس اغلب مهاجران به همین دلیل در شهرهای اطراف تهران سکونت می کنند و بار مهاجرت در اطراف تهران جمع می شود.

* تهران، در حال رشد عمودی

محمود مشفق عضو هیات علمی دانشگاه علامه طباطبایی نیز در گفت و گو با ایرنا می گوید: مساله مهم در شهر تهران این است که با محدودیت فضای کالبدی مواجه هستیم به گونه ای که به تدریج کالبد فضاهای افقی شهر پر شده و شهر در حال رشد عمودی است یعنی بلند مرتبه سازی و برج سازی. بر این اساس هدف از برج سازی ها، بلندمرتبه

سازی ها، مترو، مونوریل و سایر خدمات شهری کاهش مسائل و مشکلات شهری است اما اکنون به عنوان مکانیزه های جذب و جذابیت بالا برای ساکنان سایر شهر و روستاها قلمداد می شود و سبب دامن زدن مهاجرت های روستایی و شهری می شود.

مشفق اضافه می کند: تهران و کلانشهر تهران از کل اقتصاد ملی کشور اثر می پذیرد، برنامه های اقتصادی به گونه ای است که معطوف به شهرهای بزرگ، شهرگرا، تمرکزگرا و صنعت گرا بوده است مثل شهرهای صنعتی تهران، اصفهان و سایر شهرهای بزرگ به همین دلیل این شهرها، رشد جمعیتی بالایی داشتند و بالعکس مناطق روستایی و به ویژه کوچک همواره رشد منفی داشته و مهاجر فرصت بوده اند.

* ضرورت توقف برج سازی در شهر تهران

عضو هیات علمی دانشگاه علامه طباطبایی می گوید: باید به سمت توزیع بهینه جمعیت برویم، تراکم مطلوب را شناسایی کرده و افقی برای کلانشهر تهران تعریف کنیم یعنی اینکه بعد از 20 یا 30 سال دیگر، وضعیت شهر تهران در چه شرایطی باید ثابت شود، الگوی مطلوب و منطقه بندی چگونه باید باشد؟ آیا باید تراکم بدهیم و برج سازی کنیم؟ در حالی که باید برج سازی در شهر تهران متوقف شود، باید بدانیم که سیستم شهری به کدام سمت و سو هدایت شود. مشفق می افزاید: باید استراتژی کلان و بلندمدت در زمینه اسکان و توزیع جمعیت داشته باشیم و تکلیف ما روشن شود، براین اساس باید مدیریت سرزمین صورت گیرد.

وی می گوید: باید فرصت بهتر برای دستیابی به استاندارد های زندگی ایجاد شود تا افراد اگر در کردستان یا لرستان زندگی می کنند، احساس کمبود، نابرابری و تبعیض نکنند و تصور نکنند که از همه چیز محروم هستند و اگر در تهران زندگی می کردند به خانه و آرامش دست می یافتند.

کلان شهرهایی مثل تهران بیش از هر چیزی برای حل مشکلاتش که ریشه در مهاجرت و انبوه سازی بی رویه دارد، به مدیریت درست شهری نیاز دارد، مدیریتی دلسوز و کارآمد که بی توجه به مسائل سودآوری به فکر رفاه اجتماعی مردم و آسایش و آرامش شهروندان باشد چرا که از پیامدهای انبوه سازی، هجوم جمعیت به کلان شهرها و در نهایت آلودگی های هوا و صوتی و آسیب های اجتماعی است.