

«بسم الله الرحمن الرحيم»

بیانیه جمعی از اساتید حوزه و دانشگاه خطاب به دولت و مجلس محترم با موضوع طرح «مسکن زندگی»

«تأمین چهار میلیون مسکن در دولت سیزدهم»

موضوع مسکن و توسعه محیط‌های سکونت‌گاهی در ایران از دهه چهل تاکنون دچار چالش‌ها و معضلات عمده‌ای بوده و برای بهبود آن در این سال‌ها، رویکردها و راه‌کارهای مختلفی تجربه شد که برخی توانست توفیقاتی را کسب کند و برخی نیز خود منشأ معضلاتی از قبیل موارد زیر شد.

- عدم توازن در آمایش سرزمین و ازدحام بی‌رویه جمعیت در مناطق خاص و کلان‌شهرها، توأم با تخریب محیط زیست
- ناسازگاری فضاهای زیست با هویت، فرهنگ و سبک زندگی ایرانی اسلامی و در نتیجه تضعیف بنیان خانواده و کاهش احساس آرامش و سلامت عمومی
- تصدی‌گری دولتی و کاهش مشارکت مردم در حل معضل مسکن و به تبع آن ایجاد بار مالی سنگین بر دوش دولت‌ها
- سوداگری در موضوع زمین و مسکن، در نتیجه افزایش فاصله طبقاتی و رشد سکونت‌گاه‌های غیررسمی و حاشیه‌ای در اطراف کلان‌شهرها بدون امکانات زیست مناسب

امید است، اکنون که به لطف الهی یک نگرش انقلابی با تأکید بر حل معضل مسکن بر صدر قوه مجریه مستقر شده و مجلس انقلابی نیز در کنار آن قرار گرفته است، شاهد اقدامات مؤثر و پایداری در این زمینه باشیم.

آنچه موجب نگرانی نگارندگان این بیانیه است تکرار برخی از رویکردهای غلط در طرح "مسکن زندگی" (چهار میلیون مسکن وعده داده شده تا آخر دولت) است. رویکردهایی که با اتکا به برخی از باورهای نادرست که عمدتاً از فقدان دقت علمی و عدم آگاهی به ظرفیت‌های متنوع بالفعل و بالقوه جغرافیایی، علمی، فنی و حقوقی در کشور، نشأت می‌گیرد و سال‌ها است در مقابل تحقق الگوهای مطلوب و شایسته مقاومت می‌کند.

از این روی تلاش شد در راستای دستیابی به یک الگوی مناسب و مطلوب با هویت اسلامی - ایرانی و با احتراز از تکرار رویکردهای نابجا در حل معضل مسکن، سیاست‌ها و الزامات مطلوب و البته امکان‌پذیر و ممکن، برای طرح مسکن زندگی تهیه و تقدیم گردد. این سیاست‌ها با تمسک به یک تفاهم علمی و نخبگانی و با توجه به شرایط و اقتضائات کنونی کشور، احصاء شده و انتظار می‌رود موجبات همدلی و همکاری میان دولت و مجلس انقلابی را فراهم نماید.

سیاست‌ها و الزامات طرح مسکن زندگی:

۱. جایگاه و منزلت طرح مسکن زندگی، به گونه‌ای توصیف و تحلیل شود که «صرفاً منحصر به تأمین مسکن و ارتقاء رفاه ساکنین نباشد»، بلکه با تأسی از اصل سوم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، «ظرفیت رشد فضایل اخلاقی بر اساس ایمان و تقوای ساکنین را نیز داشته باشد».

۲. با تأکید بر «عدالت در آمایش سرزمین و الگوی توازن جمعیتی»، طرح مسکن زندگی باید زمینه‌ساز «تمرکززدایی و مهاجرت معکوس» از کلان‌شهرها به اماکن مساعدتر برای زندگی با «قابلیت اشتغال زایی و کارآفرینی» باشد.

۳. با توجه به ضرورت «استفاده پایدار از منابع»، لازم است که «جانمایی و مکان‌یابی» طرح‌های مسکن زندگی به نحوی انجام شود که «وابسته به منابع استان‌های دیگر نبوده»؛ به خصوص موجب تشدید تنش‌های آبی بین استانی نگردد.

۴. سیاست کلی در طرح مسکن زندگی به گونه‌ای باشد که زمینه ساز «کاهش تصدی‌گری دولتی» بوده و شرایط «ارتقاء مشارکت‌های مردمی» در مراحل مختلف «طراحی، ساخت و بهره‌برداری» را فراهم آورد.

۵. در راستای «تحقق اقتصاد مقاومتی» و «تأمین پایدار ملزومات و مایحتاج اساسی زندگی»، لازم است که طرح مسکن زندگی، زمینه را برای «مولد بودن و خوداتکائی خانواده‌ها» از طریق تأمین فضای «کسب و کارهای خرد خانگی و محلی» فراهم کند.

۶. با هدف «ارتقاء تعلق اجتماعی» و ضرورت «تقویت روابط اجتماعی میان واحدهای همسایگی»، لازم است که طرح مسکن زندگی در ارتباط با سایر عناصر فرهنگی، اجتماعی و محیطی، به نحوی برنامه‌ریزی و طراحی شود که با پرهیز از اجرای طرح‌های تیپ و یکسان برای کل کشور، زمینه «ایجاد احساس هویت و تعلق» به یک «محلّه مشخص» برای ساکنان فراهم شود.

۷. نگاه به مسکن، «در مقیاس محلّه و با محوریت مساجد» به گونه‌ای در نظر گرفته شود که انواع نیازها از قبیل نیازهای فرهنگی، اداری، تفریحی، آموزشی، درمانی و ... به صورت روزمره تا هفتگی، در سطح محلّه و با «کمترین سفرهای شهری و برون شهری» تأمین شود.

۸. به منظور «ارتقاء سطح دانش و مهارت ساکنین»، لازم است فضای مناسب و کافی برای شکل‌گیری یک چرخه دانشی وقف پایه با محوریت مساجد، در مقیاس محلی تأمین شود تا بر اساس مدیریت دانش ساکنین منتج به ارتقاء کیفیت زیست و محیط زندگی گردد.

۹. با توجه به اصل سی و یکم قانون اساسی و تأکید بر تأمین «مسکن متناسب با نیاز هر خانواده»، مسکن وسیع (حداقل به میزان ۳۰۰ متر) دارای حیاط اختصاصی و امن، به لحاظ عدم دید و اشراف و با مالکیت مستقل برای هر خانواده در نظر گرفته شود.

لحاظ کردن موارد فوق، بستر ساز تحقق اهدافی همچون تحکیم بنیان خانواده، رشد جمعیت، محرومیت زدایی، خود کفایی و کاهش ناهنجاری‌های اجتماعی ناشی از محیط‌های سکونت گاهی نامطلوب خواهد شد. در این صورت است که می‌توان طرح مسکن دولت سیزدهم را، مسکن مناسب و مطلوب با هویت اسلامی - ایرانی و در تراز یک الگوی پیشران در مسیر تحول و پیشرفت معرفی کرد.

تخمین زده می‌شود که تحقق‌پذیری سیاست‌ها و الزامات نه گانه فوق، در هشت بند نخست، با تفاهم نسبی و حداقل اختلاف برای اجرا مواجه شود. **لکن بند آخر این سیاست‌ها که ضامن تحقق هشت بند پیشین خود و درعین حال خواسته جدی و صریح نهادها و اشخاص امضاءکننده این بیانیه نیز هست، محل اصطکاک و چالش علمی باشد.** درواقع این بند برخلاف بسیاری از مدل‌های رایج، تأکید بر عدم مرتفع سازی و اجتناب از آپارتمان‌نشینی خانواده‌ها دارد و طبعاً با مخالفت برخی از متولیان این امر همراه خواهد بود.

تحقق مطلوبیت مذکور در فوق، متوقف بر آزادسازی منضبط زمین در مقیاس آمایش سرزمین و توسعه افقی شهرها با رعایت قواعد خاصی است که منتهی به وسیع شدن بی‌رویه و گسترش پراکنده شهرها نگردد. عمده افرادی که با توسعه افقی شهرها مخالفت می‌کنند، بر دو مسئله اصلی تأکید دارند؛ اول: «پرهزینه بودن توسعه افقی شهرها، به لحاظ امکانات، تأسیسات و مدیریت شهری» و دوم: «محدودیت زمین قابل احداث در کشور».

لکن از نظر امضاءکنندگان این بیانیه دو مسئله فوق، اغلاط مشهور و به ظاهر علمی هستند که از قبل از انقلاب تاکنون مبنای بسیاری از تحلیل‌ها و برنامه‌ریزی‌ها قرار گرفته و آثار و پیامدهای منفی جبران ناپذیری بر حوزه مسکن و زندگی عموم مردم تحمیل کرده است. لذا با اتکا بر مجموعه‌ای از تحقیقات انجام گرفته و بررسی تجارب جهانی و ملی و با توجه به شرایط و اقتضات کنونی کشور، **براین باوریم که تحقق شرایط مطلوب مندرج در این متن امکان‌پذیر و قابل توجیه است.**

مؤید این مدعا، تحقیقات علمی مفصلی است که بارها در محافل علمی و کارشناسی ارائه و مورد مذاقه قرار گرفته است. اهم این تحقیقات عبارت‌اند از: «بررسی توزیع مناسب جمعیت و تحلیل مقدار زمین قابل اسکان در پهنه سرزمین کشور ایران»، «تطبیق و مقایسه هزینه‌های اقتصادی توسعه عمودی و توسعه افقی در شهرسازی ایران»، «بررسی اثرات فرهنگی، روانی و اجتماعی مرتفع‌سازی در ایران» و «برآورد هزینه‌های مخفی تحمیل شده به دولت ناشی از آپارتمان‌نشینی خانواده‌ها در ایران». در ادامه به خروجی برخی از این تحقیقات که مؤید جهت‌گیری‌های این بیانیه است، اجمالاً اشاره می‌شود.

موضوع کافی بودن زمین قابل احداث: با توجه به وجود فضاهای زیست‌پذیر کافی و مساحت وسیع کشور، امکان توسعه افقی شهرها و اجتناب از پیامدهای منفی آپارتمان‌نشینی خانواده‌ها، حداقل در کشور ما وجود دارد. کما اینکه بسیاری از کشورهای غربی نیز برخلاف دهه‌های گذشته و ظاهر تبلیغاتی و رسانه‌ای‌شان، سال‌هاست به این سمت قدم برداشته‌اند.

با یک محاسبه کمی و عددی می‌توان امکان ساخت شهرهایی با توسعه افقی در کشور را اثبات کرد. به‌طورمثال: اگر فرض شود که مطابق با سرانه‌های ذکرشده در آیین‌نامه شورای عالی شهرسازی و معماری، به ازای هر نفر ۱۰۶ مترمربع فضا برای کاربری‌های غیرمسکونی، نظیر فضاهای آموزشی، درمانی، تجاری و... در نظر گرفته شود و برای هر خانوار ایرانی حتی ۱۰۰۰ مترمربع مساحت برای احداث مسکن لحاظ شود، سطح موردنیاز برای جمعیت ۸۵ میلیون نفری ایران، تنها معادل **دو درصد** از مساحت کشور خواهد بود!

نکته اینکه اگر پنجاه درصد از مساحت کل کشور را فضاهای سخت‌کوبی، کوهستانی و جنگل‌ها و... در نظر بگیریم و از سطح اشغال برای احداث شهرها و روستاها کسر کنیم، عدد فوق در نهایت چهار درصد از مساحت ایران را پوشش خواهد داد که البته سابقه تاریخی وجود شهرهای متعدد تاریخی نشان می‌دهد که بسیاری از مناطق سخت‌کوبی و کوهستانی نیز برای سکونت قابل مدیریت و احیا هستند. لازم به ذکر است در شرایط فعلی، کل مساحت اشغال‌شده توسط شهرها و روستاها حدود **یک درصد** از پهنه سرزمینی کشور است. این در حالی است که در ایران حدود هشتاد درصد از قیمت مسکن را قیمت زمین تشکیل می‌دهد و گزارش‌ها نشان می‌دهد که امروزه شاخص دسترسی مؤثر به مسکن در ایران به بیش از **نود سال** رسیده است!

تحلیل اجمالی هزینه‌های توسعه افقی شهرها: موضوعاتی همچون: عوارض زیست‌محیطی، تغییر غیرطبیعی دمای شهر ناشی از ارتفاع و تراکم بالای ساختمان‌ها، مشکلات متأثر از کاهش جریان وزش باد و انباشت ذرات آلاینده در هوا، عدم بهره‌گیری اصولی از تابش و سایه مناسب، مشکلات اطفاء حریق در برج‌ها و افزایش برخی صدمات در زلزله، ازجمله شواهدی است که در یک نگاه کلان و در بلندمدت مؤید پرهزینه‌تر بودن توسعه عمودی و مرتفع‌سازی نسبت به توسعه افقی شهرهاست.

افزون بر موارد فوق، یک مقایسه میان هزینه‌های احداث دو بافت مسکونی با تعداد سکنه برابر و فضاهای عمومی مشابه که یکی مرتفع (در حد پنج طبقه) و دیگری کم‌ارتفاع و مطابق شاخص‌های مندرج در این متن است، انجام شد. این تطبیق با فرض زمین رایگان برای هر دو نمونه مانند تجربه مسکن مهر (در دولت سیزدهم نیز وعده تأمین زمین رایگان برای طرح چهار میلیون مسکن داده شده است) بدین گونه انجام گرفت که هزینه تمام آیتم‌ها به‌صورت تفکیک‌شده و مجزا با هم تطبیق داده شدند. این هزینه‌ها هم شامل هزینه‌های عمومی نظیر مشاعات و تأسیسات شهری است که دولت باید آن را پرداخت کند، هم شامل هزینه‌های خصوصی است که مربوط به درون واحد مسکونی است و خود مالکین باید پردازند.

نتایج این مقایسه اثبات کرد که در مجموع، هزینه‌های توسعه افقی بیشتر از هزینه‌های توسعه عمودی نیست و اگر هزینه‌های بلندمدتی را که به آن‌ها اشاره شد لحاظ کنیم، هزینه‌های توسعه افقی به مراتب کمتر از هزینه‌های توسعه عمودی خواهد بود.

تحلیل اجمالی تأثیرات فرهنگی، روانی و اجتماعی مرتفع سازی و هزینه‌های مخفی تحمیل شده به دولت: نتایج

تحقیقات علمی نشان می‌دهد که معماری شهری به‌عنوان عامل بیرونی تأثیرگذار بر سلامت انسان‌ها، در صورت ارتفاع زیاد منشأ اثرات مخربی بر سلامت روانی انسان‌ها خواهد بود. افراد در مواجهه با ساختمان‌های مرتفع، بیشتر دست به بزه‌کاری می‌زنند و درگیر مشکلات رفتاری می‌شوند. چنانکه هرچه ارتفاع ساختمان‌ها بیشتر شود، تأثیرات روانی بیشتری بر ناظران وارد شده و این امر سبب تنش و اضطراب در جامعه می‌گردد؛ تاجایی که آمار نشان می‌دهد که افزایش تصاعدی جرم و جنایت در ساختمان‌های مرتفع به‌مراتب بیشتر از ساختمان‌های کم‌ارتفاع است. همچنین مناظر متراکم و مرتفع شهری، به دلایل متعددی از جمله افزایش استرس، کاهش توجه و تمرکز در ادراک، اختلال در میزان کارایی و پرخاشگری، می‌تواند در بلندمدت منجر به بیماری‌های مزمنی مانند فشارخون و بیماری‌های قلبی گردد. پرواضح است که موارد فوق با افزایش حجم مراجعه به دادگاه‌ها، آمار زندان‌ها، مراجعه به بیمارستان‌های روانی و تعداد افراد تحت پوشش مراکز حمایتی، ارتباط مستقیم دارد. در نتیجه هزینه‌های مخفی قابل توجهی برای دولت محسوب می‌شود.

امید است که دولت مردمی با همدلی مجلس انقلابی و با رعایت سیاست‌ها و ملاحظات مندرج در این بیانیه به خصوص خواسته ویژه بیانیه مبنی بر «اجتناب از مرتفع سازی و تحمیل آپارتمان نشینی به خانواده‌ها» و «تأمین مسکن وسیع و امن با مالکیت مستقل برای هر خانواده» بتواند گام مؤثری در پیشبرد اهداف بلند انقلاب اسلامی ایران بردارد.

«و آخر دعوانا ان الحمد لله رب العالمین»