

اختلاط سکونتی طبقات در شهرها و بافت‌های فرسوده

سهراب مشهودی

یکی از حسرت‌های (نوستالژی‌های) مهم "شهرسازان به شهرها در گذشته،" "اختلاط سکونتی" طبقات مختلف در یک شهر بوده است.

به نظر آنها به تدریج این امر رخت بر بسته و در شرایط حاضر اصطلاحاً جنوب شهر و شمال شهر، حداقل فاصله سکونتی طبقات را در شهرها نمایش می‌دهد، گرچه (بخصوص در شهرهای بزرگ) تعدد این تفاوت‌ها در سکونت‌گزینی شهرها بسیار بیشتر، از دو طبقه است.

۱- طبقات مختلف و بهره‌وری از خدمات:

طبقات مختلف در بهره‌وری از خدمات موظف دولتی مثل تحصیل، درمان و موارد مشابه می‌توانند از فضاهای مشترک استفاده نمایند، گرچه اغلب (در این مورد هم) طبقات مرفه‌تر با بهره‌وری از مدارس، بیمارستان‌ها، فضاهای ورزشی و موارد مشابه خصوصی، ترجیح می‌دهند که از گروه‌های کم‌درآمدتر مجزا باشند. در مورد طبقه متوسط (بخصوص متوسط پایین) البته اختلاط بیشتری صورت می‌گیرد.

در بهره‌وری از خدمات دیگر نیز با تفاوت سطح فروشگاهها و ارائه خدمات دیگر، این تفاوت بهره‌وری وسیع‌ترست.

۲- مشاغل و طبقات مختلف

در محل اشتغال نیز گرچه "این جدایی‌گزینی" در مواردی به چشم می‌خورد ولی، اختلاط در موارد زیادتری صورت می‌گیرد.

برای مثال در یک اداره دولتی یا شرکت‌ها و دفاتر خصوصی، از کارکنان خدماتی رده پایین تا مدیران ارشد معمولاً در یک ساختمان به کار اشتغال دارند.

حتی در فروشگاهها نیز از کارگران نظافت‌پی، فروشندگان رده پایین تا مدیر و مالکین فروشگاهها با هم در یک فضا کار می‌کنند. در کارخانه‌ها نیز (گرچه با شدت کمتر) همین امر حکم فرماست.

بنابراین در محل‌های اشتغال، حتی بیشتر از محل ارائه خدمات، اختلاط طبقاتی وجود دارد.

۳- سکونت و اختلاط طبقاتی

در مورد سکونت برخلاف شهرهای گذشته، که فاصله زیادی بین محل سکونت طبقات مختلف وجود نداشت، در شهرهای معاصر این فاصله‌گزینی مرتب‌تر و بیشتر و بیشتر می‌شود. برخی طراحان طرح‌های شهری را مقصر می‌دانند و حتی می‌خواهند آنها در طرح‌های خود، این اختلاط را بگنجانند و برخی هم روی کاغذ و در نقشه‌ها این چنین می‌نمایند، ولی در عمل این اتفاق نمی‌افتد و علت نیز در قصور هیچ فرد یا گروهی نمی‌باشد.

یک علت محکم‌تر و غیرقابل اجتناب (در واقع علت اصلی) اقتصاد و قیمت زمین است. یعنی حرف اول در سکونی‌گزینی گروه‌های درآمدی در شهر را "قیمت زمین" تعیین می‌نماید.

البته این امری کاملاً یک طرفه نیست و ساکنان در یک بخش شهری می‌تواند تأثیرات منفی یا مثبت در قیمت زمین بگذارد. گرچه این امری با اهمیت خود قیمت زمین نیست، که از مکان زمین در شهر، همجواری‌ها، زیرساخت‌ها، خدمات و حتی منظر شهری نشأت می‌گیرد.

۴- آیا همجواری سکونتی طبقات مختلف درآمدی در شهرها ممکن است:

برای این همجواری ضرورت دارد که در بخش‌هایی از شهر به عللی قیمت اراضی با بخش‌های همجوار تفاوت قیمت قابل توجهی داشته باشد. در گذشته، بیشتر گودها، تپه‌ها، جوار گورستان‌ها و یا کاربریهای آزاردهنده این امر صورت می‌گرفت. شکل‌گیری تپه زورآباد کرج و یا مستوفی اراک (و یا تبریز و غیره) از جمله محلات ناشی از تأثیرپذیری از این عوامل بودند.

این اراضی بعلت شیب زیاد، نداشتن تأسیسات کافی زیربنایی و اغلب مشکلات قانونی مالکیت زمین، قیمت‌های ارزان‌تری نسبت به اراضی اطراف خود داشتند و می‌توانستند همجواری سکونتی گروه‌های مختلف درآمدی (یعنی گروه‌های بسیار کم درآمد) را در جوار دیگر گروه‌ها ممکن سازند.

لاکن عملاً تغییر در ساختار طبیعی شهر (به روشهای متفاوتی) ممکن است این تفاوت‌ها رخت بر بندد.

از جمله خرید و بازسازی یکپارچه گودبهدت آباد تهران، که ساکنان آن به کوی ۱۳ آبان کوچانده شده و خانه‌های آنها تخریب شد و در محل آن آپارتمانهای بهجت‌آباد ساخته شد و یا واحدهای تپه یوسف‌آباد (در جنوب و جنوب‌شرق A.S.P) که با توسعه شهری، کشیده شدن معابر و تأسیسات زیربنایی، بتدریج و از طریق فروش مرتب اراضی به گروه‌های پردرآمدتر کم‌کم، از محدوده محو شدند و ساختمانهای مشابه اطراف با ساکنان هم طبقه آنها، جایگزین ساکنان اولیه گردید.

یا محله قلعه آبکوه مشهد (که سه نسل متوالی همجواری گروه‌های بسیار کم درآمد را، در جوار پردرآمدترین شهروندان ممکن می‌ساخت) که یک سازمان نوسازی، خرید تکتک واحدها و تخریب آنها را آغاز نموده، تا بتواند پس از تملک کلی یا بخش اعظم اراضی به احداث ابنیه مشابه همجوار این محدوده مبدل نماید.

بنابراین دیگر به اراضی نامطلوب در جوار اراضی مطلوب هم، نمی‌توان چندان دل بست، چون اگر در طرح‌ها قرار گرفته و برایش زیرساخت‌های لازم فراهم آید. خودبه‌خود مرحله تغییر ساکنان در آن صورت می‌پذیرد. (که از اهداف اصلی طرح‌های بازسازی بافت‌های شهر است). بدین ترتیب می‌توان کم‌کم نتیجه گرفت که ادغام طبقاتی شهروندان در استقرار محل سکونت در شهر ناممکن است.

۵- نوسازی و فرسودگی در بافت‌های شهری

رابطه بین قیمت زمین و قیمت بنای ساخته شده روی آن، علت اصلی نوسازی، نوسازی زودرس و یا عدم نوسازی پس از فرسودگی بنا می‌باشد.

این رابطه از تفاوت سهم مناسب مسکن در اقتصاد کلان (که قیمت زمین را در بر نمی‌گیرد) و اقتصاد خرد (که به قیمت زمین و بنا توأمان می‌پردازد)، روشن می‌گردد و تراکم اقتصادی بنا را روشن می‌سازد^۱، به شرح زیر:

- اگر برای مثال هزینه یک مسکن در اقتصاد کلان معادل سه سال درآمد یک خانوار و در اقتصاد خرد معادل ۵ سال باشد. بدین معناست که هزینه بنای این مسکن معادل ۳ سال درآمد خانوار است و هزینه زمین معادل دو سال ($5-3=2$) بنابراین تراکم اقتصادی برابر است با:

$$\text{تراکم اقتصادی}^2 = \frac{\text{قیمت ساخت یک متر زمین} \times 3}{\text{قیمت یک متر بنا} \times 2}$$

در این شرایط این به معنای این است که قیمت بنا در یک زمین باید $1/5$ برابر قیمت زمین باشد، که اقتصاد زمین و بنا رعایت شده باشد.

۱) تحقیق استاد کمال اطهاری، چاپ در شماره ۴ بولتن اقتصاد مسکن ۱۳۷۱ و معاونت مسکن وزارت مسکن و شهرسازی

۲) فرمول تدوین شده با استفاده از محاسبات استاد اطهاری بوسیله نگارنده

۱-۵- نوسازی‌های زودرس

بدین ترتیب وقتی در بخش‌هایی از شهر قیمت اراضی بالا می‌رود به گونه‌ای که آن رابطه اقتصادی بین قیمت زمین و بنای (روی آنرا) به شدت به نفع زمین برهم می‌زند، نوسازی پیش از موعد و پیش از فرسوده شدن بنا، انجام می‌گردد. آن چیزی در تهران و شهرهای بزرگ هر روز شاهد آن هستیم و ساختمانهای مطلوب (و هنوز فرسوده نشده‌ای) را می‌بینیم که به سختی آنها را خراب می‌کنند و سپس ساختمانهای با چند طبقه اضافی به جای آنها ساخته می‌شود.

۲-۵- عدم تمایل نوسازی در بعضی از بافت‌ها

در بافت‌هایی که قیمت زمین به تناسب هزینه احداث بنا و شهر رشد نمی‌نماید (و یا حتی قیمت زمین ثابت مانده و یا کمتر می‌شود) از نظر اقتصادی تمایلی به نوسازی بنا وجود نخواهد داشت (در شانزده اراک یک محله نسبتاً مطلوب تخلیه شده بود، چون هزینه تخریب بنا از خرید زمین در بخش توسعه شهر بیشتر بود).

این امر با فرسوده شدن تعداد بیشتری ساختمان بطور تصاعدی به تفاوت رشد قیمت زمین به ساخت بنا افزوده و روند فرسوده شده بافت سرعت می‌گیرد.

۳-۵- بافت‌های فرسوده موهبتی برای ادغام محل سکونت طبقات مختلف درآمدی در شهر

این ابنیه در بافت‌های فرسوده برای خرید و فروش و یا اجاره قیمت‌های بسیار کمتری از بافت‌های مجاور خود، خواهند داشت و اقامت شهروندان گروه‌های کم‌درآمد (و حتی زیر خط فقر سکونت شهری) را در آنها ممکن می‌سازد.

در نتیجه این بافت‌های فرسوده موهبتی خواهند بود، برای ادغام طبقاتی سکونت در شهرها (که نوستالژی تعداد زیادی از برنامه‌ریزان و طراحان شهری و جامعه‌شناسان و غیره است). که با نوسازی این بافت‌ها کاملاً این رابطه برعکس شده موجب جدایی سکونی‌گزینی طبقاتی می‌شود. چون موجب می‌گردد که مقدار اجاره آنها بسیار بیشتر شده و دیگر این اقشار (حتی اگر مالک باشند^۱، که اغلب نیستند) نتوانند در این بافت‌ها زندگی نمایند و به حاشیه‌نشینی رانده می‌شوند.

^۱ مالکین بسیار محدود این قطعات نیز بعلاوه هزینه‌های ضروری‌تر غذا، درمان، آموزش و غیره ترجیح می‌دهند که به بخشهای ارزان‌تر رفته و تفاوت حاصله از نوسازی مسکن را هزینه، خرج‌های ضروری‌تر نمایند (جابجایی ۹۴٪ جمعیت در کمتر از ۶ سال در کوی ۱۳ آبان، با وجود اینکه همه مالک بودند، نمونه عمل خوبی برای اثبات این امر است)

۶- بهسازی و احیاء بافت‌های فرسوده

بدین‌ترتیب بهسازی بافت‌های فرسوده اگر هدف ادامه اختلاط سکونتی طبقات مختلف در شهرها باشد، کاملاً با برنامه‌ای متفاوت از بافت‌های معمول باید صورت گیرد. در این بافت‌ها نیاز به احداث یا تعریض معابر برای اتومبیل‌روشدن نیست. بنابراین واحدهای مسکونی نباید در زمان بهسازی مجبور به تأمین پارکینگ باشند.

کاربریهای خدماتی این بافت‌ها متفاوت است و باید برای ساکنان همان بافت تدارک شوند. حمام، آبریزگاه، اتاق مشق، ابنیه نگهداری کودکان به شکل تعاونی (از طریق نوبتی مادران)، کارگاه تعمیرات وسایل منزل، اتاق‌های تماشای تلویزیون جمعی (مثل فوتبال و غیره)، خانه بهداشت و تنظیم خانواده و مراقبت از بانوان و دختران، یک واحد آشپزخانه و پذیرایی جمعی برای تمام خانه‌ها (به نوبت) و امثال این کاربری‌ها برای این بافت‌ها مناسب است و کارآیی بیشتری خواهد داشت.

استحکام بخشی ابنیه هم نباید از طریق تخریب و بازسازی، بلکه از طریق استحکام بخشی بنا (بخصوص سقف‌ها) باشد. بدین‌ترتیب بافت‌های فرسوده که در شرایط حاضر تهدید محسوب می‌شوند، فرصتی بزرگ برای سکونت گروه‌های زیر خط فقر در دل شهرها و ادغام سکونتی طبقات مختلف درآمدی در شهر خواهد بود.

در حالی که تخریب و بازسازی ابنیه آن، تعریض معابر و ارائه خدمات مربوط به گروه‌های پردرآمدتر، موجب اخراج عملی، ساکنان آن به حاشیه شهرها می‌گردد.