



## تهران جای این دایناسور نیست!

وی با طرح این پیشنهاد که آسمان‌خراش‌ها باید در اطراف تهران ساخته شوند، افزود: در بیشتر شهرهای بزرگ دنیا که سال‌هاست به ساخت آسمان‌خراش‌ها پرداخته‌اند این ساختمان‌ها در همه جای شهر ساخته نشده‌اند. مثلاً در نیویورک فقط در یک گوشه از شهر تحت عنوان «داون تاون» شاهد آسمان‌خراش هستیم و در این شهرها به هیچ عنوان مثل شهر تهران، ساختمان‌های بلند مانند سیخ از این‌ور و آن‌ور بیرون نزده‌اند. این کارشناس مسکن با بیان این‌که تهران دیگر ظرفیت تراکم‌فروشی ندارد، گفت: از این به بعد به هیچ عنوان نباید در محدوده تهران اجازه احداث ساختمان بیش از ۵ طبقه داده شود. باید یک منطقه شهری جدید برای پروژه‌های جدید آسمان‌خراش تعریف کرد. اگر قرار است آسمان‌خراشی در محدوده تهران ساخته شود می‌تواند در

یک کارشناس مسکن با تشبیه آسمان‌خراش ۱۲۱ طبقه به دایناسور، نسبت به شروع جوانه زدن آسمان‌خراش‌ها در تهران هشدار داد و گفت: وضعیت محدوده کنونی تهران از جنبه‌های اجتماعی، جغرافیایی، زمین‌شناختی و مشکلات و تقسیمات شهری از موقعیت مناسبی برای احداث چنین ساختمان‌هایی برخوردار نیست. سیامک جولایی در گفت‌وگو با ایسنا به زمزمه‌های ساخت آسمان‌خراش ۱۲۱ طبقه در تهران اشاره و اظهار کرد: سوال این است که آیا ما بدون توجه به جنبه‌های اجتماعی، اقتصادی، امنیتی، سیاسی و زمین‌شناسی، فقط قصد داریم یک آسمان‌خراش ۱۲۱ طبقه بسازیم تا به دنیا نشان بدهیم که توانایی چنین اقدامی را داریم؟ یا به راستی نیازمند ساخت چنین ساختمان‌هایی هستیم؟

تعداد کارکنانی برابر ۲۵ نفر مشغول کار باشند. در این صورت این ساختمان در هر روز پذیرای نزدیک به ۱۲ هزار نفر ساکن ثابت و با فرض ارباب رجوع برابر یک چهارم این تعداد، روزانه محل مراجعه نزدیک به ۱۵ هزار نفر خواهد بود.

این کارشناس مسکن افزود: این تعداد نفرات در مقیاس‌های شهری، در حد یک شهرک است که حتی احتیاج به شهرداری دارد. حالا تصور کنید که چنین ساختمانی با این حجم تراکم و رفت و آمد درون یکی از مناطق شهری تهران سبز شود. واقعا چگونه می‌توان در آن هضم شود بدون آن که آشوبی جدید در دل این همه ناهنجاری‌های موجود شهری به بار نیآورد؟

وی به ارائه اخباری از سوی مسوولان شهری مبنی بر این که ۱۰ نقطه شهر تهران برای ساخت این آسمان‌خراش مورد مطالعه قرار گرفته، تصریح کرد: این نیز موضوع تجزیه‌برانگیز دیگری است که به خوبی نشان می‌دهد از همین ابتدای کار داریم به کجراه می‌رویم. یعنی به نظر این مسوولان، در همین نگاه اول ۱۰ نقطه در شهر تهران هست که می‌تواند آبیستن نمایش چنین دایناسور شهری باشد!

به گفته جولایی، اگر باب این به بیان بنده «آسمان‌خراش بازی» باز شود، با توجه به تجربه‌هایی که در مورد نحوه ساختمان‌سازی و بساز و بفروش و بورس‌بازی ساختمان در جامعه خود البته با تاسف فراوان شاهد آن بوده‌ایم، چنان آتشی به جان این شهر عملا فلج شده از ساختمان‌سازی‌های نادرست ناشی از سیاست‌های غلط تراکم‌فروشی می‌افتد که خاموش کردن آن ناممکن خواهد بود؛ زیرا باز هم با تاسف، مسوولان امور شهری و اقتصادی ما چون نفس گرایش به ساخت و ساز را به هر قیمت نوعی رونق می‌بخشند و بدون توجه به عواقبی که تا همین حالا از این رهگذر گریبان شهر و مردمش را گرفته، باز هم در آرزوی گسترش چنین رونقی هستند، در صورت رواج آسمان‌خراش بازی حتما از آن استقبال و به‌شدت تشویق خواهند کرد و بجز لزوم پرداخت عوارض مربوط به شهرداری توسط مالکان، مانع دیگری برای آن نخواهند دید. این کارشناس مسکن، جنبه سوم را جنبه فناوری و مالی عنوان و خاطر نشان کرد:

سال‌هاست که به دلایل مختلف و از جمله کمبودهای ناشی از ایجاد موانع بین‌المللی برای کشور ما، تلاش‌های بسیار مهمی توسط مسوولان و متخصصان داخلی انجام شده تا بسیاری از کارهایی را که قبلا حتما باید با توسل به خارجی‌ها انجام می‌شد، خود ما در داخل کشور انجام دهیم و در این زمینه موفقیت‌های چشمگیری به دست آمده است. واقعیت این است که ساخت ساختمان‌های بلند نیازمند آگاهی از تجربه‌ها و دانشی است که ما به صورت جدی نیازمند کسب آن از منابع خارجی هستیم.

وی اظهار کرد: امروزه برپا کردن ساختمان‌های بلند با روش‌های متداول کهنه ممکن نیست. استفاده از مصالح ویژه و به‌کارگیری ماشین‌آلات و تجهیزات خاص این کار از نکاتی است که به دلیل آن که چنین تجربه‌هایی در داخل کشور نداشته‌ایم، بدون بهره‌گیری از منابع خارجی عملا ناممکن است.

جولایی، احداث ساختمان‌های بلند را با اتکا به منابع داخلی ناممکن ندانست و در عین حال گفت: از آنجا که به واسطه نیاز به بهره‌گیری از دانش و تجربه و تجهیزات و مصالح خارجی، لازم است که این کار با کمک خارجی انجام شود، به احتمال خیلی قوی با شرط و شروط تمایل شرکت‌های مالی و اقتصادی هم روبه‌رو خواهیم بود. در این زمینه تعامل هوشیارانه برای تحقق بخشیدن به این همکاری بدون ایجاد وابستگی بسیار ضروری است.

وی ادامه داد: این که ضمن زمینه‌سازی برای این همکاری، در عین حال بتوان بر تکنولوژی‌های رایج در این کار هم دست یافت، بدون برنامه‌ریزی‌های قبلی و اتخاذ سیاست‌های مناسب ممکن نیست.

این کارشناس مسکن تاکید کرد: مجددا بر این نکته پافشاری می‌کنم که ساخت آسمان‌خراش‌ها نباید در محدوده شهری فعلی انجام شود. حتما لازم است منطقه‌ای در خارج از محدوده تهران بزرگ را به این امر اختصاص داد و زیرساخت‌های لازم شهری را برای آن فراهم کرد و هر نوع سرمایه‌گذاری دولتی یا خصوصی داخلی و خارجی در این زمینه را فقط در آن منطقه مجاز دانست.

مسیر فرودگاه امام خمینی (ره) باشد تا بازرگانان و صاحبان شرکت‌های خارجی که دفتر خود را در آن مستقر می‌کنند، وقتی از فرودگاه می‌آیند بدون مزاحمت رفت و آمد کنند. جولایی در ادامه گفت: از آنجا که کشور ما سرزمینی پهناور و به لحاظ توان‌های بالقوه سیاسی، اقتصادی و اجتماعی بسیار پرمزیت است، بحث لزوم ساخت آسمان‌خراش‌های بلند در کشور را می‌توان از سه جنبه نمادین، کارگری و فناوری مورد توجه قرار داد.

وی درخصوص جنبه نمادین آسمان‌خراش‌ها توضیح داد: شاید باور برخی مسوولان کشور این باشد که به لحاظ نمادین، ساخت آسمان‌خراش‌های بلند و بسیار بلند می‌تواند نشانه‌ای نمادین از پویایی درون جامعه‌ی ما باشد. شاید گمان این باشد که اگر در کشور پر از امکاناتی مانند ایران چنین ساختمان‌هایی ساخته شود می‌توان به دنیا نشان داد که ما آماده تعامل‌های گوناگون با جامعه جهانی هستیم که یکی از نمادهای پویایی درونی آن، وجود چنین ساختمان‌هایی است.

این کارشناس مسکن ادامه داد: صرف‌نظر از آن که اگر این گمان، مطلق و تضمین کننده در نظر گرفته شود و بخواهیم بر اساس آن در این زمینه سرمایه‌گذاری کنیم بسیار به خطا خواهیم رفت. می‌توان پذیرفت که چنین رویکردی یعنی توجه به جنبه نمادین موضوع، می‌تواند نشانه‌ای باشد از توان پذیرش رابطه با جامعه جهانی و از این جنبه می‌توان به صورتی محدود اقدام به برنامه‌ریزی و سرمایه‌گذاری در این زمینه کرد. جولایی تاکید کرد: اگرچه در کشورهای پیشرفته صنعتی، ساخت آسمان‌خراش‌ها یکی از نشانه‌های پیشرفت به شمار می‌رود ولی الزاما نمی‌توان و نباید نتیجه گرفت که اگر در کشوری ساختمان‌های بسیار بلند ساخته شده باشد آن کشور از نظر صنعتی پیشرفته است. نمونه‌اش کشورهای حاشیه خلیج فارس هستند که اگرچه در رقابتی پرشتاب در ساخت این‌گونه ساختمان‌ها قرار دارند ولی الزاما به لحاظ صنعتی و اقتصادی پیشرفته محسوب نمی‌شوند و در واقع بیشتر کارشان نمادین و نمایشی است تا اصولی و ضروری.

وی در ادامه به جنبه کارکردی ساخت آسمان‌خراش اشاره و تصریح کرد: توجه به این جنبه بسیار مهم است. واقعیت آن است که اگر ارتباط‌های اقتصادی و بازرگانی ما با کشورهای مختلف دنیا بخواهد از این وضعیتی که هست خارج شود و گسترش پیدا کند، رفت و آمدهای نمایندگان شرکت‌های خارجی به ایران بسیار فراوان و لزوم استقرار دفاتر نمایندگی و کاری و حرفه‌ای آنها در اینجا بسیار بیشتر خواهد شد.

این کارشناس مسکن گفت: شکی نیست که در آن صورت نیاز به سرمایه‌گذاری برنامه‌ریزی شده برای ساخت ساختمان‌های متراکم و مناسب برای این منظور به یک ضرورت ملی تبدیل می‌شود. در چنان موقعیتی با توجه به ابعاد مختلف این‌گونه رفت و آمدها که ذکر آن در این فرصت نمی‌گنجد و با توجه به وضعیت شکل گرفته در تهران از نظر بافت شهری، وسایل و ترافیک پیچیده و غیره احتمالا با محدودیت‌هایی جدی روبه‌رو خواهیم شد که شاید رویکرد آسمان‌خراش‌سازی مناسب این کارکرد اجتناب‌ناپذیر شود.

جولایی با بیان این که در آن صورت بسیار ضروری است که با بررسی همه‌جانبه موضوع و پیامدهای چنین رویکردی با تدوین یک طرح جامع شهری ویژه از هم‌اکنون جلوی پیامدهای زیان‌بار محتوم آن گرفته شود، گفت: این که نمایندگان بخش خصوصی یا بخش دولتی یا نهاد شبه دولتی به صرف بهره‌مندی از توان مالی یا در اختیار داشتن یا خریدن زمین‌هایی در مناطق گران‌قیمت شهری اراده کنند که بدون در نظر گرفتن همه جوانب لازم به ساخت ساختمان‌های خیلی بلند در هر کجا که به نفعشان است یا امکاناتشان ایجاب می‌کند اقدام کنند، عواقب زیان‌باری به شهر و زندگی مردم تحمیل خواهند کرد که جبران آن عملا نشدنی خواهد بود.

وی به ملزومات ساخت یک آسمان‌خراش مقرون به صرفه اشاره و خاطر نشان کرد: اگر ساختن چنین آسمان‌خراشی بخواهد مقرون به صرفه باشد می‌توان فرض کرد متولیان آن را با سطح اشغالی بسازند که بشود در هر طبقه‌اش دست کم یکصد نفر حضور داشته باشند و این یعنی باید در هر طبقه چهار دفتر کار با متوسط

