



مسکن، زلفا رستمی

پژمان جوزی، معمار و کارآفرین در گفت‌وگو با «شرق» تبعیض و نابرابری در ساخت‌وساز ملک را بررسی می‌کند

مسکن باکیفیت در انحصار ثروتمندان



«خوابگاه‌هایی در بیابان»: واژه‌ای که برای توصیف مسکن مهر بارها استفاده شده است؛ پروژه بزرگ دولت محمود احمدی‌نژاد، رئیس دولت نهم و دهم، برای خانه‌دارکردن قشر ضعیف از نظر مالی که نه‌تنها نتوانست با گذشت بیش از یک دهه و نیم، هدف‌گذاری تولید چهار میلیون مسکن را محقق کند، بلکه حالا عبارت مسکن مهر در آذهان برخی سمبل مسکن بی‌کیفیت است. خانه‌هایی در مناطق پرت حواشی شهرها که گاهی کلید نخورده در زلزله کرمانشاه فرو ریختند. پروژه‌ای که رسانه‌ها نوشتند رانتی واگذار شده و هنوز که هنوز است گاهی خبر تجمع اعتراضی مال‌باختگان فلان تعاونی مسکن مهر رسانه‌ای می‌شود و البته از نقش وام‌های کلان آن در چاپ حجم بزرگی اسکناس و بروز تورم هم گزارش‌ها نوشته شد. حالا در شرایطی که هنوز پروژه جنجالی مسکن مهر در آذهان بعضی یادآور مسکن بی‌کیفیت و «خوابگاه‌هایی در بیابان» است، دولت سیزدهم حرف ساخت چهار میلیون مسکن دولتی دیگر را به میان کشیده است. پژمان جوزی، یکی از معماران برجسته و سازندگان نمونه که امضای کار او بر ساختمان‌های مشهور و لوکس پایتخت به چشم می‌خورد، به «شرق» می‌گوید که شأن انسانی در پروژه‌های ساختمان‌سازی در نواحی فقیرنشین و حتی متوسط شهرهای کشور رعایت نمی‌شود و تصور بر این است که مسکن باکیفیت تنها حق اقشار پولدار و مرفه شهر است. نگاهی که از نظر او انسان‌زدایی از صنعت ساختمان تلقی می‌شود و البته نگاهی منسوخ است. به گفته این متخصص صنعت ساختمان، «مسکن اجتماعی» در بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته آثاری ماندگار در معماری شهری خلق کرده است؛ حال آنکه این پروژه برای تأمین مسکن فقرا در کشورهای توسعه‌یافته تعریف شده است، اما دولت‌های جهان با نگاه حفظ شأن انسانی اقشار فقیر و متوسط. برجسته‌ترین معماران دنیا را برای طراحی و ساخت این خانه‌ها دعوت به همکاری کرده‌اند. در ایران اما مسکن مهر به عنوان سمبل مسکن بی‌کیفیت شناخته می‌شود و انسان‌زدایی در جای جای این پروژه به چشم می‌خورد و البته این مسئله محصول واگذاری غیراصولی طرح به سازندگانی با کمترین دانش فنی است.

مسکن باکیفیت تنها حق پولدارها نیست

«مسکن باکیفیت تنها حق اقشار پولدار و مرفه نیست»؛ این جمله‌ای است که پژمان جوزی، معمار و متخصص صنعت ساختمان بر آن تأکید دارد و می‌گوید که نابرابری و تبعیض نباید منجر به آن شود که از مسکن اقشار فرودست انسان‌زدایی شود.

او رتبه ۲۰۸ کنکور سراسری و فارغ‌التحصیل رشته معماری از دانشگاه امیرکبیر است و حالا پس از ۳۲ سال کار، امضای او بر بسیاری از ساختمان‌های لوکس و معروف تهران به چشم می‌خورد. بااین حال، جوزی صحنه‌هایی را به یاد می‌آورد که زلزله‌های بزرگ فقرا را قربانی کرده است؛ ساختمان‌های بی‌کیفیتی که سازندگان آن کوچک‌ترین شأن انسانی برای مالکان فقیر آن قائل نبوده‌اند و به راحتی جان اقشار فرودست را کم‌ارزش تلقی کرده‌اند.

جوزی این نگاه را «ناعادلانه» می‌داند و معتقد است دولت باید برای فرهنگ‌سازی در این زمینه و رفع نابرابری در برخورداری اقشار مختلف از مسکن باکیفیت پیش‌قدم شود و راه آن استفاده از معروف‌ترین معماران ایرانی برای طراحی و ساخت پروژه‌های دولتی مسکن نظیر طرح نهضت ملی مسکن است.

این متخصص صنعت ساختمان می‌گوید که این خواسته، خواسته عجیب و نامتعارفی نیست و در جهان سابقه‌ای طولانی دارد.

به گفته جوزی «هنر یک سازنده و به طور کلی‌تر کارآفرین، این است که بتواند در لایه‌های مختلف اجتماع نقش‌آفرینی کند و از نظر من این یک ضعف بزرگ است که غالب امکانات و ساخت‌وساز باکیفیت، به سمت مناطق برخوردار سرازیر شود یا اینکه به صورت پیش‌فرض نگاه این باشد که خانه‌های کوچک بی‌کیفیت مناسب اقشار کم‌برخوردار و فقیر است. این در حالی است که در کشورهای توسعه‌یافته شاهد هستیم که بزرگ‌ترین و حرفه‌ای‌ترین معماران دعوت به کار می‌شوند تا برای قشر فقیر و کم‌درآمد مسکنی مناسب شأن انسانی بسازند، در عین اینکه معیارهای زیباشناسانه شهری در ساخت این واحدها رعایت می‌شود».

او ادامه می‌دهد: «در همین زمینه خوب است به تجربه اروپای شرقی در ساخت مسکن اجتماعی اشاره کنم. برمی‌گردد به دوران جنگ جهانی دوم که اروپای شرقی در سال‌هایی با خاک یکسان شده بود و آن زمان دولتمردان وقت به این نتیجه رسیدند که برای ساخت مسکن اجتماعی باید بسیج عمومی راه بیندازند و در نهایت بهترین راهکار را در این دانستند که ساخت این واحدهای مسکونی را به شاخص‌ترین معماران بسپارند. جالب اینکه هنوز بعد از گذشت ۸۰، ۹۰ سال این ساختمان‌ها دوام داشته‌اند و همچنان در اطراف شهرهایی مثل پوتسلاوا، پراگ، بوداپست و حتی در قلب اروپا در پاریس، ساختمان‌های بسیار خوبی را می‌بینید که سال‌هاست ساخته شده‌اند و در واقع ساختمان‌هایی برای افراد متوسط و کم‌برخوردار جامعه بوده‌اند. اما نکته‌ای که باید بر آن تأکید کنم، این است که این ساختمان‌ها هرچند برای اقشار متوسط

پولداری می‌تواند در بخش ساختمان‌سازی سرمایه‌گذاری کند و در پروژه‌های ساخت‌وساز مشارکت داشته باشد، اما مجبور است برای ساخت‌وساز به شرکتی رجوع کند که مورد وثوق نظام مهندسی «سالم» آن کشور است. تأکید می‌کنم نظام مهندسی «سالم» که کیفیت ساختمان تحت تأثیر ساختار مشکل‌آفرین آن قرار نمی‌گیرد. در این کشورها سرمایه‌گذار به شرکت‌های حرفه‌ای و معتبر ساخت‌وساز مراجعه می‌کند و اما قرارداد می‌بندد و آن شرکت ساخت‌وساز را انجام می‌دهد. اما در ایران متأسفانه هرکسی می‌تواند وارد کار ساختمان‌سازی شود و بازار ساخت‌وساز نظم و قاعده و قانون جدی ندارد یا پیگیری لازم نمی‌شود».

این متخصص تأکید می‌کند: «اینکه دیوار با چه تکنیک‌هایی ساخته و عایق شود یا ساختمان مناسب هر اقلیم و نوع خاک و آب و هوا چگونه است و... همگی نوعی دانش است و من به شما می‌گویم که ساختمان‌سازی یک کار سخت و تخصصی است و شاید بیراه نباشد اگر بگویم که ساختمان‌سازی به اندازه جراحی قلب سخت و تخصصی است اما نمی‌دانم چرا هیچ‌کس به این باور نمی‌رسد؟! من فارغ‌التحصیل دانشگاه صنعتی امیرکبیر و رتبه ۲۰۸ کنکور هستم، ۳۲ سال است در صنعت ساختمان مشغول به کار هستم و ما یکی از قوی‌ترین شرکت‌های فنی مهندسی را داریم، حدود ۱۷۵ مهندس با دوهزارو ۲۰۰ پرسنل داریم اما من با این توان فنی با قاطعیت می‌گویم که هنوز صنعت ساختمان برای من نکاتی برای آموختن دارد و در حال یادگرفتن هستم. درعین حال شما می‌بینید که این دانش در ایران ساده‌انگاری می‌شود و در سطح شهر بدون هیچ‌گونه ضابطه و قاعده‌ای ساختمان‌ها قارچ‌گونه رشد می‌کنند. ساختمان‌های بی‌کیفیتی که عمر کوتاهی دارند و موجب هدررفت سرمایه ملی و آسیب‌های زیست‌محیطی می‌شوند».

جوزی در ادامه گریزی به ناکارآمدی نهادهای ناظر ساختمان‌سازی زده و می‌گوید: «ساختار نظام مهندسی به حدی گرفتار کژی و ناکارآمدی شده است که من به‌عنوان یکی از قدیمی‌ترین اعضای نظام مهندسی استان تهران و از مؤسسان انجمن راه و ساختمان ایران در نظام مهندسی می‌گویم که بهترین کار آن است که سازمان نظام مهندسی همین امروز تعطیل شود و از ابتدا برای قاعده‌مندکردن این صنعت سازوکار تعریف و برنامه‌ریزی شود. باید بگویم که این ساختار ناکارآمد به سمتی رفته که تا زمانی که ناظر شما را نظام مهندسی انتخاب می‌کند، مشکل وجود دارد. مثل اینکه شما بخواهید عمل قلب انجام دهید و به نظام پزشکی بگویید به چه کسی بگویم این عمل را انجام دهد، بگویند آقای فلان. خب چرا آقای فلان انتخاب شده است؟ با همین سؤال ساده می‌توانید به بسیاری از رانت‌های نهفته در زیر پوست این سازمان پی ببرید».

او ادامه می‌دهد: «این در شرایطی است که اصل آزادی فعالیت اقتصادی و انعقاد قرارداد می‌گوید که شما مختار هستید برای اینکه ساختمان خودتان را بسازید، ناظر انتخاب کنید. ناظر باید یک سری صلاحیت‌ها و امتیازاتی داشته باشد، تأکید می‌کنم سازمان نظام مهندسی سالم فقط معیارهای سلامت را انتخاب می‌کند. شما ناظر انتخاب می‌کنید و با تعامل مناسب ساختمان‌تان را می‌سازید، آن فرد حرفه‌ای هم کار شما را کنترل می‌کند و یک ساختمان خوب ساخته می‌شود. اینکه کسی دیگر ناظر شما را انتخاب کند، نتیجه آن می‌شود که من خبر دارم ده‌ها مورد از این شرکت‌ها مدیرانی دارند که حتی دیپلم ندارند. شرکت تأسیس‌کردن که کاری ندارد. بی‌کاری مهندسین هم که موج می‌زند! همه مدارکشان را در اختیار این شرکت‌ها قرار می‌دهند. این شرکت‌ها تأکید می‌کنم به‌واسطه کرایه و اجاره کردن مدارک مهندسی‌گرید و رتبه اعتباری می‌گیرند. به یک نفر هم نامه می‌دهند که شما نماینده شرکت فلان هستید، این کارگاه را بازرسی کن. شخص هم به کارگاه من به‌عنوان یکی از فنی‌ترین سازنده‌ها می‌آید، می‌گوید به‌واسطه این نامه آسمه که کار شما را کنترل کنم، درصورتی که هیچ جای دنیا این‌طور نیست. همه جای دنیا مهندسین و شرکت‌ها را گریبندی می‌کنند. هرکس می‌تواند به انتخاب خود این شرکت‌ها را انتخاب کند و به نظارت بگمارد».

حقوق شهری شهروندان فروشی است!

نتیجه توضیح می‌دهد: «راهکار چیست؟ راهکار آن است که دولت ساخت مسکن را به سازندگانی با بهره‌وری بالا بسپرد. همین الان سازندگان حرفه‌ای بخش ساختمان بارها به دولت اعلام آمادگی کرده‌اند که سه ن وام می‌خواهیم و نه زمین دولتی، اما به جای آن عوارضی را که می‌خواهید بگیرید، ۹۰ درصد تخفیف دهید».

پژمان جوزی توضیح می‌دهد که در کشورهای توسعه‌یافته برای تمام المان‌های ساختمان‌سازی از جزئی‌ترین آن تا کلی‌ترین که نمود آن در معماری شهری است، فکر و طراحی می‌شود.

به گفته او «حتی رنگ دیوارهای داخلی یک ساختمان، خطوط و نقوش، بهترین مدل جاگذاری امکانات ساختمان برای استفاده بهینه از فضا و... همه‌وهمه مورد توجه معماران و سازندگان است و نه‌تنها این مسئله که نمای ساختمان را پیوند با هویت و بافت شهر، رعایت خط آسمان و افق دید، احساسی که ساختمان برای عابران و ساکنان شهر ایجاد می‌کند و چگونگی پیوند آن با شهر و... همگی مورد توجه معماران و شهرداری‌هاست و این‌گونه نیست که ناگهان ساختمانی بی‌قواره شبیه قارچ از زمین سبز شود و مناظر زیبای شهری، کوه، آسمان، باغات، چشم‌انداز آثار تاریخی و ساختمان‌های زیبای شهر را قربانی کند و بعضاً فلان شهرداری با گرفتن پولی تمام این حق و حقوق شهروندان را تضییع کند».

به گفته جوزی بی‌قوارگی معماری شهرها و ساختمان‌های جدید در شرایطی است که ایرانیان سابقه درخشان معماری و شهرسازی را در کارنامه خود ثبت کرده‌اند و بافت شهرهای سنتی ایران با اصول دقیق و قابل ستایش شهرسازی طراحی شده است.

جوزی تأکید می‌کند: «شهرهای ایران الگوی شهرسازی خوبی دارند؛ مثل اصفهان که معماری شهری رودخانه‌محور بوده یا مثل شیراز و مشهد که حول محور مکان‌های مذهبی ساخته شدند و بسیاری از شهرها طرحی خوشیدی یا کنار رودخانه‌ای دارند. در تمام شهرها سبزه‌ها و شمای شهرسازی خوبی داریم اما قوانین شهرسازی ما در ۵۰ سال اخیر باعث

شده طرح تفصیلی درستی نداشته باشیم. معنی طرح تفصیلی چیست؟ اینکه اگر شهرسازی را درست انجام دهیم و این وسط رانتی هم نباشد که یک جابدون هیچ نظم و قاعده‌ای ساختمان چهار طبقه و جای دیگر ۱۰ طبقه سبز شود، شهری زیبا و مطابق با اصول معماری رخ نشان می‌دهد که رفاه و راحتی و امنیت روانی شهروندان را تأمین می‌کند».

به گفته این متخصص صنعت ساختمان، معماران برجسته هرگز جایی در اتاق فکر شهرداری‌ها و نهادهای سیاست‌گذار شهری نداشته‌اند. او می‌گوید: «جالب است بدانید از من سازنده در طول سه دهه فعالیت حرفه‌ای در ساختمان‌سازی یک بار دعوت نکرده‌اند که می‌خواهیم طرح جامع شهر یا محله فلان را بدهیم و شما یا نماینده‌تان بیایید نظر بدهید. آن هم درحالی‌که بارها به وزیر و وکیل گفته‌ایم ما مشاور رایگان شما هستیم، فقط طرحتان را به ما نشان بدهید تا عیوب آن را ارزیابی کنیم و هیچ هم نمی‌خواهیم اما متأسفانه تخصص در ساختارهای اداری شهری جایگاهی ندارد».

حذف متخصصان از سیاست‌گذاری‌های مسکن و شهرسازی

شهرسازی بی‌قواره تنها محصول شهرسازی غیرتخصصی و حذف متخصصان از نهادهای سیاست‌گذار شهری نبوده است و در حوزه مسکن هم که‌گذار زمزمه طرح‌هایی شنیده می‌شود که معلوم نیست بر چه مبنای اساسی طرح شده‌اند.

این نکات را جوزی گفته و توضیح می‌دهد: «ساخت ساختمان‌های کوچک یکی از دغدغه‌های اصلی من است؛ البته متراژ ۲۵ متری که در رسانه‌ها برای مسکن کوچک‌مقیاس مطرح می‌شود، چندان علمی و اصولی نیست. من متوجه نمی‌شوم که بر اساس کدام متر و معیار و کدام استاندارد عدد ۲۵ متر استخراج شده است؟ درهرحال باید بگویم که در کشورهای توسعه‌یافته بخش زیادی از نیازهای خانه‌های بسیار کوچک در مساعات تأمین می‌شود و ساختمان بسیار کوچک تنها حکم خوابگاه را پیدا می‌کند که البته این مسئله چندان با فرهنگ ایرانی تطابق ندارد».

او ادامه می‌دهد: «در بازار ایران وقتی از خانه کوچک‌مقیاس صحبت می‌کنیم، منظور خانه‌ای که اگرچه کوچک است اما بتواند با بهترین و باکیفیت‌ترین طراحی و امکانات، شرایط زیست باکیفیت و مطابق شأن انسانی را برای ساکنان آن فراهم کند و حس رفاه و راحتی را ایجاد کند».

این متخصص صنعت ساختمان تأکید می‌کند که سیاست‌گذاری در حوزه مسکن به افول رفته است و توضیح می‌دهد: «قبلاً تمام شرکت‌های خوب ساختمان‌سازی ایران با شرکت‌های حرفه‌ای کنسرسیوم بودند و اتفاقات خوبی را رقم زدند که شهرک‌سازی‌های مدرن و حرفه‌ای محصول آن بود؛ برای مثال شهرک اکباتان، اسکان، ایران‌سکا، آ.آ.س.پ و... نمونه‌هایی از این سیاست‌گذاری‌های اصولی هستند و جالب است که پیمانکاران برخی از این پروژه‌ها شرکت‌هایی بودند که معماری ساختمان‌هایی در شهرهای بزرگ جهان از جمله نیویورک را بر عهده داشتند اما با گذشت زمان متأسفانه تخصص ساختمان‌سازی محوریست خود را از دست داد و سیاست‌گذاری‌ها رو به افول رفتند و جایگاه متخصصان در این صنعت از دست رفت».

آنها که جای متخصصان را گرفته‌اند

به گفته جوزی حذف متخصصان از فرایند شهرسازی و ساختمان‌سازی در شرایطی رخ داده است که جهان هم‌اکنون شهرسازی هوشمند را تجربه می‌کند و در ایران با وجود برخورداری از دانش و پتانسیل بالا، بعضاً رانت و فساد متخصصان را به حاشیه رانده است.

این متخصص صنعت ساختمان تأکید می‌کند «امروز در صنعت ساختمان ایران از نظر تولید مصالح بسیار پیشرفت کرده‌ایم و اغراق نیست که من سازنده لوکس بگویم برخی مصالح ساختمانی ایران از نظر کیفیت با مصالح درجه یک اروپا برابری می‌کند و سازندگان ساختمان‌های لوکس جرئت می‌کنند که مصالح ایرانی را در ساختمان‌های لوکس جایگزین مصالح خارجی کنند. ضمن اینکه استفاده از مصالح ایرانی بدون افت کیفیت ساختمان، می‌تواند هزینه سازنده را کاهش دهد».

او توضیح می‌دهد «شرکت‌های دانش‌بنیان ایرانی در صنعت ساختمان‌سازی باوجود جوان بودن، پیشرفت‌های تحسین‌برانگیزی داشته‌اند و در نمایشگاه‌ها با شرکت‌هایی مواجه شده‌ام که قادر هستند ساختمان‌ها را با پرتیر سه‌بعدی و هزینه پایین و سرعت بالا تولید کنند و ساختمان‌سازی سنتی در ایران را صنعتی کنند. این مسئله به عرضه ساختمان‌های باکیفیت در تیراز بالاتر و با سرعت بیشتر منجر می‌شود و می‌تواند با افزایش عرضه در بازار مسکن، قیمت‌ها را کاهش دهد اما متأسفانه گاهی دیده می‌شود رانت جای متخصصان را گرفته و ذی‌نفعان مانع از اصلاح بازار مسکن و ایفای حقوق تولیدکننده هستند».

بنا به گفته این کارشناس برگرداندن جایگاه متخصصان و حذف رانت‌خواران نه‌تنها می‌تواند باعث کاهش قیمت مسکن و حرفه‌ای‌شدن نمای شهرها شود که در رفع نابرابری در کیفیت مسکن بسیار مؤثر است. جوزی توضیح می‌دهد «من معتقدم یک پروژه خوب فارغ از محل قرارگرفتنش، می‌تواند توسعه ایجاد کند؛ مثلاً ساخت یک مجتمع رفاهی باکیفیت در بافت فرسوده یا جنوب شهر می‌تواند الگو و محور توسعه شهری شود و به‌صورت اتوماتیک بعد از پنج، شش سال منطقه را تحت تأثیر قرار می‌دهد. این اتفاقی است که در جاهای دیگر دنیا رخ می‌دهد. شما ببینید مسکن اجتماعی در میدان پارس ساخته نشد، در اطراف شهر ساخته شد یا در اروپای شرق وسط پراگ ناساختند، پنج کیلومتر دورتر ساختند اما آن پروژه محور توسعه شهر شد. من به‌عنوان یک سازنده به جرئت می‌گویم می‌توانیم در دل مناطق جنوبی شهر تهران شهرک‌هایی بسازیم که تمام نیازهای ساکنان اعم از واحد تجاری، مکان‌های تفریحی و حتی مدرسه و درمانگاه موردنیاز ساکنان را پوشش دهد و دیگر اهالی یک منطقه نیاز نباشد به دولت اصرار کنند برایشان مدرسه یا درمانگاه، راه و... بسازد که بخش خصوصی متولی شود و محور توسعه شهر شود اما آیا ذی‌نفعان شرایط خاص این اجازه را می‌دهند؟! متأسفانه تجربیات زیسته ما می‌گوید پاسخ منفی است و همین معضل حجم چشمگیری از بودجه عمومی و بیت‌المال را هدر می‌دهد و نتیجه هم آن چیزی است که همه از آن ناراضی هستند».