پوهنتون پولی تخنیک کابل
مجله علم و تکنالوژی
جلد ۵۴– شماره ۱
سال ۱۴۰۵ – هـ.ش
KPU-JST
P-ISSN: 2305 - 896X
تاریخ دریافت اثر: ۱۴۰۴/۰۷/۱۰
تاریخ قبولی اثر: ۱۴۰۵/۰۲/ ۲۱

بررسی و تطابق طرحریزی ساختمان‌های مسکونی با قوانین ساخت‌وساز در شهر کابل

مهندس علی سینا ضیایی*[۱]، پوهندوی عزت الله یعقوبی [۲]، مهندس محمدزبیر ستانکزی[۳]
۱محصل ماستری دیپارتمنت مهندسی، پوهنتون پولی تخنیک کابل، ناحیه ۵، کابل، افغانستان.
ایمیل آدرس:alisinaziaye1@gmail.com
۲ استاد پوهنحی انجینری پوهنتون جوزجان، جوزجان، افغانستان.
ایمیل آدرس:ezatullahyaqubi@ju.edu.af
۳مهندس در شرکت ساختمانی و پلانگذاری اکسیلنت، کارته پروان، ناحیه ۴، کابل، افغانستان.
ایمیل آدرس: mohammadzubairstanikzai@gmail.com

خلاصه
مسکن به عنوان یکی از نیازهای اساسی و حیاتی انسان، نقشی کلیدی در تأمین امنیت، آرامش روانی و ارتقای کیفیت زندگی دارد. طرحریزی و ساخت مسکن نه تنها باید از لحاظ تخنیکی و ساختاری مناسب باشد، بلکه ضرورت دارد با قوانین و مقررات شاروالی‌ها و شهرسازی، که به هدف حفظ نظم شهری، سلامت عمومی، و پایداری محیطی تدوین شده‌اند، هماهنگ باشد. در شهر کابل، به خصوص در نواحی غیرپلانی، بیشتر ساختمان‌های مسکونی توسط سکتور خصوصی یا افراد حقیقی و بدون در نظر گرفتن ضوابط شاروالی ساخته شده اند؛ پدیدهٔ که منجر به بروز مشکلات متعدد همچون کاهش کیفیت زندگی، ناامنی ساختمانی، ناهماهنگی سلوئید شهری، تخریب فضاهای سبز و نقض حریم خصوصی شده است.افزون بر این، یکی از چالش‌های فرهنگی و هویتی شهر کابل، بی‌توجهی به مهندسی بومی و اصیل این شهر است. در دو دههٔ اخیر، با ورود سبک های بیگانه از کشورهای همسایه و دیگر مناطق، نمای شهر به شدت ناهماهنگ و ناپایدار شده و کابل عملاً به «شهر هزار چهره» تبدیل گردیده است؛ جای که هر سازنده، فارغ از بافت فرهنگی و محیطی، مطابق سلیقه و الگوهای بیگانه ساخت‌وساز کرده است.این تحقیق به هدف بررسی و ارزیابی میزان رعایت قوانین ساخت‌وساز در طرحریزی ساختمان‌های مسکونی شهر کابل انجام شده است. روش تحقیق به صورت توصیفی—تحلیلی بوده و برای جمع‌آوری داده ها از مطالعات کتابخانه‌یی، مصاحبه با انجینران شاروالی و ساکنان، و مشاهده مستقیم پروژه‌ها استفاده شده است. یافته‌ها نشان می‌دهد سطح تطابق طرحریزی‌های ساختمانی با ضوابط قانونی پایین بوده و نیاز به بازنگری مقررات، تقویت نظارت، آگاهی عامه و احیای سبک مهندسی بومی احساس می‌شود. در پایان، پیشنهادات علمی و عملی برای اصلاح وضعیت ارائه شده است.

کلمات کلیدی: حریم خصوصی، ساختمان مسکونی، کیفیت زندگی، کیفیت ساختمان.

مولف مسئول

مقدمه

ساختمان‌های مسکونی به معنای ساختمان‌های است که برای اقامت و سکونت انسان‌ها طرحریزی و ساخته شده‌اند، به طوری که بتوان در آنها زندگی کرد و از آنها به عنوان محل زندگی استفاده نمود، این ساختمان‌ها می‌توانند شامل واحدهای مسکونی مختلف ازجمله، خانه‌های ویلایی، خانه‌های یک واحد و خانه‌های چندین واحد باشند. [1]

مسکن یک مفهوم مغلق و وسیع است که ابعاد مختلف را در بر می‌گیرد که نمی توان به صورت کاملاً واحد آن را تعریف کرد، این مفهوم به عنوان سرپناه اولیه و اساسی خانواده‌ها حساب می شود یا به عباره دیگر می توان گفت که مسکن پیشتر از یک مکان برای زندگی کردن است که در آن حق اساسی هر شخص باید تضمین شود از جمله امنیت، فضای کافی، حریم خصوصی، دسترسی به آب و حفظ‌الصحه که در آن ساکنین بتوانند با خیال آسوده به فعالیت های روزمرهٔ زندگی خود بپردازند و از حریم خصوصی خود لذت ببرند.

برای اعمار ساختمان‌های مسکونی، قوانین ساخت‌وساز وجود دارد که متأسفانه در بسیاری از مجتمع‌های مسکونی شهر کابل به قوانین شاروالی و مهندسی توجه نشده است. قوانین اعمار مسکن معمولاً در هر کشور نظر به فرهنگ و هویت شهری متفاوت می‌باشد که تطبیق آن به عهدهٔ وزارت شهرسازی و مسکن و شاروالی می‌باشد. این قوانین مانند اخذ مجوزهای لازم شاروالی، حریم ساختمان‌ها، زیربنای مفید ساختمان‌ها، ارتفاع ساختمان‌ها، تراکم ساختمانی، عقب نشینی از پیاده‌روها، ساحه سبز ساختمان‌ها، رعایت اصول حفظ‌الصحوی و تخنیکی، ویزه یا تائید شدن نقشه‌ها، طرحریزی مطابق اقلیم، حویلی خصوصی ساختمان‌ها، امنیت ساختمان‌ها، ساحات منازل مسکونی حویلی‌دار، ساحات منازل مسکونی بلند منزل و بلاک های رهایشی وغیره را به منظور رفاه، مصونیت و آرامش روحی و روانی مطابق فرهنگ و قوانین مربوط به سلوئید شهری برای تمام طبقات جامعه تدوین می شود.

شهر کابل در دهه‌های اخیر با چالش‌های زیادی در مدیریت شهری به طور وسیع روبرو بوده است. که متأثراز عوامل مختلف اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، سیاسی و حقوقی می‌باشد. یکی از این چالش ها رشد بی‌رویه ساختمان‌های مسکونی است که خلاف ماستر پلان شهری ساخته شده است. طبق احصایه شاروالی کابل30 فیصد شهر کابل پلانی و 70 فیصد آن مطابق پلان شهری یا ماستر پلان اعمار نشده است اما با وجود قوانین و مقررات ملی ساختمان و قوانین شهرسازی، متأسفانه در بسیاری از موارد شاهد عدم تطابق طرحریزی ساختمان‌های مسکونی در ساحات پلانی و غیرپلانی در شهر کابل با این قوانین و مقررات هستیم. این امر می‌تواند ناشی از عوامل مختلفی از جمله عدم آگاهی کافی طراحان و سازندگان از قوانین و مقررات، عدم مدیریت شهری، ضعف در نظارت بر پروسه طرحریزی و اعمار موجود باشد.

عدم تطابق طرحریزی ساختمان‌های مسکونی با قوانین ساخت‌وساز در شهر کابل پیامدهای منفی متعدد به دنبال داشته است. از این میان می‌توان به موارد ازجمله، کاهش کیفیت زندگی، عدم مصؤنیت، نادیده گرفتن فرهنگ، کاهش و حتی از بین رفتن تهویه و نور طبیعی، ناهنجاری در سیلوئید شهر، تراکم و ارتفاع ساختمان‌ها، اندازه قطعات زمین، عدم توجه به حریم خصوصی، عدم ثبات و استواری ساختمان‌ها، کاهش و حتی از بین رفتن فضاهای سبز، حریم همسایه‌ها، از بین رفتن آرامش روحی و روانی ساکنین، تراکم بیش از حد وسایط نقلیه در جاده‌ها، مشکلات محیط زیستی، تأثیر بر بافت اجتماعی و فشار بر زیربناهای شهری اشاره کرد. همه این موارد می‌تواند منجر به کاهش کیفیت زندگی ساکنین و ناهنجاری

در سلوئید شهری شود. در این تحقیق کوشش بر آن شده که به بررسی و تطابق طرحریزی ساختمان‌های مسکونی با قوانین ساخت‌وساز از زوایای مختلف مورد مطالعه قرار داده و ضمن شناسایی و تشخیص عوامل و مؤلفه‌های ساختمان‌های مسکونی را به صورت مفصل در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، در بستر مکانی و زمانی مورد بررسی و تحلیل قرار دهیم.

اهداف تحقیق

پایتخت یک کشور نمایانگر مدنیت، فرهنگ، هنر و تاریخ آن کشور است. کابل، پایتخت افغانستان، یکی از شهرهای پرنفوس است که افزایش شهرنشینی و رشد بی‌رویه جمعیت در آن، منجر به اعمار ساختمان‌های مختلف مسکونی شده است که با قوانین ساخت‌وساز مطابقت ندارد. تحقیق حاضر به منظور بررسی دقیق و جامع تطابق طرحریزی ساختمان‌های مسکونی با قوانین ساخت‌وساز و ارائه راهکارهای برای بهبود کیفیت و مصؤنیت ساختمان‌ها، افزایش رضایت ساکنان و بهبود پروسهٔ نظارت و اجرای قوانین ساخت‌وساز انجام می‌شود. نتایج این تحقیق می‌تواند به ارتقای ستندردهای ساخت‌وساز در کشور کمک کند.

تحقیق حاضر به دنبال تحلیل و ارزیابی میزان تطابق طرحریزی ساختمان‌های مسکونی با قوانین و مقررات ساخت‌وساز موجود است که اهداف آن به شرح ذیل می‌باشد:

1. بررسی میزان رعایت قوانین و مقررات ساخت‌وساز در طرحریزی ساختمان‌های مسکونی
2. بررسی حد مطابقت طرحریزیهای کنونی با قوانین و طرزالعملهای شاروالی
3. شناسایی نقض‌های رایج و دلایل احتمالی عدم رعایت قوانین در طرحریزی و اجرای پروژه‌های ساختمانی
4. ارزیابی تاثیرات حفظ‌الصحوی و محیطی بر سلامتی و رفاه ساکنان
5. بررسی رابطه بین عدم رعایت قوانین ساخت‌وساز و میزان رضایت و کیفیت زندگی در ساختمان‌های مسکونی
6. مقایسه طرحریزی ساختمان‌های مسکونی اعمارشده با قوانین ساخت‌وساز

پیشینهٔ تحقیق

تطابق طرحریزی مطابق قوانین ساخت‌وساز یکی از موضوعات ضروری در هر جامعه است این موضوع از جنبه‌های مختلف مورد تحقیق قرار گرفته است.

برای دستیابی به یک شهر پایدار که شهروندان آن شهر بتواند با آرامش روحی و روانی زندگی کنند باید قوانین و مقررات مرتبط با ساخت‌وساز در شهرها به منظور حفظ نظم و تنظیم توسعهٔ شهری و ایجاد زیبایی و هماهنگی در ساختمان‌ها تعیین شوند. طرحریزی ساختمان‌های مسکونی و تطابق آن‌ها با قوانین ساخت‌وساز یکی از موضوعات اساسی در شهرها می‌باشد. این موضوع نه تنها بر کیفیت زندگی ساکنان تاثیر می‌گذارد، بلکه از نظر مصؤنیت، پایداری و محیط زیست نیز حائز اهمیت است. در پیشینه تحقیق، مقالات و تحقیقات کلیدی در این زمینه بررسی شده و یافته‌های مهم آن‌ها مورد تحلیل قرار گرفته است.

کیفیت زندگی مفهومی است که در سال‌های اخیر توجه زیاد را به خود جلب کرده است اما در واقع مفهوم فراتر و با سابقه‌تر از قرن بیستم دارد *[2]*. این مفهوم را می‌توان به ارسطو«322 قبل از میلاد» نسبت

داد، ارسطو مؤلف آثار درباره زندگی خوب و خوب زندگی کردن و اینکه چگونه سیاست های عمومی می‌تواند به توسعهٔ آن کمک کند، است. در سال 1889میلادی اصطلاح کیفیت زندگی در بیانیهٔ سیث به این شرح به کار رفت که«ما نباید تنها به جنبهٔ کمی دقت کنیم بلکه به کیفیت زندگی که هدف اخلاقی را شکل می‌دهد نیز باید توجه شود» [2]. کیفیت زندگی به زندگی روزمره اشاره دارد که توسط غذای سالم و آب و هوای پاک، لذت از فضاهای باز و آزاد و مجموعهٔ آب‌ها، حراست حیات وحش و منابع طبیعی، امنیت از وقوع جرم و حفاظت در برابر اشعه و مواد زهری بهبود می‌یابد [2]. حتی ممکن است به عنوان مقیاس انرژی و قدرت تعریف شود که به یک فرد داده می‌شود تا امکان لذت بردن از زندگی را فراهم کند و بر چالش‌های زندگی او بدون توجه به ناتوانایی‌های او غلبه کند [2]. عدم رعایت دقیق مقررات ساخت‌وساز به دلیل فشارهای اقتصادی و نیاز به ساخت‌وساز سریع است، این موضوع نه تنها باعث کاهش کیفیت زندگی ساکنان می‌شود، بلکه به طور مستقیم مصؤنیت و پایداری ساختمان‌ها را نیز تحت تاثیر قرار می‌دهد [3]. عدم وجود قوانین شفاف و قابل اجراء در حوزهٔ ساخت‌وساز سبب شده است که بسیار از پروژه‌ها، به دلیل فساد اداری و نبود نظارت مؤثر، مقررات را نادیده بگیرند؛ این امر منجر به کاهش مصؤنیت و کیفیت اعمار می‌شود [4]. شهرهای هوشمند نیازمند زیربناهای استند که با آخرین ستندردهای ساخت‌وساز هماهنگ باشند، این امر نه تنها به بهبود کیفیت خدمات شهری منجر می‌شود، بلکه باعث کاهش هزینه‌های حفظ‌ومراقبت و افزایش طول عمر ساختمان‌ها نیز می‌گردد [5]. رعایت ستندردهای ساخت‌وساز پایدار نه تنها به کاهش هزینه‌های انرژی و حفظ منابع طبیعی کمک می‌کند، بلکه موجب افزایش ارزش ملک و جذب ساکنان جدید نیز می‌شود. این امر به ویژه در شهرهای بزرگ که با مشکلات محیط‌زیست و انرژی مواجه استند، اهمیت دوچندان دارد [6]. شهرهای هوشمند نیازمند زیربناهای استند که با آخرین ستندردهای اعمار هماهنگ باشند. این امر نه تنها به بهبود کیفیت خدمات شهری منجر می‌شود، بلکه باعث کاهش هزینه‌های حفظ‌ومراقبت و افزایش طول عمر ساختمان‌ها نیز می‌گردد [7]. زهرا شریعتی در موضوع تحقیقی تحت عنوان«چالش های قانونی و اجرایی در تطابق ساختمان‌های مسکونی با مقررات ساخت‌وساز در ایران» به تحلیل چالش‌های که در اجرای مقررات ساخت‌وساز و تطابق ساختمان‌های مسکونی با آن‌ها در ایران وجود دارد، پرداخته است. مقاله به موارد از جمله نقص در قوانین، فساد اداری، عدم نظارت کافی و مسائل خاص مانند ستندردهای مصؤنیت، دسترسی‌پذیری و مؤثریت انرژی در ساختمان‌های مسکونی اشاره دارد. که برای بهبود وضعیت، نیاز به بازنگری قوانین، مبارزه با فساد اداری، تقویت نظارت، و افزایش آگاهی عامه و آموزش قوای متخصص در این زمینه وجود دارد [8]. حسین حسینی و همکارانش در موضوع تحقیقی تحت عنوان«مقررات ساخت وساز و کیفیت زندگی ساکنان» به تأثیرات رعایت مقررات ساخت‌وساز بر کیفیت زندگی ساکنان شهر تهران، رعایت دقیق مقررات ساخت‌وساز، بهبود کیفیت زندگی شهروندان را به وجود آورد، زیرا با ایجاد مصؤنیت، حفظ‌الصحه، حفاظت از محیط زیست و دسترسی به امکانات شهری، خطرات محیطی را کاهش داده و رضایت عمومی را افزایش می‌دهد. همچنین، چالش‌ها و مشکلاتی که در روند رعایت این مقررات وجود دارد، از جمله فشارهای اقتصادی و نیاز به ساخت‌وساز سریع، کاهش کیفیت زندگی و مصؤنیت ساختمان‌هارا تهدید می‌کند. تجربیات و دیدگاه‌های ساکنان نیز مورد بررسی قرار گرفته است، که بسیاری آن‌ها از مشکلات مانند، عدم مصؤنیت ساختمان‌ها، نبود فضای سبز و امکانات رفاهی مناسب، آلودگی‌های صوتی و محیط زیستی شکایت دارند. در پایان، پیشنهادات برای بهبود وضعیت مطرح شده از جمله، توجه بیشتر به اجرای دقیق مقررات ساخت‌وساز و ارائه برنامه‌های آموزشی و آگاهی عامه برای سازندگان و ساکنان

به منظور ترویج فرهنگ ساخت‌وساز پایدار داده شده است [3]. جان سمیت در موضوع تحقیقی تحت عنوان«اطمینان از انطباق طرح های ساختمان‌های مسکونی با قوانین ساخت‌وساز» به اهمیت رعایت قوانین ساخت وساز در طرحریزی ساختمان‌های مسکونی می‌پردازد. این چارچوب قانون حاکم بر چنین طرح‌ها را برجسته می‌کند که در حوزه‌های قضایی متفاوت است و شامل کودهای ساختمانی، مقررات منطقه‌بندی و ستندردهای مصؤنیت است. محقق بر نیاز به همکاری بین‌الرشتوی، نوآوری‌تکنالوژی و اصلاحات نظارتی برای رسیدگی مؤثر به این چالش‌ها تأکید می‌کند. همچنین دیدگاه‌های ذی‌نفعان در مورد انطباق را مورد بحث قرار می‌دهد و به تفاوت‌های میان مهندسان، انجینران، تنظیم‌کننده‌ها و مالکان اشاره می‌کند. پرورش فرهنگ انطباق و تقویت کانال های ارتباطی به عنوان گام های مهم شناسایی می‌شوند. در اخیر مقاله بر اهمیت مکانیزم‌های اجرایی و نظارتی، مانند بررسی ساختمان و پروسه‌های صدور مجوز، در حصول اطمینان از انطباق تأکید می‌کند. همچنین نقش تکنالوژی، مانند سنجش از راه دور و تجزیه و تحلیل داده‌ها، در نظارت بر انطباق در زمان واقعی را بررسی می کند. به طور کلی، این بررسی بینش‌های ارزشمند را در مورد پیچیدگی‌های دستیابی به انطباق با قوانین ساخت‌وساز در طرحریزی ساختمان‌های مسکونی ارائه می‌دهد [9]. امیلی جانسون در موضوع تحقیقی تحت عنوان «ارزیابی تطابق طرح های ساختمان‌های مسکونی با قوانین ساخت‌وساز» به بررسی پیشینهٔ موجود در زمینهٔ تطابق طرح های ساختمانی مسکونی با قوانین ساختمانی می‌پردازد، محقق به تجزیه و تحلیل کودهای ساختمانی و الزامات قانونی و همچنین به ارزیابی مبتنی بر کارکرد در طرحریزی‌های ساختمان‌های مسکونی پرداخته است. در پایان، پیشنهادات را برای تحقیقات زیر ارائه داده که شامل توسعهٔ روش‌های مؤثر برای تجزیه و تحلیل کودهای ساختمانی، توسعهٔ ستندردهای کارکرد برای طرحریزی‌های مسکونی، ترویج اطلاعات و آموزش مربوط به قوانین ساختمانی، و تحقیقات بیشتر در زمینه امتثال و عملکرد ساختمانی می‌باشد [10]. سارا مارتینز در موضوع تحقیقی تحت عنوان «مرور بر تطابق با مقررات در طرحریزی ساختمان‌های مسکونی» به بررسی رعایت قوانین و مقررات در طرحریزی و ساخت ساختمان‌های مسکونی پرداخته است. محقق به دنبال شناخت بهتر چالش‌ها و موانع بوده که مهندسان و انجینران در مقابله با الزامات قانونی قرار دارند. آن‌ها پیشنهادات را برای بهبود پروسه‌های طرحریزی، ساخت و افزایش هماهنگی بین افراد مختلف ارائه کرده‌اند. به طور خاص، این پیشنهادات شامل افزایش آگاهی، هماهنگی بیشتر، آموزش و آمادگی حرفوی، استفاده از تکنالوژی و ترویج همکاری بین صنعت ساخت‌وساز و ادارات قانونی می‌شوند. این پیشنهادات هدف افزایش رعایت قوانین و مقررات در طرحریزی و ساخت ساختمان‌های مسکونی را دنبال می‌کنند و می‌توانند بهبود قابل توجه در کارکرد صنعت ساخت‌وساز داشته باشند [11].

روش تحقیق

در تحقیق حاضر، از روش توصیفی برای بررسی تطابق طرحریزی ساختمان‌های مسکونی با قوانین ساخت‌وساز استفاده شده است. این انتخاب به دلیل اهمیت توضیح وضعیت فعلی و ارائه اقدامات اصلاحی برای تطابق این ساختمان‌ها با قوانین بوده است. این تحقیق به منظور ارتقاء فهم عمیق‌تر از چگونگی هماهنگی طرحریزی‌های ساختمانی با مقررات موجود انجام شده است. بنابراین، تحلیل جامع از وضعیت کنونی این تطابق و ارائه پیشنهادات برای بهبود آن از مهم‌ترین اهداف این تحقیق بوده است. با استفاده از روش توصیفی، محققان قادر به ارائه توضیحات دقیق و جامع از وضعیت فعلی بوده و از طریق این تحلیل،

مسیرهای بهبود و اصلاح قابلیت‌های مهندسی مسکونی با قوانین موجود بهتر شناخته شده است.

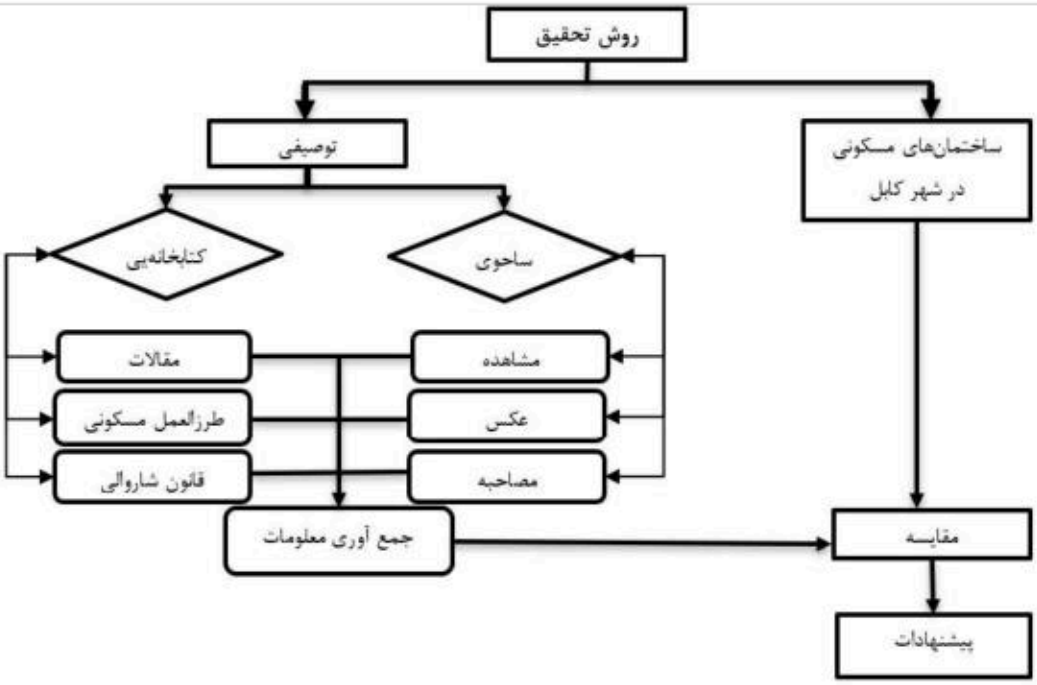
در جمع‌آوری داده‌ها برای تحلیل تطابق ساختمان‌های مسکونی با قوانین ساخت‌وساز، از دو روش کتابخانه‌یی و ساحوی استفاده شده است. این دو روش به دلیل توانایی‌شان در جمع‌آوری معلومات از منابع مختلف، برای بررسی جنبه‌های مختلف قوانین و آگاهی از موضوعات مرتبط انتخاب شده‌اند.

از یک‌سو، با مطالعه مقالات علمی و مقررات شاروالی مربوط به ساخت‌وساز، داده‌های اساسی جمع‌آوری شد و این مقالات و مقررات شامل معلومات متعدد درمورد قوانین و راهنمایی‌های تخنیکی مرتبط با طرحریزی و ساخت ساختمان‌های مسکونی استند. این اطلاعات به‌عنوان اساس برای ارزیابی تطابق ساختمان‌ها با الزامات قانونی و معیارهای تخنیکی مورد استفاده قرارگرفته اند. از سوی دیگر، با انجام مصاحبه‌ها با انجینران شاروالی و ساکنان ساختمان‌های مسکونی، به تحلیل عمیق‌تر و دقیق‌تر از تطابق ساختمان‌ها با قوانین و مقررات کمک کرده است. نظریات و تجربیات متنوع که از این مصاحبه‌ها به دست آمده، به تکمیل و توسعهٔ داده‌های جمع‌آوری شده از طریق روش کتابخانه‌یی کمک کرده‌اند. این مصاحبه‌ها به افزایش دقت و کیفیت تحلیل‌ها و ارائه نتایج دقیق‌تر از تطابق ساختمان‌ها با مقررات کمک کرده اند.

به این ترتیب، استفاده همزمان از روش‌های کتابخانه‌یی و ساحوی، توانایی وسیع‌تر در جمع‌آوری داده‌ها و تحلیل تطابق ساختمان‌ها با قوانین ساخت‌وساز فراهم کرده است، که این امر به عنوان اساس برای ارایهٔ پیشنهادات، بهبود و اصلاحات لازم در زمینهٔ ساختمان‌های مسکونی مورد استفاده قرار می‌گیرد.

در مرحله تحلیل داده‌ها، به بررسی متغیرهای مختلف پرداخته شده است. این متغیرها شامل میزان تطابق طرحریزی ساختمان‌های مسکونی با قوانین و مقررات مربوطه و اجرای صحیح مفاد قانونی و تطابق آن با کارکرد عملیاتی ساختمان‌ها بوده است. معلومات اولیه از مصاحبه‌های صورت گرفته با انجینران شاروالی و ساکنان، همچنین معلومات ثانویه از مقالات علمی و طرزالعمل‌های شاروالی مورد بررسی قرار گرفته اند. این تحلیل به ما امکان فهم ژرف‌تر از وضعیت تطابق طرحریزی ساختمان‌های مسکونی با قوانین ساخت‌وساز و نقاط قوت و ضعف در اجرای مفاد قانونی را می‌دهد.

با توجه به نتایج به‌دست‌آمده از تحلیل داده‌ها و مقایسهٔ آنها با طرزالعمل‌های شاروالی، پیشنهادات برای بهبود تطابق طرحریزی ساختمان‌های مسکونی با قوانین ساخت‌وساز ارائه شده است، که این پیشنهادات شامل توصیه‌های برای اصلاح قوانین مربوطه، افزایش آگاهی عامه و نیز تحولات در فرهنگ ساخت‌وساز جامعه می‌شود.



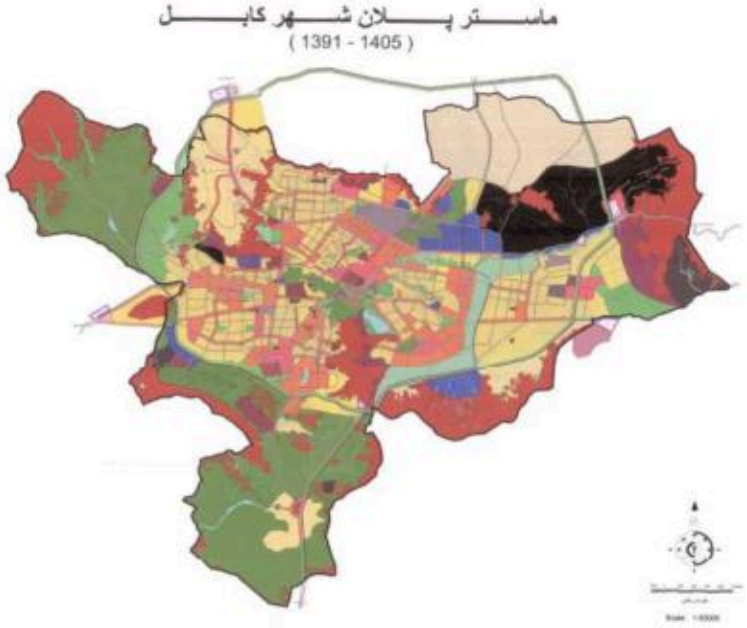
شکل 1. نشان دهنده نمودار مراحل تحقیق می‌باشد.

بحث و نتایج

کابل یک شهر استثنایی با مردم بافرهنگ بود که در آن زیست می‌کردند و شهر را شایستهٔ شأن خود ساخته بودند. با این حال، امروز چنین احساس می‌شود که این شهر قدیمی، همراه با ساکنان قدیمی آن، گویا از خاک خارج شده و دوباره زنده شده است. در این شهر، هر دیوار و کوچه حکایت کنندهٔ گذشته است که هنوز سایه آن بر زندگی امروز شهر باقی مانده است. این شهر قدیمی با عجله به سوی دنیای مدرن حرکت می‌کند، به قسمی‌که تازه‌ترین پدیده‌های مدرن را می‌توان در دوکان‌ها و کوچه‌های کهن آن دید *[12]*.

کابل امروزه شهر هفتاد و دو ملت است، کابل کنونی برای جمعیت کمتر از یک میلیون نفر ساخته شده بود اما در حال حاضر حدود پنج میلیون نفر در آن زندگی می‌کنند که هر روز این تعداد در حال افزایش است *[12]*.

کابل به شهر طوفان زده می‌ماند، شهر بی قاعده، خودسر و نامنظم، هرکس حق دارد هرجا که دلش می‌خواهد مسکن اختیار کند، از سوی‌دیگر مهندسی شهر کابل در گذشته با وجود سادگی ظاهری، مفهوم و محتوای بسیار زیبا و با معنا داشت. اما امروزه بیشتر ساختمان‌ها ظاهر پرزرق‌وبرق دارند، در حالیکه از نظر معنا و هویت، چیزی در آنها دیده نمی‌شود. از سوی‌دیگر در طرحریزی تمرکز بر محصول «مسکونی» نیست بلکه ایجاد مکان برای اجتماع انسان ها مدنظر می‌باشد، شهر کابل از نظر شهر بودن روز به روز در حال رشد است ولی از جنبه‌های محیط‌زیستی به سرعت در حال متلاشی شدن می‌باشد واین موضوع بسیار نگران کننده است و این دلایل یافتن الگوی سکونت مناسب را برای کابل بیش از پیش ضرورت می بخشد *[12]*.



شکل 2. ماستر پلان شهر کابل که برای سال های 1391 الی 1405 طرح گردیده بود [13].

حدود 30 فیصد شهر کابل پلانی بوده یعنی مطابق ماستر پلان شهری می‌باشد، در حالی‌که بخش بزرگ دیگر شهر، غیرپلانی بوده که تقریباً 70 فیصد جمعیت کابل در این مناطق ساکن می‌باشد. ساختمان‌های مسکونی بلندمنزل و متوسط‌المنزل بدون درنظرداشت قوانین ساخت‌وساز اعمار می‌شوند و بصورت عموم شهر به حالت ناهماهنگ مشاهده می‌شود. علت این ناهماهنگی معمولاً به دلایل مختلف از جمله، توسعهٔ گسترده و نامنظم شهری، تغییرات سریع در جمعیت و نبود مدیریت شهری مؤثر است.

یکی از چالش‌های مهم در کابل، عدم تطابق ساختمان‌های مسکونی با قوانین ساخت‌وساز است. این موضوع ممکن است به دلایل مختلفی ازجمله، فقدان نظارت کافی از سوی مقامات دولتی، فساد در سیستم ساخت‌وساز، نبود معلومات کافی درمورد قوانین‌ومقررات مربوط به ساخت‌وساز اتفاق بیافتد. این ناهماهنگی می تواند منجر به مشکلات ازجمله، نقض مصؤنیت ساختمان، کاهش کیفیت زندگی شهروندان و حتی افزایش خطرات مرتبط با زلزله شود.

برداشت‌های ساحوی نشان می‌دهد که در چند دههٔ اخیر بسیاری از ساختمان‌های مسکونی بدون در نظر داشت قوانین ساخت‌وساز هم در ساحات پلانی و غیر پلانی ساخته شده است.

زونینگ

تقسیم‌بندی شهر به مناطق یا زون‌های مختلف را با استفاده از معیارها و مقررات خاص، زونینگ می‌نامند. هر ساحه معمولاً شامل مجموعهٔ از خصوصیات و فعالیت‌های مشخص است که توسط شاروالی بر اساس نیازهای شهر و منافع عامه مشخص می‌شود. این معیارها و مقررات معمولاً شامل مواردی ازجمله، کاربری اراضی، ارتفاع ساختمان‌ها، نسبت مساحت ساختمان بر مساحت زمین، تراکم ساختمانی، فضاهای سبز

و رفاهیت‌عامه می‌شود. هدف اصلی زونینگ، ایجاد ترتیب و هماهنگی درتوسعهٔ شهری، ارتقاء کیفیت زندگی شهروندان و حفظ سلوئید شهری می‌باشد.

با درنظرداشت سلسلهٔ مراتب در چارچوب طرحریزی شهری و توزیع عادلانهٔ خدمات شهری، ساحات مسکونی و عامه به زون‌های ذیل تقسیم گردیده است:

ساحات مسکونی کم منزل«R3,R2,R1»: ساحات مسکونی کم منزل شامل سه زون می‌باشد که در اکثریت قواعد با هم مشابه و صرفاً در ارتفاع و تراکم ساختمانی از هم متفاوت استند

ساحات مسکونی متوسط منزل«R6,R5,R4»: ساحات مسکونی متوسط منزل شامل سه زون می‌باشد که در اکثریت قواعد با هم مشابه و صرفاً در ارتفاع و تراکم ساختمانی از هم متفاوت استند.

ساحات مختلط مسکونی و تجارتی متوسط منزل«M6,M4,M3»:کتگوری ساحات مختلط متوسط منزل شامل سه زون می‌باشد که با وجود مشارکت در بعضی قواعد، در بعضی دیگر ازجمله، فورم و ارتفاع ساختمان از هم متفاوت استند.

ساحات مختلط مسکونی و تجارتی بلند منزل«M20,M13,M9»:کتگوری ساحات مختلط بلند منزل شامل سه زون می‌باشد که با وجود مشارکت در بعضی قواعد، در بعضی دیگر ازجمله، فورم و ارتفاع ساختمان از هم متفاوت استند.

تعریف مسکن

مسکن در لغت به معنای محل زندگی و اقامت انسان‌ها یاد شده است اصطلاح مسکن معمولاً به ساختمان‌های گفته می‌شود که برای زندگی و سکونت طرحریزی و ساخته شده باشد و علاوه بر نقش فزیکی دارای ابعاد اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی نیزباشد. مسکن انواع متخلف دارد.

خانه‌های ویلایی«Detached Houses»: این نوع مسکن به خانه‌های اشاره دارد که به طور مستقل و جدا از دیگر ساختمان‌ها قرار گرفته باشد. این نوع خانه‌ها معمولاً دارای حویلی خصوصی استند و فضای بیشتر را برای ساکنان فراهم می‌کنند [14].

1. آپارتمان‌ها«Apartments»: واحدهای مسکونی که در ساختمان‌های چندطبقه‌یی قرار دارند و معمولاً چندین واحد مسکونی در یک ساختمان قرار دارند. آپارتمان‌ها به دلیل استفاده بهینه از زمین در مناطق شهری بسیار رایج استند [۱۴].
2. خانه‌های نیمه ویلایی«Semi-detached Houses»: ساختمان که از دو واحد مسکونی جداگانه تشکیل شده و این دو واحد از طریق یک دیوار مشترک به هم متصل استند [۱۴].
3. خانه‌های شهری«Townhouses»: خانه‌های چندطبقه و متصل به هم استند که یک یا دو دیوار مشترک با واحدهای مجاور دارند، اما هر واحد دارای ورودی جداگانه و معمولاً فضای کوچک در عقب ساختمان دارد [۱۴].
4. خانه‌های اشتراکی«Housing Shared»: این نوع مسکن به خانه‌های اشاره دارد که در آن چندین خانواده یا افراد به طور مشترک در یک خانه سکونت دارند [۱۴].
5. ویلاهای دوبلکس«Villas Duplex»: واحدهای مسکونی که در دو طبقه ساخته شده و این طبقات از طریق زینهٔ داخلی به هم وصل می‌شوند و یک واحد محسوب می‌شود. این نوع مسکن معمولاً برای خانواده‌های

بزرگ مناسب است [۱۴].

6. کلبه‌ها و خانه‌های روستایی (Cottages and Rural Houses): این نوع مسکن در مناطق روستایی قرار دارد و معمولاً دارای طرحریزی ساده و محلی است [۱۴].

در دومین اجلاس اسکان بشر سازمان ملل‌متحد«1996» که در استانبول برگزار شد مسکن مناسب چنین تعریف شد:

مسکن مناسب تنها به معنای داشتن سقف بالای سر نیست، بلکه شامل دسترسی به فضای کافی، امنیت فزیکی و حقوقی، استحکام و دوام ساختمان، روشنایی و تهویه مناسب، تأسیسات حرارتی، خدمات زیربنایی ازجمله، آب آشامیدنی، حفظ‌الصحه، دفع فاضلاب و زباله، محیط‌زیست سالم، موقعیت مناسب و دسترسی به کار و خدمات شهری است؛ که همه این موارد باید با توجه به توان مالی مردم تامین گردد [15].

عوامل کلی بر موثریت مطلوب‌بودن ساختمان‌های مسکونی

1. از نظر فرهنگی: شهر کابل که پایتخت افغانستان است در گذشته مسکن کابلیان بوده و تعداد بسیار کم از ساکنان ولایت‌های دیگر نیز در این شهر سکونت داشتند، اما با سرازیر شدن مهاجرین افغان از کشور های خارجی به‌خصوص کشورهای همسایه و افزایش شهر نشینی، کابل به شهر هزار چهره تبدیل گردید. طوریکه بررسی های ساحوی نشان می‌دهد در 20 سال گذشته سبک های مختلف مهندسی در کشور استفاده شده، بیشترین آن سبک مهندسی پاکستانی بوده است. طوریکه سلوئید شهر را به آشفتگی روبرو کرده است. برخی دیگر از کارشناسان مسایل مهندسی ساختمان سازی 20 سال گذشته را رویکرد افراطی در مدرنیزم ساختمان‌ها می‌دانند. در حالیکه سبک مهندسی افغانی به فراموشی سپرده شده است.

بهتر است در اعمار ساختمان‌ها از سبک افغانی استفاده شود، تا بتوان در برابر دنیا حرفی برای گفتن داشت. به منظور ارتقای کیفیت مهندسی مسکونی، ضروری است پیش از هرنوع مداخله، اصول طرحریزی بومی، معیارهای استقرار و فاصله‌گذاری ساختمان، تأمین حریم‌خصوصی به صورت علمی بررسی گردد. در این صورت، سبک خود افغانستان بیشتر از سبک‌های دیگر کارساز خواهد بود [16].

2. از نظر اقلیم: کابل از مناطق سردسیر افغانستان است که دارای اقلیم خشک و نیمه خشک است؛ از اینرو بهره‌گیری از انرژی آفتابی در طرحریزی ساختمان‌های مسکونی اهمیت اساسی دارد. نور و حرارت آفتاب منبع طبیعی تأمین روشنایی و گرمایش فضاها در فصل زمستان محسوب می‌شود. با این حال، در بسیاری از ساختمان‌های جدید، به دلیل عدم رعایت اصول جهت‌گیری مناسب و فاصله‌گذاری ستندرد بین ساختمان‌ها، دسترسی به نور مستقیم خورشید محدود گردیده است. همچنان اعمار ساختمان‌ها بلند منزل در ساحات کم منزل مانع ورود اشعهٔ خورشید به خانه های مسکونی گردیده است. نظر به بررسی ساحوی که توسط محقق انجام شده است نشان می‌دهد ساکنان که درهمسایگی آنها ساختمان‌های مسکونی بلند منزل ساخته شده از حق استفاده از خورشید محروم شده اند و از این‌جهت به بیماری های گوناگون مبتلا اند.



شکل 3. نمای ساختمان‌های مسکونی بلند منزل در کنار خانه های کم منزل و نقض حریم خصوصی به دلیل نزدیکی بیش از حد بلند منزل رهایشی [17].



شکل 4. نمای ساختمان‌های مسکونی بلند منزل در کنار خانه های کم منزل و نقض حریم خصوصی به دلیل نزدیکی بیش از حد بلند منزل رهایشی [17].

3. از نظر رفاهیت: رفاهیت زمانی در یک ساختمان رهایشی تأمین می‌گردد که نیازهای فزیکی و اجتماعی ساکنان به طور همزمان در نظر گرفته شود. این اسباب شامل، ساحه سبز، فضاهای بازی کودکان، مصؤنیت محیطی و فاصله از فعالیت‌های مزاحم ازجمله، فابریکه ها، سرک های اصلی شهری می‌باشد. عدم توجه به این معیارها نه تنها آرامش ساکنان را مختل می‌کند، بلکه خطرات مصؤنیتی، به خصوص برای اطفال، را نیز افزایش می‌دهد.



شکل 5. طبق دستورالعمل‌های طرحریزی شاروالی، عرض حداقل ساختمان‌های مسکونی در صورتیکه محور طولی زمین شمال–جنوب باشد باید حداقل عرض 10 متر باشد تا از نظر رعایت اصول ساخت‌وساز و حریم خصوصی ستندردهای لازم تأمین گردد [18].



شکل 6. طبق دستورالعمل‌های طرحریزی، عرض حداقل ساختمان‌های مسکونی در صورتیکه محور طولی زمین شمال–جنوب باشد باید حداقل عرض 10 متر باشد تا از نظر رعایت اصول ساخت‌وساز و حریم خصوصی ستندردهای لازم تأمین گردد [18].

4. از نظر زیبایی‌شناسی شهری: امروزه یکی از چالش های اساسی شهر کابل، چهره آشفتهٔ آن است. قسمیکه قبلاً تذکر یافت کابل به شهر هزار چهره تبدیل شده است. صاحبان جایداد هر آنطور که بخواهند نمای ساختمان‌های خود را طرحریزی می‌کنند. در افغانستان هنوز هیچ نوع توجه در زمینه نمای ساختمان‌ها صورت نگرفته‌است و بیشتر مسؤلین بلندرتبهٔ حکومتی و زورمندان طبق میل خودشان ساختمان‌های مختلف را اعمار کرده‌اند، که هیچ ارتباط میان نمای شهر و نمای یک تعمیر وجود ندارد [16].

5. از نظر انطباق با تکنالوژی روز: در فصل زمستان، آلودگی هوا در کابل به طور قابل توجه افزایش می‌یابد. که حتا نمی‌توان فاصله 1 متری را هم تشخیص داد. همهٔ این مسایل به عدم انطباق ساختمان‌های مسکونی به تکنالوژی روز بر می‌گردد. اکثر ساختمان‌های مسکونی فاقد سیستم معیاری گرم‌سازی استند. ماده بیستم، فصل پنجم طرزالعمل صدوز مجوز ساختمان‌ها بیان می‌دارد که تمامی زون های رهایشی متوسط منزل مکلف اند تا حد اقل 30 فیصد انرژی مورد نیاز ساختمان را از طریق انرژی بدیل تامین نمایند.

6. از نظر روانی: البته جای این مبحث به طور مفصل در روانشناسی می‌باشد. افراد بر حسب خواسته‌ها و سلیقه‌های شخصی خویش که از طرز تفکر و آداب و رسوم زندگی نشأت می‌گیرد به انتخاب های خاص از قبیل انتخاب رنگ و طرز تزئین به انتخاب فضاهای زندگی می‌پردازند. انتخاب فضاهای زندگی چه از نظر وظیفوی و چه از نظر زیبایی، همه ریشه در فرهنگ و روان و اندیشه مردم دارند که رعایت آنها ایجاد مطلوبیت از لحاظ روانی خواهد نمود [15].

تحلیل میزان تطابق طرحریزی ساختمان‌های مسکونی با معیارهای شاروالی کابل

در مهندسی افغانستان حویلی به عنوان عنصر مرکزی سازماندهی فضاهای مسکونی نقش اساسی داشته است. حویلی به عنوان فضای باز در مسکن، در فرهنگ دهخدا به معنی محوطه و هر جای دیواربست و سرای و خانه آمده است. اصطلاحات دیگر مثل صحن، میانسرا و صحن سرای نیز به همین معنی استند. در مسکن سنتی حویلی به عنوان قلب تپنده فضای مسکونی، شاخص ترین و دوست‌داشتنی ترین بخش خانه به شمار میرفت. تجمع افراد خانواده، برگزاری مراسم مختلف، خواب شبانه افراد، انجام فعالیت‌های روزانه زنان، بازی کودکان، صَرف غذا وغیره برخی از فعالیت‌های فضاهای باز و نیمه باز در زندگی سنتی بوده است. حویلی در مسکن به شرح ذیل است [19].

1. ایجادمحرمیت و محافظت از زنان
2. کارکرداقلیمی و ایجادیک مایکرواقلیم مناسب
3. ایجاد لندسکیپ طبیعی
4. ارتباط بصری
5. حضور طبیعت در خانه
6. عرصهٔ زندگی خانوادگی و ایجاد حریم امن و آرام برای رفاهیت خانواده
7. کاهش آلودگی صوتی

با وجود اینکه حویلی ساختمان‌ها نقش زیاد در کیفیت زندگی ساکنان دارد با آن امروزه بسیاری از ساختمان مسکونی بدون حویلی داخلی طرحریزی می‌شوند. در حالیکه مطابق طرز العمل صدرو مجوز ساختمان در هر ساختمان حد اقل 8% ساحه سبز و سطح اشغال ساختمان 60% در نظر گرفته شود.

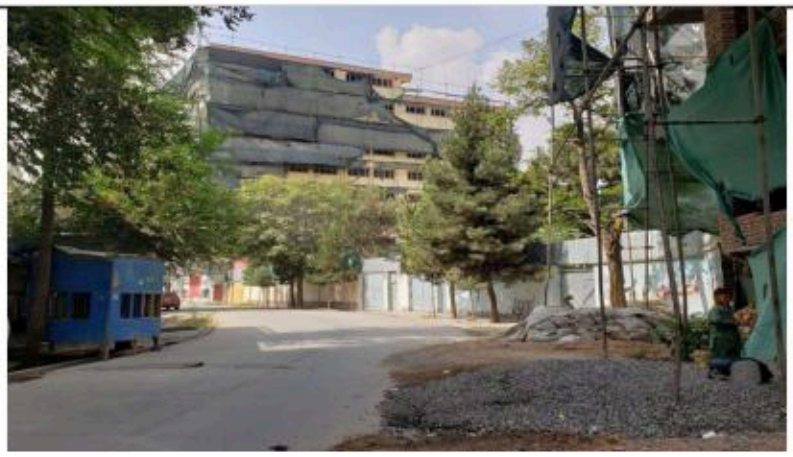


شکل 7. ساختمان‌های مسکونی در ناحیه 13 بدون در نظر گرفتن طرزالعمل و قوانین مربوط به مساحت سطح اشغال ساخته شده است [18].



شکل 8. ساختمان‌های مسکونی در ناحیه 13 بدون در نظر گرفتن طرزالعمل و قوانین مربوط به مساحت سطح اشغال ساخته شده است [18].

با وجود اینکه طرزالعمل های موجوده شاروالی کابل، اعمار ساختمان‌های مسکونی بیش از 4 منزل در مناطق رهایشی مجوز نداده اما با آن نظر به مشاهدات ساحوی در اکثر نقاط شهر کابل ساختمان‌های بلند منزل رهایشی در میان ساحات کم منزل ساخته می‌شوند. بر اساس فصل چهارم، بند یازدهم بخش قواعد ساختمانی، طرزالعمل صدور مجوز ساختمان که از سوی معینیت پلانگذاری و انکشاف شهری شاروالی کابل تهیه شده است، بیان شده که در ساحات رهایشی کم منزل اجازه ساختمان مطابق پلانهای انکشافی(4) منزل و یک تهکوی بوده می‌تواند و اجازه دادن طبقات بیشتر به دلیل بالا بودن مساحت نمره و یا قطعه زمین مجاز نمی‌باشد همچنان در بند دوازدهم، اعمار بلاک های رهایشی بلند منزل در ساحات مسکونی کم منزل را غیر مجاز دانسته است.



شکل 9. ساختمان بلند منزل مسکونی در ناحیه 3. بدون در نظر گرفتن دستورالعمل‌ها در ساحات کم‌منزل اعمار شده است. طبق طرزالعمل، ارتفاع ساختمان‌ها در مناطق مسکونی به‌طور دقیق تعیین شده تا ستندردهای لازم برای حفظ حریم خصوصی و کیفیت زندگی ساکنان رعایت گردد [20].

کیفیت زندگی

عدم تطابق ساختمان‌های مسکونی با قوانین ساخت‌وساز می‌تواند بر کیفیت زندگی ساکنان منطقه تاثیر داشته باشد. برخی از این تاثیرات عبارتند از :

1. کاهش نور: ساختمان‌های بلند که درساحات کم منزل اعمار می‌شوند منجر به سایه‌اندازی بر فضا های رهایشی کم منزل می‌شود که در نتیجه باعث کاهش نور خورشید و حتا کاهش راحتی و کیفیت زندگی ساکنان منطقه می‌گردد.

2. کاهش تهویه: ساختمان‌های بلند منزل می‌تواند منجر به کاهش تهویه طبیعی در ساختمان‌های مسکونی کم منزل گردد

3. کاهش حس انسجام با طبیعت: فضاهای سبز و ساختمان‌های کم منزل معمولاً به عنوان مکان‌های برای استراحت و ارتباط با طبیعت تعریف می‌شوند. ساختمان‌های بلند منزل مسکونی می‌تواند این حس انسجام با طبیعت را کاهش دهد و به کاهش کیفیت زندگی ساکنان این مناطق منجر شود.

4. افزایش احساس تنگنا و ازدحام: ساختمان‌های بلند معمولاً باعث افزایش احساس تنگنا و ازدحام در فضاهای محدود می‌شوند که می تواند به کاهش راحتی و رفاهیت ساکنان منطقه منجر شود.

5. کاهش ارزش منطقه: ساختمان‌های بلند منزل ممکن است به کاهش ارزش منطقه و تخریب لندسکیپ طبیعی و شهری منطقه منجر شوند که می‌تواند به تخریب کیفیت زندگی ساکنان و افزایش استرس و اضطراب آنها منجر شود.



شکل 10. ساختمان بلند منزل مسکونی در ناحیه 7 شهر کابل، ساخته شده بدون در نظر گرفتن دستورالعمل‌های شاروالی، که باعث کاهش کیفیت زندگی همسایه‌ها و نقض حریم خصوصی آنها شده است [20].

حریم خصوصی افراد در ساختمان‌های مسکونی

یکی از چالش های اساسی پیشروی شهروندان، اعمار ساختمان‌های مسکونی بلند منزل در میان ساحات کم منزل بدون در نظر گرفتن طرزالعمل های شاروالی است. این موضوع باعث شده که همسایه‌های آن احساس آرامش محرمیت در خانه های خود نکرده و نقض حریم خصوصی ساکنان صورت گیرد. براساس برداشت های ساحوی که توسط محقق صورت گرفته، بسیاری از ساکنان که در همسایگی آنها ساختمان‌های مسکونی بلند منزل ساخته شده اند اظهار داشتند که خانه های آنها حیثیت یک زندان خانگی را گرفته است که همه بانوان در خانه ها زندانی گردیده اند. بسیاری از ساکنان به دلیل مشکل فوق مجبور شدند خانه های خود را بفروش برسانند.



شکل 11. ساختمان مسکونی بلند منزل در ناحیه 6 شهر کابل حریم خصوصی ساکنان را نقض کرده است [محققان].

حریم میان دو ساختمان مسکونی به معنای ساحهٔ است که بین آنها قرار گرفته و به مالکیت هر ساختمان مرتبط است که شامل راه‌روها، فضای سبز، پارکینگ وغیره باشند.

مناطق سنتی جز ضروری و از اهمیت بالای برخور دارد است تا روابط بدون تشنج بین همسایگان را حفظ کند و مداخله در امور یکدیگر را کم کند. این حریم از نظر قانونی و معمولاً با توجه به مقررات محلی، حقوقی ملکی محافظت می‌شوند تا ساکنان ساختمان‌ها بتوانند از آن ها به طور آزاد و بدون تداخل

اجتماعی استفاده کنند. گذاشتن حریم بین دو ساختمان اهمیت زیاد دارد و تاثیرات مختلف بر جنبه های سلامتی، حفظ حریم خصوصی، تهویه و نور طبیعی، محرمیت حویلی ها، جلوگیری از انتقال صدا، کنترول آتش‌سوزی‌ها، زیبایی تعمیر و فضای سبز دارد. در خصوص حریم و یا عقب نشینی ساختمان‌ها طرز العمل صدور مجوز شاروالی کابل بیان می‌دارد که حریم یک متری برای هر ساختمان حتمی است که در آن می تواند کلکین به ارتفاع 170 سانتی متر از کف اتاق باشد و در صورت که تمایل مالک جایداد به کلکین بزرگتر حد اقل حریم باید 4 متر باشد. اما اکثر ساختمان‌ها در شهر کابل بدون در نظر گرفتن موارد فوق ساخته شده است که ثاثیر بد بر کیفیت زندگی شهری داشته اند.

قرار گرفتن فابریکه های صنعتی در پهلو و یا در نزدیک ساحات مسکونی تاثیرات منفی زیاد داشته و باعث کاهش کیفیت زندگی ساکنان می‌گردد. از جمله عوامل منفی آن می توان به موارد ذیل اشاره کرد:

1. صدا و نوسانات: فعالیت های صنعتی ثقیله و خفیفه منجر به تولید صدا ها و نوسانات می‌شوند که مزاحمت جدی را برای ساکنان این ساحات مسکونی به ببار می‌آورد.

2. آلودگی هوا: فعالیت های صنعتی سبب می‌شوند تا آلودگی هوا افزایش یابد و باعث آسیب رساندن به محیط اطراف، حفظ‌الصحه و کاهش کیفیت زندگی می‌شود.

3. ترافیک و افزایش وسایط نقلیه: فعالیت های صنعتی باعث می‌شوند در ساحات مذکور ترافیک و تردد وسایل سنگین نقلیه زیاد شود که باعث ترافیک و مزاحمت برای ساکنان محله شود.

4. کاهش ارزش ملکیت: وجود فابریکه های صنعتی ثقیله‌وخفیفه در نزدیک ساحات مسکونی منجر به کاهش ارزش ساختمان‌ها و زمین می‌گردد.

5. تاثیرات روانی: صحنه های صنعتی و فضا های صنعتی می‌توانند تاثیر منفی روانی برای ساکنین ساختمان‌های مسکونی به خصوص برای بزرگسالان، بیماران و اطفال به همراه داشته باشد.

به طور کلی قرار گرفتن فابریکه های صنعتی در نزدیکی ساحات مسکونی مطابق طرز العمل شاروالی مجاز نبوده و فعالیت هر گونه فعالیت های صنعتی ثقیله و خفیفه را در ساحات مسکونی منع نموده است .



شکل ۱۲. ساختمان مسکونی در ناحیه ۴ شهر کابل، بدون در نظر گرفتن عقب‌نشینی لازم، و از سوی دیگر در مجاورت آن کارخانه سنگ مرمر قرار دارد، که بر کیفیت زندگی ساکنان تأثیر منفی گذاشته است.

نتیجه گیری و جمع بندی

بررسی‌های انجام شده در زمینه ارتباط بین طرحریزی و اعمار ساختمان‌های مسکونی با رعایت قوانین ساخت‌وساز نشان می‌دهد که رعایت دقیق این مقررات علاوه بر بهبود کیفیت زندگی ساکنان، مصؤنیت و پایداری ساختمان‌ها را تضمین می‌کند. بر اساس یافته‌های این تحقیقات، عدم رعایت مقررات منجر به مخاطرات، همچون کاهش کیفیت زندگی، کاهش مصؤنیت و تهدید به پایداری ساختمان‌ها می‌شود.

از اینرو، محققان در حوزه‌ی مهندسی و انجینری ساختمانی پیشنهاداتی ارائه کرده‌اند که برای بهبود وضعیت، تقویت نظارت، مبارزه با فساد اداری، افزایش آگاهی عامه و آموزش قوای متخصص و ترویج فرهنگ ساخت‌وساز پایدار ضروری است. همچنین، ایجاد زیربناهای هوشمند و بهره‌گیری از تکنالوژی‌های نوین برای نظارت و انطباق با قوانین ساخت‌وساز می تواند بهبود قابل توجه در کارکرد صنعت ساخت‌وساز و کیفیت زندگی ساکنان را به همراه داشته باشد.

با توجه به گسترش نیازمندی‌های فعلی جامعه و رشد شهرنشینی، اجرای صحیح و دقیق قوانین ساخت‌وساز اهمیت بیشتری به خود گرفته است. توسعه شهرهای هوشمند و استفاده از تکنالوژی به‌عنوان ابزار برای نظارت و اجرای مقررات ساخت‌وساز، می تواند موجب بهبود عملکرد صنعت ساخت‌وساز و بهبود کیفیت زندگی شهروندان شود.

به طور خاص، افزایش آگاهی، آموزش، استفاده از تکنالوژی، ترویج همکاری بین صنعت ساخت‌وساز و ادارات قانونی، و تقویت نظارت می تواند گام‌های مؤثر برای بهبود وضعیت فعلی باشد. این تدابیر، علاوه بر ایجاد بستر امن و پایدار برای زندگی شهروندان و همچنان می تواند باعث افزایش رضایت عمومی و بهبود کیفیت زندگی در شهرها شود.

رشد روزافزون جمعیت و جذب آن به سمت شهرها و کاهش عرضه، باعث می‌شود که انتخاب در زمینهٔ قیمت و شرایط واحدهای مسکونی برای متقاضی باقی نماند. صاحبان شرکت ها و افراد مؤثر در امور اقتصادی و ساختمانی، به دلیل تأثیرگذاری شان، بر کیفیت و کمیت ساخت‌وسازهای مسکونی حاکم اند. آن‌ها نه تنها درباره قیمت‌ها تصمیم‌گیری می‌کنند، بلکه مکان‌ها و بستر طرح‌های مسکونی، نوع و طرح خانه‌ها و حتی تراکم واحدها را تعیین می‌کنند. با این حال، متأسفانه، سرمایه‌گذاران به کیفیت مطلوب واحدهای مسکونی، یعنی کارکرد واحدها، توجه نمی‌کنند؛ زیرا برای آن‌ها، مسکن تنها یک کالاست که برای فروش یا اجاره ساخته شده و نه برای سکونت. به همین دلیل، طراحان را وادار کرده‌است که با کمترین علاقه به تجربه‌های جدید، کمترین تمایل را به تغییر و توسعه اصول ساختمانی از خود نشان دهند. این الگوی فکری، مسئله دیگری را به تشدید مسائل ناشی از تکامل تاریخی شهر افزوده و آن‌ها را تشدید می‌کند. شرایط اقتصادی به عنوان علت اصلی ترویج ایده خانه شخصی، هزینه‌های غیرضروری را به زندگی ساکنان تحمیل کرده و رشد سریع این هزینه های فرعی را به دنبال داشته است. نتیجه این اقدام، این است که سکونت لذت بخش در این نوع واحدهای مسکونی، به نحوی از جذابیت ها و فعالیت های شهری دور می‌شود. بنابراین، محتوای اصلی زندگی شهری تا حدودی از دست می‌رود؛ زیرا ساکنان این نوع واحدهای مسکونی، به موارد وظیفوی تبدیل می‌شوند که به طور متناوب در میان مناطق مختلف شهری برای رفع نیازهای زیست خود در حرکت استند.

پیشنهادات تحقیق

برای رفع عدم تطابق طرحریزی ساختمان‌های مسکونی با قوانین ساخت‌وساز لازم است که مقامات حکومتی اقدامات ازجمله، افزایش نظارت، ارتقاء آگاهی عامه درباره قوانین ساخت‌وساز، و تشویق به هماهنگی بیشتر در توسعه شهری انجام دهند. همچنین، توجه به اصلاحات سیاسی و اقتصادی، بهبود مدیریت شهری، و افزایش همکاری بین دولت و جامعه نیز می تواند بهبود وضعیت ساخت‌وساز در کابل را تسهیل کند.

یکی از مهم‌ترین قوانین ساخت‌وساز در شهر کابل، تراکم ساختمانی است. تراکم ساختمانی به معنای تعداد ساختمان‌هادر یک مساحت مشخص از زمین است. این مقدار بسته به نوع بدنه و منطقه مورد نظر متفاوت است. تراکم ناخالص مسکونی نشان‌دهنده تعداد جمعیت در یک منطقه تقسیم بر مساحت کل زمین در آن منطقه و تراکم خالص مسکونی نشان‌دهنده تعداد جمعیت تقسیم بر مساحت اراضی مسکونی در آن منطقه است بناً پیشنهاد می‌شود که در منطقه تراکم ساختمانی آن مشخص گردد.

بانک معلوماتی از ساختمان‌های تایید شده مطابق با قوانین شهری ایجاد شود. راه‌اندازی یک بانک معلوماتی شامل پلان‌ها و نماهای نمونوی ساختمان‌های که منطبق با قوانین و معیارهای مهندسی بومی استند، می‌تواند به مهندسان در طرحریزی‌های آینده کمک کند.

وضع جریمه‌های مرحله‌بندی شده برای ساختمان‌های که بدون طی طرزالعمل‌های ساخت و ساز ساخته شده‌اند. به‌جای تخریب فوری همه ساختمان‌های فاقد مجوز، بهتر است جریمه‌های مالی هدفمند همراه با الزام به تطبیق تدریجی با قوانین، به‌صورت مرحله‌یی اعمال شود. این کار هم درآمد شاروالی را افزایش می‌دهد و هم نظم شهری را به‌صورت عملی برقرار می‌سازد.

عناصر مهندسی بومی در روند صدور مجوزهای ساختمانی گنجانده شود. پیشنهاد می‌شود، در پروسهٔ صدور مجوزهای ساختمانی، الزامات مشخص برای حفظ و به‌کارگیری عناصر اصیل مهندسی بومی«ازجمله، نوع مواد ساختمانی، شکل‌بندی سنتی کلکین‌ها، رنگ‌های غالب منطقه، و فورم سقف ها» در نظر گرفته شود تا هویت فرهنگی و تاریخی شهر حفظ گردد.

دوره های آموزشی و توجیهی برای مهندسین، مالکان و متقاضیان جواز اعمار برگزار شود. آگاهی عامه نسبت به معیارهای ساخت‌وساز پایین است. بنابراین پیشنهاد می‌شود ورکشاپ‌ها و سمینارها توسط شاروالی و انجمن های مهندسی جهت آموزش قوانین ساخت‌وساز برگزار گردد.

سیستم بازرسی ساحوی و گزارش‌دهی در زمان ساخت ساختمان‌ها توسعه یابد. نظارت مداوم بر ساختمان‌های در حال ساخت با استفاده از تیم‌های سیار تخنیکی، و ایجاد سیستم گزارش‌دهی‌آنلاین«اپلیکیشن موبایل» می‌تواند از تخلفات ساختمانی در مرحله اجرا جلوگیری کند.

مأخذ

[1] J. Smith. و M. Johnson ، «تحلیل ساختاری ساختمان‌های مسکونی در شهرهای بزرگ، » مجله معماری و شهرسازی، 2021.

[2] م. قانعی ، ن. اسماعیلپور و م. ح. سرائی، «سنجش کیفیت زندگی در محلات شهری در راستای ارتقاء کیفیت زندگی، » نشریه پژوهش و برنامه ریزی شهری، 1396.

[3] ح. حسینی و م. نوری، «مقررات ساخت‌وساز و کیفیت زندگی ساکنان، » مجله مطالعات شهری و منطقه ای ، 2018.

[4] ز. شریعتی ، «چالش‌های قانونی و اجرایی در تطابق ساختمان‌های مسکونی با مقررات ساخت‌وساز در ایران، » مجله حقوق و توسعه ، 2019.

[5] م. ر. کریمی و ع. رضایی، «تأثیر مقررات ساخت‌وساز بر توسعه شهرهای هوشمند، » مجله فناوری های نوین در شهرسازی.

[6] ع. فراهانی و س. احمدی، «نقش مقررات ساخت‌وساز در طرحریزی پایدار ساختمان‌های مسکونی، » معماری پایدار، 2020.

[7] م. ر. کریمی و ع. رضایی، «مقررات ساخت‌وساز بر توسعه شهر های هوشمند، » فناوری های نوین در شهرسازی، 2021.

[8] ز. شریعتی، «چالش های قانونی و اجرایی در تطابق ساختمان‌های مسکونی با مقررات ساخت‌وساز در ایران، » 2019.

[9] J. Smith، «Ensuring Compliance of Residential Building Designs with Construction Laws، » Construction Law Journal، 2020.

[10] E. Johnson، «Assessing Compliance of Residential Building Designs with Construction Laws، » Journal of Architectural Engineering، 2018.

[11] S. Martinez، «Compliance Assurance: A Literature Review on Regulatory Compliance

[12] in Residential Building Design، » Journal of Architectural Engineering، 2018.

[13] ص. تاجیک ، «محله امید کابل (راهکار های طراحی الگوی سکونت محله در شهر کابل)، » 1390.

[14] ش. د. کابل، «شاروالی کابل، » [متصل].

[15] J. Smith، «A Study on Housing Types and Their Effects on Urban Life Quality،

» Housing and Urban Studies، 2020.

[16] ح. م. طاهری، «طراحی مجتمع های مسکونی با رویکرد پایداری اجتماعی و هویتی در تهران، » 2015.

[17] س. ض. حسینی، Interviewee، اعمار بلند منزل های رهایشی: ۸۰ درصد ساختمان‌های مدرن افغانستان، غیرمعیاری است. [مقابلة]. 9 4 1398.

[18] س. خ. WD. [متصل].

[19] ش. د. کابل، مسوده طرزالعمل صدور مجوز، 1400.

[20] ن. قطب الدین ، ع. مستغنی و ع. عسکری، «افزایش اجتماع پذیری با طراحی انعطاف پذیر فضاهای جمعی مجتمع های مسکونی، » مطالعات مدیریت شهری ، 1401.

[21] آ. خ. پژواک. [متصل].

[22] ر. ه. صبح. [متصل].

بیوگرافی مولفین

مهندس علی سینا (ضیایی) سند مقطع تحصیلی لیسانس خویش را از رشته مهندسی پوهنتون پولی تخنیک کابل در سال 2017 بدست آورده است، و اکنون محصل سمستر چهارم رشته مهندسی تعمیرات پروگرام ماستری پوهنتون پولی‌تخنیک کابل می‌باشد، موصوف بیشتر از پنج سال می‌شود که در وزارت اقتصاد بحیث مهندس و انجنیر ایفای وظیفه نموده است، ساحه تحقیق مورد علاقه وی مهندسی بومی با رویکرد پایدار می‌باشد.

عزت الله یعقوبی سند مقطع تحصیلی لیسانس خویش را از پوهنتون پولیتخنیک کابل، افغانستان در سال 2014و مقطع تحصیلی ماستری خویش را در رشته انجنیری ساختمان در دانشگاه عثمانی، حیدرآباد، تلنگانا، هند در سال 2022به پایان رسانیده و در حال حاضر، وی به عنوان استاد در دیپارتمنت ساختمان های صنعتی و مدنی پوهنحی ساختمانی پوهنتون جوزجان مشغول به کار است. حوزه تحقیقاتی او شامل تحلیل ساختمان، ساختمان‌های دینامیکی، ساختمان‌های کانکریتی و انجنیری زلزله است.

مهندس محمد زبیر ستانکزی سند مقطع تحصیلی لیسانس خویش را از رشته مهندسی پوهنتون پولی تخنیک کابل در سال 2023 بدست آورده است. موصوف به مدت بیشتر از دو سال در شرکت ساختمانی و پلانگذاری اکسیلنت به حیث مهندس ایفای وظیفه نموده است. ساحهٔ تحقیقاتی مورد علاقه وی شامل مهندسی پایدار، مهندسی لندسکیپ، مدیریت و پلانگذاری شهری و پلانگذاری سکونت‌گاه های روستایی می‌باشد.