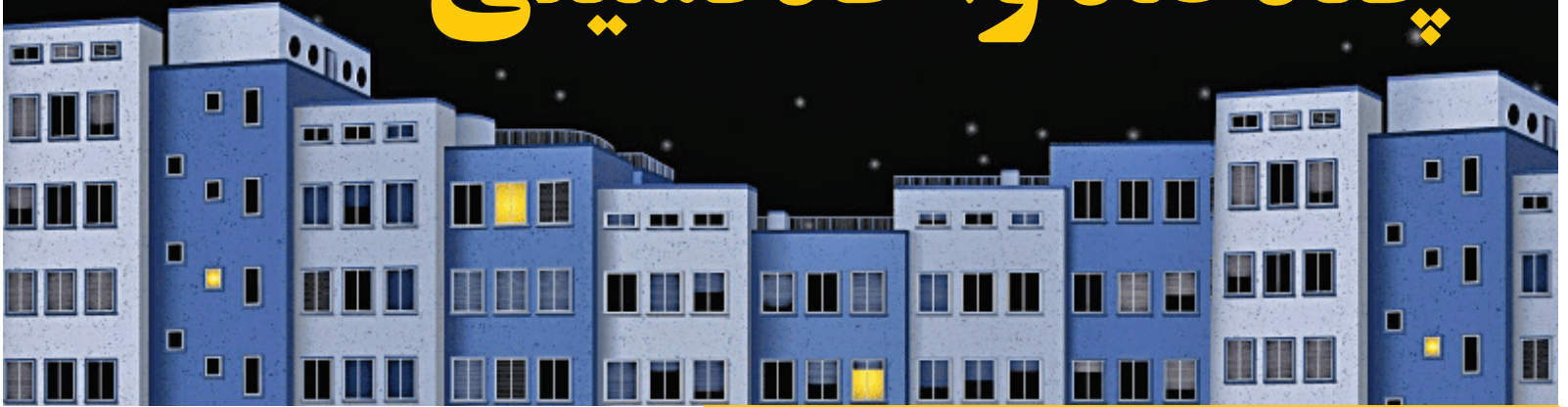


انتخاب هیئت مدیره قوی، تنه‌اراه حل گذراندن زندگی آسان در مجتمع‌های بزرگ مسکونی

چند صد واحد نشینی



حسین برادران فر- رشد جمعیت شهری و گسترش شهرها، در چند دهه گذشته منجر به ظهور سبک جدیدی از زندگی به نام «آپارتمان‌نشینی» شده است. در سال‌های اخیر این شیوه زندگی نیز روند صعودی پیدا کرده است و با بالا رفتن ارتفاع و گسترش مساحت آپارتمان‌ها، امروز با مجتمع‌های بزرگ چندصدواحدی روبه‌رو هستیم. این مجتمع‌ها را می‌توان به شهری کوچک در داخل شهری بزرگ تشبیه کرد. همان‌طور که برای سامان‌دهی مشکلات و اداره شهر احتیاج به شورا و شهردار است، مجتمع‌ها نیز احتیاج به هیئت مدیره قوی دارند تا بتوانند به مشکلات و کمبودهایشان رسیدگی کنند. منطقه ۱۲ به عنوان منطقه نوین شهری که بر اساس سیستم آپارتمان‌نشینی بنا شده است، امروز بدجوری با مسائل مجتمع‌نشینی درگیر است. با توجه به حساسیت موضوع در گفت‌وگو با چند نفر از ساکنان و سازندگان مجتمع‌های مسکونی منطقه، مزیت‌ها و مشکلات زندگی در مجتمع‌های مسکونی چندصدواحدی را بررسی کردیم.



شفاف‌سازی هزینه‌ها و درآمدهای مجتمع

محمدزاده، مدیر هیئت مدیره مجتمع نیکان در امیریه، با اشاره به ضرورت وجود هیئت مدیره قوی در مجتمع‌های مسکونی گفت: مجتمع ۳۰ واحدی نیکان، دارای ۸ بلوک است که نماینده هر بلوک با مدیریت بنده، بیست و چهار ساعته پاسخ‌گوی مشکلات ساکنان مجتمع است و هر کدام از ساکنان می‌توانند با مراجعه به هیئت مدیره، مشکل خود را پیگیری کنند. ماحتی در مورد مصرف پول‌های دریافتی از ساکنان، در آخر ماه فهرست مصرف تهیه می‌کنیم و برای شفاف‌سازی در اختیار ساکنان قرار می‌دهیم. ساکنان مجتمع نیز به ما اعتماد دارند و هر زمان که از آن‌ها کمک خواسته ایم، مشارکت خوبی کرده‌اند؛ به عنوان نمونه در فراخوانی که برای کمک به زلزله‌زدگان کرمانشاه برگزار کردیم، کمک‌های نقدی و غیرنقدی خوبی جمع شد که با دو وانت به مناطق زلزله‌زده ارسال شد. زمانی که ساکنان یک مجتمع بدانند هیئت مدیره به فکر برطرف کردن مشکلات مجتمع و ساکنانش است، همکاری خواهند کرد.

سازمان‌ها به خوبی همکاری نمی‌کنند

آزادی، از اعضای هیئت مدیره مجتمع چهارصدواحدی هدایت در الهیه، نیز گفت: وقتی که ساکنان مجتمع، ما را نماینده و عضو هیئت مدیره کرده‌اند، از ما انتظار دارند که مشکلات مجتمع را پیگیری و برطرف کنیم. ما هم بیشتر پیگیری‌ها را از طریق اداره‌های دولتی مربوط انجام می‌دهیم، اما وقتی اداره‌ها به طور مناسب با ما همکاری نمی‌کنند، ساکنان، کم‌کاری را از ما می‌دانند و به مرور زمان از ما ناامید می‌شوند. شهرداری هر سال اول بهار در فضای سبز مجتمع ما نهال می‌کارد و یکی دوباری هم به نهال‌ها آب می‌دهد، اما در فصل گرما به دلیل بی‌توجهی و نرسیدن

آب، نهال‌ها خشک می‌شود. زمانی که برای تامین روشنایی محله یا خیابان به شرکت برق مراجعه می‌کنیم، توجهی به خواسته ما ندارند. از ماموران نیروی انتظامی می‌خواهیم با افراد مشکوک و مشکل‌دار برخورد کنند، جوابمان را نمی‌دهند. وقتی سازمان‌ها با اعضای هیئت مدیره همکاری نمی‌کنند، چگونه می‌توانیم از ساکنان مجتمع، توقع همکاری و رعایت قوانین را داشته باشیم؟

نمای زیبا و فضای دل‌باز؛ مزیت مجتمع‌های مسکونی بزرگ

ظهوریان، یکی از سازندگان مجتمع‌های مسکونی بزرگ در منطقه ۱۲، با اشاره به مزیت‌های این مجتمع‌ها گفت: اولین مزیت ساخت مجتمع‌های مسکونی چندصدواحدی، سودی است که نصیب سازنده می‌شود؛ به همین دلیل سازندگان تمایل بیشتری برای ساخت مجتمع‌های چندصدواحدی دارند. یکسان بودن نمای ظاهری ساختمان‌ها از دیگر مزیت‌های مجتمع‌های بزرگ است، در حالی که در مجتمع‌های کوچک به دلیل استفاده از رنگ‌ها و نماها و مصالح مختلف، این یکسانی و هماهنگی به چشم نمی‌خورد.

وی افزود: یکی دیگر از مزیت‌های مجتمع‌های چندصدواحدی، اختصاص مساحتی در خور ملاحظه و مناسب به فضای سبز و مکان‌های تجاری، خدماتی و ورزشی است. برپایه قوانین جدید شهرداری، در نظر گرفتن این فضا در همه مجتمع‌های مسکونی بزرگ، الزامی است. وقتی در یک مجتمع چندصدواحدی، مسجد، سوپرمارکت و فضای بازی کودکان وجود داشته باشد، ساکنان دیگر مجبور نیستند برای خرید یا تفریح کودک خود به بیرون از مجتمع بروند. چنین امکاناتی را نمی‌توان در مجتمع‌های کوچک تعبیه کرد.

قربان فرهنگی در مجتمع‌های سازمانی و فامیلی

اکبیا، یکی دیگر از سازندگان مجتمع‌های مسکونی منطقه ۱۲، با اشاره به وجود اختلاف نظر در مجتمع‌های مسکونی گفت: هیچ مجتمع مسکونی بدون اختلاف و درگیری نیست، با این وجود در مجتمع‌های بزرگ ساختمانی که ویژه سازمان‌ها و ادارات ساخته می‌شود، به دلیل قربان طبقاتی و فرهنگی و اجتماعی، ساکنان ارتباط بهتر و دوستانه‌تری با یکدیگر دارند و در رسیدگی به مشکلات و حضور در برنامه‌های مذهبی، فرهنگی و اجتماعی پررنگ‌تر ظاهر می‌شوند. این موضوع به تجربه ثابت شده است اما به محض اینکه برخی ساکنان قدیمی، واحد خود را بفروشند یا اجاره بدهند و افراد غریبه در مجتمع ساکن شوند، اختلاف نظرها آغاز و هرج و مرج حاکم می‌شود. این ویژگی در مجتمع‌های مسکونی کوچک ۱۰ و ۱۵ واحدی که بیشتر ساکنان دارای قربان فامیلی و دوستی خانوادگی هستند، نمود بیشتری دارد و بسیاری از مشکلات از طریق دوستی و حمایت همه ساکنان مجتمع، پیگیری و برطرف می‌شود.

مجتمع‌های کوچک، کیفی‌تر هستند

یزدان علی‌کردی، از سازندگان قدیمی مجتمع‌های ساختمانی در منطقه ۱۲، با اشاره به مزیت ساخت مجتمع‌های مسکونی کوچک

گفت: مجتمع‌های کوچک چندواحدی از لحاظ کیفیت و امکانات رفاهی بهتر است. در مجتمع‌های کوچک، معمولاً واحدها با مساحت بیشتر از ۱۰۰ و ۱۵۰ متر ساخته می‌شود و فضای کافی برای نصب وسایل، لوله‌کشی‌ها و کابل‌ها وجود دارد. فضای کافی برای پارکینگ و انباری مستقل نیز وجود دارد و احتیاجی به قرعه‌کشی و نزاع بر سر امکانات نیست اما در مجتمع‌های بزرگ به دلیل ساخت واحدهایی با متراژ کمتر از ۷۰ و ۸۰ متر مجبور هستیم سیم‌ها و کابل‌ها را در فضایی اندک جاسازی کنیم؛ به همین دلیل بیشتر شاهد خرابی لوله‌ها و سیم‌ها هستیم. همچنین در ساخت مجتمع‌های بزرگ چندصدواحدی به دلیل طولانی شدن زمان ساخت و گران شدن قیمت‌ها، از وسایل و مصالح بی کیفیت استفاده می‌شود اما در مجتمع‌های کوچک، به دلیل مدت زمان کوتاه‌تر برای ساخت، مشکل مالی و گران شدن هر ساله را نداریم و معمولاً از مصالح درجه یک برای ساخت استفاده می‌شود؛ چون بخش بزرگی از مشکلات مجتمع‌های مسکونی، مربوط به اسکلت و مصالح نامرغوب است.

بزرگ‌ترین مشکل مجتمع‌های چندصدواحدی، کمبود پارکینگ است و همیشه بر سر چگونگی استفاده از آن اختلاف نظر وجود دارد. از این لحاظ مجتمع‌های کوچک، مشکلات کمتری دارند و سکونت در آن‌ها بهتر است.

یکی دیگر از مزیت‌های مجتمع‌های چندصدواحدی، اختصاص مساحتی در خور ملاحظه و مناسب به فضای سبز و مکان‌های تجاری، خدماتی و ورزشی است