نقد نظر
شماره چهارم
دی ۱۴۰۴
۳۴

ویلاسازی در خلأ نظریه؛ ضرورت شناخت کل‌نگر ویلای ایرانی

بابک داریوش
دکتری معماری و منظر شهری، موسسه پژوهشی شیخ بهایی، ایران

چکیده

این مقاله به مسئلهٔ «ویلاسازی در خلأ نظریه» می‌پردازد؛ مفهومی که با وجود گسترش بی‌سابقه‌اش در ایران، هنوز فاقد تعریف علمی، چارچوب مفهومی و نظام ارزیابی بومی است. ویلا در ایران برخلاف معنای غربی آن، محصول ناتوانی شهرهای بزرگ در تأمین نیازهای زیست‌کیفی ساکنان و در نتیجه تبدیل‌شدن «خانه دوم طبیعت‌پیوند» به یک مطالبهٔ اجتماعی است. اما این رشد تقاضا در غیاب سیاست‌گذاری و ظرفیت‌سنجی، به پیامدهای ساختاری منجر شده است: از جمله روستازایی، فشار بر منابع آب و خاک، گسترش ساخت‌وسازهای غیررسمی، شکل‌گیری شبه‌ویلا، و تشدید نابرابری‌های فضایی. مسئلهٔ اصلی از دید این پژوهش آن است که ویلا بدون اینکه به‌مثابه یک پدیده اجتماعی- فضایی تعریف شود، در بستر بازار و اخبار روزمره رها شده و تصمیم‌گیری دربارهٔ آن بدون مفاهیم پایه امکان‌پذیر نیست. ویلا در تجربهٔ ایرانی سکونتی فراغتی، غیردائم، و وابسته به توان مازاد است که با خانهٔ حیاط‌دار یا خانهٔ دوم زادگاه متفاوت است. در نبود نظریه، شاخص‌ها و گونه‌شناسی مکانی، ویلاسازی به شکل انرژی‌بر، کم‌دوام و طبیعت‌ستیز گسترش یافته و فرصت مداخله علمی را محدود کرده است. مقاله بر ضرورت تعریف مفهومی «ویلای ایرانی»، تدوین معیارهای زیست‌محیطی و اجتماعی، و طراحی مدل‌های اجرایی مسئولانه به‌عنوان پیش‌نیاز مدیریت این مسئلهٔ ملی تأکید می‌کند.

واژگان کلیدی: پدیدارشناسی ویلا، فرار از شهر، حق اجتماعی، واقعیت اجتماعی

Email: babak.dariush@gmail.com
نشریه مکتب نقدنظر، ۱ (۴): ۳۹-۳۴ تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۸/۱۹ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۹/۲۴ تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۱۰/۱۰

[Downloaded from jcr-sj.com on 2026-10-07]
[DOI: 10.22034/JCR.1.1.4.1.4.34]

نقد نظر
شماره چهارم
دی ۱۴۰۴
۳۵

آیا بحران‌های اکولوژیک، فضایی و اجتماعی ناشی از ویلاسازی، بیش از آن‌که ناشی از «ساخت ویلا» باشند، محصول «انکار دانشی ویلا» و فقدان چارچوب نظری برای فهم و هدایت آن نیستند؟

بیان مسئله

ویلا در ایران پدیده‌ای نسبتاً ناشناخته است و تفسیرهای متفاوت و بعضاً متناقضی از این مفهوم وجود دارد. درواقع مجموعه‌ای از عوامل و به‌ویژه این واقعیت که شهرهای بزرگ توان پاسخ‌گویی به نیازهای شهروندان را ندارند، موجب شده است «ویلا داشتن» به‌تدریج نه یک کالای لوکس، بلکه یک نیاز و در نهایت یک ضرورت تلقی شود؛ تا جایی که طبقهٔ‌متوسط، «ویلا داشتن» را حق بدیهی خود می‌پندارد.

از سوی دیگر، از آن‌جا که ویلاها عمدتاً در شهرهای کوچک، روستاها و حریم آن‌ها ساخته می‌شوند و طرح‌های توسعه‌ای براساس جمعیت فعلی آن سکونت‌گاه‌ها تهیه می‌شود، در این طرح‌ها ظرفیتی برای سکونت غیربومیان و ساخت ویلا در نظر گرفته نمی‌شود و این یعنی شروع یک ناهنجاری. در بدترین وجه موضوع، شاهد پدیده‌ای هستیم که می‌توان آن را «روستازایی» نامید؛ مجتمع‌های زیستی‌ای که به نام روستا شکل گرفته‌اند، اما ساکنان آن‌ها شهروندان شهرهای بزرگ‌اند! (روستازایی، شیوه نوین زمین‌خواری، ۱۴۰۳).

چیستی ویلا

تعریف ویلا برای ایرانیان در حال حاضر با مفهوم غربی آن متفاوت است و عمدتاً به کارکردهای آن گره خورده است. مطالعه‌ای در یک مصاحبه خبرگی به بررسی تعریف و معنای ویلا در ایران پرداخته و آن را چنین صورت‌بندی کرده است:

ویلا در ایران نه یک بنای تجملی، بلکه خانه‌ای دوم و موقتی است که بیرون از شهر و در کنار طبیعت ساخته می‌شود تا افراد بتوانند از روال روزمره فاصله بگیرند و لحظه‌ای آزاد از فشارهای شهری را تجربه کنند. این نوع سکونت، ادامه‌ای معاصر از سنت «خانه‌باغ/راغ» ایرانی است، اما با نیازهای جامعهٔ کلان‌شهری امروز پیوند خورده است.

از نظر کالبدی، ویلا باید در فضای باز، حومه شهر یا روستا و در ارتباط مستقیم با چشم‌انداز ساخته شود. معماری آن اهمیت ثانویه دارد؛ آن‌چه مهم است کمترین دست‌کاری در بستر طبیعی و گشودگی کامل فضاست. ویلا اقامتگاه دائمی نیست؛ اگر به سکونت اصلی تبدیل شود، کارکرد «ویلا بودن» خود را از دست می‌دهد.

از نظر انسانی و روانی، ویلا جایی برای تنظیم خلق‌وخو، بازیابی انرژی، جمع‌شدن خانواده گسترده و تجربه رفتارهایی است که در آپارتمان‌نشینی ممکن نیست. ویلا همچنین به افراد

[Downloaded from jcr-sj.com on 2026-10-07]
[DOI: 10.22034/JCR.1.1.4.1.4.34]

امکان می‌دهد با طبیعت دوباره پیوند برقرار کنند و زمان متفاوتی را تجربه کنند.
از نظر اقتصادی و هویتی، ویلا بر توان مالی مازاد متکی است و ناگزیر بار نمادین دارد؛ یعنی نوعی نشانهٔ تمایز. اما شکل‌های جدیدی مثل ویلاهای اجاره‌ای یا اشتراکی باعث شده تجربهٔ ویلاداری برای طبقات بیشتری امکان‌پذیر شود.
ویلا را نباید با «خانه حیاط‌دار شهری» یا «خانه دوم در زادگاه» اشتباه گرفت. ویلا برای فراغت و گسست از روال روزمره ساخته می‌شود، نه برای کار، تولید، کشاورزی یا زندگی معمولی. باغ یا مزرعه اگر در ویلا وجود دارد، نقش منظری دارد نه معیشتی.
ویلا زمانی «مشروع» و قابل‌دفاع است که ساخت آن با رعایت ظرفیت‌های محیطی و حقوق جمعی انجام شود. یعنی پیش از ساخت باید بررسی شود که زمین از نظر آب، خاک، شیب و محیط‌زیست در کدام دسته است: مجاز، مشروط یا ممنوع. ساخت‌وساز نیز فقط با مدل‌های اجرایی: مسئولانه ممکن است- نه مانند وضعیت موجود که به شبه‌ویلاها، تخریب طبیعت و شکل‌گیری مافیای ویلاسازی منجر می‌شود. (پدیدارشناسی ویلا، ۱۴۰۲)
معانی جدیدی نیز در دوران کرونا و در دورهٔ جنگ ۱۲ روزه برای ویلا پدیدار شد که می‌توان آن‌ها را از جمله مزیت‌های این پدیده برای جامعهٔ ایرانی دانست و به‌مثابه لایه‌های تازه‌ای از معنای «زندگی ویلایی» مورد توجه قرار داد.
در حالی که معنای ویلای معاصر در غرب را، با در نظر گرفتن ریشه‌های عمیق تاریخی و فرهنگی آن، می‌توان به این صورت توضیح داد:
ویلا که ریشه در دوران باستان روم دارد، در درجهٔ اول اقامت‌گاهی روستایی یا حومه‌ای برای نخبگان ثروتمند بود که معمولاً به‌صورت مجموعه‌ای خودکفا طراحی می‌شد و برای اوقات فراغت (اوتیوم) و تولید کشاورزی (نگوتیوم) به کار می‌رفت (اسمیت، ۲۰۱۸). از نظر فرهنگی، این مفهوم نمایان‌گر «فرار از شهر»، نماد جایگاه اجتماعی، آرمان‌گرایی روستایی و ارتباط با زمین است.
امروزه، اصطلاح ویلا همچنان پیوند خود را با انحصار، تجمل و ارتباط با محیطی مطلوب حفظ کرده است؛ محیطی که غالباً شامل وسعت قابل‌توجه و فضاهای خصوصی باز در طبیعت است، هرچند کارکرد کشاورزی آن عملاً منسوخ شده است. در گفتمان معماری و بازار املاک و مستغلات معاصر، این مفهوم بیش‌تر به یک اقامت‌گاه لوکس بزرگ، منفصل و تک‌خانواری اشاره دارد که اغلب در یک منطقهٔ تفریحی، حومه‌ای اختصاصی یا چشم‌اندازی تاریخی و زیبا واقع شده است (جونز و چن، ۲۰۲۱). از نظر معماری، ویلاهای مدرن معمولاً بر زندگی با پلان باز، ادغام حداکثری با محیط طبیعی پیرامون (از طریق پنجره‌های بزرگ، تراس‌ها و پیوند پیوسته‌ی فضای داخلی و خارجی) و امکانات رفاهی سطح بالا (هم‌چون استخرها و باغ‌های خصوصی) تأکید دارند. مفهوم اصلی همچنان «پناه‌گاه خصوصی و آرمانی» است؛ فضایی که به‌عنوان تجلی معاصر جست‌وجوی باستانی برای اوقات فراغت و خلوت ممتاز عمل می‌کند (میلر، ۲۰۱۹).
نکتهٔ حائز اهمیت دیگر، ورود گستردهٔ بازار به این مفهوم ناشناخته در ایران است که منجر به تولید مفاهیم بازاری‌ای همچون «باغ‌ویلا»، «برج‌ویلا»، «ویلا

مهم‌ترین نکته این مقاله آن است که بحران ویلاسازی در ایران نه صرفاً نتیجه افزایش ساخت‌وساز، بلکه پیامد «خلأ نظری و انکار دانشی ویلا» به‌عنوان یک واقعیت اجتماعی - فضایی است. ویلا در تجربه ایرانی پاسخی به ناتوانی شهرها در تأمین کیفیت‌های زیستی و به‌تدریج به یک حق اجتماعی بدل شده، اما در غیاب تعریف مفهومی، شاخص‌های بومی و چارچوب تحلیلی، به بازار و تصمیمات بخشی واگذار شده است. مقاله تأکید می‌کند که بدون به‌رسمیت‌شناختن «ویلای ایرانی» و تدوین معیارهای زیست‌محیطی و اجتماعی، هرگونه سیاست‌گذاری در این حوزه ناکارآمد و مخرب خواهد بود.

[Downloaded from jcr-sj.com on 2026-10-07]
[DOI: 10.22034/JCR.1.1.4.1.4.34]

آپارتمان» و... شده است؛ مفاهیمی که مسأله را پیچیده‌تر می‌کنند. در حالی که هنوز تعریف روشن و مورد اجماعی از «ویلا» نداشته‌ایم، مفاهیم مشتق و ثانویه‌ای نیز از آن تولید کرده‌ایم.

مسئلهٔ ویلا

مسألهٔ اصلی، انکار «ویلا» به‌مثابه یک واقعیت عینی و اجتماعی است؛ واقعیتی که، براساس آن‌چه گفته شد، امروزه به یک «حق اجتماعی» برای بخش مهمی از شهروندان تبدیل شده است.

در این نقطه لازم است پرسش اصلی مطرح شود: اگر ویلا تا این اندازه با نیازهای روانی، اجتماعی، زیست‌محیطی و اقتصادی جامعه ایرانی گره خورده است، پس چرا هنوز فاقد «شناخت علمی» و «چارچوب تحلیلی» است؟ یکی از دلایل مهم، ماهیت چندگانه و پیچیده این پدیده است. ویلا نه یک کالبد صرف است، نه صرفاً اقتصادی است، نه کاملاً اجتماعی و نه فقط زیست‌محیطی؛ بلکه در مرز میان این حوزه‌ها شکل گرفته و همین ویژگی باعث شده در ادبیات برنامه‌ریزی، به بخش‌های متعدد و بعضاً بی‌ارتباط تقسیم شود. پیامد این گسست آن است که هر نهاد یا دستگاهی تنها بخشی از واقعیت ویلا را می‌بیند؛ به‌طور مثال: برای شهرداری‌ها، مسألهٔ ویلا تغییر کاربری است؛ برای منابع طبیعی، تهدید اکولوژیک؛ برای خانوارها، راه‌حل کمبود فراغت؛ و برای بازار، کالای سرمایه‌ای. این فهم بخشی‌نگر، امکان ارائهٔ «راه‌حل کل‌نگر» را از بین برده است.

از سوی دیگر، جامعه ایرانی در گذار سریع از سنت به مدرنیته، با پدیده‌هایی روبه‌روست که نظم معرفتی آن‌ها هنوز ساخته نشده است؛ ویلا یکی از مهم‌ترین آنها در وجه کالبدی است. همان‌طور که کلان‌شهر ایرانی نتوانسته الگوی پایدار زیست‌کیفی تولید کند، دانش معماری و برنامه‌ریزی نیز هنوز ابزاری برای تحلیل این «پناه‌گاه فراغتی طبقهٔ متوسط» خلق نکرده است. بنابراین سؤال اصلی این مقاله در همین خلأ شکل می‌گیرد: چگونه می‌توان بدون نظریه، بدون شاخص و بدون گونه‌شناسی مکانی-کالبدی، دربارهٔ پدیده‌ای تا این حد فراگیر و اثرگذار تصمیم گرفت؟

مسألهٔ دیگر، که امروز سرزمین را به‌شدت تهدید می‌کند، مسألهٔ آب و انرژی است که ضرورت پرداختن به موضوع ویلاسازی را چند برابر می‌سازد. ده‌ها یا صدها هزار ویلایی که در شرایط غیررسمی ساخته شده‌اند، اصول انرژی و الزامات زیست‌محیطی را در هیچ یک از مراحل طراحی، ساخت و نگهداری به‌طور جدی در نظر نگرفته‌اند. حتی از منظر پایداری سازه‌ای و کنترل‌های فنی ساخت نیز مورد پایش نظام‌مند قرار نگرفته‌اند. لذا می‌توان گفت بدون مداخله‌ی دانشی و نهادی، این روند می‌تواند به تهدیدی جدی برای منابع طبیعی و زیرساخت‌های زیستی کشور بدل شود.

این روند صرفاً به مصرف مستقیم آب و انرژی محدود نمی‌شود، بلکه پیامدهای گسترده‌تری نیز در مقیاس محلی ایجاد می‌کند. در بسیاری از مناطق، افزایش ناگهانی تعداد ویلاها موجب شده شبکه‌های آب و برق ـ که برای جمعیت محدودی طراحی شده‌اند ـ با فشاری فراتر از ظرفیت خود مواجه شوند. به همین دلیل، روستاها و شهرهای کوچک به‌ویژه در روزهای تعطیل با افت فشار آب، قطعی‌های مکرر یا ناپایداری شبکه روبه‌رو می‌شوند؛ وضعیتی که نارضایتی ساکنان بومی را نیز افزایش داده است.

[Downloaded from jcr-sj.com on 2026-10-07]
[DOI: 10.22034/JCR.1.1.4.1.4.34]

افـزون بـر ایـن، بخـش عمـده‌ای از ویلاهـای موجـود بـدون توجـه بـه شـرایط اقلیمـی طراحـی شـده‌اند؛ بناهایـی کـه در تابسـتان بـه شـدت گـرم و در زمسـتان بسـیار سـرد می‌شـوند و همیـن امـر، نیـاز بـه مصـرف بـالای بـرق و گاز را تشـدید می‌کنـد. ایـن الگـوی ساخت‌وسـاز نـه تنهـا هزینـهٔ نگهـداری ویـلا را بـرای مالـکان افزایـش می‌دهـد، بلکـه فشـار مضاعفـی بـر منابـع انـرژی و محیط‌زیسـت منطقـه وارد می‌کنـد.

مجمـوع ایـن عوامـل نشـان می‌دهـد کـه ویلاسـازی در وضعیـت کنونـی، دیگـر یـک مسـئلهٔ فـردی یـا محـدود بـه سـلیقهٔ مالـکان نیسـت، بلکـه بـه یـک موضـوع عمومـی بـا پیامدهـای زیسـت‌محیطی، زیرسـاختی و اجتماعـی تبدیـل شـده اسـت. در چنیـن شـرایطی، روشـن اسـت کـه ادامـه ایـن رونـد بـدون سیاسـت‌گذاری و چارچـوب نظـری مشـخص، می‌توانـد هـم بـه تخریـب منابـع طبیعـی و هـم بـه شـکل‌گیری تنش‌هـای اجتماعـی میـان سـاکنان بومـی و غیربومـی بینجامـد.

از ایـن‌رو، پیـش از هـر نـوع تصمیم‌گیـری دربـارهٔ ویـلا، بایسـتی ایـن مفهـوم به‌درسـتی شـناخته و به‌عنـوان یـک واقعیـت اجتماعـی و فضایـی پذیرفتـه و بـه رسـمیت شـناخته شـود. چـون بـه رسـمیت نشـناختن ویـلا می‌توانـد پیامدهـای اجتماعـی و آثـار سـوء بـر انسـجام ملـی داشـته باشـد. چنان‌چـه ایـن روزهـا در اخبـار، بارهـا شـاهد عنوان‌هایـی از ایـن دسـت هسـتیم: «هجـوم اهالـی ... بـه اسـتان‌های ...» کـه بعضـاً بـه درگیری‌هـا نیـز منتهـی شـده اسـت.

متأسـفانه تـا بـه حـال ایـن مسـأله در ادبیـات علمـی داخـل کشـور، هنـوز به‌مثابـه یـک مسـألهٔ مسـتقل علمـی بـه رسـمیت شـناخته نشـده و عمدتـاً، به‌صـورت محـدود و ژورنالیسـتی، ذیـل موضوعاتـی ماننـد «تغییـر کاربـری اراضـی و کاهـش اراضـی کشـاورزی» بازتـاب یافتـه اسـت. لـذا ضـرورت ورود نهـاد علـم بـرای فهـم و حـل ایـن مسـأله به‌طـور جـدی احسـاس می‌شـود.

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

در سـال‌های اخیـر، «ویلاسـازی» از کالایـی نخبه‌گـرا بـه بخشـی از سـبد نیـاز خانوارهـای شـهری ـ به‌ویـژه طبقـهٔ متوسـط ـ تبدیـل شـده اسـت. ریشـهٔ ایـن دگرگونـی را می‌تـوان، از یک‌سـو، در ناتوانـی شـهر ایرانـی امـروز در پاسـخ‌گویی بـه نیازهـای ادراکـی و زیسـت‌کیفی سـاکنان (آرامـش، فراغـت، تمـاس بـا طبیعـت، حریـم خصوصـی) و، از سـوی دیگـر، در سـازوکارهای زمیـن‌ـ سـاخت سـفته‌بازانه و ضعـف نظـارت فنی‌ـکالبـدی در پهنه‌هـای روستایی/حاشـیه‌ای جسـت‌وجو کـرد. خـلأ نظـری ـ نهـادی موجـب شـده اسـت ارزیابـی و تصمیم‌گیـری دربـارهٔ ویـلا در غیـاب تعریـف مفهومـی روشـن میسـر نباشـد. پیامـد ایـن وضعیـت، رشـد پراکنـدهٔ ساخت‌وسـازهای کـم‌دوام و انرژی‌بـر، فشـار بـر اراضـی کشـاورزی و مناظـر طبیعـی، و تشـدید گسـیختگی‌های منظـری‌ـ اجتماعـی اسـت. بـه ایـن اعتبـار، «ویـلای ایرانـی» محصولـی کامـلاً بومـی اسـت کـه بـر مبنـای نیازهـای خانـوار شـهری ایرانـی شـکل گرفتـه اسـت؛ ازایـن‌رو، در ارزیابـی هدررفـت منابـع و کیفیـت معمـاری، بـه معیارهایـی متفـاوت از قالب‌هـای بین‌المللـی نیـاز دارد. به‌عـلاوه تأکیـد بـازار بـر «زیربنـای بیشـتر» به‌جـای کارایـی فضایـی، کم‌اعتنایـی بـه منظـر و اقلیـم، گرایـش بـه سـاخت ارزان و کـم‌دوام، فقـدان اصـول طراحـی مسـتند و تقلیـد از الگوهـای نامتناسـب، همگـی بـه چرخـه‌ای انجامیده‌انـد کـه در آن بسـیاری از ویلاهـا ظـرف کمتـر از یـک دهـه «کلنگـی» شـده یـا بـرای جبـران هزینه‌هـای نگهداشـت بـه واحدهـای اجـاره‌ای کوتاه‌مـدت بـدل می‌شـوند. ایـن وضعیـت نه‌تنهـا اتـلاف انـرژی و مـواد را تشـدید می‌کنـد، بلکـه فشـار بـر باغـات، اراضـی طبیعـی و زیسـت‌بوم‌های حسـاس را

[Downloaded from jcr-sj.com on 2026-10-07]
[DOI: 10.22034/JCR.1.1.4.1.4.34]

نیـز افزایـش می‌دهـد و فرصـت مداخلـهٔ حرفـه‌ای معمـاران آگاه بـه کیفیـت را محـدود می‌سـازد. در سـطح زیست‌انسـانی، «فـرار از شـهر» بیـش از هـر چیـز بـه معنـای جسـت‌وجوی سـلامت روان و بازیابـی اختیـار در زیسـت روزمـره اسـت؛ «زندگـی ویلایـی» به‌مثابـه پیونـدگاه انسـان و طبیعـت، پاسـخی ادراکـی- اجتماعـی بـه همیـن نیـاز اسـت. امـا رشـد سـریع تقاضـا، نبـود تعریـف نظـری مشـترک و فقـدان شـاخص‌های بومـی، موجـب شـده اسـت ایـن «پدیـده» به‌صـورت بـازاری و کوتاه‌نگـر پیـش بـرود و هزینه‌هـای اکولوژیـک- اجتماعـی آن در شـرایط غیررسـمی قابـل ارزیابـی نباشـد.

در نهایـت بـه بـاور نگارنـده ویـلا یـک مفهـوم کیفـی اسـت و ارزش‌هـای کیفـی آن ایـن بنـا را متمایـز از سـایر ابینـه می‌سـازد. در واقـع می‌تـوان گفـت سـاکنین شـهرها در ویـلا بـه دنبـال کیفیت‌هایـی هسـتند کـه شـهر و مسـکن شـهری بـه آنهـا نمی‌دهـد.

منابع

- پدیدارشناسی ویلا. (۱۴۰۲). پدیدارشناسی ویلا، *توسعه آکادمیک ویلا*: (۱۴).
- روستازایی شیوه نوین زمین‌خواری. (۱۴۰۳). قدس آنلاین، در دسترس ۱۴۰۴/۰۹/۴، https://qudsonline.ir/xbPqx
- Jones, D., & Chen, L. (2021). *Luxury real estate: Market trends and cultural signifiers.* Global Housing Press.
- Miller, R. A. (2019). The villa in modern architecture: From historical revival to contemporary expression. *Journal of Architectural History,* 45(2), 112–130.
- Smith, J. A. (2018). *The Roman villa: Life in the ancient countryside.* Thames & Hudson.

COPYRIGHTS
Copyright for this article is retained bye the authors with publication rights granted to Journal of Critical Reviews (JCR); The Iranian Journal of Critical Studies in Place. This is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution License (https://creativecommons.org/version4/)

[Downloaded from jcr-sj.com on 2026-10-07]

[DOI: 10.22034/JCR.1.1.4.1.4.34]