

ویلاسازی در خلأ نظریه؛ ضرورت شناخت کل نگر ویلای ایرانی



بابک داریوش

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

چکیده

این مقاله به مسئله «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 تبدیل شدن «خانه دوم طبیعت‌پیوند» به یک مطالبه 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. مسئله 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 درباره آن بدون مفاهیم پایه امکان‌پذیر نیست. ویلا در تجربه ایرانی سکونتی فراغتی، غیردائم، و وابسته به توان مازاد است که با خانه حیاطدار یا خانه 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 مسئله ملی تأکید می‌کند.

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

آیا بحران‌های اکولوژیک، فضایی و اجتماعی ناشی از ویلاسازی، بیش از آن که 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. در واقع مجموعه‌ای از عوامل و به‌ویژه این واقعیت که شهرهای بزرگ توان پاسخ‌گویی به نیازهای شهروندان را ندارند، موجب شده است «ویلا داشتن» به تدریج نه یک کالای لوکس، بلکه یک نیاز و در نهایت یک ضرورت تلقی شود؛ تا جایی که طبقه متوسط، «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 بزرگانند! (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 «خانه‌باغ‌راغ» ایرانی است، اما با نیازهای جامعه 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

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 نشانه تمایز. اما شکل‌های جدیدی مثل ویلاهای اجاره‌ای یا اشتراکی باعث شده تجربه ویلا داری 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 قابل دفاع 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 محیط زیست در کدام دسته است: مجزا، 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 دوره جنگ ۱۲ روزه برای ویلا پدیدار شد که می‌توان آن‌ها را از جمله مزیت‌های این پدیده برای جامعه ایرانی دانست و به‌مثابه لایه‌های تازه‌ای از معنای «زندگی ویلایی» مورد توجه قرار داد.

در حالی که معنای ویلای معاصر در غرب راه، با در نظر گرفتن ریشه‌های عمیق تاریخی و فرهنگی آن، می‌توان به این صورت توضیح داد:

ویلای که ریشه در دوران باستان روم دارد، در درجه اول اقامت‌گاهی روستایی یا حومه‌ای برای نخبگان ثروتمند بود که معمولاً به‌صورت مجموعه‌ای خودکفا طراحی می‌شد و برای اوقات فراغت (وتیوم) 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 قابل توجه 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 منطقه 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).

نکته حائز اهمیت دیگر، ورود گسترده 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 به‌رسمیت شناختن «ویلای ایرانی» و تدوین معیارهای زیست‌محیطی و اجتماعی، هرگونه سیاست‌گذاری در این حوزه ناکارآمد و مخرب خواهد بود.

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

مسئله ویلا

مسأله 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، مسأله ویلا تغییر کاربری است؛ برای منابع طبیعی، تهدید اکولوژیک؛ برای خانوارها، راه‌حل کمبود فراغت؛ و برای بازار، کالای سرمایه‌ای. این فهم بخشی‌نگر، امکان ارائه «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 توانسته الگوی پایدار زیست‌کیفی تولید کند، دانش معماری و برنامه‌ریزی نیز هنوز ابزاری برای تحلیل این «پناه‌گاه فراغتی طبقه 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، درباره پدیده‌ای تا این حد فراگیر و اثرگذار تصمیم گرفت؟

مسأله دیگر، که امروز سرزمین را به‌شدت تهدید می‌کند، مسأله 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 - که برای جمعیت محدودی طراحی شده‌اند - 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.

افزون بر این، بخش عمده‌ای از ویلاهای موجود بدون توجه به شرایط اقلیمی طراحی شده‌اند؛ بناهایی که در تابستان به شدت گرم و در زمستان بسیار سرد می‌شوند و همین امر، نیاز به مصرف بالای برق و گاز را تشدید می‌کند. این الگوی ساخت‌وساز نه تنها هزینه نگهداری ویلا را برای مالکان افزایش می‌دهد، بلکه فشار مضاعفی بر منابع انرژی و محیط‌زیست منطقه وارد می‌کند.

مجموع این عوامل نشان می‌دهد که ویلاسازی در وضعیت کنونی، دیگر یک مسئله فردی یا محدود به سلیقه مالکان نیست، بلکه به یک موضوع عمومی با پیامدهای زیست‌محیطی، زیرساختی و اجتماعی تبدیل شده است. در چنین شرایطی، روشن است که ادامه این روند بدون سیاست‌گذاری و چارچوب نظری مشخص، می‌تواند هم به تخریب منابع طبیعی و هم به شکل‌گیری تنش‌های اجتماعی میان ساکنان بومی و غیربومی بینجامد.

از این‌رو، پیش از هر نوع تصمیم‌گیری درباره ویلا، بایستی این مفهوم به‌درستی شناخته و به‌عنوان یک واقعیت اجتماعی و فضایی پذیرفته و به رسمیت شناخته شود. چون به رسمیت نشناختن ویلا می‌تواند پیامدهای اجتماعی و آثار سوء بر انسجام ملی داشته باشد. چنان‌چه این روزها در اخبار، بارها شاهد عنوان‌هایی از این دست هستیم: «هجوم اهالی ... به استان‌های ...» که بعضاً به درگیری‌ها نیز منتهی شده است.

متأسفانه تا به حال این مسأله در ادبیات علمی داخل کشور، هنوز به‌مثابه یک مسأله مستقل علمی به رسمیت شناخته نشده و عمدتاً، به‌صورت محدود و ژورنالیستی، ذیل موضوعاتی مانند «تغییر کاربری اراضی و کاهش اراضی کشاورزی» بازتاب یافته است. لذا ضرورت ورود نهاد علم برای فهم و حل این مسأله به‌طور جدی احساس می‌شود.

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

در سال‌های اخیر، «ویلاسازی» از کالایی نخبه‌گرا به بخشی از سبک نیاز خانوارهای شهری - به‌ویژه طبقه متوسط - تبدیل شده است. ریشه این دگرگونی را می‌توان، از یک‌سو، در ناتوانی شهر ایرانی امروز در پاسخ‌گویی به نیازهای ادراکی و زیست‌کیفی ساکنان (آرامش، فراغت، تماس با طبیعت، حریم خصوصی) و، از سوی دیگر، در سازوکارهای زمین-ساخت سفته‌بازانه و ضعف نظارت فنی-کالبدی در پهنه‌های روستایی/حاشیه‌ای جست‌وجو کرد. خلأ نظری - نهادی موجب شده است ارزیابی و تصمیم‌گیری درباره ویلا در غیاب تعریف مفهومی روشن میسر نباشد. پیامد این وضعیت، رشد پراکنده ساخت‌وسازهای کم‌دوام و انرژی‌بر، فشار بر اراضی کشاورزی و مناظر طبیعی، و تشدید گسیختگی‌های منظری-اجتماعی است. به این اعتبار، «ویلاهای ایرانی» محصولی کاملاً بومی است که بر مبنای نیازهای خانوار شهری ایرانی شکل گرفته است؛ از این‌رو، در ارزیابی هدررفت منابع و کیفیت معماری، به معیارهایی متفاوت از قالب‌های بین‌المللی نیاز دارد. به‌علاوه تأکید بازار بر «زیربنای بیشتر» به‌جای کارایی فضایی، کم‌اعتنایی به منظر و اقلیم، گرایش به ساخت ارزان و کم‌دوام، فقدان اصول طراحی مستند و تقلید از الگوهای نامتناسب، همگی به چرخه‌ای انجامیده‌اند که در آن بسیاری از ویلاها ظرف کمتر از یک دهه «کلنگی» شده یا برای جبران هزینه‌های نگهداشت به واحدهای اجاره‌ای کوتاه‌مدت بدل می‌شوند. این وضعیت نه‌تنها ائتلاف انرژی و مواد را تشدید می‌کند، بلکه فشار بر باغات، اراضی طبیعی و زیست‌بوم‌های حساس را

نیز افزایش می‌دهد و فرصت مداخله حرفه‌ای معماران آگاه به کیفیت را محدود می‌سازد. در سطح زیست‌انسانی، «فرار از شهر» بیش از هر چیز به معنای جست‌وجوی سلامت روان و بازیابی اختیار در زیست روزمره است؛ «زندگی ویلایی» به‌مثابه پیوندگاه انسان و طبیعت، پاسخی ادراکی-اجتماعی به همین نیاز است. اما رشد سریع تقاضا، نبود تعریف نظری مشترک و فقدان شاخص‌های بومی، موجب شده است این «پدیده» به‌صورت بازاری و کوتاه‌نگر پیش برود و هزینه‌های اکولوژیک-اجتماعی آن در شرایط غیررسمی قابل ارزیابی نباشد.

در نهایت به باور نگارنده ویلا یک مفهوم کیفی است و ارزش‌های کیفی آن این بنا را متمایز از سایر ابنه می‌سازد. در واقع می‌توان گفت ساکنین شهرها در ویلا به دنبال کیفیت‌هایی هستند که شهر و مسکن شهری به آنها نمی‌دهد.

منابع

- پدیدارشناسی ویلا. (۱۴۰۲). پدیدارشناسی ویلا، توسعه آکادمیک ویلا: (۱۴).
- روستازایی شیوه نوین زمین‌خواری. (۱۴۰۳). قدس آنلاین، در دسترس <https://qodonline.ir/xbPqx>، ۱۴۰۴/۰۹/۴.
- 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 by 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/>)

