

## تحلیل اثر سیاستهای انبوه‌سازی و برج‌سازی بر پیکره طبیعی و اجتماعی شهر تهران

اثر: دکتر ناهید سجادیان

(از ص ۳۰۵ تا ۳۲۱)

### چکیده:

نتایج حاصل از مطالعات مسکن در جهان نشانگر آن است که در مواقع بحران کمیت و کیفیت مسکن دولت در امر مسکن دخالت نموده و با ساخت مسکن اجتماعی و انبوه‌سازی مشکل مسکن را مرتفع نموده است. اکنون نیز به منظور رفع مشکل کمی مسکن برنامه انبوه‌سازی، کوچک‌سازی و برج‌سازی در شهر تهران اعمال شده است و از آنجا که بدون لحاظ نمودن پیشینه تاریخی و عوامل سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی این سیاست اتخاذ گردیده است، لذا اعمال کامل این سیاست جز به تخریب فضای اجتماعی و طبیعی تهران منجر نخواهد شد.

واژه‌های کلیدی: گسل: شکست زمین‌شناسی، انبوه‌سازی: سازندگان مجتمع‌های مسکونی ۱۰ واحد و بیشتر و غالباً با الگوی مصرف زیر ۷۵ متر

## مقدمه:

با بررسی پیشینه مطالعاتی مسکن تهران در می‌یابیم که کمترین توجه به بخش جغرافیای اجتماعی و در نهایت جغرافیای رفتاری مسکن در شهر تهران شده است و قسمت اعظم مطالعات در جهت اقتصاد مسکن انجام گرفته است. نتیجه حاصل آن است که ابعاد گسترده و متنوع مسکن شهر تهران از نظرها دور مانده است. در راستای نگرش تک‌بعدی در اقتصاد مسکن به منظور رفع مشکل کمی مسکن، برنامه انبوه‌سازی و برج‌سازی نیز از برنامه‌های اخیر مدیریت مسکن شهر تهران است. نقد این برنامه با روش جامع‌نگری جغرافیایی موضوع و هدف اصلی مقاله حاضر است. از آنجا که اجرای کامل برنامه انبوه‌سازی و برج‌سازی بشدت وضعیت طبیعی شهر و حقوق اجتماعی شهروندان تهرانی را به خطر خواهد انداخت، لذا این بررسی از اهمیت قابل توجهی برخوردار است.

## سیر تحول سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و سکونتی شهر تهران:

اگر مسکن را بنا بر دیدگاه جامع‌نگری جغرافیایی یک نوع منبع مصرفی عمده و هم‌کلید دسترسی به سایر فرصتها (Caterand tvevor, 1980, p 42)، یک مامن و پناهگاه، یک هستی فیزیکی یک واقعیت اجتماعی، کالای اقتصادی و ذخیره سرمایه، نشانه شخصیت و هم‌زمان یک سیب‌زمینی داغ سیاسی بدانیم (Bourne, 1981, p 13) لذا هر نوع برنامه‌ریزی و بارگذاری در زمینه مسکن نیاز به بررسی جامع ابعاد متنوع ناحیه مورد نظر دارد. اصولاً شهرها ترکیبی از نیروهای اجتماعی، اقتصادی و سیاسی را از طریق فرهنگ محلی، ناحیه‌ای و ملی نشان می‌دهند، (حسین، شکویی، ۱۳۷۳، ص ۴۲) غفلت از این نیروها و شرایط منتج از آن اجرای هر نوع برنامه‌ای را با شکست مواجه خواهد نمود. بنا بر دیدگاه و روش جامع‌نگری جغرافیایی بررسی سیر تحول سیاسی، اقتصادی و اجتماعی شهر تهران نتایج مفید و قابل توجهی را در جهت

روشن نمودن مسائل سکونتی و سیاستهای اتخاذ شده دربر خواهد داشت. شهر تهران به عنوان یکی از روستاهای کوچک شهرستان بزرگ ری بوده که در بدو امر رشد‌کندی داشته است. شاهان قاجار به دلیل نزدیکی تهران به املاک بومی شاه، تهران را پایتخت قرار دادند و استقرار سه‌گروه حاکم، مالکان، رؤسای قبایل و نخبگان (الرز، اکارت، ۱۳۷۵، ص ۱۷۵) از اواخر دوره قاجار این شهر را تبدیل به مرکز سیاسی، اقتصادی و تجاری نموده و موجب رشد شهر شد. اما تحولات سیاسی اقتصادی دهه ۱۳۳۲ و اصلاحات ارضی دهه ۱۳۴۰ و سیل عظیم مهاجرین منتج از آن به شهر تهران، افزایش قیمت نفت و سرمایه‌گذاری عظیم آن در بخش ساختمان تهران در دهه ۱۳۵۰ و تبدیل مالکان عمده روستا به فئودالهای شهری موجب تمرکز اقتصادی، سیاسی و اجتماعی در این شهر شد. بعد از انقلاب اسلامی در جهت رفع مشکل کمی مسکن زمینهای محدوده ۲۵ ساله تهران رها شد (محمد، شریف، ۱۳۷۳، ص ۵) و در نتیجه موجب گسترش بی‌رویه مساکن بدون رعایت اصول شهرسازی و تسهیلات شهری گردید و معضلات بزرگی برای این شهر ایجاد نمود. به این ترتیب شهر تهران با مساحت تقریبی ۱۳ کیلومتر مربع در زمان ناصرالدین شاه (۱۲۷۹) به ۷۳۳ کیلومتر مربع در سال ۱۳۷۵ رسید (مرکز مطالعات شهر تهران، ۱۳۷۷، ص ۱۲۵)

از طرفی در بخش سرمایه‌گذاری مسکن در نتیجه غالب شدن بخش خصوصی با بیش از ۹۵٪ سرمایه‌گذاری (مینو، رفیعی، ۱۳۷۶، ص ۲) و کم‌رنگ بودن سیاستهای کنترلی بر عملکرد این بخش عملاً قسمت اعظم ساخت و سازها در دهه اخیر در جهت ساخت مساکن لوکس و با تمرکز برج‌سازی در نواحی شمالی شهر بوده است، لذا جمعیت قابل توجهی از متقاضیان مسکن در نواحی شهر به دلیل ضعف سیاستهای تقاضا و کنترل ضعیف بر عملکرد بخش خصوصی با کمبود سرمایه خرید و تأمین مسکن مواجه شدند و تقاضای مؤثر مسکن پایین آمد و در نهایت

رکود معاملات بر بخش مسکن مستولی شد.

در نتیجه، اکنون در راستای اعمال سیاست تمرکزگرایی و ضعف سیاستهای اتخاذ شده، افزایش جمعیت و تقاضای مسکن مشهود است. اخیراً به منظور رفع مشکل کمی مسکن به تابعیت از تجزیه کشورهای پیشرفته جهان برنامه انبوه‌سازی و برج‌سازی بدون در نظر گرفتن شرایط طبیعی، اجتماعی و کالبدی شهر تهران اتخاذ گردیده است. لذا عدم تطابق برنامه‌های کنونی با فضای طبیعی و اجتماعی شهر تهران قابل انتظار و بررسی است.

### الف: عدم تطابق سیاستهای کنونی انبوه‌سازی و برج‌سازی با فضای طبیعی شهر تهران:

۱- عدم تطبیق برنامه‌های انبوه‌سازی با توپوگرافی و شیب شهر تهران:

ساخت فضایی مسکن تهران و چشم‌انداز زیست محیطی آن تحت تاثیر موقعیت عمومی و موقعیت نسبی شهر بوده که در عین حال از ویژگیهای دشتهای پایکوهی بهره‌مند است، بطوری که توپوگرافی و شیب زمین بیشترین آثار را در کاربریهای زمین مسکونی ایجاد کرده است. سیل خیزی، فرسایش، لغزش، جابجایی زمین و نورگیری از جمله مباحثی است که در احداث ساختمانهای مسکونی مطرح می‌گردد. رشد نامناسب شهر تهران در سطح شیب‌دار بخصوص ایجاد تراکم بشکل برج‌سازی و انبوه‌سازی در سیاستهای اخیر، ساخت و ساز در نواحی مرتفع و مرغوب شمالی شهر نه تنها در درازمدت نواحی شمالی را دچار مشکل می‌سازد بلکه از آنجایی که دفع فاضلابها کنترل نشده است، منابع آب زیرزمینی و به تبع آن مصارف مختلفی را که در نواحی جنوبی به عمل می‌آید، آلوده ساخته و ساکنان نقاط مسکونی جنوبی شهر را از ابتدایی‌ترین حق محروم می‌کند.

## ۲- عدم تطابق برنامه انبوه‌سازی و برج‌سازی با زلزله‌خیزی شهر تهران:

با توجه به وضع گسل‌های طبیعی تهران و طول آنها و بررسی زمینه‌های تاریخی و سایر اطلاعات موجود می‌توان پیش‌بینی نمود که زلزله‌ای با ۷ درجه رشت، در یک دوره بازگشت ۱۵۸ ساله امکان وقوع دارد (محسن غفوری و دیگران، ۱۳۷۱، ص ۷۲) و اکنون که ۱۶۹ سال از آخرین وقوع مؤثر می‌گذرد در اثر تراکم تدریجی انرژی باید منتظر وقوع زلزله خطرناکتری در گستره شهر تهران بود. (عکاشه، ۱۳۷۶، ص ۳) حال آنکه سرتاسر شهر تهران در پنج پهنه‌بندی خطر زمین لرزه محصور است و با توجه به اینکه حدود ۸۰ درصد (مرکز مطالعات شهر تهران، ۱۳۷۶، ص ۶) ساختمانهای شهر در برابر زلزله مقاوم نیست و عمر زیاد ساختمانها و نامناسبی ساخت شریانهای حیاتی شهر تهران در مقابل زلزله و نارسایی سیستم لوله‌کشی گاز و در بعضی موارد آب، آسیب‌های اقتصادی و اجتماعی شهر فاجعه‌آمیز خواهد بود. بالحاظ نمودن موارد مذکور مناطق ۱۰، ۱۷، ۱۶، ۱، ۱۳ و ۱۹ در میان مناطق شهر تهران از درجه آسیب‌پذیری نهایی بیشتری برخوردارند. (ابراهیمی، ۱۳۷۱، ص ۴۹۳) لذا تمرکز سیاسی، صنعتی، اقتصادی، فرهنگی و متخصصین و سرمایه‌های علمی و فنی در تهران و در نهایت سیاست‌های اسکان بیشتر تحت عنوان انبوه‌سازی و ساخت برجها بر بستر ناآرام و زمینهای شنی و بالا بردن تراکم جمعیت سیاست درستی نیست.

## ۳- ساخت انبوه مسکن یکدست در هفت اقلیم ساختمانی (اصلاح مربوط به اقلیم

ساختمانی در دو فصل بحرانی، سال یعنی زمستان و تابستان است نه اقلیم عمومی). **متفاوت شهر تهران و آلودگی ناشی از آن:**

سه عامل کوه، کویر و بادهای غربی در ایجاد هفت اقلیم ساختمانی متفاوت در بستر وسیع شهر تهران مؤثرند (جدول شماره ۱)

جدول شماره ۱ هفت اقلیم ساختمانی شهر تهران

نام ایستگاه	۱- نمایشگاه	۲- سمدآباد	۳- نجرین	۴- نارمک	۵- پارک شهر	۶- مهرآباد	۷- امین آباد دوشان تپه
نوع اقلیم	خیلی سرد	سرد	سرد	نسباً سرد	نسباً سرد	نسباً سرد	نسباً سرد
ساختمانی	معتدل	گرم معتدل	گرم و مرطوب	معتدل	نیمه گرم	نیمه گرم و خشک	گرم

منبع استخراج: کسمانی، مرتضی، سال ۱۳۷۲، پهن‌بندی اقلیمی ایران، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن شماره ۱۵۱

با توجه به هفت اقلیم ساختمانی تهران قابلیت بالقوه اقلیمی این شهر در ارتباط با تأمین میزان قابل توجهی انرژی از انرژی خورشیدی امکان پذیر است. براحتی می توان با تعیین ضوابطی برای عناصر مختلف ساختمان مثلاً میزان سطوح شیشه‌ای، ضخامت و جنس دیوارها، ابعاد سایبان و پنجره‌ها و ... نه تنها در تأمین محدوده آسایش محیط مسکونی و صرفه جویی در سوخت دست یافت بلکه اعمال این روشها در معماری و ساخت و سازها می تواند در تعدیل آلودگی محیط مسکونی و هوای کنونی شهر تهران مؤثر باشد.

بنابر اعلام سازمان بهداشت جهانی تهران دومین شهر آلوده دنیاست (منصور غیاث‌الدینی، ۱۳۷۰، ص ۳۶) شهری که با ورود روزانه چهل و چهار هزار تن مواد آلاینده به هوای آن به طور متوسط برای هر شهروند سهمی معادل ۷۰۰ گرم آلودگی به همراه دارد. پدیده خطرناک و مرگبار وارونگی هوا نیز که تهران ۲۴۰ روز از سال با آن روبروست مشکل آلودگی را حادتر نموده و حق حیات را به عنوان اصلی ترین نیاز انسان از شهروندان تهرانی گرفته است. (روزنامه ایران، ۱۳۷۸، ص ۵) مهاجرت‌های بی‌رویه، افزایش جمعیت و در نتیجه ازدحام و تراکم جمعیت، گسترش شهرنشینی، وضع نامناسب ترافیک، تراکم و سن متوسط خودروها، کیفیت نامطلوب

سوخت‌های مصرفی، آلاینده‌های ناشی از فعالیت‌های صنعتی در بافت داخلی تهران و تهویه طبیعی ضعیف شهر منجر به بحران آلودگی هوا در شهر تهران شده است.

اکنون با اعمال سیاست‌های انبوه‌سازی و به لحاظ معماری، ساخت مسکن یکدست و کاربرد مصالح ساختمانی یکسان در حوزه‌های اقلیمی متفاوت نه تنها خارج از محدوده حوزه آسایش انسان بوده و برای سرد و گرم کردن این مساکن هزینه بسیاری می‌شود بلکه اعمال سیاست‌های انبوه‌سازی و برج‌سازی در جهت ازدحام و تراکم خواهد بود و این امر منجر به تشدید بحران آلودگی و تخریب بیشتر فضای تنفسی تهران نیز عمل خواهد کرد.

#### ۴- عدم هماهنگی میان برنامه‌های انبوه‌سازی و برج‌سازی با منابع آب شهر

تهران:

نگاهی به افزایش مصرف آب تهران در طی ۳۵ سال گذشته نشان می‌دهد که مصرف آب در این شهر به صورت حیرت‌آوری رشد داشته است. آب شرب تهران در سال ۱۳۳۴ از طریق ۲۶ رشته قنات با مجموع آبدهی یک متر مکعب در ثانیه (۳۱ میلیون متر مکعب در سال) تأمین می‌گردید به تدریج با گسترش شهر از سال ۱۳۴۰ مصرف آب افزایش چشمگیری نموده و میزان آن در سال ۱۳۷۴ با مهار بیشتر رودهای اطراف کرج، حاجرود و لار و استفاده زیادتر از آب زیرزمینی حجم مصرف آب به ۷۵۰ میلیون متر مکعب رسیده است یعنی ظرف این مدت میزان آب مصرفی ۲۵ برابر شده، هر سال به طور متوسط بیش از ۲۰ میلیون متر مکعب به مصرف آب تهران اضافه شده است. (معاونت فنی شهرداری تهران، سال ۱۳۷۴، ص ۶۵) بنابراین با توجه به محدودیت منابع آب گستره و هزینه‌های هنگفت مهار آب، سدسازی و انتقال آب مشکل به نظر می‌رسد بطوری که فرصت انتقال آب به مناطق دیگر را گرفته و نواحی مجاور را دچار کم‌آبی و بی‌آبی می‌کند. مصرف زیاد آب تهران بزرگ

از سدهای موجود موجب خلل در کشاورزی نواحی کرج، شهریار، ورامین و حتی صدمه به قسمتی از نواحی شمالی ایران شده و نظام کشت و بهره‌برداری را در این مناطق بکلی در جهت منفی تغییر داده است. (پرویز، کردوانی، ۱۳۷۲، ص ۳۴)

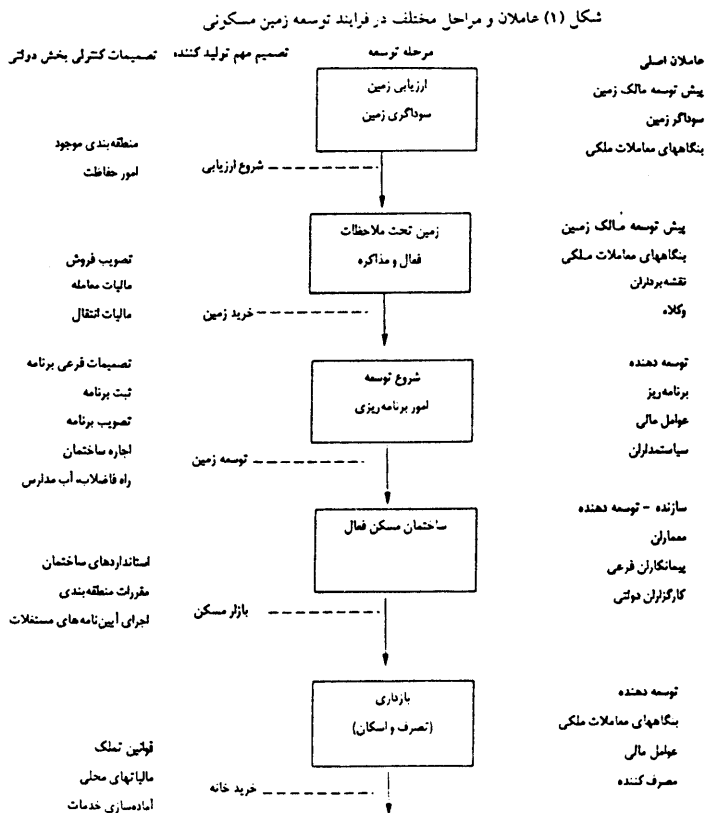
حال آنکه با اعمال سیاست انبوه‌سازی و تشویق افزایش جمعیت، افزایش مصرف آب را به دنبال خواهد داشت. و مشکل کمبود و تأمین آب پیچیده‌تر خواهد شد. زیرا منابع آبی محدود بوده و منابع آبهای زیرزمینی نیز به علت آلودگی سفره‌های آبهای زیرزمینی در عمل غیرقابل استفاده‌اند و به دلیل نبود سیستم شبکه فاضلاب شهری بیشتر آبهای مصرفی پس از استفاده از طریق چاه‌های خانگی دفع می‌شود و به دلیل نفوذپذیری خاک تهران، فاضلابها پس از عبور از لایه‌های زمین به سفره آبهای زیرزمینی نفوذ می‌کند و موجب آلودگی آنها می‌شود. به این ترتیب اعمال برنامه انبوه‌سازی و برج‌سازی و بدنبال آن تراکم جمعیت ساکن در شهر تهران نه تنها آب مصرفی را افزایش خواهد داد، بلکه نواحی مجاور را دچار کم‌آبی و بی‌آبی می‌کند و به لحاظ زیست محیطی نیز منطقه را دچار مشکل می‌نماید. به عبارتی در این برنامه به مسائل مهم و فراگیر مدیریت محیط که باید در سیاستهای عمومی اعمال گردد (شاپورگودرزی‌نژاد، ۱۳۷۷، ص ۹) توجه نشده است.

#### ب: تأثیر انبوه‌سازی و برج‌سازی بر فضای کالبدی و اجتماعی شهر تهران:

تهران، پایتخت و مرکز سیاسی، اقتصادی و کانون ارزش‌های اجتماعی و فرهنگی به عنوان بزرگترین شهر ایران با فرصت‌های شغلی فراوان جاذب جمعیت بوده است. اگر به توزیع جغرافیایی و مبدأ و مقصد مهاجرت‌ها در ایران توجه کنیم به وضوح پیداست که عمده‌ترین سهم مهاجرت‌های داخلی کشور به منطقه تهران اختصاص دارد. به عبارتی اینگونه مهاجرت‌ها نه تنها موجب افزایش جمعیت تهران شده بلکه ترکیبی نامتجانس از فرهنگ‌ها را در مناطق شهر تهران ایجاد نموده



است. بخش قابل توجهی از این مهاجرین بدون طی مراحل علمی و منطقی توسعه زمین و تصمیمات کنترلی بخش دولتی (شکل شماره ۱) در زمین‌های محدود ۲۵ ساله خدماتی شهر تهران که به عنوان اراضی ذخیره شهری در طرح جامع پیش‌بینی شده بود فاقد هرگونه تأسیسات زیربنایی کاربری‌های خدماتی (فضای سبز، آموزشی، بهداشتی، فرهنگی، ورزشی و پارکینگ) مستقر شده‌اند، ساخت هزاران واحد مسکونی غیر قانونی در طی چند ماه بدون ملاحظات محلی از جمله دسترسی عمومی، خصوصی و اعمال مطبوعیت‌های محیطی بخوبی نشانگر عدم هماهنگی و تناسب عقلایی و برنامه‌ریزی شده کالبدی در اینگونه مناطق می‌باشد.



جدول شماره (۲) وضعیت شاخصهای مسکن مناطق در مقایسه با هم و با کل شهر تهران سال ۱۳۷۵ (شهر تهران = ۱۰۰)

نسبت واحدای مسکونی بادوام	سایر	اجاری	ملکی	نسبت واحدای تک خانوار	اتاق مورد نیاز خانوار	اتاق در واحد مسکونی	تفر در اتاق	تفر در واحد مسکونی	خانوار در واحد مسکونی	شاخص مناطق
۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	تهران
۱۰۱	۱۳۹	-	۱۰۵	۱۰۶	۱۰۹	۱۰۳	۸۶	۸۷	۹۲	۱
۱۰۵	۶۵	۵۸	۱۱۰	۱۰۸	۱۳۳	۱۲۲	۷۲	۸۷	۹۲	۲
۱۰۵	۹۰	۷۷	۱۱۳	۱۰۷	۱۲۷	۱۱۶	۷۰	۸۲	۹۳	۳
۱۰۵	۱۰۵	۹۲	۱۰۰	۱۰۵	۱۰۶	۱۰۸	۱۰۰	۱۰۰	۹۵	۴
۱۰۶	۷۸	۱۰۹	۱۰۳	۱۰۸	۱۲۷	۱۱۶	۸۰	۹۳	۹۳	۵
۱۰۵	۸۹	۹۹	۱۰۴	۱۰۸	۱۲۷	۱۱۳	۷۲	۸۲	۹۱	۶
۱۰۳	۸۹	۱۰۲	۱۰۲	۱۰۵	۱۰۳	۹۷	۸۸	۸۴	۹۲	۷
۱۰۵	۱۰۱	۹۳	۱۰۴	۱۰۵	۱۰۳	۹۵	۹۲	۸۹	۹۵	۸
۱۰۵	۱۶۵	۹۶	۸۹	۹۹	۹۱	۹۲	۱۱۱	۱۰۲	۱۰۳	۹
۱۰۲	۱۰۹	۹۲	۱۰۲	۹۱	۸۸	۹۷	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۴	۱۰
۹۱	۱۰۴	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۲	۱۰۶	۱۰۳	۹۰	۹۱	۹۸	۱۱
۸۷	۱۱۳	۱۱۲	۹۴	۹۳	۹۱	۱۰۰	۱۰۷	۱۰۷	۱۱۲	۱۲
۱۰۳	۱۲۸	۸۶	۱۰۱	۱۰۶	۱۱۲	۱۰۳	۹۰	۹۱	۹۲	۱۳
۱۰۲	۱۳۸	۸۷	۹۹	۱۰۰	۹۷	۹۷	۱۰۳	۱۰۰	۱۰۱	۱۴
۱۰۰	۱۱۲	۱۱۶	۹۲	۹۶	۸۵	۸۹	۱۲۶	۱۱۱	۱۰۵	۱۵
۹۷	۱۳۲	۹۷	۹۴	۷۶	۷۶	۹۵	۱۳۸	۱۳۱	۱۲۹	۱۶
۱۰۴	۱۳۰	۱۰۳	۹۲	۷۲	۷۳	۱۰۰	۱۵۰	۱۵۱	۱۲۳	۱۷
۱۰۴	۹۱	۱۲۸	۹۲	۸۲	۷۹	۹۵	۱۲۵	۱۳۸	۱۲۲	۱۸
۱۰۶	۱۰۰	۱۰۹	۹۸	۹۲	۷۶	۷۶	۱۵۶	۱۱۸	۱۰۱	۱۹
۱۰۲	۱۱۳	۱۰۹	۹۵	۹۸	۸۲	۸۲	۱۳۴	۱۱۱	۱۰۲	۲۰
۱۰۴	۹۱	۱۰۹	۹۹	۹۷	۹۷	۱۰۰	۱۱۹	۱۱۸	۱۰۴	۲۱
۱۰۶	۱۵۶	۱۱۹	۸۲	۱۰۵	۱۰۳	۹۷	۱۰۷	۱۰۴	۹۵	۲۲

\* مناطق ۲۱ و ۲۲ در اردیبهشت سال ۱۳۷۵ به مناطق شهرداری تهران اضافه شده‌اند.

\* تهیه‌کننده: ناهید سجادیان

اعمال سیاست انبوه‌سازی و برج‌سازی، پایین آوردن الگوی مصرف و در نهایت بالا بردن تراکم، مستقل از طرحهای ارتقاء تسهیلات شهری موجب بروز مشکلات بیشتری برای ساکنین قدیم و جدید محلات مسکونی در دسترسی به تسهیلات شهری می‌گردد. از طرفی برج‌سازی نیاز به زمین باز دارد تا دید، نما و سیمای شهر را دچار مشکل سازد. با بررسی پروانه‌های ساختمانهای صادره از سوی شهرداری تهران این نتیجه حاصل گشت که بخش اعظم برج‌سازی و لوکس‌سازی‌ها تاکنون در نواحی شمالی شهر صادر شده است نتیجه این تخصیص آن بوده که نیمه شمالی با تمرکز برجها به شکل دیواری با استقرار خود منظره کوهستانی البرز یعنی لبه طبیعی خارجی شهر را کور نموده و چشم‌انداز طبیعی شهر حذف شده است. اکنون شلوغی، ازدحام و بی‌نظمی جمعیت و وسایل نقلیه و اختلاط نامیمون آنها در شبکه‌های ارتباطی نارسا، نمود بصری و کالبدی نامناسبی را در چشم بیننده ایجاد می‌کند اعمال سیاست‌های مذکور در چنین بستر نامناسبی وضع کالبدی شهر تهران را وخیم‌تر خواهد نمود.

آخرین جداول سرشماری و نمونه‌گیری مرکز آمار ایران در شاخص‌های تراکم خانوار در مسکن، نفر در واحد مسکونی، نفر در اتاق، اتاق در واحد مسکونی، میانگین اتاق مورد تصرف خانوار و توزیع واحدهای مسکونی بر حسب خانوار ساکن، نحوه تصرف و نسبت واحدهای مسکونی با دوام به تفکیک مناطق بیست و دوگانه شهرداری شهر تهران در سال ۱۳۷۵ به روش تطبیقی مورد بررسی قرار گرفت جدول شماره ۲ دربرگیرنده وضعیت شاخصهای مسکن مناطق در مقایسه با یکدیگر و با کل شهر تهران در سال ۱۳۷۵ است و جدول شماره ۳ رتبه‌بندی مناطق از نظر شاخصهای مسکن و موقعیت نسبی هر یک در قیاس با کل شهر تهران را نشان می‌دهد.

همانگونه که ملاحظه می‌گردد از مقایسه تطبیقی شاخصهای کمی و کیفی مسکن

در مناطق شهر تهران درمی یابیم که توزیع نامتعادل و نابرابر شاخصهای مسکن در میان مناطق شهر تهران قابل توجه است. نواحی شمالی شهر مناطق یک، دو، سه، پنج، شش و هفت با کسب رتبه های الف و موقعیت نسبی ممتاز نسبت به مناطق دیگر شهر در وضعیت مناسبی از سکونت بسر می برند. (نقشه شماره ۱)

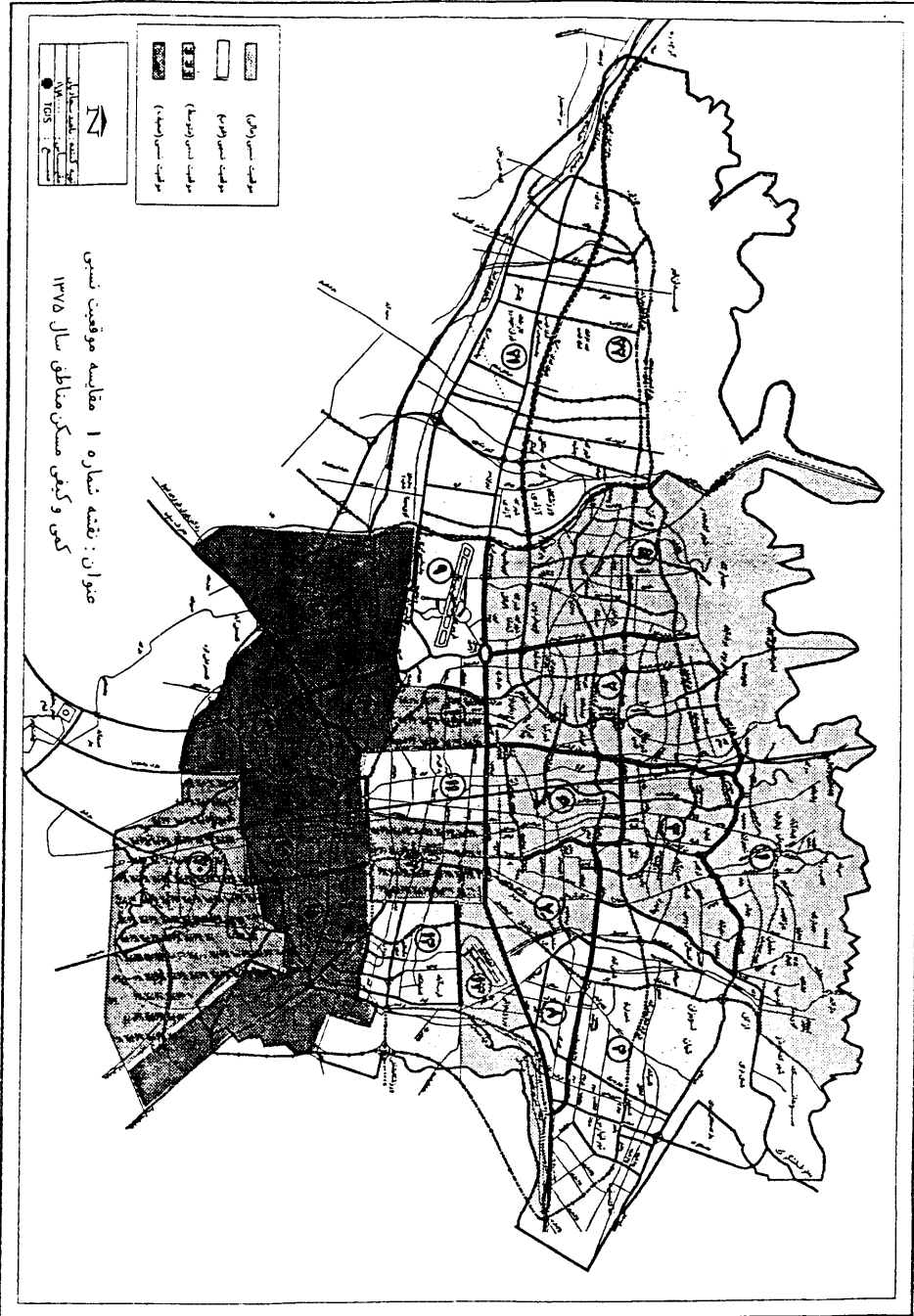
در نتیجه قدرت انحصاری بخش خصوصی با ۹۵ درصد سرمایه گذاری در بخش مسکن و ضعف سیاست های کنترل بر بخش خصوصی، این بخش به دنبال سود بیشتر با اعمال برج سبیل و لوکس سازی در نواحی شمالی شهر تهران در دهه اخیر، تفاوت میان مناطق شمالی و جنوبی شهر تهران را عمیق تر نموده است و الگوی دسترسی به مسکن تابع مستقیم سطح درآمد شده است.

از بعد اجتماعی می توان چنین نتیجه گرفت که استمرار و ادامه این روند در چنین شرایط و نامساعد اجتماعی زمینه های رشد انواع ناهنجاری های اجتماعی را فراهم خواهد نمود. و مشکلات اجتماعی این شهر با تراکم بیشتر مضاعف خواهد شد.

جدول شماره (۳) رتبه‌بندی شاخصهای مسکن در مناطق شهر تهران سال ۱۳۷۵

مناطق	خانوار در واحد مسکونی	نفر در واحد مسکونی	نفر در اتاق مسکونی	اتاق در واحد مسکونی	اتاق مورد تصرف خانوار	نسبت واحدهای تک‌خانواری	نسبت واحدهای بادوام	جمع الف	جمع ب	جمع ج	جمع د	کل امتیاز نسبی	ترتیب نسبی
تهران	الف	ب	ب	ب	ب	الف	ب	۲	۴	۱	۰	۲۱	۲
۱	الف	الف	الف	الف	ب	الف	ب	۲	۳	۰	۰	۲۶	۱
۲	الف	الف	الف	الف	الف	الف	الف	۷	۰	۰	۰	۲۸	۱
۳	الف	الف	الف	الف	الف	الف	الف	۷	۰	۰	۰	۲۸	۱
۴	الف	ب	ب	ب	ب	الف	الف	۳	۴	۰	۰	۲۴	۲
۵	الف	الف	الف	الف	الف	الف	الف	۷	۰	۰	۰	۲۸	۱
۶	الف	الف	الف	الف	الف	الف	الف	۷	۰	۰	۰	۲۸	۱
۷	الف	الف	الف	ب	ب	الف	الف	۵	۱	۱	۰	۲۵	۱
۸	الف	الف	ب	ب	ب	الف	الف	۴	۲	۱	۰	۲۴	۲
۹	الف	ب	ب	ب	ب	الف	الف	۳	۲	۲	۰	۲۲	۲
۱۰	ب	ب	ب	ب	ب	ب	الف	۱	۴	۲	۰	۲۰	۳
۱۱	الف	الف	الف	الف	ب	الف	د	۴	۴	۲	۱	۲۳	۲
۱۲	ب	ب	ب	ب	ب	ب	د	۰	۵	۱	۱	۱۸	۳
۱۳	الف	الف	الف	ب	ب	الف	الف	۵	۲	۰	۰	۲۶	۱
۱۴	الف	الف	ب	ب	ب	الف	الف	۴	۱	۲	۰	۲۳	۲
۱۵	ب	ب	ب	ب	د	ب	ب	۰	۰	۲	۱	۱۷	۴
۱۶	ج	ج	د	د	د	ب	د	۰	۱	۳	۳	۱۲	۴
۱۷	د	د	د	ب	د	د	الف	۱	۱	۵	۰	۱۷	۴
۱۸	ح	د	د	ح	د	ح	الف	۱	۰	۳	۳	۱۳	۴
۱۹	الف	ح	د	د	د	الف	الف	۳	۱	۱	۲	۱۷	۴
۲۰	الف	ب	ب	ب	د	الف	الف	۳	۱	۱	۲	۱۹	۳
۲۱	الف	ح	ح	ح	ب	الف	الف	۳	۱	۳	۰	۲۱	۲
۲۲	الف	ب	ب	ب	ب	الف	الف	۳	۳	۱	۰	۲۳	۲

تهیه کننده: ناهید سجادیان



### نتیجه

از طرح مباحث فوق می‌توان نتیجه گرفت که مشکل شهر تهران ناشی از تمرکز اقتصادی، اجتماعی و سیاسی منتج از تحولات تاریخی این شهر بوده و افزایش جمعیت و تقاضای بالای مسکن معلول چنین تمرکزی هستند لذا اعمال سیاست انبوه‌سازی و برج‌سازی اگر چه بخشی از مشکلات کمی مسکن شهر تهران را حل خواهد نمود اما در جهت تراکم و توزیع و خیمتر جمعیت نیز خواهد بود و در نهایت منجر به تخریب محیط طبیعی، محیط اجتماعی و کالبدی شهر می‌گردد.

با توجه به بررسی‌های انجام گرفته و نتایج بدست آمده پیشنهاد من آن است که به جای انبوه‌سازی و برج‌سازی سیاست عدم تمرکز در شهر تهران و به پیروی از آن توزیع عادلانه جمعیت در منطقه تهران بزرگ اعمال گردد و تنها از این طریق مشکلات مسکن تهران بدون تخریب سایر عوامل زیست محیطی و فضای جغرافیایی منطقه قابل حل است.

از طرف دیگر مدیریتهای متعدد و عدم هماهنگی میان آنها در سیاستگذاری و اجرای مقررات مسکن یکی از مشکلات منحصر به فرد شهر تهران است لذا منطقه تهران بزرگ نیازمند یک طرح کلی ساماندهی با توجه به سیاست‌های عدم تمرکز است.

## منابع و مآخذ:

- ۱- ابراهیمی و دیگران، سال ۱۳۷۱، محاسبه و تعدیل آسیب پذیری شهر تهران و نحوه برخورد با عوارض آن، اولین کنفرانس بین المللی طبیعی در مناطق شهری، دفتر مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران.
- ۲- الرز، اکارت، ۱۳۷۵، پایتختها و سازماندهی فضا در ایران، اصفهان، شیراز، تهران، تهران پایتخت دو یست ساله.
- ۳- تهران دومین ابر شهر آلوده جهانی، ۷۸/۶/۲۴، روزنامه ایران، شماره ۱۳۳۱
- ۴- رفیعی، مینو، ۱۳۷۶/۲/۹، ۹۰ درصد خانه های ایرانی انفرادی ساز بوده است، روزنامه رسالت.
- ۵- سرشماری عمومی نفوس و مسکن، سال ۱۳۷۵، شهرستان تهران، مرکز آمار ایران.
- ۶- شریف، محمد، ۱۳۷۳، پیامدهای نگرش تک بعدی مسکن، دانشگاه تهران.
- ۷- شکوئی، حسین، ۱۳۷۳، دیدگاه های نو در جغرافیای شهری، جلد اول، انتشارات سمت.
- ۸- شناخت جمعیت شهر تهران، ۱۳۷۷، مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران، معاونت هماهنگی و برنامه ریزی شماره ۱۲۰-۷۷.
- ۹- عکاشه، ۱۳۷۶، وقوع یک زلزله در تهران حتمی است، فرهنگ آفرینش، سال پنجم، شماره ۲۲۲.
- ۱۰- غفوری، آشتیانی و دیگران، سال ۱۳۷۱، آسیب پذیری شهر تهران در برابر زلزله، اولین کنفرانس بین المللی بلایای طبیعی در مناطق شهری، نقش مدیریت بحران، دفتر مطالعات و برنامه ریزی شهر تهران.
- ۱۱- غیاث الدینی، منصور، ۱۳۷۰، هوا در شهر سالم، نخستین سمپوزیوم شهر سالم، اداره کل روابط عمومی شهر تهران.
- ۱۲- کردوانی، پرویز، سال ۱۳۷۲، کمبود یا مسأله آب مهمترین عامل بازدارنده توسعه شهرها و ایجاد شهرکهای جدید در ایران، مجموعه مقالات کنفرانس بین المللی شهرهای جدید، فرهنگی جدید در شهرنشینی.



۱۳- کسمائی، مرتضی، ۱۳۷۲، پهنه‌بندی اقلیمی ایران، مسکن و محیط مسکونی، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، نشریه شماره ۱۵۱.

۱۴- کوک و دورکمپ، اریو، جی، سی. ۱۳۷۷، ژئومورفولوژی و مدیریت محیط، ترجمه شاپور گودرزی‌نژاد، جلد اول، سمت.

۱۵- مدیریت بحران زلزله، ۷۶/۶/۱۱، روزنامه همشهری، مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران.

۱۶- منابع آب، زمین‌شناسی و هواشناسی، سال ۱۳۷۴، مطالعات تفصیلی طرح اکولوژی تهران بزرگ، معاونت فنی شهرداری تهران، شرکت تهران تدبیر یافت.

17- Cater.J. and Trevov.j. 1980 "social Geography".

18- Bourne. L.S. 1981. "A Geography of Housing".