

تحلیل عوامل موثر بر شکل گیری اجتماعات محصور (Gatted-community) در بازارهای املاک و مستغلات

محمد گل‌مکانی^۱، یدی فتح الهی قزل قیه

- ۱- کارشناسی ارشد طراحی شهری، گروه شهرسازی، دانشکده عمران معماری هنر، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.
- ۲- دانشجوی دکتری معماری، گروه معماری، دانشکده عمران، معماری هنر، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

Mohamad.Golmakani@Srbiau.ac.ir

چکیده

سرمايه گذارى بى رويه در بازارهاى املاک و مستغلات و لزوم توجه به توسعه کسب و کارهاى اقتصادى حاصل از بازار مسکن موجب پديدار شدن نوع خاصى از مجتمع هاى مسکونى با هدف جدایى گزینى شده است. هدف از این پژوهش بررسی انگیزه هاى اصلى گروه هاى ذى نفع در توسعه این نوع از مسکن و تحلیل مسائل معماری و شهرسازی حاصل از ساخت این نوع مجتمع هاى مسکونى است. بدین منظور با استفاده از روش اسنادى کتابخانه اى به بررسی تجربیات کشور هاى مختلف در ارتباط با این موضوع پرداخته شده است و سپس با استفاده از روش تحلیل محتوا متنى عواملی که منجر به شکلگیری این مجتمع ها شده و مسائل معماری و شهرسازی که ناشى از آن ها شده را دسته بندى مى کند. نتایج حاصل از این پژوهش نشان مى دهد انگیزه اصلى برای توسعه این نوع از مسکن، مباحث اقتصادى و افزایش سود بوده برای توسعه دهندگان بوده است. نبود قوانین کنترل کننده و توسعه دهنده مشخص معماری و شهرسازی در طرح هاى شهری به منظور توسعه این نوع از مجتمع هاى مسکونى نوظهور موجب بروز آسیب هاى شده است، اساسى ترین این آسیب هاى عبارتند از؛ آسیب هاى اجتماعى نظیر جدایى طبقاتى، کاهش احساس امنیت آسیب هاى اقتصادى نظیر طبقه بندى اقتصادى، و آسیب زیست محیطى نظیر از بین رفتن محیط بکر طبیعى، زمین هاى کشاورزى و آسیب هاى کالبدى نظیر دیوار کشى و حصار کشى، تاثیر منفى این بافت هاى جدا شده بر بافت هاى اطراف، محصوریت شده است.

واژه هاى کلیدى: مجتمع مسکونى، جدایى گزینى، ویژه، بازار املاک و مستغلات

۱- مقدمه

شهرنشین شدن شهرها و تغییرات گسترده فضایی، درجه های مختلفی از تمایزات سکونتی را تولید می کنند. این تمایزات، در بسیاری از شهرهای کشور های در حال توسعه و توسعه یافته به نحوی آشکار است که دهک های بالای اقتصادی در محلاتی با خدمات و امکانات خوب، سکونتگاه های رسمی خوش ساخت زندگی می کنند و از پیشرفت های اقتصادی و اجتماعی منتفع می شوند (ایزدی و همکاران، ۱۳۹۵: ۷۹). ساخت این مجموعه ها عموماً در راستای پاسخ حداکثری به نیازهای این گروه های اقتصادی نظیر امنیت، جدایی گزینی، کودکان و نگرانی والدین و غیره است.

مجتمع های مسکونی محصور (Gated community) پدیده ای نوظهور است که به خوبی در بازار املاک و مستغلات بسیاری از شهرهای جهان جای خود را باز کرده است. G.C. که به واسطه ی نگرانی های مربوط به امنیت عمومی پدید آمده اند، نمود فیزیکی نگرانی ها و آرمانهای پیچیده ی اجتماعی اند. به طور معمول، G.C. تکیه بر مکانیسم های تهاجمی انزوا دارند، مثلاً دروازه ها و دیوارهایی توسط محافظین امنیتی حفاظت میشوند. [۱۰] شرایط ساختاری مبتنی بر اقتصاد نئولیبرال نشان میدهد که در آینده موجب ترویج G.C. ها خواهیم بود [۲]. این پدیده اکنون به یک پدیده جهانی تبدیل شده است که نتیجه محصول پست مارکت اند [۹]. سود و نفع اقتصادی حاصل از ساخت این مجتمع ها برای سرمایه گذاران و توسعه دهندگان، مالکان املاک و زمین و سایر کسب و کارهای مرتبط با ساخت این نوع مسکن بسیار بیشتر از حالت عادی است. از این رو در آینده توسعه این نوع از مسکن دیگر بنابر اهداف اولیه آن ها یعنی مسائل امنیتی، جدایی گزینی و سایر موارد مذکور صورت نمی گیرد، بلکه بیشتر در راستای منافع اقتصادی انجام می شود [۳].

از مهمترین مسائلی که ناشی از رواج این سبک زندگی است، پدیدار شدن آسیب های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، زیست محیطی بشمار در آینده شهر ها است. از جمله آسیب های اجتماعی که از توسعه ی بی برنامه این نوع از سکونت پدیدار می شود شکل گیری پدیده «افتراق شهری» است که قرار گیری G.C. در خط فقیر و غنی را نمود کالبدی می دهد (مثال: در سائوپائولو برزیل که تمایزات اجتماعی و اقتصادی را در هیبت فضایی به نمایش درمی آورد) (ایزدی و همکاران، ۱۳۹۵: ۸۲). از آسیب های احتمالی زیست محیطی ناشی از بروز این پدیده می توان به مقاله (Mikhail Blinnikov et. al., ۲۰۰۶) اشاره کرد که نویسندگان این موضوع را بیان می کند که در موسکو روسیه بر اساس تحلیل تصویری لندست (landsat) تقریباً ۲۲ درصد زمین های جنگلی کمربند سبز حومه در شعاع ۳۰ کیلومتری از سال ۱۹۹۱ تا ۲۰۰۱ دستخوش ساخت و ساز شده اند. و احتمالاً کیفیت آب و هوای انی منطقه طبیعی را دستخوش تغییر می کنند و طبیعت وحشی ای که برای لذت بردن همگان است را از بین می برند [۳].

از آسیب های کالبدی که ناشی از بروز این پدیده در محدوده های مرکزی شهر های می توان عنوان کرد، وجود عناصر معماری چون دیوار های بزرگ، ورودی ها و ایستگاه های کنترل ورودی و خروجی، نرده، نظارت و غیره می باشد که این عوامل کالبدی در تعامل مستقیم با آسیب های اجتماعی هستند و موجب

به طور کلی این تحقیق با مرور منابع و بررسی تجربیات کشور های مختلف جهان در حوزه G.C. سعی در شناسایی عوامل موثر بر شکل گیری این مجتمع های مسکونی دارد و سپس به دنبال تحلیل آسیب های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی است. مهمترین مسئله ای که در این پژوهش به آن پرداخته می شود،

۲- پیشینه پژوهش

براساس جستجوهای منطقی در پایگاه های استنادی بین المللی و داخلی، مطالعات صورت گرفته مرتبط با G.C. از سال

ردیف	نویسنده/نویسندگان	سال	عنوان	خلاصه
۱	S W Ginting, E TSB Darjosanjoto, H Sulistyarso	۲۰۱۷	آیا طراحی معماری می تواند پاسخگوی مسائل اجتماعی باشد	تعامل بین طراحی فیزیکی و تغییر اجتماعی یک فرایند دو طرفه است. طراحی و پویایی اجتماعی بر یکدیگر اثرگذارند
۲	Ozlem Guzey	۲۰۱۴	شهرنشینی نئولیبرال شهر آنکارا را بازسازی میکند: G.C. به عنوان سبک جدید زندگی در حومه نشینی	ترکیب منافع و اقدامات دولت، دولت های محلی، توسعه دهندگان املاک، رسانه ها، و مصرف کنندگان نشان میدهد شرایط غالب ساختاری در آینده موجب ترویج G.C. خواهد شد. G.C. در ترکیه نمونه ای از همکاری برای افزایش منافع فردی، با هدف حمایت از سبک زندگی محلی است.
۳	Mikhail Blinnikov Æ Andrey Shanin Æ Nikolay Sobolev Æ Lyudmila Volkova	۲۰۰۶	G.C. در کمربند سبز موسکو: چشم اندازهای تازه تفکیک شده و محیط حومه موسکو	شکل گیری فضاهای تفکیک شده در موسکو ابتدا در مناطق مرکزی شروع شد، اما به تدریج عدم توجه به نیازهای افراد ساکن در این فضاها و نیاز به توسعه حداکثری موجب خروج این جمعیت به حومه ها شد و ساخت و سازهای جدید بر بخش های باقی مانده ی پوشش گیاهی متمرکز شدند و احتمالاً کیفیت آب و هوای موجود در شهر را تحت تاثیر خواهند گذاشت.
۴	Matthew Durlington	۲۰۰۶	نژاد، فضا و مکان در حومه شهر دوربان: ارزیابی قوم نگارانه ی G.C.	چرا در یک جامعه ی دموکراتیک نوین، مبتنی بر اخلاقیات تفکیک، افراد حس میکنند نیاز دارند در جوامع محصور خود را در خطوط طبقاتی و نژادی دسته بندی کنند؟ و آیا نقل مکان به جوامع محصور طی دوره ی پس از آپارتاید صرفاً یک پدیده فرهنگی و طبقاتی بر گرفته از سفید پوستان است؟ چرا مردمان این خطه حاضر شده اند به حرکات کلیشه ای نژادی و کلاسیک گذشته بازگردند.
۵	GEORJEANNA WILSON-DOENGES	۲۰۱۵	بررسی منطق جامعه و ترس از جرم در G.C.	G.C. به عنوان فضایی که مشکلات ناشی از وجود ناامنی و بروز جرم در کلان شهرها را حل کند اما در حال حاضر موفقیت آن ها مشخص نیست. نتایج این تحقیق که حاصل از بررسی تطبیقی دو جامعه محصور و غیر محصور است نشان میدهد که میزان جرم و جنایت در دو جامعه تفاوتی ندارد اما حس امنیت در G.C. ها بیشتر است.
۷	E. Tezel	۲۰۱۴	بررسی نگرانی های والدین در مورد تعاملات کودکان در G.C: مطالعه ای موردی در استانبول	این مطالعه به بررسی نگرانی های والدین در رابطه با زمانی که کودکان در فضاهای باز G.C سپری می کنند میپردازد. میزان تحرک کودکان مستقیماً وابسته به نگرانی های والدین آنها نسبت به شرایط G.C. ر در رابطه با امنیت و عوامل محیطی، فاکتورهای امنیتی، کیفیت تسهیلات بازی و جوانب اجتماعی است.
۸	Tony Manzi & Bill Smith-Bowers	۲۰۰۶	جوامع محصور به عنوان باشگاهی (club goods): جداسازی یا انسجام اجتماعی؟	این مقاله دید منفی نسبت به G.C. ها را کنار گذاشته و به دنبال این موضوع است که محصور ساختن میتواند موجب ایجاد همبستگی اجتماعی در یک منطقه شود و به دنبال آن جرم و جنایت را کاهش دهد، امنیت محلی را بیفزاید و حتی باعث شود وسایل نقلیه ی پارک شده بهتر محافظت شوند

<p>G.C. در مالزی به دو صورت نمود پیدا کرده است؛ G.C. بازاری که خانواده های ثروتمند برای زندگی جذب آنها میشوند. محله های محافظت شده محصولی پست-مارکت اند: آنها نتیجه ی اقداماتی در راستای تحمیل مرزهای موقت و کنترل محله های قدیمی تر میباشند. هرچند نگرانی در مورد امنیت به بحث حول حصار و نگهداری می انجامد، اما ساختارهای جدید G.C. موجب تقویت نابرابری قومیتی در مناطق شهری مالزی شده اند.</p>	<p>نظارت بر محله: چشم انداز جدید کنترل و محافظت در مالزی</p>	<p>۲۰۱۳</p> <p>PETER ANING TEDONG, JILL LINDA GRANT, WAN NOR AZRIYATI WAN ABD AZIZ, FAIZAH AHMAD† & NOOR ROSLY HANIF</p>	<p>۹</p>
<p>شکل گیری G.C. در جوامع کنونی عموماً به واسطه نگرانی های مربوط به امنیت عمومی است که از عناصری چون دروازه ها و دیوارهای سخت که توسط محافظین امنیتی حفاظت می شوند، تشکیل شده است. اما طراحی معماری نقش موثری در ایجاد مرزهای ظریف تر و در عین حال موثرتر هستند که موجب شکل گیری چشم اندازهایی پر از حس اعتبار و منزلت که احتمالاً موجب ایجاد حس خودمختاری در میان ساکنین میشوند.</p>	<p>چشم اندازهای جدید G.C. جزایر مستقل استرالیا</p>	<p>۲۰۰۶</p> <p>Matthew W. Rofe</p>	<p>۱۰</p>
<p>عدم توجه به مسئله G.C. از این بابت که این اجتماعات بر محلات اطراف خود تاثیر ویژه ای دارند، از جمله تهدید امنیتی، محدودیت دسترسی و تداوم نابرابری های اجتماعی در نظام برنامه ریزی بریتانیا موجب به وجود آمدن مسائل و مشکلات عدیده ای شده است.</p>	<p>بیرون دیوارها: G.C. شهری و مقررات آنها در سیستم برنامه ریزی بریتانیا</p>	<p>۲۰۱۰</p> <p>Aron Gooblar</p>	<p>۱۱</p>
<p>این مقاله تلاش میکند منطق اقتصادی موجود در ورای ایجاد پدیده ی جوامع محصور را دریابد؛ نظریه ی اصلی تصریح میکند که یک سیستم مرکزی در دولت توانایی شهرداری های محلی را در ارائه ی نیازهای شهروندان از نظر کالاهای عمومی و خدمات کاهش میدهد، و این امر خود انگیزه ای قوی برای ایجاد جوامع محصور است. به ویژه، زمانی که شهرداری محلی نمیتواند قوانین دولتی را به خوبی اجرا نماید، ایجاد مناطق مسکونی محصور گزینه ای موفق به شمار میرود.</p>	<p>به دنبال منطق اقتصادی G.C. رویکرد انتخاب عمومی</p>	<p>۲۰۱۱</p> <p>Zoltán Cséfalvay</p>	<p>۱۳</p>
<p>مهمترین تفاوتی که بین G.C. و مجتمع های تعاونی (آپارتمانهایی که هنگام خرید آنها، شما در واقع سهام تعاونی را خریداری میکنید، نه خود آپارتمان) وجود دارد، در بحث امنیت مشاهده می شود، یعنی ترس از جرم عاملی برای نقل مکان به G.C. همچنین در G.C.، معاهدات، قراردادهای محدودیت های اعمال شده تضمین میکنند که اکثر مشکلات پیش از وقوع حل شده اند</p>	<p>دموکراسی ضعیف: جوامع محصور و تعاونی در نیویورک</p>	<p>۲۰۱۱</p> <p>SETHA LOW, GREGORY T. DONOVAN, and JEN GIESEKING</p>	<p>۱۴</p>
<p>رایج ترین شکل ساخت و ساز در مناطق ساحلی، در خط ساحلی دریای خزر شمال ایران، جامعه ی محصور همراه با مالکیت انحصاری و دسترسی محدود به خط ساحلی عمومی است. برخلاف این واقعیت که بسیاری مطالعات میگویند جامعه محصور در اثر انگیزه هایی مانند امنیت و محیط با کیفیت پدید می آید، این تحقیق انگیزه ی بازاری زندگی درون حصار را نشان میدهد.</p>	<p>ایجاد فضاهای منحصر به فرد در مناطق ساحلی: علل و انگیزه ها؛ خط ساحلی دریای خزر در شمال ایران</p>	<p>Reza Kheyroddin & Maede Hedayatifard</p>	<p>۱۵</p>

به طور کلی مطالعات صورت گرفته با اجتماعات محصور بیشتر بر بعد اجتماعی آن تاکید داشته اند و کمتر به بعد زیست محیطی آن پرداخته شده است. به عبارت دیگر در این مطالعات کمتر فضا به عنوان یک عامل موثر در کنار عوامل اجتماعی اقتصادی مورد توجه www.SID.ir

بوده است. از طرفی این پدیده براساس خواست و نیازهای جوامع غربی شکل گرفته است و وارد کشور ما شده است که عدم نظارت بر توسعه های شهری موجب دامن زدن بر این نوع از اجتماعات شده است.

۳- مفاهیم و ادبیات نظری

۳-۱- اجتماعات محصور

ساکنان این عرصه ها داوطلبانه در چنین قلمروهای امنی زندگی می کنند و به صورت ۲۴ ساعته در هفت روز هفته توسط مرزهای کالبدی و نیروهای امنیتی محافظت می شود (Gregory et. al, ۲۰۰۹) «سوزان کریستوفر سون» ظهور توسعه های مسکونی دارای دروازه را به عنوان سریع ترین شیوه در حال رشد زندگی اجتماعی می داند و اظهار می دارد که این چنین «خصلت دژ مانند توسعه شهری و اداره متمرکز فضای شهری» به ویژگی های متمایز و جدید صحنه شهری بدل شده اند. این محله های مورد دفاع به تقسیمات خشک و بی روحی که در سراسر فضاهای شهری کشیده شده، شکل فیزیکی می دهد (Christopherson, ۱۹۹۴).

عموما در G.C. شاهد تمرکز همگنی از ثروت به همراه ویژگی های جمعیتی، اجتماعی و کالبدی خاص وجود دارد. پدیده G.C. در بسیاری از شهرهای جهان به خوبی راه یافته است. G.C. که به واسطه ی نگرانی های مربوط به امنیت عمومی پدید آمده اند، نمود فیزیکی نگرانی ها و آرمانهای پیچیده ی اجتماعی اند. به طور معمول، G.C. تکیه بر مکانیسم های تهاجمی انزوا دارند، مثلا دروازه ها و دیوارهایی توسط محافظین امنیتی حفاظت میشوند. [۱۰] G.C. مناطقی مسکونی هستند که دسترسی به آنها محدودیت دارد و فضاهای عمومی شان خصوصی سازی شده اند. این جوامع اثرات بالقوه ای بر محله های اطراف خود دارند؛ از جمله تهدید امنیتی، محدودیت دسترسی و تداوم نابرابری های اجتماعی [۱۱]

۳-۲- ویژگی های کالبدی

عموم ویژگی های کالبدی که در این اجتماعات محصور بسیار مورد تاکید است، عنصر دیوار و دروازه است. به عبارت دیگر دروازه و دیوار در این اجتماعات مسکونی محصور عامل تفکیک فضایی و جدایی گزینی است. حد و مرز های این مجتمع های مسکونی توسط دیوارهای سلب عموما تعریف می شوند. ضرورت وجود دیوار و دروازه به واسطه ی نگرانی های مربوط به امنیت عمومی پدید آمده اند، نمود فیزیکی نگرانی ها و آرمانهای پیچیده ی اجتماعی اند. مثلا دروازه ها و دیوارهایی توسط محافظین امنیتی حفاظت میشوند. (Rofe ۲۰۰۶)

این محدودیت دسترسی از طریق این عناصر کالبدی سلب موجب به وجود آمدن مسائل و مشکلات عدیده ای شده است مثلا به طور معمول، این عناصر موجب شکل گیری مکانیسم های تهاجمی انزوا شده است. یا این عناصر موجب شکل گیری پدیده افتراق شهری شده است و شکل توسعه تکه تکه را در حومه های شهری تشدید می کند. لزوم توجه به طراحی معماری و استفاده از اصول کالبدی می تواند این آسیب های ناشی از عوامل کالبدی را مرتفع سازد، مثلا انزوای اجتماعی-فضایی را میتوان از طریق مرزهای ظریف تر و در عین حال موثرتر ایجاد کرد: ایجاد چشم اندازهایی پر از حس اعتبار و منزلت که احتمالا موجب ایجاد حس خودمختاری در میان ساکنین میشوند (Rofe ۲۰۰۶).

۳-۳- ذی نفعان و توسعه دهندگان

تفاوت نظام های برنامه ریزی و سیاست گذاری در کشور های مختلف، رویکرد های مختلفی نسبت به نیازهای سکونتی افراد ثروتمند در نظر می گیرند و نسبت به آن ها قوانین و مقررات کنترلی یا توسعه ای ایجاد می گردد. این بدین معناست که برخی از نظام های برنامه ریزی نظیر نظام ریزی استرالیا یا آمریکا این گروه های اقتصادی را درک می کند و نیاز گروه مذکور از توسعه یافتگی را با برنامه ریزی و سیاست گذاری های کلان و خرد از طریق حکومت های محلی اجرا می کنند. (Rofe ۲۰۰۶) و تقاضاهای این گروه را مرتفع می سازند. اما از طرفی عدم توجه به این گروه های خاص با توان اقتصادی و قدرتی بالا در برخی کشور ها نظیر موسکو موجب مسئله دار کردن شکل توسعه و از بین بردن اراضی طبیعی در کمربند سبز شهر شده است و همچنین در مرکز ساوئوپائولو برزیل خط فقر نمود کالبدی پیدا کرده است. (Blinnikov, Shanin et al. ۲۰۰۶).

۴- تحلیل محتوا عوامل موثر بر شکل گیری

۴-۱- عوامل اجتماعی

در میان عوامل اجتماعی جدایی‌گزینی و انزوا اصلی‌ترین عامل برای شکل‌گیری این اجتماعات محصور است. جدایی‌گزینی شهری موضوعی مهم در بسیاری از شهرهای جهان است و از مدت‌ها قبل بسیاری از محققان به این مبحث توجه داشته‌اند. جدایی‌گزینی شهری انواع مختلفی دارند که عبارتند از جدایی‌گزینی درآمدی و قومی-نژادی که وابسته به مکانیزم‌های موجود در درون یک شهر است. (یزدانی و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۹۷) جدایی‌گزینی مورد توجه این رساله، جدایی‌گزینی درآمدی است و عموماً در راستای پاسخ به این مسئله است که گروه‌های ثروتمندتر تمایل دارند در نواحی با کیفیت هوای بهتر، با تأثیرپذیری کمتر از دما، با امکانات و تسهیلات شهری بیشتر و همچنین هرچه دور از آلودگی‌ها و معضلات شهری سکنی‌گزینند (Romero et al., ۲۰۱۲). بنابراین اگر در نواحی مشخصی از شهر که توسط افراد کم‌درآمدتر اشغال شده، تجمع مشکلات و آسیب‌های شهری صورت گیرد، تدریجاً موجب به وجود آمدن اقلیت‌های اجتماعی می‌شود. نتیجه چنین فرآیندی که به تدریج صورت می‌پذیرد با نام جدایی‌گزینی مسکونی و یا جدایی‌گزینی شهری شناخته می‌شود (ازدردی و همکاران، ۱۳۹۴: ۶۸) جدایی‌گزینی شهری فرمی از جدایی‌فیزیکی و عملکردی فضاهای شهری استفاده شده توسط گروه‌های مختلف اجتماعی درون یک شهر است (Lee and Kwan ۲۰۱۱).

سبک زندگی از دیگر عوامل دخیل بر شکل‌گیری این اجتماعات محصور است. سبک زندگی راهی است برای تعریف ارزش‌ها و نگرش‌ها و رفتارهای افراد که اهمیت آن برای تحلیل‌های اجتماعی روز به روز افزایش می‌یابد (اباذری، ۱۳۸۱). جامعه سرمایه‌داری فرد انگارانه است، یعنی عالم فرد انگار عالمی است که تعلقات اجتماعی و خانوادگی را نمی‌تواند بپذیرد پس سبک زندگی سرمایه‌داری، سبکی است که اقتصاد و پول مسئله اصلی انسان می‌شود. از پیامدهای این سبک زندگی تنوع طلبی افراطی و مدگرایی است که این مدل زندگی براساس فرد تنها تعریف می‌شود و نه براساس فرد در خانواده و اجتماع به صورت پیوسته بلکه انسان فقط صورت اتمی است.

نیاز به امنیت یکی دیگر از عوامل اجتماعی موثر بر شکل‌گیری است به صورتی که در جوامع آمریکایی نیاز به امنیت و کاهش نگرانی‌های گروه‌های اقتصادی بالا یکی از اساسی‌ترین عوامل ارتقا دهنده کیفیت سکونت است. اجتماعات محصور که به واسطه‌ی نگرانی‌های مربوط به امنیت عمومی پدید آمده‌اند، نمود فیزیکی نگرانی‌ها و آرمانهای پیچیده‌ی اجتماعی‌اند.

۴-۲- عوامل اقتصادی

انگیزه‌های بازاری زندگی درون حصار و ارزش‌های افزوده اقتصادی ناشی از توسعه این سبک زندگی برای بازارهای املاک و مستغلات که عموماً ناشی از گروه‌های ذی‌نفع درگیر این فرآیند هستند موجب دامن‌زنی به شکل‌گیری این فرآیند‌ها می‌شود. از طرفی جهانی شدن نظام سرمایه‌داری منجر به تغییر سبک زندگی براساس اصول و جامعه نظام سرمایه‌داری است. به عبارت دیگر این سبک از سکونت ناشی از یک مکانیسم تولید خلاصه نمی‌شود و بایستی ناظم سرمایه‌داری، که انسان‌سازی و جامعه‌سازی می‌کند را در نظر گرفت.

اقتصاد سرمایه‌داری تأکید بر مالکیت خصوصی دارد و سبک زندگی سرمایه‌داری به طور غالب در مالکیت خصوصی یا فردی تعریف می‌شود و از آن جایی که این گروه انگیزه در زندگی در عرصه‌های عمومی ندارند با تشکیل یک شرکت سهامی این اجتماعات محصور را شکل می‌دهند و مالکیت هر فرد به صورت سهام مشخص می‌کنند.

۴-۳- عوامل زیست محیطی

رواج این سبک از زندگی (اجتماعات محصور و جدایی‌گزینی) در کلان‌شهرها می‌تواند پیامدهای زیست محیطی مخربی را نیز دربرداشته باشد. صاحبان اصلی سرمایه به دلیل قدرت بالای اقتصادی و عدم تمایل زندگی با سایر افراد ساکن در شهر موجب جذب آن‌ها به حومه‌ها و کمربند‌های سبز می‌شود. جذب این گروه‌ها به فضاهای اطراف شهرها باعث تکه‌تکه شدن فضاهای سبز طبیعی شده و موجب بروز اختلالات زیست محیطی می‌شود. شکل‌گیری فضاهای تفکیک شده در مسکو ابتدا در مناطق مرکزی شروع شد، اما به تدریج عدم توجه به نیازهای افراد ساکن در این فضاها و نیاز به توسعه حداکثری موجب خروج این جمعیت به حومه‌ها شد و ساخت و

سازهای جدید بر بخش های باقی مانده ی پوشش گیاهی متمرکز شدند و احتمالاً کیفیت آب و هوای موجود در شهر را تحت تاثیر خواهند گذاشت. همچنین در بررسی که در یکی از شهرهای ساحلی ایران صورت گرفته است می توان به این نکته اشاره کرد که ، افزایش سود اقتصادی ناشی از فروش زمین های کشاورزی و عدم حمایت از کشاورزان موجب شده است که بنگاه های اقتصادی مسکن به خرید این املاک روی آورند و با در نظر گرفتن نیازهای اغنیا فرصت هایی را برای حضور این گروه ها و مجتمع سازی در نظر بگیرند. این عامل موجب شده است تا زمین های کشاورزی موجود در بخش ساحلی از بین رود و جایگزین آن مجتمع های مسکونی درب و دروازه داری شود که از لحاظ زیست محیطی آسیب های قابل توجهی را فضا وارد کرده است.

۴-۴- عوامل کالبدی

مهمترین وجه کالبدی این اجتماعات را می توان در عنصر اصلی خلاصه نمود؛ دروازه یا ورودی ها؛ دیوار. براساس نظرات موافق و مخالف این اجتماعات مهمترین دلیل وجود این عناصر کالبدی مسئله امنیت و نیاز به جدایی گزینی است. به عبارت دیگر نگرانی های مربوط به امنیت عمومی است که توسط دروازه ها و دیوارهای سخت کنترل می شوند.

به عبارت دیگر عناصر کالبدی مورد استفاده در این اجتماعات محصور ناشی از نیازهای استفاده کنندگان آن است، نیازهایی نظیر تنوع طلبی افراطی و مد گرایی که ناشی از تفکر سرمایه داری و فرد طلبی آن ها است. تنوع طلبی این گروه باعث شده است تا در فضاهایی به غیر از محیط های شهری سکنی گزینند. از این رو بنگاه های اقتصادی مسکن با تبلیغات گسترده و دیدگاه های کالایی سعی در جذب کردن افراد به این محیط ها دارند. از طرفی نیاز به جدایی گزینی و انزوا طلبی این اقشار از سایر گروه های اجتماع که به دلیل موقعیت اجتماعی و اقتصادی آن هاست موجب بروز عناصر کالبدی نظیر دروازه می شود.

نیاز به امنیت ناشی از حضور در فضاهای عمومی لزوم استفاده از عنصر دیوار و دروازه را دو چندان می کند. دیوارهایی که ضامن امنیت ساکنین است اما از طرفی خود تاثیر بسیار منفی بر محدوده اطرافش می گذارد. استفاده از دیوار بیشتر به خاطر احساس امنیت است تا امنیت، از این رو دیوارها در این اجتماعات محصور بیشتر نقش تامین کنندگی احساس امنیت را برعهده دارند. در خصوص پاسخ به مسائل امنیتی محصور ساختن راهی برای بهبود امنیت محله و ایجاد همبستگی اجتماعی عنوان شده است. (Manzi and Smith- Bowers ۲۰۰۵) از این بابت یکی از تفکر هایی که شکل گیری G.C. ها و گسترش آنها در روند شهرنشینی را تاکید می کند. احساس امنیت بالای این گونه از فضاها است. (Wilson-Doenges ۲۰۰۰)

تمامی موارد برشمرده کالبدی پاسخ اولیه است به نیازهای این گروه های خاص، به عبارت دقیق تر منظور از پاسخ های اولیه این است که بسیار ابتدایی می باشند و در بیشتر محیط ها ممکن است پاسخ های عکس دهد، در مقابل پاسخ های مورد انتظار. از این رو استفاده از هنر طراحی و معماری به خصوص اصل ارتباط فضایی می توان در نرم کردن این قبیل فضاهای سلب و سخت بسیار کمک کند. الگوهای کالبدی که این گونه اجتماعات به خود گرفته اند بیشتر نوع زمختی از جدایی گزینی را بیان می کند. به صورتی که نتیجه این جدایی گزینی می تواند شکل توسعه را از بین ببرد و نمایانگر خط کالبدی فقط در محیط های شهری شود.

۵- جمع بندی و نتیجه گیری

شکل گیری G.C. در کشور های مختلف ناشی از عوامل مختلف اقتصادی، سیاسی و اجتماعی است. مثلا در کشوری مثل ترکیه شکل گیری این جوامع دارای برنامه ریزی قبلی بوده است با دخالت مستقیم دولت، ترکیب منابع حکومت های محلی، توسعه دهندگان املاک به منظور رشد بازار املاک و مستغلات و شکل دهی به توسعه است. از این رو با استفاده از رسانه های مختلف سعی در جذب مصرف کنندگان برای حضور در این جوامع را دارند.

اما از طرف دیگر شکل گیری بدون برنامه در کشور موسکو باعث بروز مسائل زیست محیطی، نظیر از بین رفتن کمربند سبز و بروز مشکلات زیست محیطی شده است یا نمود کالبدی این جوامع در مرکز شهر سائاپائولو برزیل موجب خط کشی فقر در مرکز این شهر شده است که تفکیک اجتماعی را تشدید می کند.

به طور کلی اصلی ترین عامل بروز آسیب ها اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی مرتبط با G.C. در آینده، غفلت از قوانین در هدایت و کنترل املاک و مستغلات، عدم توانایی شهرداری ها یا دولت های محلی در ارائه خدمات عمومی و عدم پاسخدهی به تقاضاهای دهک های بالای اقتصادی انگیزه ای قوی برای تشکیل G.C. است. از طرفی نبود یک سیستم متمرکز در دولت و شهرداری های محلی که نتوانسته اند قوانین و ابزارهای حیاتی دولتی مانند مالیات را افزایش دهند. از این رو انگیزه سرمایه داران و توسعه دهندگان بخش مسکن به زمین های کشاورزی، منابع طبیعی، کوه ها و جنگل های طبیعی را بیشتر می کند.

در ایران شکل گیری G.C. به طور قطع بروز کالبدی پیدا نکرده اند و نمی توان عرصه های موجود در ایران را در این بخش قرار داد. بدین معنا که ساخت این مجتمع ها با بکارگیری عناصر خاص معماری این فضاها صورت نگرفته است به جز چند مورد خاص در کلان شهر تهران و برخی مجتمع ها در ساحل دریاچه ی خزر که از این ویژگی ها تبعیت می کنند. در خصوص مورد دوم یعنی مجتمع های ساحل دریاچه خزر می توان عنوان کرد که رایج ترین شکل ساخت و ساز در این مناطق ساحلی، جامعه ی محصور همراه با مالکیت انحصاری و دسترسی محدود به خط ساحلی عمومی است. که نشان دهنده این موضوع است G.C. در مناطق ساحلی دریاچه خزر در اثر انگیزه هایی مانند امنیت و محیط با کیفیت پدید می آید و انگیزه ی بازاری زندگی درون حصار را نشان میدهد. همچنین در تهران هم شکل گیری این اجتماعات ناشی از انگیزه های بازاری برای زندگی درون حصار است. عدم توجه سیاست های برنامه ریزی در خصوص برخورد با این مسئله موجب توسعه نا متناسب این پدیده نوظهور در ساخت مجتمع های مسکونی ویژه شده است.

منابع:

۱. Barry, J. C. (۲۰۱۱). Empire as a Gated Community: Politics of an American Strategic Metaphor. *Global Society*, ۲۵(۳), ۳۰۹-۲۸۷.
۲. Blinnikov, M., Shanin, A., Sobolev, N., & Volkova, L. (۲۰۰۶). Gated Communities of the Moscow Green Belt: Newly Segregated Landscapes and the Suburban Russian Environment (Vol. ۶۶).
۳. Cséfalvay, Z. (۲۰۱۱). Searching for economic rationale behind gated communities: A public choice approach. *Urban studies*, ۴۸(۴), ۷۶۴-۷۴۹.
۴. Durlington, M. (۲۰۰۶). Race, space and place in suburban Durban: an ethnographic assessment of gated community environments and residents. *GeoJournal*, ۶۶(۲/۱), ۱۶۰-۱۴۷.
۵. Ghaderi, A., & Taghizadeh, A. (۲۰۱۵). Psychoanalytic perspective of trauma in John Barth's *The Development: nine stories*. *۳L: Language, Linguistics, Literature®*, ۲۱(۲).
۶. Ginting, S. W., Darjosanjoto, E. T., & Sulistyarso, H. (۲۰۱۷). Can Architecture Design Solve Social Problem? IOP Conference Series: Materials Science and Engineering, ۱۸۰(۱), ۰۱۲۰۸۲.
۷. Gooblar, A. (۲۰۰۲). Outside the walls: Urban gated communities and their regulation within the British planning system. *European Planning Studies*, ۱۰(۳), ۳۳۴-۳۲۱.
۸. Güzey, Ö. (۲۰۱۴). Neoliberal urbanism restructuring the city of Ankara: Gated communities as a new life style in a suburban settlement (Vol. ۳۶).
۹. Hedayati-Marzbali, M., Maghsoodi Tilaki, M. J., & Abdullah, A. (۲۰۱۷). Assessing the effect of neighbourhood structure on residents' perceptions of safety in gated communities: a case study of Iran. *Safer Communities*, ۱۶(۱), ۱۹-۳.
۱۰. Kheyroddin, R., & Hedayatifard, M. (۲۰۱۷). The production of exclusive spaces in coastal pre-urban areas: Causes and motivations: Middle shoreline of Caspian Sea in north of Iran. *Journal of Coastal Conservation*, ۲۱(۳), ۳۴۱-۳۳۳.
۱۱. Low, S., Donovan, G. T., & Gieseking, J. (۲۰۱۲). Shoestring democracy: Gated condominiums and market-rate cooperatives in New York. *Journal of Urban Affairs*, ۳۴(۳), ۲۹۶-۲۷۹.
۱۲. Manzi, T., & Smith-Bowers, B. (۲۰۰۵). Gated communities as club goods: segregation or social cohesion? *Housing Studies*, ۲۰(۲), ۳۵۹-۳۴۵.
۱۳. Rofe, M. W. (۲۰۰۶). New landscapes of gated communities: Australia's Sovereign Islands. *Landscape Research*, ۳۱(۳), ۳۱۷-۳۰۹.
۱۴. Tedong, P. A., Grant, J. L., Wan Abd Aziz, W. N. A., Ahmad, F., & Hanif, N. R. (۲۰۱۴). Guarding the neighbourhood: The new landscape of control in Malaysia. *Housing Studies*, ۲۹(۸), ۱۰۲۷-۱۰۰۵.

۱۵. Tezel, E. (۲۰۱۱). Exploring parental concerns about children's interactions in gated communities: A case study in Istanbul. *Children's Geographies*, ۹(۴-۳), ۴۳۷-۴۲۵.
۱۶. Wilson-Doenges, G. (۲۰۰۰). An Exploration of Sense of Community and Fear of Crime in Gated Communities (Vol. ۳۲).

Archive of SID