



بررسی عوامل مؤثر در ایجاد و تحولات نواحی حومه ای شهر تهران

نویسنده: سجادیان، ناهید

میان رشته ای :: دانشکده ادبیات و علوم انسانی (دانشگاه شهید چمران اهواز) :: بهار

1384 - شماره 1

از 55 تا 72

آدرس ثابت : <http://www.noormags.com/view/fa/articlepage/590530>

دانلود شده توسط : اتاق فکر ریلی

تاریخ دانلود : 1393/07/09 09:43:50

مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی (نور) جهت ارائه مجلات عرضه شده در پایگاه، مجوز لازم را از صاحبان مجلات، دریافت نموده است، بر این اساس همه حقوق مادی برآمده از ورود اطلاعات مقالات، مجلات و تألیفات موجود در پایگاه، متعلق به "مرکز نور" می باشد. بنابر این، هرگونه نشر و عرضه مقالات در قالب نوشتار و تصویر به صورت کاغذی و مانند آن، یا به صورت دیجیتالی که حاصل و بر گرفته از این پایگاه باشد، نیازمند کسب مجوز لازم، از صاحبان مجلات و مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی (نور) می باشد و تخلف از آن موجب پیگرد قانونی است. به منظور کسب اطلاعات بیشتر به صفحه [قوانین و مقررات](#) استفاده از پایگاه مجلات تخصصی نور مراجعه فرمائید.



پایگاه مجلات تخصصی نور

بررسی عوامل مؤثر در ایجاد و تحولات نواحی حومه ای شهر تهران

دکتر ناهید سجادیان

استادیار دانشگاه شهید چمران اهواز

چکیده

در کشورهای توسعه یافته همراه با انقلاب در تولید و وسایل نقلیه موتوری و پس از جنگ جهانی دوم با رشد شهرها، طبقات ثروتمند و نسبتاً مستغنی شهری، بر خلاف سال‌های پیش، در حومه‌هایی که دارای فضاهای مناسب بود مسکن گزیدند. به عبارتی گسترش شهرها و ایجاد حومه‌ها در این‌گونه کشورها حاصل تحولات عمیق و زیر بنایی در اقتصاد و وسایل ارتباطی بوده و طبقه غنی در این حومه‌ها مستقر گردیدند. در این بررسی با استفاده از روش تحلیل جغرافیایی و بررسی تاریخی معلوم می‌گردد که انگیزه ایجاد حومه، تحولات آن و مشخصات حومه تهران با این‌گونه کشورها متفاوت است. در جریان این بررسی در می‌یابیم که چشم‌گیرترین ویژگی شهری شدن تهران سرعت وقوع آن است؛ به عبارتی شهر تهران در اثر اعمال سیاست‌های تمرکزگرایانه به قطب سیاسی، صنعتی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی تبدیل شد؛ و بنابراین علت، بخش مهمی از جمعیت روبه افزایش نقاط زیستی دیگر را جذب کرده است و به دنبال اشباع کالبدی و افزایش بهای مسکن و خدمات، جمعیت اضافه و مهاجر از دیگر شهرها را به نقاط پیرامونی دور و نزدیک خود گسیل داشته است. این گروه‌ها به ناتوانی پرداخت قیمت زمین و مسکن در محدوده شهر تهران و سایر شهرهای مجموعه عمداً به صورت غیررسمی در اراضی حاشیه یا اطراف شهرها و آبادی‌ها و راه‌های اصلی مجموعه به شکل مجموعه‌ای از اشکال سکونت اسکان غیررسمی، شهرک‌سازی و اغلب شهرک‌های خوابگاهی در بستری نامطمئن و با دلایل و ویژگی‌های کاملاً متفاوت با حومه‌نشینی در کشورهای پیش‌رفته نمود یافته‌اند. توصیه عملی این پژوهش آنست که در ادامه سیاست تمرکزگرایانه بر این بستر نامطمئن تجدید نظر گردد؛ و از آن جا که حومه‌ها اکنون بخشی از کلیتی گسترده تر هستند که شهر را در خود جای می‌دهند در برنامه‌ریزی به جای گستره شهر تهران، منطقه شهری تهران مطرح شود.

واژگان کلیدی: حومه، مسکن، منطقه شهری، تهران

مقدمه

استقرار سیستم سیاسی متمرکز در ایران براهمیت شهر تهران، به عنوان پایتخت ایران، می‌افزاید. شهر تهران به عنوان پایتخت ایران با جذب جمعیت انبوه و سرمایه‌های کشور با تمرکز در تمام جنبه‌ها، هم در سطح برون‌کشوری و هم در تعیین سرنوشت داخلی کشور و در سطح منطقه اهمیت خاص دارد. به عبارتی مجموعه برنامه‌ریزی شهر تهران و نتایج به دست آمده از اجرای این برنامه‌ها نه تنها در سرنوشت حومه و کلان‌شهر تهران، بلکه در سرنوشت شهرهای بزرگ و میانی ایران نیز مؤثر می‌افتد.

لذا بستر مورد برنامه‌ریزی در شهر تهران وسیع‌تر از تقسیمات سیاسی مناطق ۲۲گانه شهرداری تهران بوده و حومه‌ها بخش تفکیک‌ناپذیر شهر شده‌اند. لذا بررسی انگیزه ایجاد، تحولات و شناخت مشخصات جمعیت مستقر در این حومه‌ها کمک فراوانی به برنامه‌ریزی و حل معضل و مشکلات ایران خواهد نمود.

مرکز تحقیقات کامپیوتر علوم اسلامی

چارچوب پژوهش

هدف‌های عام این پژوهش دو وجه اساسی را دربرمی‌گیرد:

- ۱- از طریق بررسی تطبیقی، بیان انگیزه ایجاد، تحول و مشخصات حومه شهری میان کشورهای پیش‌رفته با حومه‌های شهری تهران.
- ۲- جبران اجرای برنامه‌های ناموفق شهر تهران در اغلب زمینه‌ها به وسیله پر کردن خلأ منطقه مورد بررسی از شهر تهران به گستره منطقه شهری تهران.

به این ترتیب پژوهش اخیر، جهت‌گیری بنیادی - کاربردی هم‌زمان دارد.

به منظور دستیابی به هدف‌های عام، هدف‌های خاص زیر دنبال خواهد شد:

- (۱) تفاوت ماهیتی حومه نشینی در کشورهای پیشرفته با کشورهای در

حال توسعه.

۲) شناخت وضعیت طبیعی و جغرافیایی شهر تهران به عنوان بستر استقرار سکونتگاه‌های انسانی با تأکید بر این اعتقاد که حفظ منابع طبیعی و حیات، وظیفه انسان است و انسان در برابر این مواهب مسئول می‌باشد. (فیروزی، محمدعلی، بهار و تابستان ۱۳۸۰، ص ۱۳۳)

۳) بررسی سیر تحول اقتصاد سیاسی ایران در ارتباط با تشکیل و تحولات حومه شهر تهران.

تفاوت ماهیت حومه نشینی در کشورهای پیش‌رفته با کشورهای در حال توسعه (نمونه ایران - تهران)

بنا بر نظر ریموند مورفی، جغرافی‌دان آمریکایی، اگر تمام نواحی اطراف شهرها را که در مسیر تحول و دگرگونی قرار گرفته باشد، یک حومه بدانیم، کشورهای توسعه یافته با اقتصاد شکوفا و به دنبال آن افزایش جمعیت، مرزهای شهر مرکزی گسترش می‌یابد و بدین ترتیب کل منطقه شهری را در برمی‌گیرد در این جریان، طبقات غنی‌تر حومه‌هایی که دارای فضای سبز، هوای سالم و تمیز و یا دور از جنجال‌ها و ناراحتی‌های شهری است، مسکن گزیدند. در واقع بسیاری از شهرهای مرکزی که در دوره پس از جنگ رشد یافته‌اند، این رشد را با منضم کردن اراضی مجاور به هنگام رشد جمعیت به دست آورده‌اند. لذا بنابر انگیزه اولیه تشکیل حومه‌ها در کشورهای توسعه یافته سطح درآمد حومه نشینان از ساکنان شهری غالباً بهتر و فضای سکونتی در حومه‌ها جاذب‌تر بوده است. (شکوئی، حسین، ۱۳۴۸، ص ۲۵۱ و ۲۵۴)

به عبارتی گسترش شهرها و ایجاد حومه‌ها در کشورهای پیش‌رفته حاصل تحولات عمیق و زیر بنایی و بنیادی در اقتصاد و وسایل ارتباطی بوده و به دنبال رشد شهر نشینی حاصل از انقلاب صنعتی طبقه غنی به سکونت در حومه‌های شهری گرایش یافته است. این حومه‌ها فضاها وسیع و برنامه‌ریزی شده‌ای در

اختیار طبقات ثروتمند قرار می‌دهد. اما در کشورهای در حال توسعه، ایجاد، سیر تکوینی و مشخصات حومه‌های شهری متفاوت است. علت اصلی این تفاوت در وضعیت اقتصادی و سیاسی این گونه‌هاست.

کشورهای در حال توسعه تحت تأثیر موج انقلاب صنعتی بوده‌اند. شهرنشینی در این گونه‌ها حاصل تولید که به عنوان تأمین‌کننده بازار مصرف تولیدات کشورهای صنعتی و پیش‌رفته رشد نموده است.

در اغلب کشورهای در حال توسعه سیاست تمرکز در پایتخت اعمال شده و اغلب موجب رشد فیزیکی شهرهای مرکزی شده است. این چنین رشدی علاوه بر معضلات شهری حومه‌هایی با مشخصات بسیار متفاوت با حومه‌های کشورهای پیش‌رفته را موجب گردیده است.

بررسی موردی دوره‌های تاریخ اقتصادی، سیاسی و سیاست‌های اعمال شده بر بستر جغرافیایی تهران، پایتخت ایران، دلایل تفاوت‌های مناطق حومه شهری مورد بررسی را با حومه‌های شهری کشورهای پیش‌رفته روشن‌تر خواهد نمود.

شناخت وضعیت طبیعی و جغرافیایی تهران به عنوان بستر استقرار سکونتگاه‌های انسانی

با توجه به این که طبیعت، انسان و فعالیت‌های او بستر عمل کرده‌های اتفاقی یا برنامه ریزی شده عقلایی یا غیر عقلایی است، اگر قرار است بر این بستر نوعی تحلیل و در نهایت بار گذاری صورت گیرد نمی‌تواند بدون شناسایی و توجه به امکانات، محدودیت‌ها و تنگناهای موجود در آن به انجام رسد. اصولاً برای موفقیت نیاز به این است که یک ارزیابی (برآورد نوع استفاده از زمین بر پایه امکانات و محدودیت‌های طبیعی و انسانی آن) تا حد امکان از محیط و توان‌های محیطی آن به عمل آید. (منوری، مسعود، ۱۳۷۲، صفحه ۱۵۰-۱۵۹)

در زمان شاه طهماسب، اولین پادشاه صفوی، ده کوچک تهران با جمعیت بسیار اندک که در خانه‌های زیرزمینی ساکن بودند، در شمال شهر ری - سرزمینی که روزگاری هم سنگ بابل، نینوا و تیسفون بود - واقع گردیده است. در شمال آن قصران (شمیران) با فضایی سرسبز در دامنه کوه‌های البرز واقع شده بود.

اکنون آن ده کوچک از شهر ری تا نواحی شمیران و پای کوه‌های البرز و از سمت شرق تا نزدیکی‌های دماوند و از سمت غرب تا کرج وسعت یافته است. (همشهری، ۱۳۸۲، شماره ۳۲۴)

شیب شهر تهران شمالی - جنوبی است که از دامنه‌های پر شیب کوه‌های البرز شروع و تا فرونشست جنوبی شهر ری و کهریزک ادامه می‌یابد. (بربریان مانوئل و دیگران، ۱۳۷۱ ص ۴۱۰)

مناطق حومه‌ای شمال تهران به شدت تحت تأثیر منفی عامل شیب بوده و با مخاطرات محیطی سیل‌خیزی، فرسایش، لغزش و غیره مواجه می‌گردند. از سویی مناطق حاشیه و حومه جنوبی شهر تهران نیز در نتیجه نبود سیستم صحیح دفع فاضلاب شهری به شدت با معضل آلودگی منابع آب و آلودگی‌های محیطی منتج از آن رو به رو است.

با توجه به توپوگرافی و شیب و موقعیت تهران و اثر سه عامل کوه‌های شمالی البرز در شمال تهران و گستره کویر در جنوب تهران - قم و بادهای غربی (سعیدنیا، احمد، ۱۳۶۹، ص ۳) ویژگی‌های متفاوت اقلیم ساختمانی را در جهات مختلف شهر و مناطق حومه ای تهران موجب گشته است.

در استقرار و گسترش شهرها مهم ترین شاخص در کشورهایی مثل ایران - که بر روی کمربند خشک جهان واقع شده - تأمین منابع آب شهر و نواحی وابسته به آن است. در گسترش کنونی شهر و حومه‌های وابسته به آن مصرف بالای آب در سال‌های اخیر و بهره برداری از سدهای کنونی باعث ایجاد بحران

معیشتی در نواحی و روستاهای اطراف نمونه، و رامین، شهریار شده و نظام کشت و بهره برداری را در این نواحی در جهت منفی تغییر داده است. (کردوانی، پرویز، ۱۳۷۲) لذا سیل عظیمی از جمعیت روستا نشین و کشاورزان بیکار شده را به سوی تهران و به خصوص حومه‌های آن جذب نموده است.

به عبارتی این گسترش و رشد فیزیکی تهران و حومه‌های آن اکنون تناسب لازم را با توان محیطی منطقه نداشته و بار سنگینی بر دوش مناطق اطراف خود داشته است.

علاوه بر شاخص‌های طبیعی که بر بستر تهران تأثیرگذار بوده است مهم‌ترین و تعیین کننده ترین شاخص در بقا یا نابودی این گستره مربوط به لغزان بودن این بستر جغرافیایی است.

شهر تهران در میان گسل‌های مهمی واقع شده که از توان لرزه‌زایی بالایی برخوردار است. تنها در حوضه‌ای به شعاع ۱۰۰ کیلومتر از مرکز شهر ۱۵ گسل عمده وجود دارد که دارای لرزه‌زایی قابل انتظاری با بزرگی بیش از ۷ ریشتر هستند (جعفری، کمالیان، چمنزاده، سال ۱۳۷۴، ص ۱۳۰۱)؛ که بنا بر شواهد تاریخی دوره بازگشت ۱۵۸ ساله برای آن پیش‌بینی شده است. اگر آخرین زلزله تخریبی تهران را در سال ۱۲۰۹ (۱۸۳۰ میلادی) در نظر بگیریم بیش از ۷۰ درصد احتمال دارد که زلزله‌ای با بزرگی حدود ۷ ریشتر در تهران اتفاق افتد. (غفوری، آشتیانی، محسن و دیگران، ۱۳۷۱، ص ۷۲)

اکنون که ۱۷۳ سال از آخرین وقوع مؤثر می‌گذرد در اثر تراکم تدریجی انرژی با تأخیر بیش تر باید منتظر وقوع زلزله خطرناک‌تری در گستره تهران بود. (عکاشه، ۱۳۷۶، ص ۳)

بیش ترین ویرانی مربوط به حومه شمالی تهران در حیطه خطرناک‌ترین گسل شمالی تهران، گسل مشا و حومه جنوبی تهران در حیطه خطرناک‌ترین گسل جنوبی تهران، گسل ری، خواهد بود.

با توجه به شواهد موجود بیشترین ویرانی در حاشیه ارتفاعی شمال شهر تهران و بیشترین روانگرایی خاک و ویرانی شدید در نواحی جنوب شرقی و جنوب شهر جایی که محل استقرار بخش عظیمی از حاشیه نشینان شهری است - حادث می‌گردد.

از آنجا که در مکان یابی شهرک‌هایی که در سالهای اخیر ساخته شده تنها در ساخت به گزارش‌های سطحی و ناشیانه اکتفا شده و اغلب ساخت و سازهای خارج از محدود تقسیمات شهرداری در حاشیه و حومه‌های تهران بدون ملاحظات استاندارد ایمنی است، لذا در صورت بروز حادثه صدمات جانی و مالی در این گونه نواحی قابل توجه خواهد بود.

به طور کلی نتایج حاصل از بررسی بستر جغرافیایی تهران حاکی از آن است که اگر چه تهران از ویژگی‌های مثبت نواحی دشت‌های پایکوهی (همشهری ۱۳۸۳، شماره ۳۳۹۶) در بدو امر برخوردار بوده است، رشد و گسترش کنونی تناسب لازم با شاخص‌های جغرافیایی بستر گسترش و رشد را نشان نمی‌دهد؛ و دلایل اصلی ایجاد و تحولات حومه‌های شهر تهران در بخش‌های دیگر قابل جستجو و بررسی است.

بررسی سیر تحول اقتصاد سیاسی ایران در ارتباط با انگیزه ایجاد و تحولات حومه شهر تهران

دوره آغازین رشد شهر

دوره آغازین توجه به قریه کوچک تهران دوره شاه طهماسب صفوی است. در سال ۹۶۰ فرمان کشیدن بارویی با ۱۱۴ برج در اطراف تهران به وسیله شاه طهماسب بر مبنای علاقه شخصی و نزدیکی تهران به محل دفن اجداد خود داده شد. تهران تا پایان سلسله زندیه شکل شهر به خود گرفت. (الرز، اکارت، ۱۳۷۵)

تهران بنا بر انگیزه نزدیکی به املاک بومی آقا محمد خان قاجار به پایتختی انتخاب شد. سه گروه عمده حاکم، مالکان، رؤسای قبایل و نخبگان در این شهر مستقر گردیدند. به دنبال این استقرار تهران سیمای شهرهای سنتی یافت و توسعه جدید و مهاجرت های بسیار پدید آمد. گسترش شهر به خصوص در جهت مناطق ییلاقی شمال تهران بود. (جنیفر، ام، اسکر، ۱۳۷۵، ص ۹۵)

در تکمیل رشد و گسترش شهر در سال آغازین سلطنت رضا شاه پهلوی - که پویش شهر نشینی شکل تازه ای به خود گرفته بود، جمعیت شهر تهران رو به فزونی نهاد.

از این رو دست اندرکاران به فکر گسترش بناهای شهر افتادند. در سال ۱۳۰۹ شهردار وقت که خواهان نوسازی و توسعه شهر تهران بود، بدون توجه به اهمیت تاریخی حصارها، برج و بارو و دروازه های شهر را ویران کرد؛ اما محله های پیرامون این دروازه ها باقی ماند.

مرکز تحقیقات کامپیوتر علوم اسلامی

رشد و گسترش تهران در دوران پهلوی دوم

در زمان پهلوی دوم، با اعمال سیاست تمرکز گرایی در تهران و اجرای اصلاحات ارضی سیل عظیمی از جمعیت روستایی به شهرها به ویژه به شهر تهران سرازیر گشت.

به عبارتی انتقال از شرایط ما قبل سرمایه داری وابسته و سیاست های تمرکز گرایانه دولت، تهران را به مرکز انباشت سرمایه و جمعیت تبدیل نمود؛ سرمایه گذران خصوصی را به سرمایه گذاری در بخش مسکن که بیش از ۴۰ درصد از کاربری های شهری را به خود اختصاص می دهد معطوف نمود. در این جریان افزایش قیمت نفت در سال ۱۳۵۲ بر اهمیت سرمایه گذاری بخش خصوصی بر بخش مسکن افزود.

حاصل چنین جریانی گسترش فیزیکی شهر و ایجاد حومه‌های جدید شهری در این دوران است.

از طرفی قطعه بندی اولیه زمین‌های حومه تهران بر اساس درآمد، نه تنها زمینه گسترش شهر شد، بلکه جداسازی طبقات اجتماعی با برنامه بر اساس درآمد در سطح شهر تهران به وسیله دولت انجام گرفت:

کوی نارمک - در شمال شرق شهر تهران برای اسکان طبقه‌ای با درآمد متوسط.

تهران پارس - در شرق تهران برای اسکان طبقه‌ای با درآمد متوسط به بالا.

نازی آباد - در جنوب تهران برای اسکان طبقه‌ای با درآمد پایین (کارگران).

کوی نهم آبان - در جنوب تهران برای اسکان طبقه فقیر.

کوی کن ولویزان - در غرب و شرق شهر برای اسکان حقوق بگیران دولت.

عباس آباد- در شمال شهر ساخت شهر پایتختی به وسیله بخش خصوصی برای اسکان طبقه ثروتمند (امیراحمدی، هوشنگ، ۱۳۶۵، ص ۲۳ و ۳۰) به این ترتیب علاوه بر گسترش شهر و ایجاد حومه‌های جدید هسته‌های اولیه جدا سازی تیپ اجتماعی، اقتصادی و در نهایت رفتاری ساکنین حومه‌های جدید تعیین گشت.

رشد و گسترش شهر تهران و ایجاد نقاط حومه‌ای جدید پس از وقوع انقلاب اسلامی بعد از انقلاب اسلامی از هم پاشیدگی ارتباط دولت، شهرداری و اقتصاد کشور باعث توسعه هرج و مرج با احداث صدها هزار خانه مسکونی شخصی طبقات فقیر و متوسط شد. آزاد سازی طرح محدوده ۲۵ ساله خدماتی شهر تهران برای مسکن طبقات پایین با ایجاد حومه‌ها و شهرهای اقماری جدید (مثلاً اسلامشهر یا قرچک) سبب توسعه فضایی بی سابقه بدون سامان‌دهی فضایی شد. توسعه کنترل نشده تهران و حومه، نشان دهنده به اجرا در نیامدن طرح جامع سال ۱۳۴۸ است

که در سال ۱۳۷۰ پایان یافت. طرح حفظ و سامان‌دهی تهران برای سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۷۵ نیز از سوی سازمان مشاور آتک به سرپرستی وزارت مسکن و شهر سازی و شورای عالی شهر سازی، به منظور کنترل توسعه تهیه شد. (اورکاد، برنار، ۱۳۷۵، ص ۲۴۴ و ۲۴۵) در همین سال‌ها نیز سیاست مستقیم احداث شهرک‌های جدید اطراف تهران به اجرا درآمد.

از طرفی در بخش سرمایه گذاری مسکن در نتیجه غالب شدن بخش خصوصی با بیش از ۹۵٪ سرمایه‌گذاری (رسالت، رفیعی، مینو، اردیبهشت ۱۳۷۶، ص ۲) و کم رنگ بودن سیاست‌های کنترلی بر عمل کرد این بخش، عملاً قسمت اعظم ساخت و سازها و تراکم در دهه اخیر در جهت ساخت مسکن لوکس و با تمرکز برج سازی در نواحی شمالی شهر تهران به منظور طبقه ثروتمند شهر انجام یافته است. (جدول شماره ۱ و نقشه شماره ۱)

تغییر و گوناگونی تراکم در سطح مناطق شهر تهران علاوه بر این که در سطح شهر تفاوت معنی داری را نشان می‌دهد، بین مناطق حاشیه‌ای و غیر حاشیه‌ای نیز در هر پنج سال مورد بررسی تفاوت معنی دار آماری در بین مناطق به چشم می‌خورد؛ به طوری که مناطق غیر حاشیه‌ای تراکم بیش‌تری دارند. البته این امر به واسطه بالا بودن ارزش عرضه املاک در مناطق داخلی یا غیر حاشیه‌ای نسبت به مناطق حاشیه‌ای است.

منطقه یک به علت دارا بودن ارزش مسکن در طی چهار سال ۱۳۷۲ تا ۱۳۷۵ به تراکم بیش‌تری رسید؛ به طوری که در سال ۷۵ رتبه دوم را در تراکم ساخت و ساز در هر پروانه کسب کرد.

به طور کلی افزایش قیمت مسکن و اجاره بها در مناطق شهری موجب گرایش جمعیت انبوهی از متقاضیان به مناطق حومه شهری و گسترش حومه تهران شده است. (جدول شماره ۲)

جدول شماره (۱) گوناگونی و تغییر متوسط تراکم در سطح مناطق شهر تهران طی سال‌های ۱۳۷۲-۱۳۷۶

سال	رتبه بندی مناطق	۱۳۷۲	۱۳۷۳	۱۳۷۴	۱۳۷۵	۱۳۷۶
اول	۶	۶	۶	۶	۶	۶
دوم	۷	۷	۷	۷	۷	۷
سوم	۱۱	۷	۳	۳	۲	۳
چهارم	۳	۳	۳	۱۷	۷	۸
پنجم	۱۰	۱۱	۱	۱	۳	۲
ششم	۱۳	۱۰	۱۱	۱۱	۸	۱۳
هفتم	۱۲	۱۴	۱۲	۱۲	۱۳	۱
هشتم	۱۶	۱	۸	۸	۱۰	۱۲
نهم	۱	۱۳	۱۳	۱۳	۱۴	۱۱
دهم	۸	۸	۸	۱۰	۱۲	۱۰
یازدهم	۱۴	۵	۲	۲	۱۱	۱۴
دوازدهم	۲	۲	۱۴	۱۴	۱۶	۱۶
سیزدهم	۵	۱۷	۴	۴	۴	۴
چهاردهم	۴	۴	۱۶	۱۶	۵	۵
پانزدهم	۱۷	۱۶	۱۵	۹	۱۷	۱۷
شانزدهم	۲۰	۱۶	۵	۱۷	۲۰	۲۰
هفدهم	۱۹	۲۰	۱۵	۲۰	۱۵	۱۵
هیجدهم	۹	۹	۹	۹	۱۵	۱۹
نوزدهم	۱۸	۱۹	۱۹	۱۹	۱۸	۹
بیستم	۱۵	۱۸	۱۸	۱۸	۱۹	۱۸

مأخذ: کارنامه های شهرداری شهر تهران طی سال های ۱۳۷۲-۱۳۷۶



اداره بررسی های اقتصادی، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران با توجه به موارد گفته شده جمعیت قابل توجهی از متقاضیان مسکن در نواحی شهر به دلیل ضعف سیاست های تقاضا و کنترل ضعیف بر عمل کرد و عرضه مسکن با کمبود سرمایه مواجه شده و به دلیل پایین آمدن تقاضای مؤثر مسکن علاوه بر این که بخش مسکن با رکود مواجه شد، (سجادیان، ناهید، ۱۳۷۹، ص ۳۰۷) جمعیت قابل توجهی با سرمایه اندک معطوف به مناطق حومه ای شهر تهران گردیده.

جدول شماره (۲) شاخص قیمت مسکن در تهران طی سال‌های ۱۳۳۸-۱۳۷۵

سال	شاخص قیمت مسکن
۱۳۳۸	۵۴/۴
۱۳۴۵	۵۱/۶
۱۳۵۵	۱۶۶/۸
۱۳۶۵	۴۰۵/۶
۱۳۷۵	۵۴۵

مأخذ: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، اداره بررسی‌های اقتصادی

مجموعاً آزاد سازی طرح محدوده ۲.۵ ساله خدماتی شهر تهران برای مسکن بدون نظارت، منشأ معضلات خدماتی و تسهیلاتی محلات جدید گردید. حومه‌های مربوطه فضای استقرار جمعیت با درآمد پایین و متوسط گردید. ساخت و سازهای دهه اخیر نیز منجر به تشدید استقرار این گروه‌های درآمد در حومه شهری شده است. مرکز تحقیقات کامپیوتر علوم اسلامی خلاصه آن که چشم انداز کنونی تهران به شکل یک کلان شهر مهار نشده و پاره پاره حاصل اعمال سیاست‌های نامناسب بر شهر و حومه‌های آن بوده است.

نتیجه گیری

در انگیزه ایجاد تحول و ویژگی‌های مناطق حومه شهری کشورهای پیشرفته با کشورهای در حال توسعه تفاوت‌های قابل توجهی وجود دارد. بخش وسیعی از این تفاوت‌ها ناشی از وقوع انقلاب صنعتی در کشورهای پیشرفته و نقش عمیق و تحول زیر بنایی در اقتصاد و وسایل ارتباطی در این گونه کشورها بوده است.

در کشورهای در حال توسعه، رشد شهرها ناشی از بخش تولید نبوده بلکه تحت تاثیر انقلاب صنعتی به عنوان تأمین کننده بازار مصرف تولیدات کشورهای پیش

رفته بوده است. علاوه بر نقش بنیادین انقلاب صنعتی در تفاوت‌ها، نقش سیاست‌های اعمال شده بر پایتخت ایران، تهران از جمله عوامل مهم در تفاوت مناطق حومه‌ای این شهر با شهرهای کشورهای پیش رفته است.

در بدو امر اگر چه قریه تهران از ویژگی‌های مثبت نواحی دشت‌های پایکوهی بهره‌مند بوده، اما این سرزمین بر بستری لغزان واقع گردیده است. همان‌گونه که در دوره آغازین تغییر و تبدیل تهران مطرح گردید. انگیزه‌های مشخصی، معیار تبدیل قریه تهران به شهر تهران و پایتخت ایران بوده است. لذا انتخاب این مکان به عنوان پایتخت ایران بر مبنای شاخص‌های لازم جغرافیایی نبوده و رشد و گسترش شهر و حومه‌های آن تناسب لازم با شاخص‌های جغرافیایی را ندارد.

خلاصه، بنا بر بررسی تاریخی و جغرافیایی، گسترش و ایجاد نواحی حومه‌ای کنونی شهر تهران، ناشی از استعداد طبیعی و رشد ارگانیک شهری نبوده و اعمال سیاست‌ها بر شهر تهران نقش قاطع در ایجاد و تحول حومه آن داشته است. عوامل مؤثر در ایجاد، تحول و ویژگی‌های کنونی مناطق حومه شهری تهران عبارتند از:

- ۱- درتبدیل قریه تهران به شهر تهران و پایتخت ایران انگیزه‌های شخصی بیش از معیارهای جغرافیایی مؤثر بوده است.
- ۲- هسته‌های اولیه گرایش حکام و طبقه مرفه به حومه شمالی تهران (شمیران) در دوره آغازین بنا شده است.
- ۳- در دوره حکومت پهلوی این گرایش و جدایی‌گزینی مستقیم با قطعه‌بندی زمین تشدید شد.
- ۴- بعد از انقلاب اسلامی عدم سیاست‌های کنترلی بر بخش خصوصی و اعمال سیاست تراکم و توزیع نادرست آن در نواحی شمالی شهر موجب ادامه روند جدایی‌گزینی گردید.

۵- اعمال سیاست تمرکز بر شهر تهران در پهلوی دوم تهران را به قطب رشد تبدیل نمود.

۶- در شروع دوران انقلاب اسلامی آزاد سازی زمین های محدود ۲۵ساله گسترش شهر تهران موجب ساخت و ساز بی برنامه جزایر سکونتی وسیعی در شهر تهران شد که حومه هایی پر مشکل را موجب گشت.

۷- در نتیجه اعمال سیاست تمرکز گرایی و سیاست نا مناسب عرضه گرایانه مسکن، قیمت زمین و مسکن در شهر تهران افزایش یافت. در اثر پایین آمدن تقاضای مؤثر انبوهی از متقاضیان مسکن با سطح درآمد پایین معطوف به مناطق حومه ای گردیدند .

از بررسی های تاریخی انجام یافته نتیجه می گیریم که نقش سیاست های اعمال شده بر تهران عامل مهم در ایجاد، تحول و ویژگی های کنونی مناطق حومه ای شهر تهران بوده و اکنون تناسب لازم و کافی میان رشد شهر و مناطق حومه ای آن با شاخص های جغرافیایی و توان محیطی منطقه وجود ندارد. این بی تناسبی، گستره وسیع و عظیم نخست شهر ایران را، در صورت ادامه روند سیاست های کنونی، به شدت دچار بحران خواهد نمود.

پیشنهادها

توصیه های این پژوهش عبارتند از :

۱- اکنون که حومه ها بخشی از کلیت گسترده تهران را تشکیل می دهد در برنامه ریزی ها کل این مجموعه باید مورد نظر قرار گیرد .

۲- از نظر حیاتی و زیستی تناسب لازم میان فضای جغرافیایی و رشد و گسترش کنونی تهران وجود ندارد؛ لذا به منظور جلوگیری از تخریب بیش تر در تدوین سیاست های جدید به نقش و اثر سیاست ها در این مجموعه توجه خاص گردد .

- ۳- بستر لغزان تهران و خطر ویرانی قریب الوقوع آن باید موجب تجدید نظر مدیران شهری در ادامه روند موجود و تغییر در سیاست‌ها موجود گردد .
- ۴- در بخش کشوری در سیاست‌های کلان و تمرکز گرایانه بر این بستر نا مطمئن تجدیدنظر شود.
- ۵- با اعمال سیاست‌های صحیح عرضه و تقاضا در شهر تهران از سرعت تغییرات ناشی از ادامه روند کنونی و گسترش حومه‌ها با انگیزه افزایش قیمت زمین و مسکن در شهر جلوگیری به عمل آید تا به این وسیله در ترکیب طبقات اجتماعی نواحی حومه‌ای و نواحی شهری تعادلی به وجود آید .

منابع

- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، اداره بررسی‌های اقتصادی.
- الرز، اکارت، ۱۳۷۵، پایتخت‌ها و سازمان‌دهی فضا، تهران پایتخت دویست‌ساله.
- امیر احمدی، هوشنگ، ۱۳۶۵، تهران، رشد و تضادهای، مجله معماری و شهرسازی.
- اورکاد، برنار، ۱۳۷۵، شهرسازی و بحران شهری در عهد محمد رضا پهلوی، تهران پایتخت دویست ساله، سازمان مشاوره فنی و مهندسی شهر تهران، انجمن ایران شناسی فرانسه در ایران.
- بربریان مانوئل و دیگران، ۱۳۷۱، پژوهش و بررسی ژرف نوژین ساخت لرزه زمین ساخت و خطر زین لرزه گسلش در گستره تهران و پیرامون، گزارش شماره ۵۶، چاپ دوم سازمان زمین شناسی کشور.
- جعفری، کمالیان، چمنزاده، ۱۳۷۴، ریز پهنه بندی آوتکنیک لرزه ای منطقه جنوب شرقی تهران از دیدگاه پدیده تشدید، مجموعه مقالات دومین کنفرانس بین المللی زلزله شناسی و مهندسی زلزله تهران.
- جنیفر، ام، اسکرس، ۱۳۷۵، نقش معماری در پیدایش شهر تهران، پایتخت دویست ساله.

رسالت، رفیعی، مینو، ۱۳۷۶، ۹۰ درصد خانه‌های ایرانی انفرادی ساز بوده است. سجادیان، ناهید، ۱۳۷۹، تحلیل اثرسیاست‌های انبوه‌سازی و برج‌سازی بر پیکره طبیعی و اجتماعی شهر تهران، مجله علمی پژوهشی دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه تهران.

سعیدنیا، احمد، ۱۳۶۹، مکان شهر تهران، مجله‌شناسی، شماره ۳۲۴. شکوئی، حسین، ۱۳۴۸، جغرافیای شهری، چاپ سوم، دانشگاه آذربادگان. عکاشه، ۱۳۷۶، وقوع یک زلزله در تهران حتمی است، فرهنگ آفرینش، سال پنجم، شماره ۲۲۲.

غفوری، آشتیانی، محسن و دیگران، ۱۳۷۱، آسیب‌پذیری شهر تهران در برابر زلزله، اولین کنفرانس بین‌المللی بقایای طبیعی در مناطق شهری، بخش مدیریت بحران، دفتر مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران.

فیروزی، محمدعلی، ۱۳۸۰، رابطه انسان و طبیعت در جهان بینی اسلامی و مکتب اکولوژیک، مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه شهید چمران اهواز، سال اول شماره دوم، بهار و تابستان.

کارنامه‌های شهرداری تهران، ۱۳۷۲ تا ۱۳۷۶، بی‌جا. کردوانی، پرویز، ۱۳۷۲، کمبودیامسأله آب مهم‌ترین عامل بازدارنده توسعه شهرها و ایجاد شهرک‌های جدید در ایران، مجموعه مقالات کنفرانس بین‌المللی شهرهای جدید، فرهنگی جدید در شهرنشینی.

منوری، مسعود، ۱۳۷۲، کاربرد ملاحظات جغرافیایی و محیطی در مکان‌یابی شهری جدید، مجموعه مقالات ارائه شده در کنفرانس بین‌المللی توسعه شهری در شهرهای جدید، شرکت عمران، شهرهای جدید.

نشریه تجدید نظر در شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی در مناطق شهری ایران.

همشهری، ۱۳۸۲، دلیل نام‌گذاری تهران و معانی آن تهران یا طهران، آذر سال،
شماره ۳۲۴.

همشهری، ۱۳۸۳، هزار و صد دستگاه لرزه نگاری فاقد تجهیزات ارتباطی هستند،
۱۲ خرداد، شماره ۳۳۹۶.



مرکز تحقیقات کامپیوتر علوم اسلامی