

تهران چهارمین شهر متراکم دنیا

گره قیمت مسکن در پایتخت، چرا این طور توسعه پیدا کردیم؟

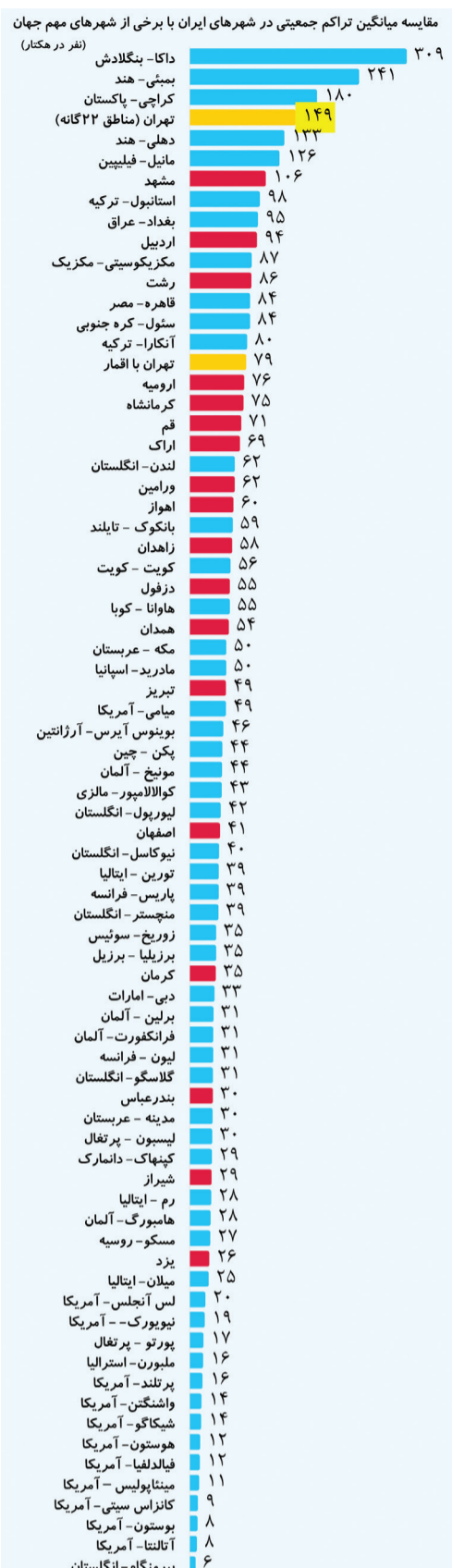
فرهنگیستان

یکی از چالش‌های اصلی حال حاضر کشور، مساله مسکن است. به جز جهش‌های سال‌های ۱۳۹۷ تا ۱۴۰۱ قیمت مسکن که در نتیجه تورم عمومی و جهش ارز بود، انتخاب مسکن به عنوان یک دارایی به دلیل اطمینان بخشی از بازدهی آن در مقایسه با سایر دارایی‌ها، این کالای مصرفی را به یک کالای لوکس و دست‌نیافتنی برای اغلب خانوارهای فاقد مسکن تبدیل کرده است. پژوهشگران مسکن معتقدند در کنار تحولات اقتصاد کلان، یکی از عواملی که در جهش‌های قیمت مسکن و تبدیل مسکن به ابزار سفته‌بازی نقش داشته، زمین است. به عبارتی، با عدم گسترش افقی شهرها به تناسب افزایش جمعیت در شهرهای ایران، شهرداری‌ها به جز ساخت و سازهای قانونی، اجازه توسعه قانونی را به شهرها نداده‌اند. از این منظر، در کشورمان بلندمرتبه‌سازی از مسائل و موضوعات مورد مناقشه و اختلافی در حیطه نظر و عمل شهرداری،

معماری و مدیریت شهری بوده و هست. بلندمرتبه‌سازی پدیده‌ای است که به واسطه پیشرفت‌های فنی و تکنولوژیکی ساخت ساختمان و افزایش تقاضای زمین در بافت‌های مرکزی شهرها به خصوص در کلانشهرها و نیز رشد جمعیت، از اواخر قرن نوزدهم و در اوایل قرن بیستم رخ نمود. ابتدا بلندمرتبه‌ها برای ساختمان‌های با کاربری تجاری، اداری، هتل‌ها و امثالهم ساخته شدند اما بعداً مسکن‌سازی هم به این شیوه صورت پذیرفت. رفته‌رفته این شیوه از ساخت‌وساز متقدانی پیدا کرد و با آشکار شدن آسیب‌های مختلف تحلیلگران حوزه‌های مختلف در این باره به اظهارنظر پرداختند.

اهداف بلندمرتبه‌سازی خوب شامل ۱- تجمع فضاهای باز و سبز، ۲- بالا بردن جمعیت پذیرنده شهرها، ۳- منظرسازی‌های مناسب، ۴- کاهش قیمت یا تعداد در نظام عرضه و تقاضا، ۵- برقراری ارتباط بین سرانه فضای باز و زیربنا، ۶- کاهش سفرهای شهری، ۷- استفاده

از ظرفیت‌های جدید و ۸- شکل‌گیری نظام توده و فضای مناسب‌تر است. به طور خلاصه در نظریه‌های مدرن و تئوری‌های جدید شهرسازی بلندمرتبه‌سازی با هدف شکل‌گیری نظام توده و فضای مناسب‌تر و آزادسازی زمین جهت ایجاد عرصه عمومی و تجمع فضاهای باز انجام می‌شود. رفته‌رفته متخصصان شهری و عمدتاً جامعه‌شناسان و روانشناسان به گسترش بی‌رویه عمودی‌سازی اعتراض کردند. استدلال جامعه‌شناسان و روانشناسان این بود که گرچه در ابتدای گسترش عمودی‌سازی شهرها، مزایای اقتصادی و کالبدی این طرح نسبتاً قابل توجه و زیاد است اما در نهایت با تبعات اجتماعی و فرهنگی که این طرح دارد، هزینه‌ها را افزایش می‌یابد. برخلاف جهان که بلندمرتبه‌سازی در مراکز شهری عمدتاً برای بخش تجاری و اداری انجام شد اما در ایران همه‌جای شهرها تبدیل به بلندمرتبه‌سازی شده و ساختمانی‌های ویلایی کم‌کم از شهرهای بزرگ کشور حذف شده‌اند.



تراکم شهرهای ایران در ردیف هند و بنگلادش!

از مناقشه برانگیزترین مباحث نظام شهرسازی کشور در دهه‌های اخیر، تراکم، انواع و سطوح مختلف آن است که به عنوان مقوله‌های پیچیده و چندبعدی مطرح می‌گردد. بی‌اعتنایی به عدم توازن در موضوع جمعیت و مساحت در بازگذاری تراکم، زمینه‌ساز ظهور مسائل و تبعات آشکار و نهان متعددی بر ابعاد مختلف سکونتگاه‌های کشور شده که در ادامه نیازمند صرف هزینه‌های بالادراستانی تعدیل بخشی از آنهاست. مطالعه تطبیقی مقوله تراکم جمعیتی در ایران با سایر کشورها موارد قابل تاملی را نشان می‌دهد. براساس این مقایسه، تراکم

ناخالص مسکونی و تراکم جمعیتی عرصه ساخته شده شهرهای ایران به ویژه در پایتخت و کلانشهرهای ایران، هم‌تراز یا در طیف نزدیک به برخی شهرهای متراکم جهان است؛ به طوری که تراکم شهر تهران در ردیف داکا بنگلادش، بمبئی هند، کراچی پاکستان، دهلی هند، مانیل فیلیپین، استانبول ترکیه، مکزیکوسیتی، قاهره مصر، سنول کره جنوبی، شهر هنگ‌کنگ و توکیو ژاپن است.

این آمارها نشان می‌دهد در حالی که تراکم در شهر تهران (مناطق ۲۲ گانه) حدود ۱۴۹ نفر و در تهران با اقدار (شهرهای کرخ، ملارد، شهرقدس،

اندیشه و حتی اسلامشهر و رباط‌کریم) ۷۹ نفر در هکتار بوده که این تعداد در پرتراکم‌ترین شهرهای جهان شامل داکا ۳۰۹ نفر، بمبئی ۲۴۱ نفر و در کراچی ۱۸۰ نفر است. این عدد در دهلی ۱۳۳ نفر، در مانیل ۱۲۶ نفر، در استانبول ترکیه و بغداد عراق به ترتیب ۹۸ و ۹۵ نفر است. همچنین تراکم بالای شهر تهران در حالی است که تراکم جمعیت در میلان ایتالیا فقط ۲۵ نفر، در لس‌آنجلس ۲۰ نفر، در نیویورک ۱۹ نفر، در ملبورن ۱۶ نفر، در واشنگتن و شیکاگو ۱۴ نفر، در رم ایتالیا و هامبورگ آلمان ۲۸ و در مسکو روسیه ۲۷ نفر است.

چرا شهرهای ایران پرتراکم شدند؟

مرکز تحقیقات اسلامی مجلس شورای اسلامی در گزارشی با عنوان «مطالعه تطبیقی انواع تراکم جمعیتی در شهرسازی ایران و جهان» با بررسی وضعیت تراکم جمعیتی در ایران و شهرهای بزرگ جهان، به دو سوال پاسخ داده است. این دو سوال عبارتند از اینکه ۱- اولا وضعیت انواع بازگذاری تراکم جمعیتی در شهرسازی ایران با تجارب سایر کشورها، چگونه است؟ ۲- ثانیا چه سیاست‌هایی در راستای مدیریت بهینه وضعیت تراکم جمعیتی کشور ایران، قابل اتخاذ است؟ در این پژوهش آمده است: در پاسخ به پرسش نخست، می‌توان گفت که وضعیت انواع تراکم جمعیتی پژوهش‌شده نهاد مذکور نشان می‌دهد کشور ایران را در رده کشورهای متراکم به ویژه در برخی متغیرهاست. مطالعه تطبیقی وضعیت تراکم ناخالص مسکونی و تراکم عرصه ساخته شده، گویای آن است که کشور ایران در دسته کشورهای با تراکم بالاتر از متوسط جهانی، جای می‌گیرد. تحلیل تطبیقی سرانه سطح زیربنای مسکونی نیز با اختصاص مقادیر کم در قیاس با سایر کشورها با افت

قابل توجهی در دهک‌های پایین‌تر جامعه، تراکم ساختمانی بالاتری راز زمینه‌ساز گشته و به تبع آن، نسبت اتاق بر نفر را که مهم‌ترین عامل تعیین‌کننده در آسیب‌شناسی بازگذاری تراکم بالا عنوان می‌گردد، تقلیل داده است. در این رابطه، همبستگی افزایش تراکم با ساختار شهرهای ایران را از دو منظر می‌توان واکاوی نمود: ابتدا تأثیرات ساختار فضایی شهرهای ایران بر بروز تراکم‌های بالا و دوم اثر بازگذاری تراکم بالا بر ساختار شهرهای ایران. از منظر اول می‌توان عنوان نمود که سیاست‌های کلان مدیریتی و آمایشی، تعریف محدوده و حریم شهرها و همچنین وجود محدودیت‌های توسعه در دسترس برخی شهرها جهت تأمین زمین شهری، عوامل مؤثری بر تشویق و ترغیب هزینه بیشتر تراکم بالای شهری در کشور بوده‌اند.

از منظر دوم نیز بازگذاری تراکم بیش‌ازحد، ابعاد ریخت‌شناسی، کاربردی و... در شهرهای ایرانی را دستخوش تحولاتی نموده است. انباشت و تمرکز سطوح مختلف اقتصادی و جمعیتی و عملکردی،

پیامدهای منفی متعددی در دستیابی به امکانات عمومی شهری، آشفتگی و تشتت در منظر شهری، برهم زدن تسلسل مراتب و تشویق مهاجرت‌های درون‌شهری را با عدم تعادل در برنامه‌ریزی پایدار نظام سکونتگاهی کشور در پی داشته است. از سوی دیگر، تغییر ذائقه مردم و متخصصان را با شکل‌دهی الگوهای ساخت‌وساز بازاری پسند و مروج تراکم بالا، فراهم ساخته که کالایی‌سازی، سوداگری و کسب عواید اقتصادی در چرخه زمین شهری را موجب گردیده و از طریق اعمال تغییرات در ارزش املاک و ترویج الگوی مشخصی از کاربری و فعالیت، توده‌گذاری با تراکم بالای نامطلوب را در کشور تسری داده و برنامه‌ریزی کاربری زمین را با اخلاص مواجه گردانده است. این گزارش بیان می‌دارد در شرایط کنونی، ضرورت بازاندیشی منطبق بر شرایط مداخله‌گر فرهنگی، اقتصادی، زیست‌محیطی، اهداف بازگذاری تراکم، آستانه جمعیت‌پذیری و ظرفیت قابل حمل در بستر زمانی و مکانی شهرهای ایران، توجه بیشتری از منظر مدیریت شهری را می‌طلبد.

قرعه کشی بزرگ حساب‌های قرض الحسنه پس انداز بانک سپه

هر ۵ هزار تومان در بانک سپه ۲ امتیاز

جایزه ۲۵۰ میلیون تومانی

و میلیاردها تومان جوایز نقدی دیگر

برای افتتاح حساب یا تکمیل موجودی به شعب بانک یا omidbank.ir مراجعه فرمایید

با این حساب همه برنده‌اید

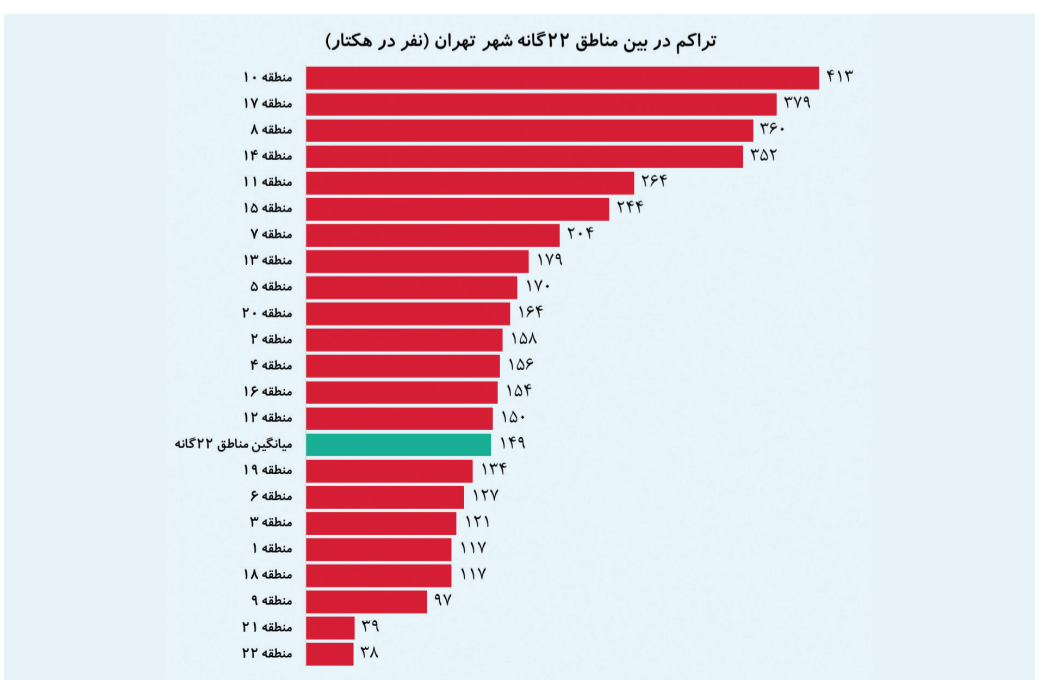
پرداخت ۳۵ هزار میلیارد تومان وام قرض الحسنه ازدواج، فرزند آوری، تحصیل، درمان و اشتغال



توصیه‌های سیاستی

در ادامه برخی از توصیه‌های سیاستی گزارش مرکز تحقیقات اسلامی مجلس شورای اسلامی در خصوص نوع مواجهه با تراکم بالای شهرهای کشور آمده است:

- اولین توصیه نهاد پژوهشی زیرمجموعه مجلس این است: با توجه به آنکه کشور ایران به لحاظ ظرفیت‌ها و محدودیت‌های زیست‌محیطی، اقتصادی و توزیع منابع و امکانات در مقیاس‌های مختلف، درجات گوناگونی از مزیت‌ها و محدودیت‌های خاص را در بر می‌گیرد، در نتیجه اعمال سیاست‌های کلان آمایشی در مقیاس بهینه سرزمین و مناطق مختلف کشور به منظور بازتوزیع امکانات و مهاجرت معکوس به شهرهای کوچک، حائز اهمیت است تا توازن هزینه بیشتر تراکم جمعیتی در نظام سکونتگاهی کشور را زمینه‌ساز گردد.
- از آنجا که تراکم فروشی، بستر بروز بسیاری از فسادهای اداری، قانون‌گریزی و تنزل ملک به کالایی در خدمت بازار را فراهم می‌گرداند، بازمبانی روند معیوب و تصحیح آن در مدیریت شهری، ضرورت دارد. اهتمام در پیشگیری از وقوع یا مسدود ساختن انتهای بروز مشکلات مذکور، می‌تواند با در نظر گرفتن



- مدیرمسئول:
- محمد امین ایمانجانی
- قائم‌مقام مدیرمسئول:
- مسعود فروغی
- سردبیر:
- محمد زعیم‌زاده
- تلفن و فکس:
- ۰۲۱) ۶۲۹۹۹۴۹۵
- کدپستی:
- ۱۱۳۵۶۳۳۸۱۶
- چاپ:
- چاپخانه دانشگاه آزاد اسلامی
- نشانی:
- خیابان حافظ، پایین‌تر از جمهوری
 - روبه‌روی ساختمان بورس
 - ساختمان فرهیختگان، طبقه سوم