

تحلیل جغرافیایی

سیاستهای مسکن شهری تهران و پی‌آمدهای ناشی از آن

اثر: دکتر ناهید سجادیان

(از ص ۴۰۷ تا ۴۳۰)

چکیده:

شهر تهران به عنوان یکی از قریه‌های کوچک شهرستان بزرگ ری و در نهایت با جمعیتی بسیار محدود اکنون به کلانشهری با حدود ۷ میلیون نفر ساکن تبدیل شده است. فقط طی صد سال اخیر - به ویژه در نیمه دوم آن - جمعیت این شهر ۴۲ برابر و مساحت آن ۳۰ برابر شده است.

از آنجا که کاربری مسکونی بیش از ۴۰ درصد مساحت زمین شهری را دربرمی‌گیرد و رشد سریع جمعیت موجب افزایش تقاضای مسکن می‌گردد، معضل کمی و کیفی مسکن در این شهر نمود یافته است.

چنین رشدی را رشد غیر طبیعی می‌دانم و با بررسی عمیق‌تر موضوع، این رشد غول آسا را حاصل استقرار و تسلط بخش خصوصی و در نهایت عدم سیاستهای کنترلی دولت بر بخش مسکن می‌دانم و معتقدم که سیاستهای ضعیف، گاه نادرست و در بعضی موارد کامل اجرا نشده، موجب پی‌آمدهای فیزیکی و فضایی مسکن، توسعه بی‌رویه و ناموزون شهر، حاشیه نشینی، استقرار مسکن بر روی گسل یا پهنه‌های زلزله‌خیز و نیز پیامدهای اقتصادی، کالبدی و اجتماعی و در نهایت پیامدهای سیاسی و زیست محیطی شده است.

واژه‌های کلیدی: تهران بزرگ، [منظور مناطق شهرداری تهران است]، کلانشهر

[بزرگتر از مادر شهر] گسل [شکست زمین شناسی]

مقدمه:

در بررسی سطحی به مشکلات کمی و کیفی مسکن تهران می‌توان پی برد. عده قابل توجهی این مشکلات را ناشی از افزایش تقاضا (به شکل افزایش جمعیت، تغییر ابعاد خانوار و بالا رفتن توقعات به شکل زیستن در خانه‌های مستقل) از یک طرف و کمبود عرضه از طرف دیگر می‌دانند، اما طی پژوهشی عمیق و ریشه‌ای این عوامل را معلول عللی یافته‌ام که دستیابی و تحلیل و بررسی پی‌آمدهای این علل، موضوع اصلی این مقاله است. تحلیل و ریشه‌یابی مسائل مسکن شهر تهران علاوه بر اهمیت ماهیتی موضوع در سطح برون‌کشوری، درون‌کشوری و در نهایت در سطح منطقه تهران اهمیت فراوان دارد و خلأ علمی کلیه پژوهشها و برنامه‌ریزیهای منتج از آن را جبران می‌نماید. در این پژوهش از روش اصول علمی‌نگری سیستماتیک، در تلفیق با جامع‌نگری جغرافیایی استفاده شده است.

دولت و مسکن:

از آغاز، تصمیم مستبدانه و تمرکزگرایانه شاه قاجار براساس نزدیکی تهران به املاک بومی شاه (مازندران و استرآباد)، تهران به عنوان پایتخت انتخاب شد و عده زیادی از نخبگان در این شهر سکونت گزیدند. سه عامل اجتماعی و اقتصادی که در تجمع و سکونت نخبگان در تهران با پیامدهای مستقیم و غیر مستقیم در رشد شهری بالاتر از متوسط پایتخت مؤثر بوده‌اند، عبارتند از:

۱- نقش تهران به عنوان محل استقرار رهبریت حکومتی، نظامی، مذهبی و دیگر اشکال رهبری کشور.

۲- نقش این شهر به عنوان محل سکونت مالکان، رؤسای قبایل و تجاری که در پایتخت گردآمده و در آمد خود را در آنجا خرج می‌کردند و به عبارتی نقطه تجمع انواع درآمدهای روستایی بود.

۳- نقش این شهر به عنوان مرکز تشکیلات بازرگانی و تجاری کشور و در نتیجه

بهره‌وری از ارزش افزوده و دیگر مازادها به قیمت محروم ماندن مراکز تولید و خرده‌فروشی در سایر نقاط کشور. (اکارت الرز، ۱۳۷۵، ص ۱۴)

در این جریان اگر نقش دولت در اقتصاد نوظهور امپریالیستی، اصلاحات ارضی و وابستگی به درآمد نفت اضافه شود، نقش دولت در ایجاد، استقرار و توسعه پایتخت به خوبی مشاهده می‌شود. به عبارتی دولت به عنوان عامل جدید در شکوفایی اجتماعی و اقتصادی جوامع و شهرها پس از مشروطیت نقش بسیار مهمی ایفا نموده است. (محمدتقی رهنمایی، ۱۳، ص ۲۶)

خلاصه آنکه اگر چه دولت ظاهراً با ۵٪ کل سرمایه‌گذاری در مسکن کمترین اثر را در دهه‌های مختلف بر بخش مسکن داشته، اما به دلایلی که طی بررسی اخیر نیز مطرح می‌گردد، بیشترین پی‌آمدها ناشی از سیاستهای مسکن و عملکرد دولت بوده است.

۱- تحلیل پی‌آمدهای فیزیکی و فضایی سیاستهای مسکن

۱-۱- تغییر چشم‌انداز شهر تهران

چشم‌انداز دیرین شهر (ته + ران) شامل خانه‌های زیرزمینی متشکل از دوازده محله بی حصار، در میان باغهای میوه محصور بوده است و در شمال (ته + ران = مکان گرم) ناحیه (شمی + ران = مکان خنک یا سرد) نزدیک به ارتفاعات البرز قرار داشته و در جنوب تهران در فاصله یک فرسخی ری، پیش از هجوم مغولان به عنوان ام‌البلاد جلوه‌گری داشته است. ساکنان تهران به دلیل نفوذ ناپذیری و اطمینان از امنیت خانه‌های زیرزمینی خود، همواره ضد حکام سر به شورش بر می‌داشتند. این چشم‌انداز دیرین شهر تهران پیش از اعمال سیاستها بوده است.

پس از حمله مغول در سال ۶۱۷ ق و ویران شدن ری و سرازیر شدن جمعیت اضافی، همگی دارای ذوق و سلیقه بومیان غارنشین نبودند و به ساخت مسکن در سطح زمین پرداختند، همچنین با ساخت حصار و بازار در سال ۹۶۱ به وسیله شاه

طهماسب به منظور کنترل ساکنین و گرفتن مالیات، نخستین حرکت در تغییر چشم‌انداز به وسیله سیاست حاکم در چشم‌انداز دیرین شهر تهران حادث شد (شهریار عدل، ۱۳۷۵، ص ۱۴) و به دنبال آن تهران به عنوان پایتخت قاجاریه به وسیله آقا محمدخان و فتحعلی شاه و به خصوص ناصرالدین شاه در سال ۱۲۸۴ ق با تخریب حصار زمان شاه طهماسب و فتحعلی شاه و گسترش حصارهای شهر، بویژه در جهت مناطق ییلاقی شمال تهران، چشم‌انداز جدیدی از تهران حادث شد؛ چشم‌انداز متفاوتی با چشم‌انداز دیرین، شامل مسائلی واقع بر سطح زمین و محصور در میان دیوارها و به دلیل توسعه در فاصله‌ای نزدیکتر به ری و شمیران واقع گردیده بود.

در عهد پهلوی اول، مدرن کردن شهر تهران به دنبال شکست انقلاب مشروطه و تقویت بورژوازی محلی جدید و وابسته به شرکت‌های خارجی مطرح شد. شهری که باید به سرعت تغییر یابد تا با نیازهای جدید دولت مرکزی، که در حال شکل گرفتن بود، سازگار شود، در بافت قدیم تهران مداخله‌های فراوان صورت گرفت. با تصویب "قانون بلدیة" تعریض و ایجاد خیابانها انجام یافت. تخریب حصار تهران قدیم انجام پذیرفت. در سال ۱۳۱۶ طرح جدید تهران به وسیله وزارت داخله و تحت نظر مستشاران خارجی شکل ارائه بافت شطرنجی و جدایی عملکردهای شهری براساس منطقه بندی مطرح شد. طرح توسعه تهران، بادگرگون کردن بافت قدیم شهر، به مناسباتی شکل داد که بعدها سوداگری زمین، آن را تکمیل کرد. این طرح در واقع نخستین مداخله ارادی در یک مجموعه شهری در ایران بود. ساخت شهر تهران از طریق مداخله دستگاه سیاسی شکل گرفت، نه از طریق دگرگونیها و جنبشهای اجتماعی، به این دلیل نیز در آینده صحنه بی‌نظمی‌های اجتماعی گردید.

وسعت تهران در این دوران به ۱۱ برابر دوره فتحعلی شاه و ۲/۵ برابر دوره ناصرالدین شاه رسید و بدون ضابطه نیز گسترش می‌یافت. چشم‌انداز این شهر با

وسعتی بیشتر از چشم‌انداز سابق با خیابانهای شطرنجی و بدون برج و بارو در فاصله‌ای نزدیکتر به شمیران در شمال و ری در جنوب قرار داشت. در زمان پهلوی دوم، دخالت‌های دولت و اغلب شخص شاه در توسعه و مورفولوژی و در نهایت چشم‌انداز تهران بسیار و گاه به شکل مستقیم بوده است. در چشم‌انداز تهران در عهد محمدرضا شاه سه دوره می‌توان تشخیص داد که همگی حاکی از نقش سیاست‌های دولت در تغییر چشم‌انداز تهران است.

۱- تقویت جدایی شمال و جنوب شهر که در نقل مکان شاه به اقامتگاههای شمال شهر (نیاوران) تبلور می‌یابد.

۲- تهیه نخستین طرح جامع سال ۱۳۴۸ ش. در این طرح از طریق حاشیه‌ای کردن محلات قدیمی و محدود کردن توسعه شهر به یک محدوده ۲۵ ساله، سعی شده بر محوری شرقی - غربی سازماندهی شود.

۳- ساخت شهری بین‌المللی پس از افزایش ناگهانی قیمت نفت در سال ۱۳۵۲. شهر تهران از تحول پیش‌بینی شده پیروی نکرد. در واقع تضادهای سیاست شهرداری کاملاً آشکار بود، زیرا از سویی برخی ضوابط را در زمینه شهرسازی محلی یا معماری و بویژه محدوده ۲۵ ساله شهر به شدت رعایت می‌کرد و به همین دلیل بارها آلودگی‌هایی را که خارج از محدوده ساخته بودند تخریب کرد، اما از سوی دیگر به عملیات خلاف ضابطه در مرکز یا شمال شهر (ساختن بناهای بلند مرتبه و مجتمع‌های بزرگ در شمیران) میدان می‌داد؛ بنابراین طرح جامع سال ۴۸ واقعاً به اجرا در نیامد، زیرا دولت تدابیر تنبیهی یا تشویقی مناسب اتخاذ نکرد. همچنین درآمد حاصل از افزایش قیمت نفت در سال ۱۳۵۲ به احداث خانه‌های تازه و محلات جدید در مناطق متوسط شهر مثلاً (گیشا و لویزان) و نیز فقیرنشین تهران به سمت جنوب و خارج از محدوده ۲۵ ساله گسترش یافت و در اثر فشار مالکانی که بدون پروانه ساختمان به خانه‌سازی می‌پرداختند، دولت ناگزیر محدوده ۲۵ ساله را رها کرد.

پیامد سیاستها و دخالت‌های دولت ایجاد چشم‌اندازی بسیار وسیع‌تر از دوره‌های قبل در جهت شمال به جنوب و شرق به غرب که دربرگیرنده شهر ری و شمیران و فراتر از محدوده‌های ۲۵ ساله شامل حومه‌هایی که شهر را دربرگرفته‌اند، شد. قطعاً نیروی محرک چنین توسعه‌ای بازار املاک و مستغلات یا به عبارت بهتر، معامله زمین و خانه بوده است.

پس از انقلاب، از هم‌پاشیدگی ارتباط دولت، شهرداری و اقتصاد باعث توسعه هرج و مرج با احداث صدها هزار خانه مسکونی شخصی شد. این خانه سازی 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 درنیامدن 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 و به سرپرستی وزارت مسکن و شهرسازی و شورای عالی شهرسازی به منظور کنترل توسعه تهیه شد. در همین سالها، سیاست مستقیم احداث شهرکهای جدید اطراف تهران به اجرا درآمد، خلاصه آنکه چشم‌انداز کنونی تهران به شکل یک کلانشهر مهار نشده و پاره، پاره نتیجه اعمال سیاستهای اشتباه یا نبود سیاستهای لازم و یا به اجرا در نیامدن بعضی از سیاستهای درست در اثر نبود سیاستهای تشویقی و تنبیهی، نمود دارد.

۲-۱- توسعه بی رویه و ناموزون شهر

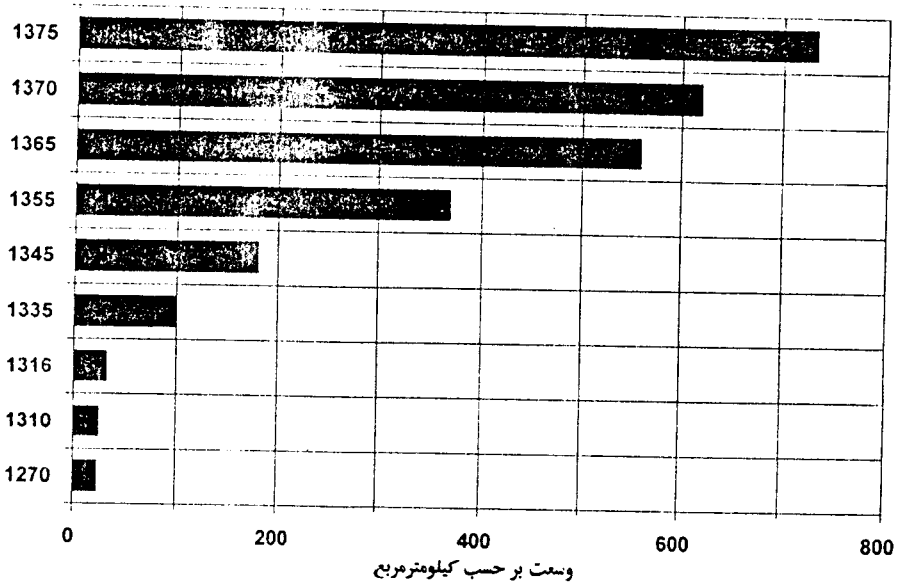
در تاریخ پرفراز و نشیب ایران، حکومت در مقام مهمترین عامل سیاسی، پیوسته مؤثرترین نقش را در دگرگونی ساخت و سازهای فضایی بویژه در شهرهای بزرگ کشور به عهده داشته است. (محمدتقی رهنمایی، ۱۳۶۹، ۲۴) به دنبال اعمال سیاستهای تمرکز در شهر تهران، در نتیجه تحولات سیاسی و اقتصادی کشور زمینه جذب و افزایش بی رویه جمعیت حادث شد و پیامدهای فضایی به شکل توسعه

ناموزون و بی‌رویه فیزیکی شهر تهران نمودار گردید. گسترش فضایی شهر تهران نتیجه واقعی قطعه‌بندی‌های اولیه زمینهای اطراف به مقیاس وسیع در شرق و شمال شرق بود و احداث چهارصد دستگاه در فاصله سالهای ۱۳۲۵ تا ۱۳۲۸ و با تجربه‌های مشابه در سالهای ۱۳۳۷ در نارمک، تهران نو، تهران پارس، قطعه‌بندی‌های آزاد و بزرگ در شمال، جنوب و غرب نیز به وسیله دولت ادامه یافت و مالکان جدید در حومه شمالی با قطعه‌بندی‌های آزاد به صورت پارکهای وسیع مسکونی، زمینه را برای جابجایی مرکز ثقل و عوامل حیاتی به جانب شمال فراهم آوردند. همچنین قطعه‌بندی‌های املاک خالصه و واگذاری آنها به کارمندان و قطعه‌بندیهای کوچک در جنوب برای توده مردم و بورس بازی گسترده روی زمینهای شهری، گسترش فضایی بیشتر شهر را فراهم آورد. بدین ترتیب، شهر تهران با مساحت تقریبی ۱۳ کیلومتر مربعی در زمان ناصرالدین شاه (۱۲۷۹) به ۷۳۳ کیلومتر مربع در سال ۱۳۷۵ رسیده است. (نمودار شماره یک) توسعه شهر تهران طی چند دهه گذشته به گونه‌ای بود که مرزهای اصلی خود را پشت سر گذاشته و در مرحله اول نواحی مزروعی حاشیه‌ای و در مرحله دوم روستاهای نزدیک را یکی پس از دیگری در خود حل کرده و هنوز بعضی محلات شهر همان نام قدیمی روستایی را دارند (مثلاً حسن آباد، دولاب، داوودیه و...)، سپس به علت نیاز روزافزون به واحدهای مسکونی جدید و افزایش جمعیت و نیازهای مراکز تولیدی، کویها، شهرکها و مناطق مسکونی جدیدی بدون برنامه یا با برنامه‌ریزی در حواشی به وجود آورده است.

توسعه بی‌رویه و ناموزون شهر تهران که پیامد ناشی از سیاستهای اعمال شده است، مسائل مسکن تهران را در بُعدی گسترده‌تر و وسیع‌تر مطرح می‌سازد، به طوری که اغلب شهرهای ایجاد شده در اطراف، شهرهای مستقل نبوده و نقش خوابگاهی دارند، لذا بررسیهای مسکن را پیچیده‌تر و گسترده‌تر می‌نمایند و آینده‌نگری و پیش‌بینی مسائل مسکن را مشکل‌تر می‌کند. همچنین توسعه بی‌رویه و

ناموزون تهران، نظم فضایی منطقه را دچار مشکل نموده و ناموزونیهای فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی را در سلسله مراتب شهرهای ایران موجب شده است.

نمودار ۱ - روند گسترش شهر تهران
طی سالهای ۱۳۷۰ تا ۱۳۷۵



۱-۳- حاشیه نشینی

در شهرهای بزرگ و پرجمعیت، مسائل چندی در کمبود واحدهای مسکونی

موثر است و وضع بحرانی مسکن را تشدید می‌کند. پاره‌ای از این مشکلات مربوط به قدمت شهر، وسعت یابی بخش قدیمی شهر، مهاجرت بی‌امان روستاییان به شهرها و نتیجه آن تشکیل زاغه‌ها و حاشیه‌نشینی است. (حسین شکویی، ۱۳۵۵، ص ۱۴)

حاشیه‌نشینی در تهران پیامد تحولات اقتصاد سیاسی و محوری شدن این شهر است. به نحوی که جمعیت انبوه گردآمده در شهر تهران با سیاستهای مستقیم و غیر مستقیم دولت از جمله محدودیتهای اعمال شده بر سر راه گسترش کالبدی شهر، در قالب تعیین محدوده شهر، ضوابط مربوط به ساخت و ساز و ... مانع از آن بوده که متقاضیان بالقوه و بالفعل مسکن بتوانند با هزینه‌هایی متناسب با توانشان به مسکنی مناسب دست یابند. با تزریق دلارهای نفتی سالهای دهه ۱۳۵۰، بسیاری از حداقل توان مالی و اقتصادی برای تأمین مسکن برخوردار شدند، اما موانع قانونی، مقرراتی و اداری، دسترسی به مسکن مناسب را برای خانوارها در محدوده‌های خدماتی شهری تقریباً غیر ممکن می‌ساخت. تحت فشار تقاضای مسکن، راه‌حلهای بسیاری - قانونی و غیر قانونی - پی‌جویی می‌شدند. راه‌حلهای قانونی و از آن جمله "تصویب قانون مربوط به شهرک‌سازی در خارج از محدوده بیست و پنج ساله" با هدف تأمین مسکن ارزان قیمت و سهل‌الوصول، زمینه‌ای مناسب برای فعالیتهای سوداگرانه بر روی زمین و ساختمان شد. ایجاد شهرک دولت آباد و کیان شهر نمونه‌هایی حاصل از چنین بازاری است.

راه‌حل‌های غیر قانونی، در قالب حرکت خود انگیخته آن دسته از متقاضیانی بود که با وجود قوانین و مقررات بازدارنده، از دسترسی به مسکن محروم می‌شدند. مصادره زمینهای خارج از محدوده و ساخت و ساز آنها، در خاک سفید تهران پارس و نقاط دیگر تجلی اثرات سوء این گونه سیاستهاست. اثرات سوء سیاستها را پس از سال ۱۳۵۷ در گسترش حاشیه‌نشینی می‌توان مشاهده نمود.

وقوع انقلاب و تعطیلی سازمانهای دولتی در چند ماهه اول از سویی و اقدامات شتابزده دولتمردان انقلاب از دیگر سوی، زمینه مناسبی برای لغو محدودیتهای

اداری و اجرایی موجود بر سر راه ساخت و ساز مسکونی فراهم آورد و این امکان را پدید آورد که طی سالها ۱۳۵۸ تا ۱۳۶۲ تقاضای موجود برای مسکن به وسیله کانونهای زیستی متعددی در پیرامون تهران در داخل و خارج محدوده ۲۵ ساله بویژه در ابتدای محورهای اصلی ارتباطی به تهران قارچ‌گونه و سریع تأمین گردد. اگرچه کانونهای حاشیه‌ای داخلی حریم قانونی ۲۵ ساله در دهه ۶۰ رسماً جزء مناطق شهری محسوب شدند، اما مناطق حاشیه‌ای، داخلی و هم خارجی حریم قانونی ۲۵ ساله مانند خاک سفید تهران پارس، شهرک صاحب الزمان، شهرک ولی عصر در یافت‌آباد، شهرکهای کاروان و مشیریه فاقد امکانات خدماتی شهری ایجاد گشتند؛ که پیامد سیاستهای مستقیم و غیر مستقیم در رابطه با تهران است.

۴-۱- استقرار مسکن بر روی گسل یا پهنه‌های زلزله خیز

مناطق شمال تهران شامل تمامی منطقه یک و شمال مناطق ۵ و ۲ و ۳ و ۴ و مناطق جنوبی شامل منطقه ۲۰ و ۱۹ و جنوب منطقه ۱۸ روی گسل اصلی تهران قرار دارند. (محسن ابراهیمی، ۱۳۷۱، ص ۴۷۹) سیاستهای مستقیم در ارتباط با ساخت مسکن در مقابل زلزله دهه ۶۰ به دلیل عدم نظارت شهرداری به طور جدی دنبال نگردیده است. سیاستهای غیر مستقیم و ناآگاهانه نیز در ارتباط با برج سازی و ارتفاع سازی بر زمین لغزان تهران، و به عبارتی منطق استفاده بیشتر از حداقل زمین و سرشکن کردن قیمت زمین، با ایجاد تراکم، به ویژه در نواحی لغزان شمالی شهر تهران از بزرگراه همت به سمت دامنه‌های البرز فاجعه وقوع زمین لرزه را دوچندان می‌گرداند. زیرا سیاستهای مستقیم و غیر مستقیم دو جنبه ایمنی سازه و ساختگاه را به طور جدی اتخاذ و اعمال ننموده است. اگر پیش بینی متخصصان که دور برگشت زلزله شدید در تهران را ۱۵۰ سال برآورد کرده‌اند درست باشد، اکنون که ۱۶۹ سال از زلزله شدید قبلی تهران می‌گذرد، پس زلزله‌ای با شدت بیشتر به وقوع خواهد پیوست که اعمال سیاستهای انبوه‌سازی و بالا بردن تراکم بر عمق فاجعه خواهد

۲- تحلیل پیامدهای اقتصادی سیاستهای مسکن ۲-۱- کالایی شدن مسکن و اقتصاد ناسالم شهری

به دنبال تغییرات سیاسی، اقتصادی، سال ۱۳۳۲ و اصلاحات ارضی دهه ۴۰ تعداد قابل توجهی از فنودالهای سابق از مناطق مختلف کشور به شهر تهران آمده و قسمت اعظم سرمایه‌های خود را در بخش مسکن صرف کردند که شامل خرید زمین، و در سالهای بعد در اثر مهاجرت گروه انبوه جمعیت به این شهر به ساختمان سازی پرداختند. همراه با بالا رفتن تقاضای مسکن، قیمت مسکن نیز فزونی یافت و در مدت زمان کوتاهی سود سرشاری را عاید زمین داران و فعالان این بخش نمود. این تجربه کافی بود تا زمینه ایجاد احتکار و بورس بازی زمین فراهم شود و واسطه‌ها و حرفه‌های خدماتی جانبی معاملات زمین و مسکن در زمان کوتاهی شکل گرفته و قیمت مسکن را افزایش دهند. به همین دلیل مالکان و بنگاه‌ها خانه را به چشم کالای مبادله‌ای سودآور نگریسته و کمترین توجهی به ارزش مصرفی آن نداشتند. به عبارتی در اثر سیاستهای اعمال شده در دههٔ چهل مسکن به کالای سرمایه‌ای تبدیل شد به نحوی که در زمان کوتاهی مالک به ثروتی چند برابر ثروت اولیه دست یافت. همین امر موجب شد بازار مسکن بیمار گردد و اقتصاد ناسالمی در شهر تهران ایجاد نماید.

۲-۲- رکود مسکن، پیامد سیاستهای عرضه گرایانه اقتصاد مسکن تهران

پیامد افزایش قیمت مسکن در سال ۱۳۷۵ برای نخستین بار تورم در مسکن بیش از تورم بهای کالاها و خدمات مصرفی شد و به دنبال آن روانشناسی تورم در شهر تهران اوج گرفت و دیگر عوامل را وارد عمل نمود، صعود سریع قیمت‌ها، احتکار و سفته‌بازی و اعمال نیروی انحصار طلبی زمین و بازارهای مسکن را در

نواحی شهر تهران تشویق نمود.

افزون بر سیاستهای غیر مستقیم دهه چهل که منجر به افزایش قیمت مسکن و در نهایت تورم در این بخش شد، سیاستهای مستقیم دولت - که سیاستهای عرضه گرایانه است - به شدت بازار مسکن را مناسب سرمایه گذاری بخش خصوصی نمود. به دنبال تثبیت اقتصادی و بویژه نرخ ارز عده زیادی شروع به ساخت و ساز کردند. علاوه بر آن عملکرد شهرداری تهران نیز با فروش تراکم و ایجاد برجهای بلند و لوکس، خود موجب افزایش سریع قیمت مسکن و در فشار قرار گرفتن طبقه‌هایی با درآمد ثابت و فقیر شد. از طرفی توزیع درآمد بعد از اجرای سیاست تعدیل، به زیان طبقه مزدبگیر و حقوق بگیر تغییر کرد از سال ۱۳۷۳ نرخ بهره وامهای مسکن نیز افزایش یافت و این درحالی بود که سقف وامها به تناسب افزایش قیمت مسکن افزایش نیافت. مجموعاً سیاستهای ذکر شده سبب کاهش تقاضای مسکن شد و کاهش تقاضای مؤثر همزمان با عرضه بالای مسکن در سالهای ۱۳۷۶ و ۱۳۷۷ بخش مسکن را با رکود مواجه کرد.

از طرفی ادامه روند سیاستهای عرضه گرایانه به شکل عرضه مسکن دولتی و افزایش عرضه مسکن ارزان قیمت و بهره‌برداری از پروژه‌های بزرگ وزارت مسکن و شهرداری نمونه طرح نواب، بدون اتخاذ و اعمال سیاستها در جهت تقاضای مسکن پیامدهای منفی را دربرخواهد داشت.

رکود مذکور، موجب معطل ماندن سرمایه سرمایه‌گذاران خصوصی در بخش مسکن شد و از طرفی به دلیل پایین بودن تقاضای مؤثر نیازمندان مسکن به سوی اجاره‌نشینی سوق داده شده‌اند و قیمت اجاره‌بها در سطح مناطق شهر تهران نسبت به سال ۱۳۷۵ در سال ۱۳۷۶ بیش از ۳۰ درصد افزایش داشته است که فشار ناشی از این رشد اغلب متوجه طبقه کم درآمد و میان درآمد است.

۳- تحلیل پیامدهای کالبدی سیاستهای مسکن

۳-۱- ناموزونی کالبدی شهر تهران

شهر تهران ترکیبی از ساخت قدیم و جدید است. در مرکز شهر، ساخت ناشی از سیاستهای دوره پهلوی اول با سبک شطرنجی، ساخت ناشی از سیاستهای پهلوی دوم شامل ساخت و سازه‌های جدید به ویژه مرغوب در نیمه شمالی شهر و ساخت و سازه‌ها در نیمه شرقی و جهات دیگر شهر و در مواردی تخریب و ساخت و ساز در نواحی مرکزی مانند عودلاجان را تشکیل می‌دهد. ساخت ناشی از عدم سیاستگذاری دوران اول انقلاب به شکل جزایر مسکونی پیرامون شهر و در دهه اخیر ساخت تکمیلی این جزایر مسکونی و ایجاد گستره شهری و اعمال سیاستهای ساختمان سازی بلند و برج سازی (لوکس سازی) بدون توجه به اصول طراحی شهری به لحاظ دید و منظر شهری هماهنگی نداشته و فضای شهری هماهنگی و ترکیب زیبایی را ندارد، زیرا سیاستهای اعمال شده پیامدهای گوناگون و گاه متضادی را در دوره‌های مختلف به جا گذارده است؛ مثلاً تخریب محله عودلاجان در نواحی مرکزی شهر تهران و ساخت ساختمانهای بلند در اثر سیاستهای پهلوی دوم با ساخت قدیمی، سنتی و تاریخی این منطقه ناهماهنگی کالبدی را ایجاد نموده است. همچنین ساخت و سازه‌های مرغوب در نیمه شمالی شهر تهران با ساخت و سازه‌های نیمه جنوبی شهر و گاه حاشیه‌های جنوبی هیچگونه کالبد موزون و فضای هماهنگی را در دید بیننده ایجاد نمی‌کند؛ به عبارتی نمای شهر تهران به لحاظ مقیاس، شکل و حتی رنگ به واسطه اعمال سیاستهای متفاوت، هیچ‌گونه هماهنگی فضایی ندارد و اوج این ناموزونی کالبدی و فضای شهری با قانون فروش تراکم در نواحی شهر تهران به وسیله شهرداری اتفاق افتاده است. قسمت اعظم ارتفاع‌سازی و برج‌سازی در نیمه شمالی تهران روی داده، اگر چه به ظاهر در جهت اسکان گروه‌های بیشتری از شهروندان صورت گرفته و به این وسیله قیمت زمین سرشکن می‌شود، اما واقعیت امر آن است که ایجاد

ساختمانهای مرتفع نیاز به زمین باز دارد تا دید و نما و سیمای شهر را دچار مشکل نسازد و چشم انداز گروه بسیاری از ساکنان شهر به واسطه چشم انداز گروهی اندک مرفه کور نشود.

افزون بر آن، ایجاد جزایر سکونتی و در مواردی تکمیل آن و اعمال سیاستهای مختلف در دورانهای متفاوت و در نهایت ارزش گذاری هر دوره بر روی مناطق، ناموزونی کالبدی را در شهر تهران ایجاد نموده است که محصول اعمال سیاستهای مختلف می باشد. به طوری که شهر از نظر مقیاس به دو نیمه تقسیم شده؛ نیمه شمالی نیمه متراکمی از ساختمانهای بلند و نیمه جنوبی گستره‌ای از ساختمانهای کوتاه که اگر در همین گستره نیز دقت کنیم، در میان آن نیز به نماهای ناهماهنگی مانند ساختمانهای نواب و ساختمانهای بلند خیابان جمهوری و ساختمانهای عودلاجان برمی خوریم و نکته مهم آن است که کوه‌های شمال تهران (البرز) به عنوان لبه طبیعی خارجی برای تهران عمل می کند و دید و چشم انداز به آن از این نظر مهم می باشد. حال آنکه ساختمانهای بلند به شکل دیواری با استقرار خود بر گستره شمال شهر تهران با مسدود کردن منظره کوهستانی نیز از هویت این لبه طبیعی نیز می کاهند. نمونه این ساختمانها مجتمع مسکونی ارتش در میدان نویناد و یا ساختمان دوما در اتوبان مدرس و مجموعه مسکونی پاس در اتوبان شیخ فضل الله نوری است.

۲-۳- تکنولوژی ساخت و مصالح

در زمانی که هنوز مشکل کمی مسکن حل نشده و عده‌ای قابل توجه نیازمند سرپناه هستند؛ در زمینه استانداردهای مسکن و تکنیک‌های جدید ساختمان سازی کمترین تحقیق در سیاستها و ساخت و سازهای مطابق استاندارد و با تکنیک بالا صورت می گیرد. مسلماً تعداد وسیعی از جزایر مسکونی که در دوران عدم سیاستگزاری صحیح ساخته شده‌اند، از کمترین تکنیک ساخت بهره‌مندند.

همچنین قسمت اعظم مصالح مصرفی در این جزایر مسکونی و نیمه جنوبی شهر با ساخت و سازهای نیمه شمالی شهر تهران متفاوت است؛ به عبارتی در مناطق شمالی شهر تنوع مصالح به چشم می‌خورد، حال آنکه در نیمه جنوبی شهر این تنوع کمتر است.

در ارتباط با تکنولوژی ساخت نکته مهم و قابل توجه در باره فروش تراکم در سطح، در مناطق شمالی تهران بر روی زمین لغزان و گسل اصلی تهران است که ساخت برجهای عظیم بر روی چنین بستری نامطمئن سیاست درستی نیست فراتر از آن، پس از گذشت چندین سال از برج‌سازی و ساختمانهای مرتفع در تهران، به تازگی قوانین و چگونگی ساخت ساختمانهای بلند از سوی وزارت مسکن و شهرسازی اتخاذ شده است، لذا قسمت اعظم برجهای ساخته شده در دهه اخیر از نظر محل استقرار و تکنیک ساخت وضعیت مناسبی ندارند.

۴- تحلیل پیامدهای اجتماعی سیاستهای مسکن

۴-۱- تفاوت طبقاتی و تخصیص نابرابر مسکن حاصل سیاستهای اعمال شده در تهران افزایش تمایز در فضای سکونت‌گروهها در تهران از دروه ناصری آغاز شده است. دوره‌ای که نقش سیاسی شهر به عنوان مقر حکومت بر سایر ابعاد حیات آن، از جمله روابط گروهها و الگوی سکونت آنها تأثیر زیادی داشته و بارزترین تفکیک اجتماعی - فضایی این دوره جدایی ارگ یعنی مقر حکومت از بقیه شهر بوده است. از اواسط دوره ناصرالدین شاه با شکل‌گیری محله دولت و تمرکز امکانات در آن نطفه‌های تمایز سکونتگاهی جدید در تهران شکل می‌گیرد. در زمان پهلوی اول نیز با ایجاد ساختمانهای نوین و جدید دولتی، مورد نیاز بوروکراسی تازه پا گرفته و بالطبع ایجاد خانه‌های مسکونی طبقات بالا که به سمت شمال شهر گرایش داشت موجب انتقال طبقات بالا و خرده بورژوا بویژه گروههای تازه شکل گرفته تکنوکراتها و متخصصان تحصیل کرده شد. لذا تنزل فیزیکی بخشهای سنتی شهر و نواحی

جدید تضادهای درون شهری میان بخشهای اداری، تجاری و مسکونی نیمه شمالی شهر با نیمه جنوب را نمایان ساخت. در سال ۱۳۳۱ هیچ زمینی در حریم شهر وجود نداشت که در مالکیت فردی باشد که او بخواهد آن را ساختمان کند، اداره ثبت در این سال، آنچنان زمینهایی را تحت کنترل دولتی بانک مسکن قرار داده که به دنبال آن چهار منطقه حومه شهری به عنوان شهرهای جدید ایجاد شدند که برای اسکان گروههای درآمدی مختلف طراحی شده بودند. به عبارتی، از این زمان به بعد، جداسازی طبقات اجتماعی با برنامه براساس درآمد در سطح تهران به وسیله دولت اعمال شد. کوی نارمک، برای سکنه با درآمد متوسط در شمال شرق تهران، تهران پارس برای گروههای متوسط و متوسط بالا در شرق تهران، نازی آباد در جنوب شهر برای کارگران، کوی نهم آبان در جنوب شهر برای ساکنان فقیر و در دهه های ۱۳۴۰ و ۱۳۵۰ نیز کوی کن و لویزان توسط وزارت مسکن و شهرسازی در شمال برای حقوق بگیران دولت و فرح آباد در شرق تهران توسط بنیاد پهلوی و قسمتی سرمایه گذاری خصوصی برای گروههای درآمدی متوسط بالا و نیز عباس آباد بوسیله بخش خصوصی برای درآمد بالا و ناحیه تجاری در شمال تهران ساخته شد. نتیجه اصلی این سیاستها بروز تقابل شدید میان نواحی مختلف شهر تهران است. به طوری که در زمان انقلاب اسلامی چهره شهر به خوبی نمایانگر نابرابری سکونت و بهره‌مندی از تسهیلات میان طبقات مختلف بوده است. پس از سال ۱۳۵۷ در اثر توسعه بی قاعده شهر تهران به دلیل عدم سیاست گذاری صحیح اوایل انقلاب و سیاستهای غیر مستقیم تمرکز شهر تهران و سیاستهای مستقیم نمونه اعمال سیاست مرتفع سازی و برج سازی و به عبارتی لوکس سازی و دادن پروانه‌های ساختمانی این گونه ساخت و ساز بخصوص در نیمه شمالی شهر، همچنان نابرابریهای طبقات اجتماعی را در شهر تهران تداوم بخشیده است.

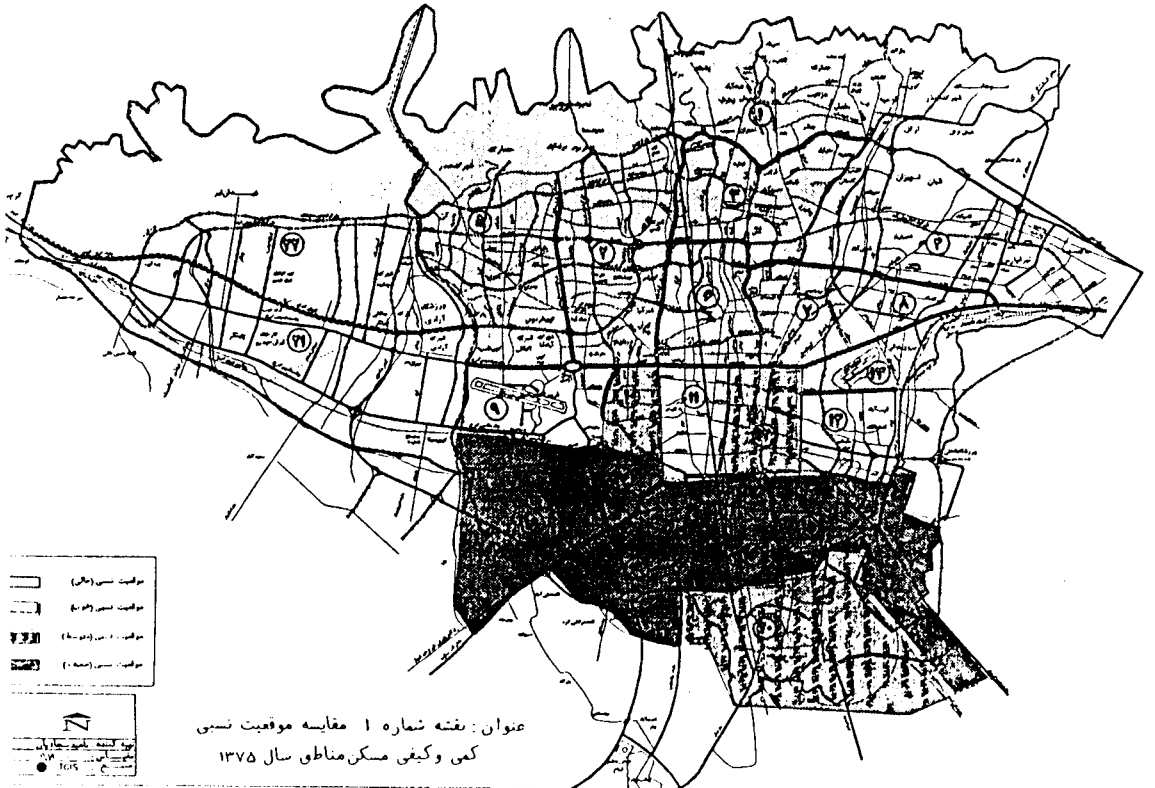
۴-۲- توزیع نابرابر شاخصهای اجتماعی مسکن و جبر زیستی طبقات کم درآمد ناشی از

سیاستها در شهر تهران

شاخصهای اجتماعی مسکن شامل ازدحام جمعیت یا کمیت مسکن، شرایط فیزیکی واحد مسکونی، خصوصیات واحد مسکونی، میزان برخورداری از خدمات اساسی، نحوه تصرف مسکن و هزینه مسکن می‌شود. در بررسی شاخصهای اجتماعی مسکن که به وسیله نگارنده از طریق توزیع نابرابر کمی و کیفی عرضه مسکن مناطق شهرداری تهران به روش تطبیقی انجام گرفته است نتیجه حاصل از آن حاکی از تفاوت موقعیت نسبی مناطق در شهر تهران است. به طوری که مناطق ۱ و ۲ و ۳ و ۵ و ۶ و ۷ در طی سالهای ۱۳۵۹ و ۱۳۶۵ و ۱۳۷۵ بهترین موقعیت نسبی و بالاترین رتبه از نظر شاخصهای مورد بررسی کمی و کیفی مسکن را دارا بوده‌اند، به عبارتی مناطق واقع در نواحی شمالی شهر تهران دارای بهترین رتبه و مناطق جنوبی رتبه‌های پائینی را کسب نمودند. در نتیجه سیاستهای تمایز در فضای سکونت در شهر تهران فرایند تخصیص و بهره‌مندی از شاخصهای اجتماعی مسکن را می‌توان در فرایند عمیق جدال طبقات بررسی نمود. زیرا تخصیص مسکن تابع مستقیمی از تقلای طبقاتی موروثی و ذاتی جامعه سرمایه‌داری است و با توجه به اینکه قسمت اعظم سرمایه‌گذاری در بخش مسکن از طریق سرمایه‌گذاری خصوصی انجام می‌گیرد، لذا سرمایه‌داران خصوصی به عنوان تنها تولید و عرضه کنندگان مسکن در تهران اکنون به قدرت انحصاری رسیده‌اند و افراد ثروتمند بر فضای شهر تهران حاکم شده‌اند، به طوری که بیشترین سرمایه‌گذاریها و تسهیلات مسکونی با تراکمهای قابل قبول و شرایط مطلوب طبیعی را در مناطق شمالی شهر به خود اختصاص داده، و مناطق میانی شهر بیشتر ویژه طبقه متوسط است. اما طبقه مصرف‌کننده با درآمد کم به دلیل نداشتن حق انتخاب ناچار به سکونت در مناطق جنوبی شهر با شاخصهای اجتماعی پایین‌تر از حد استاندارد شده است.

با توجه به بررسیهای نگارنده در شهر تهران، اگر چه اطلاعات محدود

شاخصهای اجتماعی مسکن به طور متوسط در اغلب موارد نسبت به سالهای گذشته بهبود یافته است، اما با توجه به اعمال سیاست انبوه‌سازی شاخصهای اجتماعی قلمرو، خلوت و خصوصیت مسکن به خطر افتاده و همچنان مشکل اساسی، توزیع نابرابر اینگونه شاخصها در مناطق شهر تهران وجود دارد و از آنجایی که این توزیع نابرابر خود پیامدهای اجتماعی فراوانی را در برخواهد داشت توجه به آن در اعمال سیاست انبوه‌سازی ضروری است.



۴-۳ آسیب‌شناسی و شرایط فضای سکونت،

منتج از سیاستهای اعمال شده در تهران

سیاستهای تمرکزگرایی و در محور قرار گرفتن شهر تهران، موجب مهاجرپذیری این شهر از نقاط مختلف ایران شد که ترکیب جمعیتی این شهر را به شدت نامتجانس ساخت. چنین ترکیبی از جمعیت، بستر مساعدی برای رشد انواع آسیب‌های اجتماعی شد، به ویژه آنکه قسمت اعظم این گروه‌های مهاجر به دلیل درآمد کم در نیمه جنوبی شهر و حاشیه شهر تهران مستقر گردیده‌اند، همچنین به دنبال اعمال سیاستهای مستقیم دولت مبنی بر تقسیم فضایی سکونتی شهر برحسب درآمد اکنون جلوه‌های نابرابری در شهر تهران علاوه بر نشانه‌های فیزیکی بر ساختار اجتماعی و رفتاری ساکنین مشهود است. قسمت اعظمی از نظم ستیزی و قانون‌گریزی، ناشی از عصبان گروه‌های کم درآمد با نابرابریهای موجود شهر تهران است.

سه نوع جرم در تهران صورت می‌گیرد: اول؛ جرمها و تخلفات قانونی طبقات مرفه، دوم؛ جرمها و تخلفات قانونی طبقات فقیر، سوم؛ جرمهای ناشی از حسد و کینه و احياناً انگیزه‌های آرمان خواهان نسبت به بی‌عدالتی.

این جرایم در بستر فضایی وسیع تهران به دلیل زمینه مساعد از جمله بزرگی و انبوهی جمعیت، وجود پدیده بیگانگی، امکان شرایط پنهان شدن و گم شدن و فرار کردن از چشم ناظران صورت می‌گیرد. (دفتر امور اجتماعی وزارت کشور، ۱۳۷۸، ص ۶) به عبارتی شهر تهران به دلیل رشد نامتعارف و بی‌عدالتیهای موجود، زمینه‌های لازم را برای ارتکاب جرم و جنایت در خود دارد.

نکته قابل توجه آن است که توزیع جرایم و تخلفات نیز برحسب فضاهای سکونتی و درآمد تفاوت می‌کند. طبق پرسشنامه‌های پر شده از مناطق شمالی، میانی و جنوبی شهر تهران مناطق شمالی شهر به دلیل بهره‌مندی از درآمد کافی مسکن و محیط مسکونی مناسب جرایم و تخلفات کمتری نسبت به محله‌ها و

مناطق مسکونی پر ازدحام جنوبی دارند. به عبارتی، نظارت بر نابرابری، تراکم زیاد محلات مسکونی، کم بودن تعداد اتاق، بالا بودن تعداد افراد در خانوار تنگ شدن قلمروهای شخصی و نیمه شخصی، کمبود تسهیلات و امکانات سکونتی، درآمد کم و نیازهای اقتصادی در مناطق جنوبی شهر عوامل بسیار مؤثر در ارتکاب جرم و آسیبهای اجتماعی این گونه مناطق است.

۴-۴- حاشیه‌نشینی و عوارض ناشی از آن در شهر تهران

به دنبال مجموعه سیاستهای مستقیم و غیر مستقیم و گاهی در اثر نبود سیاستهای صحیح، شهر تهران دچار توسعه ناموزون و بی برنامه‌ای شد که در اغلب موارد، فضای سکونت در خارج شهر و یا در حاشیه شهر شکل گرفت. فاصله میان درآمد خانوارها و قیمت مسکن در اصل تعیین کننده ساکنان حاشیه‌ها هستند. (حسین شکونی، ۱۳۵۵، ص ۲۱۰) به طوری که حاشیه‌نشینان شهر تهران را گروههای کم درآمد تشکیل می‌دهند. عوارض منفی اجتماعی، فرهنگی، سیاسی، اقتصادی و رفاهی حاشیه‌نشینی معلوم است، اما موضوع مهم در ارتباط با حاشیه‌نشینی شهر تهران، آن است که در طی دو دهه اخیر شکل‌گیری مراکز صرفاً سکونتگاهی و شهرکهای حاشیه‌ای در پیرامون تهران صورت گرفته است. ساکنین این مراکز با حاشیه‌نشینان سابق که مستقر در حاشیه پیوسته به شهر بوده‌اند، به لحاظ اجتماعی و رفتاری تفاوت‌های قابل توجهی دارند. جداافتادگی فیزیکی حاشیه‌نشینان جدید با شهر و شهروندان تهران موجب جداافتادگی اجتماعی این گروههای حاشیه‌نشین شده است. به عبارتی بین خانه و شهر رابطه‌ای مدنی برقرار است و محروم ماندن بخشی از جمعیت شهری از این مدنیت حیات اجتماعی شهر را به پدیده‌ای ناقص الخلقه و ناموزون تبدیل می‌کند و این عارضه‌ای مهم در سیاستهای کنونی بر مبنای ساخت صرفاً فضای سکونتگاهی حاشیه‌ای در پیرامون تهران است.

۵- پیامدهای سیاسی سیاستهای مسکن در تهران

انتقال از شرایط ماقبل سرمایه‌داری به سرمایه‌داری وابسته و سیاستهای دولت، در دوره حکومت پهلوی تهران را به مرکز انباشت سرمایه و عرضه تضادهای اصلی جامعه تبدیل کرده است. به طور کلی این انباشت و نابرابری، دو پیامد سیاسی عمده دربرخواهد داشت:

۱- با توجه به این واقعیت که اسلام دین قسط و اجرای عدالت است و عدل از اصول دین است، لذا دولت بعد از انقلاب اسلامی نیز مجری این مهم است. اما متأسفانه به دلیل کنترل ضعیف سیاست مسکن و یا همسو نبودن سیاستها و در مواردی اشتباه بودن آنها، این گونه نابرابریهای اجتماعی و شکافهای طبقاتی منبث از مسکن بهبود نیافته است و از آنجایی که کشورهای جهان سومی نگاهشان به عملکرد این نظام است و از طرفی تهران به عنوان پایتخت نظام در دسترس‌ترین شهر مورد رفت و آمد گروههای جهانی است، چهره نازیباى نابرابری حاکم بر این شهر جلوه نامناسب و زمینه‌های سوء استفاده زیادی را برای مفسران انقلاب ایران ایجاد می‌نماید.

۲- نابرابریها در تمامی اجزا، عرصه‌ها و مناسبات اجتماعی تهران، نمایان است، اگر چه واقع شدن در درون فضای نابرابر برای عده‌ای عادت شده است اما عده‌ای دست به نظم ستیزی و قانون گریزی می‌زنند؛ به عبارتی، کلانشهر تهران به دلیل تراکم و گستردگی مناسب‌ترین محل برای اعمال ناهنجاریهای اجتماعی و گاه جرم و جنایت است.

۶- تحلیل پیامدهای زیست محیطی سیاستهای مسکن تهران

۶-۱- آلودگی آب، خاک و هوا در شهر تهران

به دنبال اجرای سیاستهای تمرکزگرایی در شهر تهران جمعیت این شهر فزونی یافت و گستره وسیعی را در برگرفت فشار جمعیت بر بستر جغرافیایی تهران موجب

آلودگی آب، خاک، هوا و در مواردی آلودگی صوتی شده است. دفع مستقیم و غیر مستقیم فاضلاب تهران در زمینهای آبرفتی پست جنوبی شهر، موجب آلودگی فیزیکی، شیمیایی و میکروبیولوژیکی آب تهران شده و علاوه بر آن از طریق دفع زباله و آبهای زیرزمینی سطحی آلوده خاکهای جنوبی شهر دچار مسمومیت گردیده‌اند و علی‌رغم اکولوژی مناطق حاشیه‌کوبیر به دلیل بالا بودن سطح آب در نواحی جنوبی زمینه مستعد برای رویش نی ایجاد شده است. که این امر موجب محدود شدن اراضی کشاورزی در نیمه جنوبی می‌شود. نکته مهم در رابطه با بالا بودن سطح آبهای زیرزمینی به دلیل نفوذ ۳۵۰ میلیون متر مکعب فاضلاب (محمد تقی رهنمایی، ۱۳۶۹، ص ۵۰)، به زیرزمین زمینه مستعد برای ایجاد پدیده روانگرایی در زمان وقوع زلزله است که خود موجب فاجعه‌ای بسیار بزرگ می‌گردد.

یکی دیگر از پیامدهای زیست محیطی بسیار مهم ناشی از سیاستهای مسکن در شهر تهران آلودگی هواست. شهر تهران برحسب آمارهای سازمان بهداشت جهانی بعد از دهلی نو دومین شهر آلوده دنیاست و روند افزایش آلودگی در آن سالیانه بیش از حدود ۱۲ و ۱۳ درصد بوده است. از نظر افزایش دی‌اکسید گوگرد، تهران بالاترین مقام را در میان ۳۲ شهر بزرگ دنیا کسب کرده است. باید خاطر نشان کرد که در تمام موارد سطح آلودگی هوای تهران بالا است. و شهر تهران با وضع هواشناسی و توپوگرافی موجود قدرت پذیرش آلودگی بیشتر هوا را ندارد و بنابراین نباید آلودگی هوا را در این شهر نادیده گرفت.

۲-۶- آسیب‌پذیری ناشی از آلودگی زیست محیطی شهر تهران

براساس گزارش مسئولان محیط زیست استان تهران، حدود ۸۰ درصد از مراجعین به درمانگاهها و بیمارستانهای مناطق جنوبی شهر تهران به بیماریهای عفونی و انگلی مبتلا هستند که منشاء آن را مصرف سبزیها و آب آلوده می‌دانند (محمد تقی رهنمایی، ۱۳۶۹، ص ۵۰). همچنین اثرات آلودگی هوا بر محیط زیست

وسیعتر است، آلودگی هوا بر جسم و روان انسان بر گیاهان و جانوران و بر اشیاء و ساختمان‌ها خسارات فراوان وارد می‌کند. اثرات جسمانی شامل اختلال یا توقف حرکت سلول‌های مخاط مجاری تنفسی، اثر تحریکی بر روی مخاط تنفسی و بروز سرفه، تحریک چشم به صورت خارش، سوزش، اشکریزی و کاهش دید، تأثیر بر روی گردش خون، گلبولهای قرمز و کاهش میزان جذب اکسیژن به وسیله آنها، تشدید و بروز بیماریهای تنفسی نظیر آسم، آمفیزم و برونشیت مزمن و ایجاد سرطان پرده جنب و ریه، شیوع انواع بیماریهای ویروسی و بخصوص تشدید بیماریهای قلبی عروقی می‌شود.

طبق آمار سازمان بهشت زهرا در ماه حدود ۳۵ تا ۴۰ درصد از درگذشته‌ها، به دلیل سکته قلبی است. نمودارهای سازمان حفاظت محیط زیست نشان می‌دهند روزی که سطح آلودگی تهران افزایش می‌یابد بر شمار مرگ‌های ناشی از سکته قلبی نیز افزوده می‌شود. به این ترتیب در اثر سیاستهای نامناسب، شهر تهران قادر به انجام ابتدایی‌ترین رسالت خود یعنی تأمین امنیت فیزیکی شهروندان خود نیست.

نتیجه:

با اشراف بر نقش غالب سیاستهای دولت و پی‌آمدهای ناشی از آن در می‌یابیم که در سیاستهای شهری و مسکن تهران باید تجدید نظر شود و سیاست عدم تمرکز به منظور تعدیل جمعیت و ثروت مسکن در جهت اجرای عدالت اجتماعی اجرا گردد و در قالب برنامه‌ریزی کوتاه مدت و بلند مدت یک طرح تفصیلی مسکن در مقیاس منطقه‌ای تهران تدوین و اجراء شود.

پانوشتها:

- ۱- الرز، اکارت، سال ۱۳۷۵، پایتختها و سازماندهی فضا در ایران: اصفهان، شیراز، تهران، تهران پایتخت دوپست ساله، سازمان فنی و مهندسی شهر تهران و انجمن ایرانشناسی فرانسه در ایران، ص ۱۴.
- ۲- رهنمایی، محمدتقی، دولت و شهرنشینی، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، مقاله شماره ۲۸۸ ص ۲۶.
- ۳- عدل، شهریار، سال ۱۳۷۵، باغ مسکونی یا تهران در گذشته‌های دور از پیدایش تا عهد صفوی، تهران پایتخت

- دویست ساله، سازمان فنی و مهندسی شهر تهران و انجمن ایرانشناسی فرانسه در ایران، ص ۱۴.
- ۴- رهنمایی، محمدتقی، سال ۱۳۶۹، توسعه تهران و دگرگونی در ساختارهای نواحی روستایی اطراف، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، بهار ۱۳۶۹، ص ۲۴ و ۵۰.
- ۵- شکوئی حسین، سال ۱۳۵۵، حاشیه نشینان شهری، انتشارات مؤسسه تحقیقات اجتماعی و علوم انسانی شماره ۱۷، ص ۱۴ و ۲۱۰.
- ۶- ابراهیمی، محسن و دیگران، سال ۱۳۷۱، محاسبه و تعدیل آسیب‌پذیری شهر تهران و نحوه برخورد با عوارض آن، اولین کنفرانس بین‌المللی بلایای طبیعی در مناطق شهری، دفتر مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، ص ۴۷۹.
- ۷- تهران چقدر امنیت دارد؟ ۳۱ فروردین سال ۱۳۷۸، دفتر امور اجتماعی وزارت کشور، روزنامه ایران، ص ۶.

منابع:

- ۱- امیر احمدی، هوشنگ، سال ۱۳۶۵، تهران، رشد و تضادها، مجله معماری و شهرسازی.
- ۲- تهران پایتخت دویست ساله، سال ۱۳۷۵، سازمان مشاور فنی و مهندسی شهر تهران و انجمن ایرانشناسی فرانسه در ایران.
- ۳- حبیبی، محسن، سال ۱۳۷۲، اسلام شهر، یک مجموعه زیستی حاشیه‌ای یا یک مجموعه شهری در حال تولد، شهرهای جدید فرهنگی جدید در شهرنشینی.
- ۴- خاتم، اعظم، سال ۱۳۷۶، قشریندی اجتماعی و تحول محلات تهران، مجله معماری و شهرسازی، شماره ۳۶ و ۳۷.
- ۵- خاتم، اعظم، سال ۱۳۷۴، خانه و فضای اجتماعی شهر، مجله معماری و شهرسازی شماره ۳۱ و ۳۲.
- ۶- خوشفرو، غلامرضا، سال ۱۳۷۵، کاربرد شاخصهای اجتماعی در توسعه مسکن، مجله مسکن و انقلاب.
- ۷- غیاث‌الدینی، منصور، سال ۱۳۷۰، هوا در شهر سالم، نخستین سمپوزیوم شهر سالم، اداره کل روابط عمومی شهر تهران.
- ۸- منوری، مسعود، سال ۱۳۷۴، آلودگی هوای تهران، مجله معماری و شهرسازی، شماره ۱۰ و ۱۱.
- ۹- نظریان، اصغر، سال ۱۳۷۰، گسترش فضایی شهر تهران و پیدایش شهرکهای اقماری، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی.
- ۱۰- هاروی، دیوید، سال ۱۳۷۶، عدالت اجتماعی و شهر، مترجم فرخ حسامیان و دیگران، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری.

11- Bourne, L.S. (1981). "A Geography of Housing".