نشریه تحلیل فضایی مخاطرات محیطی، سال دوم، شماره ٤، زمستان١٣٩٤

صفحات ٦٤-٤٧

انباشت سرمایه و تشدید مخاطرات محیطی شهر – منطقه تهران

حسن افراخته[1]، استاد جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، دانشگاه خوارزمی

دریافت مقاله: ۱۳۹۴/۰۳/۲۰ پذیرش نهایی: ۱۳۹۴/۰۹/۲۱

چکیده

شهر - منطقه تهران در معرض مخاطرات محیطی مختلفی است. نقش فرآیند انباشت سرمایه در شرایط خاص اجتماعی ، اقتصادی در شکل پذیری فضاهایی قابل بررسی است که می تواند به زمینه بروز و تشدید مخاطرات محیطی را فراهم آورد. هدف اصلی مقاله درک روندهای قانون انباشت سرمایه و اثرش بر آن بخش از مدیریت فضای شهر- منطقه تهران است که زمینه بروز و تشدید مخاطرات محیطی را فراهم آوده است. ناحیه مورد مطالعه تحقیق را شهر-ناحیه تهران به عنوان یک ساختار تحلیلی تشکیل می دهد. در جستجوی جمع آوری داده های مورد نیاز تحقیق، پنج فضای مختلف شهری تهران انتخاب شده است. در جمع آوری و تجزیه و تحلیل داده های پژوهش از "روش کیو" استفاده شده است. مناسب بودن داده ها برای انجام تحلیل عاملی توسط شاخص KMO مشخص شده است. نتیجه نشان داده که چهار عامل مرتبط به هم شامل "کارکرد سودا گری مستغلات " ، "کالایی سازی زمین و مسکن" ،"مدیریت و نظارت بر فضای شهر- منطقه" و "نظارت و کنترل منابع طبیعی" سبب شده که اقتصاد مولد تضعیف و ساخت و ساز شهری و پیراشهری را به حرفه ای سود آور و جذاب تبدیل شود در نتیجه سازندگان ساختمان در جستجوی سود با استفاده از کالایی شدن زمین و مسکن و نفوذ پذیری قوانین نظارتی، به روش های شبه قانونی هر نوع کاربری اعم از پارک، فضای سبز، منابع طبیعی، مسیل و کوه را به فضای ساخت و ساز تبدیل کرده و فضا برای بروز و تشدید مخاطرات محیطی آماده شده است.

واژگان کلیدی: انباشت سرمایه، سودا گری مستغلات، کالایی سازی زمین و مسکن، بوروکراسی ناکارا، مخاطرات محیطی، شهر-منطقه تهران

۱- نویسنده مسئول: Email:afrakhteh@khu.ac.ir

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.18869/acadpub.jsaeh.2.4.47]

مقدمه

رشد ناموزون شهر و کلانشهرها، زائیدۀ مجموعه عوامل و نیروهای درهم تنیده ای است (افراخته و حجی پور، ۱۳۹۲) که مهمتیرین آنها فرآیند جابجایی‌های جمعیتی و تمرکز افراطی امکانات و فعالیت در این گونه کانونهای شهری، بویژه کلانشهرهاست. این روندها در اثر چرخه ای کنش- واکنشی و دیالکتیک عمل می کند و سبب دست اندازی ها به اراضی پیرامونی و اغلب زمین های ارزشمند کشاورزی و روستایی پیرامونی می شود(سعیدی و همکاران،۱۳۹۳). روندهای مزبور مسبب اصلی مشکلاتی چون " نابودی اراضی حاصلخیز و منابع تجدید ناشدنی، تهدید و کاهش انسجام اجتماعی، جدایی گزینی فضایی، نابرابری و شکاف فزایندۀ طبقاتی، قانون گریزی و بزهکاری شهری، بیکاری پنهان و آشکار، حذف فضاهای باز، افزایش مصرف سوخت و انرژی، وابستگی روزافزون به خودرو، دسترسی نابرابر به امکانات و تسهیلات آموزشی و بهداشتی- درمانی و آلودگی روزافزون هوا و منابع آب" (سعیدی، حسنی حاصل، ۱۳۸۶) است که بحران شهری و بحران پایداری را ایجاد و تشدید می کند.

"برخوردگاه شهر و روستا با در هم آمیختن سیستم های شهری و روستایی، با پیشروی سکونتگاه های انسانی، پیوستاری است که از اثر گذاری شهر و شهر نشینی بر روستا و محیط طبیعی شکل می گیرد. یکی از جلوه های مهم این رویارویی، نابرابری فضایی، نه فقط در درون شهرها بلکه در محیط پیرامون یا محیط پیرا-شهری نیز هست: نابرابری که بازتاب ناموزونی های اجتماعی- اقتصادی جوامع است. شهر-ناحیه تهران، مقصد دو پدیده جابجایی جمعیت بوده و هست : حرکت جمعیت از درون به محیط پیراشهری و مهاجرت به مقصد شهر تهران که به دلیل عدم تطابق شرایط اجتماعی- اقتصادی جمعیت مهاجر با ویژگی های سکونتی درون شهر، به محیط پیراشهری تهران رانده می شوند. تداوم نابرابری ها، کیفیت نازل شرایط زیست و تداوم صدمات وارده بر طبیعت در محیط پیراشهری تهران، نارسایی شیوه های موجود، ضرورت تمهید و اختیار شیوه هایی متفاوت اما امکان پذیر در برنامه ریزی و مدیریت، نه فقط در محیط پیرامونی شهر، بلکه در کل شهر- منطقه تهران را مطرح می کند" (دانشپور، ۱۳۸۵).

در شرایط کنونی، تعدد و تفرق قلمرو دولتی و مدیریتی از یک سو، و سیستم برنامه ریزی متمرکز از سوی دیگر(تفرق عملکردی و سیاسی) چالش بزرگی برای تصمیم سازی یکپارچه در ناحیه متروپل تهران ایجاد کرده است. به دلیل وضعیت خاص ناحیه تهران به نظر می رسد بازبینی ساختار حکمروایی آن ضروری است. تفرق سیاسی فزاینده در اثر افزایش شمار قلمروهای مدیریتی و سیاسی، الگوهای پیچیده و متنوع تصمیم سازی ناشی از فقدان رویکردها و جنبه های واحد در حکمروایی و مدیریت آن و روندهایی نظیر جهانی شدن و انتقال از حکومت به حکمروایی، نیاز به این تجدید ساختار را برجسته می سازد.

منطقه شهری تهران همانند بسیاری از مناطق متروپلی جهان در کشورهای کم توسعه، از مشکلاتی چون نابرابری اجتماعی، اقتصادی و فضایی، نظام سکونتگاهی نا متعادل، افت مرتبه محیط طبیعی، تسلط فعالیت ها و مقاصد توسعه دهندگان ملکی بر تصمیم های از پیش اندیشیده بخش عمومی در رنج است. خط مشی های تمرکز گرایانه حکومت در آغاز سده ۱۴۰۰، به انباشت جمعیت، قدرت سیاسی، قدرت تصمیم گیری و ثروت در تهران منجر شد. شکوفایی اقتصادی دهه ۱۳۵۰به دنبال افزایش ثروت نفت و شکل گیری گروههای اجتماعی جدید به افزایش شکاف اجتماعی-اقتصادی به ویژه در

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.18869/acadpub.jsaeh.2.4.47]

تهران انجامیده که اثراتی بر ایجاد یک ساختار فضایی نابرابر، هم بین متروپلی (بین تهران و سکونتگاه های روستایی و نیمه روستایی منطقه شهری) و هم درون متروپلی (بین نواحی فقیر نشین و ثروتمند نشین شهر تهران) بر جای گذاشت. ساختار فضایی نابرابر ایجاد شده تا قبل از سال ۱۳۵۷، در اثر عواملی چون عملکرد بازار مسکن و تفاوت شرایط آب و هوایی در درون منطقه از بعد از سال۱۳۵۷، در راستای جابجایی گروههای درآمدی و رانش اقشار فقیر به سکونتگاه های نیمه شهری- نیمه روستایی جنوب منطقه شهری، رشد و عمل کرده است. موارد مزبور همراه با قصور مراجع مرتبط و برنامه های موجود، توسعه پایدار تمامی منطقه شهری را به خطر انداخته است. برخی از مشکلات چون آلودگی هوا و ازدحام حرکت به یک اندازه بر فقیر و ثروتمند اثر گذاشته و این در حالی است که می توان مرز مشخصی بین نواحی مورد سکونت گروههای درآمد بالا و پایینی ترسیم کرد (دانشپور ۱۹۸۳).

در دهه های اخیر برخی عوامل حکومتی، خبر گان و متخصصان دریافته اند که رفع بسیاری از مسائل بزرگ ناحیه نظیر ترافیک، آلودگی هوا و زوال زیست محیطی و سیستم فضای باز ناحیه تهران و یافتن موقعیت اقتصادی و سیاسی مناسب و روشن در اقتصاد جهانی نیازمند رویکرد جدید در مدیریت و حمکروایی ناحیه است (Akhoundi et all., ۲۰۰۶). در کشور، اصل یکپارچگی[۲] برنامه ریزی فضایی رعایت نشده و برنامه ریزی در جهت بهبود یک بعد، منجر به ایجاد بحران در ابعاد دیگر شده است(Unaided Nation, ۲۰۰۸).

قانون " تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها" به عنوان مهمترین قانون در زمینه تعیین محدوده های شهری به دلیل برخی ضعف ها سبب شده آبادی های پیرامون مناطق کلانشهری به صورت نواحی منفصل شهری در آمده و توسعه شهری را به صورت جسته و گریخته رقم زند. همچنین به دلیل عدم تعیین تکلیف و سیاست گذاری مناسب در فواصل بین این نواحی با کلانشهر و رونق ساخت و ساز در این مناطق، فضای بین شهری و نواحی جدید ، به تدریج پر شده و باعث گسترش افقی کلانشهرها شده است که با توجه به تفاوت های موجود در بافت های روستایی و وضعیت اقتصادی، اجتماعی حاکم بر ساکنان، نابرابری های زیادی در فضای شهری به وجود آورده است. به عبارت دیگر سیاست های محدودیت شهری در ایران تا کنون در جلوگیری از توسعه پراکنده شهر، به دلیل ضعف ها در جلوگیری از توسعه پراکنده شهر، کارایی لازم را نداشته است(رهنما و همکاران، ۱۳۹۴) .

اکنون، شهر-ناحیه تهران در معرض مخاطرات متعدد محیطی چون اشغال نامطلوب فضاهای پیرامونی، بحران آب، تعارض بافت کالبدی-فضایی، کج روی های اجتماعی، آلودگی شدید هوا و جاری شدن سرب در رگ های ساکنان، ترافیک، کمبود فضاهای عمومی و خدمات شهری، نابسامانی منظر شهری، محدودیت قابل تأمل فضای سبز و فضای باز، تخریب اراضی با ارزش کشاورزی و احتمال وقوع سیل در اثر اشغال مجاری آب، احتمال خسارت های سنگین زلزله به دلیل ازدحام جمعیت و عدم رعایت استاندارد ساخت و ساز روبرو است.

بسیاری از جامعه شناسان به این مسئله توجه دارند که لااقل در وضعیت فعلی آگاهی های علمی نمی توان به یک مدل عمومی که سهم عوامل را به صورت مطلق و جهانشمول توجیه نماید، وابسته شد. تأثیر عوامل مختلف برحسب موقعیت ها و وضعیت های مختلف متغیر است. در این مورد چنانچه باز هم از یک عامل مسلط سخن به میان آید، این عامل در یک

[۲] The integration principle

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.18869/acadpub.jsaeh.2.4.47]

محدوده معین و در یک وضعیت و موقعیت خاص و در یک دوره معین عامل مسلط محسوب می گردد(روشه، ۱۳۶۶ : ۴۰-۴۱). در این راستا نقش فرآیند انباشت سرمایه در شرایط خاص اجتماعی ، اقتصادی در شکل پذیری فضاهایی قابل تأمل و بررسی است که منجر به زمینه بروز و تشدید مخاطرات محیطی می شود.

فرآیند انباشت سرمایه با هدف کسب سود سه چرخه را پشت سر می گذارد:

چرخه اول، خلق ارزش اضافی که به دو روش می تواند صورت گیرد، با افزایش طول روز کار(ارزش اضافی مطلق) و یا با استفاده از انقلاب فنی در نیروی مولد و ماشین آلات (ارزش اضافی نسبی)، ولی افزایش بهره وری از طریق کاربرد فنون جنبه غالب این فرآیند است.

چرخه دوم، تبدیل سرمایه (سرمایه اولیه و ارزش اضافی تولید شده) به دارایی ثابت و بلند مدت برای کسب سود بیشتر، که در حقیقت طی این فرآیند دو نوع محیط مصنوع تولید می شود: محیط مصنوع برای تولید، یعنی سرمایه ثابتی که به طور غیر مستقیم در تولید نقش دارد مثل همه عناصری (غیر از مواد خام) که چارچوب فیزیکی تولید را تشکیل می دهند. این اقلام در دوره زمانی بالنسبه طولانی مصرف می شود.

محیط مصنوع برای مصرف یعنی تولید وجوه مصرفی، که در کمک به مصرف مورد استفاده قرار می گیرد مثل لباسشویی، اجاق گاز که در چارچوب فرآیند مصرف محصور هستند. برخی نیز به منزله چارچوب فیزیکی مصرف عمل می کنند مثل پیاده رو، مسکن و غیره، که همان محیط مصنوع برای مصرف است.

چرخه سوم، افزایش ظرفیت تولید با استفاده از سرمایه گذاری در علوم و تکنولوژی با هدف اتصال علوم به تولید است. این سرمایه گذاری هم در هزینه های اجتماعی یعنی آموزش و بهداشت صورت می گیرد تا ظرفیت تولیدی کارگران درگیر افزایش یابد و هم سرمایه گذاری در جذب، ادغام و کنترل نیروی کار که با ابزار مختلف انجام می شود. با این تفسیر، چرخه اول سرمایه در خلق ارزش اضافی فعالیتی صنعتی است که طی آن مواد طبیعی به کالاهای مورد استفاده انسان تبدیل می شود. در چرخه دوم، تولید ارزش اضافی از طریق بورس بازی دارایی و بهره مالکانه تأمین می شود(هاروی،۱۳۸۷).

از نظر لوفر[۳] وقتی تولید ارزش اضافی چرخه اول کاهش می یابد، ارزش اضافی چرخه دوم از طریق بورس بازی و معاملات املاک (سرمایه داری مستغلات) رشد می‌کند. در نتیجه روند تولید چرخه اول یا فعالیت مولد تضعیف می شود و بازارهای مالی و بورس، مستقل از روند مولد رشد می کند. در نتیجه مالکان زمین و ساختمان در تولید، مبادله و عرضه این نوع دارایی فعالیت می کند. این نوع فعالیت البته می تواند موجد توسعه باشد(اطهاری، ۱۳۸۶) چون زیر ساخت های لازم را برای رشد سایر فعالیت های اقتصادی فراهم می آورد اما اگر شرایطی ایجاد شود که تعامل دو سویه و مکمل چرخه اول و دوم از بین برود و فعالیت های چرخه دوم (سوداگری مستغلات) فعالیت های چرخه اول (فعالیت های صنعتی مولد) را تضعیف و تخریب کند، به بروز بحران منجر شده و خصلت ضد توسعه ای می یابد. علت چنین پدیده ای آن است که در چرخه دوم ارزش دارایی مورد مبادله قرار می گیرد. این نوع تجارت و تفوق مطلق آن بر ارزش مصرفی در شرایط رواج رانت جویی سبب می شود که نرخ بازدهی سرمایه گذاری و سرعت گردش سرمایه در بازار افزایش یابد زیرا جذب رانت منافعی را در بر دارد که موجب جذابیت بازار و جذب بیشتر سرمایه ها می شود. در این صورت، ابتدا تولید مسکن و ساختمان موجب

[۳] - Henri Lefebvre

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.18869/acadpub.jsaeh.2.4.47]

رونق اقتصادی می شود اما با تداوم رانت جویی، هزینه تولید و هزینه زندگی افزایش یافته و نقدینگی جامعه جذب سوداگری مستغلات می شود. نتیجه چنین روندی تضعیف و تخریب اقتصاد مولد و بروز پدیده رشد متعارض[۴] است (یزدانی، ۱۳۹۴).
سوداگری مستغلات یکی از بخش‌های سرمایه‌داری است که با توجه به مالکیت خصوصی زمین و سرمایه گذاری ساخت و ساز در آن به نیازهای سکونتی و صنعتی جامعه پاسخ می دهد. سرمایه گذاری در بخش مسکن سود آور و برای سرمایه گذاران جاذبه دارد. این نوع فعالیت اقتصادی در کشورهایی که نظام مالیاتی منطقی دارند، به تولید و عرضه ساختمان بویژه مسکن پرداخته و به عنوان عامل تجهیز زیر ساخت ها و تقویت سرمایه داری مولد عمل می‌کند و در تعامل با سایر بخش های اقتصاد به تولید ارزش اضافی می‌پردازد. اما زمانی که از نظر قانونی و اجرایی کشوری با مشکل دریافت مالیات مواجه باشد؛ مالکیت زمین شهری بدون کنترل به نظام بازار سپرده شود؛ مبادلات بی وقفه مسکن و ساختمان بدون محدودیت زمانی و مقررات در تداوم باشد، فضا برای منفعت طلبی شخصی به زیان منافع جامعه به پیش می رود و به جای تولید ارزش مصرفی، تولید ارزش دارایی اوج می گیرد و قیمت زمین و ساختمان به شدت افزایش می یابد. در این صورت گروه های ذینفع می کوشند از راههای قانونی و شبه قانونی منابع طبیعی اعم از باغ، کوهستان، معابر و فضای عمودی شهرها را به کالای قابل مبادله تبدیل کرده به تصرف درآورند؛ از هر روزنه ای برای ساخت و ساز بدون توجه به حریم استفاده می شود. وقتی حریم معابر و آبراهه ها رعایت نشود، ارتفاع ساختمان با عرض معبر هماهنگ نباشد، تراکم جمعیت افزایش یابد، زمینه برای گسترش مخاطرات محیطی آماده می شود.

مفهوم "شهر – ناحیه" دارای سابقه طولانی در دیدگاههای علمی و سیاستی است . به رغم سابقه طولانی، تعریف واحدی از این مفهوم وجود ندارد اما به طور وسیعی این واژه از روابط شهر و پیرامون آن سخن می گوید. همه تعاریفی که در ۵۰ سال اخیر برای تعریف و ترسیم "شهر- ناحیه" در روش شناسی های مختلف بیان شده است ، در تعریف "شهر- ناحیه" از دیدگاه

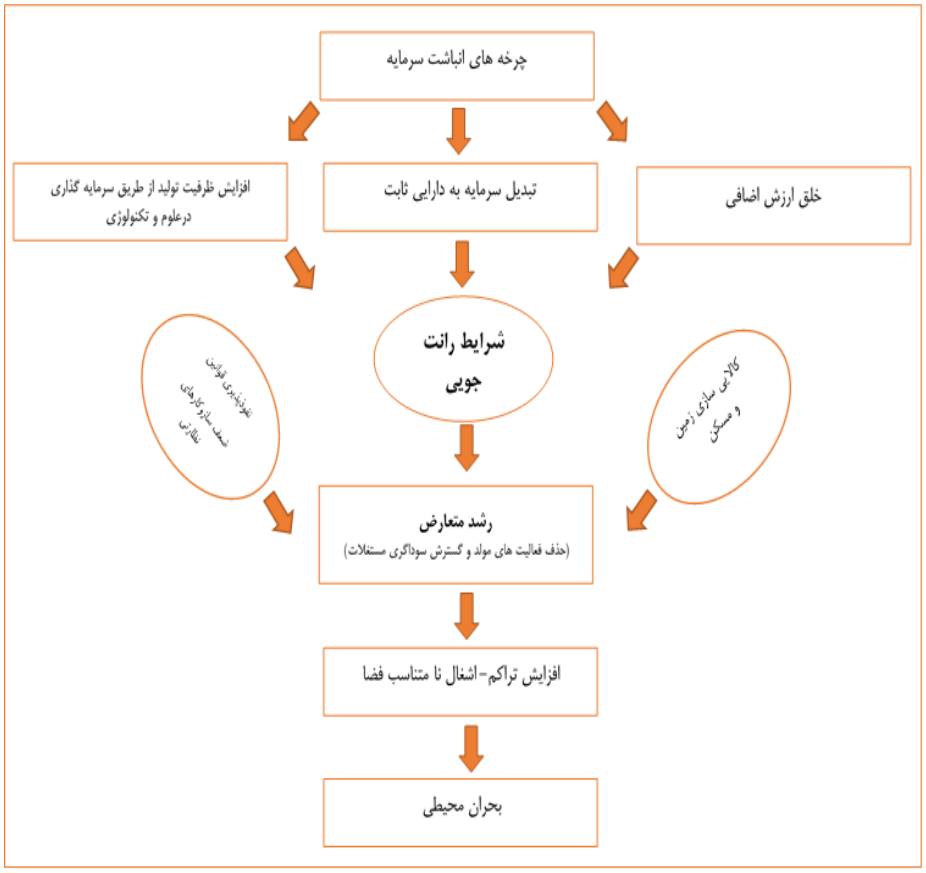
شهر محور[۵] و نیز با استفاده از رویکرد اقتصاد محور[۶] اتفاق نظر دارند. مفهوم غالب شهر- ناحیه به عنوان یک ساختار تحلیلی، " فضای اقتصادی- عملکردی"[۷] است که در تعریف و ترسیم مرزهای ناحیه "شهری عملکردی "[۸] مورد استفاده قرار می گیرد(Davoudi,۲۰۰۸).

شهر – منطقه تهران از نظر بروز بحران ها و مخاطرات محیطی با چنان مشکلاتی روبروست که در دویست امین سالگرد تولد خود(۱۳۶۴) شاهد شنود زمزمه جابجایی به مکانی دیگر بوده است. کارشناسان، رشد بی رویه جمعیت و هجوم مردم از سراسر کشور به این مکان را علت اولیه همه مشکلات می دانند به طوری که تهران با تراکم شدید جمعیت روبروست و اکنون روزها دارای ۱۳ میلیون جمعیت است که شب هنگام شش میلیون نفر به فضاهای پیرامونی رجعت کرده و هفت میلیون نفر باقی با شکاف رفاهی قابل توجهی در نقاط مختلف شهر آرام می گیرند. پیش بینی شده است ظرف ۱۰ سال آینده جمعیت تهران به بیش از ۲۲ میلیون نفر خواهد رسید(قالیباف،۱۳۹۳). کارشناسان به همین قیاس، حل معضلات تهران را در گرو

[٤] Antagonistic Growth
[٥] Urban-centric view
[٦] Economically driven approach
[٧] Functional economic space

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOI: 10.18869/acadpub.jsaeh.2.4.47]

"تمرکز زدایی" و انتقال پایتخت دانسته و کلیات طرح انتقال پایتخت سیاسی از تهران " به رغم مخالفت دولت مورد تصویب نمایندگان قرار گرفته و مطابق آن دولت موظف شده است حداکثر تا دو سال آینده با بررسی‌های کارشناسی مکان پایتخت بعدی را معرفی کنند. از آغاز بحث جابجایی تهران تا کنون بیش از سی سال می گذرد اما هنوز این تصمیم فاقد چشم انداز روشنی است. رشد بی امان جمعیت که یکی از عوامل بروز و تشدید مخاطرات محیطی تلقی می شود و بر همین قیاس انتقال پایتخت به عنوان راه حل مشکل وانمود می شود، در واقع، خود معلول عوامل دیگری است. به همین دلیل، بسیاری بر این باورند که انتقال مکانی پایتخت، حلّال مشکل نخواهد بود بلکه لازم است عوامل بنیانی روند، شناسایی و در جهت رفع آن چاره اندیشی شود. در جستجوی شناخت عوامل مؤثر در رشد بی امان جمعیت و مشکلات مدیریتی حاصله، ، تحقیق حاضر در پی آن است که روند انباشت سرمایه و اثرات آن بر آن بخش از مدیریت فضای "شهر- منطقه " تهران را مورد بررسی قرار دهد که زمینه ساز بروز و تشدید مخاطرات محیطی است. در مقاله سعی بر آن است به این پرسش پاسخ داده شود که روند انباشت سرمایه و اثرات مدیریتی ناشی از آن طی چه مکانیسمی زمینه بروز و تشدید مخاطرات محیطی شهر- منطقه تهران را فراهم آورده است. در این راستا و متناسب با روش تحقیق مقاله، کوشش می شود نقش انباشت سرمایه در تشدید مخاطرات محیطی شهر-ناحیه تهران بر اساس مدل مفهومی شکل شماره ۱ تعبیر و توجیه شود؛ این شکل با استفاده از مبانی نظری تحقیق تدوین شده است.



شکل ۱: مدل مفهومی پژوهش

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOI: 10.18869/acadpub.jsaeh.2.4.47]

داده ها و روش کار

تحقیق، در سطح "شهر-ناحیه تهران" به عنوان یک ساختار تحلیلی ، که در تعریف شهر – ناحیه در همین مجموعه معرفی شده ، انجام شده است. در جستجوی جمع آوری داده های مورد نیاز تحقیق به دلیل ویژگی های خاص، پنج فضای مختلف شهری تهران (سوهانک، روبروی دانشگاه امام حسین(ع)، دارآباد، منطقه ٢٢ تهران و محله مینی سیتی سابق) انتخاب شده است. در جمع آوری و تجزیه و تحلیل داده های پژوهش از "روش کیو" (دانایی فرد و همکاران ، ١٣٩٢)استفاده شده است. در این روش، تحقیق مبتنی بر "استدلال استقرائی- قیاسی"[٩]یا قیاس اقترانی است. این نوع استدلال که به آن " استنتاج بهترین تبیین " نیز گفته می شود ، زمانی حاصل می شود که ما با پدیده ای غیر منتظره و نوظهور مواجه می شویم. به همین دلیل تلاش می کنیم از طریق فرضیه ای که در باره آن پدیده داریم، به نتیجه نهایی دست یابیم. این استدلال شامل مطالعه واقعیت ها و تعبیر و توضیح آنها در قالب یک نظریه است. در روش استدلال استقرائی-قیاسی ، پدیده مورد نظر توجیه می شود و بینش جدیدی در باره آن آشکار می شود. این استدلال از نو آوری های ابن سینا در منطق است که برای در ک بهتر لازم است به اصل منبع مراجعه شود(دانایی فرد و همکاران،١٣٩٢).

از این رو، ابتدا جامعه گفتمان[١٠] یا افرادی که مطالعه کیو در صدد شناسایی ذهنیت های آنان نسبت به موضوع تحقیق است، متشکل از ٢٥ نفر خبره از طریق نمونه گیری هدفمند در نواحی نمونه تحقیق انتخاب شده اند. زیرا بعد از مصاحبه با ٢٥ نفر اشباع نظری حاصل شد. برای تنظیم فضای گفتمان[١١] ، از ترکیبی از منابع دست اول[١٢] (اظهار نظر خبرگان در مصاحبه) و دست دوم[١٣] (منابع مدون) استفاده شده و ٣۴ گزاره[١۴] تدوین شده است.

پس از مرتب سازی داده ها جهت انجام تحلیل(بر اساس جدول شماره ١)، ماتریس داده ها در نرم افزار SPSS تشکیل شده است. بر اساس منطق روش شناسی کیو از روش تحلیل عاملی کیو که اصلی ترین روش برای تحلیل ماتریس داده های کیو است، بهره گیری شده است. به منظور تشخیص مناسب بودن داده ها برای انجام تحلیل عاملی و سنجش اعتبار داده ها از شاخص KMO استفاده شده است. در اینجا مقدار عدد به دست آمده ٠.٧٢٨ است و چون حد اقل مقدار قابل اطمینان برای داده ها ٠.٥ است، داده های پژوهش قابل اطمینان است.

[٩] Abduction
[١٠] Society of Communication
[١١] Concourse of Communication
[١٢] Primary Sources
[١٣] Secondary Sources
[١٤] Statement

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOI: 10.18869/acadpub.jsaeh.2.4.47]

جدول شماره ۱: جدول رتبه بندی کیو

۴	۳	۲	۱	۰	۱	۲	۳	۴

بسیار مخالف ← → بسیار موافق

شرح و تفسیر نتایج

جدول شماره۲ ،گذاره های استخراجی را نشان می دهد. در این جدول شماره گزاره ها بر اساس عامل های حاصله از تحلیل عاملی کیو مرتب شده است.

نتایج روش آماری به کار گرفته شده (تحلیل عاملی کیو) و خروجی های آن (شکل شماره ۲ و جدول شماره ۳) بیانگر شکل گیری چهاردیدگاه با واریانس ۹۵.۹۱۱ درصد است:

دیدگاه اول ۵۲.۸۰۰ درصد کل واریانس را به خود اختصاص داده و می توان از آن به عنوان "کارکرد سوداگری مستغلات و سلطه اقتصاد غیر مولد" نام برد؛

دیدگاه دوم که ۱۸.۹۱۴ در صد واریانس را به دست آورده با "کالایی سازی زمین و مسکن" مطابقت دارد؛

دیدگاه سوم که ۱۵.۱۶۳ درصد واریانس را دارد، "مدیریت و نظارت بر فضای شهر- منطقه" قابل نام گذاری است؛ و دیدگاه چهارم تحت عنوان "نظارت و کنترل منابع طبیعی" ۹.۰۳۴ در صد واریانس را به خود اختصاص داده است(جدول شماره ۳ و شکل شماره ۲). بنا بر این کوشش می شود هریک از دیدگاهها ی استخراج شده تجزیه و تحلیل شده و اثرات مدیریتی هر یک که زمینه بروز و تشدید مخاطرات محیطی را فراهم آورده اند، تشریح گردد.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.18869/acadpub.jsaeh.2.4.47]

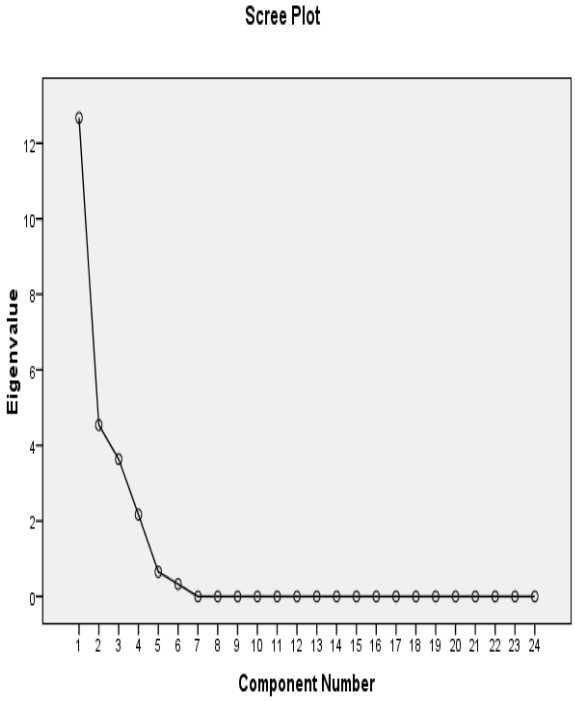
جدول شماره۲: گذاره ها: عوامل بنیانی مؤثر در تشدید مخاطرات محیطی شهر-منطقه تهران

شماره	نظارت بر فضای شهری	شماره	نظارت بر منابع طبیعی	شماره	کالایی سازی زمین و مسکن	شماره	سوداگری مستغلات
۸	قانون را دور می زنند	۷	باغ های تهران را از بین برده اند	۶	ساختمان های بسیار بزرگ ساخته اند	۵	بساز و بفروش درآمد بسیار دارد
۹	اراده جدی برای برخورد با خلاف وجود ندارد	۱۰	مسیر دره ها را ساختمان سازی کرده اند	۱۱	خیابان ها بسیار تنگ شده اند	۱۲	خرید ملک در تهران بهترین پس انداز است
۱۳	اداره تهران با خلا قانونی مواجه است	۱۴	تهران فضای سبز کافی ندارد	۱۵	دولت از دلالان مسکن حمایت می کند	۱۶	قیمت زمین در تهران به سرعت بالا می رود
۱۷	طرح جامع تهران اجرا نمی شود	۱۸	پارک های تهران را از بین برده اند	۱۹	دولت در تهران به مدیران استانی زمین می دهد	۲۰	همه سرمایه ها به سوی ساختمان و مسکن سرازیر شده اند
۲۱	طرح جامه تهران مشکل فنی دارد	۲۲	کوه ها را کنده و ساختمان سازی کرده اند	۲۳	سود بسیار زیاد خرید و فروش ساختمان در تهران	۲۴	کارخانه ها تعطیل و مردم به کاسبی غیر رسمی تهران هدایت شده اند
۲۵	شهرداری جلوی ساخت و ساز غیر مجاز را نمی گیرد	۲۶	دولت جلوی تخریب منابع طبیعی را نمی گیرد	۲۷	فروش تراکم در تهران	۲۸	واردات سبب شده تولید تعطیل و بساز و بفروشی بهترین راه کسب درآمد است
۲۹	بی برنامگی دولت	۲۹	برای جلو گیری از تخریب منابع طبیعی قانونی وجود ندارد	۳۱	در کمتر از ۶ ماه خانه ها چندین بار معامله و دست به دست شده اند	۳۲	اجاره مسکن راه درآمد مردم بسیاری است
۳۴	بی برنامگی شهرداری					۳۳	قرار بود بعد از تخلیه صنایع مزحم به جای آنها صنایع پاک پشتیبان تولید ایجاد شوند اما به ساختمان سازی تبدیل شدند
۴	با روش شبه قانونی طرح جامع تهران را از بین برده اند					۳۵	اغلب خانه ها برای فروش ساخته می شوند
						۳	از معاملات مسکن به طور واقعی عوارض گرفته نمی شود
						۲	تولید درایران صرفه اقتصادی ندارد
						۱	خرید و فروش زمین تحت کنترل نیست

منبع: اظهار نظر های جامعه گفتمان که بر اساس خروجی تحلیل عاملی کیو منظم شده است

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.18869/acadpub.jsaeh.2.4.47]



Rotated Component Matrix[a]

	Component			
	1	2	3	4
a	.657	-.023	-.103	.114
b	-.042	.994	-.053	.035
c	.996	-.044	-.025	-.059
d	-.042	.994	-.053	.035
e	-.042	.994	-.053	.035
f	.996	-.044	-.025	-.059
g	-.042	.994	-.053	.035
h	.996	-.044	-.025	-.059
i	.237	-.502	.001	.633
j	.996	-.044	-.025	-.059
k	-.189	.129	.059	.948
l	-.048	-.052	.997	.031
n	.996	-.044	-.025	-.059
o	.996	-.044	-.025	-.059
p	-.048	-.052	.997	.031
q	-.048	-.052	.997	.031
r	-.189	.129	.059	.948
s	.996	-.044	-.025	-.059
t	.996	-.044	-.025	-.059
u	-.048	-.052	.997	.031
v	.996	-.044	-.025	-.059
w	.996	-.044	-.025	-.059
x	.996	-.044	-.025	-.059
m	.996	-.044	-.025	-.059

Extraction Method: Principal Component Analysis.
Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.
a. Rotation converged in 5 iterations.

شکل شماره۲و جدول شماره ۳: دیدگاههای حاصله ار تحلیل عاملی کیو

الف، کارکرد سوداگری مستغلات و سلطه اقتصاد غیر مولد:

قبل از انقلاب، سوداگری مستغلات خصلت صنعتی داشت و سرمایه داری مستغلات(بخصوص تولید صنعتی ساختمان) محدود بود. در سال ۱۳۵۵ سهم نقدینگی بخش مسکن از کل نقدینگی کشور، ۳۳ در صد و سهم نقدیگی مسکن به کل سرمایه گذاری های کشور ۵۷ در صد بوده است. البته بخشی از ساخت و ساز صنعتی ساختمان (اکباتان، آتی ساز و شهرک غرب) به وسیله شرکت های وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی انجام می پذیرفت. بعد از انقلاب ابتدا، این نوع فعالیت به مدت یک دهه بر اثر قانون زمین شهری از میدان بیرون رفت. سهم نقدینگی بخش مسکن از کل نقدینگی کشور، در سال ۱۳۶۲ به ۱۰ درصد و سهم نقدینگی مسکن به کل سرمایه گذاری کشور به ۲۶ درصد تنزل یافت. ارقام مزبور در سال ۱۳۶۵ به ترتیب، به ۲۰.۲ در صد و ۴۰ درصد رسید. از سال های بعد از ۱۳۶۹، این نوع فعالیت دوباره به عنوان سوداگر ظاهر شد به گونه ای که سهم نقدینگی بخش مسکن از کل نقدینگی کشور در سال ۱۳۷۵، به ۲۴ در صد و در سال ۱۳۸۵ به ۳۳در صد ارتقاء یافت و در همین مدت، نسبت نقدینگی مسکن به کل سرمایه گذاری کشور، به ترتیب به ۴۷ درصد و ۷۷ درصد رسید (جدول ۴).

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOI: 10.18869/acadpub.jsaeh.2.4.47]

جدول۴: ویژگی های سرمایه گذاری مسکن در سال های مختلف

سال	سهم مسکن از کل نقدینگی کشور	نسبت نقدینگی مسکن به کل سرمایه گذاری کشور	سهم تقاضای دارایی مسکن از کل نقدینگی بخش مسکن
۱۳۵۲	۲۷.۷	۳۷	۳۵
۱۳۵۵	۳۳	۵۷	۴۵
۱۳۶۲	۱۰	۲۶	۳۳
۱۳۶۵	۲۰.۲	۴۰	۴۹
۱۳۶۸	۱۰	۵۰	۱۸
۱۳۷۵	۲۴	۴۷	۵۵
۱۳۸۵	۳۳	۷۷	۴۹

منبع: اطهاری، یزدانی: ۵۰

روند مزبور، در کارکرد شهرها اثر منفی به جای گذاشت. زیرا حرفه سوداگری مستغلات با سوار شدن بر در آمد نفت و جذب نقدینگی ها، حرف مولد و تولیدی جامعه را تضعیف کرده است. دردوره ۱۳۵۲ -۱۳۸۵، بخش مستغلات مسکونی به تنهایی توانسته است به طور متوسط ۲۳ درصد از نقدینگی فعال بخش خصوصی را به درون بازار خود جذب کند در صورتی که در همین دوره سهم بخش مولد (صنعت) از کل جذب نقدینگی معادل ۱۸ در صد بوده است.

شاخص نسبت نقدینگی بخش مسکن به کل سرمایه گذاری در همه سال های دوره مزبور(۱۳۵۲-۱۳۸۵) بیش از ۵۰ و گاه تا ۸۰ در صد بوده است. در سال ۱۳۸۱، بیش از ۵۲ در صد نقدینگی وارد بخش مستغلات شده و در سال های ۱۳۸۲-۱۳۸۵، ۴۱ درصد نقدینگی وارد بخش مستغلات شده است، در نتیجه این بخش، بر در آمد نفت سوار شده و بخش صنعت بازنده شده است. یعنی تحولات ساختار اقتصاد ایران به گونه ای بوده که بر خلاف اقتصاد کشورهای توسعه یافته، بخش مستغلات در ایران نه به عنوان یک بخش پیرو و تبعی اقتصاد، بلکه به عنوان یک بخش مستقل اقتصادی نه تنها به حیات پرتوان خود ادامه داده، بلکه گاهی با ایجاد ارزش مبادله و دارایی برای مستغلات، منشأ سود آوری شده و باعث جلوگیری از رشد بخش های واقعاً مولد اقتصادی شده است(اطهاری، یزدانی،۱۳۸۷).

در دهه ۱۳۷۰، روند مزبور همراه با سیاست فروش تراکم مازاد (که از آن سخن گفته خواهد شد)، در عمل قشر قدرتمند اقتصادی و سیاسی ایجاد کرد که به رشد پایدار شهر لطمه زدند. یعنی فروش تراکم، اولاً قیمت زمین را بالابرد و در ثانی در تعقیب سود بیشتر، طی یک دهه حجم هنگفتی از منابع مالی بین سازندگان مسکن در سطح شهر تهران توزیع شد به گونه ای که حجم آن تا حد ۵.۷ درصد تولید ناخالص داخلی کشور افزایش یافته است. نتیجه این فرآیند، تقویت جریان سوداگری مستغلات در سطح شهر ، انحراف جریان سرمایه گذاری از فعالیت های تولیدی مناسب به فعالیت سوداگری مستغلات و تخصیص غیر بهینه منابع بین بخش های اقتصادی بوده است(اطهاری، یزدانی،۱۳۸۷). یعنی روند مزبور اقتصاد مولد را تضعیف و ساخت و ساز شهری و پیراشهری را به حرفه ای سود آور و جذاب و پر طرفدار تبدیل کرده است.

ب، کالایی سازی زمین و مسکن:

در سال ۱۳۶۸، دولت تصمیم گرفت شهرداری های شهرهای بزرگ خود کفا شوند و فروش تراکم شهری مطرح شد؛ برای تضمین بازار فروش مسکن و تراکم شهری، در تاریخ ۱۳۶۹/۱۰/۲۴شورای عالی شهرسازی و معماری تصویب کرد که

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.18869/acadpub.jsaeh.2.4.47]

شهرهایی که بیش از ۲۵۰۰۰۰ نفر جمعیت داشته اند، می توانند ۲۵ در صد بیشتر از طرح های مصوب افزایش تراکم ساختمانی و جمعیت بپذیرند و اجازه داد که با تراکم فروشی ۲۵ در صد به جمعیت شهرها افزوده شود و تقاضای خرید مستغلات افزایش یابد. چنان که ستون چهارم جدول ۳ نشان می دهدسهم تقاضای دارایی مسکن از کل نقدینگی بخش مسکن، از ۳۵ در صد در سال ۱۳۵۲ به ۱۸ در صد در سال ۱۳۶۸ تنزل یافته بود و تولید کنندگان کوچک در بخش مسکن فعال بودند اما بر اثر اتخاذ سیاست مزبور، سهم تقاضای دارایی مسکن از کل نقدینگی بخش مسکن، در سال ۱۳۷۵ به ۵۵ درصد و در سال ۱۳۸۵به ۴۹ در صد افزایش یافت.

آمار بانک مرکزی ایران نشان می دهد که سهم تولید مسکن برای فروش از کل تولید آن به وسیله بخش خصوصی در مناطق شهری از حدود ۳۰ درصد در سال های پیش از انقلاب ، به ۵ در صد در بعد از انقلاب تقلیل یافته بود؛ در واقع سهم تقاضای دارایی مسکن از اوج ۴۹ درصد در سال ۱۳۵۶به ۱۸ درصد در سال۱۳۶۸ تنزل داشته است اما در اثر اقدام شهرداری تهران برای سپردن شهر به ارزش مبادله، تقاضای دارایی اوج گرفته و در سال ۱۳۸۰ نسبت به ۱۳۶۸، به ۵۹ در صد رسید(اطهاری، یزدانی،۱۳۸۷). بنا به گزارش خبر گزاری تنسیم، اوایل دهه ۷۰، نسبت تقاضای مصرفی به تقاضای سرمایه ای در بازار مسکن ، ۹۲ به ۸ بود. در سال ۱۳۷۶ نسبت تقاضای مصرفی به تقاضای سرمایه ای مسکن، ۷۰ به ۳۰ رسید(خبر گزاری تنسیم، شنبه ، دوم شهریور ۱۳۹۲، ساعت ۲۲و ۲۳ دقیقه) و در واقع این تغییر سکوی پرتاب افزایش قیمت ها شد.لازم به ذکر است که طی دوره ۲۰ ساله ۱۳۶۸-۱۳۷۸، تولید ناخالص داخلی کشور تنها ۲.۷۴ برابر شده ولی سطح عمومی قیمت ها ۳۴.۵ برابر و حجم نقدینگی ۱۲۱ برابر افزایش داشته است(مومنی،۱۳۹۴: ۱۹). در اثر این روند، زمین و مسکن به کالایی نه برای مصرف بلکه برای تحصیل سود تبدیل شد و پذیرش جمعیت مازاد شهری مشتریان مورد نیاز این کالا را تأمین کرد.

ج، مدیریت و نظارت بر فضای شهر- منطقه:

با تبدیل شهر به ارزش مبادله به جای ارزش مصرفی، کالایی شدن مسکن و افزایش قیمت زمین و مسکن، تغییر کاربری زمین و ساخت و ساز در فضای شهری، اعم از مسکونی، تجاری و اداری به معنی دریافت رانت بسیار بزرگی برای افراد و گروههای ذینع شد و آنان را ترغیب کرد تا در راستای کسب سود بیشتر از هر روزنه کوچکی جهت دورزدن قوانین و تبدیل کاربری ها استفاده نمایند.

بر اساس پژوهش ناصر عظیمی (۱۳۹۴) در زمینه ساخت و ساز در فضای شهری و حریم آن قوانین مناسبی وجود دارد؛ قانون به طور دقیق ساخت و سازها و تغییرات کاربری غیر مجاز در حریم و فضای شهری را مشخص کرده است؛ بر اساس قانون، مهندسین ناظر و ماموران شهرداری موظف اند تا تخلف ها را گزارش کنند و هر گونه قصوری از جانب عاملان نیز در قانون مستوجب مجازات شده است. بر اساس قانون، دفاتر اسناد رسمی نیز مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمانهای ناتمام، گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد، ملاحظه و مراتب را در اسناد قید نمایند. همچنین در همین رابطه بر اساس قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری در سال ۱۳۹۰ به ادارات ثبت اسناد و املاک توصیه شده است که حسب مورد، دادگاه‌ها موظفند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع در

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.18869/acadpub.jsaeh.2.4.47]

محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افراز را بر اساس نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوط رسیده باشد.

اما بررسی های میدانی نشان می دهد که نه مهندسان ناظر وظایف خود را برای تخلفات ساختمان هایی که بر آن نظارت می کنند به درستی انجام می دهند و نه شهرداری به طور دقیق مراتب را به نظام معماری و ساختمانی منعکس می سازد. در نتیجه شورای انتظامی نظام مذکور نیز به وظایف تأکید شده در قانون عمل نمی کند. زیرا:

اول، در تاریخ ۱۳۵۸/۶/۲۷ تبصره های ۲ تا ۸ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها به تصویب شواری انقلاب رسید که اجرای آن تا امروز به قوت خود باقی است. در برخی از این تبصره های تصویب شده، امکان تخلفات ساختمانی تا حدودی گشود شده است زیرا در این تبصره ها جریمه می تواند جایگزین قلع و قمع بنا شود. از جمله و به ویژه در تبصره ی ۲ این الحاقیه در مورد کاربری های مسکونی آمده است که:

« در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زیر بنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی، کمیسیون[مندرج در تبصره ی ۱] می تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان های اصلی یا خیابانهای فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست)، رای به اخذ جریمه ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد، تعیین و شهرداری مکلف است بر اساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید.

عیناً همین حکم در مورد اراضی با کاربری تجاری، صنعتی و اداری نیز در تبصره ی ۳ صادر شده است:

« تبصره ۳ ، در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت مندرج ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجارتی و صنعتی و اداری کمیسیون می تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابانهای اصلی یا خیابانهای فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) رای باخذ جریمه ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد، تعیین و شهرداری مکلف است بر اساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید.

بر اساس تبصره ۴ الحاقی، در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه در صورتی که اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی رعایت شده باشد، کمیسیون می تواند با صدور رای بر اخذ جریمه بازاء هر متر مربع بنای بدون مجوز یک دهم ارزش معاملاتی ساختمان یا یک پنجم ارزش سرقفلی ساختمان در صورتی که ساختمان ارزش دریافت سرقفلی داشته باشد، هر کدام که مبلغ آن بیشتر است از ذینفع، بلامانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را به شهرداری اعلام نماید. اضافه بنا زائد برتراکم مجاز بر اساس مفاد تبصره های ۲و۳ عمل خواهد شد. یعنی قانون دارای نقاط نفوذ پذیر است.

دوم، در زمانی که شهرداری ها در عمل از نظر تأمین منابع مالی، نهادی خودکفا محسوب می شوند و باید روی پای خود بایستد و هیچ مرجع دیگری در خصوص منابع جاری و عمرانی کمکی به شهرداری نمی کند(یا دست کم منابع تأمین مالی را تضمین نمی کند)، اخذ جریمه تقریباً در اکثر موارد جایگزین قلع و قمع بنا می شود و تخریب بناهای خلاف، تنها به زمانی محول می شود که اخذ جریمه با مشکل روبرو شده باشد. چنان که امروزه گفته می شود که بین ۵۰ تا ۷۵ درصد کل منابع شهرداری ها از عوارض و تخلفات ساختمانی تأمین می شود.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.18869/acadpub.jsaeh.2.4.47]

بدین ترتیب در محدوده ی شهر و حریم آن نیز اخذ جریمه می‌تواند جایگزین قلع بنا شود که با توجه به ذینفع بودن شهرداری می‌تواند انگیزه های بیشتری برای انحراف از روح قانون باشد. به ویژه اکنون که اکثر شهرداری ها با مشکل منابع مالی روبرو هستند، این شکل از تأمین منابع مالی شهرداری ها در سراسر ایران به یک روال معمول و جا افتاده تبدیل شده است.

سوم، اینکه چرا مهندسان ناظر وظایف خود را برای تخلفات ساختمان هایی که بر آن نظارت می کنند به درستی انجام نمی دهند و شهرداری به طور دقیق مراتب را به نظام معماری و ساختمانی منعکس نمی سازد که در نتیجه آن شورای انتظامی نظام مذکور نیز نمی تواند به وظایف تأکید شده در قانون عمل می کند، موضوعی گرچه عیان است، اما نیازمند بررسی و مستندات بیشتری است.

بدین ترتیب سازندگان ساختمان در جستجوی سود که در روند قبلی موفق به افزایش مشتریان خود شده بودند اکنون می توانند به روش فراقانونی و شبه قانونی هر نوع کاربری را به فضای ساخت و ساز تبدیل کنند.

د، نظارت و کنترل منابع طبیعی:

"قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی"(روزنامه رسمی کشور، ۱۳۸۹)، مصوب سال ۱۳۸۹ و آیین‌نامه‌ی اجرایی‌اش در دهم مهرماه ۱۳۹۲ تصویب شده است. بر اساس این قانون، طرح‌های عمومی و عمرانی و توسعه‌ای و نیز پروژه‌های اکتشاف و بهره‌برداری از معادن در بسیاری از مواقع با واردکردن خسارت‌هایی به جنگل‌ها، تالاب‌ها ، رودخانه‌ها ، مراتع و سایر منابع طبیعی همراه هستند. بند "ب" از ماده‌ی دوازدهم قانون مصوب سال ۱۳۸۹، دولت را مکلف می ساخته است "دراجرای طرح‌های عمومی عمرانی و توسعه‌ای خود و نیز اکتشاف و بهره‌برداری از معادن، خسارات وارده به جنگل‌ها وعرصه و اعیانی منابع طبیعی را در محاسبات اقتصادی و برآورد هزینه‌های امکان‌سنجی اجرای طرح " منظور کند. بر طبق همین بند، دستگاه‌های مجری مکلف بوده‌اند نقشه‌ی پروژه‌های اجرایی مصوب خود را برای برآورد خسارات احتمالی در اختیار وزارت جهاد کشاورزی قرار دهند، وزارت جهاد کشاورزی نیز می‌بایست هزینه‌های احیاء ، بازسازی و میزان خسارات وارده بر محیط زیست را حداکثر ظرف سه ماه پس از استعلام دستگاه اجرایی مربوطه تعیین و اعلام کند. مقرر شده بود که نحوه‌ی محاسبه‌ی خسارات وارده بر اساس آیین‌نامه‌ای تعیین شود که می‌بایست حداکثر فقط شش ماه پس از تصویب قانون در سال ۱۳۸۹ تهیه می‌شد و به تصویب هیأت وزیران می‌رسید. این آیین‌نامه‌ی مهم که آخرین گام برای قانونی‌سازی فروش حق تخریب محیط زیست در زمینه‌ی مورد بحث است با چند سال تأخیر به تصویب رسید. بر اساس همین آیین‌نامه که در مهرماه ۱۳۹۲ برای اجرا به دستگاه‌های دولتی ابلاغ شد، "محاسبه‌ی خسارت‌های وارده به محیط‌زیست بر مبنای آخرین فهرست بهای واحد پایه‌ی آبخیزداری و منابع طبیعی ابلاغی معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور به عمل می‌آید" این خسارات با توجه به شاخص‌هایی نظیر "تعداد کل نهال‌ها، بوته‌ها، درختان و درختچه‌ها چه به صورت طبیعی و چه دست‌کاشت، مساحت پوشش‌های علفی یا چمنزارها بر حسب متر مربع، حجم خاک جابه‌جاشده به متر مکعب، هزینه‌ی کاشت و نگهداری و مراقبت معادل سن نهال ، بوته‌ها ، درختان ، درختچه‌ها ی طبیعی یا دست‌کاشت، و ضریب ارزش جنگل و عرصه و اعیانی منابع طبیعی محاسبه می شود(پایگاه اطلاع رسانی دولت، ۱۳۹۲).

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.18869/acadpub.jsaeh.2.4.47]

به این ترتیب، آیین‌نامه‌ی مصوب مزبور، به راه‌اندازی موج جدیدی از فروش حق تخریب محیط زیست یاری می‌رساند. دستگاه‌های دولتی که مجری طرح‌های عمرانی هستند در چنین بده بستانی در نقش خریدار حق تخریب محیط زیست ظاهر می‌شوند و منابع مالی برای چنین خریدهایی نیز از بودجه‌ی دولت تأمین می‌شود (مالجو، ١٣٩٣). در اثر وجود چنین قوانین و سود آوری تبدیل کاربری های پیرامونی و الحاق آنها به کلانشهرها است که کوههای شمال، شمال شرق و غرب تهران توسط گروهها و نهادهای مختلف به تهران ضمیمه شده و باغ ها به ساختمان سازی تغییر کاربری داده است. سالانه به طور متوسط ٧٠٠ هکتار از اراضی موجود پیرامون فقط شش کلان‌شهر تهران و کرج و شیراز و تبریز و مشهد و اهواز تغییر کاربری می‌دهند. به همین دلیل مطالعات طرح جامع تهران در سال ١٣٧٠ به اتمام رسید و در سال ١٣٧١ شورای عالی شهر سازی آن را تصویب کرد اما چون کمک های دولتی به شهرداری تهران قطع شد، زمینه تأمین اعتبار مورد نیاز شهرداری از محل فروش تراکم و توافق با مالکان بر سر نوع استفاده از اراضی فراهم شد و مقررات مربوط به طرح مصوب نیز به کنار گذاشته شد(غمامی، ١٣٨٩). با این روند، سازندگان بناهای شهری امکان یافتند هم فضاهای عمومی داخل کلانشهر و هم فضاهای متعلق به منابع طبیعی پیرامونی(اعم از باغ،آبراهه و کوه) را برای ساخت و ساز و کسب سود بیشتر به تصرف درآورند.

افزایش قیمت زمین و ساختمان سبب شده که استاندارد ساخت و ساز و عرض خیابان رعایت نشود؛ فضایی برای کاشت درخت و حفاظت از محیط زیست باقی نماند. ساختمانهای عریض و طویل و برج های ساختمانی بدون رعایت استاندارد فضایی و محیط زیستی برپا شوند، تغییر کاربری ها به سرعت صورت گیرد، مسیر مسیل ها و شیب های زیاد به اشغال ساختمان ها درآید و زمینه بروز مخاطرات افزایش یابد.

تراکم ساختمانی به دنبال خود تراکم جمعیت، حمل و نقل و ترافیک را در پی داشته که خود به آلودگی هوا و آب کمک کرده و منابع کمیاب آب را به تحلیل می برد. در سال ١٣٨٠ تهران ٩٠ روز هوای ناسالم داشته است و بحران منابع آب تهران و فرو نشست زمین در اثر کاهش سطح آب های زیر زمینی مسئله ای عیان و آشکار است که تازه ترین نمونه آن فرو نشست زمین در بزرگراه آزادگان است.

نتیجه گیری

بر اساس یافته های پژوهش حاضر، مدل نظری تحقیق قابل پذیرش و تأیید است. بر اساس این مدل، چرخه اول انباشت سرمایه (فعالیت مولد) در اثر شرایط رانت جویی، به نفع چرخه دوم(سوداگری مستغلات) عقب نشینی کرده است. این نوع سوداگری در جست و جوی سود بیشتر، با استفاده از کالایی سازی زمین و مسکن، نفوذ پذیری قوانین و ضعف سازوکارهای نظارتی، تراکم جمعیتی شهر-منطقه را افزایش و فضا را به طور غیر متعارفی به اشغال درآورده و زمینه بروز و تشدید مخاطرات و بحران های محیطی را فراهم آورده است.

در روند مزبور، گروهی با برخورداری از منافع رانت به حداکثر ثروت دست یافته اند و بخش عظیمی از جمعیت را راهی بدین ثروت باد آورده نبوده است، در نتیجه زمینه شکاف شدید طبقاتی و کج روی های اجتماعی افزایش یافته است.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.18869/acadpub.jsaeh.2.4.47]

تراکم ساختمانی به دنبال خود تراکم جمعیت، حمل و نقل و ترافیک را در پی داشته که به آلودگی هوا و آب کمک کرده و منابع کمیاب آب را به تحلیل برده است ؛ در صورت بروز زلزله خسارات آن غیر قابل پیش بینی است. اشغال مسیل ها زمینه بروز سیل و خسارت آن را فراهم کرده است.

مداخله در طبیعت مستلزم شناخت و رعایت قوانین آن است.گرچه ممکن است آثار سوء شناخت در کوتاه مدت ظاهر نشود ولی درنهایت راه گریزی نیست. به قول ادگار مورن[۱۵]" می توان خورد بدون آن که به قوانین هضم آشنا بود، می توان نفس کشید بدون آشنایی با قوانین تنفس، می توان فکر کرد بدون آشنایی با قوانین یا طبیعت تفکر، می توان شناخت بدون شناختن شناخت، ولی آن طور که در تنفس و تغذیه ، خفگی یا مسمومیت، فوری مشخص می شود، خطا و توهم در شناخت، خود را به صورت خطا و توهم نشان نمی دهد"(مردوخی، ۱۳۹۲: ۱۱). مداخلات و اقدامات نا سنجیده در شهر-منطقه تهران منجر به نتایجی شده است. از جمله:

کل شهر- منطقه از ارزش مصرفی به ارزش مبادله تبدیل شده است یعنی ارزش مصرفی شهر، فدای ارزش مبادله ای شده است. به عبارت دیگر، شهر به کالایی قابل مبادله و فروش برای کسب سود تبدیل شده است. این عمل به خودی خود بد نیست اما وقتی در تعارض با ارزش مصرفی قرار گیرد، مضر و آسیب زاست. یخچال ها که عرضه مواد غذایی غیر آلوده را برای جمعیت های در حال رشد شهری آسان کردند، بعد از مدتی به سان منبع کلروفلوروکربن ها شناخته شدند که لایه استراتوسفری اوزون را که حافظ حیات در برابر تشعشع شدید خورشیدی است، نابود می کند(هاروی،۱۳۹۴: ۳۴-۳۰). گرچه تبدیل ارزش مصرفی شهر به ارزش دارایی متضمن کسب سود کلان برای عده ای و تأمین سرپناهی برای گروهی است ، اما در نهایت نقش یخچال ها را بازی کرده و می کند.

قوانین از جمله قوانین محیط زیست و طرح جامع، همه در راستای ارزش مصرفی است، شورای عالی شهرسازی و معماری مسئول هماهنگی برنامه با محیط زیست و اعتلای هنر است اما در عمل، کارکرد دیگری در راستای کسب سود بیشتر غلبه پیدا کرده است.

آنچه در این روند نقش اساسی دارد تعقیب سود بیشتر و تغییر جریان متعارف سرمایه به سوی کسب منافع بالاتر است . بینش برنامه ریزی به طور اعم و برنامه ریزی شهری-منطقه ای به طور خاص در کشور نیز بزک علمی روند مزبور را فراهم کرده است. یعنی رانت جویی، اقتصاد غیر مولد و دیدگاههای علمی، اقتصادی نئولیبرالیستی سه ضلع مثلث توسعه نیافتگی را فراهم آورده است(مومنی، ۱۳۹۴). چیزی که به عنوان برنامه ریزی شهری در تهران اتفاق افتاده است، مجموعه اقدامات توسعه کالبدی و فیزیکی فضای شهری بوده است. اما بخش اصلی و پایه ای برنامه ریزی شهری، که باید به مسائل اجتماعی و اقتصادی و تعریف و تبیین نیازهای رفاهی و حقوق شهروندی بپردازد، پاسخ خود را در برنامه ها و طرح های شهری پیدا نکرده است. به گونه ای که اگر در مطالعات طرح ها اصلاً به این مقولات توجهی هم نمی شده که نشده، انگار هیچ مسئله ای نبوده است(غمامی، ۱۳۹۲). آز آنجا که فضا خود جزء مجموعه نیروهای تولید محسوب می شود، مالکیت فضا به طور یقین می تواند موقعیتی در ساختار اقتصادی فراهم نماید زیرا نظارت و کنترل برآن می تواند به قدرت اقتصادی منجر شود (ژیلنیتس، ۱۳۹۳: ۲۶). یک بار دیگر لازم است گفتار ویل دورانت را به یاد آورد که می گوید" امروز فرهنگ ما سطحی و

[۱۵] Edgar Morin

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.18869/acadpub.jsaeh.2.4.47]

دانش ما خطرناک است، زیرا از لحاظ ماشین توانگر و از نظر غایات و مقاصد فقیر هستیم ما صدهزار سیاست باز داریم ولی یک سیاستمدار نداریم . ما بر روی زمین با سرعتی بی سابقه حرکت می کنیم و نمی دانیم و فکر نکرده ایم که کجا می رویم" (دورانت، ١٣٩٢: ۶).

زمین، منابع طبیعی و فضای عمودی شهرها کالا نیستند زیرا در هیچ کارخانه ای تولید نمی شوند و نباید محمل سود آوری قرار گیرند. با کالایی شدن ناکالاهای مزبور بر اساس وهن سرمایه داری، حق طبیعی انسان زایل می شود. زیرا انسان به طور طبیعی نیاز به هوای پاک، آب سالم، مسکن و پیاده رو مناسب دارد؛ با تبدیل اینها به کالای قابل فروش به منظور کسب سود، عملاً اکثر مردم از این حق طبیعی محروم می شوند(مالجو،١٣٩٢).

منابع

افراخته، حسن؛ محمد حجی پور. ١٣٩٢. خزش شهری و پیامدهای آن در توسعه روستایی . *مجله جغرافیا*، **٣٩** : ١۵٨- ١٨۵.

اطهاری، کمال .١٣٨۶. بورژوازی مستغلات؛ مدار نامولد سرمایه. *چشم‌انداز ایران*، مهر١٣٨۶: ٢٨-٣٢.

اطهاری، کمال؛ فردین یزدانی.١٣٨٧ بورژوازی مستغلات، کژکارکردی جامعه، کژکارکردی شهر. *چشم انداز ایران*، اسفند ٨۶ و فروردین١٣٧٨: ۴٣-۵٠.

پایگاه اطلاع‌رسانی دولت، کد خبر:٢٣٠٩٧۶، دوم مهر ١٣٩٢.

دانایی فرد، حسن؛ سید یعقوب حسنی و روزبه شیخها. ١٣٩٢. *روش شناسی کیو: شالوده نظری و چارچوب انجام پژوهش*، چاپ اول. انتشارات صفار، تهران.

دانشپور، زهره. ١٣٨۵. تحلیل نابرابری فضایی در محیط های پیرا-شهری، کوششی در استفاده از رهیافت برنامه ریزی و مدیریت راهبردی در تهران. *نشریه هنرهای زیبا*، **٢٨**: ۵-١۴.

دانشپور، زهره.١٩٨٣. نابرابری فضایی و جابجایی (جمعیت) در منطقه شهری تهران. *رزومه دکتر زهره دانشپور*، استاد گروه شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی تهران.

دورانت، ویل. ١٣٩٢. *لذات فلسفه*، ترجمه عباس زریاب خوئی، چاپ بیست و چهارم. شرکت انتشارات علمی و فرهنگی، تهران.

روزنامه‌ی رسمی کشور .١٣٨٩. قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی، سال شصت‌وششم، شماره‌ی ١٩٠۶٧، بیست‌وششم مرداد ١٣٨٩.

روشه،گی. ١٣۶۶. *تغییرات اجتماعی*، ترجمه منصور وثوقی، نشر نی، تهران.

رهنما،محمد رحیم؛ براتعلی خاکپور و غلام رضا عباس زاده. ١٣٩۴. بررسی قانون تعاریف محدوده و حریم بر ساختار کالبدی فضایی آینده شهرها، نمونه موردی: شهر مشهد. *مدیریت شهری*، **۴٠**، ٣۶٣: -٣٨٠.

ژیلنیتس، آندژی.١٣٩٣. *فضا و نظریه اجتماعی*، ترجمه محمود شورچه ، چاپ اول. انتشارات مدیران امروز، تهران.

سعیدی، عباس؛ حسن افراخته؛ فرهاد عزیزپور و سیده کیناز محمودی. ١٣٩٣. خزش شهری، الحاق و تعارض بافت کالبدی- فضایی، مورد: محور دربند- کاشانک(شمال تهران). *مجله جغرافیا*، دوره جدید، **۴١**: ٧- ۴٢.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.18869/acadpub.jsaeh.2.4.47]

سعیدی، عباس؛ صدیقه حسینی حاصل.۱۳۸۶. ادغام کلانشهری سکونتگاههای روستایی با نگاهی به کلانشهر تهران و پیرامون، *مجله جغرافیا*، دوره جدید، **۱۲و۱۳**: ۷-۱۸.

عظیمی، ناصر.۱۳۹۴. قلمروهای سه گانه ی مدیریت فضا در ایران وقوانین ناظر بر ساخت و ساز و تغییر کاربری زمین، *سایت انسان شناسی*:۱-۴۹.

غمامی، مجید. ۱۳۹۲ . *بررسی وضعیت شهر سازی و برنامه ریزی شهری و منطقه ای در ایران معاصر*. چاپ اول. نشر افرند، تهران.

غمامی، مجید. ۱۳۸۹. موانع تحقق طرح های جامع تهران: بررسی نقش مسائل درونی و بیرونی طرح های جامع در تحقق پذیری آنها. *مجله منظر*، **۶** : ۵۰-۵۳.

قالیباف، محمد باقر.۱۳۹۳. *پایگاه تحلیلی خبری نامه*، ۲۲ دیماه ۱۳۹۳.

مالجو، محمد، ۱۳۹۲/۱۰/۱، کالا زدایی از کار ، پول، طبیعت و علم، http://www.cgie.org.ir/fa/news/۷۷۶۵

مالجو، محمد.۱۳۹۳.کالایی سازی طبیعت. *مجله نقد اقتصاد سیاسی*، **۴**: ۶۷-۷۹.

مردوخی، بایزید.۱۳۹۲. *روش شناسی آینده نگری*. چاپ اول. نشر نی، تهران.

مومنی، فرشاد.۱۳۹۴. اسارت ایران در سه گانه ضد توسعه. *ایران فردا*، **۱۷**: ۱۰-۱۲.

مومنی، فرشاد.۱۳۹۴. *اقتصاد سیاسی توسعه در ایران امروز*. چاپ اول. انتشارات نقش و نگار، تهران.

هاروی، دیوید. ۱۳۹۴. *هفده تضاد و پایان سرمایه داری*، ترجمه عارف اقوامی مقدم. چاپ اول. نشر اختران، تهران.

هاروی، دیوید.۱۳۸۷. *شهری شدن سرمایه*، ترجمه عارف اقوامی مقدم. نشر اختران ،تهران.

یزدانی، فردین .۱۳۹۴. اقتصاد سیاسی نظام درآمد شهرداری‌ها، معاونت اداری و مالی شهرداری مشهد. قابل دسترس در پایگاه اینترنتی: http://www.memarnet.com

Akhoundi.A.A; Barakpour.N; Asadi.I;Taerkhani.H; Basirat.M;Zandi.G. ۲۰۰۶. Governance of Tehran City-Region: Challenges and Trends, a paper for presentation at the cities in City-Region conference, ۱۱-۱۴ may ۲۰۰۶, Warsaw, Poland.

Davoudi, S. ۲۰۰۸. Conceptions of the city- region: a critical review. Urban design and planning, XX Issue DPX DPX, ۱-۱۱.

United Nation .۲۰۰۸. Spatial Planning: Key instrument for development and effective governance, New York and Geneva.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.18869/acadpub.jsaeh.2.4.47]