

انباشت سرمایه و تشدید مخاطرات محیطی شهر - منطقه تهران

حسن افراخته^۱، استاد جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، دانشگاه خوارزمی

پذیرش نهایی: ۱۳۹۴/۰۹/۲۱

دریافت مقاله: ۱۳۹۴/۰۳/۲۰

چکیده

شهر - منطقه تهران در معرض مخاطرات محیطی مختلفی است. نقش فرآیند انباشت سرمایه در شرایط خاص اجتماعی، اقتصادی در شکل پذیری فضاهای قابل بررسی است که می‌تواند 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 می‌دهد. در جستجوی جمع آوری داده‌های مورد نیاز تحقیق، پنج فضای مختلف شهری تهران انتخاب شده است. در جمع آوری و تجزیه و تحلیل داده‌های پژوهش از "روش کیو" استفاده شده است. مناسب بودن داده‌ها برای انجام تحلیل عاملی توسط شاخص KMO مشخص شده است. نتیجه نشان داده که چهار عامل مرتبط به هم شامل "کارکرد سوداگری مستغلات"، "کالایی سازی زمین و مسکن"، "مدیریت و نظارت بر فضای شهر - منطقه" و "نظارت و کنترل منابع طبیعی" سبب شده که اقتصاد مولده تضعیف و ساخت و ساز شهری و پیراشه‌ری را به حرفه‌ای 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 روش‌های شبیه 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، سوداگری مستغلات، کالایی سازی زمین و مسکن، بوروکراسی ناکارا، مخاطرات محیطی، شهر - منطقه تهران

مقدمه

رشد ناموزون شهر و کلانشهرها، زائیده مجموعه عوامل و نیروهای درهم تنیده ای است (افراخته و حجی پور، ۱۳۹۲) که مهمترین 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 فزاینده طبقاتی، قانون گریزی و بزهکاری شهری، بیکاری پنهان و آشکار، حذف فضاهای باز، افزایش مصرف سوت 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 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 واردہ 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 مرکز 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 حکمرانی 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 حکمرانی و مدیریت آن و روندهایی نظیر جهانی شدن و انتقال از حکومت به حکمرانی، نیاز به این تجدید ساختار را بر جسته 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 ۱۳۵۰ به دنبال افزایش ثروت نفت و شکل گیری گروههای اجتماعی جدید به افزایش شکاف اجتماعی- اقتصادی به ویژه در

تهران انجامیده که اثراتی بر ایجاد یک ساختار فضایی نابرابر، هم بین متروپلی (بین تهران و سکونتگاه‌های 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 سال ۱۳۵۷، در راستای جابجایی گروههای درآمدی و رانش اقشار فقیر به سکونتگاه‌های نیمه شهری- نیمه روستایی جنوب منطقه شهری، رشد و عمل کرده است. موارد مذبور همراه با قصور مراجع مرتبط و برنامه‌های 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 می‌توان مرز مشخصی بین نواحی مورد سکونت گروههای درآمد بالا و پایینی ترسیم کرد (دانشپور ۱۹۸۳).

در دهه‌های اخیر برخی عوامل حکومتی، خبرگان و متخصصان دریافته‌اند 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 برنامه‌ریزی فضایی رعایت نشده و برنامه‌ریزی 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 محدوده‌های شهری به دلیل برخی ضعف‌ها سبب شده آبادی‌های 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 تفاوت‌های موجود در بافت‌های روستایی و وضعیت اقتصادی، اجتماعی حاکم بر ساکنان، نابرابری‌های زیادی در فضای شهری به وجود آورده است. به عبارت دیگر سیاست‌های محدودیت شهری در ایران تا کنون در جلوگیری از توسعه پراکنده شهر، به دلیل ضعف‌ها 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 روی‌های اجتماعی، آلودگی شدید هوا و جاری شدن سرب در رگ‌های 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 خسارت‌های سنگین زلزله به دلیل ازدحام جمعیت و عدم رعایت استاندارد ساخت و ساز روپرتو است.

بسیاری از جامعه شناسان به این مسئله توجه دارند که لاقل در وضعیت فعلی آگاهی‌های علمی نمی‌توان به یک مدل عمومی که سهم عوامل را به صورت مطلق و جهانشمول توجیه نماید، وابسته شد. تأثیر عوامل مختلف بر حسب موقعیت‌ها و وضعیت‌های 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

محدوده معین و در یک وضعیت و موقعیت خاص و در یک دوره معین عامل مسلط محسوب می‌گردد) روش، 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 می‌شود.

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

چرخه اول، خلق ارزش اضافی که به دو روش می‌تواند 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 می‌شود: 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 می‌دهند. این اقلام در دوره زمانی بالنسبة طولانی مصرف می‌شود.

محیط مصنوع برای مصرف یعنی تولید وجوه مصرفی، که در کمک به مصرف مورد استفاده قرار می‌گیرد مثل لباسشویی، اجاق گاز که در چارچوب فرآیند مصرف محصور هستند. برخی نیز به منزله چارچوب فیزیکی مصرف عمل می‌کنند 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 می‌گیرد تا ظرفیت تولیدی کارگران درگیر افزایش یابد و هم سرمایه گذاری در جذب، ادغام و کنترل نیروی کار که با ابزار مختلف انجام می‌شود. با این تفسیر، چرخه اول سرمایه در خلق ارزش اضافی فعالیتی صنعتی است که طی آن مواد طبیعی به کالاهای مورد استفاده انسان تبدیل می‌شود. در چرخه دوم، تولید ارزش اضافی از طریق بورس بازی دارایی و بهره مالکانه تأمین می‌شود(هاروی، ۱۳۸۷).

از نظر لوفر^۳ وقتی تولید ارزش اضافی چرخه اول کاهش می‌یابد، 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 می‌شود و بازارهای مالی و بورس، مستقل از روند مولد رشد می‌کند. در نتیجه مالکان زمین و ساختمان در تولید، مبادله و عرضه این نوع دارایی فعالیت می‌کند. این نوع فعالیت البته می‌تواند موجد توسعه باشد(اطهاری، ۱۳۸۶) چون زیر ساخت های لازم را برای رشد سایر فعالیت های اقتصادی فراهم می‌آورد 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 می‌یابد. علت چنین پدیده ای آن است که در چرخه دوم ارزش دارایی مورد مبادله قرار می‌گیرد. این نوع تجارت و تفوق مطلق آن بر ارزش مصرفی در شرایط رواج رانت جویی سبب می‌شود که نرخ بازدهی سرمایه گذاری و سرعت گردش سرمایه در بازار افزایش یابد زیرا جذب رانت منافعی را در بر دارد که موجب جذب جاذبیت بازار و جذب بیشتر سرمایه ها می‌شود. در این صورت، ابتدا تولید مسکن و ساختمان موجب

^۳ - Henri Lefebvre

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 سرمایه‌گذاری ساخت و ساز در آن به نیازهای سکونتی و صنعتی جامعه پاسخ می دهد. سرمایه‌گذاری در بخش مسکن سود آور و برای سرمایه‌گذاران 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 ساخت‌ها و تقویت سرمایه‌داری مولد عمل می‌کند و در تعامل با سایر بخش‌های 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، فضای برای منفعت طلبی شخصی به زیان منافع جامعه به پیش می‌رود و به جای تولید ارزش مصرفی، تولید ارزش دارایی اوج می‌گیرد و قیمت زمین و ساختمان به شدت افزایش می‌یابد. در این صورت گروه‌های ذینفع می‌کوشند 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 روزه ای برای ساخت و ساز بدون توجه به حریم استفاده می‌شود. وقتی حریم معابر و آبراهه‌ها رعایت نشود، ارتفاع ساختمان با عرض معتبر هماهنگ نباشد، تراکم جمعیت افزایش یابد، زمینه برای گسترش مخاطرات محیطی آمده می‌شود.

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 می‌گوید. همه تعاریفی که در ۵۰ سال اخیر برای تعریف و ترسیم "شهر- ناحیه" در روش شناسی‌های 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 مرازهای ناحیه "شهری عملکردی"^۸ مورد استفاده قرار می‌گیرد (Davoudi, ۲۰۰۸).

شهر - منطقه تهران از نظر بروز بحران‌ها 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 می‌گیرند. پیش بینی شده است طرف 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

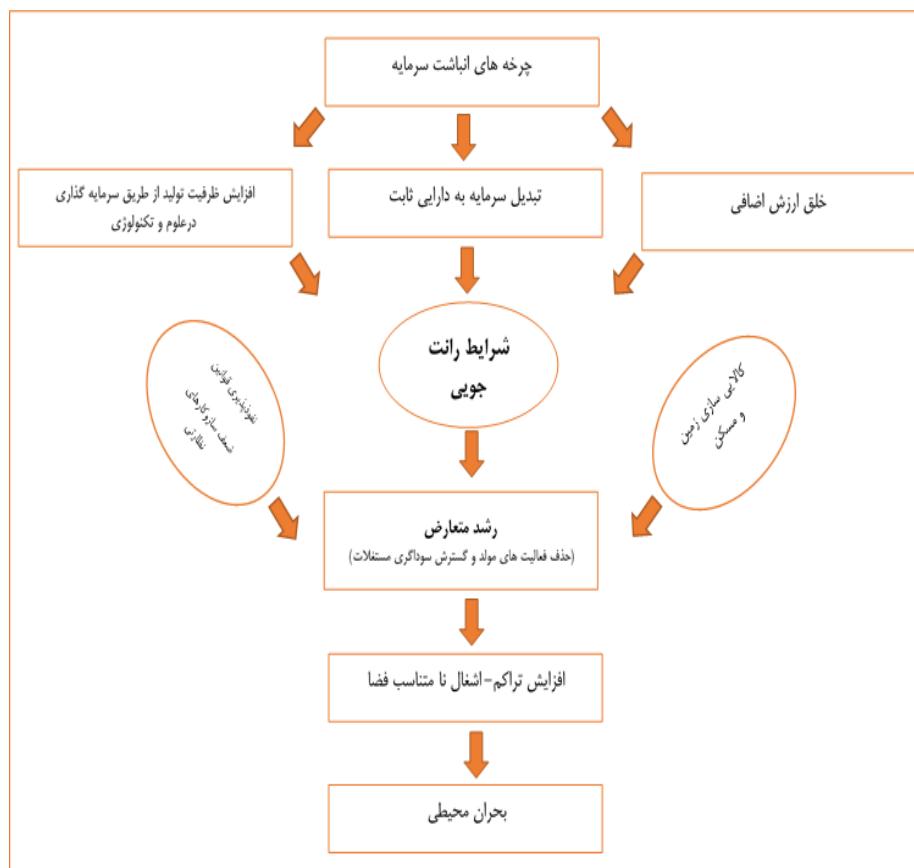
^۴ Antagonistic Growth

^۵ Urban-centric view

^۶ Economically driven approach

^۷ Functional economic space

"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 می‌گذرد اما هنوز این تصمیم قادر چشم انداز روشنی است. رشد بی امان جمعیت که یکی از عوامل بروز و تشدید مخاطرات محیطی تلقی می‌شود و بر همین قیاس انتقال پایتخت به عنوان راه حل مشکل وانمود می‌شود، در واقع، خود معلول عوامل دیگری است. به همین دلیل، بسیاری بر این باورند که انتقال مکانی پایتخت، حل مشکل نخواهد بود بلکه لازم است عوامل بنیانی روند، شناسایی و درجهت رفع آن چاره اندیشه شود. در جستجوی شناخت عوامل مؤثر در رشد بی امان جمعیت و مشکلات مدیریتی حاصله، تحقیق حاضر در پی آن است که روند انباست 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 انباست 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 می‌شود نقش انباست 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

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، روپری دانشگاه امام حسین(ع)، دارآباد، منطقه ۲۲ 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 ، ۱۳۹۲) استفاده شده است. در این روش، تحقیق مبتنی بر "استدلال استقرائی- قیاسی"^۹ 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 غیرمنتظره و نوظهور مواجه می شویم. به همین دلیل تلاش می کنیم از طریق فرضیه ای که در باره آن پدیده داریم، به نتیجهنهایی 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 این سینا در منطق است که برای در ک بهتر لازم است به اصل منبع مراجعه شود(دانایی فرد و همکاران، ۱۳۹۲).

از این رو، ابتدا جامعه گفتمان^{۱۰} یا افرادی که مطالعه کیو در صدد شناسایی ذهنیت های آنان نسبت به موضوع تحقیق است، متشکل از ۲۵ نفر خبره از طریق نمونه گیری هدفمند در نواحی نمونه تحقیق انتخاب شده اند. زیرا بعد از مصاحبه با ۲۵ نفر اشباع نظری حاصل شد. برای تنظیم فضای گفتمان^{۱۱} ، از ترکیبی از منابع دست اول^{۱۲} (اظهار نظر خبرگان در مصاحبه) و دست دوم^{۱۳} (منابع مدون) استفاده شده و ۳۴ گزاره^{۱۴} تدوین شده است.

پس از مرتب سازی داده ها جهت انجام تحلیل(بر اساس جدول شماره ۱)، 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 ۰.۷۲۸ است و چون حد اقل مقدار قابل اطمینان برای داده ها ۰.۵ است، داده های پژوهش قابل اطمینان است.

^۹ Abduction

^{۱۰} Society of Communication

^{۱۱} Concourse of Communication

^{۱۲} Primary Sources

^{۱۳} Secondary Sources

^{۱۴} Statement

جدول شماره ۱: جدول رتبه بندی کیو

٤	٣	٢	١	٠	١	٢	٣	٤

شرح و تفسیر نتایج

جدول شماره ۲، گذاره های استخراجی را نشان می دهد. در این جدول شماره گزاره ها بر اساس عامل های حاصله از تحلیل عاملی، کو 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 ۹۵.۹۱ درصد است:

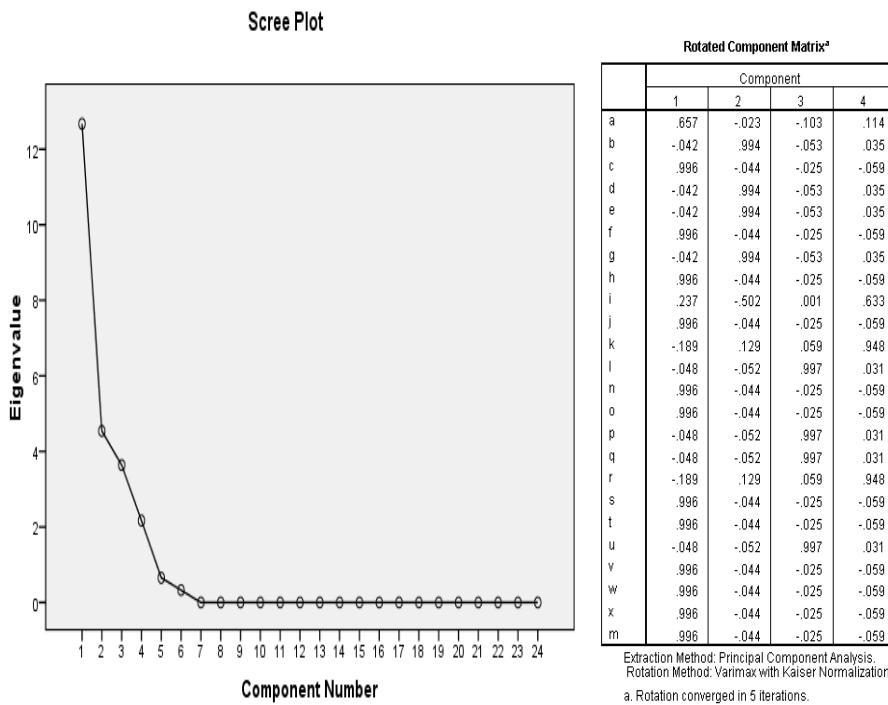
دیدگاه اول ۵۲.۸۰۰ درصد کل واریانس را به خود اختصاص داده و می‌توان از آن به عنوان "کارکرد سوداگری مستغلات و سلطه اقتصاد غیر مولد" نام برد؛

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 را استخراج شده تجزیه و تحلیل شده و اثرات مدیریتی هر یک که زمینه بروز و تشید مخاطرات محیطی را فراهم آورده اند، تشریح گردد.

جدول شماره ۲: گذاره ها: عوامل بنیانی مؤثر در تشدید مخاطرات محیطی شهر-منطقه تهران

شماره	ناظارت بر فضای شهری	شماره	ناظارت بر منابع طبیعی	شماره	کالایی سازی زمین و مسکن	شماره	سوداگری مستغلات
۸	قانون را دور می زندد	۷	باغ های تهران را از بین برده اند	۶	ساختمان های بسیار بزرگ ساخته اند	۵	بساز و بفروش درآمد بسیار دارد
۹	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 دللان 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 سازی 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 شده اند	۲۴	کارخانه ها تعطیل و مردم به کاسی 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	وارادات سبب شده تولید تعطیل و بساز و بفروشی بهترین راه کسب درآمد است
۲۹	بی برنامگی دولت	۳۱	برای جلو گیری از تخریب منابع طبیعی قانونی وجود ندارد	۳۲	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 در ایران 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



شکل شماره ۲ و جدول شماره ۳: دیدگاه‌های حاصله از تحلیل عاملی کیو

الف، کارکرد سوداگری مستغلات و سلطه اقتصاد غیر مولد:

قبل از انقلاب، سوداگری مستغلات خصلت صنعتی داشت و سرمایه داری مستغلات (خصوص تولید صنعتی ساختمان) محدود بود. در سال ۱۳۵۵ سهم نقدینگی بخش مسکن از کل نقدینگی کشور، ۳۳ درصد و سهم نقدیگی مسکن به کل سرمایه گذاری‌های کشور ۵۷ درصد بوده است. البته بخشی از ساخت و ساز صنعتی ساختمان (اکباتان، آتی ساز و شهرک غرب) به وسیله شرکت‌های وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی انجام می‌پذیرفت. 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 ۱۳۶۹ به ترتیب، به ۲۰.۲ درصد و ۴۰ درصد رسید. از سال‌های بعد از ۱۳۶۹، این نوع فعالیت دوباره به عنوان سوداگر ظاهر شد به گونه‌ای که سهم نقدینگی بخش مسکن از کل نقدینگی کشور در سال ۱۳۷۵، به ۲۴ درصد و در سال ۱۳۸۵ به ۳۳ درصد 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).

جدول ۴: ویژگی های سرمایه گذاری مسکن در سال های مختلف

سال	نقدینگی کشور	سهم مسکن از کل نقدینگی مسکن به کل سرمایه گذاری کشور	نسبت نقدینگی مسکن به 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

رونده 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. در دوره ۱۳۵۲-۱۳۸۵، بخش مستغلات مسکونی به تنها ی توائسته 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 درصد بوده است.

شاخص نسبت نقدینگی بخش مسکن به کل سرمایه گذاری در همه سال های دوره مزبور (۱۳۸۵-۱۳۵۲) بیش از ۵۰ و گاه تا ۸۰ درصد بوده است. در سال ۱۳۸۱، بیش از ۵۲ درصد 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 بازنشده 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 بالا برد 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 پیرواشهری 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 ۱۰/۰۲/۱۳۶۹ شورای عالی شهرسازی و معماری تصویب کرد که

شهرهایی که بیش از ۲۵۰۰۰ نفر جمعیت داشته اند، می توانند ۲۵ درصد بیشتر از طرح های مصوب افزایش تراکم ساختمانی و جمعیت پذیرند و اجازه داد که با تراکم فروشی ۲۵ درصد به جمعیت شهرها افزوده شود و تقاضای خرید مستغلات افزایش یابد. چنان که ستون چهارم جدول ۳ نشان می دهد سهم تقاضای دارایی مسکن از کل نقدینگی بخش مسکن، از ۳۵ درصد در سال ۱۳۵۲ به ۱۸ درصد 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 ۱۳۸۵ به ۴۹ درصد 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 درصد در بعد از انقلاب تقلیل یافته بود؛ در واقع سهم تقاضای دارایی مسکن از اوج ۴۹ درصد در سال ۱۳۵۶ به ۱۸ درصد در سال ۱۳۶۸ 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 درصد رسید (اطهاری، یزدانی، ۱۳۸۷). بنا به گزارش خبر گزاری تنسيم، 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 تنسيم، شنبه، دوم شهریور ۱۳۹۲، ساعت ۲۲ و 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 استناد رسمی نیز مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمانهای ناتمام، گواهی عدم خلاف تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد، ملاحظه و مراقبت را در استناد قید نمایند. همچنین در همین رابطه بر اساس قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری در سال ۱۳۹۰ به ادارات ثبت استناد و املاک توصیه شده است که حسب مورد، دادگاهها موظفند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افزای اراضی واقع در

محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افزار را بر اساس نقشه‌ای انجام دهنده 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 معماري و ساختماني 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 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 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 ۳ صادر شده است:

«تبصره ۳، در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت مندرج ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجاری 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 سرفولی ساختمان در صورتی که ساختمان ارزش دریافت سرفولی 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 بر تراکم مجاز بر اساس مقادیر تبصره های ۲ و ۳ 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.

بدین ترتیب در محدوده‌ی شهر و حريم آن نیز اخذ جریمه می‌تواند جایگزین قلع بنا شود که با توجه به ذینفع بودن شهرداری می‌تواند انگیزه‌های بیشتری برای انحراف از روح قانون باشد. به ویژه اکنون که اکثر شهرداری‌ها با مشکل منابع مالی رو برو هستند، این شکل از تأمین منابع مالی شهرداری‌ها در سراسر ایران به یک روال معمول و جا افتاده تبدیل شده است.

سوم، اینکه چرا مهندسان ناظر وظایف خود را برای تخلفات ساختمان‌هایی که بر آن نظارت می‌کنند به درستی انجام نمی‌دهند و شهرداری به طور دقیق مراتب را به نظام معماری و ساختمانی منعکس نمی‌سازد که در نتیجه آن شورای انتظامی نظام مذکور نیز نمی‌تواند به وظایف تأکید شده در قانون عمل می‌کند، 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 می‌توانند 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 اجرایی اش 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 وارد کردن خسارت‌هایی به جنگل‌ها، تالاب‌ها، رودخانه‌ها، مراتع و سایر منابع طبیعی همراه هستند. بند "ب" از ماده‌ی دوازدهم قانون مصوب سال ۱۳۸۹ دولت را مکلف می‌ساخته است "در اجرای طرح‌های عمومی عمرانی و توسعه‌ای خود و نیز اکتشاف و بهره‌برداری از معادن، خسارات وارد به جنگل‌ها و عرصه و اعیانی منابع طبیعی را در محاسبات اقتصادی و برآورد هزینه‌های امکان‌سنگی 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 وارد بر محیط زیست را حداکثر طرف سه ماه پس از استعلام دستگاه اجرایی مربوطه تعیین و اعلام کند. مقرر شده بود که نحوه محاسبه‌ی خسارات وارد 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 مرسید. 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 خسارات وارد 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 شاخص‌های 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 می‌شود (پایگاه اطلاع رسانی دولت، ۱۳۹۲).

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، ۱۳۹۳). در اثر وجود چنین قوانین و سود آوری تبدیل کاربری‌های 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 باع‌ها به ساختمان سازی تغییر کاربری داده است. سالانه به طور متوسط ۷۰۰ 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 ۱۳۷۰ به اتمام رسید و در سال ۱۳۷۱ شورای شهر سازی آن را تصویب کرد اما چون کمک‌های 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، ۱۳۸۹). با این روند، سازندگان بنهای 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 برج‌های ساختمانی بدون رعایت استاندارد فضایی و محیط زیستی برپا شوند، تغییر کاربری‌ها به سرعت صورت گیرد، مسیر مسیل‌ها و شیب‌های زیاد به اشغال ساختمان‌ها 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 می‌برد. در سال ۱۳۸۰ تهران ۹۰ روز هوای ناسالم داشته است و بحران منابع آب تهران و فرو نشست زمین در اثر کاهش سطح آب‌های زیرزمینی مسئله‌ای عیان و آشکار است که تازه ترین نمونه آن فرو نشست زمین در بزرگراه آزادگان است.

نتیجه گیری

بر اساس یافته‌های پژوهش حاضر، مدل نظری تحقیق قابل پذیرش و تأیید است. بر اساس این مدل، چرخه اول انباست 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 بحران‌های محیطی را فراهم آورده است.

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

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 ادغار 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 تعذیه ، خفگی یا مسمومیت، فوری مشخص می شود، خطأ و توهمند در شناخت، خود را به صورت خطأ و توهمنشان 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 غیرآلوده را برای جمعیت های در حال رشد شهری آسان کرند، 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: ۳۰-۳۴). گرچه تبدیل ارزش مصرفی شهر به ارزش دارایی متنضم 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 بزرگ 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 (ژیلینیتس، ۱۳۹۳: ۲۶). یک بار دیگر لازم است گفتار ویل دورانست را به یاد آورد که می گوید" امروز فرهنگ ما سطحی و

^{۱۵} Edgar Morin

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، ۱۳۹۲: ۶).

زمین، منابع طبیعی و فضای عمودی شهرها کالا نیستند زیرا در هیچ کارخانه ای تولید نمی شوند و نباید محمول 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، عمالاً اکثر مردم از این حق طبیعی محروم می شوند(مالجو، ۱۳۹۲).

منابع

- افراخته، حسن؛ محمد حجی پور. ۱۳۹۲. خوش شهری و پیامدهای آن در توسعه روستاپی . مجله جغرافیا، ۳۹: ۱۵۸-۱۸۵.
- اطهاری، کمال. ۱۳۸۶. بورژوازی مستغلات؛ مدار نامولد سرمایه. چشم انداز ایران، مهر ۱۳۸۶: ۲۸-۳۲.
- اطهاری، کمال؛ فردین یزدانی. ۱۳۸۷. بورژوازی مستغلات، کژکار کردی جامعه، کژکار کردی شهر. چشم انداز ایران، اسفند ۸۶ و فروردین ۱۳۷۸: ۴۳-۵۰.
- پایگاه اطلاع رسانی دولت، کد خبر: ۹۷۶۰۹۲۰، ۲۳۰، دوم مهر ۱۳۹۲.
- دانایی فرد، حسن؛ سید یعقوب حسنی و روزبه شیخها. ۱۳۹۲. روش شناسی کیو: شالوده نظری و چارچوب انجام پژوهش، چاپ اول. انتشارات صفار، تهران.
- دانشپور، زهره. ۱۳۸۵. تحلیل نابرابری فضایی در محیط های پیرا-شهری، کوششی در استفاده از رهیافت برنامه ریزی و مدیریت راهبردی در تهران. نشریه هنرهای زیبا، ۲۸: ۵-۱۴.
- دانشپور، زهره. ۱۹۸۳. نابرابری فضایی و جابجایی (جمعیت) در منطقه شهری تهران. رزومه دکتر زهره دانشپور، استاد گروه شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی تهران.
- دورانت، ویل. ۱۳۹۲. لذات فلسفه، ترجمه عباس زریاب خوئی، چاپ بیست و چهارم. شرکت انتشارات علمی و فرهنگی، تهران.
- روزنامه‌ی رسمی کشور. ۱۳۸۹. قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی، سال شصت و ششم، شماره ۱۹۰۶۷، بیست و ششم مرداد ۱۳۸۹.
- روشه، گی. ۱۳۶۶. تغییرات اجتماعی، ترجمه منصور و ثوقی، نشر نی، تهران.
- رهنما، محمد رحیم؛ براتعلی خاکپور و غلام رضا عباس زاده. ۱۳۹۴. بررسی قانون تعاریف محدوده و حریم بر ساختار کالبدی فضایی آینده شهرها، نمونه موردی: شهر مشهد. مدیریت شهری، ۴۰: ۳۶۳-۳۸۰.
- ژیلیتیس، آندزی. ۱۳۹۳. فضای و نظریه اجتماعی، ترجمه محمود شورچه، چاپ اول. انتشارات مدیران امور، تهران.
- سعیدی، عباس؛ حسن افراخته؛ فرهاد عزیزپور و سیده کیناز محمودی. ۱۳۹۳. خوش شهری، الحال و تعارض بافت کالبدی-فضایی، مورد: محور دربند- کاشانک(شمال تهران). مجله جغرافیا، دوره جدید، ۴۱: ۷-۴۲.

- سعیدی، عباس؛ صدیقه حسینی حاصل. ۱۳۸۶. ادغام کلانشهری سکونتگاههای روستایی با نگاهی به کلانشهر تهران و پیرامون، مجله جغرافیا، دوره جدید، ۱۲ و ۱۳: ۷-۱۸.
- عظیمی، ناصر. ۱۳۹۴. قلمروهای سه گانه‌ی مدیریت فضای ایران و قوانین ناظر بر ساخت و ساز و تغییر کاربری زمین، سایت انسان‌شناسی: ۱-۴۹.
- غمامی، مجید. ۱۳۹۲. بررسی وضعیت شهرسازی و برنامه ریزی شهری و منطقه‌ای در ایران معاصر. چاپ اول. نشر افرند، تهران.
- غمامی، مجید. ۱۳۸۹. موانع تحقق طرح‌های جامع تهران: بررسی نقش مسائل درونی و بیرونی طرح‌های 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، ۷۷۶۵ <http://www.cgie.org.ir/fa/news/7765>
- 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. ایران‌فرا، ۱۷: ۱۰-۱۲.
- مومنی، فرشاد. ۱۳۹۴. اقتصاد سیاسی توسعه در ایران/امروز. چاپ اول. انتشارات نقش و نگار، تهران.
- هاروی، دیوید. ۱۳۹۴. هفده تصاد 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.
- بیزدانی، فردین. ۱۳۹۴. اقتصاد سیاسی نظام درآمد شهرداری‌ها، معافوت 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.