

سازمان برنامه و بودجه

# تحلیلی بر روند دگرگونیهای سکونت در شهرها

از

سهراب مشهودی



آذرماه ۲۰۲۰

نشریه شماره ۶۶

دفتر تحقیقات استاندارد ملی



[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

این تحقیق دومین بررسی است که در این دفتر در زمینه بررسی مسائل عمومی سکونت و شناخت کمبودهای کمی و کیفی آن انجام میگیرد، بررسی اول تحت عنوان "نگرشی بر کارکردها و نارسائیه‌های کوی نهم آبان که در مردادماه سال جاری طی نشریه شماره ۶۲ این دفتر در اختیار صاحب‌نظران گذارده شد و در مقدمه آن ذکر شد که با توجه به اهمیت مسکن واحد بودن مشکلات فزاینده آن، این مطالعات از دیدگاه‌های متفاوتی که شامل دو محور اصلی زیر است انجام میشود:

۱- محوری که اساس آن شناخت وضع موجود و بررسی عملکردها و نارسائیه‌های سکونت گاه‌های فعال فعلی است.

۲- محوری که با شناخت روند تکاملی سیر سکونت سعی به یافتن دیدی آینده نگر خواهد داشت، در بررسی که طی نشریه شماره ۶۲ انجام شد نارسائیه‌های کوی نهم آبان مورد مطالعه قرار گرفت که در حقیقت مطالعه حالت خاصی از محور اول بود و در این بررسی جنبه‌های تکاملی سیر سکونت مورد نظر است که بخشی از مطالعات محور دوم یعنی شناخت دگرگونی‌های سکونت میباشد.

تحقیقی که اینک در اختیار گذارده میشود بوسیله آقای سهراب مشهودی کارشناس این دفتر با استفاده از کمک‌های موثر آقایان بهمن سیدعباسی و ابوالفضل مقصودلو و با بهره‌وری از نظریات آقای فرهاد دفتری انجام شده است که زحمات و همکاری‌های آنان در خور تشکر و قدردانی است. در زمانیکه بخش بزرگی از سرمایه‌گذاران ملی به مسکن اختصاص داده میشود امید است که اینگونه مطالعات که مسائل را از دیدگاه متفاوتی بررسی میکند بتواند در جهت تصمیم‌گیری‌های صحیح متمرکز واقع گردد.

دفتر تحقیقات و استانداردهای فنیسی





[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

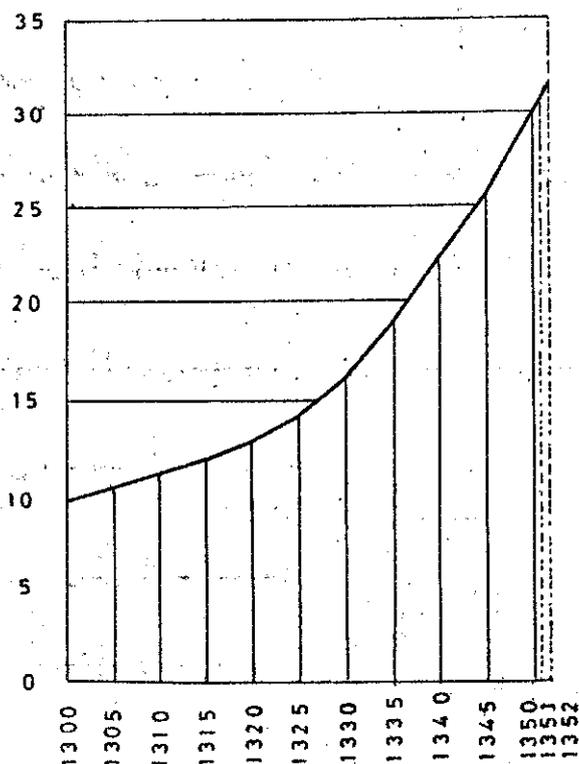
در ایران هم در چند دهه اخیر همزمان با بالا رفتن جمعیت به درصد جمعیت

شهرنشین افزوده شده است. جدول شماره ۲ افزایش جمعیت ایران را در طی ۵۰

سال اخیر که به بیش از سه برابر افزایش یافته نشان می‌دهد:

برآورد جمعیت کشور

میلیون نفر



در مورد افزایش جمعیت شهری

نشان دادن تغییرات قبل از

سال ۱۳۳۵ بعثت نبودن

منابع مطمئن بدقت امکان پذیر

نیست ولی سرعت رشد آن

بوسیله برخی از گزارش‌های

نیمه رسمی کاملاً مشهود

است طبق گزارش صنایع الدوله

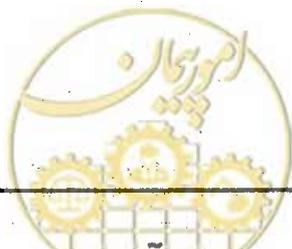
در ۱۳۵۲ شمسی نسبت

جمعیت شهری برابر ۱۳٪

بود ژنرال شیندلریازده سال بعد در ۱۳۶۲ آنرا ۲۵/۶٪ نشان میداد سرشماری

سال ۱۳۳۵ جمعیت شهری را ۳۱/۴٪ و سال ۱۳۴۵ برابر ۲۸٪ قلمداد کرده

است و در سال ۱۳۵۲ این رقم به ۴۳ درصد رسید.



(۱) ماخذ مرکز آمار ایران - سالنامه آماری سال ۵۲

omoopeyman.ir



[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

مسئله مهمی که در سیرافزایند \* جمعیت شهری بچشم میخورد اینستکه اینسنگه اینس افزایش بیشتر با غلظت نقاط تمرکز همراه است تا افزایش نقاط تمرکز شهری جدول شماره ۴ نشان میدهد که در فاصله سالهای ۴۵-۱۳۳۵ شهرهای زیر صد هزار نفر تعداد خود را بفتح شهرهای بلند قامت از دست داده اند \*

افزایش یا کاهش	تعداد در سال ۴۵	تعداد در سال ۳۵	جمعیت شهرستانها
+	۱	-	بیش از ۲/۵ میلیون نفر
-	-	۱	بیش از ۱/۵ میلیون نفر
+	۵	۲	۵۰۰ هزار تا یک میلیون نفر
+	۱۶	۱۱	۲۵۰ تا ۵۰۰ هزار نفر
+	۶۱	۵۴	۱۰۰ تا ۲۵۰ هزار نفر
-	۴۳	۴۸	۵۰ تا ۱۰۰ هزار نفر
-	۱۹	۱۹	۲۵ تا ۵۰ هزار نفر
-	۱	۲	۱۰ تا ۲۵ هزار نفر
	۱۴۶	۱۲۶	جمع

جدول شماره ۴

بطوریکه جمعیت شهرهایی با بیش از ۲۵۰ هزار نفر از ۳۷ درصد در سال ۳۵ به ۴۷٪

در سال ۴۵ و شهرهایی با بیش از صد هزار نفر از ۷۶ درصد به ۸۶ درصد رسیدند \*

(۱) ماخذ: روش تحقیق شهرهای ایران دکتریدالله فرید

(۲) ماخذ آمار: مرکز آمار ایران



[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

## افزایش هزینه های شهری :

همانطورکه ذکر شد در اثر توسعه اقتصادی و گرایشهای صنعتی تحولات عمیقی در امر سکونت بوجود آمده که از جمله\* مهمترین آنها گسترش فوق العاده شهرنشینی است •  
وی آید بلاواسطه\* گسترش جمعیت شهری و توسعه شهرها افزایش هزینه های شهری است •

بطور کلی فقط در طول ده سال از ۱۳۴۰ تا ۱۳۵۰ هزینه های شهری در ایران ۲۶۷ درصد افزایش یافت در حالیکه در همین مدت در روستاها فقط ۷۵ درصد بهزیده ها افزوده شده بود • این نسبت در کلیه شهرها ثابت نیست و هرچه شهر وسیع تر باشد افزایش هزینه به همین نسبت بیشتر میشود و بطوریکه در همین مدت در تهران افزایش هزینه ۳۲۹ درصد بود • در فاصله\* بین سالهای ۵۰ تا ۵۴ یکبار دیگر شاهد ۵۷ درصد افزایش در هزینه های شهری میباشیم •





[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

همانطورکه در شهرها با قیامتهای متفاوت نسبت افزایش هزینه یکسان نیست در

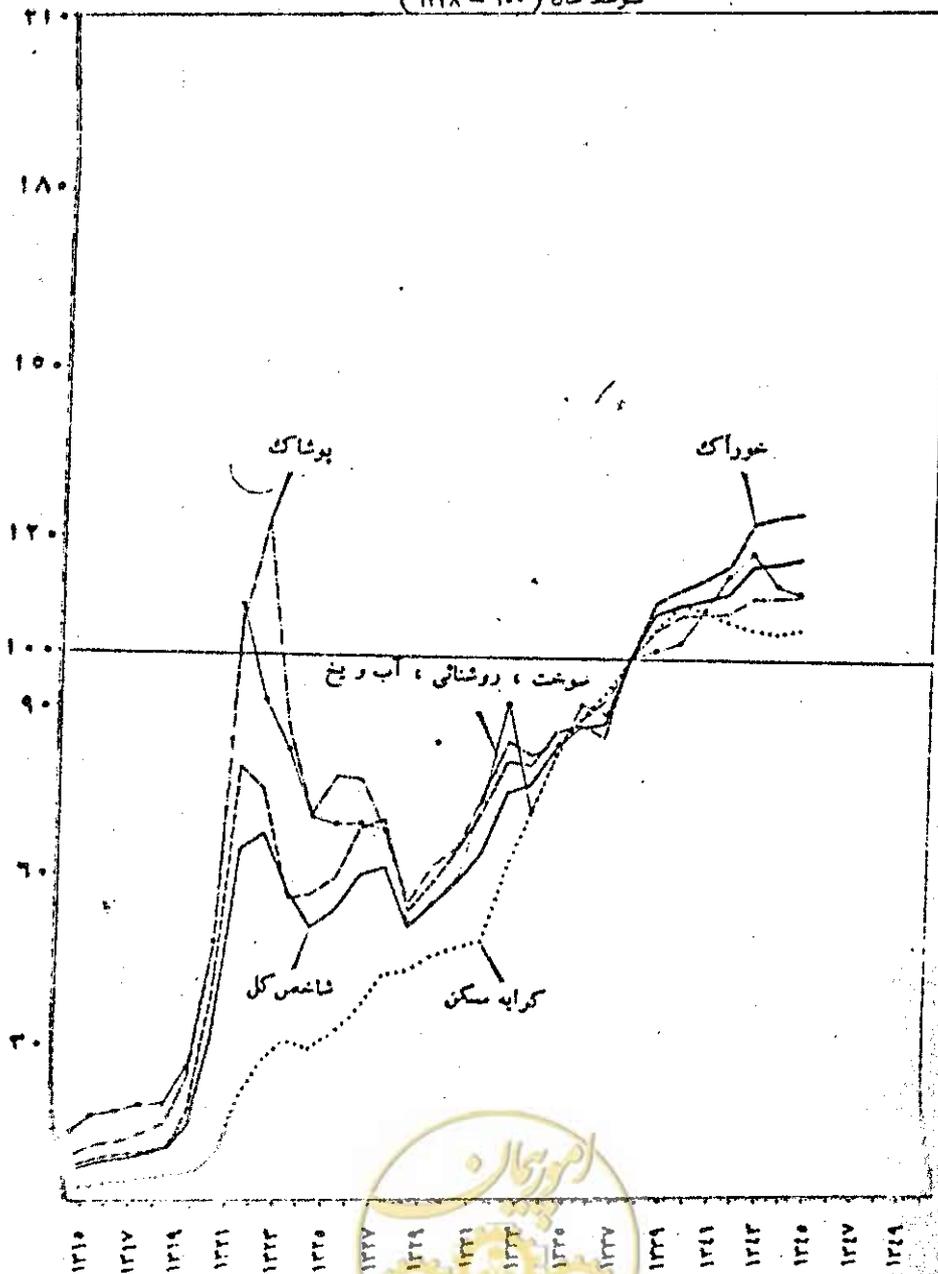
اجزای مصرفی نیز افزایش هزینه یکسان تغییر نمیکند \*

مسکن از اجزای مصرفی است که مرتباً " درصد بیشتری از هزینه هارا بخود

اختصاص داده است \*

### شاخص هزینه زندگی

(متوسط سال ۱۰۰ = ۱۳۳۸)



جدول شماره ۱-۱: بانک مرکزی



[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

جدول شماره ۶ سیربالا روند هزینه های سکونت راطی سالهای ۱۳۱۵-۴۵

بوضوح نشان میدهد • هزینه مسکن تنها هزینه ایستکه مرتبا " و بدون وقفه درمسند

بیشتری از مصرف را بخود اختصاص داد • است •

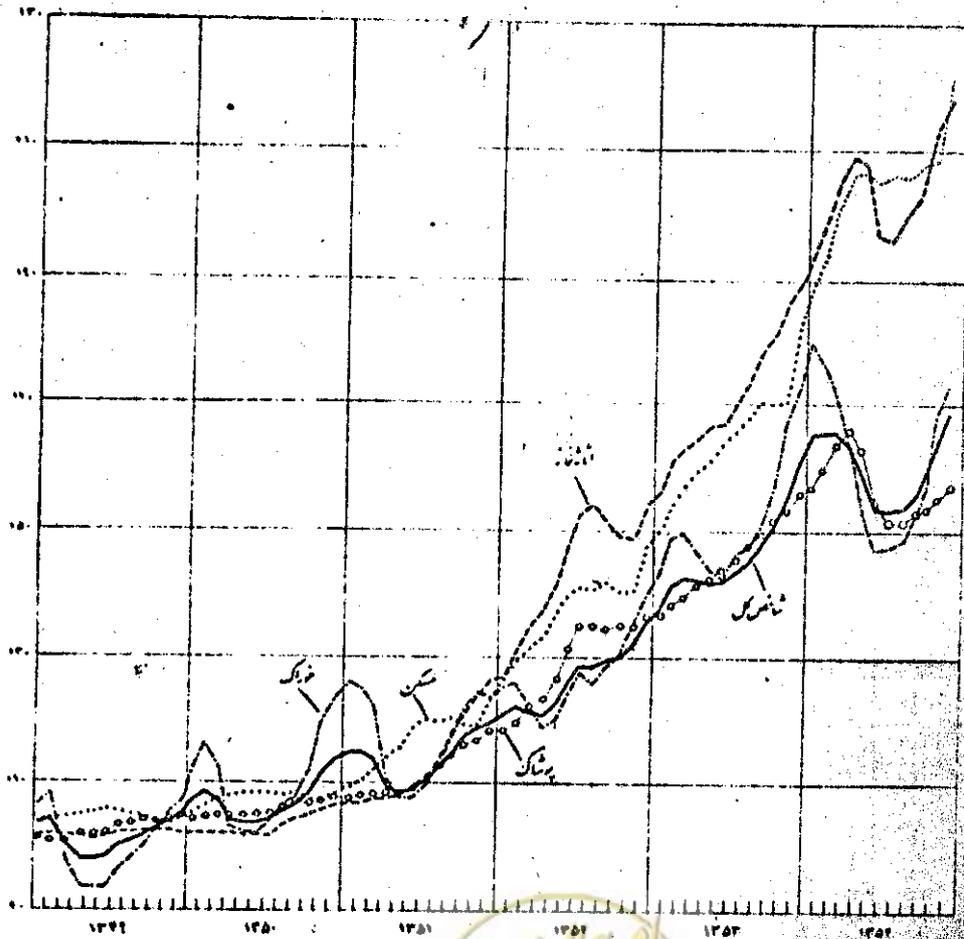
طبق آماری که بانک مرکزی در این مورد برای سالهای ۵۴ تا ۱۳۴۸ بدست

آورد • است • اهمیت نسبی هزینه مسکن در سال ۴۸ برابر ۱۲/۰۶ درصد کل

هزینه های مصرفی شهری بود • است •

شاخص های کالا و خدمات مصرفی در ایران

۱۳۳۸=۱۰۰



جدول شماره ۷- ماخذ : بانک مرکزی

در سال ۴۹ این رقم به ۱۲/۴ درصد رسید • در سالهای ۵۱ و ۵۰ در همین سطح



[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

تقریبا " ثابت ماند در سال ۵۲ به ۱۳/۲ درصد رسید ، سال ۵۳ آنرا تا ۱۳/۵

درصد بالا برد و در اسفند ۵۴ به رقم ۱۵/۴ درصد جهید .

همانطور که در جدول شماره ۷ مشاهده شد در سال ۵۴ هزینه مسکن ۱۱۵

درصد نسبت به سال ۴۸ افزایش نشان میدهد . در همین جدول ااثاثه خانه نیز

سیر صعودی فوق العاده ای را طی کرده است ، بطوریکه جمع هزینه مسکن و اثاثه

خانه وسایل مصرفی خانه از ۲۴/۳ درصد کل هزینه در سال ۴۸ به ۲۹/۳ درصد

در سال ۵۴ بالغ شده است (۱) . ارقام فوق بدرستی نمیتواند حجم افزودن هزینه

سکونت را مشخص سازد ، بدین ترتیب که این ارقام هنگامی میتوانست بدرستی نمایانگر

افزایش فوق باشد که لا اقل از لحاظ کمیت ، سطح مسکن در طول این مدت ثابت میماند

و در صورتیکه در اثر فشارهای مزبور از مدتها پیش مسکن فشرده تر گشته و مرتب از سطح آن

کاسته میشود .

سیر کاستنی گرفتن سطوح مسکن در تغییر و تحولات مسکن طبقه متوسط بهتر از قشرهای

دیگر نمایان است .

در مراحل اولیه سکونت شهری ، مسکن قشر متوسط ، خانه های یک و گاه سی

دو طبقه است : که دارای فضای باز خصوصی قابل استفاده ای بشکل حیاط میباشد

این مسکن که رایج ترین نوع مسکن شهری است : تقریبا " همه " سطح شهر را میپوشاند .



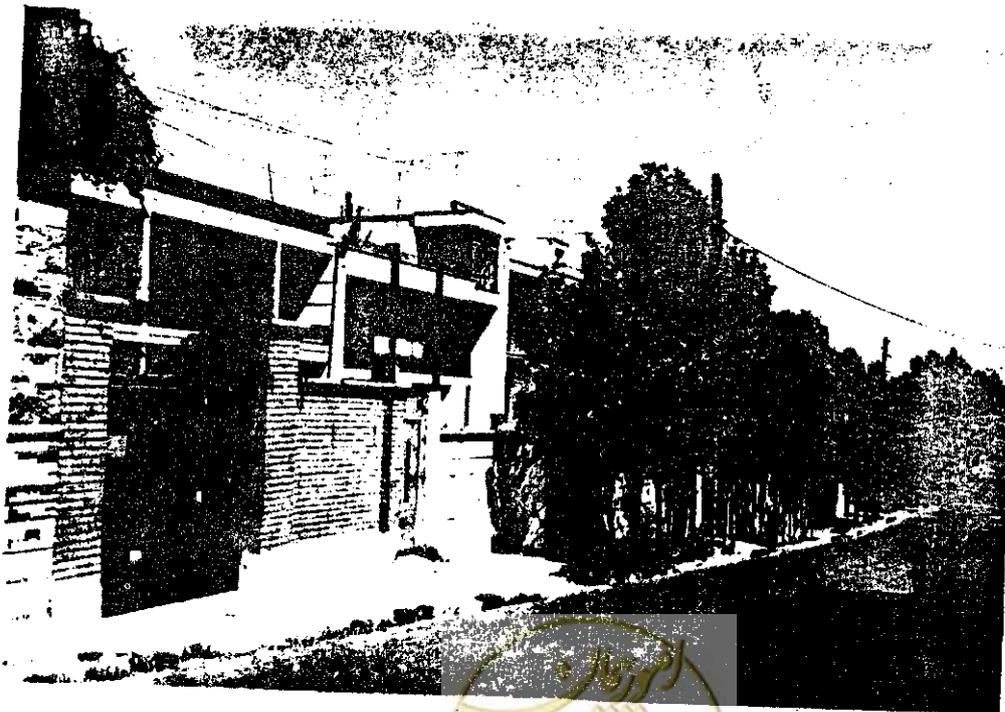
(۱) ماخذ : مجله بانك مرکزی ایران سه ماه چهارم سال ۱۳۵۴



[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)



خانه متك واحدی - رایج ترین نوع خانه در اوایل نضج شهری



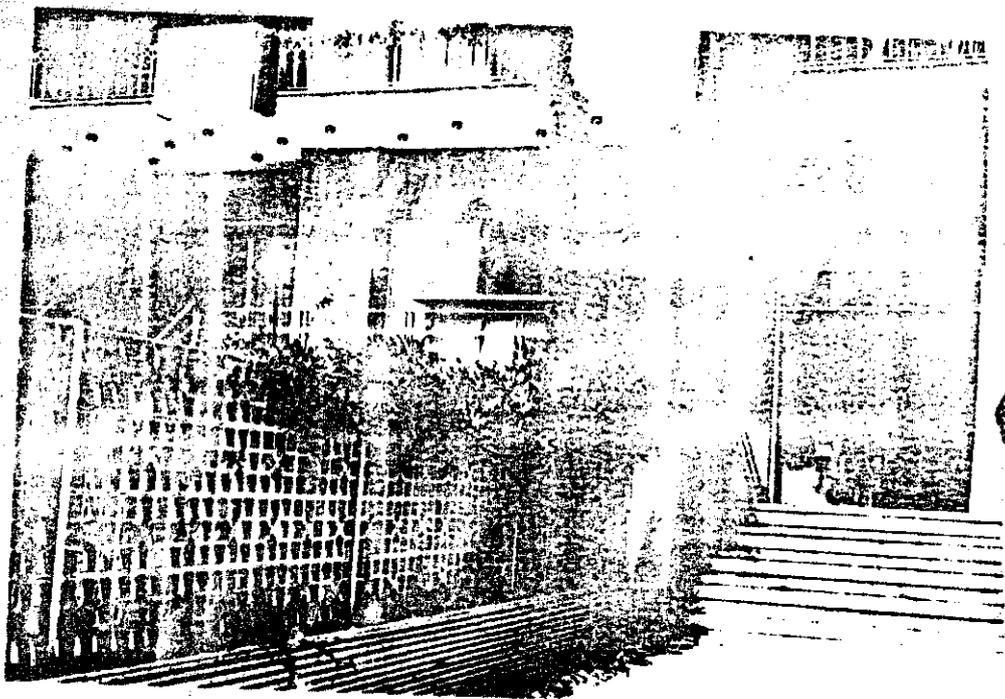
خانه های تک واحدی از نوع ارزانتر





🌐 omoorepeyman.ir

در مرحله " بعد مسکن در حالیکه هنوز تقریبا " شکل قبلی خود را حفظ کرده  
 و هنوز بدش از يك خانوار و اغلب دو خانوار دارد و احتمالاً " چند طبقه و يك فضای باز  
 خصوصی جای میدهد • میبینیم بعلت فشارهای ناشی از بالا رفتن هزینه " مسکن  
 آماده گی بوجود میآید که از قسمتهائی از مسکن صرف نظر شود و با جدا شدن از هر واحد  
 مسکن برای يك خانواد ه بعنوان يك مامن كاملاً " خصوصی این آماده گی به مرحله  
 عمل در میآید •

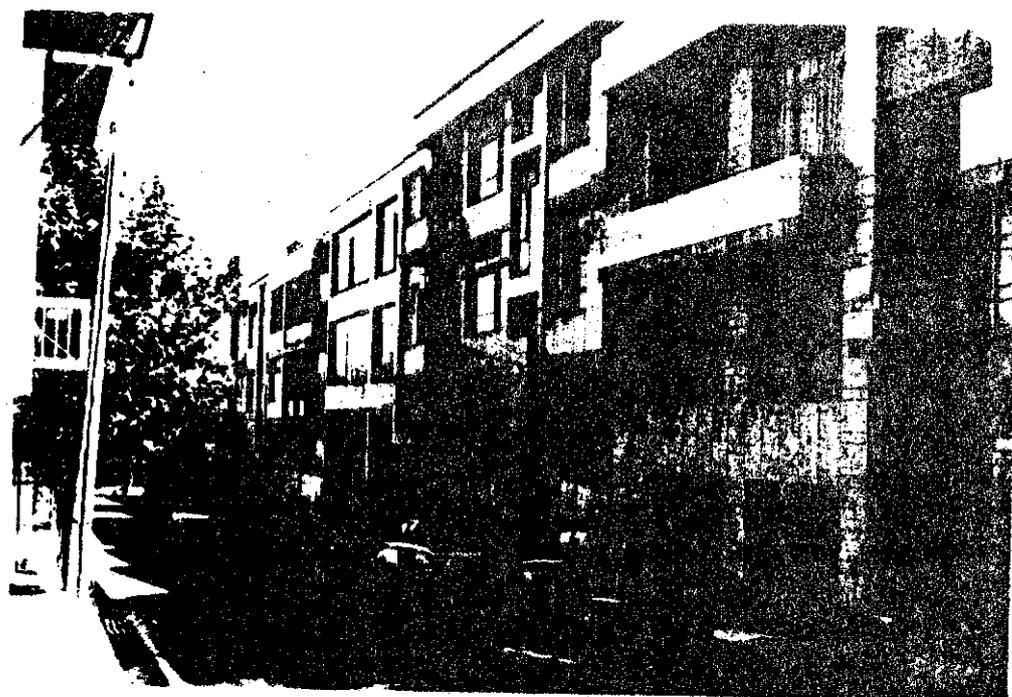


مرحله دوم — هنوز قسمتی از حیاط برای استفاد ه خصوص طبقه اول مورد استفاد ه قرار میگیرد  
 در مرحله سوم دیگر فضای باز خصوصی وسعت و مفهوم چندانی ندارد و يك خانه در  
 طبقات خود چند خانوار را مسکن میدهد • استفاد ه از فضای باز خصوصی از مصارف  
 مسکن حذف میشود •





🌐 omoorepeyman.ir



مرحله سوم — هر واحد مسکونی برای چند خانوار

و در مرحله چهارم مرز خانه های مجزا شکسته میشود و خانه سلولی است در یک مجموعه واحد مسکونی که از سطح خود نیز بسیار کاسته است با اینهمه درصدی از هزینه زندگی که در سال ۱۳۵۴ شامل هزینه های مسکن و اثاثه خانه و دیگر مصارف خانه گی نیز نظیر سوخت و غیره شده بود  $۲۹/۲$  درصد کل هزینه است. (که بدو این تغییرات به بیش از دو برابر این مقدار افزایش مییافت.)

تازه این در مورد قشری است که میتواندست از بسیاری از قسمتهای مسکنش نظیر فضای باز خصوصی و یا فضای پذیرائی مجزا چشم پوشد. بسیاری از قشرهای دیگر از این نوع امکان در تعدیل هزینه فزاینده مسکن محروم بوده اند و قدرت پرداخت برای استفاده از محل سکونتی با حداقل مشخصات کیفی مورد لزوم را از دست دادند و یا اصولاً "بدست نیاوردند".





[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

شاخص کرایه خانه ارقام جالبی را در تائید مطالب فوق دربر دارد و در سال  
۱۳۵۳ در مناطق شهری شاخص افزایش کرایه ۱۰/۶ خانه درصد بود و در حالیکه  
همین شاخص برای کسانیکه تغییر سکونت داده اند ۱۳۴ درصد بود است این  
رقم در تهران از این هم بیشتر و رقم ۱۵۸/۵ درصد را نشان میدهد (۱)



(۱) بانک مرکزی ایران - گزارش سالانه ۱۳۵۳



[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

## بخش دوم : سکونت در شهرهای صنعتی و اثراتش بر محیط زیست

در شناخت روند تغییر و تحولات مسکن که موضوع تحقیق حاضر است مسائل

محیط زیست از حساسیت خاصی برخوردار میباشد ، به همین علت در این بخش بصورت

فصلی جداگانه به بررسی این مسائل میپردازیم .

این بررسی که قسمت اعظم آن از کتاب گزارش گونه ای که به سفارش دبیر کل سازمان

ملل بوسیله کمیته ای مرکب از ۱۵۲ کارشناس برجسته از ۵۸ کشور جهان در مورد محیط -

زیست نوشته شده بود ، تهیه گردید ، است .

شامل قسمتهای زیر است :

۱- انسان مصرف کنند ، و کاهش منابع طبیعی

۲- انسان آخال ساز

۳- اثرات حاصل از جلوگیری از بی اقتصادیهای خارجی تولید صنعتی





[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

## شهرنشینی و مصرف

پی آمد بلا فصل شهرنشینی، مصرف شهریست • که در رابطه با توسعه شهر گسترش مییابد و بهمین علت شهروندان آمریکائی از مصرف کنند • ترین شهروندان جهانند •

یک چنین شهروندی سالیانه ۱۲ تن ذغال سنگ یادوازده • هزارلیتر بنزین مصرف میکند • یازده • تن فولاد • ۱۵۰ کیلوگرم سرب و مس و ۱۰۰ کیلوگرم آلومینیوم در اختیار دارد • در جاده ها • خطوط آهن و راههای هوائی کشورش سالیانه ۱۵ تن کیلومتر مواد برایش حمل میشود • بعبارت دیگر با تبدیل مصرف انرژی به واحد انرژی انسانی معادل ۴۰۰ نفر در خدمت دارد (در ۱۹۳۰ معادل ۱۵۳ نفر تا بیست سال بعد معادل ۱۰۰۰ خواهد بود) و بطور متوسط مصرفش هشت برابر یک شهروند جهان سومی است •

و در نتیجه اینگونه مصرف بد و گونه بمحیط زیست فشار میآورد •

اول : فشاری که به منابع وارد میشود •

دوم : فشاری که در اثر آلودگی به اکوسیستم وارد میگردد •





🌐 [omorepeyman.ir](http://omorepeyman.ir)

۱- فشاری که بمنابع وارد میشود \*

آهن : از سال ۱۹۵۰ مصرف آهن چهار برابر شد • است ۸۵٪ آن در کشورهای

پیشرفته مصرف شد • تا سال ۲۰۰۰ هفده میلیارد تن آن مصرف و ۸۸ میلیارد تن باقی

می ماند و در اواسط قرن بیست و یکم بکلی تمام میشود \*

مس : که در سال ۱۹۵۰ در حدود ۱/۶ میلیون تن و در سال ۷۰ حدود ۷

میلیون تن مصرف داشته تا سال دو هزار ۴۰۰ میلیون تن مصرف خواهد داشت و این

از زمره فلزهای کمیاب جهان است که بزودی معادنش را از دست میدیم \*

آلومینیوم : در سال ۵۰ دویلمیون تن و تاکنون مصرفش ۵ برابر شد • است و شدت

مصرفش با هم فزونی خواهد گرفت \*

نفت و ذغال سنگ و گاز نیز بیش از یک قرن دوام نخواهند داشت \*

یک شهروند آمریکایی بایک میلیون کالری غذا و معادل سیزده تن ذغال سنگ انرژی در

۶۵ سال عمر متوسطش ۵۰۰ برابر سریعتر از یک هندی بایم میلیون کالری غذا و تقریباً "

هیچ انرژی دیگری در طول عمر متوسط ۵۰ ساله اش منابع بیوسفر را تقلیل میدهد • بهتر

بگوئیم یک نوزاد آمریکایی که در واقع یک بخش از ۲۰۰ میلیون جمعیتی است که خود تنها

۶٪ جمعیت روی زمین است اجتماع را وادار خواهد کرد بیش از ۲۰٪ منابع غیر قابل تجدید

را مصرف کند \*

تازه این نوع مصرف منابع که بعجل و شواهد امید بخشی شاید بتوان به حفظ و یا

جایگزین شان بوسیله منابع دیگر پرداخت در مقابل ضرری که با فشار به اکوسیستم

بوسیله شهروندان میآید ناچیز است \*



[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

اکوسیستم عبارتست از دوره های خود به خود ترمیم شوند • همه سیستمهای زنده •  
است و این واحد موازنه دینامیک نمیتواند بمدتی نامحدود رفتارهای نابجاراتحمل کند •

۲- فشاریه اکوسیستم :

اول فشاریه جومشترك : جوعلاوه بر اثرسپهرمانندش در برابر تابشهای خطرناك ،  
در توازن حساس درجه حرارت نیز نقش عمد ه ای بعهد ه دارد • باین شکل که مقدار  
گرمائی که زمین جذب میکند برابر است با مقدار گرمائی که از خورشید گرفته میشود  
بعلاوه جذب دوباره گرمائی که خود زمین داده است ، مثل فضای داخل يك اتومبیل  
که در اثر اشعه گرم میشود و مقدار گرمائی که خود پس میدهد بوسیله شیشه هادرداخل  
نگهداری در نتیجه مقدار گرمای داخل از بیرون نیز بیشتر میشود ، عین این عمل را در جو  
 $CO_2$  بعنوان همان شیشه انجام میدهد ، که به اثر گلخانه معروف است • از طرف  
دیگر میدانیم که توازن حرارتی زمین بستگی دارد به تبادل گرما و سرمای که بین قطب  
و استوا در جریان است • این جریان هوا با کمک اقیانوسها سیستم بسیار حساس حرارتی  
و آب رسانی بیوسفر را بوجود میآورند • در متوسط درجه حرارت زمین اگر فقط دو درجه  
اختلاف ایجاد شود • تخییرات بسیار عمیقی در این توازن حساس بوجود میآید که در  
صورت کم شدن به یخبندان و در صورت گرم شدن به آب شدن یخهای قطبین میانجامد  
که خود منجر به زیرآب رفتن مقادیر از زمین ولم یزرع شدن باقی آنست •

به اثر  $CO_2$  در جو برای بازگرداندن گرمای زمین اشاره شد • در مقدارهای  
عادی سه درصد در سراسر جو این عمل را بطور عادی انجام میدهد ولی رهاشدن آن در  
نتیجه افزایش سوختهای فسیلی هم اکنون سالی دو دهم درصد باین مقدار میافزاید و



[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

باین ترتیب تا سال ۲۰۰۰ نیم درجه به حرارت افزود • میشود و برای ۱/۵ درجه دیگر

فقط به سه ونیم میلیارد اتومبیل درسیاره • نیاز است •

فشار به سپر جوی : فشار دیگری که بجا وارد میشود • بوسیله افزایش غبار •

دود • و گاز است که با هم و با قطره های بخار • جو را غلیظ تر میکند • این غبار و دود • ها

که در ارتفاع های پائین ظرف چند هفته مخومیشوند در ارتفاع های بالا يك تا سه سال

باقی میماند •

این مخلوط اثرات مختلفی بر جو میگذارد از جمله تشدید اثر گلخانه میباشد که ذکر

شد • و شاید مهمترینش مثلاً " به راه های پیش بینی ناپذیری ترکیب مخلوط فوق و

همچنین نیتراتها و سولفاتهای آتشفشانها یا گاز هائیکه از هوا پیما ها خارج میشوند با

ذخیره بحرانی اوزون است • که میتواند جو بالا را از یکی از عنصرهای اساسی سپر

مانندش در مقابل تابشهای خطرناک تهی نماید •

می بینیم آدم صنعتی • با استفاده از هوا بعنوان يك زباله دان بزرگ میتواند

اثرهای عمیق و پیش بینی ناپذیری بر اقلیم زمین بگذارد •

اثر آخال براقیانوسها :

۱- اقیانوسها بر اثر تابش آفتاب • باران محصول ساز و حیات بخش را برای زمین تولید

میکند •

۲- اقیانوسها همه نوع مواد زائد کافی و زیست شناسی را در خود حل و مواد حامی

حیات تبدیل میکنند •

۳- بزرگترین مخزن گند زدائی اند •





[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

۴- اکسیژن مورد مصرف همه\* جانداران را بوسیله فیتوپلانکتون تهیه مینمایند \*

۵- با خصوصیت ویژه نگهداری گرما و گرمترین و سردترین نقاط زمین را معتدل و

مسکونی میسازند و دما را در سرتاسر سیاره معتدل نگه میدارند \*

۶- وجه خوب و وجه بد از قرن پانزدهم همه\* جریانهای تجارت جهانی را اقیانوسها

فراهم ساختند \*

۷- منبع عظیم پروتئین هستند و در سال ۱۹۶۹ معادل ۶۳ میلیون تن ماهی کسه

فقط یک پنجم امکان تولید دریاهاست صید شد \* با تجهیزات بهتر میتوان سالیانسه ۲۰

میلیون تن دیگر پروتئین فراهم کرد \* با آمارهای بدست آمده با مصرف هزینه سرانسه

سالانه هشت دلار میتوان پروتئین لازم کلیه کودکان گرسنه دنیا را از اقیانوسها فراهم

آورد \* (گرچه هم اکنون در آمریکا نصف این پروتئینها بصرف حیوانات خانگی میرسد) \*

اقیانوسها هم مانند جو در خطر شدید آسیب پذیری آخالی هستند مخصوصا " کسه

آسیب پذیرترین قسمت آن قسمتهای ساحلی کم عمق بیشترین تولید را بعهده دارند

بطوریکه ۸۰ درصد صید ماهی در عمق کمتر از ۲۰۰ متر انجام میشود و ۹۰ درصد جانداران

دریا در همین عمق اند \* بخش بزرگی از زباله های خانگی مستقیما " با آمایش حداقل یا

بدون آمایش دریا میریزد \*

صنعت باریختن آب گرم که حداقل زیان آخالی اش به آب است شروع کرد و بصورتی

مداوم فلزهای سنگین و مواد کانی و گاه آخال را دیواکتیوید ریا میریزد اثرات سمهای گوناگونی

که شهروند صنعتی با صنعتش به آبها میریزد بارها اثرات بسیار مخرب خود را نشان داد \*





[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

است (۱) رود ها همچنین کود های مصنوعی راشسته بدربا میریزد این آفت زدا ها و بالا تر  
از همه هیدروکربورهای کلرادار مانند د • د • ت پس از تمرکز در اقیانوس در زنجیر غذایی  
دریائی خلل فراوانی تولید میکند • حتی اثرات این سموم خطرناک اخیراً " در چند  
حیوان صید شد • قطبی هم وجود داشت •

این فاضلاب و کود های شسته کم کم در آب وضع نا هوازی بوجود می آورد و بشماره  
باکتریها و گیاهان مردابی میافزاید • بطوریکه در د • د • تا ۱۹۵۰ تا ۱۹۶۰ در بندر نیویورک  
شماره این باکتریها د • د برابر شد • است •

آلودگی های حاصل از نشست مواد نفتی : علاوه بر فشار بسیاری که بدربا هادر  
ناحیه های صنعتی وارد میشود احتیاج مداوم صنعت و شهروند صنعتی بمواد نفتی بطریق  
دیگر نیز این فشار را وارد می آورد • حفاریهای زیر آبی نفت در آبهای کم عمق ترسناک ترین  
حوادث آلودگی را در این نقاط میتواند بوجود آورد •

هم اکنون فقط کشتیهای نفتکش برای شستشوی مخازن خود سالی یک تاد • میایسون  
تن نفت به دنیا میریزد • تازه این ترازها متعلق بزمانی است که فقط یک سوم آدمیان  
در عصر صنعت میزیند و محاسبات نشان میدهد که تا سال دو هزار این مواد سمی حاصل  
از آخال صنعتی در دریا ها به وضع خطرناکی میرسد •

چند نمونه از این خطر از هم اکنون خود نمائی میکند • شهرداری نیویورک باریختن  
آخالهای خود بدربا ظرف ۲۰ سال این بندرگاه راه در بای مرد • ای تبدیل کرد •

---

(۱) : مرگ دو میلیون ماهی در سال گذشته در رشت بر اثر فاضلاب کارخانه ها که امسال با خود

مرگ و نفس را نیز همراه داشت • (به نقل از اخبار جراید تهران)



[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

ورختن آخالها بسیار خطرناک مصنوعات پلاستیک در خیلی از جاها این دریا های مرد را افزایش میدهد .

مسئله سوخت انرژی برای شهروند صنعتی :

بهبود نسبی صنعتی با استفاده از سوخت و انرژی های حاصل از آن صورت گرفت و به دود لیل نمیتواند دوام یابد و هر دو دود لیل با واقعیت الگوهای مصرف انسان جدید و یعنی واقعیت سوخت وابسته است . بخش مهمی از تقاضای روزافزون آدمی برای کسب انرژی بیشتر ، با سوختن سوختهای فسیلی تامین میشود و بخش مهمی از تحرك و تفریح شخصی او با موتورهای درون سوز وابسته است . واقع امر این است که شهروند صنعتی جدید را باید قنطورس از نوع جدید به حساب آوریم که نیمه بدنش انسان و نیمه دیگرش اتومبیل است و نیمه موتوردارش ، هوارا آلود میکند و برششهای هجوم میآورد و مه دود و آلود شهر را تولید میکند و بالاخره نیمه انسانی اش را با خطرناکبودی میکشاند .

شک نیست که آلوده سازهای دیگر نیز در بخشهای صنعتی وجود دارند . صنعت شیمی برگوناگونی موادی خارجی که وارد هوا میشوند افزود است . موادی سمی چون جیوه و نیبه نسوز و سرب که در گذشته معمولاً " عامل مسمومیت کارگران صنایع مخصوص بودند " در حال حاضر بر اثر استفاده های گوناگونتری که از آنجا میشود و در نتیجه تکنولوژی مصرفی جدید ، بیش از پیش وارد اتمسفر میشود . اما منبع اصلی آلوده سازی صنعتی هوا احتراق است و علت عمدتاً ای آن تولید برق و اتومبیلها هستند .

در آمریکا بعنوان پرمصرفترین سرانه انرژی در سال ۱۹۷۰ آلوده سازی هوا بالغ

بر سال یاده ۲۰ میلیون تن بود یعنی یک تن برای تنفس هر نفر .



[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

مقدار آلودگی بوسیله الکتریسته : چنانکه انتظار می رود تولید الکتریسته در سال ۱۹۹۰ سه برابر خواهد شد • که هم اکنون ۵۰ درصد دی اکسید گوگرد و ۵۰ درصد نیتروژن و ۲۵ درصد ذرات معلق و دود • و حتی مقداری رادیواکتیو بوسیله صنایع مربوط به تولید الکتریسته بوجود می آید •

دومین عاملی که هوار بسیار آلود • میکند مسلماً " مرکب غرور و شادی و کار آدمی یعنی اتومبیل اوست در ایالات متحد • • اکنون برای هر تریک اتومبیل وجود دارد • تولید آنها اخیراً " دوبرابر سریعتر از رشد جمعیت بود • و ۴۰ درصد مصرف فرآورده های نفتی را شامل است •

بیشترین مقدار اکسید های کربن - مونواکسید کربن سمی • و دی اکسید کربن که در همه جا هست • از آنها تولید میشود • نیز بزرگترین بخش اکسید های نیتروژن را تولید میکنند و این نتیجه دما های بسیار زیاد احتراق لازم برای اتومبیل های نیرومند تراست •

بی اقتصادی های خارجی اتومبیل :

بدون شك هیچ حومه نشینی تمامی هزینه اقتصادی آوردن اتومبیل خود را که غالباً " يك راننده • در يك استیشن است بمركز شهر نمی پردازد در زیر چند نمونه از این هزینه ها ذکر شده است •

۱- هزینه پاک کردن ساختمانها و اثاثه خانه در اثر باران مداوم دود • و اسید ها

• تباہ کنند • •

۲- خسارتهائیکه بزندگی گیاهن وارد می آید • این مبلغ که زیان حاصل بکارهای

انسانی و زندگی گیاهن است در آمریکا برابر ۹ / ۴ میلیارد دلار در سال میشود •



[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

۳- پائین آمدن ارزش مستغلات در اثر هوای ناپاک شده : در اثر مطالعاتیکه

در سال ۱۹۶۰ در ۸۵ شهر آمریکا بعمل آمد \* رابطه بین تمرکز محلی دی اکسید گوگرد

و ذرات معلق و دود \* با کاهش ارزش مستغلات بشرح زیر است \*

در ازای هر یک درصد افزایش آلودگی هوامعادل ۸/۰ درصد قیمت ملک پائین

میآید \* یعنی در مجموع ۶۲۰ میلیون دلار کاهش در سال \*

۴- هزینه های حاصل از کم کاری ناشی از بیماریهای حاصل از بیدی هوادر سال

در حدود ۶ میلیون دلار است \*

۵- هزینه های کاهش تولید در اثر مرگ : تصادفات ۰۰۰/۰۰۰ کشته و مرگهای

نظیر آنچه آخرین بار در سال ۱۹۵۲ در لندن در اثر سرافز بردن مه دود \* آلوده \*

سه هزار نفر را از بیماریهای دستگاه تنفس خفه کرد \*

۶- هزینه حاصل از تباہ شدن زمان : مثلاً " در تهران طولانی ترین مسیرها را

بهنگامیکه وسائل نقلیه شخصی کم است با وسائل نقلیه عمومی بین ۱۰ تا ۱۵ دقیقه

میتوان پیمود و در موقع عادی این مقدار حتی به بیش از \* برابر افزایش مییابد و ایـــــ

ساعاتی طولانی بعنوان يك هزینه سنگین بی اقتصادیهای خارجی است \* که بوسیله

دارندگان اتومبیل بکلیه افراد شهروند مخصوصاً " شهروندان کم درآمد تحمل میشود \*

در یکی دود هه آیند \* مقدار این فشار آخالی به هوای شهر غیر قابل تحمل میشود \*





[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

جمع بندی پی آمد های ناشی از فشار صنعت بر محیط زیست :

انسان معتقد است که میتواند خوشبخت باشد ، او آسایش ، امنیت :

تقسیم شادمانه ، نیروی ذهنی ، کشف هوشمندانانه ، بینشهای شاعرانه ، آرامش

درونی و استراحت بدنی را تجزیه کرد . است ویلند پروازانه ولی نامطمئن در جایی

زندگی میکند که بیوسفرجانداران و تکنوسفراختراعاتش برهم اثر متقابل دارند .

جمعیت جهان که در سال ۱۶۰۰ یک میلیارد نفر بود در سال ۱۹۰۰ به دو

میلیارد نفر و سال ۱۹۵۰ به سه میلیارد نفر رسید و تا ۱۹۸۰ چهار میلیارد خواهد

بود . و سی سال بعد هفت میلیارد نفر میشود و برای اولین بار جمعیت شهرنشینان

به عدد روستائیان پیشی میگیرد .

هم اکنون یک شهروند بین ۱/۶ تایزد . تن فولاد در اختیار دارد و سالانه بین

۱۲۰ کیلو تیک تن آخال تولید میکند و هر آن به کمبود مواد و منابع اولیه میافزاید .

ظرف چند سال باقی قرن حاضر مصرف انرژی ۳۰ برابر سال ۱۹۰۰ و چهار برابر

۱۹۲۰ خواهد شد ( البته بشرطی که همچنان شهروندان جهان سوم یعنی  $\frac{۲}{۳}$

جهانیان  $\frac{۱}{۸}$  شهروندان پیشرفته مصرف داشته باشند ) که اثرات مخرب آخالهایش

با شتاب سیاره ماراد ربر میگیرد .

دریاچه ها و رودخانه ها در معرض آخالهای صنعتی اند که بسیاری از آنها خوراک

جلبکها است و آنها نیز با مصرف اکسیژن دیگر جانداران بخطر میاندازند .

جو نیز در اثر سوختهای فسیلی در خطر است . تغییر مقدار CO<sub>2</sub> و دیگر گازهای

صنعتی میتوانند به راههای غیر قابل پیش بینی دمای زمین را تغییر دهند . اقیانوسها





[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

هم بار ریخته شدن سمها و حشره کشها و کودها و شبکه های نفت به زباله دانه های بزرگی تبدیل میشوند \*

حاصل آنکه دو جهان آدمی یعنی بیوسفری که به ارث برد ایم و تکنوسفری که خود آفرید ایم هرآن با هم تضاد بیشتری مییابند و آدمی در میانه ایستاد است \*

ما اکنون در نقطه عطف تاریخ ایستاد ایم \* آیند \* با بحرانی ناگهانی تروجهای ترو گزیز ناپذیر ترو گنج کنند \* تراز آنچه تاکنون آدمی دید است \*

بحرانی که در مدت عمر کودکانی که اکنون زاده شد اندشکلی قطعی بخود خواهد گرفت رو بسرو خواهد شد \*

بحرانی که ظرف سی سال بحد کشند های میرسد و خوشبختانه در طول تاریخ برای اولین بار قسمتی است که اغنیا و قدرتمندان قادر خواهند بود این خطرات را فقط از خود دور کنند و بالا جبار در سطح کره ارض با این مسائل مبارزه خواهد شد \* (۱)

بنابراین این مسلم است که چاره ای جز گذشتن از مرحله \* آلودگی محیط با کمک روشهای خاص اجتماعی و پیشرفتهای تکنولوژی نیست \* و اولین قسمت این چاره اندیشی و جلوگیری از اقتصادیهای خارجی صنعت است که بشکل استفاده رایگان از مواد و آب زمین و هوا و همچنین آلودن آنها رایج است شکی نیست ظرف یکی دوده آید \* \* صنایع مجبور به پرداخت هزینه \* اضافی حاصل از جلوگیری بی اقتصادیهای خارجی خود هستند

(۱) : این واقعیت که توجه افزون شده \* کشورهای پیشرفته به محیط زیست آدمی از جمله

برخی از ثروتمندان به ترین توجهات آدمی است با کاهش علاقه آنها به کمکهای پیشرفته منطقی است که از هم اکنون بچشم میخورد \*





[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

نظیر آنچه بعد از مه مرگبار ۱۹۵۲ لندن در سال ۱۹۵۶ با نام قانون هوای پاک در بریتانیا و ایرلند شمالی وضع شد. صنایع طبق این قانون مجبور شدند یا مناطق عاری از دود بوجود آورند و هیچ آخالی به طبیعت نریزند و یا بطور تصاعدی مالیاتی برای آلوده سازی محیط پردازند. (این شق دوم نیز مهندسان کارخانه ها را مجبور به یافتن راه‌حلهائی جهت کم کردن آلودگی محیط ساخت) در نتیجه با وجود اینکه ده درصد به جمعیت اضافه و هفده درصد مصرف انرژی بیشتر شد از آلودگی هوا بشدت کاسته و پنجاه درصد بمیزان آفتاب در مرکز لندن در زمستان افزود شد.

بی شک چنین قوانینی در جهت پاک سازی گسترش خواهد یافت و هزینه های اضافی تولید خواهد کرد که بدو شکل — هزینه های عمومی و بالا رفتن قیمت فرآورد های صنعتی به هزینه های شهری منتقل میشود.

بدین ترتیب میبینیم که هزینه های شهری که در بخش اول سرعت و نحوه افزایش آنرا در شهرها بررسی کرد بودیم: بزودی با پیش گیری از بی اقتصادیهای خارجی صنعت که بطور مرگباری به آلودن محیط پرداخته است، عامل بزرگ در جهت افزایش هرچه بیشتر خواهد یافت.

این هزینه افزایشنده عاملی است که قسمت اعظم چهره شهر را خواهد ساخت. هزینه سنگین که همواره با افزایش تقاضای مسکن و کمبود هرچه بیشتر عرضه تغییرات فرآوانی را در نحوه زندگی شهری و شکل خواسته هایمان از شهر و مسکن بوجود خواهد آورد. تغییراتی که شناخت هرچه دقیق ترش یاری بزرگی است در پیشگیری مسائل روبه تزايد سکونت.





[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

همانطورکه توضیح داده شد قسمت عمد و این تغییرات باعث افزایش  
هزینه های شهرنشینی شهروندان بوجود خواهد آمد که خود تایید دیگری است بر  
آنچه که در این تحقیق بعنوان فشار تغییرد هند و افزایش هزینه های شهری در شکل  
سکونت به توضیحش میپردازیم و با اینهمه از این مطلب ما در این تحقیق فقط بعنوان یک  
عامل تایید کننده یاد میکنیم و در اثبات سیر فزاینده هزینه های سکونت از آن بسیاری  
نمیگیریم





[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

بخش سوم : مسکن

در بخش اول به پی گیری مطالبی پرداختیم که خلاصه آن بدین شرح است که در اثر رشد نیروهای تولیدی و کاهش نیروی مورد لزوم کارگری در کشاورزی شهرنشینی نضج گرفت • افزایش افراد شهرنشین تغییراتی در نحوه سکونت بوجود آورد که به رشد هزینه های شهری منتج شد • بطور مثال در ظرف چهار سال که ۱۳۱۵ تاکنون را در بر دارد این هزینه ها به ۲۴ برابر افزایش یافت • تنها در ظرف پنج سال اخیر ۵۰ درصد دیگر هزینه های شهری افزود • شده است (۱) •

افزایش هزینه های فوق به کلیه بخشهای مصرفی فشار برابری نداشت و یکی از بخشهاییکه فشار زیادی بدان وارد شد : بخش هزینه های مسکن بود بطوریکه درصد نسبی هزینه های این بخش از کل هزینه های مصرفی از رقم ۴/۷۵ درصد در سال ۱۳۶۵ به ۲۰/۲۹ درصد در سال ۱۳۵۴ رسید که با افزودن هزینه های دیگر مسکن نظیر اثاثه و کالا های مورد استفاده در خانه در سال ۱۳۵۴ رقمی نزدیک به سی درصد کل هزینه را شامل شد •

در نتیجه هزینه های فوق از کیفیت و کمیت مسکن گروههای بسیاری از شهروندان کاسته شد و مرتباً " به گروههایی که خانه های نامناسب دارند و پادرمحله های نامناسب سکونت دارند افزود • میشود •

(۱) گرچه این ارقام بحسابات اقتصادی دیگری نظیر محاسبه کاهش ارزش پول و غیره نیاز دارد تا دقیقاً " رشد هزینه های شهری را نشان بدهد ولی بهر حال نمایانگر خوبی

است •





[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

افزایش کرایه خانه در سالهای اخیر در سطح شهرها مخصوصاً " در مورد کسانی که مجبور

به تغییر محل مسکونی شده اند بخوبی مسئله فوق را مشخص میکند در سال ۱۳۵۲ افزایش

کرایه خانه در سطح شهرهای ایران برای کسانی که تغییر منزل دادند اندر رقم ۱۲۴

درصد است • در تهران این رقم از این هم بیشتر یعنی ۱۵۸/۵ (۱) درصد میباشد •

در سال ۵۴ و ۵۵ این رقم از این هم افزون تر گشت و به گسترش گروههای فوق الذکر

پرداخت • در کشاکش این گسترش مرتباً " گروههای جدیدی بشهرها مهاجرت میکنند

که اغلب نمیتوانند مسکن مناسبی بیابند و در حصار آباد های خارج از شهر و آلودگیهای شهر

مستقر میشوند و به مشکلات مسکن در شهرها میافزایند •

تشدید و گسترش مشکلات و کمبود های مسکن و عجز بخش خصوصی در حل آنها بخش

عمومی را از مدتها پیش ب فکر چاره اندیشی انداخت • و مرتباً " اعتبارات بخش عمومی در این

مورد افزود • گشت و در سطوح مختلف به ایجاد مسکن اقدام شد • مشخصه اصلی در شکل

گیری اینگونه پروژه های مسکن سازی • بر این فکراساسی قرارداد کرد که پرداخت جهت

اینگونه مسکنها از طریق مصرف کنند • ، مقداری باشد که بطور طبیعی هر گروه درآمدی

میتواند برای مسکن خود بپردازد • و میدانیم که این فکر معقولی است و عملاً " هیچ گروه

درآمدی نمیتواند بیش از درصد خاصی از درآمد خود را بعدتی طولانی صرف هیچ کدام از

ملزومات و حوائج زندگی خود بنماید • کما اینکه علت مشکلات فعلی مسکن بسیاری از

گروههای شهرنشین عبور هزینه مسکن است : از درصد طبیعی ای که میباید از کل



(۱) بانک مرکزی



[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

هزینه های مصرفی جهت مسکن پرداخت • افزود • شدن روزافزون به تعداد این شهروندان •

در این جهت بخش عمومی با ایجاد تسهیلاتی چون زمین رایگان و تقسیط قیمت با احتساب بهره های بسیار نازل و یا حتی بدون بهره و روشهای ارزان سازد بگرموفق به پائین آوردن بازپرداخت ماهانه به حدودی شده مصرف کنند • قادر به پرداخت بود • مسلم است که هرچه مسکن برای طبقات کم درآمدتری ساخته شود • مشکل بنساز پرداخت و قیمت تمام شد • مناسب شد دید ترمیگردد و بخش عمومی مجبور به کمکهای بیشتری خواهد شد •

یک مورد مثال در این گونه خانه سازی های دولتی مطلب را روشن ترمیکند • گسترش آلونک نشینی در تهران • مخصوصاً " در مناطق داخل شهر و چهره • زشت اینگونه سکونت در سال ۱۳۴۴ دولت را بر آن داشت که با احداث مجموعه ای در جوار تهران و انتقال این افراد به آنجا قدمی در جهت بهبود سکونتشان بردارد • این افراد جمعی از بیبضاعتین ساکنین تهران بودند • چنانکه درآمدشان طبق آمارگیری همان سال رقمی بین ۱۵۰ تا ۴۵۰ تومان را برای خانوار رماه نشان میداد • که اگر ۳۰ درصد درآمد را برای تامین مسکن فرض نمائیم • رقم قابل پرداخت بین ۵۰ تا ۱۵۰ تومان میشود • که واضح است با خیلی بیشتر از این رقمها تهیه • مسکن امکان پذیر نبود • بعلاوه اینکه اصولاً " درآمد این افراد آنقدر پائین بود که اصولاً " رقمی برای مسکن نمیتوانستند در نظر بگیرند •

در مجموعه ای که با نام نهم آبان برای این گروه ساخته شد • دولت تسهیلات فراوانی نظیر زمین مجانی قائل شد و هر خانه را با مبلغی حدود ۵۰ هزار تومان به پایان رسانید



[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

در قرارداد در دو بیست قسط پنجاه تومانی پرداخت گردد • و هیچ بهره‌ای هم بدان  
صالح نگردد • بدین ترتیب مبلغ پرداختی ساکنین در حدود مقدار طبیعی درآمدشان  
نمی‌باشد • همیشه پرداخت آن نیز امکان پذیر بود • همین سیاست در مورد مجموعه‌های  
ساکنی دیگری نظیر کوی فرح که برای ارتشیان ساخته شد • آپارتمانهای بهجت آباد  
بهره نیز پیاده گشت • ولی در عمل دو نتیجه متفاوت بدست آمد • برخی از مجموعه‌ها  
بموجب عملکرد پیدا کرد و قسمتی دیگر با شکست مواجه شد • بدین ترتیب که گاهی  
بسیار کمتری از مبلغی که در دست گشتن کرد و بهر حال مورد استفاده ساکنین  
اولیه واقع نگردد • مثلاً در مورد کوی فرح و آپارتمانهای بهجت آباد رقم  
بجای چیزی حدود صفر نشان می‌دهد • به نشانه رضایت دارندگان آن و گروه  
دیگری نظیر کوی نهم آبان با حدود هفتاد درصد خانه‌های فروخته شده و جایگزینی قشر  
بالا تری، بجای ساکنین اولیه که از شکست کامل تامین مسکن برای قشر بی بضاعت  
اولیه حکایت میکند (۱) •

توجیه این پدیده کاملاً با همان مطلبی که زیر عنوان درصد طبیعی هزینه برای  
مرکب از بخشهای هزینه‌های مصرفی نام گذاری شده امکان پذیر است • آنگاه نشینی  
این گروهها باعث فقر شدیدشان بود بدین ترتیب که حواجی کمتر ضروری را فرای حواجی  
ضروریتر کرد • بودند و بجای صرف ۲۰ تا ۴۰ درصد هزینه برای خوراک باعث ناکافی  
بودن • درصد حدود ۹۰ تا ۹۵ درصد را صرف آن میکردند بدون اینکه هنوز کافی باشد •

---

(۱) نقل از نشریه شماره ۶۲ دفتر تحقیقات و اسناد اردو های فنی سازمان برنامه و بودجه

تحت عنوان "نگرشی بر کارکرد ها و نارسائیهای کوی نهم آبان"



🌐 [omorepeyman.ir](http://omorepeyman.ir)

ظاهراً" برای این افراد بعد از انتقال به محل جدید مسئله مسکن بدون آنکه هزینه‌ی سنگینی را تحمل کنند حل شد. ولی هنوز حوائج ضروریتر در سطحی حداقل و حتی پائین‌تر از حداقل باقی ماند. و وقتی بعلت عرضه و تقاضا و فشار قشرهای بالاتر قیمت خانه‌هایشان شروع به بالا رفتن کرد، ترتیب درآمد طبیعی هزینه‌های بخشهای مختلف هزینه‌های مصرفیشان دچار اختلال شد. بدین ترتیب که وقتی تقاضا جهت اجاره خانه‌های فوق‌بهره‌ی بیش از دو تاسه برابر کل درآمد خانوارها افزایش یافت (۱). در واقع مثل این بود که این افراد دو سوم تاسه چهارم درآمد خود را صرف سکونت نمایند و این همان‌طور که تشریح شد بعد از طولانی قابل تحمل نیست و هیچ گروهی نمیتواند مدت‌ها ۷۵ درصد درآمدش را صرف مسکن کند.

به بیان دیگر برای این افراد بی‌معنی بود که ماهیانه سیصد تومان صرف کلیه هزینه‌های خود نمایند در صورتیکه محل اقامتشان ماهیانه هشتصد تومان ارزش بالقوه داشته باشد. و همین فشار بود که بالاخره مجبورشان کرد، خانه‌های خود را که بعلت تقاضای گروههای بالاتر قیمتش اضافه شد، بود بفروشند و آن مبلغ اضافی را به زخمهای اساسی تر خود بزنند.

بدین ترتیب میبینیم که حتی کمکهای دولتی هم نمیتواند موجب شود که شهروندان در محله‌های سکونت نمایند که ارزشی خیلی بیشتر از درآمد طبیعی‌ای که میتوانند از درآمدشان برایشان بردارند داشته باشد. مگر اینکه قبلاً "کلیه" گروههای بالاتر صاحب

---

(۱) خانه‌های کوی نهم آبان در سال ۶۶ بمبلغ ۴ هزار تومان عرضه شد. تا سال ۷۰ قیمتی بین بیست تا سی هزار تومان یافت و در حال حاضر بین هشتاد تا صد هزار تومان خرید و فروش میشود.



[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

مسکن شده باشد و برای این قبیل خانه ها تقاضایی پیش نیاید که عملاً "چینی‌ساز" چیزی فعلاً "غیرممکنست".

بنابراین اگر به دوباره نگرانی مطلب بپردازیم • خلاصه اینست که در سالهای اخیر افزایش جمعیت شهری و مهاجرت به شهرها تقاضای مسکن را آنچنان بالا برد • است که اولاً "بخش خصوصی بشکل رایج عرضه و تقاضا قادر نیست که بر رفع کمبود ها و مشکلات آن بپردازد • در نتیجه تهیه مسکن حتی در حد اقل کیفیتش برای خیلی از گروههای اجتماعی مشکل و برای گروههای دیگری غیرممکن شد • است • ثانیاً "دخالت بخش عمومی هم که در واقع بشکل نوعی کمک هزینه مسکن عمل میکند اگر بصورت همگانی در بیاید نمیتواند کمکی بنماید و در موقعیت خاصی از تحولات اجتماعی و اقتصادی که داریم نه تنها چنین کمک عمومی غیرممکن است • بلکه اصولاً "چنین سرمایه‌گذاری‌هایی در امر مسکن در هنگامیکه در بخشهای حیاتی دیگری مثل صنایع مادر احتیاج شدیدتری بدان موجود است • غیرعقلانی و باعث رکود •

با اضافه شدن هزینه های اضافی ناشی از جلوگیری از بی‌اقتصادیهای خارجی صنعت که درصد قابل توجهی به هزینه سکونت شهری خواهد افزود جواب بلی به عدم امکان رفع مشکلات مسکن حتمی تر بنظر میرسد اما این در صورتی است که ما فقط موانع و محدودیتها <sup>ی</sup> جوامع جدید شهری را ببینیم و از امکانات موجود آمد • بوسیله همین جوامع چشم ببوشیم • امکانات شهرهای جدید در امر سکونت :

سکونت در شهرهای صنعتی جدید محدودیتهای فراوانی برای شهروندانش بوجود آورد • که علت اصلی آن تجمع فراوان افراد در مراکز شهر است • تجمعی که خود ناشی و



[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

معلوم عصر صنعت است • دامنه • این محدودیتها دامنگیر یکایک عادات و گونه های زندگی شهروند جدید شد • و در یکی از موارد یک فشار فراوانی وارد نمود • همچنانکه دیدیم بر مسکن بود •

مسکن از زمینه طبیعی خود جدا شد به سلولی در میان یک مجموعه سلولی بدل گشت و بعلت افزایش هزینه های ساختنش • مرتبا " از سطح آن کاسته شد • ولی این تنها به شکل یک عقب نشینی دائمی نبود • مسکن در عین اینکه خصوصیات را از دست میداد • خصوصیات جدیدی می یافت و در عوض آنها چیزی که شهر صنعتی با او میگرد او بیزیه آنها چشم و دست اندازی بقسمتهائی از شهر پرداخت •

مقایسه • شکل سکونت در دوره اولیه و ثانویه دوره صنعت • بخوبی این تغییرات را نشان میدهد :

در اوایل دوره • صنعت • خانواده • در حال تبدیل شدن از نوع پدرسالاریه هسته ای زن و شوهری است • و از مشخصه های بارزش کماکان خارج بودن زن از دایره • رسمی تولید است • کار اصلی زن در خانه انجام میشود و شامل کارهایی نظیر پخت غذا • نگهداری فرزندان و احتمالا " تولید در کارگاههای خانگی است • این خصیصه • شمای اصلی خانه را در آن دوره مشخص میکند • بدین شکل که خانه اکثر اوقات تغذیه را بر میگیرد و همین طور بیشتر وظایف آموزش و پرورش کودکان را •

یکی دیگر از وظایف خانه • بدوش کشیدن باری است که از نقص های رفاهی بهداشتی شهرهای اوایل صنعت سرچشمه میگرفته است • غیر مولدین از قبیل معلولین • مریضها و پیران بارشان بوسیله خانواده • کشید • میشود و در واقع قسمتی از وظایف خانه شامل





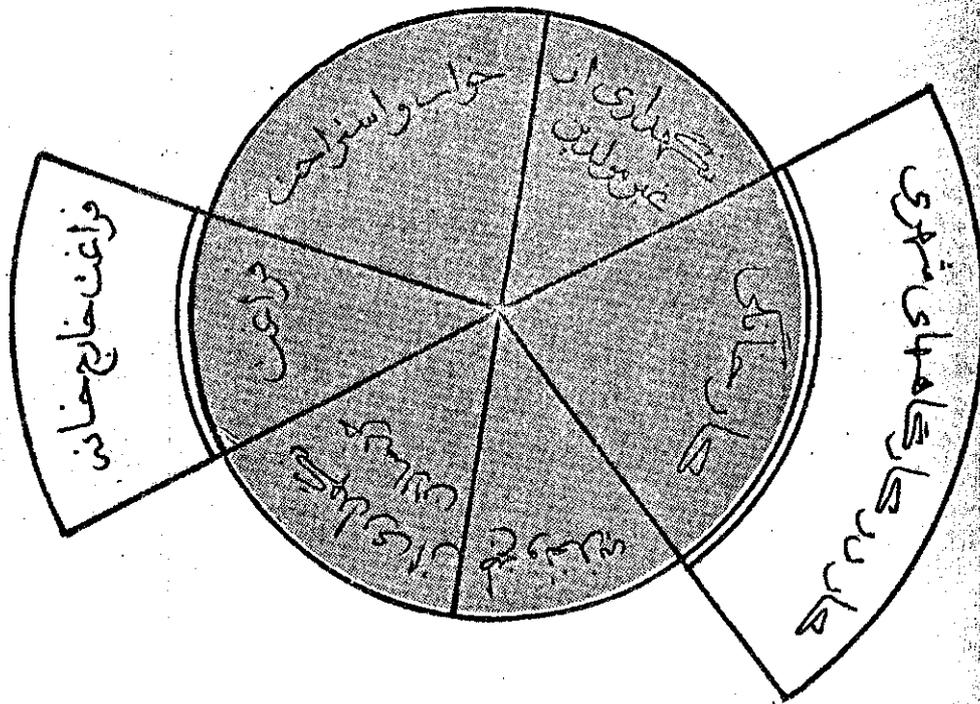
[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

• پرستاری و تغذیه آنانست

• سرمن مشخصه خانه این دوره وجود درسد بالای ازکارگاههای خانگی است که

از دوره قبل باقی مانده است و هنوز درکارگاههای بزرگتر شهری حل نشده و در آنها

• برای بازرگانان اوایل دوره صنعت انجام میشود



دیاگرام عملکرد يك خانه در اوایل صنعت :

فقط بخشی ازکار و قسمتی از فراغت خارج از محدوده خانه جای دارد





[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

مسکن دردوره<sup>۱</sup> دوم عصر حاضر :

با بسط صنعت به مرور شرایط جدیدی در اجتماع نضج گرفت ، که به تغییر نحوه<sup>۲</sup>

زندگی و شکل سکونت انجامید • اهم آنها عبارتند از :

۱- رشد سریع صنعتی و جمعیتی شهرها ، که اولاً " کارگروهی راه چرخه بیشتر رواج

داد و ثانیاً " به شهرها شکل‌های جدید و گاه ناخواسته‌ای بخشید که در بسیاری از عادات

شهر و بدان تغییراتی بوجود آورد •

۲- برگشت زن در سطح وسیع به تولید ، که اجباراً " مقداری از وظایفش را در

کارهای خانگی دچار اختلال کرد •

۳- بعهد • گرفتن بسیاری از وظایف حمایتی خانواده • بوسیله نظامهای شهری و

کشوری مثل حمایت‌های بهداشتی ، تربیتی ، رفاهی و غیره •





[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

۴- محول شدن باقیمانده اشکال کارخانگی بکارگاههای عمومی که مرتباً " درسطوح

وسیع تر و گروهی تر انجام میشود •

۵- گران شدن هزینه های شهری

مسکن در اثر تغییرات فوق ، د و تحول اساسی یافت • تحول اول کاسته شدن از سطوح

آنست در طول این مدت که بعلت سیر فزاینده • هزینه های شهری و فشارهای حاصل از

آن صورت گرفت • و تحول دوم که در واقع عکس العملی در مقابل فشارهای تهاجمی فوق

است • حرکت انفجار گونه ایست از داخل بخارج • که با آن مسکن بسیاری از وظایفش را

به اجتماع سپرد •

۱- ناهار خوریهایش را به سلف سرویس ادارات - محلهای کار - بخشهای تحصیلی

و دیگر ناهار خوریهای عمومی • قسمت اعظم غذای شبش را برستورانها و محلهای صرف غذای

سریائی • محل طبخ غذایش را به آشپزخانه های عمومی •

۲- افراد غیر مولدش را به سازمانهای رفاهی و بیمارانش را به بیمارستانها

۳- کودکانش را به مراکز آموزشی و کودکان خردسال را به محلهای نگهداری خردسالان •

۴- سالنهای پذیرائی اش را به سالنهای پذیرائی عمومی •

۵- اوقات فراغتش را به مراکز فرهنگی - تفریحی و ورزش گروهی •

بدین ترتیب همانطور که شهر مسکن را وارد این کوچک تر شدن کرد • سکونت هم بسبب

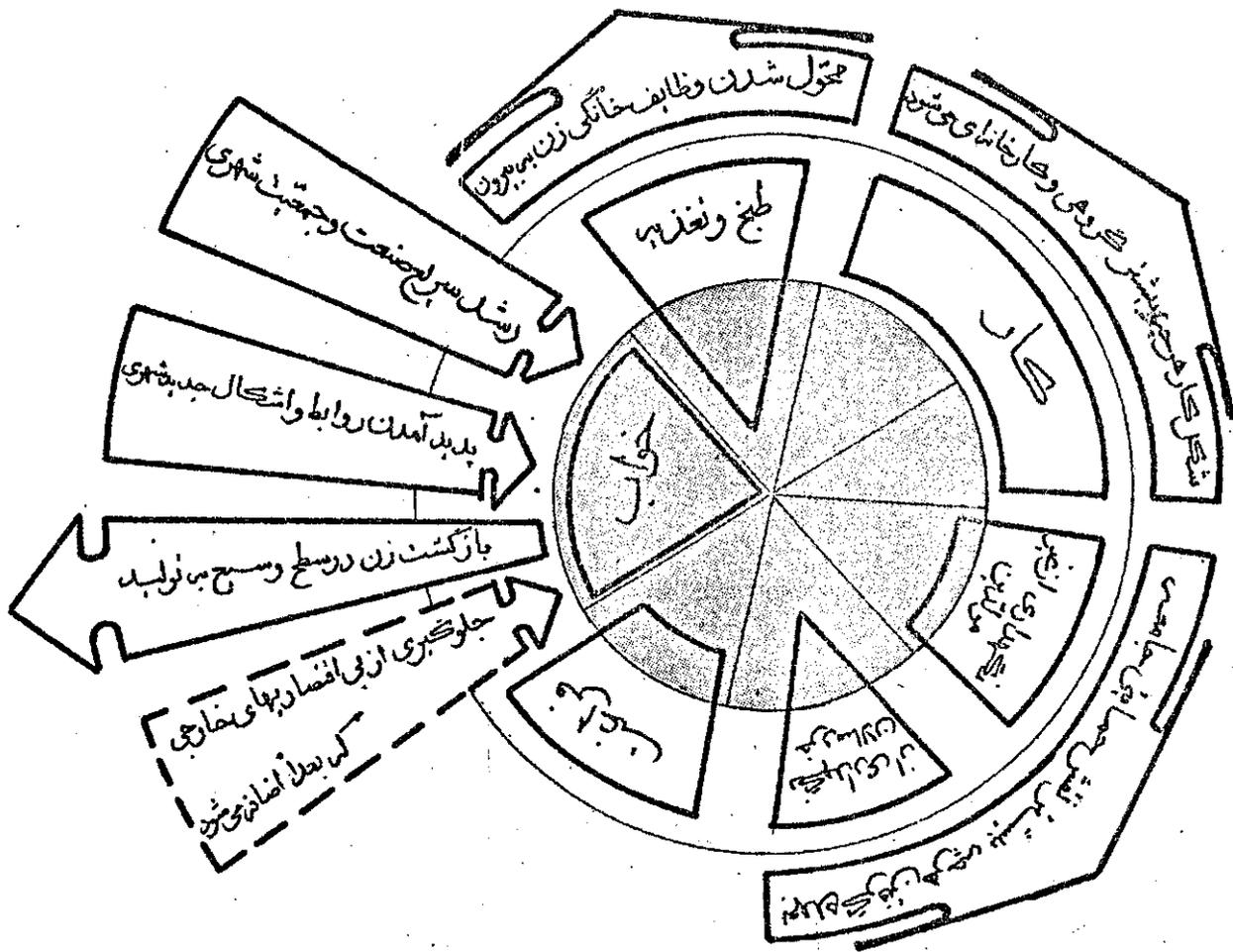
این مراکز اجتماعی را بخد مت خود در آورد و بخشهایی از اجتماع که این وظایف خانگی را

بعهد گرفتند بشکل قسمتی از مسکن یا بهتر بگوییم قسمت خارجی مسکن درآمدند و هرچه شهرها

وسیع تر و رجه • صنعتی شد نشان بالا تر رفت بوسعت وظایف مسکن خارجی افزود • گشت •



[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)



### قسمت خارجی مسکن :

مسکن خارجی در سکونت کلیه قشرهای جامعه برای خود جای گشود و وضوح گرفته است . البته در شکل های متفاوت و باین علت که هر قشری قادر به استفاد از کلیه امکانات شهرش نیست و نسبت به درآمدش از مقادیر معینی از این گونه فضاها بهره میبرد . ولی بهر حال تقریباً " هیچ گروهی نیست که قادر به چشم پوشی از چنین استفاد هائی باشد . از بالاترین گروهی که قادر به استفاد از گرانترین امکانات گروهی شهر هستند تا پایین ترین گروهها که فقط از امکانات عمومی رایگان استفاد مینمایند و هر یک در سطوح خود از درصدی از مواهب شهری بهره میبرند .



[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

در تهران داریم از انواع استفاد • از امکانات شهری در مورد گروههای درآمدی

بسیار پایین •

درید هوای تابستان تهران که سکونت در اطاقهای بهم فشرد • و بدون تهویه

پایین شهری بسیار مشکل است • در محلهای عمومی و بخصوص پارکهای جنوبی تهران

در ساعات مختلف یک روز غیر تعطیل به مناظر زیر میتوان برخورد :

بعد در ساعات قبل از ظهر گروههای مرکب از یک یا چند زن و چند بچه را میتوان

مشاهده نمود که اغلب با خود سفره ای و ظرفی و گاهی اجاقی همراه دارند •

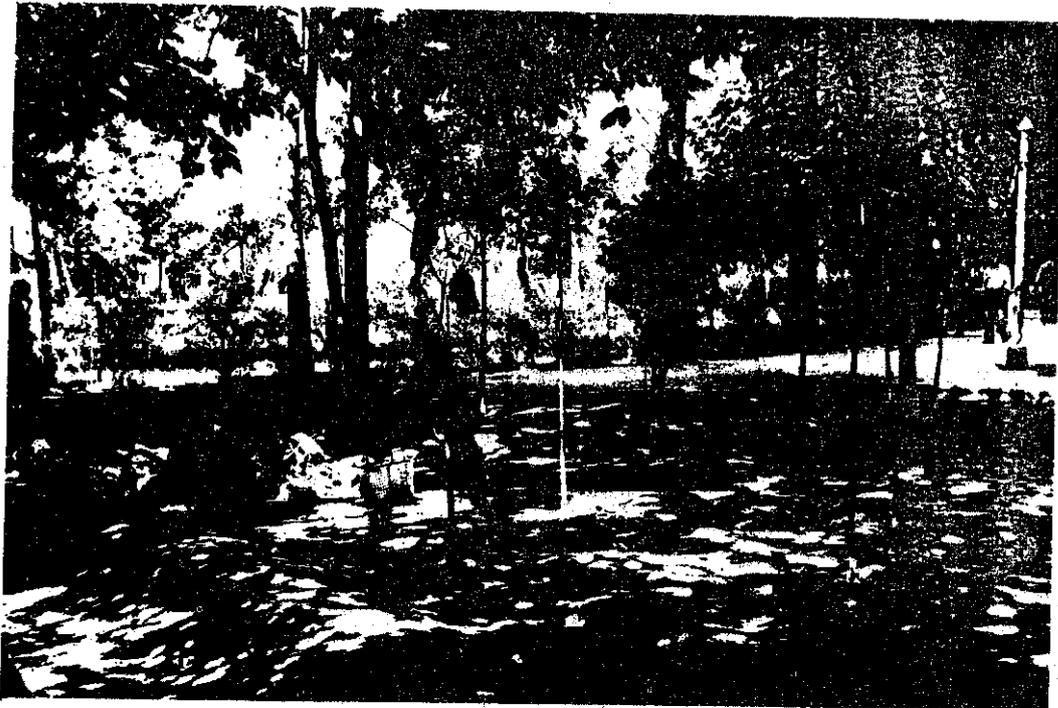


قبل از ظهر : استراحت و گاهی طبخ





[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)



بساط آماده جهت صرف ناهار

- ۱- در ساعات میانه روز باین گروه اغلب مردانی اضافه میشوند و سفره پهن است \*
- ۲- بعد از ظهر اغلب این افراد راد رحمان نقاط مشغول استراحت میتوان یافت  
و افراد دیگری را که در گوشه و کنار روی نیمکت ها پله داد ه اند \*
- ۳- در پارکهای بی درونرد \* مثل پارک بلواری خیابان پهلوی و دیگر فضا های ممکن  
حتی شبها هم به این گروهها که از گرمای طاقت فرسای اطاقهای به تهویه \* خود فرار  
کرد ه اند \* حتی برای خوابیدن میتوان برخورد \*

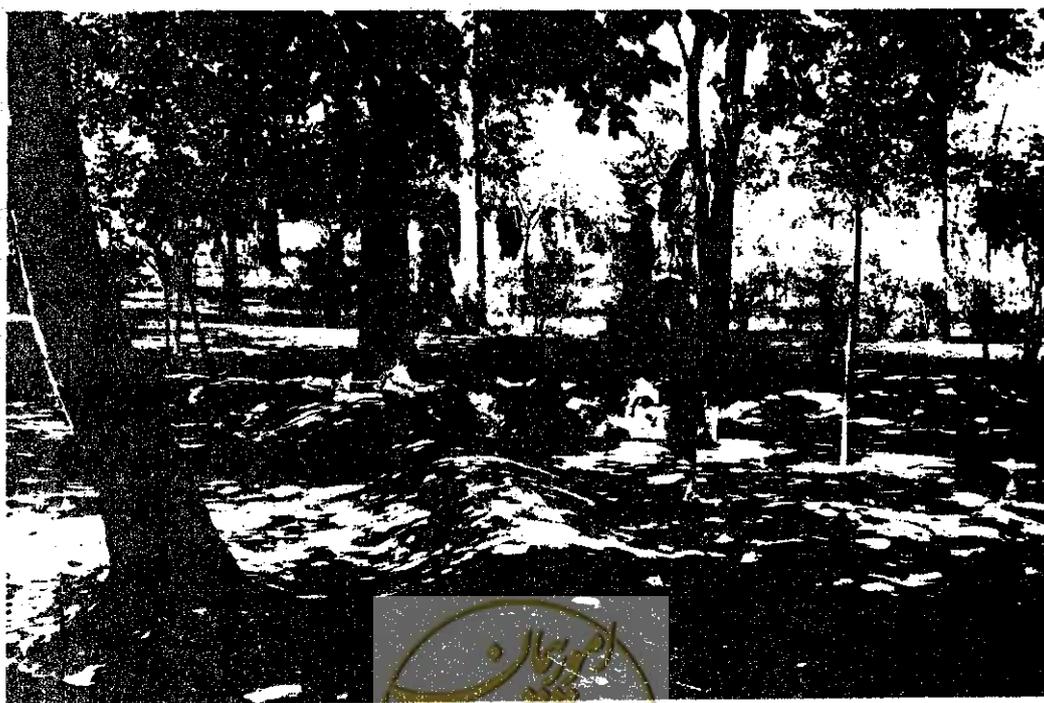




[omorepeyman.ir](http://omorepeyman.ir)



استراحت بعد از صرف ناهار





[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)



خواب بعد از ناهار در محل عمومی



حتی شستن و آویختن البسه





🌐 omoorepeyman.ir

راهروها و پله‌ها با اندازه کافی تمیز نیست و هیچ یک از ساکنین به تمیز کردن آنها نمیپردازد و خیلی ساده باین نتیجه رسیدند که قشرهای پائین‌تر چون هنوز فرهنگ سکونت در محله‌های راکه دارای قسمت‌های مشترک عمومی است پیدا نکردند. بنابراین کلیه طرح‌هایی که دارای چنین فضاهایی هستند برای این طبقه عملکرد ندارد و اجرائی نیست و لزوماً "می‌باید در قشرهای پائین‌تر مساکن بصورت مجزا از هم بود و حتی فضای باز عمومی هم نداشته باشد".

بدین ترتیب با در نظر گرفتن دشواری‌های ناشی از تهیه زمین‌های وسیع در سطح شهر و با دشواری‌های حاصل از ساختن شهرک‌های دوردست در خارج از محدود و خدمات شهری این برداشت نادرست را بصورت اصلی مسلم درآوردند.

در حالیکه چنین برداشتی در مورد عدم فرهنگ لازم برای سکونت در سکونتگاه‌هایی که دارای قسمت‌های عمومی است، نه تنها از شناخت تغییرات آتی جامعه بدور است بلکه بر شناختن اشکال گذشته سکونت این چنین قشرهایی نیز دلالت دارد. چون اقل قشر پائین جامعه در تمام مراحل مختلف سکونت‌نشان مجبور به استفاد از حداقل فضای خصوصی در یک مجموعه عمومی تربود است در توجیه این مطلب به خلاصه‌ای از نحوه سکونت در ادوار مختلف می‌پردازیم. پس از دوره اشتراکی اولیه که لزومی به تشریح شکل سکونت گروهی‌شان نیست در دوره بعدی به آثاری از خانه‌هایی برمیخوریم که اغلب تا صد نفر در آن سکونت داشتند.

در مناطق مشجر دانه‌وزن آثاری از خانه‌های بزرگی بطول ۲۵ متر که دیوار آن از تیر و پرچین ساخته شد بود بدست آمد. در این خانه‌های دراز که برای سکونت پنج تا



🌐 omoorepeyman.ir

• در قسمت جداگانه‌ای که به

• مرکز و وصل می‌شد و تمام اجاق‌ها در آن قرار داشت سکونت می‌گزیدند •

• نظام طایفه‌ای خانه‌هایی از چیده و سنگ ساخته شده بود که گاهی تا

• خانه‌های چیده‌ای که وسیع و چهار گوش بودند و احتمالاً " در

• بزرگ مادری که امور خانه را بطور مشترک انجام میدادند

• از چندین خانه \* چیده‌ای تشکیل مییافت •

• بعد یعنی دوره \* پدرسالاری مسکن عبارتست از یک خانه بزرگ که در آن

• مسکن نیمه گروهی است حالا در یک مسکن

• در جوار خانواده • های پدرسالار گروه‌های

• و با گسترش نظام پدرسالاری برد • دار شکل

• در مسا را با قسمت‌هایی در مجاور خود که محل سکونت جمعی برد • هاست

• شکل می‌شود •

• غیر از خانه‌های گسترده \* اربابان فئودال در قشرهای

• اول گروه کشاورزان نسبتاً " مرفه‌تر که در خانواده • های

• پدرسالاری شامل یک پدر و پسران و خانواده • هایشان سکونت دارند • دوم کشاورزانی که

• برای مالکان بزرگ کار می‌کنند و گرچه علائق زندگی گروهی

• ولی بعزت پائین بودن سطح زندگی‌شان فشرده • تر از خانواده • های پدرسالار

• در کنار هم مسکن می‌گزینند •





[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

در زمان حاضر هم با وجود نضج خانواده های هسته ای وسط هر چه بیشتر مالکیت خصوصی که در مراحل اولیه خود به گسترش واحد مسکونی خصوصی پرداخت • در

قشرهای کم درآمد تر سکونت بیشتر دارای خصوصیت گروهی است تا خصوصی •

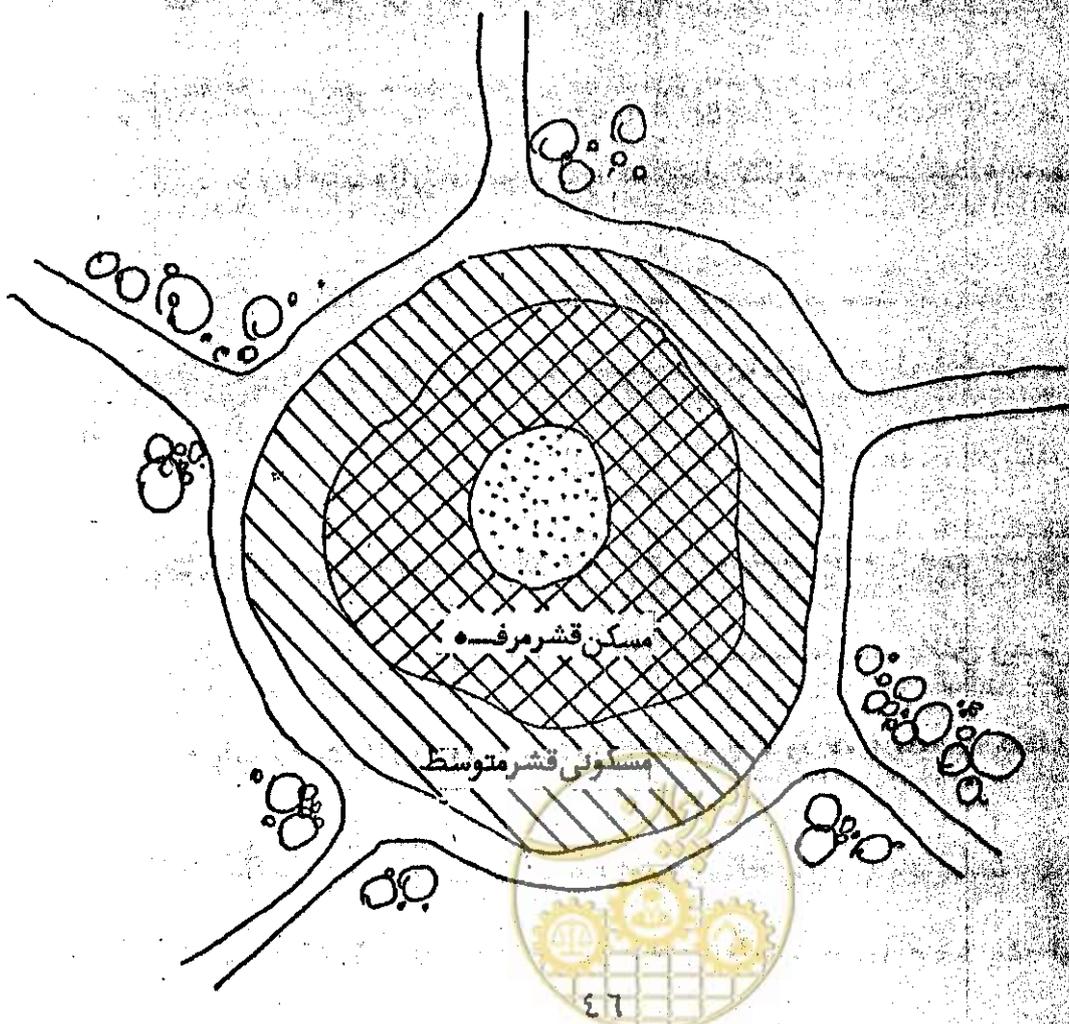
بطور کلی در شهرهای جدید سکونت از شمای کلی زیر پیروی میکند :

مرحله اول تکامل شهر : در این مرحله شهر شامل یک هسته تجاری و صنعتی است

که در گرداگرد آن محل سکونت متمولین سپس در کنارشان دیگر قشرهای کمتر مرفه قرار

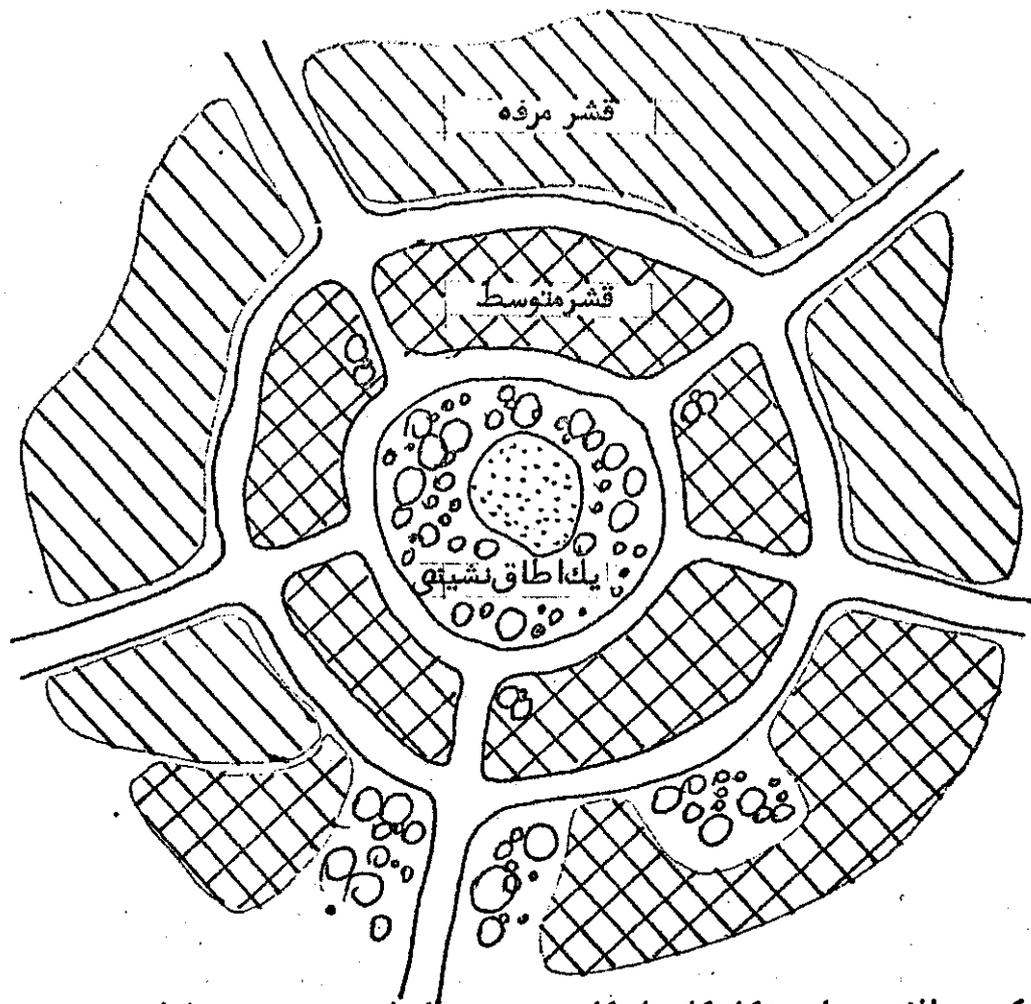
دارد • مهاجرت به شهر جهت کار هنوز شدت نیافته است و گروههای معدودی مهاجر

در حاشیه شهر اطراق کرده اند •





[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)



مطلبی که در بالا زیر عنوان شکل کلی اسکان در شهرها بیان شد مختص بمناطق عقب افتاده نیست حتی کشوری بشروتمندی آمریکا نیز هنوز نتوانسته است بر کاستیهای سکونت شهری غالب شود • بطوریکه از ۱۶/۵ میلیون مسکن در آمریکا ۲۷ درصد در حومه استاندارد های قابل قبول نیستند که سه میلیون آنها کلبه ها و آلونک میباشد • در ریبود و ژانیروکه بانرخ بالای پنج هزار نفر در هفته مهاجر میپذیرد • ششصد کاستیهای فوق بحدی است که دائما " یک چهارم جمعیت آلونک نشین است • آمارهای سال ۱۳۴۵ ایران در نقاط شهری رقمی معادل ۲۳ هزار واحد مسکونی حصیری و آلونک را نشان میداد و همینطور ۲۲۷ هزار واحد مسکونی خشت و گل • که جمعا " این آلونکها • ۴ درصد واحد های مسکونی را شامل میشد فقط در تهران طبق مطالعات



[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

سال منتشره ۱۳۵۰ موسسه مطالعات و تحقیقات اجتماعی ۴۲۸ واحد آلودگی نشیمن

وجود داشت که ۳۷۸۰ خانوار را در برمیگرفت که شکل جایگزینی‌شان روی نقشه ضمیمه

وجود دارد.

علاوه بر اینها بطور کلی در سال ۱۳۴۵ از ۱/۳ میلیون واحد مسکونی شهری در حدود

۴۲۰ هزار واحد در هر اطاق خود یک خانوار را جای داد ه اند یعنی حدود ۱۸ درصد

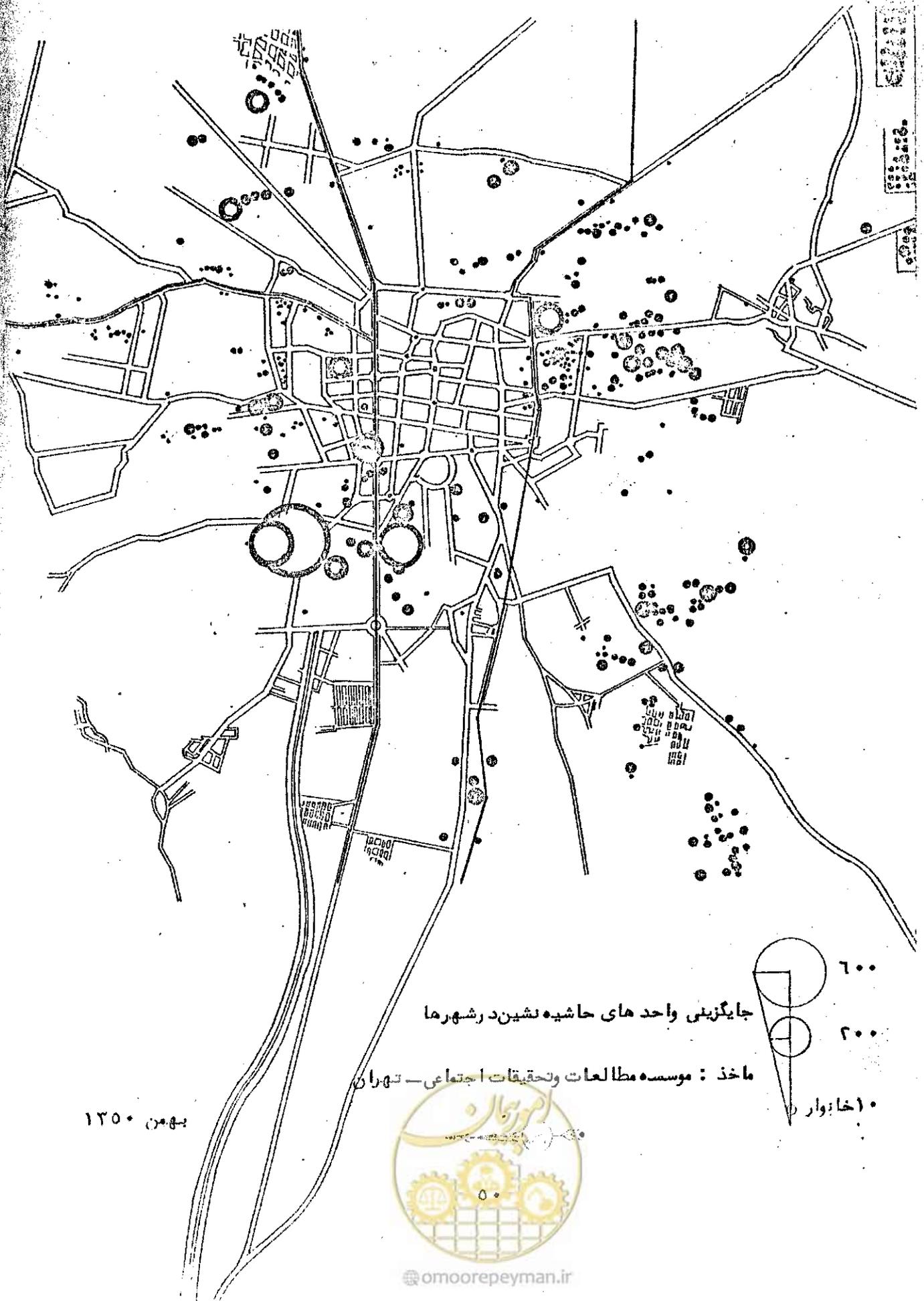
خانوارها در یک اطاق سکونت دارند. (۱)



(۱) سالنامه آماری مرکز آمار ایران



[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)



جایگزینی واحد های حاشیه نشین در شهر ما

ماخذ: موسسه مطالعات و تحقیقات اجتماعی - تهران

۱۳۵۰



omoorepeyman.ir



[omorepeyman.ir](http://omorepeyman.ir)

بدین ترتیب میبینیم که نه تنها در زمان حاضر بلکه در هیچ دوره دیگری هم گروه‌های اجتماعی بخصوص افراد قشرهای پائین‌تر، کششی به سکونت در سکونتگاه‌های خصوصی و نظیر آنچه در اوایل عصر حاضر باب شد را نداشته‌اند و در عصر حاضر نیز بسیاری از گروه‌ها، بعلاوه محدودیت‌های اقتصادی حتی اگر می‌خواستند، نتوانسته‌اند به چنین مسکنی دست یابند.

بنابراین حتی اگر ادعای بعضی از مسئولان امر مسکن را در مورد عدم عملکرد مجموعه‌های پائین ساخته می‌شود و دارای بعضی فضاهای عمومی نظیر راهروها و غیره‌اند، رانیز پذیریم. با گذشته نگرایی که از وضع سکونت این گروه‌ها کردیم، علت عدم فرهنگشان جهت سکونت در چنین محله‌هایی نیست، بلکه بیگانگی با آنست. بیگانگی بفضاهای پائین بوسیله طراحان طبقات مرفه تر طرح شده است و از عدم شناختشان به نحوه زندگی این قشرها و بر مسائل اقتصادی و اجتماعی فعلی حکایت میکند و ناشی از پیش‌داوریه‌های است که از نحوه سکونت دارند و حتی دیگر در مورد گروه خودشان هم صدق نمیکند. پیش‌داوریه‌های که از زمانی نضج میگیرد که خانه شهری به تنهایی دلباشین و آرامش بخش برای زندگانی خصوصی بود، بلکه جزو جدائی ناپذیر زندگی هم بشمار میرفت. نه تنها پذیرائی در هر معیار و سبک بلکه حتی آسایش حرمت و فراغت نیز بستگی داشت باین که خانواده برای خود کابونی با اعضای کافی داشته باشد. آرایش‌هایی که در اصطلاح اجاق خانه گنجانده شد، است، بهمان ترتیب مورد قبول مسلم یک مرد وزن طبقه مرفه و نیمه مرفه قرار می‌گرفت که زناشوئی و فرزند و تشکیل خانواده.





🌐 omoorepeyman.ir

حال بسرعت عوامل دوست داشتنی اجاق خانه و اوایل عصر حاضر د رقیاس بسا  
گرانباریهای آن جلوه میبازد • وزدید • نقاد عصری انتقادگر این اجاق خانه منبع  
رنج و خرجی جلوه میکند که غالباً " از توجیه خود ناتوان است • (این جنبه حتی  
بدون در نظر گرفتن مالیات گیرهای ناشی از جلوگیری از بی اقتصادیهای خارجی صنایع  
در آینده نزدیک است، که البته حمله به آنچه راکه از لحاظ عموم مردم شیوه  
فرسود • و ناعرفه جوانه زیستن شناخته خواهد شد تقویت میکند) ما از این حیث هم  
همانند سایر موارد در یک دوران انقلابی بسر میبریم •

خانواد • متوسط تمایل دارد که دشواریهای اداره یک خانه • مستقل را از طریق  
جانشین ساختن تشکیلات کوچک ماشینی و با افزودن حد اکثر مقدار سرویس وز زندگی خارج  
از خانه کاهش دهد • و بدین ترتیب پذیرائی های گرم خانگی بطور روز افزونی به رستوران ها  
و باشگاهها و غیره نقل مکان میکند •

فرایند • اقتصادی عصر حاضر بطور تصاعدی ارزش حیات خانوادگی خصوصی را از  
اذهان بدور میدارد • و آن دسته از موانع راکه سنت اخلاقی پیشین فرارا • چارچوب  
دیگرگونه • جدید حیات گذاشته است از میان بر میدارد • سلیقه های نوینی با خود به  
ارمغان میآورد و بهره مقاومت سنت گرایانه ای فائق میآید • در مورد سبک زندگی و تکامل  
نظام اقتصادی واجتماعی حاضر، از مطلوبیت اجاق خانوادگی نظام فعلی میکاهد و  
بجای آن عوامل دیگری مینشاند عواملی که سرانجام بمحو مالکیت مصرفی<sup>(۱)</sup> میانجامد •  
ما اکنون در مرز این تخییرات ایستاده ایم • شهروهنزیده های افزاینده اش مدتها

(۱) — جی ۱۰ • شوه پیتر



[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

است بر عرصه خانه شهری تاخته اند و آن چنان هزینه تهیه مسکن را بالا  
بردند که دیگر حتی با پرداخت رقمهایی خیلی بالا ترازدرد صد طبیعی ای که از کسب  
هزینه های مصرفی که میباید صرف مسکن کرد نیز بسیاری از شهروندان قادر به تهیه  
مسکن مناسب نیستند .

مسکن یکبارد را از چنین فشارهایی با تحولی انفجارگونه و تغییر فرمی اساسی یافت  
و خود را از بسیاری از فضا های کمتر مفیدش رها کرد و انجام کارکرد هایشان را بفضا های عمومی  
شهر کشید . و حالا بار دیگر این فشارها به مرحله حادی رسیدند و تحوولی دیگر را ایجاب  
مکنند . ما اکنون در آستانه این تحویلیم با بسیاری عوامل یاری دهند و برخی عوامل  
باز دارند که مهمترینش وابستگی به اشکال پیشین زندگی است . در تمام نقطه  
خطهای تاریخ بشری شکل کهنه در افکار کهنه پرست و وابستگیهای روحی به اشکال  
پیشین سالها مقاومت کرده است و این بار هم این چنین است طراح پیشرو در چنین  
مرحله ای میباید بتواند خود را از پیش داوریهای ناشی از چنین افکار و عاداتی رها کند . و با  
درک محدودیتهای واقعیات و با الهام از امکانات به تسریع تحولات مورد لزوم کمک نماید .

حال به یکباره میباید تصور مسکن بعنوان یک محدود بسته خصوصی را برای  
همیشه بدور ریخت . سکونت مدتهاست که بخش عمده ای از خود را در سطح شهر  
گسترده مرتباً از سطح فضای خصوصی اش در رابطه با افزایش سطوح عمومی گسترده است .  
بعلاوه بخش خصوصی مسکن خود نیز بسیاری از خصایص اش را از دست داد . است و از یک  
فضای مجزا داخل یک محصور خصوصی به سلولی در میان یک مجموعه سلولی مسکونی بدل  
گشته است .



[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

بنابراین میبینیم که مسکن جدید فقط بادرک تحولات فوق است که بطور صحیح

میتواند شکل گیرد • تحولاتیکه در سه گروه اصلی بشرح زیر قرار دارند •

۱- شناخت روند گسترش فضا هائیکه بعنوان مسکن خارجی عمل مینماید •

۲- شناخت علل اقتصادی که تمایل به مالکیت مصرفی را کاهش میدهد •

۳- یافتن روابط جدید سکونتی بادر باره نگرانی به عللی که مسکن مجزا را به

مسکنهای مجتمع بدل کرده است •

همانطور که تشریح شد توجه به بخشهای اول و دوم کم و بیش از مدتها پیش الزامی

شد و این دو قسمت بهرحال جایگاهی برای خود در روابط سکونتی یافته اند و بعنوان

یک واقعیت اجتماعی مرتباً " جای بیشتری را اشغال مینمایند • بدین ترتیب که در اثر

افزایش هزینه های مصرفی مرتباً " از سطح خانه کاسته شد • و استفاد • از فضاهای

عمومی افزایش مینماید •

ولی در بخش سوم پیش داوریهائیکه راجع به سکونت داریم حداکثر مقاومت ممکنه

را بعمل میآورند • بطوریکه با تفاوتهای اساسی که بین یک خانه که در یک زمین

اختصاصی و مجزا از خانه های دیگر قرار داشت و یک آپارتمان که در یک ساختمان و همزاد

با آنها آپارتمان نظیر خود قرار گرفته است • هنوز تفاوت چندانی بچشم نمیخورد •

در حالیکه سکونتگاه در زمان حال دیگر نمیتواند بشکل انفرادی مطرح گردد و تنها

در رابطه با بخشهای عمومی در خدمت سکونت امکان ایجاد دارد •

بنابراین : اولاً " در رابطه با اینگونه فضاها یا مسکن خارجی • که برای هر گروه

بخش خاصی از فضا های شهری را میپوشاند و دامنه خاصی دارد • قرار دارد • ثانیاً "



[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)

چون بهر حال سکونت در مجموعه های مسکونی جایگزین سکونت‌های تک واحدی شده است که محدودیتهای خاص خود را بوجود آورده است. در جهت رفع این محدودیتهای مسکونی که معمولا "امکانات جدیدی را نیز در بر دارد" میباید معیارهای جدیدی در واحدهای مسکونی دست یافت.

این معیارهای جدید را در سه گروه میتوان دسته بندی کرد:

۱- معیارهاییکه حاصل روابط بین اجزاء هر واحد مسکونی است

۲- معیارهای حادث بین واحدها بایکدیگر

۳- معیارهاییکه از حل مسائلی که از نزدیکی بین اجزاء هر واحد مسکونی بسبب

واحد های مسکونی دیگر اجزاء این واحد ها ناشی میشود. که فعلا "اغلب بشکل سعی در هرچه بیشتر ایزوله کردن واحدها صورت میگیرد. یعنی راه حلی که کاملا "از روح گرایشهای مجتمع کنند و واحد ها بدور است"

و در ازای ایجاد این مشکلات از شکل تجمعی این مسکن از امکاناتی میتوان بهره ور

شد که بهیچ عنوان در واحدهای مجزا امکان وجودی نداشته و فقط بعلمت اینگونه

استفاده های گروهی و در نتیجه سرشکن شدن هزینه های این امکان پذیر شده است.

استفاده از چنین امکاناتی در رابطه با آنچه ماقبلا "بخش خصوصی و بخش عمومی

مسکن نامیدیم و در بخش جدیدی که شاید بتوان بآن بخش نیمه عمومی مسکن نام نهاد

نیاید و میتواند شکل گیرد. و بدینوسیله به بسیاری از مسائل حالیه سکونت غالب شد.

۱- فضا های نیمه عمومی مجمعه های مسکونی میتواند بسیاری از فضاهای راکسه

مرتبا "مورد استفاده هر واحد نیست به خود منتقل کرد و در نتیجه از سطح قسمت



🌐 omoorepeyman.ir

• زمین کم‌کند کرد.

• بعلاوه بریائین آوردن تاثیر قیمت زمین  
در صورت مسکن، درصد فراوانی از سرمایه گذارهایی را که تا بحال روی زمین بازی می‌چرخید  
به سمت ساختن و دیگر تولیدات صنعتی منتقل می‌شود.

• در مواردیکه دولت و در مورد گروه‌های کم درآمد تر، هزینه بخش نیمه عمومی  
را بعهده می‌گیرد. • میتواند در ازای آن زمین مجموعه را از مالکیت شخصی خارج  
کند و با انتقال آن به بخش عمومی از قیمت قسمت خصوصی مسکنهای مجموعه بکاهد و  
بزرگترین نزدیکتر گردانیدن این هزینه به درصد طبیعی هزینه قابل پرداخت جهت  
ساخت می‌شود.

• در مواردیکه مجموعه کار خود را کرده است و میباید با تغییریه مجموعه ای جدید  
یا بزرگ‌تری خود بیا فزاید. • مالکیت خصوصی مالکین مجموعه نسبت بزمین باعث نشود و  
تحت مخالفت بعضی از آنها به نوسازی، مجموعه بصورت نیمه مخروبه ای غیر قابل  
ساخت درآمد بخشی از سطح شهر را بی مصرف گردد.

• نکته بسیار مهم در تحقیق و در برنامه ریزی مسکن بهنگام گزاریه مرحله  
تعیین شدن رابطه دقیقی است که بین لزوم سرمایه گذاری در امر مسکن بعلاوه رشد  
ظرف شهری و بیامد بنا چارش کمبود مسکن از یک طرف و لزوم استفاد ه هر چه بیشتر از سرمایه  
موجود در بخشهای تولیدی مادر از طرف دیگر برقرار است.

• بطور کلی مردم کمبود های زمان حال را بیش از بدنام کاریهاییکه به کمبود های  
تولیدی در آیند، میانجام حس میکنند. • مخصوصا "در امور عمومی تر که مستقیما " منافع



[omoorepeyman.ir](http://omoorepeyman.ir)