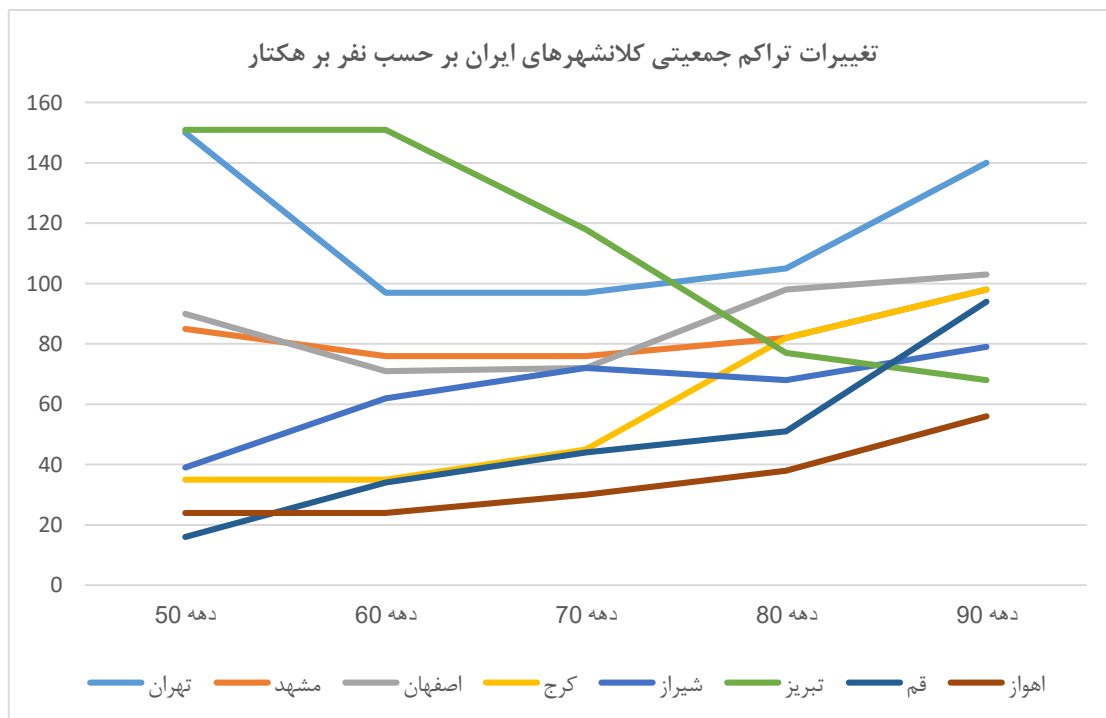


توسعه شهری و مسئله افزایش تراکم جمعیتی در شهرها^۱

امروزه بیش از ۷۰ درصد از جمعیت ایران در شهرها زندگی می‌کنند. این نسبت در دهه ۱۳۵۰ کمتر از ۵۰ درصد بوده است و برآوردها نشان می‌دهد با روند فعلی رشد جمعیت شهرها تا سال ۱۴۲۰ به ۸۶ درصد از جمعیت ایران خواهد رسید و تراکم جمعیتی شهرها بیش از پیش افزایش خواهد یافت.

بیان مسأله

توسعه شهری به مثابه یک سیستم، فارغ از عواملی مانند سیاست‌های صنعتی و توسعه متوازن بر اساس آمایش سرزمینی که از خارج بر آن اثر داشته است، در داخل خود مسائل متعددی را شامل می‌شود که کیفیت سکونت مردم در شهرها را تحت تأثیر قرار داده است. مشاهدات میدانی این انگاره را در ذهن ایجاد می‌نماید که شهرها متناسب با جمعیت خود به صورت متوازن توسعه نیافته و منجر به افزایش تراکم جمعیتی شده است. در میان کلانشهرهای ایران، تقریباً بجز کلانشهر تبریز که در یک بازه زمانی مساحت طرح جامع آن دو برابر شده است، سایر کلانشهرها از طرفی با افزایش جمعیت و از طرف دیگر با تثبیت محدوده مواجه بوده‌اند که این مسئله، منجر به افزایش تراکم جمعیتی آن‌ها شده است.



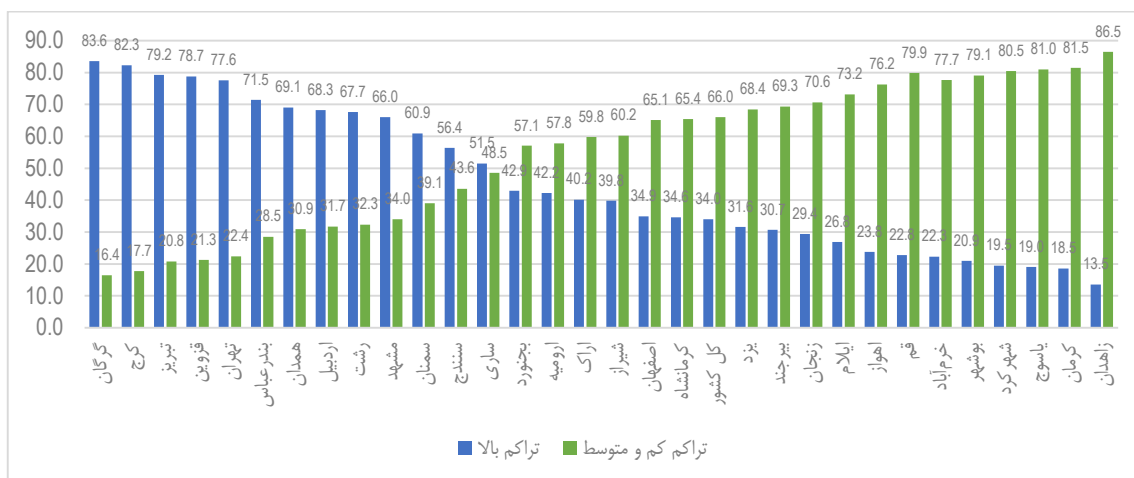
تحلیل

علی‌رغم افزایش روز افزون جمعیت کلانشهرها، دو عامل در افزایش تراکم جمعیتی آن‌ها نقش داشته است:

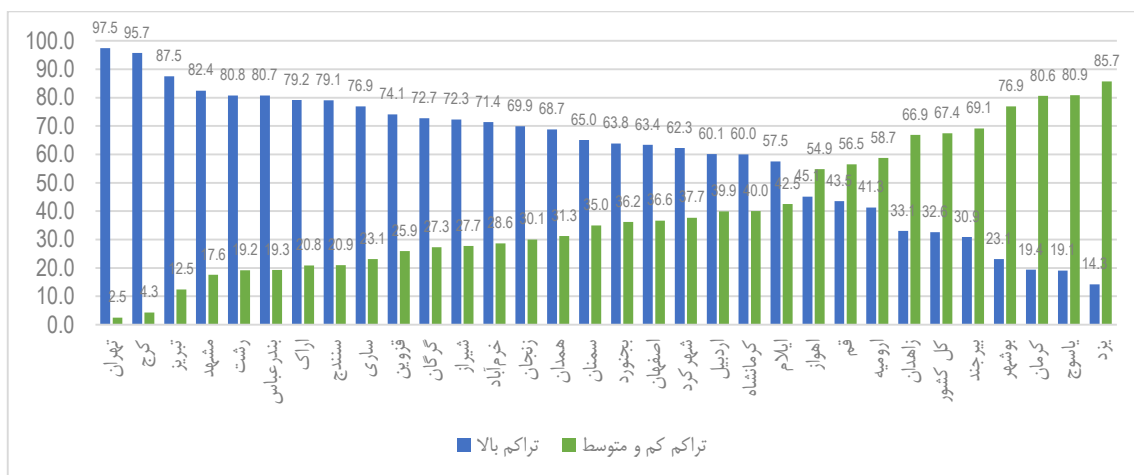
(۱) مساحت محدوده آن‌ها علی‌رغم گسترش روزافزون شهرنشینی و مهاجرت به کلانشهرها، بدلیل ضابطه «جلوگیری از افزایش محدوده شهرها» در سال ۱۳۷۸، افزایش کمی داشته و در برخی موارد نیز نسبت به دهه‌های گذشته کاهش یافته است.

^۱ تهیه شده توسط شهاب‌الدین فتحی کارشناس گروه مسکن و شهرسازی اندیشکده اقتصاد مقاومتی؛ تیر ۱۴۰۳ (دارای منابع و تحقیقات پشتیبان)

(۲) همان طور که در نمودارهای زیر مشاهده می‌شود، طی دهه ۹۰ روند تراکم در پروانه‌های ساختمانی صادر شده افزایشی بوده و به منظور افزایش عرضه مسکن، مجوز افزایش تراکم ساختمانی به سازندگان اعطا شده است.



تراکم ساختمان در پروانه‌های صادر شده سال ۱۳۹۰



تراکم ساختمان در پروانه‌های صادر شده سال ۱۴۰۰

این دو علت معایبی همچون افزایش بار ترافیکی، برهم خوردن تعادل زیست‌محیطی، کاهش کیفیت زیست شهری، آسیب‌های اجتماعی و افزایش هزینه خدمات شهری را برای شهرداری‌ها در پی داشته است.

راهبردهای پیشنهادی

به منظور مدیریت مسئله تراکم شهرها با رویکرد توسعه شهری، موارد زیر پیشنهاد می‌شود:

- تعیین و توسعه مناطق جاذب جمعیت مبتنی بر ظرفیت‌های صنعتی، کشاورزی و گردشگری با استفاده از شاخص‌های آمایشی به منظور تمرکززدایی از کلانشهرها
- برنامه‌ریزی هماهنگ میان طرح‌های کلان تامین مسکن با آمایش سرزمینی در جهت تمرکز زدایی از شهرهای بزرگ و توسعه شهرهای متوسط و روستاها و تهیه طراحی منطقه‌ای برای کلانشهر تهران
- افزایش محدوده شهرها و روستاها در نقاط قابل بارگذاری جمعیت جهت ایجاد شهرک‌ها و محله‌های جدید
- جلوگیری از افزایش تراکم ساختمانی در داخل محدوده‌های فعلی شهرها