



The Productive House: A Foundation for Balanced Spatial Planning

Abbas Jahanbakhsh

Department of Architecture, Art University of Isfahan, Isfahan, Iran.

Mohammadsaleh Shokouhibidhendi*

School of Architecture and Environmental Design, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran.

Received: 2024/04/27

Accepted: 2024/09/08

Abstract

Conventional spatial planning in Iran has traditionally emphasized strict zoning, separating residential, industrial, and agricultural areas through new towns, industrial estates, and urban boundary lines. However, this article argues that such segregation is neither the only nor the most desirable approach. Instead, it advocates for integrated land use at the household and neighborhood scales—where residence, small-scale industry, and agriculture coexist on the same plot. While mixed-use development typically refers to adjacent but separate functions, this research promotes simultaneous activity integration, proposing a model that enhances economic resilience and cultural vitality. Using a comparative methodology and Best Practice analysis, the study examines global examples of housing-agriculture and housing-industry integration, extracting lessons for Iran while critiquing current urban and regional policies. The prevailing large-scale, centralized industrial and agricultural model—justified by economies of scale—has alienated communities from nature, restricted self-employment opportunities, and concentrated wealth. In contrast, productive housing allocates per capita space for family-run workshops and agriculture within residential units, enabling households to work independently alongside their families. This approach aligns with Islamic principles of equitable wealth distribution (Article 43 of Iran's Constitution) by decentralizing production and reducing reliance on capital-dominated industries. The proposed model organizes productive housing units into neighborhood-scale “bio-cities,” leveraging technology for efficient, small-scale production. Families can manufacture competitive industrial goods while supplementing income with agricultural activities. A decentralized distribution system (e.g., direct producer markets) eliminates intermediaries and spatial rent burdens. Findings challenge entrenched assumptions, demonstrating that: 1. Food security is not compromised by integrated housing-agriculture systems; 2. Economies of scale are not universally superior to decentralized production; and 3. Rigid urban-rural boundaries are socially and economically counterproductive. By prioritizing family-scale production, this framework fosters social justice, curbs poverty, revitalizes small settlements, and rebalances spatial planning. It calls for policy shifts—including land redistribution, knowledge-sharing systems, and fair distribution networks—to empower households as primary economic units, ultimately disrupting capital monopolies and achieving sustainable spatial equity.

Keywords:

Productive house,
Spatial planning,
Spatial justice,
Housing and employment convergence,
ZISTSHAHR

© 2025 by the authors. This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license .

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>.



Citation: Jahanbakhsh, M and Shokouhibidhendi, M. (2025). The Productive House: A Foundation for Balanced Spatial Planning. *Journal of Researches in Islamic Architecture*, 13 (1): 65-81.

doi [10.61186/jria.13.1.4](https://doi.org/10.61186/jria.13.1.4)

* Corresponding Author: shokouhi@iust.ac.ir



خانه مولد: بنیانی برای آمایش متوازن سرزمین

عباس جهانبخش

استادیار، گروه معماری، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران.

محمد صالح شکوهی بیدهندی*

استادیار، گروه معماری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت، تهران، ایران.

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۳/۰۲/۰۸ تاریخ پذیرش نهایی: ۱۴۰۳/۰۶/۱۸

چکیده

برنامه‌های آمایش سرزمین، تلاش می‌کنند که توزیع مناسب و متوازن جمعیت و فعالیت‌هایی نظیر صنایع و کشاورزی را پیشنهاد کنند. برخی از این برنامه‌ها در ایران، این توزیع مناسب را از طریق ایجاد شهرهای جدید (عمدتاً مسکونی) و شهرک‌های صنعتی و مشخص کردن محدوده‌ی زمین‌های کشاورزی مشخص می‌کنند. برنامه‌های شهری (نظیر طرح‌های جامع و تفصیلی و یا هادی) هم می‌کوشند که از طریق تعریف خط محدوده، مانع تداخل عرصه‌های سکونت با محدوده‌های دیگر به ویژه اراضی کشاورزی شوند. با این حال، مقاله‌ی حاضر سعی دارد نشان دهد که این تفکیک (منطقه‌بندی یا زونینگ) کاربری‌ها، تنها رویکرد ممکن و مطلوب نیست. پیشنهاد پژوهش حاضر، ترکیب کاربری‌ها در مقیاس خانه و محله است. پیش از این از اختلاط کاربری‌ها به معنای استقرار کاربری‌های مختلف در قطعات همجوار هم سخن گفته شده است. اما در این مقاله، از ترکیب کاربری‌ها دفاع می‌شود که به معنای فعالیت همزمان سکونت، کشاورزی و صنعت در یک قطعه زمین است. به عبارت دیگر این مقاله نشان می‌دهد که اگر کاربری مسکونی، با فضاهای کارگاهی و کشاورزی ترکیب می‌شود، می‌تواند الگوی مناسب‌تری از لحاظ اقتصادی و فرهنگی ایجاد نماید. روش تحقیق در پژوهش حاضر به صورت تطبیقی و با استناد به ترازایی با روش Best Practice بوده است. بدین منظور، نمونه‌هایی از تجارب جهانی موفق تلفیق مسکن و کشاورزی و نیز تلفیق سکونت و صنعت بررسی خواهد شد و ضمن بررسی آموزه‌ها برای ایران، برخی پیش‌فرض‌های حاکم بر سیاست‌گذاری شهری و منطقه‌ای در شرایط کنونی مورد نقد قرار خواهد گرفت. یافته‌ها نشان می‌دهد که پیش‌فرض‌هایی مثل آسیب‌دیدن امنیت غذایی در صورت ترکیب مسکن و کشاورزی، صرفه‌جویی ناشی از مقیاس در اثر ایجاد مزارع و صنایع بزرگ، ضرورت ایجاد تمایز مشخص میان اراضی داخل محدوده‌های شهری و اراضی اطراف (از نظر تراکم و کاربری و طبقات) احکامی مطلق و جهان‌شمول نیستند. در مقابل، ایجاد خانه‌ی مولد، به معنی فضایی که امکان سکونت و کسب‌وکارهای خرد و خانوادگی را در کنار هم فراهم می‌سازد، می‌تواند به افزایش عدالت اجتماعی و جلوگیری از انحصار امکانات سرزمینی به بنگاه‌های صاحب سرمایه، کاهش فقر، افزایش تولید، توسعه‌ی شهرهای کوچک و روستاها و در نهایت توازن در آمایش سرزمین کمک نماید.

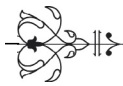
واژگان کلیدی: خانه مولد، آمایش سرزمین، عدالت فضایی، همگرایی اسکان و اشتغال، زیست‌شهر.

ارجاع به مقاله: جهانبخش، عباس و شکوهی بیدهندی، محمد صالح. ۱۴۰۴. خانه مولد: بنیانی برای آمایش متوازن سرزمین، پژوهش‌های معماری اسلامی، ۱۳(۱):

doi: 10.61186/jria.13.1.4

۶۵-۸۱

* نویسنده مسئول shokouhi@iust.ac.ir



مصرف در نظر گرفته می‌شود. با این حال مقاله‌ی حاضر به این می‌پردازد که آیا باید مسکن را به‌عنوان فضای مصرفی در نظر گرفت و یا خانه می‌تواند فضای تولیدی نیز باشد؟ در چارچوب سبک شهرسازی مدرنیستی، بسیاری از فعالیت‌ها از خانه‌ها خارج شد و به عرصه‌های تخصصی انتقال یافت. برای نمونه اموری مثل بازی کودکان، دعوت از خویشاوندان، کشت و کار در باغچه، نگهداری از دام سبک و طیور و نظایر آن در خانه‌ها محدود شده‌اند و عمدتاً باید در مراکز تخصصی خارج از خانه صورت پذیرند. یکی از معماران مشهور سبک مدرنیسم، لوکوربوزیه بود که از خانه با نام سلول یاد می‌کرد. او معتقد بود مسکن باید در حد نیازهای حداقلی افراد برای خواب باشد. تبلور این ایده در معماری واحدهای اقامتی صومعه لاتورت قابل مشاهده است. این در حالی است که در گذشته، خانه‌ها فضایی برای تولید خانگی و خانوادگی نیز به حساب می‌آمدند.

۱. بیان مسئله

در تعاریف آمایش سرزمین، عموماً موضوع توازن و توزیع متناسب جمعیت و فعالیت در فضا به‌عنوان شاکله و استخوان‌بندی این مفهوم، عنوان شده است. بر این مبناء، مفهوم آمایش و برنامه‌ریزی فضایی را می‌توان توزیع متوازن و متعادل جمعیت و فعالیت در عرصه‌ی سرزمین تعریف کرد. در اسناد آمایش سرزمین در ایران نیز معمولاً به الگوی استقرار سکونت‌گاه‌ها، اراضی کشاورزی، پهنه‌های صنعتی و جاذبه‌های گردشگری اشاره شده و تلاش شده اراضی مناسب برای هر یک از این پهنه‌ها پیشنهاد شود. از جمله نتایج این نگاه، ایجاد شهرهای جدید (در بسیاری موارد به صورت خوابگاهی و صرفاً برای اسکان)، شهرک‌های صنعتی (صرفاً برای استقرار کارگاه‌ها و کارخانه‌ها و بدون ظرفیت سکونت) و اراضی مشخص‌شده‌ی کشاورزی (بدون استقرار جمعیت یا صنعت) است. در این الگو، مسکن صرفاً فضای



تصویر ۲. خانه به مثابه فضای تولید، ایده‌ای از طرح زیست‌شهرهای نوین مولد؛ مأخذ: (جهانبخش و شکوهی ۱۴۰۱)



تصویر ۱. خانه به مثابه فضای مصرف، سلولی در صومعه لاتورت طراحی شده توسط لوکوربوزیه؛ مأخذ: (شکوهی و عزیزیان غروی ۱۴۰۰)

نمونه‌هایی از جهان نشان دهد که تلفیق مسکن با کشاورزی یا صنعت چگونه می‌تواند به تغییر وضعیت اقتصادی و فرهنگی جامعه کمک کند و به همگرایی اسکان و اشتغال و توسعه متوازن جمعیت و فعالیت منجر گردد.

مفهوم خانه مولد از چنین تلفیقی به وجود می‌آید و در مقابل مفاهیمی همچون مسکن حداقل و خانه کپسولی قرار می‌گیرد. علاوه بر تولید، نظامات اجتماعی گوناگونی همچون فراغت، برخی مراسم مذهبی و اجتماعی، و... نیز در کالبد خانه مولد امکان بروز و ظهور می‌یابند.

چنین پیشنهادی با روح جهان سرمایه‌داری و مقوله تولید انبوه سازگار بوده و خانه در مقیاس خرد و شهر در مقیاس کلان تبدیل به بازار مصرفی شدند که می‌توانست عطش سرمایه‌داری صنعتی شده برای فتح و ایجاد بازارهای مصرف جدید را ارضا نماید (Gleeson & Low 2000). زیستن در چنین شهری، در سطح اجتماعی منجر به برتری طبقه سرمایه‌دار بر سایر طبقات اجتماعی می‌گردد و در سطح فردی مصرف‌گرایی را تبدیل به سبک زندگی می‌نماید. (Miles 1998; 2010) مقاله‌ی حاضر تلاش می‌کند با بررسی

۲. تلفیق کشاورزی و مسکن

۲-۱. تجربه‌ی «داچا»ها در روسیه؛ معجزه مقیاس کوچک و رضایت اجتماعی

واژه داچا که حداقل به قرن یازدهم برمی‌گردد، دارای معانی بی‌شماری از یک ملک زمینی تا اقامتگاه‌های برون‌شهری نخبگان فرهنگی و سیاسی روسیه است (Lovell 2003). داچا قطعه زمین‌های ویلایی بود که تزار به دست نشاندگان و نزدیکان خود هدیه می‌داد. از دهه ۱۹۴۰ به بعد برای نشان دادن قطعه زمین باغی یک شهرنشین استفاده می‌شود. خانواده‌های روستایی نیز زمین‌هایی دارند که از آن‌ها برای زراعت استفاده می‌کنند اما لفظ داچا به آنها اطلاق نمی‌شود. باغبانی در داچا توسط شهرنشینان مجدداً توسط مقامات شوروی در آغاز جنگ جهانی دوم برای مبارزه با کمبود قریب‌الوقوع غذا مجاز شد و به سرعت در سراسر کشور گسترش یافت (Lovell 2003).

در واقع، در نیمه دوم در دهه ۱۹۳۰، آشکار شده بود که مزارع جمعی در تأمین نیازهای غذایی کشور شکست‌خورده بودند، و مجوز مجدد برای رشد معیشتی به موضوع امنیت غذایی ملی تبدیل شد. در سال ۲۰۰۳، ۳۴۰۸ میلیون خانواده (۶۶٪ از کل خانوارهای کشور) مالک زمین‌های باغبانی (قطعه فرعی یا داچا) بودند و در کشت محصولات برای امرار معاش شرکت داشتند (Rosstat 2005b).

تا سال ۲۰۰۵، ۵۳ درصد (از نظر ارزش) از کل تولید کشاورزی کشور از زمین‌های خانگی (که در سال ۲۰۰۶ تنها ۲/۹ درصد از زمین‌های کشاورزی را اشغال می‌کردند) به دست می‌آمد، در حالی که ۴۷ درصد باقی‌مانده (Rosstat 2006) از زمین‌های کشاورزی بزرگ و تجاری به دست می‌آمد. متراژ داچاها تقریباً از ۶۰۰ تا ۱۲۰۰ مترمربع است. اما مساحت زمین کشاورزی روستاییان که به نام قطعات فرعی^۱ مشهور است بسته به موقعیت و قوانین منطقه حدود ۰۰۵ هکتار به بالا است.

جدول ۱. تولیدات کشاورزی توسط خانوارهای روسی در سال ۲۰۰۴
مأخذ: (Rosstat 2005b)

مواد غذایی	مقدار تولید	واحد	سهم کل تولیدات کشاورزی محصول
سیب زمینی	۳۳	میلیون تن	۹۲
سبزیجات	۱۱۰۵	میلیون تن	۸۰
میوه و انواع توت	۳۰۲	میلیون تن	۸۱
گوشت	۲۰۶	میلیون تن	۵۲
شیر	۱۶۰۷	میلیون تن	۵۲
تخم مرغ	۹۰۵	میلیارد عدد	۲۶۰۷
پشم	۲۵۰۶	هزار تن	۵۶۰۹

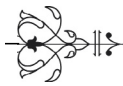
بنابراین مشخص است که اگر چه داچاها قطعات نسبتاً کوچکی هستند جمعاً کمتر از سه درصد زمین‌های کشاورزی روسیه را اشغال کرده‌اند، اما بیش از پنجاه درصد محصولات کشاورزی این کشور را تولید می‌کنند. این امر نشان می‌دهد تصور رایج در مورد تجمع زمین‌های کشاورزی و صرفه‌جویی ناشی از مقیاس ممکن است درست نباشد.

اگرچه روسیه واردکننده بزرگ مواد غذایی است (۱۳/۹ میلیارد دلار در سال ۲۰۰۴)، اما بسیاری از محصولاتی که توسط خانوارها تولید می‌شوند (به ویژه سیب‌زمینی و سبزیجات) در مقادیری تولید می‌شوند که اکثر نیازهای مصرفی مردم را برآورده می‌کنند. به‌عنوان مثال، در سال ۲۰۰۴، خانوارها ۳۳ میلیون تن سیب‌زمینی تولید کردند و تنها ۰۰۲ میلیون تن از آن وارد شد. تقریباً نیمی از کل خانوارهای باغبان بیش از ۹۰ درصد از مساحت زمین‌های خود را برای مصارف کشاورزی اختصاص می‌دهند. با این حال اکثر کارهای کشاورزی توسط اعضای خانواده انجام می‌شود. پژوهش‌ها نشان داده که حدود ۹۵ درصد خانواده‌ها از هیچ کارگر اجاره‌ای استفاده نمی‌کنند. طبق آمار، در طول فصل رشد (تقریباً ۱۲۰ روز) به طور متوسط ۲۰۴ نفر در هر خانوار در کشت زمین باغ شرکت می‌کنند که در هفته حدود ۱۶۰۹ ساعت به ازای هر خانواده زمان می‌برد. درآمد فروشندگان حاصل از فروش محصولات در سال ۲۰۰۶ از ۲۰۰ (تقریباً ۸ دلار آمریکا) تا ۱۰۰۰۰۰ روبل (تقریباً ۳۷۰۰ دلار آمریکا) با میانگین ۱۰۷۲۳ روبل (۴۰۰ دلار آمریکا) برای هر فروشنده متغیر بود. برای ۸ درصد از خانوارهای فروشنده، درآمد حاصل از فروش محصول منبع اصلی درآمد، برای ۱۵ درصد از خانوارها، تقریباً نیمی از درآمد آنهاست. در حال حاضر روسیه با اتکا به این ظرفیت، در تلاش است بتواند جایگاه نخست کشاورزی در جهان را کسب نماید.

۲-۲. تجربه‌ی «کیبوتص»ها و «موشاو»های رژیم

صهیونیستی؛ تلفیق سکونت با کشاورزی

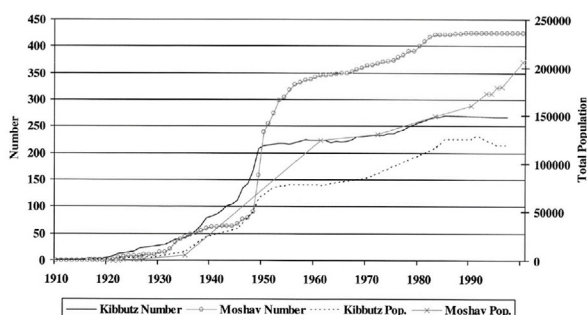
کیبوتص‌ها در اراضی اشغالی فلسطین، نمونه‌های دیگری از تلفیق کشاورزی و مسکن هستند. اولین کیبوتص به نام دگانیا^۲ در سال ۱۹۱۰ مدت‌ها قبل از تشکیل رژیم صهیونیستی و بر اساس ایدئولوژی سوسیالیستی و صهیونیستی تأسیس شد (Fishman 2002). کیبوتص از یک گروه اجتماعی منسجم شکل می‌گیرد که دارایی‌های خود از قبیل وسایل کار و تولید را به اشتراک می‌گذراند (Near 1992). ساکنان کیبوتص ابتدا به کشاورزی اشتغال داشتند اما در ادامه تولیدات صنعتی و خدماتی را نیز عرضه نمودند (Gavron 2000). در حال حاضر حدود ۲۷۰ کیبوتص در فلسطین اشغالی وجود دارد که



بسیاری از آنها همزمان با افول ارزش‌های سوسیالیستی در جهان دیگر به شیوه اشتراکی اداره نمی‌شوند.



تصویر ۳. تلفیق کشاورزی و سکونت؛ کیبوتص هولدا، ۱۹۴۵ مأخذ: (Omer-Sherman 2006, 68)



تصویر ۵. نمودار تعداد و جمعیت کیبوتص و موشاو؛ مأخذ: (Simons & Ingram 2004, 45)

موشاو نیز از اوایل قرن بیستم در فلسطین اشغالی ابداع شده و از اجتماع خرده‌مالکان، در قالب تعاونی و مبتنی بر مزارع خانوادگی تشکیل می‌شود (و هر چند فعالیت‌های تعاونی و اشتراکی در آن وجود دارد ولی زمین‌ها بر خلاف کیبوتص دارای مالک خصوصی (به صورت اجاره از دولت) است. و ساختاری مشابه روستاها در جهان غرب دارد. اولین موشاو در اوایل دهه ۱۹۲۰ احداث گردید و در حال حاضر بیش از ۴۰۰ موشاو در فلسطین اشغالی وجود دارد. جمعیت موشاوها در سال ۲۰۰۳، بالغ بر ۲۰۶ هزار نفر بوده و اندازه زمین در هر موشاو با مساحت مساوی بین خانواده‌ها تقسیم شده است (Sofer & Applebaum 2006).

کیبوتص‌ها در سال ۲۰۱۰ چهل درصد از کشاورزی رژیم صهیونیستی (از لحاظ ارزش) را تولید کردند (Cheng & Song 2015, 173) که این میزان نسبت به جمعیت حدود دو و نیم درصدی کیبوتص‌ها (کل جمعیت و نه فقط جمعیت شاغلین) مشارکت و بهره‌وری قابل توجهی محسوب می‌شود. جمعا تولیدات کشاورزی حاصل از الگوهای تعاونی ۸۰ درصد از کل تولیدات کشاورزی این رژیم را شامل می‌شود (Rosenthal & Eiges 2014, 2).

نکته قابل توجه در مدیریت زمین در این تجارب مالکیت دولتی زمین است. در رژیم صهیونیستی ۹۳ درصد اراضی دولتی هستند (Rosenthal & Eiges 2014, 9) و در داچاها نیز تا سال ۲۰۰۸ مالکیت به مردم واگذار نمی‌شد (حق بهره



تصویر ۴. تصویری از ناهالال (Nahalal) اولین موشاو تأسیس شده در سال ۱۹۲۱؛ مأخذ: (Jewish National Fund photo archive)

مسکن و ایجاد مزارع بزرگ ممکن است به حدی که تصور می‌شود کارآمد نباشد. همان‌گونه که گذشت در داچاها چنین نبود و داچاها با احیای سه درصد مساحت زمین‌های کشاورزی روسیه، بیش از ۵۰ درصد تولیدات کشاورزی این کشور را تولید می‌کردند. آیا در ایران نیز قطعات کوچک بهره‌وری (راندمان) بیشتری نسبت به قطعات بزرگ دارند؟ برای دستیابی به پاسخ این سوال، دو سرشماری مرکز آمار ایران مورد استناد قرار خواهد گرفت.

برداری اعطا می‌گردید) و واگذاری مالکیت زمین از آن سال، منجر به بروز مشکلات سوداگری و کاهش بهره‌وری شد (شخصی میبیدی ۱۴۰۲).

۳-۲. نمونه‌های داخلی و آموزه‌ها برای ایران

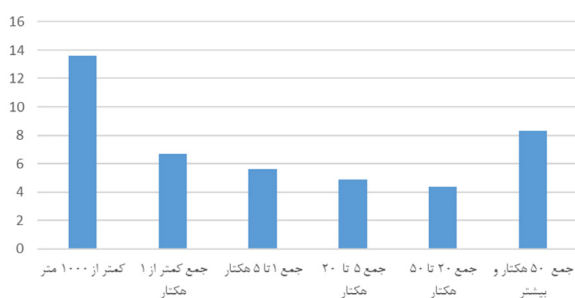
تجربه‌ی تلفیق زمین‌های کشاورزی با خانه‌ها در روسیه و اراضی اشغالی فلسطین نشان داد که بر خلاف تصور رایج میان بسیاری از برنامه‌ریزان اراضی در ایران، جداسازی کشاورزی از

جدول ۲. اطلاعات اراضی باغ و قلمستان (مأخذ: مرکز آمار ایران ۱۳۹۷)

(بهره‌برداری - هکتار - هزار اصله - تن)

کاشت ساده (تک‌محصولی)						کل			وسعت اراضی باغ و قلمستان
تولید ۱۳۹۶	تولید ۱۳۹۵	تعداد درخت		سطح کاشت	تعداد بهره‌برداری	تولید ۱۳۹۶	تولید ۱۳۹۵	تعداد بهره‌برداری	
		نهال	بارور						
۵۵۱۲۳	۴۹۱۹۸	۳۵۹۱	۱۷۱۹۴	۵۰۸۵۶	۵۲۵۵۱	۱۲۹۵۶۶	۱۱۱۸۴۵	۳۰۸۶۲۰	جمع
.	.	.	.	.	.	۱۵۸	۱۱۱	۲۷۶۷	فقط کاشت پراکنده
۱۳۱۰۹	۹۸۴۲	۴۶۳	۳۱۶۹	۵۸۲۹	۲۶۹۴۹	۳۶۲۰۲	۳۰۴۹۸	۲۰۱۵۹۲	جمع کمتر از ۱ هکتار
۴۳۹	۳۵۹	۲۱	۹۰	۱۳۲	۳۳۲۳	۲۰۹۱	۱۶۷۵	۳۶۵۰۸	کمتر از ۰/۱ هکتار
۹۱۵	۷۳۰	۲۶	۲۷۳	۴۰۱	۴۵۳۳	۴۰۰۵	۳۲۳۹	۳۷۹۲۲	۰/۱ تا کمتر از ۰/۲ هکتار
۲۹۱۸	۲۳۶۷	۱۴۳	۱۰۱۸	۱۷۵۷	۹۴۸۷	۱۰۱۶۹	۸۴۷۸	۷۰۵۴۸	۰/۲ تا کمتر از ۰/۵ هکتار
۷۸۳۷	۶۳۸۵	۲۷۳	۱۷۸۸	۳۵۳۹	۹۶۰۶	۱۹۹۳۷	۱۷۱۰۶	۵۶۶۱۴	۰/۵ تا کمتر از ۱ هکتار
۲۴۲۰۴	۲۰۷۳۵	۱۲۲۲	۸۲۹۳	۲۴۷۵۹	۲۱۵۶۱	۵۷۱۱۱	۴۹۴۳۶	۹۴۰۶۱	جمع ۱ تا کمتر از ۵ هکتار .
۱۰۳۸۶	۸۶۵۵	۴۰۱	۳۱۴۱	۷۳۶۰	۱۰۸۴۰	۲۴۷۸۱	۲۱۱۵۵	۵۴۱۴۶	۱ تا کمتر از ۲ هکتار
۶۶۹۷	۵۴۴۲	۲۵۳	۱۹۹۳	۶۳۴۳	۵۱۶۱	۱۷۲۵۹	۱۴۷۰۲	۲۲۴۷۵	۲ تا کمتر از ۳ هکتار
۷۲۲۳	۶۶۳۸	۵۶۸	۳۱۵۹	۱۱۰۵۶	۵۵۶۰	۱۵۰۷۱	۱۳۵۷۹	۱۷۴۴۰	۳ تا کمتر از ۵ هکتار
۱۸۷۱۱	۱۸۶۲۱	۱۹۰۵	۵۷۳۳	۲۰۲۶۸	۴۰۴۲	۳۶۰۹۵	۳۱۸۰۰	۱۰۲۰۱	جمع ۵ هکتار و بیش تر
۹۹۰۴	۷۱۶۸	۷۱۶	۳۰۹۳	۱۱۲۸۳	۳۱۲۴	۱۸۸۹۱	۱۳۱۲۰	۷۸۷۱	۵ تا کمتر از ۱۰ هکتار
۵۱۰۶	۹۰۰۸	۴۴۸	۱۱۱۸	۳۹۲۹	۶۷۸	۸۳۹۶	۱۱۴۶۱	۱۶۷۶	۱۰ تا کمتر از ۲۰ هکتار
۲۴۶۳	۱۶۰۲	۴۳۳	۷۷۷	۲۸۸۴	۱۸۶	۳۵۰۸	۲۵۴۷	۴۱۰	۲۰ تا کمتر از ۵۰ هکتار
۱۲۳۸	۸۴۳	۳۰۸	۷۴۵	۲۱۷۲	۵۴	۵۳۰۰	۴۶۷۱	۲۴۴	۵۰ هکتار و بیش تر

بهره‌وری



تصویر ۶. نمودار اطلاعات بهره‌وری زراعت سالانه آبی و دیم ایران

که اراضی خرد کشت می‌کنند سنگین‌وزن‌تر از گونه‌های اراضی بزرگ باشد و مقایسه دقیق‌تر می‌تواند بین یک گونه مشخص انجام پذیرد.

جدول ۳. اطلاعات بهره‌وری زراعت سالانه آبی و دیم ایران
مأخذ: (مرکز آمار ایران ۱۳۹۷)

کل زراعت سالانه آبی و دیم ایران	سطح کاشت (هکتار)	تولید (تن)	بهره‌وری (تن در هکتار)
کمتر از ۱۰۰۰ متر	۲۴۷۷	۳۳۷۷۰	۱۳۰۶۳
جمع کمتر از ۱ هکتار	۲۱۹۰۱۷۵	۱۰۴۵۸۰۶۸۱	۶۰۶۶
جمع ۱ تا ۵ هکتار	۱۰۷۴۶۰۱۷۹	۹۰۷۸۲۰۷۳۹	۵۰۶۰
جمع ۵ تا ۲۰ هکتار	۴۰۵۷۴۰۴۱۹	۲۲۰۱۶۷۰۲۲۸	۴۰۸۵
جمع ۲۰ تا ۵۰ هکتار	۲۰۵۷۴۰۶۵۱	۱۱۰۲۱۵۰۶۵۰	۴۰۳۶
جمع ۵۰ هکتار و بیشتر	۲۰۳۱۷۰۵۱۶	۱۹۰۲۵۰۰۱۹۹	۸۰۳۱

نمودار نشان می‌دهد در کل زراعت آبی و دیم ایران بهره‌وری اراضی خرد از اراضی بزرگ بالاتر است. البته این مقایسه نیاز به تدقیق بیشتری دارد زیرا ممکن است گونه‌هایی



۳. تلفیق صنعت و مسکن

۳-۱. دهکده مدرن خودکفا؛ یک رویا برای چین

✓ در چین، از ۲۰۱۲ تا ۲۰۲۱، صد میلیون نفر با کمک دهکده‌های مدرن خودکفا (طرح احیای روستاها) از فقر مطلق خارج شدند.

در فوریه ۲۰۲۱، در میانه همه‌گیری کووید-۱۹ و رکود اقتصادی جهانی متعاقب آن، رئیس‌جمهور شی جین پینگ اعلام کرد که چین فقر را در سال ۲۰۲۰ از بین برده است. از زمان به قدرت رسیدن شی در سال ۲۰۱۲، چین بیش از ۱۰۰ میلیون نفر از جمعیت روستایی خود را از فقر نجات داد. راهبرد احیای روستاها یا دهکده‌های مدرن خودکفا، با تلفیق سه کاربری کشاورزی، سکونت و صنایع خرد و خانگی توانست الگویی متفاوتی نسبت به مجتمع‌های صنعتی و کشاورزی بزرگ مقیاس چین عرضه نماید. در این الگو هم کیفیت زندگی نسبت به خوابگاه‌های انبوه‌ساز صنایع متمرکز افزایش می‌یافت و هم تا حدی توزیع درآمد عادلانه‌تر می‌شد.^۳

علاوه بر تسهیل تولیدات کوچک‌مقیاس با انتظام فضایی جدید، صدور مجوزهای تولیدات کوچک‌مقیاس و تغییر فناوری‌های تولید به نفع تولیدات کوچک‌مقیاس، دولت چین در توافق با سایت علی‌بابا بستر تجارت الکترونیکی مناسبی را نیز فراهم آورد تا عملاً نظام توزیع مناسب خردمقیاس‌ها نیز فراهم گردد.

شرکت اینترنتی علی‌بابا (تأسیس شده در سال ۱۹۹۹)، غول تجارت الکترونیک چین در سال‌های اخیر، عملکرد موفقی در زمینه کسب‌وکارهای اینترنتی داشته و ۸۰ درصد از خرده‌فروشی آنلاین چین به‌وسیله این شرکت صورت می‌پذیرد. مدل کسب‌وکار این شرکت به طرز شگفت‌انگیزی نسبت به مدل کسب‌وکار رقیب آمریکایی خود آمازون متفاوت است.

برخلاف آمازون، گروه علی‌بابا هیچ‌گونه موجودی و انباری ندارند و به‌جای آن یک پلتفرم نرم‌افزاری ایجاد کرده است که معامله محصولات و خدمات را تسهیل کرده است. علی‌بابا نسبت به رقیب خود آمازون حاشیه عملیاتی و حاشیه سود بیشتری دارد که دلیل آن هزینه بالای آمازون در انبارداری، لجستیک و ارسال کالا به مشتریان می‌باشد (علیزاده و دیگران ۱۳۹۸).

بنابراین همان‌گونه که در مورد بهره‌وری اراضی زراعی ذکر شد در اینجا نیز خردمقیاس شدن تجارت الکترونیک بهره‌وری آن را افزایش داد. نکته جالب توجه مقایسه سه پورتال اصلی علی‌بابا است.

سه پورتال اینترنتی، هسته اصلی کسب‌وکار علی‌بابا را

جدول ۴. جدول بهره‌وری مزارع گندم ایران به تفکیک طبقات؛ مأخذ: مرکز آمار ایران (۱۳۹۷)

کل گندم تولیدی آبی و دیم ایران	سطح کاشت (هکتار)	تولید (تن)	بهره‌وری (تن در هکتار)
کمتر از ۱۰۰۰ متر	۲۸۱	۱۳۱۴	۴,۶۸
جمع کمتر از ۱ هکتار	۳۲,۸۱۸	۹۴,۴۶۰	۲,۸۸
جمع ۱ تا ۵ هکتار	۷۷۴,۳۲۳	۱,۶۶۴,۰۴۰	۲,۱۵
جمع ۵ تا ۲۰ هکتار	۲,۶۳۱,۵۴۰	۵,۲۴۵,۳۹۴	۱,۹۹
جمع ۲۰ تا ۵۰ هکتار	۱,۶۷۰,۶۶۵	۲,۹۰۶,۷۴۸	۱,۷۴
جمع ۵۰ هکتار و بیشتر	۱,۴۱۷,۲۴۱	۲,۷۹۴,۱۰۵	۱,۹۷
بالا تر از ۲۰۰۰ هکتار	۷۶,۲۷۴	۳۱۱,۱۱۶	۴,۰۸

بنابراین میزان بهره‌وری در طبقه زیر هزار متر ایران بیش از دو برابر طبقه بالای ۵۰ هکتار بوده و حتی از حدود ۵۰ مزرعه بزرگ گندم بالای ۲۰۰۰ هکتاری کشور نیز افزون‌تر است. به منظور تدقیق مقایسه می‌توان آمار بهره‌وری مزارع گندم را با تفکیک کشت آبی و دیم نیز تطبیق داد.

جدول ۵. بهره‌وری مزارع گندم آبی ایران به تفکیک طبقات (مأخذ: مرکز آمار ایران ۱۳۹۷)

کل گندم تولیدی آبی ایران	سطح کاشت (هکتار)	تولید (تن)	بهره‌وری (تن در هکتار)
کمتر از ۱۰۰۰ متر	۲۴۰	۱,۲۳۰	۵,۱۳
جمع کمتر از ۱ هکتار	۲۰,۹۸۲	۷۱,۶۰۱	۳,۴۱
جمع ۱ تا ۵ هکتار	۳۰۳,۵۴۳	۱,۰۲۷,۱۳۲	۳,۳۸
جمع ۵ تا ۲۰ هکتار	۷۸۹,۵۵۴	۲,۹۵۸,۸۰۹	۳,۷۵
جمع ۲۰ تا ۵۰ هکتار	۴۱۵,۸۱۷	۱,۳۶۸,۸۴۱	۳,۲۹
جمع ۵۰ هکتار و بیشتر	۴۴۵,۵۱۵	۱,۵۸۴,۰۵۷	۳,۵۶
بالا تر از ۲۰۰۰ هکتار	۶۶,۹۹۲	۳۰۰,۸۹۹	۴,۴۹

جدول ۶. بهره‌وری مزارع گندم دیم ایران به تفکیک طبقات (مأخذ: مرکز آمار ایران ۱۳۹۷)

کل گندم تولیدی دیم ایران	سطح کاشت (هکتار)	تولید (تن)	بهره‌وری (تن در هکتار)
کمتر از ۱۰۰۰ متر	۴۱	۸۴	۲,۰۵
جمع کمتر از ۱ هکتار	۱۱,۸۳۷	۲۲,۸۵۹	۱,۹۳
جمع ۱ تا ۵ هکتار	۴۷۰,۸۷۱	۶۳۶,۹۰۸	۱,۳۵
جمع ۵ تا ۲۰ هکتار	۱,۸۴۱,۹۸۶	۲,۲۸۶,۵۸۴	۱,۲۴
جمع ۲۰ تا ۵۰ هکتار	۱,۳۵۴,۸۴۷	۱,۵۳۷,۹۰۶	۱,۲۳
جمع ۵۰ هکتار و بیشتر	۹۷۱,۷۲۶	۱,۲۱۰,۰۴۸	۱,۲۵
بالا تر از ۲۰۰۰ هکتار	۹,۲۸۲	۱۰,۲۱۷	۱,۱۰

همان‌گونه که جداول نشان می‌دهد چه در کشت دیم و چه در کشت آبی گندم نیز همچون میانگین کل زراعت، بهره‌وری اراضی خرد نسبت به اراضی بزرگ بیشتر است.

صنعتی پیشرفته همچون لوازم الکتریکی و الکترونیکی (لوازم جانبی تلفن همراه و رایانه، الکتروموتور، تجهیزات و تأسیسات ساختمانی، و...) را نیز در بر می‌گیرد. به کمک چنین نظام‌های توزیعی، تولیدات خانگی و خانوادگی می‌توانند علاوه بر سهم تولید معیشتی و خودکفایی خانوار، سهم معتنا بهی از بازار را نیز به خود اختصاص دهند.

۳-۲. نمونه‌های داخلی و آموزه‌ها برای ایران

در ایران نیز، تلفیق صنعت و مسکن بدون سابقه نبوده است (کلوپان و غلامی ۱۳۹۶). در الگوی معماری بومی ایران، نمونه‌هایی از امتزاج این دو فعالیت در خانه‌های مولد مشهود بوده است. نمونه‌هایی از این دست را می‌توان در خانه‌ی بهشتیان، خانه‌ی امانی و خانه‌ی مدرس یافت.

جدول ۷. تحلیل فضایی برخی از خانه کارگاه‌های تولیدی و غیر تولیدی اصفهان؛ مأخذ: (پدرام و حربی ۱۳۹۵)

نام خانه	نوع کارگاه	موقعیت فضای کارگاه در پلان
خانه بهشتیان عطاری: تولید سرکه به روش سنتی		
خانه امانی شعربافی: تولید پارچه		
خانه مدرس آموزشی: خانه مدرسه		

در سال‌های گذشته، دولت به خاطر حمایت از کارآفرینی و اشتغال صنعتی، شهرک‌های صنعتی را پایه‌گذاری کرد و برای آن‌ها زمین رایگان تخصیص داد. محاسبه‌ی جدول

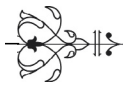
شکل داده‌اند: علی‌بابا، تائوبائو^۴، و تی مال. علی‌بابا بر اساس مدل بنگاه به بنگاه می‌باشد. تی مال، یک سایت تجارت الکترونیک است که عرضه‌کننده برندهای معروف مانند جی پی اس، نایک، و اپل می‌باشد. و بر شرکت‌های بزرگ و برندهای چندملیتی تمرکز کرده است. در حالی که تائو بیشتر با فروشندگان خرد سر و کار دارد. از میان این سه پورتال، تائوبائو بزرگترین سایت شده و نزدیک به ۷ میلیون فروشنده فعال دارد و برای علی‌بابا درآمد تبلیغاتی ایجاد می‌کند (علیزاده و دیگران ۱۳۹۸).

در سال ۲۰۱۴ علی‌بابا موافقت‌نامه‌های مشارکت راهبردی را با سطوح مختلف دولت در استان‌های مختلف امضا کرد تا تجارت الکترونیکی روستایی و نیز برنامه‌های فقرزدایی دولت چین ارتقا یابد. این قرارداد منجر به ایجاد پدیده‌ای به نام «روستاهای تائوبائو» گردید.

اصطلاح «دهکده تائوبائو» به روستایی اطلاق می‌شود که در آن: ۱. روستاییان از تائوبائو به‌عنوان پلتفرم اصلی تجارت الکترونیک خود استفاده می‌کنند. ۲. کل تراکنش‌های تجارت الکترونیک سالانه بیش از ۱۰ میلیون یوان (۱.۶ میلیون دلار) است. ۶۰ درصد از تمام روستاهای تائوبائو به فروش سالانه ۱۰ تا ۳۰ میلیون یوان دست یافتند. حداقل ۱۰ درصد از خانواده‌های روستایی به تجارت الکترونیک مشغول هستند یا ۱۰۰ فروشگاه آنلاین توسط روستاییان افتتاح شده است.

طبق گزارش بانک جهانی در نوامبر ۲۰۱۸، تعداد روستاهای تائوبائو از ۲۰ روستا در سال ۲۰۱۳ به ۳۲۰۲ روستا در سال ۲۰۱۸ رسیده است. یعنی طی ۵ سال حدود ۱۶۰ برابر شده است. طبق آخرین گزارش اداره ملی آمار چین، در سال ۲۰۱۷، متوسط درآمد سرانه قابل تصرف در مناطق روستایی چین با ۸.۶ درصد افزایش نسبت به سال گذشته به ۱۳۴۳۲ یوان (۲۰۶۶ دلار) رسید. در سال ۲۰۱۶، بانک جهانی و علی‌بابا توافق‌نامه‌ای برای «همکاری برای تحقیق در مورد پدیده روستای تائوبائو» امضا کردند که به گفته بانک، هدف آن تولید دانش است که بتوان به روستاهای مناطق فقیر و دورافتاده چین کمک کرد تا تبدیل به روستاهای تائوبائو شوند. تائوبائو علاوه بر رونق دادن به کارگاه‌های تولیدی کوچک موجب ایجاد کسب‌وکارهای جانبی همچون عکاسان محصول، طراحان گرافیک، ارائه‌دهندگان تدارکات، بسته‌بندی و حمل و نقل محصولات شده است. به طوریکه در روستاهای تائوبائو یک زنجیره ارزش نسبتاً کامل کسب‌وکار تشکیل می‌شود (شخصی میدی ۱۴۰۲).

نکته جالب توجه دیگر این است که تولیدات خانگی و خردمقیاس در تائوبائو محدود به محصولات همچون فرآورده‌های غذایی و منسوجات نبوده و طیف وسیعی از تولیدات



۴. ضرورت وضع قوانین کنترل‌کننده

ایده واگذاری زمین همواره دغدغه حفظ زمین برای آیندگان و نیز محافظت از اراضی حساس همچون جنگل‌ها، مراتع و اراضی زراعی را مطرح می‌نماید. لذا در جدول قبل، نگارندگان تلاش نمودند تا نشان دهند در بسیاری از موارد نیاز به تخصیص اراضی جدید مطرح نیست؛ بلکه مسئله تغییر نحوه واگذاری و آمایش اراضی است. در صورتی که نتوان اثبات نمود واگذاری زمین در مقیاس‌هایی که برای عموم مردم قابل استطاعت باشد؛ می‌تواند بهره‌وری هم‌اندازه و یا بیشتر از واگذاری‌های کلان به صاحبان سرمایه متمرکز داشته باشد عملاً نمی‌توان این ثروت طبیعی عمومی را به صورت عادلانه توزیع نمود، این امر در کنار قدرت چانه‌زنی و نفوذ بالای صاحبان سرمایه، عملاً نتیجه‌ای جز توسعه تکاثری نخواهد داشت.

از سوی دیگر افزایش تعداد بهره‌برداران از لحاظ کمی برخورد با تخلف‌ها و تغییر کاربری‌های احتمالی را دشوارتر می‌کند (هر چند که از لحاظ کیفی مردم عادی قدرت و نفوذ بهره‌برداران بزرگ را ندارند) برای رفع این دغدغه نیازمند وضع قوانین بازدارنده همچون مالیات بر ارزش زمین^۷ هستیم. در یک تعریف ساده، مالیات بر قیمت زمین به معنی اخذ درصدی ثابت از قیمت زمین به صورت سالیانه است. این مالیات، ابزاری کارآمد جهت ثبات بازار زمین می‌باشد. در این نوع مالیات، بین اینکه مالک از زمین استفاده بهینه را انجام می‌دهد یا زمین بدون استفاده رها کرده است، تفاوتی وجود ندارد و در هر حال باید این مالیات را پرداخت نماید. مهم‌ترین اثرات و ویژگی‌های این مالیات عبارتند از:

• درآمد مطمئن و پایدار برای شهرداری‌ها

از آن‌جا که همواره درصد قابل توجهی از درآمد شهرداری‌ها از محل صدور پروانه‌های ساختمانی و فروش تراکم است، این درآمد در دوره‌های رکود و رونق دچار نوسان شده و در دوره‌های رکود شهرداری‌ها با کسری بودجه مواجه می‌شوند. مالیات بر ارزش زمین، درآمد مطمئن و پایدار برای شهرداری‌ها ایجاد می‌کند که کمترین اثرات جانبی منفی را به همراه دارد.

• افزایش عرضه زمین و به دنبال آن کاهش قیمت زمین و مسکن

با وضع مالیات بر ارزش زمین، هزینه نگهداری زمین و مسکن بلااستفاده در اقتصاد بیشتر شده و انگیزه‌های غیرتولیدی در بازار زمین و مسکن کاهش می‌یابد. لذا اجرای صحیح این مالیات منجر به افزایش عرضه زمین‌های بدون استفاده به بازار می‌شود که کاهش قیمت زمین و مسکن را در پی دارد. همچنین وضع این مالیات، به دلیل کاهش انگیزه

نشان می‌دهد که در شهرک‌های صنعتی ممکن است حدود ۴۰۰ مترمربع (یا حتی بیشتر) زمین دولتی واگذار شود تا یک شغل ایجاد گردد.

جدول ۸. میزان فضای اختصاص یافته به ازای هر کارگر؛ مأخذ: نگارندگان بر اساس استعلام از شرکت شهرک‌های صنعتی

مثال شهرک‌های صنعتی	مساحت فعال (هکتار)	تعداد شاغلان	سرانه (مترمربع)
شهرک صنعتی محمودآباد قم	۳۶۰	۳۳۰۰	۱۰۹۱
شهرک صنعتی شکوهیه قم	۹۳۵	۲۵۰۰۰	۳۷۴
شهرک‌های صنعتی استان اصفهان	۶۴۰۰	۱۵۰۰۰۰	۴۲۷

در صورت تلفیق سکونت و اشتغال برای آن دسته از مشاغل که امکان استقرار در محلات مسکونی را دارند می‌توان این سرانه را به خود خانواده‌ها تخصیص داد و واگذاری زمین را منحصر به افرادی نکرد که سرمایه کافی برای تأسیس سوله و کارخانه دارند. به‌عنوان مثال در شهر هیدج زنجان، کارگاه‌های متعدد خانگی به تولید کفش مشغولند و این شهر را به قطب تولید کفش کشور تبدیل نموده‌اند، اما در تخصیص نهضت ملی مسکن، خانه‌ها به صورت آپارتمانی در نظر گرفته شده (که امکان تولید خانگی را سخت نموده و یا سلب می‌کند) و در عوض اراضی‌ای با وسعت ۳۰۰ هکتار برای احداث سوله‌های و کارگاه‌های بزرگ تولید کفش در حال مکان‌یابی و تخصیص هستند^۸.

این امر (عدم انحصار واگذاری اراضی به سرمایه‌داران بزرگ) با آموزه‌های فقهی شیعی نیز سازگار است. شهید صدر معتقد بود که زمین به‌عنوان یک کالای عمومی نباید قابلیت مالکیت خصوصی داشته باشد و بایستی افراد اولویت تصرف و حق بهره‌برداری داشته باشند (صدر ۱۳۹۳)؛ و فقهایی هم که قائل به مالکیت خصوصی هستند، تبدیل شدن زمین به ابزار تداول ثروت در دست اغنیا را مخالف فرامین شریعت می‌دانند. به‌عنوان مثال امام خمینی (ره) معتقد بودند «مالکیت بدان صورت که در امریکا مطرح است اصولاً در اسلام وجود ندارد. اسلام مالکیت را قبول دارد، ولی قوانینی در اسلام هست که مالکیت را تعدیل کند. اگر به قوانین اسلام عمل شود هیچ کس دارای زمینهای بزرگ نمی‌شود»^۹. اقتصاد کوثری در جامعه‌ی انسانی، اقتصادی است که امکان کار کردن مستقل افراد را ایجاد می‌کند. (جوادی آملی ۱۳۸۹؛ ۱۳۹۳) بر خلاف نظام سرمایه‌داری که فرصت‌ها را در اختیار سرمایه‌داران بزرگ قرار می‌دهد، نظام اقتصادی اسلامی، تأمین امکان فعالیت همه‌ی آحاد را هدف‌گذاری می‌کند.





و دیگران (۱۳۹۴). در مقابل ایده خانه مولد، می‌تواند بستری برای تلفیق طبیعت با محیط مصنوع را فراهم سازد و از حذف طبیعت با شعار صرفه به مقیاس اقتصادی جلوگیری نماید. یکی از رویکردهای برنامه‌ریزی شهری که در این راستا قابل استفاده است در ادامه ذکر می‌گردد.

۱-۵. برش عرضی؛ فرصتی برای تلفیق طبیعت و

محیط مصنوع

نظام فعلی برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای در ایران، با تعریف خط محدوده، اراضی را دسته‌بندی می‌کند. در این چارچوب، صرفاً اراضی داخل محدوده مجاز به ساخت هستند و بیرون از محدوده، اراضی برای توسعه‌های آتی در نظر گرفته می‌شوند. حال آنکه در برخی از تجارب جهانی، به جای تفکیک زمین‌ها به داخل محدوده و خارج محدوده، طیفی از ضوابط در نظر گرفته می‌شود. نمودار که موسوم به پهنه‌بندی فرم‌محور در برش عرضی است، نشان می‌دهد که ضوابط از پهنه‌های طبیعی (T1) تا پهنه‌های مرکز شهر (T6) چگونه تعریف می‌شود. در این نگاه، بیشتر بخش‌های شهر (T4) با ساختمان‌های دو یا سه طبقه و حضور عناصر طبیعی تعریف می‌شوند.

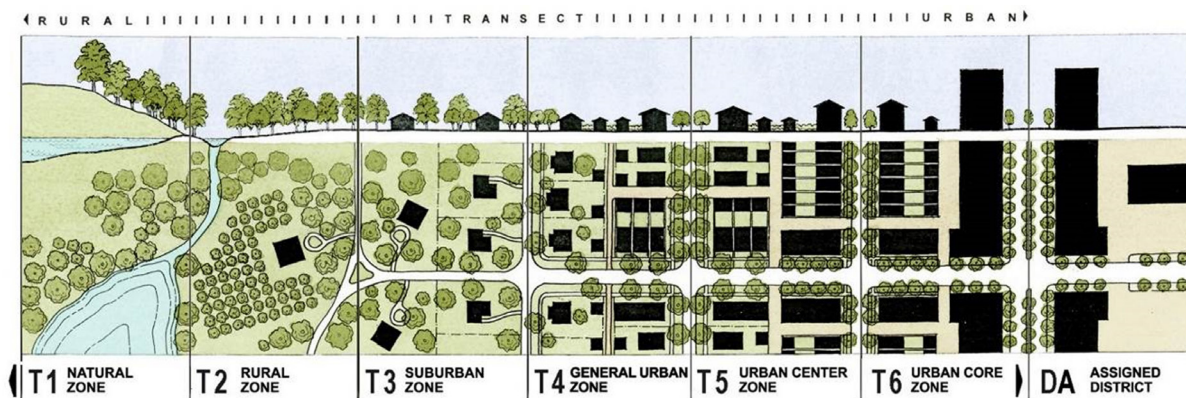
سوداگری، از نوسانات شدید قیمت زمین جلوگیری می‌نماید که به ایجاد ثبات و آرامش در بازار زمین و مسکن کمک می‌کند. • سادگی و کم‌هزینه بودن اجرا

زمین به دلیل غیرمنقول بودن، به سادگی قابل شناسایی جهت وضع مالیات است. این امر باعث می‌شود تا اخذ مالیات بر زمین نسبت به انواع مالیات‌های دیگر، مشکلات اجرایی کمتری داشته باشد.

بدین ترتیب تغییر کاربری زمین و عدم تولید در آن، منجر به افزایش طبقه (کلاس) مالیاتی زمین شده و از سوداگری در زمین و احتکار آن جلوگیری می‌نماید.

۵. تلفیق طبیعت و محیط مصنوع

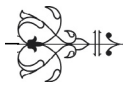
یکی از تبعات محور قرار گرفتن صنایع بزرگ و تفکیک کاربری‌ها با شعار صرفه به مقیاس در آمایش سرزمین و نظام کاربری اراضی، تفکیک محیط مصنوع از محیط طبیعی بوده است. این جدایی هم اثرات سوء روانی و اجتماعی بر زندگی شهروندان دارد و هم تمرکز بیش از حد، قدرت بازایی و بازسازی را از طبیعت سلب نموده و منجر به تخریب محیط زیست، آلودگی هوا، کاهش فعالیت‌های فیزیکی، و عوارض جسمانی همچون پوکی استخوان، بیماری‌های ریوی، کمبود ویتامین دی و ... می‌شود (معاونی و رحمانی ۱۳۹۸؛ میرزا



تصویر ۷. پهنه‌بندی فرم‌محور در برش عرضی

در نتیجه‌ی این رویکرد، اراضی داخل محدوده اختلاف قیمت فاحشی نسبت به اراضی بیرون محدوده پیدا می‌کنند. به همین دلیل، از نظر اقتصادی برای مالکان باغات درون محدوده نگهداری باغ توجیهی نمی‌یابد و با توجه به قیمت زمین و بهره‌ی مالکانه‌ی ناشی از ساخت‌وساز، صاحبان باغات و اراضی کشاورزی داخل شهر تلاش می‌کنند که این باغات و مزارع را بخشکانند و به مسکن یا کاربری‌های دیگر (نظیر مال‌ها و مراکز خرید) تبدیل نمایند.

این در حالی است که در شهرهای ایران، این نگاه طیفی وجود ندارد و به صورت صفر و یک، اراضی داخل خط محدود با حداکثر تراکم ممکن زیر ساخت‌وساز می‌روند، حال آنکه در اراضی خارج از محدوده، به جز برای کسانی که امکان اعمال نفوذ و اخذ رأی از کمیسیون‌های مربوطه برای الحاق را دارند، اجازه‌ی هیچ گونه‌ی ساخت‌وسازی داده نمی‌شود. نمونه‌ی تفاوت میان دو سوی خط محدوده، در تصویر ماهواره‌ای برای شهر قم قابل مشاهده است.



تصویر ۸. عکس هوایی شهر قم، نمونه‌ای از تفکیک طبیعت و محیط مصنوع در شهرهای معاصر ایران

باشد) اجازه‌ی ساخت‌وساز محدود را ایجاد نماید. نگاه به تجارب کلان‌شهرهای دیگر دنیا نیز نشان می‌دهد که طیفی از تراکم از مرکز شهر تا اطراف وجود دارد. حال آنکه در ایران و به ویژه در کلان‌شهرها، اختلاف فاحشی میان تراکم ساخت دو سوی خط محدوده وجود دارد.

تعریف طیفی از ضابطه در قابل برش عرضی ممکن بود بتواند این اختلاف قیمت فاحش و رانت ناشی از مداخله‌ی دولتی در خط محدوده را کم کند و در اراضی خارج از محدوده (در مواردی که محدودیت خاصی نظیر پهنه‌های حفاظت شده‌ی محیط زیستی، حریم رودخانه و گسل و سایت‌های تاریخی، اراضی درجه‌ی یک کشاورزی و امثالهم وجود نداشته



تصویر ۱۰. سواد شهر منچستر می‌توان شاهد طیفی از تراکم ساخت از مرکز شهر تا حومه‌های سبز و باز بود.

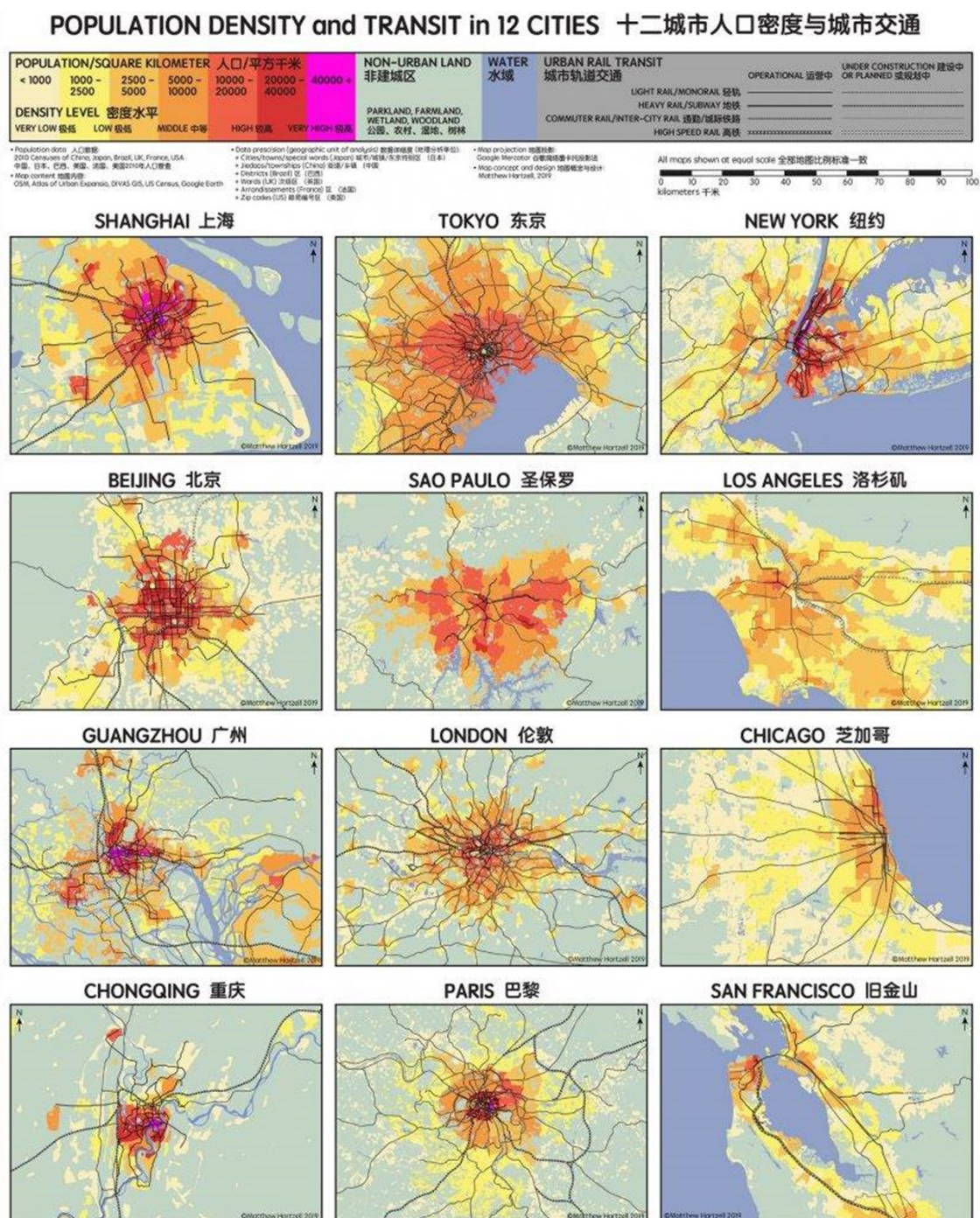


تصویر ۹. سواد شهر نیویورک، بلندمرتبه‌سازی محدود به محله‌ی منهتن در مرکز شهر است و در بافت‌های پیرامونی بناها کم ارتفاع هستند.



ملی و منطقه‌ای در ایران، جمعیت زیادی در کلان‌شهرها، به ویژه در تهران و حریم آن در محدوده‌های قانونی تعریف شده متمرکز هستند، بدون آنکه طیفی از تراکم ایجاد شده باشد. تصویر زیر، طیف تراکم جمعیتی را در کلان‌شهرهای مختلف جهان مقایسه می‌نماید.

به این ترتیب، به جای ایجاد شهرهای پرجمعیت، پرازدحام، و گران درون خطوط ذهنی محدوده، می‌توان به توسعه‌ای افقی محدود و ایجاد و توسعه‌ای شهرها و روستاهای کوچک و متوسط اندیشید. با این حال، در شکل فعلی آمایش سرزمین و برنامه‌ریزی

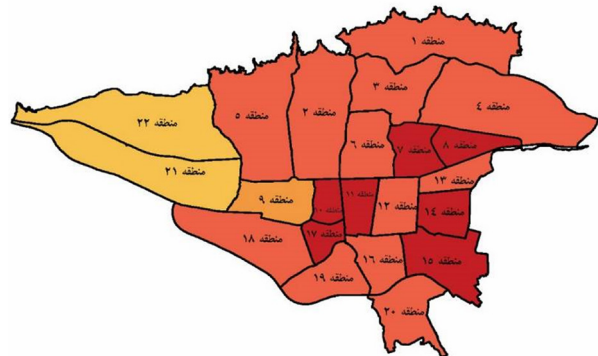


تصویر ۱۱. رشد مشابه روند پیشنهادی برش عرضی؛

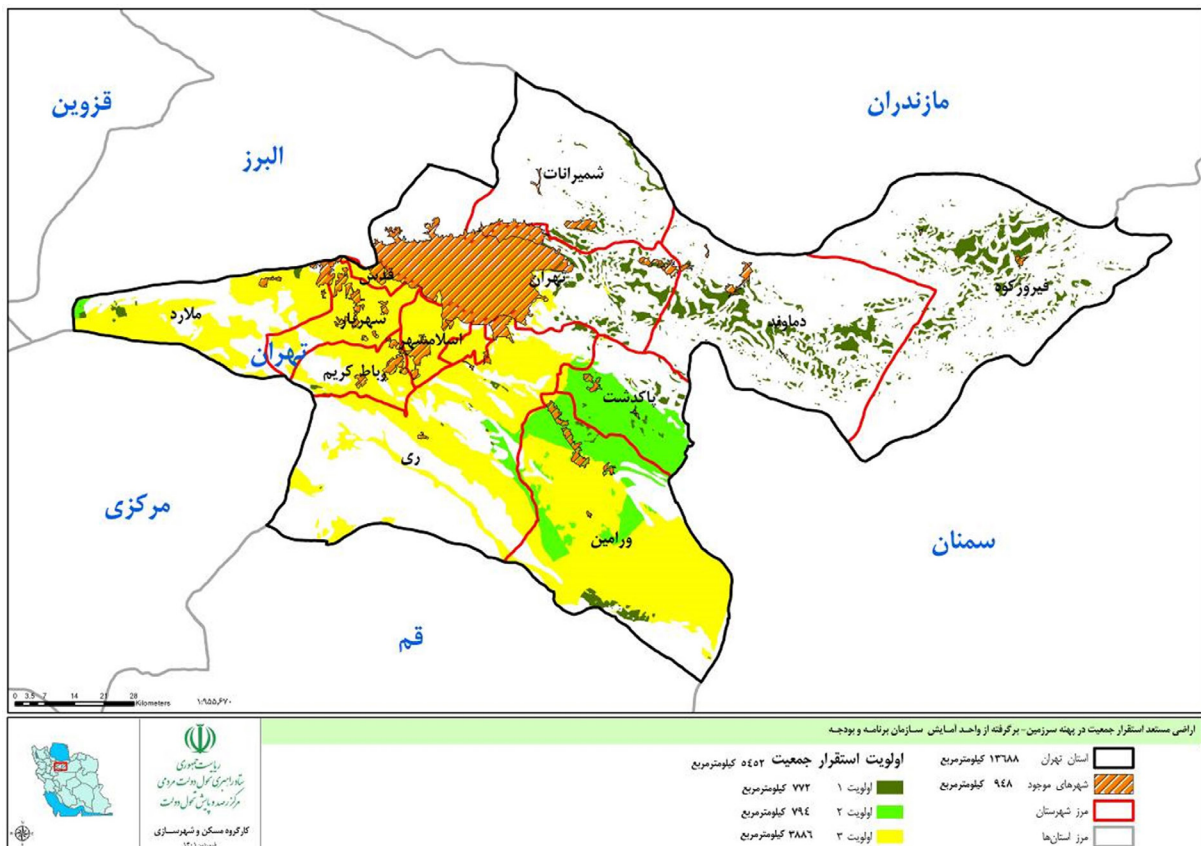
مأخذ: (<https://vividmaps.com/population-density-and-urban-transit-in-large-world-cities>)

به عبارت دیگر، به جای آنکه از مرکز شهر تا حومه‌ها ضوابط ساخت به تدریج با کاهش تراکم همراه شوند، توسعه‌های حومه‌ها به درون محدوده‌ی شهر پمپ شدند و در نتیجه فشار محیط زیستی زیادی (فراتر از ظرفیت زیست‌محیطی) به منابع داخل محدوده وارد می‌شود؛ و مناطق کم‌تراکم‌تری مثل مناطق ۲۱ و ۲۲ نیز به سرعت در حال افزایش تراکم و انبوه‌سازی هستند. بر اساس طرح آمایش سرزمین استان تهران ۵۴۵۲ کیلومتر مربع از اراضی استان تهران در اولویت یک، دو، و سه استقرار جمعیت هستند. این در حالی است که جمع مساحت شهرهای موجود این استان ۹۴۸ کیلومتر مربع است. با توجه به محدودیت‌های حوضه‌ی آبریز تهران برای افزایش جمعیت‌پذیری، این اراضی می‌توانند به‌عنوان اراضی معوض در جهت انتقال حق توسعه به کار گرفته شوند. بدین ترتیب به جای آنکه مجوز طبقات بیشتر در بافت‌های موجود داده شود، می‌شود قطعاتی داخل بافت‌های پرتراکم را تملک و تبدیل به پارک کرد و به‌عنوان معوض، اراضی با ارزش برابر در حریم پایتخت برای آن در نظر گرفت که به صورت خانه‌ی مولد با تراکم کم (در حد ضابطه‌ی T۳ در نمودار برش عرضی) ساخت‌وساز در آن صورت پذیرد.

بر خلاف کلان‌شهرهای فوق، مشخص است که سیاست‌گذاری ملی و منطقه‌ای در تهران و حریم آن، سبب ایجاد اراضی پرتراکم، در میان محدوده‌های ممنوع برای ساخت‌وساز شده است. حال آنکه در کلان‌شهرهای دیگر، چنین محدودیت ذهنی وجود ندارد و مداخله‌ی دولتی در جهت منافع مالکان و صاحبان زمین به شکلی که در ایران اتفاق افتاده وجود نداشته است.



تصویر ۱۲. تراکم مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، مأخذ: نگارندگان بر اساس داده‌های سامانه شفافیت شهرداری تهران



تصویر ۱۳. نقشه اراضی دارای اولویت استقرار جمعیت در استان تهران؛ مأخذ: (بر اساس مطالعات آمایش سرزمین، مرکز رصد و پایش تحول دولت ۱۴۰۱)



«افزایش نرخ بزهکاری و کاهش امنیت اجتماعی، تضعیف پیوندهای اجتماعی در بین ساکنان، تشدید و تعمیق تضادهای تفاوت‌های اجتماعی و برخورد منافع فرهنگ‌ها و خرده‌فرهنگ‌ها، بروز اختلالات رفتاری در بزرگسالان و کودکان، رفتارها و کنش‌های ضداجتماعی در ساکنان و تضعیف بهداشت روانی» (مرکز تحقیقات اسلامی مجلس ۱۴۰۳).

علاوه بر آسیب‌های انسانی، فرهنگی و اجتماعی، تراکم بالا و این نوع توسعه میان‌افزا و افزایش بارگذاری در بافت‌های موجود به جای تأمین اراضی جدید، به آسیب‌های زیست‌محیطی بیشتر نیز منجر خواهد شد:

«برآورد فشار محیط زیستی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران بیانگر فشار زیاد تا خیلی زیاد در ۸۲٪ مناطق شهری و فشار متوسط تا زیاد در ۱۸٪ مناطق است که به معنای عدم تناسب بارگذاری‌های گسترده انجام گرفته با ظرفیت محیط زیستی کلان‌شهر تهران و عدم امکان بارگذاری جدید در این کلان‌شهر است.» (مرکز پژوهش‌های مجلس ۱۴۰۲).

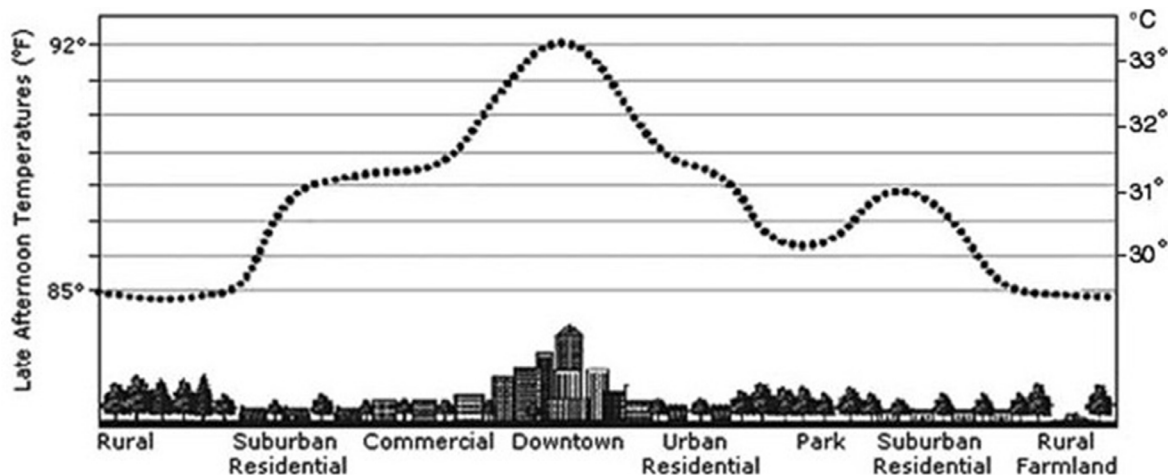
لذا در مقابل ایده خانه‌ها و شهرهای مولد دو تحلیل متفاوت زیست‌محیطی داشت: ۱. افزایش مساحت خانه‌ها و اراضی شهری منجر به افزایش و تشدید معضلات زیست‌محیطی می‌شود. ۲. کاهش تراکم و تلفیق محیط طبیعی و مصنوع و پرهیز از فشرده‌سازی و مرتفع‌سازی منجر به کاهش برد محیط زیستی^۱ شهرها شده و علی‌رغم افزایش کمی محیط مصنوع، آسیب و اثرات زیست‌محیطی آن

تراکم شهر تهران در حال حاضر ۱۴۱ نفر در هکتار می‌باشد (دفتر مطالعات زیربنایی ۱۴۰۳). این عدد را می‌توان با تراکم نفر در هکتار چند کلان‌شهر و پایتخت مهم دنیا مقایسه نمود (Demographia 2023).

جدول ۹. تراکم نفر در هکتار در چند کلان‌شهر و پایتخت مهم دنیا

ردیف	کلانشهر	جمعیت (نفر)	مساحت (هکتار)	تراکم (نفر در هکتار)
۱	واشنگتن	۷,۸۵۳,۰۰۰	۵۶۰,۰۰۰	۱۴
۲	برلین	۴,۲۸۶,۰۰۰	۱۳۶,۸۰۰	۳۱
۳	پاریس	۱۱,۱۰۸,۰۰۰	۲۸۵,۴۰۰	۳۹
۴	توکیو	۳۷,۷۸۵,۰۰۰	۸۷۷,۵۰۰	۴۳
۵	پکن	۱۸,۸۸۳,۰۰۰	۴۲۸,۴۰۰	۴۴
۶	دهلی	۳۱,۱۹۰,۰۰۰	۲۳۴,۴۰۰	۱۳۳
۷	ریاض	۸,۳۰۹,۰۰۰	۱۶۷,۳۰۰	۵۰
۸	سیدنی	۴,۸۳۶,۰۰۰	۲۱۹,۴۰۰	۲۲
۹	قاهره	۲۲,۶۷۹,۰۰۰	۲۶۹,۶۰۰	۸۴
۱۰	سائوپائولو	۲۱,۴۸۶,۰۰۰	۳۶۴,۹۰۰	۵۹

مقایسه انجام‌شده نشان می‌دهد علاوه بر ضرورت تأمین زمین مورد نیاز برای کلان‌شهرهای ایران نمی‌توان تأمین زمین جدید را به بارگذاری در بافت‌های فرسوده و یا توسعه میان‌افزا موکول نمود چرا که منجر به افزایش بیش از پیش تراکم شده و آسیب‌های مترتب بر ازدحام را افزایش خواهد داد:

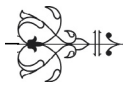


تصویر ۱۵. نمودار پروفیل جزایر حرارتی شهر (کلینبرگ ۲۰۰۲)

تأثیرات محیط زیستی از نواحی فشرده و متراکم ناشی می‌شود و چنانچه توسعه شهری به جای این الگو، از الگوهایی مشابه روستاها و حومه‌ها تبعیت کند علی‌رغم افزایش کمی سطح

به صورت تصاعدی کاهش می‌یابد. به عنوان یک مثال می‌توان به نمودار جزیره حرارتی ارائه‌شده اشاره کرد. همان گونه که نمودار نشان می‌دهد، بیشترین آسیب و





محله، با سکونت تلفیق شود.

بر این اساس، بهتر است حتی المقدور به جای واگذاری زمین به کارخانه‌دارهای ذی نفوذ و سرمایه‌داران کلان، اراضی به خانواده‌ها واگذار شود. وظیفه حکومت اسلامی نیز در همین راستاست و حکومت موظف است تمهیدات لازم از قبیل حمایت‌های نظام دانشی (در مقابل پتنت و تجاری‌سازی دانش)، تهیه بسترهای نظام توزیع متناسب و... را به نحوی فراهم سازد تا به تعبیر اصل ۴۳ قانون اساسی «شرایط و امکانات کار برای همه به منظور رسیدن به اشتغال کامل و قرار دادن وسایل کار در اختیار همه کسانی که قادر به کارند ولی وسایل کار ندارند» و «نه به تمرکز و تداول ثروت در دست افراد و گروه‌های خاص منتهی شود و نه دولت را به صورت یک کارفرمای بزرگ مطلق درآورد» تا در نهایت با نفی سلطه صاحبان سرمایه «جلوگیری از بهره‌کشی از کار دیگری» تحقق یابد.

الگوی پیشنهادی در مطالعه‌ی حاضر، شامل واحدهای مسکن مولد است که در قالب محلات در کنار یکدیگر قرار می‌گیرند و شهرهای مولد را شکل می‌دهند. در این واحدها فناوری و هوشمندسازی در خدمت تولید و تسهیل آن به کار گرفته می‌شود و اعضای خانواده بتوانند تولیدات پیشرفته صنعتی و قابل رقابت با صنایع متمرکز را عرضه نمایند و به علاوه به‌عنوان یک فعالیت جانبی و در زمان فراغت به تولید محصولات زراعی و باغی مشغول گردند. نظام توزیع نیز به نحوی تعریف می‌گردد که تولید کنندگان بتوانند بدون واسطه و بدون تحمیل رانت فضا، محصولات خود را در یک بازار (روزانه یا هفتگی) به صورت مستقیم عرضه نمایند.

اشتغال شاهد کاهش اثرات و آسیب‌ها خواهیم بود. به علاوه الگوی صنایع خانگی و خانوادگی با کاهش وابستگی درآمد و شغل به صنایع متمرکز می‌تواند امکان توسعه منفصل را تسهیل نموده و قدرت بازایی زیست‌محیطی طبیعت را با عدم تمرکز افزایش دهد. در صورت اجرای موفق این الگو در مناطق مهاجر فرست می‌تواند زمینه افزایش توازن در آمایش سرزمین و کاهش مهاجرت‌های را ایجاد نمود.

۶. جمع‌بندی و پیشنهادها

نمونه‌های معرفی شده در این مقاله ایده جایگزینی را برای آمایش سرزمین رایج عرضه می‌نمایند. در الگوی رایج با شعار صرفه به مقیاس، کاربری‌های صنعتی و کشاورزی در قالب مجتمع‌های متمرکز مکان‌یابی می‌شوند که این امر هم به جدایی طبیعت از محیط مصنوع منجر شده و هم با بزرگ‌مقیاس کردن اراضی و صنایع، امکان کسب‌وکار مستقل و خوداشتغالی را از احاد جامعه سلب می‌نماید. در مقابل پیشنهاد پژوهش حاضر این است که سرانه اشتغال و زراعت در بسیاری از موارد می‌تواند به خانواده‌ها اختصاص پیدا کند و به مساحت واحد مسکونی اضافه شود تا نخست افراد در کنار خانواده‌ی خود کار کنند؛ و دوم افراد به جای کار کردن برای دیگران و اجیر شدن، بتوانند مستقلاً کسب‌وکاری را به راه اندازند. این پیشنهاد از این جهت مطرح می‌شود که برخی سیاست‌گذاران معتقدند برای وسیع شدن واحدهای مسکونی کمبود زمین وجود دارد. حتی اگر چنین فرضی درست باشد و واقعاً کمبود زمین وجود داشته باشد، پیشنهاد می‌شود زمینی که قرار است برای ایجاد و توسعه‌ی شهرک صنعتی در نظر گرفته شود، در بسیاری از صنایع سازگار با

پی‌نوشت

۱. lichnoe podsobnoe khoziaistvo

۲. Deganiah

۳. تکمیل این چرخه و عدالت واقعی علاوه بر خرد کردن مقیاس فناوری و عدالت فضایی نیازمند تکمیل حلقه‌هایی برای حل کلان مسائلی همچون برند، نظام دانش پشتیبان (مسئله پتنت)، نظام توزیع، تبلیغات، الگوهای تأمین مالی و خلق اعتبار است که توضیح آن در این مقاله نمی‌گنجد و فقط به راه‌حل چین در مسئله نظام توزیع اشاره می‌شود.

۴. Taobao

۵. طبق بازدید میدانی نگارندگان و جلسات با مدیران استانی در بهار

۱۴۰۲

۶. صحیفه امام خمینی، جلد ۵، ۲۹۲

۷. LVT

۸. ظرفیت بُرد زیست‌محیطی، آستانه‌هایی است که تجاوز از آنها موجب وارد آمدن آسیب‌های غیرقابل‌بازگشت و مخرب به محیط زیست می‌شود. (Kozłowski 1990) به عبارت دیگر، سطحی از فعالیت‌های انسانی، رشد جمعیت و توسعه فیزیکی و کاربری‌های شهری است که می‌تواند در محیط زیست شهری بدون تغییرات جدی و یا آسیب‌های غیرقابل بازگشت، تحمل شود. (Oh et al. 2005)

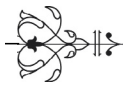


منابع

۱. پدرام، بهنام، و آزاده حریری. ۱۳۹۵. خانه‌های تاریخی با نقشی فراتر از مسکن در بافت تاریخی اصفهان. *پژوهش‌های معماری اسلامی* ۴ (۲): ۷۴-۸۹.
۲. جوادی آملی، عبدالله. ۱۳۸۹. توسعه کوثری. *مجله همشهری، ویژه‌نامه الگوی اسلامی-ایرانی پیشرفت*.
۳. جوادی آملی، عبدالله. ۱۳۹۳. توسعه‌ی ممدوح، توسعه‌ی مذموم. *علوم انسانی اسلامی* ص ۱۰: ۱۳-۲۰.
۴. جهانیش، عباس و محمد صالح شکوهی بیدهندی. ۱۴۰۱. الگوی «زیست‌شهر»‌های نوین مولد، پیشران حرکت به سوی شهرسازی اسلامی. *پژوهش‌های معماری اسلامی* ۱۰ (۲): ۱۲۴-۱۴۵.
۵. شخصی میبدی، میثم. ۱۴۰۲. *آشنایی با تائوباتو پلتفرم خرید آنلاین و خرده‌فروشی در چین*. قم: اندیشکده مطالعات راهبردی زیست شهر اسلامی، نشر داخلی.
۶. شکوهی بیدهندی، محمد صالح، و محسن عزیزیان غروی. ۱۴۰۰. *از چغاگلان تا وال‌استریت: تاریخ شهر و شهرنشینی جهان*. تهران: انتشارات جهاد دانشگاهی تهران.
۷. صدر (شهید)، سید محمد باقر. ۱۳۹۳. *اسلام، راهبر زندگی، مکتب اسلام، رسالت ما*. قم: دارالصدر.
۸. علیزاده، محسن، فریده انوری، میثم شیرخدایی، و محمد ولی‌پور خطیر. ۱۳۹۸. شناسایی عوامل موفقیت شرکت اینترنتی علی‌بابا. *پژوهش‌های مدیریت منابع سازمانی* ۹ (۴): ۲۳-۴۲.
۹. کاویان، مجتبی، و غلامحسین غلامی. ۱۳۹۶. کارخانه یا کار و خانه: بررسی مفهوم کار و تولید در شکل‌گیری خانه‌های تاریخی ایرانی در بشرویه. *معماری اقلیم گرم و خشک* ۵ (۵): ۱۰۱-۱۱۸.
۱۰. مرکز آمار ایران. ۱۳۹۶. نتایج طرح آمارگیری باغداری‌های کشور.
۱۱. مرکز آمار ایران. ۱۳۹۷. نتایج طرح آمارگیری زراعت کشور.
۱۲. مرکز پژوهش‌های مجلس. ۱۴۰۲. *ضرورت توجه به ظرفیت‌برد محیط زیستی در طرح‌های توسعه شهری با نگاه به وضعیت کلان‌شهر تهران*. تهران: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، دفتر مطالعات زیربنایی.
۱۳. مرکز پژوهش‌های مجلس. ۱۴۰۳. *مقایسه رویکردهای توسعه شهری اقصی و عمودی*. تهران: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، دفتر مطالعات زیربنایی.
۱۴. مرکز تحقیقات اسلامی مجلس. ۱۴۰۳. *گزارش علمی تحلیل علل مسئله‌مندی بارگذاری تراکم جمعیتی بالا در شهرسازی*. قم: مرکز تحقیقات اسلامی مجلس شورای اسلامی.
۱۵. معاونی، الهام، و هیوا رحمانی. ۱۳۹۸. تأثیر امنیت و فضای جنسیتی بر افزایش حضور بانوان در فضای شهری (نمونه موردی: پارک بانوان شیراز). *معماری‌شناسی* ۹ (۹): ۴۹-۵۸.
۱۶. میرزا، مژگان، حسین ترکمانی، سپیده قبادی، و میترا پارسافر. ۱۳۹۴. مقایسه میزان افسردگی و نوع معماری ساختمان، نمونه موردی منازل آپارتمانی، ویلایی. در *دومین کنفرانس بین‌المللی پژوهش در علوم و تکنولوژی، استانبول*.

References

1. Alizadeh, Mohsen, Farideh Anvari, Meysam Shirkhodai, and Mohammad Valipour Khatir. 2018. Identifying the Success Factors of the Alibaba Internet Company. *Organizational Resource Management Research* 9 (4): 23-42.
2. Demographia.2023 . *Demographia World Urban Analyses*. Online Access: <http://www.demographia.com/db-worldua.pdf>
3. Fishman, Aryei. 2002. *Judaism and Collective Life, Self and Community in the Religious Kibbutz*. New York: Routledge.
4. Gavron, Daniel. 2000. *The Kibbutz: Awakening from Utopia*. Lanham: Rowman & Littlefield Publishers.
5. Gleeson, Brendan, Nicholas Low, Ingemar Elander, and Rolf Lidskog. 2000. *Consuming Cities, The Urban Environment in the Global Economy after Rio*. New York: Routledge.
6. Jahanbakhsh, Abbas, and MohammadSaleh ShokohiBidhandi. 2022. The Pattern of Productive "Zistshahr" (Livable City), A Drive Toward Islamic Urban Planning. *Journal of Researches in Islamic Architecture* 10 (2): 124-145.
7. Javadi Amoli, Abdullah. 2012. Praised Development; Reprehensible development. *Journal of Islamic Humanities, Iranian Islamic Model of Progress* (10).
8. Javadi Amoli, Abdullah. 2019. Kawthari Development. *Hamshahri Magazine, Special Issue of the Islamic-*

*Iranian Pattern of Progress.*

9. Kavian, Mojtaba, and Gholamhossein Gholami. 2016. Factory or Work and Home; Investigating the Concept of Work and Production in the Formation of Historical Iranian Houses in Boshrouyeh. *Journal of Hot and Dry Climate Architecture* 5 (5): 101-118.
10. Klinenberg, E. 2002. *Heat Wave: A Social Autopsy of Disaster in Chicago*. University of Chicago Press, Chicago.
11. Kozlowski, J. M. 1990. Sustainable Development in Professional Planning: A Potential Contribution of the EIA and UET Concepts. *Landscape and Urban Planning* 19(4): 307- 332.
12. Lovell, Stephen. 2003. *Summerfolk: A history of the dacha, 1710–2000*. Ithaca and London: Cornell University Press.
13. Miles, Steven. 1998. *Consumerism: As a Way of Life*. London: Sage.
14. Miles, Steven. 2010. *Spaces for Consumption*. London: SAGE Publications.
15. Mirza, Mozghan, Hossein Turkmani, Sepideh Ghobadi, and Mitra Parsafer. 2014. Comparison of the Level of Depression and the Type of building Architecture, A Case Study of Apartment Houses and Villas. In *Second International Conference on Research in Science and Technology*, Istanbul.
16. Moaveni, Elham, and Hiva Rahmani. 2019. The Effect of Security and Gender Space on Increasing the Presence of Women in The Urban Space (Case of Shiraz Women's Park). *Architectural Science* (9): 49-58.
17. Near Henry. 1992. *The Kibbutz Movement: A History I*. Oxford: Oxford University Press.
18. Oh, K., Y. Jeong, D. Lee, W. Lee, and J. Choi. 2005. Determining Development Density Using the Urban Carrying Capacity Assessment System. *Landscape and Urban Planning* 73 (1).
19. Omer-Sherman, Ranen. 2006. *Imagining the Kibbutz, Visions of Utopia in Literature and Film*. Pennsylvania: the Pennsylvania State University Press.
20. Pedram, Behnam, and Azadeh Hariri. 2015. Historical Houses with a Role Beyond Housing in the Historical Context of Isfahan. *Journal of Researches in Islamic Architecture Research* 4 (2): 74-89.
21. Rosenthal, Gadi, and Hadas Eiges. 2014. Agricultural Cooperatives in Israel. *Journal Of Rural Cooperation* 42 (1). The Center for Agricultural Economic Research, The Hebrew University Magnes Press, Jerusalem.
22. Rosstat. 2005a. *Osnovnye Pokazateli Sel'skogo Khoziaistva v Rossii v 2004 Godu*. Moskva: Federal'naia Sluzhba Gosudarstvennoi Statistiki.
23. Rosstat. 2005b. *Rossii v tsifrakh 2004*. Moskva: Federal'naia Sluzhba Gosudarstvennoi Statistiki.
24. Rosstat. 2006. *Rossii v tsifrakh 2005*. Moskva: Federal'naia Sluzhba Gosudarstvennoi Statistiki.
25. Sadr, Seyyed Mohammad Baqir 2014. *Islam, the Leader of Life; School of Islam; Our Mission*. Qom: Dar al-Sadr.
26. Shakhshi Meybodi, Meysam. 2023. *Getting to Know Taobao, An Online Shopping and Retail Platform in China*. Qom: Islamic City Life Strategic Studies Institute. Internal Publication.
27. ShkohouhiBidhandi, MohammadSaleh, and Mohsen Azizian Qaravi. 2021. *From Chaghagolan to Wall Street: The World History of the City and Urbanization*. Tehran: Tehran Academic Jihad Publications.
28. Simons, Tal, and Paul Ingram. 2004. An Ecology of Ideology: Theory and Evidence from Four Populations. *Industrial and Corporate Change* 13 (1): 33-59
29. Sofer, Michael, and Levia Applebaum. 2006. The Rural Space in Israel in Search of Renewed Identity: The Case of the Moshav. *Journal of Rural Studies* (22): 323-336.
30. Statistical Center of Iran. 2016. *The Results of the Survey Plan of the Country's Warehouses*.
31. Statistical Center of Iran. 2017. *The Results of the Country's Agriculture Statistics Plan*.

