

## بررسی شاخص های مسکن غیررسمی در ایران نمونه موردی: محله شیخ آباد قم

حسین حاتمی نژاد\* - استادیار دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران  
فرانک سیف الدینی - دانشیار دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران  
محمد میره - دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تهران  
پذیرش مقاله: ۸۴/۱۱/۱۰  
تأیید نهایی: ۸۵/۹/۱

### چکیده

اسکان غیررسمی در ایران مانند بسیاری از دیگر کشورهای جهان، پدیده ای روبه رشد می باشد که شهرهای کشور را با مسایل جدیدی روبرو ساخته است. شهر قم نیز به عنوان یکی از شهرهای بزرگ کشور می باشد که پدیده اسکان غیررسمی مواجه است. از جمله سکونتگاه های غیررسمی در شهر قم، محله شیخ آباد است که در این مقاله به بررسی آسیب شناسی کالبدی آن پرداخته می شود.

یکی از مشکلات و درحقیقت نماد اسکان غیررسمی، است. در اغلب موارد نوع مسکن یکی از نشانگرهای کلیدی برای آسیب های فضایی شهر محسوب می شود. هدف از بررسی حاضر شناخت شرایط و ویژگی های مسکن غیررسمی بوده تا بتوان از طریق بررسی دقیق آن پتانسیل های اسکان غیررسمی در تأمین مسکن که از اساسی ترین نیازهای جوامع انسانی است شناسایی و زمینه های کاهش آسیب های کالبدی-اجتماعی مشخص گردد.

بنابراین در این مقاله با استفاده از روش تطبیقی به مقایسه شاخص های مسکن در محله شیخ آباد و شهر قم و سکونتگاه های غیررسمی در برخی دیگر کشورهای جهان سوم پرداخته شده است. نتایج نشان می دهد که شاخص های مسکن در محله شیخ آباد شرایط نامساعد و ناهنجاری نسبت به شهر قم دارد لیکن اسکان غیررسمی در ایران در مقایسه با اسکان غیررسمی در دیگر کشورهای درحال رشد به ویژه در زمینه برخورداری از خدمات اساسی دارای شرایط مساعدتری است.

واژگان کلیدی: آسیب شناسی، اسکان غیررسمی، شاخص های کمی و کیفی مسکن

### مقدمه

تحولات جمعیتی در سطح جهان نشانگر افزایش روزافزون جمعیت شهری نسبت به جمعیت روستایی می باشد به طوری که طبق برآوردها برای اولین بار در طول تاریخ بشر در سال ۲۰۰۷ اکثریت جمعیت جهان در شهرها زندگی

\* E-mail: [hatami35@yahoo.com](mailto:hatami35@yahoo.com)

خواهند کرد (اسکلارو دیگران، ۲۰۰۵، ۳). به موازات افزایش جمعیت شهرنشین همواره مسایل و مشکلات جدیدی در این گونه جوامع مطرح می شود که از مهمترین آن ها مسئله اسکان غیررسمی می باشد. بی گمان اسکان غیررسمی در شهرهای موجود در نظام سرمایه داری پیرامونی از ابعاد وسیع تر و حادثتری برخوردار است.

یکی از مهم ترین نمادها در شناخت اسکان غیررسمی، شاخص ها و ویژگی های ساختاری مسکن می باشد. (برنامه اسکان سازمان ملل، ۲۰۰۵) و حتی در بسیاری از موارد، مهم ترین عامل تأثیرگذار در میزان رضایتمندی فرد از سکونت در یک محله، مسکن و شرایط محیطی آن می باشد. (وستاوی، ۲۰۰۶، ۱۸۷).

مسکن در زمره اساسی ترین و حساس ترین بخش ها در برنامه ریزی توسعه ای اقتصادی و اجتماعی است. (عزیزی، ۱۳۷۸، ۷۱) به همراه خوراک و پوشاک از دیرباز به عنوان اصلی ترین و اساسی ترین نیاز گروه های انسانی مطرح بوده است. در واقع مسکن، خردترین و کوچکترین شکل تجسم کالبدی رابطه متقابل انسان و محیط بوده و تبلور فضایی کارکرد حیاتی سکونت انسانی در ایفای نقش های اساسی وی می باشد (رهنمایی، ۱۳۸۲، ۸).

بنابراین به نظر می رسد یکی از بهترین راههای شناخت شیوه های گوناگون زندگی، تأکید بر نوع مسکن و شاخص ها و شرایط ساختاری آن می باشد.

به طور کلی، اسکان غیررسمی در ایران پدیده ای رو به رشد است و در حقیقت یک نوع شیوه زندگی خاص محسوب می شود که چهره اکثر شهرهای ایران به ویژه شهرهای بزرگ مقیاس کشور دارای نمادها و نشانه هایی از این پدیده هستند. لذا در این مقاله با تأکید بر شاخص های مسکن سعی می شود به بازنمایی برخی از ویژگی های اسکان غیررسمی به عنوان یک آسیب کالبدی که نمودی از بازتاب فیزیکی نابرابری اجتماعی است، پرداخته شود.

### بیان مسأله

مسکن در سبد هزینه های خانوارهای شهرنشین ایرانی دارای بالاترین وزن می باشد. و خانوارهای شهری برای تهیه مسکن در شهرها به ویژه شهرهای بزرگ اندام با مشکلات زیادی روبرو هستند. در این میان خانوارهای کم درآمد بالاخص از آن جهت که در اغلب برنامه های ملی و محلی فراموش شده اند از تنگناهای بیشتری رنج می برند.

اقشار کم درآمد برای تهیه مسکن در شهرها از اولین مرحله یعنی انتخاب محل سکونت تا انتخاب وسعت و اندازه مسکن خود، نوع مصالح ساختمانی و کسب مجوز ساخت و ساز و همچنین استفاده از اعتبارات و وام های دولتی با مشکل مواجه هستند. بنابراین این اقشار چاره ای جز روی آوردن به بازار غیررسمی مسکن ندارند و با قبول انگ حاشیه نشینی به سکونتگاه های غیررسمی و خارج از برنامه قانونی روی می آورند و نابرابری های اولیه که موجب شکل گیری چنین سکونتگاه هایی شده است در یک چرخه تسلسلی باعث محرومیت های بعدی این افراد و برکنار ماندن آن ها از حقوق شهروندی می شود. چنین اجتماعی را مکان تولید فقر و جرم و آسیب می پندارند. چنین چرخه و روندی را می توان در محله شیخ آباد قم به وضوح مشاهده کرد. بر این اساس ضرورت پیدا می کند با مطالعه دقیق ویژگی های چنین اجتماعی پیش فرض هایی که به این جوامع نسبت داده می شود، مورد آزمون قرار گیرد.

**روش تحقیق**

روش تحقیق در بررسی حاضر از نوع توصیفی و تحلیلی و به صورت مطالعه تطبیقی و مقایسه‌ای بین شاخص‌های مسکن در سکونتگاه غیررسمی شیخ آباد و شهر قم می‌باشد. در خلال بحث برخی موارد مربوط به شاخص‌های مسکن موجود برای سکونتگاه‌های غیررسمی دیگر کشورها نیز ارائه شده است. روش جمع‌آوری اطلاعات نیز در این پژوهش در دو قسمت کتابخانه‌ای و میدانی انجام شده است. برداشت میدانی از طریق نمونه‌گیری و با استفاده از پرسشنامه انجام شده است. برای نمونه‌گیری، از روش نمونه‌گیری تصادفی استفاده شده است. در تحقیق حاضر ۱۵۰ نمونه مورد پرسش قرار گرفتند.

**ویژگی‌های عمومی عرصه تحقیق**

شهر قم در مرکز ثقل جغرافیایی ایران قرار دارد (فرید، ۱۳۶۸: ۳۶۵). این شهر در سال ۱۳۷۵ با ۷۷۷۶۷۷ نفر جمعیت هشتمین شهر بزرگ کشور بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۷۵). شهر قم نیز همانند اغلب شهرهای بلند اندام کشور دارای سکونتگاه‌های غیررسمی بسیاری می‌باشد. طبق برآورد دفتر امور اجتماعی وزارت کشور در سال ۸۰-۱۳۷۹ شهر قم حدود ۹۰۰۰۰ نفر جمعیت در حیطه اسکان غیررسمی داشته است (افتخاری راد، ۱۳۸۲، ۶۸) که در محلات مختلف زندگی می‌کردند. مهم‌ترین این محلات عبارتند از محمدآباد، شهرقائم، یزدانشهر، شیخ آباد، قلعه کامکار جالب توجه این که هر کدام از این محلات بیش از شهر دوم استان قم (قنات شهر) جمعیت داشته‌اند.

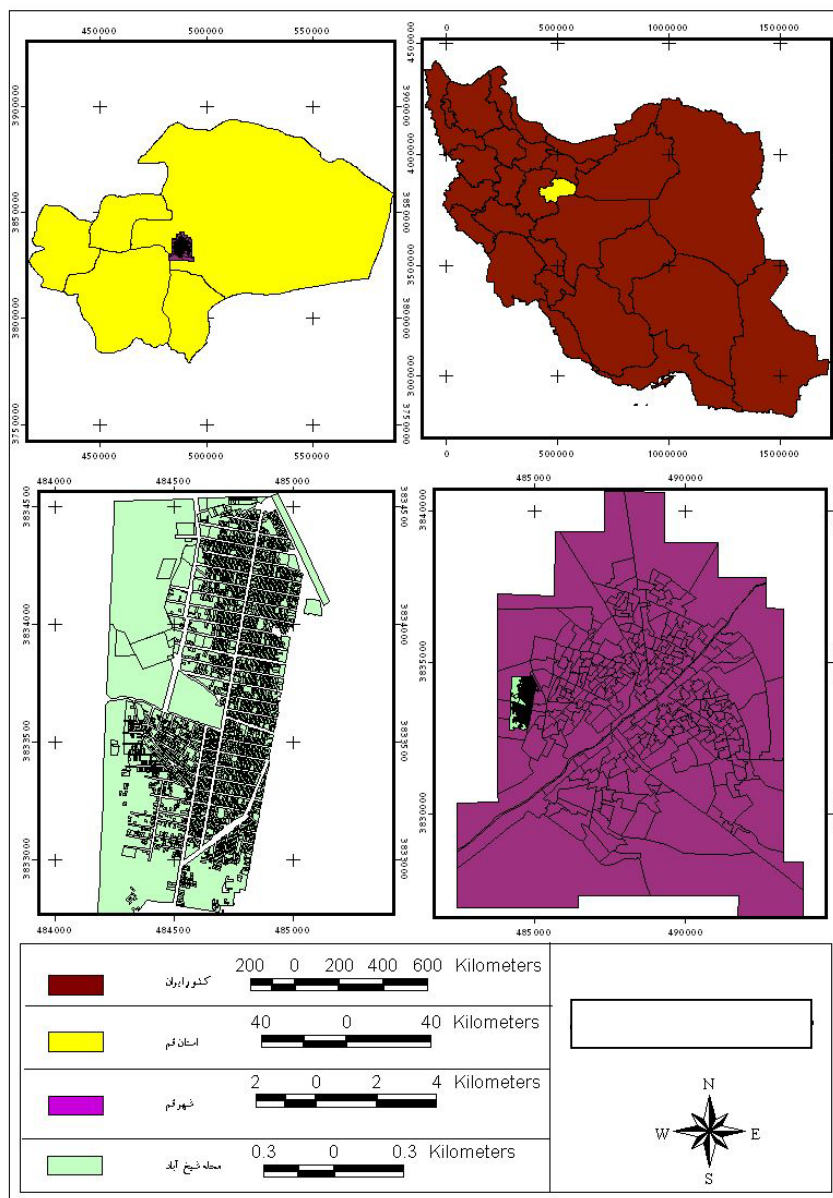
شیخ آباد از پرجمعیت‌ترین و معروفترین سکونتگاه‌های غیررسمی شهر قم می‌باشد که از دهه ۱۳۵۰ به بعد شکل گرفته و شروع به رشد نموده است. این محله با وسعت حدود ۱۳۰ هکتار در منتهی‌الیه غربی شهر و در منطقه ۲ قرار گرفته است. قرارگیری شاخه مترو که ای از خط آهن سراسری کشور و کمربندی شهر (کمربندی منتهی به جاده‌های تهران-اراک و اصفهان) در سمت شرق و غرب محله، جلوه ویژه‌ای به آن بخشیده است.

ساکنین محله شیخ آباد اغلب از مهاجرین کم‌درآمد با منشأ روستایی به ویژه از استان زنجان می‌باشند که با انگیزه‌های اقتصادی به ویژه نابسامانی وضع معیشتی و بیکاری در مبدأ شروع به مهاجرت کرده و به شهر قم وارد شده‌اند. توان مالی ضعیف مهاجرین از یک طرف و عدم وجود برنامه جامع اسکان و در نظر گرفته نشدن اقشار فرودست در برنامه ریزی‌ها از طرف دیگر باعث شده که این افراد به اجبار به زمین‌های ارزان قیمت محدوده شیخ آباد رانده شوند. (در زمان سکونت مهاجران اولیه در این محله، قیمت زمین حدود ۱۰٪ قیمت زمین در محدوده رسمی و قانونی شهر بوده است). میزان جمعیت و نرخ رشد آن در محله شیخ آباد در دوره‌های مختلف در جدول ۱ قابل مشاهده است. همان‌گونه که مشخص است نرخ رشد جمعیت محله شیخ آباد طی دهه ۷۵-۱۳۶۵ به دلیل بحران اقتصادی پس از جنگ در کشور و مهاجرت به شهر قم در حد انفجاری بوده که در دهه اخیر کاهش چشمگیری نشان می‌دهد.

جدول ۱- جمعیت و نرخ رشد محله شیخ آباد در دوره های مختلف

| سال    | جمعیت | نرخ رشد(درصد) |
|--------|-------|---------------|
| ۱ ۱۳۶۵ | ۱۴۹۹  | ۲۳/۷          |
| ۲ ۱۳۷۵ | ۱۶۲۵۴ |               |
| ۳ ۱۳۸۴ | ۲۲۲۷۳ | ۳/۵           |

منابع: ۱- مرکز آمار ایران ۱۳۶۵ - ۲ مرکز آمار ایران ۱۳۷۵ - ۳ برداشت های میدانی نگارندگان ۱۳۸۴



شکل ۱- موقعیت جغرافیایی محله شیخ آباد قم

**تعریف اسکان غیررسمی**

اسکان غیررسمی تا کنون در ایران با نام‌های مختلفی به کار برده شده است به ویژه حاشیه نشینی، زاغه نشینی، مسکن نابهنجار، اسکان خودانگیخته، اسکان خودجوش، گودنشینی، خیمه نشینی، خرابه نشینی و بیغوله نشینی در زیر به چند تعریف ارائه شده از این پدیده می‌پردازیم:

«محللات زاغه نشین آخرین چاره بازماندگان است و در تلاش بی‌امان برای بدست آوردن مزایای شهری، این محللات از نظر مدرسه، شغل، جمع‌آوری زباله، روشنایی معابر خدمات اجتماعی و هر چیز دیگری که به طور دسته‌جمعی فراهم می‌شود نیز بازنده هستند. محله زاغه نشین محله‌ای است که جمعیت آن نمی‌تواند در روند رقابت برای خدمات و کالاهای عمومی به نحو مؤثری شرکت جوید و بدین ترتیب کنترلی بر نحوه توزیع این خدمات و کالاها ندارد» (هاروی، ۱۳۷۶، ۷۲).

«تاکنون تعاریف مختلفی در مورد حاشیه نشینی ارائه شده که در اغلب موارد منظور استعمال کلمه Slum بوده است. Slum به مفهوم محله یا کوچه‌های کثیف یک شهر یا مسکن انحطاط یافته و غیرمنطقی در نظر گرفته می‌شود.» (دلیر، ۱۳۶۱، ۵)

«حاشیه نشین به مفهوم کلی به کسی گفته می‌شود که در شهر سکونت دارد ولی به علل گوناگون نتوانسته است جذب نظام اقتصادی و اجتماعی شهر شود و از خدمات شهری استفاده کند. گرچه ریشه اصلی حاشیه نشینی را باید در عواملی که موجب مهاجرت افراد از روستا به شهر می‌شود، جست و جو کرد. ولی تمام حاشیه نشینان از مهاجران تشکیل نیافته‌اند. بلکه بخشی از آنان افرادی هستند که ساکنان همیشگی شهر بوده‌اند ولی به علت فقر اقتصادی در واحدهای مسکونی غیر استاندارد زندگی می‌کنند و جزء حاشیه نشینان محسوب می‌شوند» (عابدین در کوش، ۱۳۷۲، ۱۲۱).

**مفهوم مسکن و ویژگی‌های مسکن مناسب**

«مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در بر می‌گیرد که شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهزیستی خانواده و طرحهای اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است. در واقع تعریف و مفهوم عام مسکن یک واحد مسکونی نیست بلکه کل محیط مسکونی را شامل می‌گردد. به عبارت دیگر مسکن چیزی بیش از یک سرپناه صرفاً فیزیکی است و کلیه خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای بهزیستی انسان را شامل می‌شود و باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئن برای استفاده کننده آن فراهم باشد. (پور محمدی، ۱۳۷۹، ۳۰).

«در دومین اجلاس اسکان بشر (۱۹۹۶) که در استانبول برگزار شد مسکن مناسب چنین تعریف شده است: «سرپناه مناسب تنها به معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخص نیست؛ سرپناه مناسب یعنی آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، زیرساختهای اولیه مناسبی از قبیل آبرسانی، بهداشت و آموزش، دفع زباله، کیفیت مناسب زیست محیطی، عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه است که همه این موارد باید با توجه به استطاعت مردم تأمین شود» (همان، ۴).

### گونه شناسی مسکن در انواع سکونتگاههای غیر رسمی

سکونتگاههای غیر رسمی موجود و یا شکل گرفته در ایران بر اساس نوع مسکن شامل موارد زیر می باشد:

- ۱- آلونک: به مکانی گفته می شود که معمولاً از یک یا دو اتاق با مصالح کم دوام (چوب، نایلون، برزنت، گل و خاک، حلب و پلاستیک و مانند آن) بنا شده است و وضعی ناهنجار و غیر استاندارد (هم از نظر ساخت و هم از نظر اندازه) دارد و غالباً بدون مجوز و در نقاطی نامناسب و دورافتاده ساخته می شود. که یک خانواده کوچک یا بزرگ در آن سکونت دارند (اعتماد، ۱۳۸۲، ۷).
- ۲- اتاق: از خشت و گل و آجر به صورت بلوک های ساختمانی و شکل و فرم یکسان ساخته می شود (دلیر، ۱۳۷۰، ۱۳۱).
- ۳- اتاق حلبی: مسکنی که عمدتاً از پشتهای حلبی ساخته شده است (پیران، ۱۳۶۶، ۳۳).
- ۴- باشلی: نوعی مسکن کپری با دیواره سنگی و طاق حصیری است (همانی).
- ۵- چادر: شامل چادر کامل یا چادرهایی است که با پارچه، نایلون، مواد مشابه سر هم بندی شده باشند (همانجا).
- ۶- زاغه: به گودال یا حفره ای که در کوره یا در زمین برای نگهداری حیوانات یا اقامت انسان تعبیه شده است اطلاق می گردد. اما به طور مسلم به خانه های مخروبه محله های حاشیه نشین نیز گفته می شود. به طوری که ساکنان آن ها را زاغه نشین نیز می گویند. این گونه واحدهای مسکونی گاه در اصل واحدهای مسکونی با کیفیت بالا بوده اند که در اثر مرور زمان و بی توجهی به تعمیر، باعث تخریب و از بین رفتن آنها شده است یا با ایجاد دیوارها و جدا کننده ها به واحدهای کوچک و غیر استاندارد بدل شده اند. این بناها معمولاً فاقد نور، سرویسهای بهداشتی و امکانات لازم یک واحد مسکونی قابل قبول هستند (اعتماد، ۱۳۸۲، ۷).
- ۷- زیر زمین: پایین تر از سطح زمین با مصالح ساختمانی نامتناسب ساخته می شود (دلیر، ۱۳۷۰، ۱۳۱).
- ۸- قمیر: محل پختن خشت در کوره پز خانه ها می باشد (همانجا).
- ۹- کپر: معمولاً در نواحی گرمسیر با حصیر و چوب و خاک و خاشاک ساخته می شود و مانند آلونک یک خانوار کوچک یا بزرگ را در نقاطی نامناسب و پرت در خود جای می دهد (اعتماد، ۱۳۸۲، ۷).
- ۱۰- گرگین: دارای دیوار معمولی با مصالح ساختمانی و سقف حصیری است (دلیر، ۱۳۷۰، ۱۳۱).
- ۱۱- مقبره: اتاقهایی که در صحن امام زاده ساخته می شوند که هم محل دفن مردگان است و هم محل سکونت زندگان (پیران، ۱۳۶۶، ۳۳).

### شاخص های مسکن

برای شناخت مسکن شاخص های مختلفی به کار می رود که به طور کلی به دو دسته کمی و کیفی تقسیم می شوند لیکن همانگونه که قبلاً نیز در بحث مسکن مناسب ذکر شد، دسترسی به خدمات اساسی نیز از شاخص های مسکن و نشاندهنده کیفیت واحدهای مسکونی می باشند. در زیر وضعیت برخی از شاخص های اصلی مسکن در کشورهای توسعه یافته (درآمد بالا) و در حال توسعه (درآمد پایین) در مقایسه با محله شیخ آباد ارائه شده است.

جدول ۲- برخی از شاخص‌های اصلی مسکن در کشورهای مختلف در مقایسه با محله شیخ آباد

| کشور | شاخص   | کشورهای با درآمد بالا | کشورهای با درآمد پایین | محله شیخ آباد قم            |
|------|--|-----------------------|------------------------|-----------------------------|
|      | خانوار در واحد مسکونی                                    | ۱/۰۱                  | ۱/۲                    | ۱/۱                         |
|      | نفر در اتاق  | ۰/۶۶                  | ۲/۴۷                   | ۳/۱                         |
|      | زیربنای سرانه مسکونی                                     | ۳۵                    | ۶/۰۹                   | ۱۴/۳                        |
|      | مسکن بادوام (درصد)                                       | ۱۰۰                   | ۶۷                     | ۹۸                          |
|      | واحدهای دارای آب لوله کشی (درصد)                         | ۱۰۰                   | ۵۶                     | ۹۹/۳                        |
|      | بعد خانوار   | ۲/۵                   | ۵                      | ۵/۴                         |
|      | اتاق در واحد مسکونی                                      | ۵/۲                   | ۲                      | ۱/۸                         |
|      | تصرف ملکی (درصد)   | ۵۱                    | ۳۳                     | ۷۰/۷                        |
|      | واحدهای مسکونی زیر استاندارد (بدون حمام و توالت به درصد) | ۲                     | ۲۶/۶                   | ۲/۷<br>(بدون حمام بوده‌اند) |

منابع: ۱- مرکز اسکان بشر سازمان ملل متحد و بانک جهانی (۱۹۹۱)؛ ۲- برداشت‌های میدانی نگارندگان ۱۳۸۴

### ویژگی‌های مسکن در شیخ آباد

#### الف) شاخص‌های کمی مسکن در شیخ آباد

##### ۱- تراکم خانوار در واحد مسکونی

یکی از مهمترین شاخص‌های کمی که برای شناخت مسکن به کار می‌رود تراکم خانوار در واحد مسکونی می‌باشد. این شاخص از تقسیم تعداد خانوارها بر تعداد واحدهای مسکونی موجود به دست می‌آید. در سال ۱۳۷۵ مقدار این شاخص برای شیخ آباد برابر با ۱/۱۲ بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۷۵). یعنی در برابر هر واحد مسکونی ۱/۱ خانوار وجود داشته است. در همین سال این شاخص در شهر قم برابر با ۱ بوده است (همانجا). در برداشت‌های میدانی سال ۱۳۸۴ این میزان در شیخ آباد برابر با عدد ۱/۱ بوده است و بهتر از متوسط این شاخص در کشورهای در حال توسعه می‌باشد.

این شاخص هر چه کوچک‌تر باشد مطلوب‌تر است. با گذشت زمان، وضع شیخ آباد در این زمینه ثابت بوده ولی در کل نسبت به شهر قم نامطلوب‌تر است. نکته مهم آن است که در شیخ آباد، بعد خانوار نسبت به شهر قم بالاتر بوده و همچنین مساحت واحد مسکونی در آن نسبت به شهر قم کمتر است و در نتیجه میزان فضای مسکونی سرانه در شیخ آباد بسیار کمتر از شهر قم می‌باشد.

<sup>۱</sup> اطلاعات این قسمت مربوط به طرحی است که در آن مرکز اسکان بشر سازمان ملل متحد و بانک جهانی شاخص‌های مسکن را در ۵۴ کشور جهان بررسی کرده‌اند (برگرفته از رفیعی و چگنی، ۱۳۷۴ و عزیزی، ۱۳۷۳).

**۲- تراکم نفر در واحد مسکونی**

این شاخص از تقسیم تعداد جمعیت بر تعداد واحد مسکونی به دست می آید و هر چه کمتر باشد وضعیت سکونت مطلوب تر است. در سال ۱۳۷۵ این شاخص در شیخ آباد برابر با  $۶/۵$  نفر در واحد مسکونی است در حالیکه مقدار این شاخص در شهر قم برابر با  $۴/۸$  نفر در واحد مسکونی بوده است. در برداشت های میدانی سال ۱۳۸۴ این شاخص در شیخ آباد  $۶$  نفر در واحد مسکونی به دست آمده که نشان از بهبود اندک و نسبی این شاخص در شیخ آباد داشته است لیکن در مجموع این شاخص نشان دهنده وضع نابهنجار و بسیار نامطلوب مسکن در شیخ آباد می باشد.

**۳- تراکم نفر در اتاق**

این شاخص نیز هر چه کمتر باشد، مسکن مطلوبیت بالاتری دارد. براساس بررسی های میدانی صورت گرفته در محله شیخ آباد این شاخص در سال ۱۳۸۴ برابر با  $۳/۱$  نفر در هر اتاق بوده است. در حالی که طبق سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۷۵ میزان این شاخص در شهر قم برابر با  $۱/۶$  نفر در اتاق برآورده می شود (مرکز آمار ایران، ۱۳۷۵). لازم به یادآوری است که تا چندی پیش تراکم نفر در اتاق نشان از ناسالم بودن واحد مسکونی داشت (توسلی، ۱۳۷۴، ۱۶۶) ولی اخیراً بر طبق استاندارد سازمان ملل متحد، مسکن سالم در حالتی وجود دارد که تراکم نفر در اتاق بیش از یک نفر نباشد (حاتمی نژاد، ۱۳۸۴). بنابراین، این شاخص نیز شرایط نابهنجار و غیراستاندارد مسکن در شیخ آباد را نشان می دهد و حتی مقدار این شاخص نسبت به متوسط آن برای کشورهای در حال توسعه نیز بدتر است.

**۴- تراکم اتاق در واحد مسکونی**

این شاخص هر چه بیشتر باشد مطلوب تر است. در بررسی های میدانی این شاخص در شیخ آباد برابر  $۱/۸$  اتاق در هر واحد مسکونی بوده و برای شهر قم  $۳/۳$  بوده است. این شاخص نیز بیان کننده شدت نابهنجاری مسکن در شیخ آباد می باشد.

**۵- متوسط تعداد اتاق برای هر خانوار**

این شاخص هر چه بیشتر باشد وضعیت مسکن مطلوب تر است. مقدار محاسبه شده این شاخص در تحقیقات میدانی سال ۱۳۸۴ برای شیخ آباد برابر با  $۱/۷$  اتاق بوده است یعنی هر خانواده به میزان  $۱/۷$  اتاق در اختیار دارد. این شاخص در سال ۱۳۷۵ برای شهر قم برابر با  $۳$  محاسبه شده و نشان می دهد که مطلوبیت مسکن در شیخ آباد در سطح بسیار پایین تری نسبت به شهر قم قرار دارد.

**۶- متوسط سطح زیر بنا**

متوسط سطح زیر بنا در واحدهای مسکونی شیخ آباد برابر با  $۷۰$  متر مربع می باشد. (نگارندگان، ۱۳۸۴) این مقدار سطح زیر بنا بسیار پایین است و نشان دهنده شرایط نامطلوب مسکن در شیخ آباد است. طبق بررسی های سال ۱۳۷۷ سازمان مسکن و شهرسازی استان قم، متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی شهر قم برابر با  $۱۲۵/۷$  مترمربع بوده است (اکرمی، ۱۳۷۷، ۱۶). البته در زمینه در اسکان غیررسمی در هند زیربنای واحدهای مسکونی در بسیاری از موارد بسیار پایین و حدود  $۱۶$  متر مربع می باشد (سرگران قوی، ۱۳۷۸، ۱۴۵)



در مورد سرانه زیربنای مسکونی باید گفت مقدار این شاخص در کشورهای در حال توسعه برابر با ۶/۰۹ مترمربع می‌باشد درحالی‌که در شیخ‌آباد برابر ۱۴/۳ متر مربع هست که نشان از وضعیت بهتر شیخ‌آباد نسبت به کشورهای در حال توسعه است.

در مجموع در مورد شاخص‌های کمی مسکن در شیخ‌آباد می‌توان گفت که این محله دارای مطلوبیت بسیار پایینی در این زمینه‌ها می‌باشد و شرایط آن غیراستاندارد است و نسبت به شهر قم دارای تفاوت و اختلاف‌های زیادی می‌باشد. به ویژه در شاخص‌های مربوط به تعداد اتاق در مقابل خانوار و تعداد افراد ساکن در واحد مسکونی ارقام و اعداد نشان دهنده شرایط بدمسکنی می‌باشند.

در مقایسه شاخص‌های کمی مسکن بین شیخ‌آباد و متوسط آن در کشورهای در حال توسعه باید اذعان کرد که شیخ‌آباد در زمینه شاخص‌های مربوط به اتاق وضعیت نامطلوبی نسبت به متوسط این شاخص‌ها در کشورهای در حال توسعه دارد. ولی در زمینه سرانه زیربنای مسکونی و تعداد خانوار در واحد مسکونی وضعیت مطلوبتری نسبت به کشورهای در حال توسعه دارد.

جدول ۳- شاخص‌های کمی مسکن در شیخ‌آباد نسبت به شهر قم

| شاخص‌های کمی                    | شیخ‌آباد (۱۳۸۴) | شهر قم (۱۳۷۵) |
|---------------------------------|-----------------|---------------|
| تراکم خانوار در واحد مسکونی     | ۱/۱             | ۱             |
| تراکم نفر در واحد مسکونی        | ۶               | ۴/۸           |
| تراکم اتاق در واحد مسکونی       | ۱/۸             | ۳/۳           |
| تراکم نفر در اتاق               | ۳/۱             | ۱/۶           |
| متوسط تعداد اتاق برای هر خانوار | ۱/۷             | ۳             |
| متوسط سطح زیر بنا               | ۷۰              | ۱۲۵/۷         |

منابع: ۱- برداشت‌های میدانی نگارندگان (۱۳۸۴) ۲- مرکز آمار ایران (۱۳۷۵)

### ب) شاخص‌های کیفی مسکن در شیخ‌آباد

#### ۱- قدمت بنا

از آنجایی که شیخ‌آباد دارای قدمت زیادی نمی‌باشد لذا عمر واحدهای مسکونی آن به غم ظاهر نامطلوب و نابهنجار آنها اندک است. میانگین عمر بنا در شیخ‌آباد حدود ۱۲ سال است. بیشترین عمر بنا در شیخ‌آباد مربوط به ۳۰ سال پیش و کمترین آن مربوط به سال گذشته می‌باشد. در کل ۹۰ درصد واحدهای مسکونی شیخ‌آباد دارای قدمت کمتر از ۲۰ سال هستند و کمتر از ۱۰ درصد قدمت بالای ۲۰ سال دارند. البته بیشتر واحدهای مسکونی شیخ‌آباد دارای قدمت بین ۵ تا ۱۰ سال می‌باشند به طوری که ۳۳/۶ درصد واحدهای مسکونی شیخ‌آباد در این گروه قرار می‌گیرند. در حقیقت در سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۷۵ که دوره رشد جمعیت شیخ‌آباد بوده بیشترین ساخت و ساز مسکن در این دوره انجام شده است.

#### ۲- نوع مصالح ساختمانی

نوع مصالح در هر منطقه‌ای براساس شرایط آب و هوایی، اجتماعی و اقتصادی متفاوت است. در بررسی‌های میدانی صورت گرفته در شیخ‌آباد، نکته جالب توجه این بوده که حدود ۹۸ درصد ساختمان‌های مسکونی از آجر و آهن استفاده کرده‌اند. آجر و آهن در تقسیم‌بندی‌های دوام مصالح ساختمانی، از مصالح ساختمانی نسبتاً با دوام هستند. پس شرایط

شیخ آباد در این زمینه نسبتاً خوب است ولی اگر با ملاحظه بیشتری به آهن و آجر استفاده شده در مسکن شیخ آباد نگرسته شود آنچه در برخی از آنها مشهود است استفاده از آجرهایی است که قبلاً استفاده شده و به نظر می‌رسد پس از تخریب ساختمان قبلی در مسکن کنونی به کار رفته است. در سال ۱۳۷۵ در سطح شهر قم واحدهای مسکونی ساخته شده از آجر و آهن ۷۸/۷ درصد از کل واحدهای مسکونی شهر را تشکیل می‌دادند و ۱۱/۲ درصد واحدهای مسکونی از اسکلت فلزی و بتون آرمه ساخته شده است و ۱۰ درصد نیز از سایر مصالح استفاده کرده‌اند (مرکز آمار ایران، ۱۳۷۵). در زمینه این شاخص در سکونتگاه های غیررسمی دیگر کشورهای جهان سوم لازم به ذکر است که در کلکته و قاهره، نسبت های بالای ۶۰ تا ۷۰ درصد مصالح غیر معمول (تخته، حلبی و مانند آن) مشاهده می‌شود (اطهاری، ۱۳۷۹، ۹۰).

### ۳- وضعیت ناکاری ساختمان‌ها

یکی از مواردی که امروز در برنامه‌ریزی شهری و نظام شهرسازی به آن توجه می‌شود منظر شهری و زیباسازی آن می‌باشد زیرا یکی از اهداف برنامه‌ریزی شهری زیبایی در شهرهاست (هیراسکار، ۱۳۷۶، ۱۵). شایان ذکر است که یکی از عناصر مهم و تأثیرگذار در زیبایی منظر شهرها، نوع ناکاری واحدهای مسکونی است. براساس بررسی‌های میدانی صورت گرفته در شیخ آباد، در حدود ۸۶/۷ درصد واحدهای مسکونی فاقد ناکاری بوده‌اند و مصالح ساختمانی مورد استفاده واحدهای مسکونی که آجرهای فرسوده هستند نمایان است. ۱۰/۷ درصد واحدهای مسکونی شیخ آباد دارای نمای سیمانی بوده‌اند و ۲/۷ درصد دارای ناکاری سنگ مرمر بوده‌اند.

### ۴- نحوه تصرف مسکن

امنیت و احساس ایمنی در تصرف مسکن یک بعد مهم و تأثیرگذار اجتماعی و روانی مسکن می‌باشد. زیرا «سبب می‌شود خانوار ساکن در واحد مسکونی از نظر دورنمای سکونت خود احساس ایمنی کنند و این امر آسایش روانی بیشتری برایش ایجاد می‌کند. از طرف دیگر برای اینکه گروه‌های کم درآمد در طول زمان وضع مسکن خود را بهبود بخشند، امنیت حق تصرف بسیار حایز اهمیت است» (اکرمی، ۱۳۷۷، ۲۶).

به طور کلی در شیخ آباد تنها دو نوع نحوه تصرف مسکن مشاهده می‌شود: ۱؛ ملکی و شخصی ۲؛ اجاره‌ای و رهنی. تیپ غالب تصرف مسکن در شیخ آباد به صورت ملکی و شخصی است که ۷۰/۷ درصد از واحدهای مسکونی این وضعیت را داشته‌اند و ۲۹/۳ درصد از مسکن بصورت اجاره‌ای و رهنی تصرف شده‌اند و واحدهای مسکونی وقفی، سازمانی، تصرفی در شیخ آباد وجود نداشته است. بنابراین اسکان غیررسمی در شیخ آباد از نوع زورآبادنشینی<sup>۱</sup> نیست بلکه به دلیل ناکارآمدی بازار رسمی مسکن در مقابل تقاضای فزاینده اقشار کم درآمد می‌باشد. در سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۷۵ در شهر قم ۶۹/۲ درصد واحدهای مسکونی به صورت ملکی تصرف شده بودند، ۲۰/۱ درصد به صورت اجاره‌ای، ۰/۸ درصد سازمانی و ۸/۱ درصد مجانی بوده‌اند. (مرکز آمار ایران، ۱۳۷۵).

### ۵- نوع مالکیت و خرید مسکن

یکی از اشکال خرید مسکن و زمین در سکونت‌گاه‌های غیررسمی خرید آن به صورت دستی و غیررسمی است که اصطلاحاً قول نامه‌ای گویند. در شیخ آباد ۷۸ درصد مسکن به صورت قول نامه‌ای خریداری شده و تنها ۲۲ درصد از

<sup>۱</sup> Squatter

واحدهای مسکونی دارای سند ثبتی بوده‌اند. در مورد این شاخص باید گفت بالا بودن درصد خانه‌هایی که قولنامه‌ای هستند از لحاظ امنیت تصرف چندان قابل قبول نمی‌باشد.

در کل آمارهای مربوط به شاخص‌های کیفی مسکن نسبت به شاخص‌های کمی مسکن در شیخ آباد، وضعیت بهتری را به نمایش می‌گذارند. واحدهای مسکونی شیخ آباد در زمینه‌های قدمت بنا، نوع مصالح ساختمانی و نحوه تصرف، دارای وضعیت نسبتاً خوبی هستند ولی در زمینه‌های نوع مالکیت و نماکاری منازل، وضعیت نابهنجاری مشهود است. لیکن باید توجه داشت در مورد قدمت و نوع مصالح ساختمانی که آمارها وضعیت بهنجار و خوبی را نشان می‌دهند.

در مقایسه وضعیت شاخص‌های کیفی مسکن در شیخ‌آباد با کشورهای درحال توسعه نیز باید گفت که در زمینه‌هایی چون تصرف ملکی شیخ‌آباد با ۷۰ درصد مسکن ملکی وضعیت بهتری نسبت به ۳۳ درصد مسکن ملکی در کشورهای درحال توسعه دارد. در زمینه مسکن بادوام نیز، ۹۸ درصد واحدهای مسکونی شیخ‌آباد از مصالح بادوام استفاده کرده‌اند درحالی‌که تنها ۶۷ درصد واحدهای مسکونی کشورهای درحال توسعه دارای مصالح بادوام بوده‌اند.

#### ج) میزان برخورداری از خدمات اساسی

یکی از شاخص‌هایی که در تعیین کیفیت مسکن بسیار مهم است و در برنامه‌ریزی مسکن جزء جدایی‌ناپذیر مسکن است امکانات و تسهیلات و خدمات اساسی از جمله آب، برق و آشپزخانه است. میزان برخورداری واحدهای مسکونی از این خدمات گویای بسیاری از واقعیت‌های موجود در مسکن است. در این جا به بررسی وضع شیخ‌آباد در رابطه با این خدمات پرداخته می‌شود:

##### ۱- آب لوله‌کشی

از کل خانوارهای مورد پرسش تنها یک واحد مسکونی فاقد آب لوله‌کشی بوده که برابر با ۰/۷ درصد از کل جامعه آماری را در بر می‌گیرد و ۹۹/۳ درصد خانوارها دارای آب لوله‌کشی بوده‌اند. این شاخص نشان دهنده وضعیت بسیار بسامان شیخ‌آباد در این زمینه می‌باشد. در حالی‌که یکی از مشکلات اساسی سکونتگاه‌های غیررسمی در دیگر کشورها نبود منابع و شیر آب لوله‌کشی می‌باشد. مثلاً در دورنکوپ یکی از سکونتگاه‌های غیررسمی آفریقای جنوبی ۹۶ درصد ساکنین از شیرهای آب اشتراکی استفاده می‌کنند (وستاوی، ۲۰۰۶، ۱۸۰). فقدان منابع آب درون خانه‌ها و جیره‌بندی آب یکی از مهم‌ترین نگرانی‌های ساکنین این نوع سکونتگاه‌ها می‌باشد (همانجا، ۱۷۸). قابل ذکر است که متوسط واحدهای مسکونی دارای آب لوله‌کشی در کشورهای درحال توسعه برابر با ۵۶ درصد بوده‌است.

##### ۲- برق

در زمان حاضر ۹۶/۷ درصد خانوارهای ساکن شیخ‌آباد دارای برق شهری می‌باشند و تنها ۳/۳ درصد واحدهای مسکونی شیخ‌آباد از این نعمت محروم‌اند. البته در زمینه استفاده از برق موارد بسیارزیادی استفاده غیرقانونی از برق مشاهده می‌شود.

## ۳- گاز شهری

براساس تحقیقات میدانی، تنها ۶/۶ درصد واحدهای مسکونی شیخ آباد فاقد گاز شهری بوده‌اند و ۹۳/۴ درصد واحدها از سیستم گاز لوله کشی شهری استفاده می‌کنند. این شاخص نشان دهنده وضع نسبتاً مطلوب این محله می‌باشد زیرا در حال حاضر بسیاری از نقاط شهری کشور نیز فاقد امکانات لوله کشی گاز هستند ولی در شیخ آباد این شاخص رقم بسیار بالایی را نشان می‌دهد.

## ۴- تلفن

از ۱۵۰ نمونه مورد پرسش قرار گرفته در شیخ آباد، ۱۱/۳ درصد فاقد تلفن بوده و ۸۸/۷ درصد دارای تلفن بوده‌اند. این شاخص نیز نشان از وضعیت خوب شیخ آباد دارد.

## ۵- آشپزخانه

مطالعات میدانی حاکی از آن است که ۱۰/۷ درصد واحدهای مسکونی در شیخ آباد فاقد آشپزخانه و ۸۹/۳ درصد دارای آشپزخانه هستند. البته اغلب قریب به اتفاق صاحبان واحدهای مسکونی دارای آشپزخانه، از شرایط بد و کوچکی آشپزخانه خود ابراز شکایت و ناراحتی می‌کنند.

## ۶- حمام

امروزه در شیخ آباد، ۹۷/۳ درصد منازل دارای حمام می‌باشند و تنها ۲/۷ درصد آنها فاقد حمام گزارش شده است. این شاخص نیز نشانگر وضع خوب شیخ آباد در این زمینه می‌باشد. لازم به ذکر است که در کشورهای در حال توسعه به طور متوسط حدود ۲۶ درصد از واحدهای مسکونی فاقد حمام و آشپزخانه هستند.

## ۷- توالی

۱۰۰ درصد واحدهای مسکونی شیخ آباد دارای توالی مستقل می‌باشند. این در حالی می‌باشد که در دورنکوپ یکی از سکونتگاه های غیررسمی ژوهانسبورگ پایتخت آفریقای جنوبی، نبود توالی یکی از مشکلات اساسی ساکنین آن اجتماعات می‌باشد و در آنجا به ازاء هر ده نفر یک توالی وجود دارد (وستاوی، ۲۰۰۶، ۱۷۸). همچنین آمارها از وجود یک آبریزگاه به ازای هر ۱۰۰ خانوار در اسکان غیررسمی هند و آمریکای لاتین خبر می‌دهند (اطهاری، ۱۳۷۹، ۹۰).

ارزیابی مسکن در شیخ آباد به وسیله مدل SWOT<sup>1</sup>

مدل SWOT از جمله مدل های ارزیابی می باشد که با استفاده از دو عامل درونی و بیرونی که هرکدام شامل دو شاخص مثبت و منفی می شوند به بررسی ویژگی های محدودده مورد مطالعه می پردازد. عوامل درونی نشأت گرفته از درون محله هستند، شامل نقاط ضعف و نقاط قوت می شوند. عوامل بیرونی نیز در رابطه با سطح کلان تر هستند و در حقیقت علت وجودی خود را از خارج از محدوده به دست می آورند. عوامل بیرونی شامل فرصت ها و تهدیدها می شوند (فرهودی، ۱۳۸۳). با استفاده از این مدل می توان به بسیاری از قابلیت ها و محدودیت های یک فضای جغرافیایی در زمینه های مختلف پی برد. در اینجا با استفاده از این مدل به ارزیابی بخش مسکن در شیخ آباد پرداخته می شود:

<sup>1</sup> Strengths , Weaknesses , Opportunities , Treaths

جدول ۴- ارزیابی مسکن در شیخ آباد با استفاده از مدل SWOT

| عوامل بیرونی  |  | عوامل درونی   |   | شاخص<br>زمینه |
|---|--|---|---|---------------|
|   |  | نقاط ضعف  | نقاط قوت  |               |
| تهدیدها   | فرصت‌ها  | نقاط ضعف  | نقاط قوت  | مسکن          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- پایین بودن امنیت حق تصرف در مسکن به این علت که ۷۸/۵ درصد از واحدها قولنامه ای هستند.</li> <li>- وجود بورس بازی زمین و مسکن</li> <li>- عبور دکل های برق فشار قوی و آسیب های زیستی ناشی از آن</li> <li>- جمع اوری ناقص زباله توسط شهرداری به ویژه در قسمت های جنوبی محله</li> <li>- عبور کمربندی شهر از مجاورت محله و آلودگی های صوتی ناشی از آن</li> <li>- آلودگی های ناشی از وجود دامداری در مجاورت بافت مسکونی</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- دسترسی به تجهیزات زیربنایی نظیر آب ، برق ، گاز و تلفن</li> <li>- حل بخشی از معضل مسکن در شهر قم از طریق سکونت در شیخ آباد</li> <li>- وجود زمین های بایر فراوان در اطراف محدوده</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- بالا بودن بعد خانوار در واحد مسکونی</li> <li>- تعداد کم اتاق در برابر تعداد ساکنان</li> <li>- تعداد کم اتاق در واحد مسکونی</li> <li>- قطعه بندی نامناسب واحدهای مسکونی</li> <li>- ساخت و سازهای شبانه و غیر قانونی</li> <li>- مساحت کم زیربنای مسکونی</li> <li>- فرسودگی مصالح ساختمانی</li> <li>- تغییر کاربری مسکونی به تجاری</li> <li>- عدم مقاوم سازی واحدهای مسکونی</li> <li>- پایین تر بودن سرانه ی مسکونی از حداستاندارد</li> <li>- بیش از ۸۰ درصد ساختمان ها فاقد نماکاری هستند</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- پایین بودن قیمت زمین و مسکن نسبت به شهر قم</li> <li>- پایین بودن تراکم ساختمانی</li> <li>- سطح بالای واحدهای مسکونی شخصی</li> <li>- سکونت اکثر مالکین در محله</li> <li>- استفاده از آجر و آهن در ساخت و سازها</li> <li>- عدم وجود مشرفیت</li> <li>- درصد بالای واحدهای مسکونی دارای آشپزخانه و حمام</li> </ul> |               |

مآخذ: محاسبات نگارندگان

### نتیجه گیری

مسکن غیررسمی در حقیقت بازتاب فضایی-کالبدی آسیب های موجود در جامعه می باشد که علل مختلفی در شکل گیری آن نقش دارند نظیر رشد فزاینده جمعیت کشور و بدنبال آن تقاضای فزاینده مسکن، توزیع نابرابر امکانات در فضاها ی زیستی کشور، نبود برنامه جامع شهرنشینی، فقدان مدیریت یکپارچه شهری، در نظر نگرفتن اقشار کم درآمد در برنامه ریزی ها و به ویژه در برنامه های تأمین مسکن. لیکن در برخورد با اسکان غیررسمی آن را نه به عنوان معلول بلکه یک علت دانسته اند و در منابع مختلف اسکان غیررسمی به عنوان معضلی حاد و بحرانی تلقی شده و آن را نمادی از فقر، بدبختی، تیره روزی، مرگ و میر بالای نوزادان، کوچه های کثیف و مانند آن معرفی کرده اند (شکویی، ۱۳۵۵، ۱؛ دلیر، ۱۳۶۱، ۵؛ هیراسکار، ۱۳۷۶، ۱۰۸؛ حاتمی نژاد، ۱۳۸۲، ۲۰). اغلب بر همین اساس نیز حکم به تخریب و نابودی آن

داده شده ولی با مطالعات دقیق تری که در مورد سکونت گاه های غیررسمی ایران صورت گرفته است این پیش فرض ها تعدیل می یابد.

براساس بررسی هایی که در این پژوهش و دیگر مطالعاتی که در این زمینه در مورد ایران انجام شده است (نظیر سیف الدینی، ۱۳۸۳ در مورد بندرعباس، سرگران قوی، ۱۳۷۸ در مورد مشهد) می توان چنین بیان کرد که اگرچه شرایط و ویژگی های اسکان غیررسمی در ایران به ویژه در زمینه شاخص های کمی و کیفی مسکن نسبت به سکونتگاه های رسمی و شهر مادر دارای وضعیت نابهنجار و نامتعارفی است و در حقیقت دارای شرایط زیر استاندارد می باشد لیکن با بررسی ویژگی های اسکان غیررسمی در دیگر کشورها (نظیر اسمارت، ۲۰۰۳ در مورد هنگ کنگ و یا هاجرزمایر، ۲۰۰۴ و وستاوی، ۲۰۰۶ در مورد آفریقای جنوبی) متوجه خواهیم شد که اسکان غیررسمی در ایران، به دلیل وجود خدمات اساسی مورد استفاده ساکنین و برخورداری از شاخص های مسکن دارای شرایط بسیار مساعدتر و بهتری نسبت به این پدیده در دیگر کشورهای جهان سوم می باشد.

نکته دیگری که در اینجا لازم به ذکر است بحث گونه شناسی مسکن غیررسمی در ایران می باشد. در ابتدای این مقاله بر مبنای منابع موجود، گونه های مختلف مسکن غیررسمی در ایران ذکر شد لیکن با بررسی هایی که در مورد مسکن غیررسمی در این مقاله صورت گرفت و همچنین موارد مختلفی که در شهرهای کشور مشاهده می شود (اغلب سکونتگاه های غیررسمی اطراف تهران، مشهد و...) بسیاری از مساکن غیررسمی ایران در قالب های موجود گونه های مسکن غیررسمی نمی گنجد یعنی نمی توان به آن ها آلونک، زاغه، کپر، قمیر اطلاق کرد چون اغلب سکونتگاه های غیررسمی مشاهده شده، خانه هایی هستند که بدون هیچ مجوز قانونی در زمین های ارزان قیمت شهر با مصالح مقاومی چون آهن و آجر اما بدون رعایت ضوابط و استانداردهای مسکن ساخته شده اند و دارای بسیاری از خدمات اساسی هستند. بنابراین پیشنهاد می شود در گونه شناسی مسکن غیررسمی یک گونه ی دیگر اضافه شود و این گونه مسکن غیررسمی در تیپ شناسی گونه های مسکن غیررسمی در شهرهای ایران با عنوان مسکن نابهنجار یا بی ضابطه نامیده شود. در پایان باید ذکر کرد که اسکان غیر رسمی در ایران آخرین چاره اقبال کم درآمد جامعه شهری در تأمین مسکن می باشد و در حقیقت ساکنین این اجتماعات، برنامه ریزان خودجوش و با هوشی هستند زیرا بسیاری از این افراد که اغلب منشأ روستایی دارند (تجربه اسکان غیررسمی شیخ آباد کاملاً مؤید این امر است) و در حالیکه توزیع و تخصیص امکانات بین شهر و روستا ناعادلانه می باشد، دست به حرکتی معقولانه زده و از روستا به سمت شهر حرکت می کنند تا از انزوای رهایی یابند؛ لیکن هنگام ورود به شهر به حاشیه رانده می شوند و در چنین شرایط سخت و در حالیکه قوانین و برنامه های رسمی کشور راه آنها را در دستیابی به مسکنی مناسب، استاندارد و دارای مجوز رسمی بسته است این افراد مدبرانه به مکانیابی و ساخت سرپناه برای خود در شهرها می پردازند. براین اساس با در نظر گرفتن عقل و توانایی بالای این افراد می توان اذعان داشت که ساماندهی اسکان غیررسمی در ایران بسیار آسان تر از دیگر جوامع می باشد. بنابراین پیشنهادهای زیر جهت ساماندهی و بهبود شرایط زیستی در مسکن غیررسمی ارائه می شود:

- توزیع عادلانه درآمد و امکانات بین فضاهای زیستی در سطح کشور

- در نظر گرفتن اقبال کم درآمد در برنامه ریزی های کلان ملی، منطقه ای و محلی (دو پیشنهاد اول رویکرد

پیشگیرانه دارند)

- شهروند دانستن جمعیت ساکن در مساکن غیررسمی از سوی نهادهای شهری به ویژه شهرداری ها
- تأمین حق امنیت سکونت و تصرف مسکن برای این اجتماعات
- تشکیل انجمن محلی (CBO)<sup>۱</sup> یا غیر دولتی (NGO)<sup>۲</sup> در چنین سکونتگاه‌هایی
- تشکیل صندوق قرض الحسنه محله
- شناخت توان‌ها و قابلیت‌های ساکنین این محله‌ها و بارور کردن آن
- اعطای تسهیلات و ترغیب ساکنین به بهبود شرایط مسکن خویش به ویژه در مورد مقاوم سازی و نماسازی واحدهای مسکونی
- خالی کردن بافت مسکونی این محلات از کاربری‌های ناسازگار نظیر دامداری‌ها و کارگاه‌های آلوده کننده
- جلوگیری از ساخت و سازهای غیر قانونی و بی برنامه‌ای که بدون مجوز قانونی صورت می‌گیرد.
- آموزش ساکنین و ارتقای آگاهی آن‌ها در مورد قواعد و قوانین زندگی شهری و شهروندی

#### منابع و مأخذ

- ۱- اعتماد، گیتی (۱۳۸۲)؛ ویژگی‌های کالبدی محله‌های حاشیه‌نشین؛ مجموعه مقالات حاشیه‌نشینی و اسکان غیررسمی، جلد دوم؛ تهران: دانشگاه علوم بهزیستی و توانبخشی.
- ۲- اطهاری، کمال (۱۳۷۹)؛ تأثیر برنامه ریزی کلان اقتصادی - اجتماعی بر فقر: اسکان غیررسمی در ایران؛ مجموعه مقالات فقر در ایران؛ دانشگاه علوم بهزیستی و توانبخشی.
- ۳- افتخاری راد، زهرا (۱۳۸۲)؛ چهره‌نمایی بافت‌های اسکان غیررسمی و عوامل موثر در شکل‌گیری آن؛ مجموعه مقالات حاشیه‌نشینی و اسکان غیررسمی، جلد اول؛ تهران: دانشگاه علوم بهزیستی و توانبخشی.
- ۴- اکرمی، پرویز (۱۳۷۷)؛ مطالعه شاخص‌های اجتماعی مسکن، جمعیت، مهاجرت و حاشیه‌نشینی در شهرستان قم؛ سازمان مسکن و شهرسازی استان قم.
- ۵- پیران، پرویز (۱۳۶۶)؛ شهرنشینی شتابان و ناهمگون، مسکن نابهنجار؛ مجله اطلاعات سیاسی - اقتصادی، شماره چهارم.
- ۶- توسلی، غلامعباس (۱۳۷۴)؛ جامعه‌شناسی شهری؛ تهران: دانشگاه پیام نور.
- ۷- حاتمی نژاد، حسین (۱۳۸۲)؛ اسکان غیررسمی در جهان؛ مجله شهرداری‌ها، سال پنجم، شماره ۵۰.
- ۸- حاتمی نژاد، حسین (۱۳۸۴)؛ سمینار درسی آسیب‌شناسی شهری؛ مقطع دکتری، دانشگاه تهران: گروه جغرافیای انسانی.
- ۹- حافظ‌نیا، محمدرضا (۱۳۸۰)؛ مقدمه‌ای بر روش تحقیق در علوم انسانی؛ چاپ سوم؛ تهران: سمت.
- ۱۰- حسین زاده دلیر، کریم (۱۳۷۰)؛ حاشیه‌نشینی در جستجوی معنی و مفهوم، مجموعه مقالات هفتمین کنگره جغرافیایی ایران، جلد اول، دانشگاه تهران: موسسه جغرافیا.
- ۱۱- دلال پور محمدی، محمدرضا (۱۳۷۹)؛ برنامه ریزی مسکن؛ تهران: سمت.

1-Community based organization

2- Non governmental organization

- ۱۲- رفیعی، مینو و علی چگنی (۱۳۷۴) شاخص های بین المللی مسکن، در بولتن اقتصاد مسکن شماره ۱۶؛ تهران: سازمان ملی زمین و مسکن، دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن.
- ۱۳- رهنمایی، محمدتقی (۱۳۸۲) مجموعه مباحث و روش های شهرسازی، جغرافیا؛ چاپ سوم، تهران: مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری.
- ۱۴- سرگران قوی، محمد (۱۳۷۸)؛ ساماندهی اسکان غیررسمی ناحیه کوی شیرازی مشهد؛ پایان نامه برای دریافت مدرک کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه شهیدبهشتی؛ دانشکده علوم زمین.
- ۱۵- سیف الدینی، فرانک (۱۳۸۳)؛ چارچوب برنامه ریزی روش گرا- ارتقا سکونتگاه های غیررسمی شهری؛ فصلنامه پژوهش های جغرافیایی، شماره ۴۹.
- ۱۶- شکویی، حسین (۱۳۵۵)؛ حاشیه نشینان شهری، خانه های ارزان قیمت و سیاست مسکن؛ تبریز: موسسه تحقیقات اجتماعی و علوم انسانی.
- ۱۷- عابدین درکوش، سعید (۱۳۸۰)؛ درآمدی بر اقتصاد شهری؛ چاپ سوم، تهران: مرکز نشر دانشگاهی.
- ۱۸- عزیزی، محمد مهدی (۱۳۷۳) طرح مطالعاتی شاخص های مسکن در کشورهای مختلف جهان، سازمان ملی زمین و مسکن، دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن.
- ۱۹- عزیزی، محمد مهدی (۱۳۷۸)؛ جزوه پلی کپی درس برنامه ریزی مسکن؛ مقطع کارشناسی ارشد؛ دانشگاه تهران، گروه شهرسازی.
- ۲۰- فرهودی، رحمت اله (۱۳۸۳) سمینار درسی فنون پیش بینی در برنامه ریزی شهری؛ مقطع کارشناسی ارشد؛ دانشگاه تهران: گروه جغرافیای انسانی.
- ۲۱- فرید، یداله (۱۳۶۸)؛ جغرافیا و شهرشناسی؛ تبریز: دانشگاه تبریز.
- ۲۲- مرکز آمار ایران؛ (۱۳۷۵) نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال های ۱۳۷۵ شهرستان قم.
- ۲۳- مرکز آمار ایران ( ۷۵ و ۱۳۶۵)؛ اطلاعات جمعیتی سال های ۷۵-۶۵ مربوط به بلوک های حوزه های سرشماری ۳۰ و ۳۶ شهرقم؛ واحد اطلاع رسانی مرکز آمار ایران.
- ۲۴- هاروی، دیوید (۱۳۷۶)؛ عدالت اجتماعی و شهر؛ ترجمه فرخ حسامیان و دیگران؛ تهران: شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری.
- ۲۵- هیراسکار، جی کی (۱۳۷۶)؛ درآمدی بر مبانی برنامه ریزی شهری؛ ترجمه محمد سلیمانی و احمدرضا یکانی فرد؛ تهران: جهاد دانشگاهی تربیت معلم.
- 26- Huchzermeyer, Marie (2004) From “contravention of laws” to “lack of rights”: redefining the problem of informal settlements in South Africa, Habitat International , vol 28 : pp333-347
- 27- Sclar , Elliot D & et al ( 2005) The 21st century health challenge of slums and cities , The lancet, vol 365.London.
- 28- Smart , Alan (2003) Impeded self-help: toleration and the proscription of housing consolidation in Hong Kong’s squatter areas. Habitat International , vol 27: pp 205-225.
- 29- UN-HABITAT(2005 ). Slums of the World: the Face of Urban Poverty in the New Millennium. <http://www.unhabitat.org>



30- Westaway , Margaret S.(2006) A longitudinal investigation of satisfaction with personal and environmental quality of life in an informal South African housing settlement, Doornkop, Soweto. Habitat International , vol 30: pp 175–189.