

تحلیلی بر شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی

« محله حصار امام شهر همدان »

علیرضا شیخ‌الاسلامی

استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی-واحد بروجرد، guplan@gmail.com

مریم قهرمانی

دانشجوی ارشد شهرسازی، گرایش برنامه‌ریزی شهری، Mghahremani87@yahoo.com

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۰/۳/۳۰

تاریخ دریافت: ۱۳۹۰/۲/۱۰

چکیده

سکونتگاه غیررسمی در حقیقت بازتاب فضایی-کالبدی آسیب‌های موجود در جامعه می‌باشند و ناشی از شهرنشینی شتابان معاصر و از جلوه‌های بارز فقر شهری است که به صورت خودرو در درون یا اطراف شهرها ظاهر شده است. در واقع موضوعی است که امروزه همه کشورها را به نوعی، متناسب با شرایطشان، گرفتار ساخته است. اسکان غیررسمی پدیده‌ای گذرا و ناپدیدشدنی نیست و در سطح کشورهای در حال توسعه به شدت در حال گسترش است. در این مقاله به بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در محله حصار امام شهر همدان که به عنوان سکونتگاه غیررسمی مطرح است، پرداخته شده است. همچنین با استفاده از روش تطبیقی شاخص‌های مسکن در محله حصار، شهر همدان و کشور ایران مقایسه شده است. همچنین با استفاده از مدل SWOT یافته‌های تحقیق مورد تحلیل قرار می‌گیرد. نتایج به دست آمده بیانگر این مطلب است که بهبود وضعیت مسکن و خدمات شهری، افزایش ثبات اجتماعی، بهبود شرایط محیطی، بهبود کیفیت کلی زندگی و انگیزه مشارکت در اجتماع را به دنبال دارد.

واژگان کلیدی: مسکن، اسکان غیررسمی، شاخص‌های کمی و کیفی، محله حصار امام

مقدمه

به موازات افزایش جمعیت شهری در دنیا، شهرها با مسائل و مشکلات عدیده‌ای روبرو گردیده‌اند. یکی از مسائلی که با رشد شهرنشینی شتابان ظاهر شده، پدیده اسکان غیررسمی و شرایط بدمسکنی است. اسکان غیررسمی ازجمله پدیده‌های ناشی از شهرنشینی شتابان معاصر و از جلوه‌های بارز فقر شهری است که به صورت خودرو در درون یا اطراف شهرها ظاهر شده است. اینگونه سکونتگاه‌ها با تجمعی از قشرهای کم درآمد و غالباً با مشاغل غیررسمی و شیوه‌هایی از شهرنشینی ناپایدار همراهند و زمینه مناسب برای بروز آسیب اجتماعی به شمار می‌روند (علی آبادی، ۱۳۸۱: ۵). طبق برآوردهای برنامه اسکان بشر سازمان ملل متحد یک‌سوم از ۳ میلیارد نفر از ساکنان شهرها در زاغه‌ها یا مکان‌هایی زندگی می‌کنند که حداقل یکی از ویژگی‌های زیر را دارند: ناامنی حق تصرف، شرایط ساختاری ناپهناک مسکن، دسترسی ضعیف به آب آشامیدنی سالم و تغذیه و تراکم بیش از حد (UN-HABITAT, 2003).

کم‌درآمدها در زمینه مسکن به دلیل کاستی‌های برنامه‌ریزی مسکن نه تنها از کمک‌های دولت محرومند، بلکه نهادهای جدید اقتصادی یعنی بانک‌ها نیز آن‌ها را تحت پوشش قرار نمی‌دهند. کم‌درآمدها ناامید از برنامه‌ریزی کالبدی رسمی که معیارها و ضوابط آرمانی آن حق شهروندی را از آنان سلب می‌کند، به پهنه‌هایی از منطقه شهری روی می‌آورند که فاقد ضوابط پایدار و همه‌جانبه است و معمولاً بیرون از حریم شهرها قرار دارد، در آن‌جا و به‌طور پنهان "مسکن غیررسمی" می‌سازند و حاشیه‌نشین نام می‌گیرند (صالحی امیری و همکار، ۱۳۹۰: ۱۹۲). در مجموع می‌توان گفت ترکیبی از عوامل باعث می‌شود تا گروه‌های مهاجر و افراد کم درآمد شهری به مسکن مناسب دسترسی نداشته باشند (Mattu, 2002, 4).

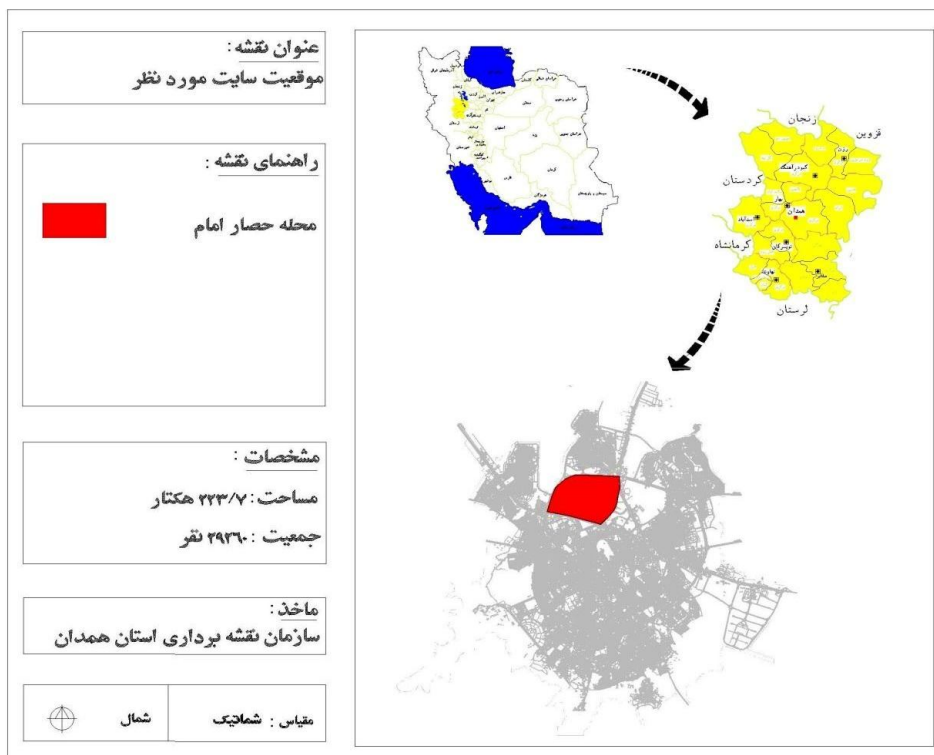
در کشور ایران نیز پدیده اسکان غیررسمی به طور مشهودی از دهه ۴۰ به بعد که رشد شهرنشینی در اوج خود بوده، نمایان گردید و همواره میزان آن در حال افزایش است (افتخاری راد، ۱۳۸۲: ۶۱). طبق برخی برآوردها، بیش از چهار میلیون و ۸۵۰ هزار نفر در سکونتگاه غیررسمی به وسعت ۳۷ هزار هکتار زندگی می‌کنند (شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی مسکن و شهرسازی استان تهران، ۱۳۸۶). مجموعه پژوهش‌های دهه اخیر در ایران اشاره می‌کند که وضعیت کالبدی سکونتگاه‌های حاشیه‌ای در ایران در مقایسه با سایر کشورهای توسعه نیافته به دلیل درآمدهای نفتی بهتر بوده و روبه بهبود است (پیران، ۱۳۷۴).

در شهر همدان حدود ۹۸ هزار نفر در این محلات زندگی می‌کنند (مهندسان مشاور تدبیر شهر، ۱۳۸۵). محله حصار امام یکی از ۵ محله غیررسمی شهر همدان است. در این محله اهرم قانونی و دستگاه اجرایی نظارت برای ساختمان سازی وجود ندارد؛ بنابراین ساخت‌وسازها در نهایت صرفه‌جویی و کاهش هزینه‌های مختلف مانند: مصالح، نیروی انسانی، و طول زمان کوتاه انجام می‌شود. حاصل این شرایط افت کیفیت بناها است و به لحاظ زیبایی‌شناسی به سیمای شهری و هماهنگی بافت شهری لطمه می‌زند. واقعیت این است که نمی‌توان این محدوده را از فضای برنامه‌ریزی حذف کرد و آن را نادیده گرفت بلکه باید با برنامه‌ریزی شهری دقیق و متناسب با ویژگی‌های ساکنین به ایجاد تغییر در کالبد و بافت آنها پرداخت. به نظر می‌رسد بیش از آنکه به ساماندهی این سکونتگاه‌ها پرداخت، بایستی ریشه‌ها و بنیادهای شکل‌گیری آن را بررسی نمود (بمانیان و همکاران، ۱۳۹۱). در این مقاله با تأکید بر شاخص‌های کمی و کیفی مسکن، به بررسی ویژگی‌هایی پرداخته می‌شود که این محله را به عنوان یک سکونتگاه غیررسمی معرفی می‌کند.

بیان مسأله

عدم رعایت ضوابط و آیین‌نامه شهرسازی در محدوده شهر همدان در دهه‌های اخیر با رشد حاشیه نشینی و اسکان غیررسمی همراه بوده است. این پدیده اجتماعی - اقتصادی به دلیل عدم توجه به برنامه‌ریزی منطقه‌ای و شهری و توانایی‌های درونی منطقه شهری به لحاظ ایجاد فعالیت و ظرفیت اشتغال شکل گرفته است و اغلب این محلات در محدوده خدماتی شهر همدان واقع شده‌اند و مشکل اصلی آنها عدم برخورداری از امکانات و خدمات رفاهی و اجتماعی شهر می‌باشد.

محله حصار امام همدان از جمله محلات فقیرنشین این شهر است و دارای هسته‌ای روستایی می‌باشد. این محله در سالهای دور روستایی به نام حصارخان و متعلق به عبدالهادی خان بوده است. در این روستا حدود ۷۰ سال پیش ۲۰۰ خانوار سکنه داشته که امروزه حدود قبلی خود را از دست داده و با واحدهای جدیدالاحداث، ترکیب جدیدی را ایجاد نموده است.



شکل شماره ۱- موقعیت سایت در شهر

در سالهای بعد از انقلاب با اقدامات پیگیرانه، اندکی از روند رو به رشد ساخت و سازها جلوگیری شد؛ اما هنوز هم با استفاده از تمامی اعضای درون خانواده اتاقی بنا و سکونتی جدید آغاز می شود. مساحت این محله بیش از ۱۹۳ هکتار و جمعیت این محله به بیش از ۲۹۲۶۰ نفر و ۶۸۴۰ خانوار افزایش یافته است. (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵) این محله حدود ۳۵ درصد از مجموع سطوح فقیرنشین شهر همدان را به خود اختصاص داده است، که باید با رویکرد جدیدی به بررسی خاص این محدوده ها پرداخت و جایگاه آنها را در نظام اسکان تعیین نمود. بافت نامنظم و توسعه بدون برنامه از جمله ویژگی- های اساسی بافت کالبدی محله محسوب می گردد.

روش تحقیق

روش تحقیق در این پژوهش از نوع توصیفی و تحلیلی و به صورت مطالعه تطبیقی و مقایسه ای بین شاخص های مسکن در محله حصار امام، شهر همدان و کشور ایران می باشد. روش جمع آوری اطلاعات در این پژوهش کتابخانه ای، میدانی و استفاده از طرح های فرادست می باشد. اطلاعات به دست آمده براساس فرمول کوکران، از توزیع ۳۶۳ پرسشنامه به دست آمده است. برای تحلیل یافته های تحقیق

از مدل SWOT که یکی از تکنیک‌های برنامه‌ریزی راهبردی است و ابزار قدرتمندی را جهت کالبدشکافی خصوصیات بالفعل و قابلیت‌های بالقوه حوزه‌های شهری فراهم می‌سازد (گلکار، ۱۳۸۵) استفاده شده است.

مسکن

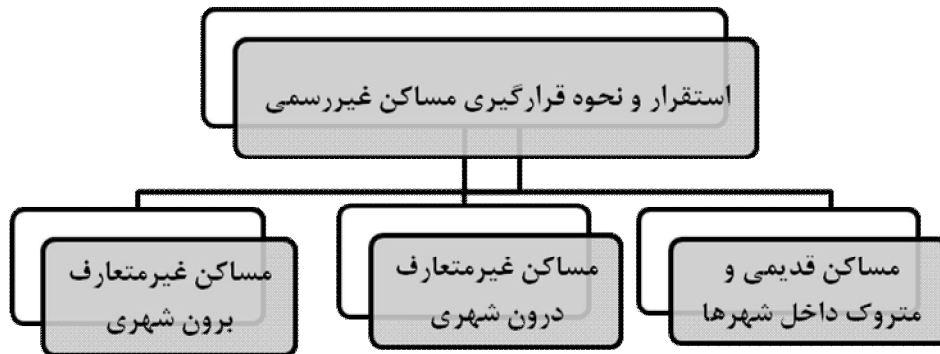
مسکن سرپناه دائمی برای سکونت انسان است. از آن‌جا که سرپناه برای مورد نیاز همه است، مدت مدیدی است که مسأله فراهم نمودن مسکن نه تنها برای افراد بلکه برای دولت نیز یک دغدغه بوده است. بنابراین تاریخچه مسکن از توسعه اجتماعی، اقتصادی و سیاسی بشر جدایی‌ناپذیر است (Listokin, David, et al, 2009). مسکن در زمره اساسی‌ترین و حساس‌ترین بخش‌ها در برنامه‌ریزی توسعه اقتصادی و اجتماعی است و به همراه خوراک و پوشاک از دیرباز به عنوان اصلی‌ترین نیازهای گروه‌های انسانی مطرح بوده است. علاوه بر این، مهم‌ترین عامل تأثیرگذار در میزان رضایتمندی فرد از سکونت در یک منطقه، مسکن و شرایط محیطی آن است. علی‌رغم اهمیت مسکن در زندگی بشر، تأمین مسکن مناسب برای همه انسانها، یکی از معضلات کنونی جوامع انسانی است (زهر خدایی و همکار، ۱۳۹۰).

اسکان غیررسمی

اسکان غیررسمی عبارت است از سکونتگاه‌هایی که درون یا مجاور شهرها دارای بافت کالبدی نابسامان و عمدتاً خودرو بوده و متشکل از واحدهای مسکونی که بدون رعایت اصول فنی ساختمان است، ساخته شده و فاقد مجوز رسمی است. بیشتر ساکنان آن‌ها قشرهای کم درآمد بوده و در بازار غیررسمی فعالیت دارند (صرافی، ۱۳۸۲: ۲۶۶). این نوع اسکان، منطقه مسکونی گروه‌های کم‌درآمدی است که در بازار رسمی مسکن جایی ندارند، در نتیجه به بازار غیررسمی مسکن رو می‌آورند. آن‌ها در بازار غیررسمی مسکن، با روش‌های شناخته شده و مرسوم زمین را خریداری کرده و مسکن خود را روی آن بنا می‌کنند (جوهری پور و همکار، ۱۳۸۱: ۳۲).

استقرار و نحوه قرارگیری مساکن غیررسمی

سکونتگاه‌های حاشیه‌ای بر اساس چگونگی استقرار نسبت به شهر اصلی به سه تیپ تقسیم می‌شوند: (اعتماد، ۱۳۸۲: ۶)



شکل شماره ۲- نمودار استقرار و نحوه قرارگیری مساکن غیررسمی

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 ...» 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 بلوکهای ساختمانی و شکل و فرم یکسان ساخته می شود (دلیر، ۱۳۷۲: ۱۳۱).
- ۳- **اتاق حلبی:** مسکنی که عمدتاً از پیتهای حلبی ساخته شده است (پیران، ۱۳۶۶: ۳۳).
- ۴- **باشلی:** نوعی مسکن کپری با دیواره سنگی و طاق حصیری است (همان).
- ۵- **چادر:** شامل چادر کامل یا چادرهایی است که با پارچه، نایلون و ... سر هم بندی شده باشند (همان).
- ۶- **زاغه:** به گودال یا حفر های که در کوره یا در زمین برای نگهداری حیوانات یا اقامت انسان تعبیه شده است اطلاق می گردد (اعتماد، ۱۳۸۲: ۷).
- ۷- **زیر زمین:** پایین تر از سطح زمین با مصالح ساختمانی نامتناسب ساخته می شود (دلیر، ۱۳۷۲: ۱۳۱).
- ۸- **قمیر:** محل پختن خشت در کوره پز خانه ها می باشد (همان).

- ۹- کپر: معمولاً در نواحی گرمسیر با حصیر و چوب و خاک و خاشاک ساخته می‌شود و مانند آلونک یک خانوار کوچک یا بزرگ را در نقاطی نامناسب و پرت در خود جای می‌دهد (اعتماد، ۱۳۸۲: ۷).
- ۱۰- گرگین: دارای دیوار معمولی با مصالح ساختمانی و سقف حصیری است (دلیر، ۱۳۷۲: ۱۳۱).
- ۱۱- مقبره: اتاق‌هایی که در صحن امامزاده ساخته می‌شوند که هم محل دفن مردگان است و هم محل سکونت زندگان (پیران، ۱۳۶۶: ۱۳۱).

یافته‌های تحقیق

بررسی‌های شاخص‌های مسکن یکی از ابزارها و شیوه‌های مختلف شناخته شده ویژگی مسکن به شمار می‌رود که می‌توان به کمک آن پارامترهای موثر در امر مسکن را شناخت و هرگونه برنامه ریزی و تصمیم‌گیری در مورد مسکن را تسهیل نمود. (مهدوی و همکار، ۱۳۹۰) شاخص‌های اصلی مسکن که به طور مستقیم بر فضای مورد نیاز افراد، امکانات اجتماعی و خدمات سکونتی، رشد اقتصادی و اجتماعی و عملکرد آنان مؤثر است را می‌توان به دو گروه مجزا و همچنین مرتبط به هم مورد بررسی قرار داد. این دو شاخص، شاخص‌های کمی و کیفی واحدهای مسکونی می‌باشند.

شاخص‌های کمی واحدهای مسکونی

جمعیت در واقع عامل اصلی و تعیین کننده خصوصیات یک شهر و محلات آن می‌باشد. برای محاسبه شاخص‌های کمی به اطلاعاتی جمعیتی نیاز است. در جدول ذیل اطلاعات مربوط به جمعیت، تعداد خانوار، تعداد واحدهای مسکونی و بعد خانوار در کشور ایران، شهر همدان و محله حصار امام در سال ۱۳۸۵ جمع‌آوری شده است. تعداد نفرات ساکن در محله زیاد است. بعد خانوار محله نیز نسبت به شهر بالاتر می‌باشد.

جدول شماره ۱- مقایسه جمعیت، تعداد خانوار، تعداد واحدهای مسکونی و بعد خانوار در ایران، شهر همدان و محله حصار امام

شاخص	کشور ایران ^۱	شهر همدان ^۲	محله حصار امام ^۳
جمعیت «نفر»	۷۰۵۰۰۰۰۰	۶۳۷۳۰۴	۲۹۲۶۰
تعداد خانوار	۱۷۵۰۰۰۰۰	۱۶۵۱۸۸	۶۸۴۰
تعداد واحدهای مسکونی	۱۶۰۰۰۰۰۰	۱۳۸۵۴۴	۵۹۹۳
بعد خانوار	۴/۳	۳/۹۸	۴/۲۸

مأخذ ۳: مهندسان مشاور تدبیر شهر

مأخذ ۲ و ۱: مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵

تراکم خانوار در واحد مسکونی

این شاخص نسبت تعداد خانوار به تعداد واحدهای مسکونی است و معمول ترین شاخص در برآورد کمبود تعداد واحد مسکونی می باشد. (رضی زاده، ۲۳۹، ۱۳۷۳) هر چه کمتر باشد وضعیت مسکونی مطلوبتر است. در سال ۱۳۸۵ در کشور این شاخص ۱/۰۹ خانوار در واحد مسکونی و در شهر همدان در سال ۱۳۸۵، ۱/۱۶ نفر در واحد مسکونی بوده است. (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵) این در حالی است که این شاخص در محله حصار امام خمینی در همین سال ۱/۲۵ بوده است. بنابراین این ارقام نشان دهنده وضع نامطلوب و کمبود مسکن در این محله می باشد.

تراکم نفر در واحد مسکونی

این شاخص متوسط تعداد افراد در یک واحد مسکونی را نشان می دهد. این نوع شاخص وضعیت رفاه خانوارها را از نظر فضاهای مسکونی نشان می دهد. این شاخص از تقسیم تعداد جمعیت خانوارهای معمولی ساکن به تعداد کل واحدهای مسکونی به دست می آید. مطالعات زیادی نشان داده اند که رابطه قوی بین فقر محلات، تراکم بالای جمعیت در واحدهای مسکونی و ناهنجاری و جرم وجود دارد. (ستارزاده، ۱۳۸۸) هر چه کمتر باشد وضعیت سکونت مطلوب تر است. تراکم نفر در هر واحد مسکونی در کشور ۴/۴۴ نفر و در شهر همدان نزدیک به ۴/۶ نفر در هر واحد مسکونی می باشد. این در حالی است که تراکم نفر در واحد مسکونی در این محله ۴/۹ نفر در هر واحد مسکونی می باشد که با بعد خانوار ۴/۳ نفر حدود ۰/۶ نفر اختلاف دارد.

تراکم نفر در اتاق

این شاخص از تقسیم تعداد جمعیت خانوارهای ساکن به تعداد کل اتاق های موجود در واحدهای مسکونی به دست می آید. (ستارزاده، ۱۳۸۸). هر چه اندازه شاخص کوچکتر باشد نشانه استقلال بیشتر افراد خانوارها در داخل واحد مسکونی است این شاخص یکی از شاخص های توسعه ملی و یکی از مهمترین شاخص های مربوط به مسکن است. در کشور به طور میانگین در هر اتاق ۱/۳ نفر سکونت دارند. (ستارزاده، ۱۳۸۸) در همدان این شاخص ۱/۴ نفر در اتاق می باشد. در محله، این شاخص رقمی بالاتر از میانگین کشوری و شهر دارد و نشان از کیفیت پایین زندگی دارد. ۱/۸ نفر در اتاق، تراکم نفر در اتاق در این محله می باشد.

متوسط تعداد اتاق در واحد مسکونی

این شاخص در جهت شناخت سهم خانوار یا افراد آن از تعداد اتاقی که در واحدهای مسکونی وجود دارد، به کار می‌رود. هر چه مقدار این شاخص بیشتر باشد وضعیت مسکن مطلوب‌تر است. در سال ۱۳۸۵ به طور میانگین هر خانوار ایرانی ۳/۰۷ اتاق در اختیار دارد. این شاخص در شهر همدان ۲/۹۸ نفر و در محله حصار امام متوسط تعداد اتاق در واحد مسکونی ۲/۴۲ اتاق در هر واحد مسکونی می‌باشد. کمبود قابل توجه اتاق در اختیار خانوار تداخل زندگی افراد یک خانوار را با یکدیگر نشان می‌دهد.

متوسط سطح زیر بنا در هر واحد مسکونی

این شاخص بیانگر سطح متوسط واحدهای مسکونی است. این شاخص میزان کفایت فضای قابل سکونت را برای هر فرد می‌سنجد. پایین بودن این مقدار تراکم نامطلوب مسکن را نشان می‌دهد (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۸۵). این رقم در ایران در سال ۱۳۸۵ در حدود ۱۳۰ مترمربع و در شهر همدان حدود ۱۴۰ مترمربع می‌باشد. این در حالی است که در سال ۱۳۸۵ در این محله متوسط سطح زیر بنا در هر واحد مسکونی ۸۸/۲۶ مترمربع بوده است.

جدول شماره ۲- مقایسه شاخص‌های کمی مسکن در ایران، شهر همدان و محله حصار امام

شاخص‌های کمی	کشور ایران ^۱	شهر همدان ^۲	محله حصار امام ^۳
تراکم خانوار در واحد مسکونی	۱/۰۹	۱/۱۶	۱/۲۵
تراکم نفر در واحد مسکونی	۴/۴۴	۴/۶	۴/۹
تراکم نفر در اتاق	۱/۳	۱/۴	۱/۸
متوسط تعداد اتاق در واحد مسکونی	۳/۰۷	۲/۹۸	۲/۴۲
متوسط سطح زیر بنا در هر واحد مسکونی	۱۳۰	۱۴۰	۸۸/۲۶

مأخذ ۳: مهندسان مشاور تدبیر شهر

مأخذ ۲: مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵

شاخص‌های کیفی واحدهای مسکونی

آنچه که یک واحد مسکونی را قابل زیست برای خانوار ساکن می‌نماید علاوه بر میزان فضای در اختیار، همانا خصوصیتی است که دوام، استحکام، رفاه و آسایش واحد مسکونی را بیان می‌دارد. ویژگی‌هایی از جمله مصالح و ترکیب ساخت، عمر واحدهای مسکونی که درجه استحکام بنا را نشان می‌دهد به همراه مالکیت خانوار، تسهیلات واحد مسکونی نظیر آب لوله کشی، برق، تلفن، گاز و ... از عناصر مهم قابل بررسی در کیفیت سکونت خانوار می‌باشد و بدون توجه به این شاخص‌ها نمی‌توان قضاوت درستی درباره وضعیت مسکن در محلات با اسکان غیررسمی داشت.

استحکام مصالح به کار رفته در بنا

نوع مصالح بکار رفته در ساخت یک واحد مسکونی در استحکام و دوام آن نقش مهمی داشته که البته مصالح بکاربرده شده باید متناسب با اقلیم و سایر داده‌های طبیعی هر منطقه باشد که در این صورت هماهنگی خاصی میان ساخته‌های بشر و محیط پیرامون او که لازمه آرامش زندگی است برقرار می‌گردد. معمولاً واحدهای مسکونی را به کمک نوع مصالح به کار رفته در آنها به ۳ گروه بادوام «اسکلت فلزی، بتن مسلح، آجر و آهن و سنگ و آهن» ۲- کم دوام «آجر و چوب، سنگ و چوب و سنگ و آهن» ۳- کم دوام «تمام چوب، خشت و چوب، خشت و گل» ۴- بی دوام «حصیر، چادر و مشابه آن» تقسیم بندی می‌کنند.

جدول شماره ۳- استحکام مصالح به کار رفته در بنا

مصلح ساخت	کشور ایران ^۱	شهر همدان ^۲	محله حصار امام ^۳
بادوام	٪۷۴/۹۳	٪۹۹/۱	٪۹۲/۴
نیمه بادوام	٪۱۶/۲۶	٪۰/۷	٪۶/۳
کم دوام	٪۷/۳۴	٪۰/۲	٪۱/۳

(ماخذ ۱ و ۲: مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵؛ ماخذ ۳: مهندسان مشاور تدبیر شهر)

قدمت بنا

یکی دیگر از شاخص‌ها که در مورد کیفیت ساختمان باید مورد مطالعه قرار گیرد عمر ساختمان می‌باشد. عمر ساختمان یا قدمت بنا در ارتباط با مصالح بکار رفته در ساخت آن گویای میزان استهلاک و فرسودگی واحد مسکونی بوده و دوام و استحکام بنا را بیان می‌کند.

جدول شماره ۴- قدمت و عمر واحدهای مسکونی در کشور ایران، شهر همدان، محله حصار امام

عمر بنا	کشور ایران ^۱	شهر همدان ^۲	محله حصار امام ^۳
۱۰-۰	٪۴۳/۲۷	٪۳۸	٪۲۳/۴
۲۰-۱۰	٪۲۶/۲۴	٪۳۱/۳	٪۶۰/۵
+۲۰	٪۲۹/۷	٪۳۰/۷	٪۱۶/۱

(ماخذ ۱ و ۲: مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵؛ ماخذ ۳: مهندسان مشاور تدبیر شهر)

نحوه تصرف واحد مسکونی

این شاخص بر حسب مالکیت یا اجاره‌ای، از جمله شاخص‌های پایه در شناخت بخش مسکن از ابعاد اقتصادی و اجتماعی است. مالکیت واحد‌های مسکونی در ایران شامل مالکیت ملکی عرصه و اعیان، اجاره‌ای، در برابر خدمت و رایگان می‌باشند. درصد بالای اجاره‌نشین‌ها در جدول زیر نشان می‌دهد که

حداقل مسکن با ابعاد کوچکی که در این محلات وجود دارد به صورت متعادل در بین خانوارها توزیع و پراکنش نیافته‌اند.

جدول شماره ۵- نوع مالکیت واحدهای مسکونی در کشور ایران، شهر همدان، محله حصار امام

نوع مالکیت	کشور ایران ^۱	شهر همدان ^۲	محله حصار امام ^۳
ملکی	۶۷/۹۴٪	۶۸/۹٪	۷۹/۴٪
اجاره‌ای	۲۳/۹۳٪	۲۳/۴٪	۱۷/۷٪
در برابر خدمت	۲/۱۳٪	۱/۱۷٪	۰/۲٪
رایگان	۵/۲۶٪	۶/۵۳٪	۲/۷٪

(ماخذ ۱ و ۲: مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵؛ ماخذ ۳: مهندسان مشاور تدبیر شهر)

میزان برخورداری از خدمات اساسی

به تدریج که مسکن از حالت تک منظوری خارج و به جنبه سرپناه بودن آن جنبه‌های دیگری از رفاه و آسایش اجتماعی نیز اضافه می‌شود، حدود برخورداری واحدهای مسکونی از تسهیلات و تجهیزات ضروری زندگی خود به صورت شاخص جدیدی برای ارزیابی واحدهای مسکونی درمی‌آید. این شاخص که به صورت درصدی مشخص می‌شود، برای اندازه‌گیری کیفیت مسکن و برخورداری از تسهیلات سکونتی به کار می‌رود. (زنجانی، ۱۳۷۱: ۱۶۵)

شبکه آب

طبق اعلام شرکت آب و فاضلاب، بیش از ۹۰ درصد محله حصار تحت پوشش شبکه آب لوله کشی بهداشتی است. اما در عین حال این شبکه دچار فرسودگی است و حدود ۷۰ درصد آن نیازمند اصلاح و بهسازی است.

شبکه فاضلاب

بر اساس اعلام شرکت آب و فاضلاب حدود ۹۰ درصد از بافت محله تحت پوشش شبکه فاضلاب قرار دارند. بر همین اساس برخی نواقص همچون فرسودگی شبکه و قطر کم لوله‌ها وجود دارد که در مواردی شکستگی‌های موضعی و گرفتگی در بیش از ۳۹ درصد آن کم و بیش دیده می‌شود.

برق

بر اساس اعلام شرکت برق، محله حصار تقریباً بطور کامل تحت پوشش شبکه برق قرار دارد. لیکن حدود ۴ درصد از شبکه دچار فرسودگی است. همچنین روشنایی شبکه معابر در این محله با کاستی‌های شدیدی رو به روست.

تلفن

بر اساس اعلام شرکت مخابرات، حدود ۹۴ درصد از بافت محله حصار از شبکه تلفن برخوردار است.

گاز

با توجه به اقلیم سرد همدان نیاز به بر خورداری واحدهای مسکونی از شبکه گاز احساس می شود براساس اعلام شرکت گاز هم اکنون بیش از ۹۵ درصد محله از شبکه گاز شهری برخوردار است. بخشی از بافت که از گاز شهری برخوردار نیستند یا بدلیل عدم مراجعه به شرکت گاز برای دریافت انشعاب است و یا اینکه از نوع واحدهای جدید الاحداث هستند که عمدتاً از هیچگونه مجوزی برخوردار نمی باشند. بنابراین بر حسب تصمیمات اتخاذ شده اینگونه واحدها امکان دریافت انشعاب خدمات از جمله گاز را ندارند.

حمام

۹۴/۶ درصد واحدها دارای حمام می باشند و ۵/۴ درصد فاقد حمام در منازل هستند.

آشپزخانه

۹۶/۳ درصد واحدها دارای آشپزخانه و ۳/۷ درصد فاقد آن می باشند.

جدول شماره ۶- میزان بر خورداری از زیرساخت های اصلی در کشور ایران، شهر همدان و محله حصار امام

زیرساخت	کشور ایران ^۱	شهر همدان ^۲	محله حصار امام ^۳
گاز	۸۵٪	۹۲/۷۷٪	۹۸/۸٪
تلفن	۸۸٪	۹۰/۴۲٪	۸۶/۳٪
فاضلاب	۶۸٪	۸۲٪	۶۱٪
برق	۹۹/۷٪	۹۹/۷۵٪	۹۹/۷٪
آب	۹۶٪	۸۹/۷۳٪	۶۸/۱٪
حمام	۸۷/۱۱٪	۸۷/۴٪	۹۴/۶٪
آشپزخانه	۹۴/۴۳٪	۹۹/۲٪	۹۶/۳٪

(ماخذ ۱ و ۲: مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵؛ ماخذ ۳: مهندسان مشاور تدبیر شهر)

ارزیابی مسکن در محله حصار امام خمینی به وسیله مدل SWOT

مدل SWOT یکی از مدل‌های برنامه ریزی استراتژیک می باشد که در موضوع مورد نظر چهار عامل را بررسی میکند. نقاط قوت و نقاط ضعف که عوامل درونی هستند و نشات گرفته از درون محله می باشند. فرصت ها و تهدید ها که عوامل بیرونی هستند و علت وجودی آنها از خارج محله می باشد. با

استفاده از این مدل می‌توان مسائل و مشکلات مسکن غیررسمی را شناسایی کرد. تکنیک سوات یکی از تکنیک‌های برنامه‌ریزی راهبردی است و در قالب یک ماتریس صورت می‌پذیرد و ابزار قدرتمندی را جهت کالبدشکافی خصوصیات بالفعل و قابلیت‌های بالقوه حوزه‌های شهری فراهم می‌سازد. (گلکار، ۱۳۸۵)

جدول شماره ۷- جدول نهایی

عوامل بیرونی		عوامل درونی		سختی
تهدیدها	فرصت‌ها	نقاط ضعف	نقاط قوت	
<ul style="list-style-type: none"> - افزایش بورس بازی زمین و مسکن. - عملی نبودن پذیرش ضوابط ساخت و ساز توسط گروه‌های کم درآمد شهری. - فقدان مدیریت یکپارچه برای برنامه‌ریزی، اجرا، نظارت و ارزیابی عملکرد برنامه‌ها به علت تعدد نهادهای مسئول. - تأثیر گذاری عوامل برون‌زا در مدیریت بخش مسکن. - افزایش مهاجرت از روستا به شهر. - قشر بندی اجتماعی و کاهش بهره‌وری اقتصادی. - برون‌فکنی خانوارهای کم‌درآمد از چرخه نظام اعتباری تأمین مالی مسکن - رشد تضاد اقتصادی و اجتماعی در محل. - افزایش جرم جنایت در محله. - افزایش افسردگی و اختلالات رفتاری، شخصیتی و کاهش مقاومت فرد در برابر مشکلات. - پایین آمدن قابلیت فردی برای تحصیل و ارتقاء مهارت‌ها. - پایین بودن سهم تسهیلات بانکی در قیمت تمام شده واحدهای مسکونی در مقایسه با معیارهای بین‌المللی. 	<ul style="list-style-type: none"> - حل بخشی از معضل مسکن در شهر همدان. - الزام قانون اساسی در تأمین مسکن برای همه اقشار جامعه. - وجود زمین‌های بایر در اطراف محله. - بالا رفتن سطح بهداشت و کاهش احتمال شیوع بیماری در محله. - کاهش خطرات احتمالی ناشی از وجود گسل‌های در شهر همدان. - کاهش هزینه‌های ناشی از نوسازی. - فراهم ساختن بسترهای مشارکت محلی و تقویت نهادهای مردمی. 	<ul style="list-style-type: none"> - پایین بودن قیمت زمین و مسکن نسبت به شهر همدان. - بالا بودن جمعیت ساکن در محله. - بالا بودن بعد خانوار نسبت به شهر (۴/۲۸ نفر). - بالا بودن تراکم خانوار در واحد مسکونی نسبت به کشور و شهر. - بالا بودن تراکم نفر در واحد مسکونی نسبت به کشور و شهر. - پایین بودن متوسط تعداد اتاق در واحد مسکونی و افزایش تداخل خانوار در واحد مسکونی. - اجاره‌ای بودن ۱۷٪ ساختمانها. - ساخت و سازهای شبانه و غیرقانونی. - بی‌هویتی و عدم تنوع و یکنواختی در بافت. - عدم وجود مدیریت یکپارچه در خصوص حاشیه‌نشینی. 	<ul style="list-style-type: none"> - بادوام بودن مصالح بنا در ۹۲٪ از بناها. - قدمتی کمتر از ۲۰ سال برای ۸۰٪ از بناها. - بالا بودن درصد ملکی بودن ساختمانها نسبت به کشور و شهر. - متصل بودن ۹۰/۹٪ از واحدها به شبکه فاضلاب - برخوردار بودن درصد بالای واحدها از تاسیسات و خدمات اساسی 	

نتیجه گیری

در محلات حاشیه نشین که مترادف با محلات فقیرنشین است، چرخه معیوب تولید و باز تولید محرومیت در این محلات به دلیل فقر اقتصادی ساکنین که توان ایجاد تغییر خودجوش و ایجاد یک فضای زیستی مناسب را ندارند، شکل می گیرد. یکی از مظاهر رشد اقتصادی، توسعه فعالیت‌های ساختمانی است، در میان فعالیت‌های ساختمانی تهیه مسکن ضرورت و اهمیت ویژه‌ای دارد. امر تهیه مسکن علاوه بر اثرات مستقیمی که در توسعه اقتصادی دارد، در صورتی که با سیاست درست و با احداث ساختمان‌هایی ارزان قیمت صورت گیرد؛ می تواند عامل مهمی در تعمیم عدالت اجتماعی و کاهش نسبی فواصل طبقاتی باشد. در واقع بهبود وضعیت مسکن و خدمات شهری، افزایش ثبات اجتماعی، بهبود شرایط محیطی، بهبود کیفیت زندگی و انگیزه مشارکت در جامعه را به دنبال دارد. بررسی شاخص های متوسط در این محله گویای آن است که با وجود داشتن بسیاری از نمادهای اسکان غیررسمی، وضعیت ساکنان محله از نظر امکانات در اختیار واحد مسکونی، زمین و زیربنا و... چندان نامناسب نیست و حتی این محله دارای برخی از شاخص هایی است که وضعیتی بهتر از میانگین کشوری را داراست. اما به دلیل وجود شاخص-هایی مانند بالا بودن جمعیت، بعد خانوار، تعداد خانوار در واحد مسکونی، تعداد نفر در اتاق و... که این محله را به عنوان سکونتگاه غیررسمی معرفی می کند، با ارائه راهکارهایی می توان این شرایط را بهبود بخشید:

- به دلیل قرار گرفتن همدان روی کمربند زلزله خیز زاگرس و احتمال وقوع زلزله های مخرب، هدایت ساخت و سازها جهت استفاده از الگوهای ساخت مناسب و مصالح مقاوم متناسب با شرایط محیط طبیعی ضروری است. هر چه رعایت اصول فنی و استانداردها در ساخت مسکن بیشتر رعایت گردد، رضایت افراد از زندگی نیز بالاتر می رود.
- بر اساس نقاط ضعف و مشکلات شناسایی شده در محله به منظور اصلاح و بهبود شرایط، بایستی منابع مالی، مصالح استاندارد، کادر فنی، نیروی انسانی مورد نیاز را تأمین نمود.
- توسعه فعالیت‌های تولیدی برای افزایش درآمد افراد به منظور بهبود اساسی در وضعیت مسکن.
- ایجاد زمینه‌های مشارکت مردم ایجاد تشکل‌های مردمی «NGO» و اجتماعات محلی «CBO» در امور شهری.

- تشویق‌های مالیاتی برای مقاوم سازی ساختمانهای جدید.
- افزایش کارایی نظام تأمین مالی مسکن برای گروههای کم درآمد.
- اعطای تسهیلات متنوع به انبوه سازان.
- افزایش فعالیت بانک‌ها در بخش‌های مختلف خرید، بازسازی و ساخت مسکن.

Archive of SID

منابع

- ۱- اعتماد، گیتی، (۱۳۸۲)، «ویژگی های سکونتگاه های حاشیه نشین»، مجموعه مقالات حاشیه نشینی و اسکان غیررسمی، دانشگاه علوم بهزیستی و توانبخشی، جلد اول.
- ۲- بمانیان، محمدرضا و رضایی راد، هادی و مهردادیان، امیر، (۱۳۹۰)، «سنجش اثرات مهاجرت بعنوان مهمترین عامل در ۳- تشخیص گستره فقر شهری سکونتگاه های غیررسمی با استفاده از GIS (مطالعه موردی: شهر کاشمر)»، فصلنامه آمایش محیط، شماره ۱۵.
- ۴- پیران، پرویز، (۱۳۶۶)، «شهرنشینی شتابان و ناهمگون، آلودگی نشینی در تهران»، مجله اطلاعات اقتصادی سیاسی، شماره های ۴ و ۷.
- ۵- پیران، پرویز، (۱۳۷۴)، «آلودگی نشینی در ایران»، مجله اطلاعات اقتصادی سیاسی، شماره های ۸۷، ۸۸، ۹۱، ۹۲ و ۹۵.
- ۶- جواهری یور، مهرداد و داورپناه، بابک، (۱۳۸۱)، «سکونتگاه های ناپایدار اقشار کم درآمد اجتماعی»، فصلنامه هفت شهر، سال سوم، شماره ۸.
- ۷- حاتمی نژاد، حسین و سیف الدینی، فرانک و میره، محمد، (۱۳۸۵)، «بررسی شاخص های مسکن غیررسمی در ایران، نمونه موردی: محله شیخ آباد قم»، فصلنامه پژوهش های جغرافیایی، شماره ۵۸.
- ۸- حسین زاده دلیر، کریم، (۱۳۷۰)، «حاشیه نشینی در جستجوی معنی و مفهوم»، مجموعه مقالات هفتمین کنگره جغرافیایی ایران، دانشگاه تهران، جلد اول.
- ۹- خدایی، زهرا و میره، محمد، (۱۳۹۰)، «مروری بر تجارب جهانی در زمینه تأمین مسکن گروه های کم درآمد شهری»،
- ۱۰- زنجانی، حبیب الله، (۱۳۷۱)، «جمعیت و مسکن»، مجموعه مقالات جمعیت و توسعه، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران
- ۱۱- ستارزاده، داوود، (۱۳۸۸)، «بررسی شاخص های جمعیتی مسکن ایران در سال ۱۳۸۵»، دوفصلنامه جمعیت، شماره ۶۷ و ۶۸
- ۱۲- صالحی امیری، سیدرضا و خدائی، زهرا، (۱۳۹۰)، «حاشیه نشینی و اسکان غیررسمی: چالش ها و پیامدها»، انتشارات ققنوس.
- ۱۳- صرافی، مظفر، (۱۳۸۲)، «بازنگری ویژگی های اسکان خودانگیخته در ایران: در جستجوی راهکارهای توانمندسازی»، مجموعه مقالات حاشیه نشینی و اسکان غیررسمی، دانشگاه علوم بهزیستی و توانبخشی، جلد اول
- ۱۴- گلکار، کوروش، (۱۳۸۵)، «مناسب سازی تکنیک تحلیلی سوات (SWOT) برای کاربرد در طراحی شهری»، نشریه علمی پژوهشی صفا، شماره ۴۱
- ۱۵- مهدوی، مسعود و رحمانی، محمد، (۱۳۹۰)، «تحلیلی بر مکانیابی اراضی مسکن در شهرهای اقماری با روش TOPSIS، شهر صالح آباد همدان»، فصلنامه آمایش محیط، شماره ۱۴.
- ۱۶- مرکز آمار ایران، (۱۳۷۵ و ۱۳۸۵)، «نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن»، سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور.
- ۱۷- مهندسین مشاور آب اندیشان آذر، (۱۳۸۹)، «طرح جامع مسکن همدان»، سازمان مسکن و شهرسازی استان همدان.
- ۱۸- مهندسان مشاور تدبیر شهر، (۱۳۸۵)، «مطالعات امکان سنجی بهسازی شهرنگر و توانمندسازی اجتماعی شهر همدان»، شرکت بهسازی عمران تخصصی همدان.

19-Listokin, David, and Burchell;(2009), Robert W. "Housing (shelter)." Microsoft® Encarta®. Redmond, WA: Microsoft Corporation, 2008.

20- Mattu, parveen; (2002)," A survy on the extent of substandard Housing problems Faced by Mosaicb".com/SCPI

21-The UN-Habitat Strategic Vision; (2003), "The United Nation Human Settlements programs Nairobi, Kenya"

Archive of SID