

بررسی وضعیت شاخص های مسکن در شهر سردشت استان آذربایجان غربی (مطالعه موردی شهر سردشت استان آذربایجان غربی)

تاریخ پذیرش مقاله: ۹۰/۰۷/۰۸

تاریخ دریافت مقاله: ۹۰/۰۵/۱۰

کاوه محمدی* (دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه شهید بهشتی تهران)
محمد تقی رضویان (دانشیار گروه جغرافیای دانشگاه شهید بهشتی تهران)

چکیده

مسکن یکی از مسائل حاد کشورهای در حال توسعه است. فقدان منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصادی، نداشتن برنامه ریزی جامع مسکن و سایر نارسایی هایی که در زیرساخت های اقتصادی وجود دارد از یکسو و افزایش شتابان جمعیت شهرنشین از سوی دیگر تأمین سرپناه در این کشورها را به شکلی غامض و چند بعدی در آورده است. طبق آمارهای موجود در سراسر جهان حدود یکصد میلیون نفر از مردم، فاقد هر نوع سرپناه هستند و یک میلیارد نفر نیز فاقد مسکن مناسب هستند. برای دستیابی به برنامه ریزی مطلوب مسکن باید تمام جوانب وضع موجود مسکن و تسهیلات مربوطه را مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار داد. در این مقاله به بررسی وضع موجود مسکن شهر سردشت به لحاظ شاخص های کمی و کیفی پرداخته شده است. این تحقیق از نوع کاربردی و روش آن تحلیلی - توصیفی است که نتایج آن نشان می دهد وضعیت مسکن در این شهر بر اساس هر دو شاخص مطلوب نبوده و مشکلات وضع موجود نیازمند برنامه ریزی، مدیریت و سرمایه گذاری جدید می باشد.

واژه های کلیدی:

مسکن - کمیت و کیفیت مسکن - رفاه اجتماعی - توسعه پایدار - سردشت

* نویسنده رابط: Kave.Mohamadi@gmail.com

۱- مقدمه

مسکن به عنوان یکی از پدیده های واقعی، از نخستین مسائلی است که بشر همواره با آن دست به گریبان بوده و همواره در تلاش برای دگرگونی و یافتن پاسخی مناسب، معقول و اندیشیده برای آن است. لذا مسکن یک نیاز است اما نه هر مسکنی، آنچه که ایده آل آدمی است دسترسی به مسکنی مناسب است. از این روی باید دانست مسکن مناسب کدام است. به طور کلی مقوله‌ی مسکن دارای مفهوم بسیار گسترده و پیچیده است و از ابعاد گوناگون تشکیل یافته است. از این رو نمی توان تعریف جامع و مانعی از آن ارائه نمود. مسکن به عنوان یک مکان فیزیکی، سرپناه اولیه و اساسی هر خانواده به شمار می آید، که در این سرپناه برخی از نیازهای اولیه‌ی خانوار یا فرد هم چون خواب، استراحت، حفاظت در برابر شرایط جوی و خلاصه شرایط زیست در مقابل طبیعت تأمین می شود.

آنچه که لازم به ذکر است این است که مفهوم مسکن علاوه بر ساختار فیزیکی که یک خانواده به عنوان سرپناه مورد استفاده قرار می دهد، کل محیط مسکونی را نیز دربرمی گیرد که خود شامل کلیه خدمات و تأسیسات اجتماعی و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهتر زندگی کردن خانواده و طرح های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است. به عبارت دیگر مسکن چیزی بیش از یک سرپناه صرفاً فیزیکی است و تمامی خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای بهتر زندگی کردن انسان را شامل می شود و استفاده کننده آن باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئنی را نسبت به آن دارا باشد (مخبر، ۱۳۶۳، ص ۱۸). در این مقاله سعی شده است شاخص های کمی و کیفی مسکن در شهر سردشت مورد بررسی قرار گرفته و مشکلات و نیازهای آتی مسکن مشخص گردد.

۱-۱- طرح مسأله

از جمله مسائل مهم شهری مقوله‌ی برنامه ریزی مسکن و تأمین مناسب آن در دوره های مختلف زمانی توسعه‌ی شهر می باشد. اهمیت این کار در طرح های شهری به گونه ای است که بالغ بر ۵۰ درصد از سطح شهر راعمولاً به خود اختصاص می دهد. در دهه های اخیر به دلیل رشد سریع جمعیت شهری و تغییرات شدید در ساختار شهرهای کشور نگرش به این مقوله اهمیتی مضاعف پیدا کرده است.

مسکن دومین نیاز بشری پس از غذا است و تهیه آن همواره از دغدغه های خانوارها بوده است. دولت ها نیز همواره وظیفه‌ی تهیه سرپناه مناسب برای مردم خود را پذیرفته اند و برای

انجام این وظیفه نیز غالباً تمهیداتی اندیشیده‌اند. با توجه به اینکه بخش مسکن ارتباط وسیعی با دیگر بخش‌های تولیدی و خدماتی اقتصاد را دارد، هر حرکتی در بخش مسکن سریعاً به دیگر بخش‌های اقتصادی سرایت کرده و می‌تواند موجب رکود یا رونق آن‌ها گردد دولت‌ها با دخالت در بخش مسکن علاوه بر تأمین مسکن مناسب و افزایش رفاه اقتصادی جامعه اهداف دیگری از جمله برآورده کردن اهداف سیاسی و اجتماعی دولت‌هاست. دسترسی جامعه به مسکن مناسب، افزایش رضایتمندی آن‌ها را به دنبال دارد.

۱-۲- اهمیت و ضرورت

مسکن یکی از ضروریات اولیه‌ی زندگی افراد جامعه می‌باشد. بسیاری از متخصصین امر نیاز به مسکن را هم تراز غذا می‌دانند به طوری که در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران داشتن مسکن مستقل برای هر خانوار را حق مسلم خانوار تلقی کرده و دولت را ملزم نمود. که در جهت تأمین نیاز مزبور تلاش نماید. داشتن مسکن مناسب حق اجتماعی است. مسکن از اساسی‌ترین نیازهای بشر و یکی از عوامل مهم توسعه است، اما از بین نیازهای اولیه، تأمین سرپناه مشکل‌ترین آن‌هاست. در حال حاضر میلیون‌ها خانوار در مناطق مختلف زندگی می‌کنند که هرگز فضای آسایش خانه‌ای را که متعلق به خودشان بوده و از امکانات لازم برخوردار باشد، درک نکرده‌اند. تأمین مسکن یکی از مهم‌ترین اقدامات دستیابی به سطح مناسبی از رفاه برای افراد و شاید بزرگ‌ترین سرمایه‌گذاری هر خانوار در دوران زندگی به شمار آید که هدف نظام برنامه‌ریزی در هر کشور به عنوان ساختاری فراگیر، بستر سازی در عرصه‌های عمومی برای سهولت عملی شدن اقدامی با ویژگی‌های حوزه‌ی منافع خصوصی خانواده در تعامل با حوزه‌ی منافع جمعی و عمومی کشور است.

مشکل مسکن در همه جای دنیا وجود دارد، ولی در کشورهای توسعه یافته، مسکن، بعدی از رفاه اجتماعی است و در برنامه‌های توسعه‌ی کیفی قرار می‌گیرد، اما در کشورهای در حال توسعه، ضرورت تأمین آن هم ردیف ضرورت تأمین غذا و پوشاک به شمار می‌رود. تأمین مسکن به ویژه در شهرها، بیش‌ترین درآمد خانوار را به خود اختصاص می‌دهد و در صورت فراهم نشدن صحیح آن از طریق خرید، رهن و اجاره، افراد ناچار حاشیه‌گزینی و زاغه‌نشینی را بر می‌گزینند که در پی آن زمینه‌ی دیگر آسیب‌های فرهنگی، سیاسی و اجتماعی فراهم می‌گردد. افزایش سریع جمعیت و جوانی آن، گرایش به داشتن مسکن مستقل، جابه‌جایی‌های بدون برنامه، گرانی زمین‌های شهری و محدودیت و کمبود خدمات، ثبات و حتی کاهش شاغلان

بخش کشاورزی در پی مکانیزاسیون بدون ایجاد مشاغل جدید صنعتی و خدماتی لازم، کمبود امکانات سرمایه‌گذاری برای آموزش سواد و مهارت و ایجاد اشتغال مناسب و درآمد کافی، نوپایی نظام مردم سالار برای جلب مشارکت مردم و خود جوشی فعالیت و سرانجام نخبه‌گرایی و دیوان‌سالاری در برنامه‌ریزی کشورهای در حال توسعه، مسکن را به ویژه در شهرها به یک معضل عمومی و پیچیده مبدل ساخته است. (وارثی و زیرک باش، ۱۳۸۴: ۳۵).

مسکن در زندگی از اهمیت خاصی برخوردار است. بین نیاز به مسکن و دیگر نیازهای ضروری افراد تفاوت‌هایی وجود دارد که عبارتند از:

الف- مسأله جایگزینی

ب- مسأله غیر منقول بودن

ج: مسأله ارزش اقتصادی

د- دوام و هزینه زیاد آن (پورمحمدی، ۱۳۸۸: ۴).

همچنین به دلیل ویژگی فرهنگی و اجتماعی خاص کشور ما و اهمیت بحث کانون خانواده مسکن و سرپناه می‌تواند نقش بسزایی در تربیت و مسائل اجتماعی و فرهنگی اعضای آن خصوصاً فرزندان داشته باشد. آنچه که اهمیت و ضرورت تحقیق در موضوع مربوطه را بیش از پیش اجتناب می‌سازد می‌توان بشرح زیر ذیل اشاره کرد: مهاجرت شدید به شهر، نابودی اراضی حاصل خیز حاشیه شهر در اثر بد مسکنی، بحث عوارض اجتماعی شهر ناشی از بد مسکنی و بی مسکنی، افزایش تصاعدی فضاهای حاشیه شهر، فقدان برنامه ریزی مدون قابل قبول جهت تأمین مسکن در شهر.

۱-۳-اهداف تحقیق

هر مطالعه و تحقیقی به دنبال یافتن پاسخ سؤالات و راهکارهایی است که بتوان مسأله موجود را حل و یا تا حدی بهبود بخشید. اصلی ترین اهداف این تحقیق بررسی وضعیت شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در یک شهر کوچک و ابعاد آن. بررسی روند توسعه و افزایش کیفیت مسکن در شهر سردشت، ارائه راهکارها و پیشنهادها درخور شهر در جهت ارتقای وضعیت کمی و کیفی مسکن.

۱-۴- سوابق تحقیق

موضوع مسکن به دلیل اهمیت خاص آن خصوصاً در کشور مورد توجه محققان و پژوهشگران در همه ابعاد آن قرار گرفته است. در خصوص سابقه‌ی انجام تحقیق می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- رفیعی، مینو، پیشنهادی در مورد روش برنامه ریزی مسکن، گزارش مقدماتی، معاونت برنامه ریزی و ارزیابی سازمان برنامه و بودجه، تهران ۱۳۶۴

- دژکام، ژاله، مسأله‌ی مسکن در ایران، رساله‌ی دکترای، دانشکده اقتصاد، دانشگاه تهران، ۱۳۶۴

- فرقانی، محمد باقر، و محمد علی صحرایی، برنامه ریزی مسکن، نمونه موردی تهران، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه شهید بهشتی، ۱۳۷۳

- بشیری، جواد، اثرات بازار غیر رسمی زمین و مسکن در اسکان غیر رسمی، مطالعه موردی: نسیم شهر (بعد از انقلاب تاکنون) پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه شهید بهشتی ۱۳۸۸

- رحیمیان، سارا، تحلیل عوامل تاثیر گذار بر قیمت مسکن در مناطق شهری ایران طی دوره (۱۳۷۰-۱۳۸۵): با تاکید بر گروه بندی شهری پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه شهید بهشتی ۱۳۸۸

- نیکنایی، مجید، ارائه‌ی راهبردهای بهینه عرضه مسکن در پاسخ به تقاضای مسکن گروه‌های کم درآمد شهر دامغان پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه شهید بهشتی ۱۳۸۸

- مصطفی زاده، منصوره، ارزشیابی مسکن اجتماعی در برنامه ریزی مسکن بر اساس مسکن مهر نمونه موردی: شهر جدید پرند پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه شهید بهشتی ۱۳۹۰

۱-۵- سوال های تحقیق

- ۱-۵-۱- وضعیت کمی و کیفی مسکن در شهر سردشت چگونه است ؟
- ۱-۵-۲- روند افزایش جمعیت چه تأثیری بر توسعه و کیفیت مسکن گذاشته است ؟

۱-۶- روش تحقیق و مراحل آن (روش تحقیق، جامعه آماری، روش نمونه گیری، حجم نمونه و روش تعیین آن، ابزار گرد آوری و اعتبار سنجی آن ها)

روش تحقیق در این پژوهش از نوع توصیفی- تحلیلی و بررسی ویژگی های شهرهای کوچک می باشد. همچنین شاخص های کمی و کیفی مسکن در شهر سردشت به عنوان یک شهر کوچک مورد بررسی قرار گرفته و روش جمع آوری اطلاعات نیز در این پژوهش در دو قسمت کتابخانه ای و میدانی انجام شده است. برداشت میدانی از طریق نمونه گیری (تصادفی) و با استفاده از پرسش نامه (۱۵۰ عدد) انجام شده است.

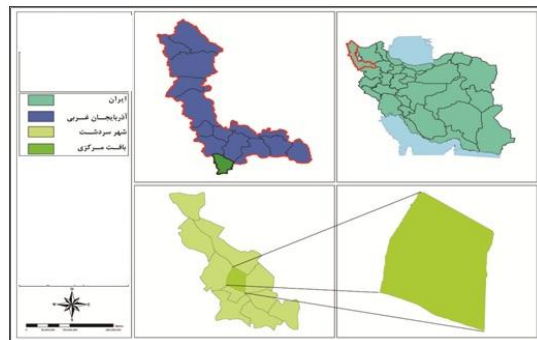
۱-۷- معرفی مغیرها و شاخص

۱-۷-۱- شاخص کمی مسکن: - تراکم نفر در واحد مسکونی - تراکم خانوار در واحد مسکونی- متوسط اتاق در واحد مسکونی - اتاق برای هر خانوار- تراکم نفر در اتاق - تراکم خانوار در اتاق - کمبود واحدهای مسکونی- تعداد واحد مسکونی برای هر هزار نفر- سطوح و سرانه مسکونی

۱-۷-۲- شاخص کیفی مسکن: تسهیلات و امکانات مسکن - نحوه تصرف واحد مسکونی - عمر ساختمان و واحدهای مستهلک- نوع مصالح و اسکلت واحدهای مسکونی

۱-۸- محدوده و قلمرو پژوهش

شهر سردشت در ۳۶ درجه عرض شمالی و ۴۵ درجه و ۳۰ دقیقه شرقی در جنوب غربی شهرستان و استان آذربایجان غربی، بر دامنه کوه «گرده سور» مشرف به دره زاب، در فاصله ۳۵ کیلومتری مرز ایران و عراق و ۱۵ کیلومتری شهر باستانی موساسیر واقع شده است.



نقشه (۱)- موقعیت جغرافیایی شهر سردشت و بافت قدیم

منبع: سایت سازمان مدیریت و برنامه ریزی آذربایجان غربی - ۱۳۸۵

تحولات جمعیتی شهر سردشت

ژاک دموورگان فرانسوی در سال ۱۲۸۶ که طی یک سفر توریستی از شهر سردشت دیدن کرده، جمعیت این شهر را ۱۵۰۰ نفر ذکر کرده است (خضری، ۱۳۷۶). نخستین آمار رسمی جمعیتی در دسترس از ساکنین شهر سردشت، به سال ۱۳۳۵ بر می‌گردد که طی این سرشماری، ۲۶۴۵ نفر گزارش شده است. سرشماری بعدی از جمعیت شهر سردشت، مربوط به سال ۱۳۴۵ است که جمعیت شهر با رشد ۸ درصدی، به ۵۷۵۹ افزایش می‌یابد.

در سال ۱۳۵۵، جمعیت این شهر به ۱۰۲۰۷ نفر می‌رسد که نسبت به دوره قبل ۵/۸۹ درصد، رشد داشته است. در سرشماری بعدی که چهارمین سرشماری رسمی از جمعیت کشور بوده، جمعیت شهر از ۱۰۲۰۷ نفر در سال ۱۳۵۵ به ۱۷۸۷۷ نفر در سال ۱۳۶۵ رسیده است. در واقع، شهر سردشت طی این دوره، هر ساله رشدی معادل ۵/۷۶ درصد به خود دیده است. جمعیت شهر سردشت در سرشماری سال ۱۳۷۵، ۳۰۹۰۴ نفر گزارش شد که نسبت به دوره قبل ۵/۶۲ درصد رشد داشته است.

بالاخره، در جدیدترین سرشماری عمومی نفوس و مسکن (سال ۱۳۸۵)، جمعیت شهر با کاهش رشد جمعیت نسبت به دوره‌های قبل با ۲ درصد رشد، به ۳۷۶۹۹ نفر افزایش یافت. دلایل اصلی کاهش مهاجرپذیری، مهاجرت آوارگان عراقی از شهر، برنامه‌های تنظیم خانواده و کاهش زاد و ولد و همچنین به افزایش قیمت زمین و مسکن و محدودیت‌های توسعه کالبدی شهر بر می‌گردد. متوسط رشد سالانه جمعیت شهر (۲ درصد) در سال ۱۳۸۵، در مقایسه با سطح کشور و استان که به ترتیب ۱/۶ و ۱/۴ درصد بوده، رشد بالاتری را نشان می‌دهد ولی در مقایسه با نقاط شهری کشور و استان (۲/۷ درصد)، از رشد پایین‌تری برخوردار می‌باشد.

جدول (۱): روند تحولات جمعیتی شهر سردشت در دوره (۸۵-۱۳۳۵)

سال	جمعیت	افزایش جمعیت	رشد سالانه
۱۳۳۵	۲۶۴۵	---	۸
۱۳۴۵	۵۷۵۹	۳۱۱۴	۵/۸۹
۱۳۵۵	۱۰۲۰۷	۴۴۴۸	۵/۷۶
۱۳۶۵	۱۷۸۷۷	۷۶۷۰	۵/۶۲
۱۳۷۵	۳۰۹۰۴	۱۳۰۲۷	۲
۱۳۸۵	۳۷۶۹۹	۶۷۹۵	

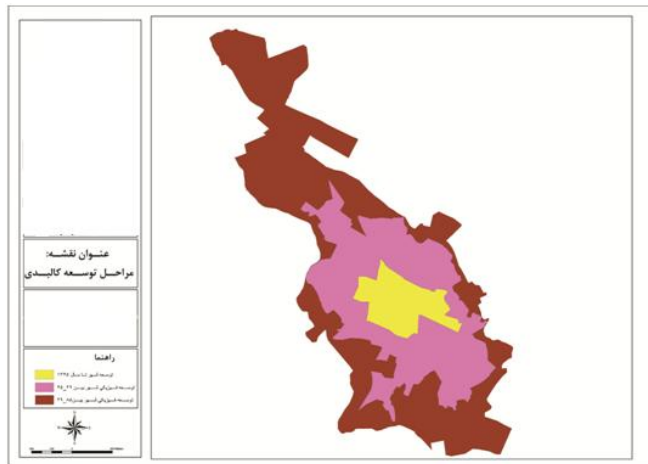
مأخذ: * مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال های ۱۳۳۵-۸۵

سیر تحولات توسعه کالبدی شهر

منشأ و سیر تحول هر نقطه سکونتگاهی متأثر از پارامترهای گوناگون می باشد. منشأ شکل گیری شهر سردشت متأثر از موقعیت جغرافیایی و وضعیت اقتصادی آن بوده است. اگرچه نشانه های سکونت و یکجانشینی و تمدن شهری در شهرستان سردشت به هزاره های قبل از میلاد بر می گردد و در قسمت های شمالی شهر قلعه ای قدیمی (وارش قازیاه) نموده های تمدن یکجانشینی و سکونت در شهر یا نواحی اطراف شهر را ثابت می کند اما شکل گیری و منشأ تحولات شهر سردشت به معنای امروزی به حدود ۱۵۰-۱۰۰ سال پیش بر می گردد. شهر فعلی سردشت بدلیل وجود دشت پایکوهی نسبتاً مناسب و چشمه های آب از یک طرف و قرار گرفتن درحد واسط شهرهای تجاری کردستان عراق و ایران از طرف دیگر، گلوگاه و محل اتراق کاروان های تجاری آن زمان بوده است. همین عوامل پایه سکونت جمعیت دردهه های گذشته و فعلی را خلق کرد و همواره نقش مهمی را در تحول، رشد و گسترش شهر بازی کرده اند. هسته اولیه ی شهر در محلی به نام «نیزه رو» در ضلع شمال غربی شهر و مثل خیلی از شهرهای

کشور در اطراف چشمه و به طور کلی آب بوده است. توسعه‌ی کالبدی شهر در ابتدا در اطراف این چشمه بوده و در مراحل بعد نیز، توسعه کالبدی بیش تر در اطراف هسته اولیه ادامه پیدا کرده است. پس در مراحل بعد (چند دهه اخیر) توسعه‌ی فیزیکی و کالبدی شهر (متاثر از بافت قدیم) به صورت ناموزون، به صورت پراکنده در جهات مختلف شهر انجام شده است. به طوری که در چند سال اخیر ساختار شهری سردشت، گرایش به الگوی خطی پیدا کرده است. وضعیت توپوگرافی و پستی و ناهمواری شهر و محیط اطراف آن، مهم ترین عوامل سوق دهنده شهر به رشد خطی می باشد. بر اساس بررسی‌های به عمل آمده توسعه‌ی کالبدی شهر سردشت طی ۳ مرحله‌ی زیرانجام شده است؛

- | | |
|-----------|--|
| مرحله اول | <p>دوره‌ی اول: توسعه‌ی شهر تا سال ۱۳۱۲؛ بافت اولیه‌ی شهر که مرکز فعلی شهر و محلات کانی خان و آسیاب را شامل می‌شود.</p> <p>دوره‌ی دوم: توسعه‌ی بین سالهای ۱۳۳۰-۱۳۱۲؛ در این مرحله‌ی شهر بصورت پراکنده در مجاورت هسته‌های اولیه و در جنوب و شرق منطقه فوق در محله سرچشمه.</p> |
| مرحله دوم | <p>دوره‌ی سوم: توسعه‌ی بین سال های ۱۳۴۴-۱۳۳۰؛ در این مرحله که همزمان با تحولات اقتصادی، اجتماعی و اصلاحات ارضی در سطح کشور می‌باشد.</p> <p>دوره‌ی چهارم: توسعه‌ی بین سال های ۱۳۵۷-۱۳۴۴؛ در این مرحله به دنبال بهبود نسبی شرایط و توسعه شهر از طریق تأسیس نهادها و سازمان های شهری گسترش شهر در جهات مختلف و در مجاورت بافت قبلی صورت گرفت و منجر به بوجود آمدن محلات برده قوچ، کانی موگه، برکریزه، هندآباد و گرده سور گردیده است (مهندسین مشاور بهساز و توسعه، ۱۳۶۲).</p> |
| مرحله سوم | <p>دوره‌ی پنجم: توسعه‌ی بین سال های ۱۳۷۰-۱۳۵۷؛ پس از سال ۱۳۵۷ عمدتاً توسعه‌ی شهری در محله دولت‌ناچک و ترمینال بوده است.</p> <p>دوره‌ی ششم: توسعه‌ی بین سال های ۱۳۸۵-۱۳۷۰؛ از سال ۱۳۷۰ و بعد از اتمام جنگ ایران و عراق با بهبود شرایط و تهیه و تدوین برنامه‌های توسعه اجتماعی و اقتصادی در کشور و تغییر نسبی توان اقتصادی ساکنان شهر، رشد و توسعه کالبدی شهر به شدت در جهات مختلف به خصوص در جهت شمالی (بوجود آمدن شهرک فرهنگیان و همچنین ادغام روستای شیوه برایمه در شهر) و ارتفاعات غرب و جنوب شرق شهر (به وجود آمدن شهرک جانبازان) انجام شد.</p> |



نقشه (۲) - مراحل توسعه کالبدی شهر سردشت
منبع: شهرداری سردشت ۱۳۸۸

۲- مفاهیم، دیدگاه ها و مبانی نظری

- تعاریف و مفهوم مسکن

در ساده ترین تعریف مسکن یک مکان فیزیکی است که به عنوان سرپناه نیاز اولیه و اساسی خانوار به شمار می آید اما در تعریفی عام تر مسکن چیزی فراتر از یک مکان فیزیکی است و شامل کلیه خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای بهزیستن انسان است. تعریف مفهومی عام و واحد از مسکن که دارای ابعاد گسترده و پیچیده خاص خود است مشکل به نظر می رسد. مسکن یک مکان فیزیکی است و به عنوان سرپناه نیاز اولیه و اساسی خانوار به حساب می آید. در این سرپناه برخی از نیازهای اولیه خانواده یا فرد مانند خوراک، استراحت و حفاظت در برابر شرایط جوی تأمین می شود (اهری، ۱۳۶۷، ۷). مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در برمی گیرد که شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهزیستن خانواده و طرح های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است. در واقع تعریف مسکن یک واحد مسکونی نیست بلکه کل محیط مسکونی را شامل می گردد (مخبر، ۱۳۶۳، ۱۷).

در دومین اجلاس اسکان بشر (۱۹۹۶) که در استانبول برگزار شد مسکن مناسب این گونه تعریف شده است: (سرپناه مناسب تنها به معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخص

نیست؛ سرپناه یعنی آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالک؛ پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، زیر ساخت‌های اولیه مناسب 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 همه‌ی این موارد باید با توجه به استطاعت مردم تأمین شود.

اما تفاوت اصلی مسکن با سایر نیازهای اساسی انسان در واقع در:

۱- **عدم جایگزینی:** سایر نیازهای انسان هر کدام جایگزینی دارند اما مسکن با توجه به اهمیت آن و محیط داخلی هیچ جایگزینی ندارد (جایگزین مسکن، آلونک، کپر و یا زاغه است که هیچ کدام ویژگی مسکن را ندارند).

۲- **غیر منقول:** سایر دارایی‌ها و نیازهای انسان منقول هستند اما مسکن یک کالای غیر منقول است.

۳- **ارزش اقتصادی:** نیازهایی چون خوراک و پوشاک کالاهایی مصرفی هستند اما مسکن یک کالای سرمایه‌ای است و می‌تواند به عنوان یک پس‌انداز مطمئن مورد استفاده قرار گیرد. این امر هم جنبه مثبت دارد هم منفی. اما جنبه مثبت آن چیست؟ فرد با داشتن یک مسکن مستقل احساس آرامش می‌کند که بخشی از دارایی خود را پس‌انداز کرده و همراه آن نیاز خود را نیز برطرف کرده است. علت این که مسکن و مالکیت آن برای افراد مهم است این است که هزینه‌ی آن فرصت‌پائینی برای فرد ایجاد می‌کند.

۴- **دوام و هزینه زیاد آن:** مسکن یک کالای با دوام و پرهزینه است و با کالاهای مصرفی دیگر متفاوت است.

سیاست‌های تأمین مسکن در شهرهای کوچک با توجه به توزیع نامناسب نظام شهری در ایران (شهرهای کوچک علی‌رغم کثرت تعداد، فقط درصد کمی از جمعیت کشور را در خود جای داده‌اند) و با توجه به اهمیت توزیع متعادل جمعیت، باید در برنامه‌های تولیدی و رفاهی، به شهرهای کوچک اولویت بیش‌تری داده شود تا بتواند سهم مناسبی از افزایش جمعیت شهرنشین را جذب کنند. در این شهرها باید از یک جهت کیفیت سکونت را ارتقاء داد و از جهت دیگر فعالیت‌های خانه‌سازی را توسعه داد. خانه‌سازی در شهرهای کوچک باید با تأکید بر نیاز مردم و تولید به منظور استفاده شخصی و با اولویت استفاده از مصالح و امکانات بومی و شیوه‌های ساخت و کاربری باشد. طبیعتاً لازمه این امر تأمین اعتبارات مالی، مدیریت مسکن و ترویج الگوهای مناسب ساخت و ساز خواهد بود (برنامه توسعه مسکن، ۱۳۶۸: ۹۲).

اهداف برنامه ریزی مسکن :

هدف اساسی برنامه ریزی مسکن تأمین نیازهای فضایی فعالیت های انسانی به منظور وضعیت مطلوب تر سکونت با توجه به محدودیت های منابع و امکانات است. همچنین هدف نهایی سیاست مسکن عملکرد مطلوب و بهینه آن است به طوری که از یکسو خواسته اقشار مختلف را برآورد و از سوی دیگر در راستای اهداف کلان اقتصادی و اجتماعی باشد. در برنامه ریزی توسعه ی اقتصادی اجتماعی هدف کلی سیاست های مسکن معمولاً فراهم آوردن مسکن "کافی" یا متعارف برای مردم است.

شاخص کمی و کیفی مسکن شهر سردشت

معیار شناخت وضع کنونی مسکن بر اساس دو دسته شاخص کمی و کیفی در مطالعات علمی مسکن می باشد. در ذیل جهت شناخت بیش تر وضعیت مسکن در شهر سردشت و مقایسه ی آن با سطح استانی و کشوری سعی بر بررسی و تحلیل تعدادی از این شاخص ها شده است.

شاخص های کمی :

سطوح و سرانه مسکونی

فضاهائی را که جهت سکونت منظور شده اند مسکونی یا سکونتی گویند (ورزین، ۱۳۷۸: ۸۸). سرانه ی مسکونی پیشنهادی در کشور ما که از سوی وزارت کشور عنوان شده است، حداقل ۴۰ و حداکثر ۵۰ متر مربع است (حسینی، ۱۳۷۱: ۴۲ و ورزین، ۱۳۷۸: ۸۸). همان طور که بیان شد در میان کاربردهای گوناگون زمین شهری، کاربری مسکونی از اهمیت ویژه ای برخوردار است. گذشته از این که هدف اصلی هرگونه شهرسازی عمدتاً ایجاد سکونتگاه های انسانی است، از نظر کمی نیز سهم به سزایی دارد و در حدود نیمی از زمین های شهری ایران در اختیار این نوع کاربری می باشد (توفیق، ۱۳۷۰: ۲). سطوح عمران شده شهر سردشت در سال ۱۳۸۵ برابر با ۲۴۸/۴ هکتار بوده است که از این مقدار ۸۸.۴ هکتار مربوط به کاربری مسکونی می باشد. سرانه ی مسکونی برای هر نفر در سال ذکر شده برابر با ۲۴/۳ متر مربع بوده است و همچنین کاربری مسکونی ۴۵/۳ درصد را از کل سطوح عمران شده شهر را به خود اختصاص داده است. در همین سال تراکم خالص مسکونی شهر در حدود ۳۴۴ نفر در هکتار و تراکم ناخالص برابر با ۱۴۴ نفر در هکتار بوده است. متوسط مساحت زمین مسکونی در شهر

(کل مساحت مسکونی. تعداد واحدهای مسکونی) نیز $9/160$ متر مربع بوده است. همان طور که ملاحظه شد، سرانه‌ی مسکونی سردشت با سرانه‌های استاندارد در سطح جهان و ایران تفاوت‌های زیادی وجود داشته و به لحاظ کمی با حداقل سرانه استاندارد در کشور 16 متر مربع اختلاف نشان می‌دهد.

تراکم خانوار در واحد مسکونی

این شاخص به عنوان یکی از مهم ترین شاخص‌های بررسی کمی مسکن نشان دهنده تعداد خانوار در مقابل هر واحد مسکونی است که با فرمول $H.h$ (خانوار. واحد مسکونی) به دست می‌آید (معاونت امور مسکن، $1370:12$). میزان این شاخص در سال 1385 برای شهر سردشت حدود $1/38$ بوده است که نشان می‌دهد که در مقابل هر 100 واحد مسکونی 138 خانوار وجود داشته که نمایانگر نسبت بالای این شاخص در شهر، نسبت به استان و کل کشور ($1/1$) می‌باشد. این شاخص در سال 1375 برابر با $1/35$ بوده که در مقایسه با سال 85 رقم پایین تری را نشان می‌دهد.

تراکم نفر در واحد مسکونی

میزان تراکم نفر در هر واحد مسکونی یکی از شاخص‌های عمده‌ی سطح زندگی محسوب می‌شود (احمدی، $1378:75$). این شاخص نشان دهنده نسبت نفر در واحدهای مسکونی (P.H) می‌باشد. در سال 1375 این شاخص در شهر سردشت در حدود $7/5$ بوده که این میزان در سال 1385 به $6/3$ کاهش داشته است. این میزان نسبت بالایی را در مقایسه با نقاط شهری استان ($4/8$) و کشور ($4/4$) نشان می‌دهد.

نسبت رشد خانوار به واحد مسکونی

در بررسی وضعیت مسکن و تعیین میزان کمبود آن، بررسی روند رشد جمعیت و متعاقب آن افزایش تعداد خانوار مهم ترین عامل محسوب می‌شد. برای سنجش عرضه واحدهای مسکونی با افزایش تعداد خانوار در یک دوره معین می‌توان از نسبت زیر استفاده کرد.

$$(H85 - H75) \div (h85 - h75) = \text{نسبت افزایش خانوارها به افزایش تعداد واحدهای}$$

مسکونی

H = تعداد واحدهای مسکونی ، h = تعداد خانوار

هر اندازه این شاخص مساوی یا کم تر از یک باشد نشانه آن است که در دوره مورد بررسی افزایش تعداد مسکن از افزایش تعداد خانوار بیش تر بوده و در نتیجه از میزان کمبود مسکن کاسته شده است و هرگاه این شاخص بزرگ تر از یک باشد کمبود مسکن ثابت مانده یا افزایش یافته است.

جدول (۲)- شاخص های کمی مسکن در شهر سردشت طی سال های ۷۵-۸۵ در مقایسه با مناطق شهری استان و کشور

کشور	استان	سردشت		شاخص ها
۱۳۸۵	۱۳۸۵	۱۳۸۵	۱۳۷۵	سال
۷۰۴۹۵۷۸۲	۲۸۷۳۴۵۹	۳۷۶۹۹	۳۰۹۰۶	جمعیت شهر
۱۷۵۰۱۷۷۱	۶۵۵۹۵۸	۸۲۳۶	۵۵۲۲	تعداد خانوار
۱۵۸۵۹۹۲۵	۵۹۵۷۸۰	۵۹۳۴	۴۰۸۷	تعداد واحدهای مسکونی
۴/۰۳	۳/۴	۴/۵	۵/۵	بعد خانوار
۴/۴	۴/۸	۶/۳	۷/۵	متوسط نفر در واحد مسکونی
۱۷۰۰۰۰۰	۶۰۱۷۸	۲۳۰۲	۱۴۳۵	کمبود واحد مسکونی
۱/۱	۱/۱	۱/۳۸	۱/۳۵	تراکم خانوار در واحد مسکونی
----	----	۱.۶		متوسط تعداد طبقات
----	----	۱۶۱		متوسط مساحت مسکونی دوره
		۵۶ متر کم ترین ۳۰۰ متر بیشترین		مساحت کم ترین و بیش ترین واحد مسکونی (اعیانی)
----	----	۱۶۷		متوسط مساحت مسکونی کل
----	----	۱۱۴		تراکم ساختمانی در دوره

* مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان سردشت ۱۳۷۵.

* سایت مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۸۵.

* سایت مرکز آمار ایران، بخش نشریات، تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده در شهرداری های کشور در طی سال های ۷۶-۸۵

این نسبت در شهر سردشت در طی سال های ۷۵ و ۸۵ در حدود ۱/۴۶ بوده است. یعنی در طی سال های ۷۵ و ۸۵ عرضه مسکن متناسب با رشد خانوار نبوده است. این نسبت در

مناطق شهری کشور در سال ۷۵، ۱/۰۷ بوده که نشان دهنده‌ی وضعیت نسبتاً مطلوب عرضه‌ی مسکن متناسب با رشد خانوار در مناطق شهری بوده است و بر عکس در شهر سردشت از وضعیت نامطلوبی برخوردار می‌باشد.

کمبود واحدهای مسکونی

بر اساس یک استاندارد معین (بر فرض که یک واحد مسکونی برای یک خانوار) با مقایسه‌ی تعداد مسکن موجود می‌توان کمبود مسکن را برآورده کرد. با محاسبه این شاخص مشخص گردید که کمبود واحد مسکونی در سال ۷۵ برابر با ۱۴۳۷ بوده که در سال ۱۳۸۵ کمبود مسکن به ۲۳۰۲ واحد افزایش پیدا می‌کند. برای مقایسه‌ی بهتر این شاخص‌ها می‌توان از درصد کمبود واحدهای مسکونی با توجه به رابطه زیر استفاده نمود:

$$\text{تعداد خانوار} / \{ (100 \times (\text{تعداد واحد مسکونی} - \text{تعداد خانوار})) \} = \text{درصد کمبود واحدهای مسکونی}$$

درصد این کمبود در سال‌های مذکور به ترتیب ۲۵/۹ (برای سال ۱۳۷۵) و ۲۸ (برای سال ۱۳۸۵) بوده است. بدین مفهوم که در سال ۱۳۷۵، ۲۵/۸ درصد خانوارها فاقد مسکن بوده‌اند که این میزان در سال ۱۳۸۵ به ۲۸ درصد افزایش یافته است که این نشانگر وضعیت رو به وخامت شهر به لحاظ میزان مسکن می‌باشد.

نوع مصالح و اسکلت واحدهای مسکونی

طبق آمار صدور پروانه‌های احداث ساختمان در دوره ۸۴-۱۳۷۶ حدود ۸۳/۴ درصد از ساختمان‌ها با آجر و آهن ساخته شده‌اند و ۷/۶ درصد از ساختمان‌ها با اسکلت فلزی، ۵/۶ درصد از آن‌ها با بلوک‌های سیمانی ساخته شده‌اند. هم‌چنین ۲/۲ درصد از کل ساخت و سازهای دوره ۸۴-۷۶ با بتون آرمه بوده است. آمارهای بالا نشان می‌دهند که شهر سردشت در دهه‌ی گذشته بر حسب نوع مصالح به کار رفته در ساخت و سازها، به سوی واحدهای مسکونی بادوام نسبت به دهه‌های قبل در حال حرکت است. در مجموع شهر سردشت در سال ۱۳۸۵، دارای ۹۴/۴ درصد واحدهای با اسکلت و مصالح آهن، آجر، چوب، سنگ، خشت و بلوک سیمانی، ۳/۹۴ درصد اسکلت فلزی و ۵/۸ درصد از کل واحدها با بتون آرمه بوده است. آمارهای

مذکور نشان می‌دهند که شهر سردشت در مقایسه با سطح کشور و استان در سطح پایین‌تری قرار دارد. (جدول ۳) گویای این تفاوت‌ها و واقعیت‌ها می‌باشد.

جدول (۳) - پروانه های احداث ساختمان بر حسب نوع اسکلت و مصالح به کار رفته در طی سال های ۸۴-۱۳۷۶

سال	سایر				بتون آرمه	اسکلت فلزی	تعداد ساختمان های ساخته شده (پروانه دار)	سایر
	بلوک سیمانی	آجر و چوب	آجر و آهن	جمع				
۱۳۷۶	۱	۰	۱۴۵	۱۴۵	۰	۰	۱۴۵	۰
۱۳۷۷	۰	۰	۱۰۵	۱۰۵	۰	۰	۱۰۶	۱
۱۳۷۸	۰	۰	۱۵۶	۱۵۶	۱	۰	۱۵۷	۰
۱۳۷۹	۲	۰	۱۵۳	۱۵۵	۸	۰	۱۶۳	۰
۱۳۸۰	۱	۰	۱۰۵	۱۰۶	۴	۰	۱۱	۰
۱۳۸۱
۱۳۸۲	۰	۰	۵۱	۵۱	۴	۸	۶۳	۰
۱۳۸۳	۰	۰	۹۱	۹۱	۱۲	۲۷	۱۳۰	۰
۱۳۸۴	۵۵	۰	۵۹	۱۱۴	۴	۴۹	۱۶۷	۰
جمع	۵۹	۰	۸۶۵	۹۲۳	۳۳	۸۴	۱۰۴۱	۱
درصد	۶/۴	۰	۹۳/۷	۸۸/۷	۳/۲	۸/۱	۱۰۰	۱/۱
۱۳۸۵	۱۰	۰	۴۶	۵۶	۱	۶۵	۱۲۲	۰
سهم	۱۷/۹	.	۸۲/۱	۴۵/۹	۱/۸	۵۳/۳	۱۰۰	۰

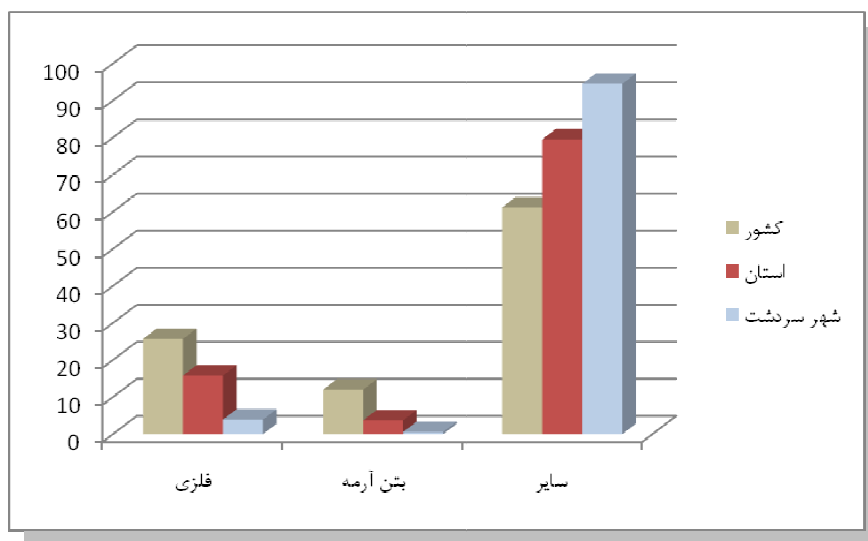
منبع؛ * سایت مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۷۵

*سایت مرکز آمار ایران، پروانه های ساختمانی صادر شده در شهرداری ها طی سال های ۸۵-۷۶

جدول (۴)- واحدهای مسکونی معمولی برحسب نوع اسکلت و مصالح عمده به کار رفته شهر سردشت در مقایسه‌ی نقاط فراگیر در سال ۱۳۸۵

محدوده	جمع کل واحدها	فلزی	بتن آرمه	جمع کل واحدهای با اسکلت و مصالح آجر، آهن، چوب و خشت و ..	اظهار نشده
کشور	15859926	4080658	1908341	9709714	161213
درصد	۱۰۰	۲۵/۷	۱۲/۰۳	۶۱/۲۲	۱/۰۱
استان	578077	91536	21596	459743	۵۲۰۲
درصد	۱۰۰	۱۵/۸۳	۳/۷۳	۷۹/۵۲	/۸۹
شهر سردشت	۵۱۲۸	۱۵۱	۲۰	۴۷۴۷	---
درصد	۱۰۰	۳/۹۴	/۵۸	۹۴/۵	/۷۲

منبع؛ * سایت مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۷۵
*سایت مرکز آمار ایران، پروانه های ساختمانی صادر شده در شهرداری ها طی سال های ۸۵-۷۶



نمودار (۱)- واحدهای مسکونی معمولی برحسب ساخت نیمه صنعتی

عمر ساختمان و واحدهای مستهلک

نوع مصالح به کار رفته در ساختمان ها بیانگر عمر مفید ساختمان است. داشتن عمر مفید انواع ساختمان ها یکی از ضروریات امر برنامه ریزی مسکن و محاسبه‌ی نیاز به مسکن است (پورمحمدی، ۱۳۷۹: ۵۷-۵۸). در جدول زیر عمر مفید انواع ساختمان ها با توجه به نوع مصالح بکار رفته آمده است.

یکی از اقدامات لازم در برآورد میزان نیاز به مسکن، محاسبه‌ی نرخ تخریب و تجدید بنای واحدهای مسکونی و تعداد واحدهایی است که تخریب خواهند شد. برای محاسبه میزان تخریب هر دوره، باید واحدهای مسکونی موجود در هر دوره را بر حسب نوع دوام تفکیک کرد سپس با استفاده از نرخ تخریب یا استهلاک، تعداد تخریب را به دست آورد. ضرایب استهلاک و تخریب محاسبه شده توسط دفتر اقتصاد مسکن، برای بناهای بادوام یک صد و درصد و نیمه باوام ۲۱ صدم درصد و برای کم دوام ۳۵ صدم درصد است (همان منبع؛ ۵۷). بر این مبنا در مجموع ضریب استهلاک انواع ساختمان های شهر سردشت با توجه به نوع مصالح بکار رفته، ۵/۲ محاسبه شده است که ضریب بالای می باشد.

عدم توجه به اصول و ضوابط ساختمان سازی، ساخت وساز در نقاط ناپایدار همراه عدم رعایت ضوابط، وجود طیفی زیادی از اقشار کم درآمد و توپوگرافی، شیب های تند و جنس زمین و بطور کلی ناپایداری بستر از مهم ترین عوامل تاثیرگذار در این میزان (ضریب تخریب) است .

جدول (۵) - دوام انواع واحدهای ساختمانی شهر سردشت، از لحاظ نوع مصالح با توجه به نوع اقلیم بر اساس تعداد پروانه های صادر شده توسط شهرداری ها در طول دوره ۸۵-۱۳۷۶

نوع مصالح	اسکلت فلزی	بتون آرمه	آجر و آهن	بلوک سیمانی	آجر و چوب	سایر
درصد	۸/۱	۳/۲	۸۳/۱	۵/۷	۰	۱/۱
دوام ساختمان	بادوام	بادوام	بادوام	کم دوام	بی دوام	--
ضریب تخریب	۱/۰۰۳	۱/۰۰۱	۱/۰۹۸	۱/۰۰۴	۱/۱۵	--

منبع: سایت مرکز آمار ایران، پروانه های ساختمانی صادر شده در شهرداری ها طی سال ۱۳۸۵

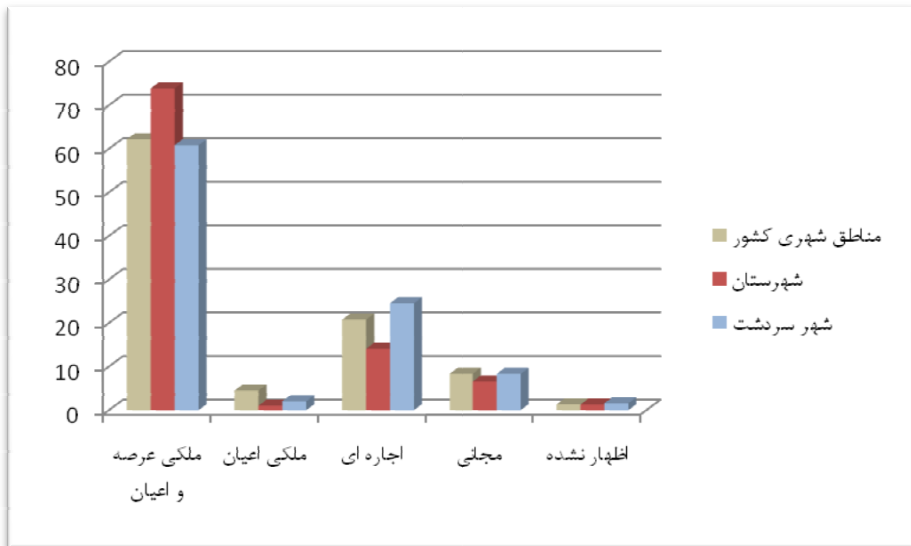
نحوه‌ی تصرف واحد مسکونی

«برای مردم ما مالکیت زمین و خانه بیش از آنکه معنای ماوا و سرپناه داشته باشد، تصور امنیت و ثبات را به همراه دارد. داشتن قطعه زمینی هر چند کوچک در شهر یا روستا بیانگر اعتبار و تضمین است». شاخص تصرف ملکی عرصه و اعیان در نقاط شهری کشور در سال ۱۳۷۵ برابر با ۶۲/۲ درصد می‌باشد که با افزودن ملکی اعیان این رقم به ۶۶/۷ درصد افزایش پیدا می‌کند. در مقابل تصرف استیجاری در همان سال به ۲۰/۸ درصد می‌رسد که درصد نسبتاً کم تری به شاخص تصرف ملکی دارد. شاخص (ملکی عرصه و اعیان) در شهر سردشت در سال ۷۵ برابر ۶۰/۸ درصد بوده و شاخص تصرف استیجاری در همین سال ۲۴/۵ درصد و ۸/۳ درصد نحوه‌ی تصرف به صورت مجانی بوده است. شاخص تصرف استیجاری شهر در مقایسه با مناطق شهری کشور (۲۰/۸) و شهرستان (۱۴) دارای رقم بالاتری بوده است (جدول ۶).

جدول (۶) - توزیع نسبی خانوارهای معمولی بر حسب نحوه تصرف محل سکونت در سال ۱۳۷۵

نحوه تصرف	شهر سردشت	شهرستان	مناطق شهری کشور
ملکی عرصه و اعیان	۶۰/۸۳	۷۳/۹	۶۲/۲
ملکی اعیان	۲/۰۶	۱/۰۲	۴/۵
اجاره ای	۲۴/۵۶	۱۴/۰۹	۲۰/۸
مجانی	۸/۳۵	۶/۵۸	۸/۴
اظهار نشده	۱/۶	۱/۲۸	۱/۳۴

منبع؛ مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان سردشت ۱۳۷۵.



نمودار (۲)- توزیع نسبی خانوارهای معمولی بر حسب نحوه‌ی تصرف محل سکونت در سال ۱۳۷۵

تراکم ساختمانی

تراکم در سطح شهر به عنوان معیاری برای استقرار جمعیت و تاسیسات شهری، در طرح های توسعه‌ی شهری از اهمیت خاصی برخوردار است. تراکم دارای تأثیرات مثبت و منفی است. تأثیرات منفی تراکم زیاد را در روابط غیر صمیمی افراد و معاشرت خشک مردم با یکدیگر، ایجاد سرو صدا و نارسایی های روانی و اجاره خانه، فقدان زندگی خصوصی، امکان بروز اختلاف بین جمعیت، ناراحتی‌های عصبی، بزهکاری و جنایت، امکان مخاطرات بهداشتی مانند ناراحتی‌های قلبی و سرطان و بروز بیماری های واگیر و... ذکر می‌نمایید. تأثیرات مثبت تراکم را در تراکم سرمایه و جمعیت در کنار یکدیگر، امکان ایجاد شبکه‌های برق، آب و بهداشت و امکان اجرای برنامه های عمرانی، امکان بهره وری بیش تر از مزایای فنی، فرهنگی و امکانات شغلی و بالاخره توسعه‌ی شبکه های ارتباطی و در نتیجه رشد شهرها تفسیر می کنند. بنابراین تعیین تراکم‌ها ضمن آنکه در رابطه با مسائل اقتصادی و فیزیکی قرار دارد، از نظر اجتماعی نیز دارای اهمیت است (زیاری، ۱۳۸۱: ۷۰ و شیعه، ۱۳۶۹: ۱۶۲-۱۶۱).

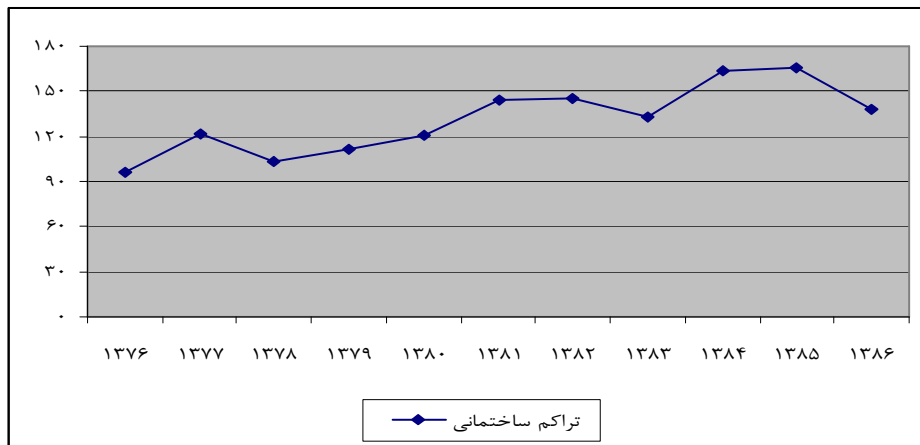
همان طور که بیان شد؛ تراکم شهرها تابعی از شمار جمعیت، موقعیت سیاسی، شرایط اقلیمی، شرایط اقتصادی، امکانات بالقوه و بالفعل محیطی و بسیاری از عوامل دیگر است

(عزیزی، ۱۳۸۲:۴ و ۱۵). شهر سردشت نیز از این قاعده استثنا نبوده و بدلیل موقعیت نسبی، وضعیت اقتصادی و بستر و فضایی جغرافیای خود، از تراکم خالص و ناخالص بالای برخوردار می‌باشد. بررسی تراکم ساختمانی در سطح محلات شهر نشان‌دهنده تراکم ساختمانی پایین در بافت مرکزی به جز ساخت و سازهای جدید است. از مرکز شهر به حاشیه‌های جنوبی و شمالی شهر (به دلیل اینکه مسیر توسعه ده سال تا پانزده سال اخیر شهر بوده‌اند) بر تراکم ساختمانی افزوده می‌شود. جهت بررسی دقیق روند توسعه افقی یا عمودی شهر طی ده سال اخیر (۸۵ - ۱۳۷۶) آمار تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده به تفکیک تعداد طبقات به شرح (جدول ۷) آورده شده است.

جدول (۷) - تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده به تفکیک تعداد طبقات در شهرداری سردشت طی سال‌های ۸۵ - ۷۶

تراکم ساختمانی	مساحت زیربنا (مترمربع)	مساحت زمین (مترمربع)	تعداد طبقات			تعداد پروانه‌های صادر شده	سال
			۳ طبقه و بیش تر	۲ طبقه	۱ طبقه		
۹۶	۲۹۲۴۹.۸	۸/۳۰۴۹۸	۶	۴۹	۱۰۵	۱۶۰	۱۳۷۶
۱۲۲	8/24908	8/20485	۴	۷۰	۳۹	۱۱۳	۱۳۷۷
۱۰۳	33018	3/36110	۱۲	۹۳	۶۸	۱۷۳	۱۳۷۸
۱۱۱	5/36132	7/32765	۹	۱۰۳	۶۴	۱۷۶	۱۳۷۹
۱۲۱	4/35856	13/29748	۲۰	۸۵	۳۹	۱۴۴	۱۳۸۰
۱۱۴	5/24030	8/21183	۲۲	۶۷	۲۱	۱۱۰	۱۳۸۱
۱۴۵	7/18728	5/12946	۱۲	۵۰	۱۱	۷۳	۱۳۸۲
۱۳۳	6/35996	8/27098	۳۲	۱۰۳	۱۱	۱۴۶	۱۳۸۳
۱۶۴	7/50446	3/30872	۳۸	۱۰۸	۴۵	۱۹۱	۱۳۸۴
۱۶۶	9/34362	09/20804	۳۷	۷۶	۱۹	۱۳۲	۱۳۸۵
۱۳۸	۲/۴۶۸۵۴	۰۵/۳۳۹۶۹	۲۶	۱۱۵	۳۰	۱۷۴	۱۳۸۶
۱۳۱	۳۶۹۵۸۵	۲۹۶۴۸۳	۲۱۸	۹۱۹	۴۵۲	۱۶۶۹	جمع کل

منبع: سایت مرکز آمار ایران، بخش نشریات، تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در شهرداری‌های سال‌های ۸۵-۷۶.



نمودار (۳) - مقایسه تراکم ساختمانی شهر سردشت در دوره ۸۶-۱۳۷۶

جدول مذکور نشان می‌دهد که ۲۸/۴ درصد پروانه‌های صادر شده جهت احداث ساختمان‌های یک طبقه و ۵۷/۸ درصد پروانه‌های مذکور جهت احداث ساختمان‌های ۲ طبقه و ۱۳/۷ درصد از پروانه‌های ساختمانی صادر شهر جهت احداث ساختمان‌های سه طبقه و بیش تر بوده است. همچنین تراکم ساختمانی در دوره ۸۵-۱۳۷۶، ۱۳۱ درصد و متوسط تعداد طبقات در حدود ۱/۸ طبقه بوده است.

همان‌طور که ملاحظه می‌گردد؛ در ده سال گذشته به تدریج بر تراکم ساختمانی در ساخت و سازهای جدید افزوده شده است. از عمده‌ترین دلایل این امر قیمت بالای زمین، کمبود زمین و محدودیت‌های توسعه‌ی کالبدی شهر و اجرای ضوابط و مقررات تراکم ساختمانی موجود در طرح هادی، در چند سال اخیر بوده است.

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

شناخت مسکن به لحاظ شاخص‌های کمی و کیفی از جمله عوامل اصلی و پایه‌ای در برنامه‌ریزی‌های آتی شهر (بخصوص در بعد برنامه‌ریزی مسکن) محسوب می‌شود. در این بخش با توجه به شاخص‌های کمی و کیفی، وضعیت مسکن در شهر سردشت و محدوده‌ی بافت فرسوده مورد بررسی و تحلیل قرار گرفت.

در دهه‌ی اخیر نسبت به دهه‌های قبل، وضعیت مسکن به لحاظ شاخص‌های کیفی روند رو به بهبود و به لحاظ شاخص‌های کمی روند نامطلوبی را نشان می‌دهد که در مقایسه با مناطق شهری استان و مناطق شهری کشور از سطح پایین‌تری در بیشتر شاخص‌ها، برخوردار است.

• تعداد واحدهای مسکونی در پایان سال ۱۳۸۵، برابر ۵۹۳۴ واحد بوده که از این تعداد ۱۸۴۷ واحد در فاصله سال‌های ۸۵-۱۳۷۶ ساخته شده‌اند. همچنین میزان کمبود مسکن در شهر (۲۸ درصد خانوارها فاقد مسکن بوده‌اند) در سال ۱۳۸۵ نشان از وضعیت نامناسب و نابسامان مسکن می‌باشد.

• نسبت افزایش خانوارها به افزایش تعداد واحدهای مسکونی ۱/۴۶ بوده که نشان از افزایش تعداد خانوارها و کاهش عرضه مسکن در شهر و به نحوی عدم تعادل در عرضه و تقاضا مسکن بوده است.

• در دوره ۸۵-۱۳۷۶ اگرچه، بتدریج بر شدت تراکم ساختمانی (۱۱۴ درصد) افزوده شده اما با این حال الگوی غالب ساختمان مسکونی در شهر سردشت به صورت یک طبقه و دو طبقه و روند توسعه‌ی شهر به صورت افقی بوده است.

راهکارها و پیشنهادها :

- ارائه‌ی الگوی های ساخت و ساز متناسب با ویژگی های اقلیمی، اقتصادی و اجتماعی ساکنین

- اعطای وام های کم بهره برای اقشار کم درآمد و بالا بردن کیفیت مسکن در شهر

- تجدید نظر در قوانین و مقررات ساخت و ساز و به روز نمودن آن ها

- افزایش نظارت بر ساخت و ساز های جدید و رعایت استانداردهای مورد نیاز و بومی کردن

آن

- داشتن طرح جامع مسکن برای مدیریت و برنامه ریزی وضعیت این کالای خاص در شهر توسط مدیریت شهری

- بررسی سالانه وضعیت ساخت و ساز و نوع آن

- مطالعه‌ی تطبیقی وضعیت موجود در هر سال با پایان آن جهت رسیدن به مسکن مورد

نیاز

- بررسی و شناخت الگوی مورد نیاز مسکن و تطبیق عرضه با نوع تقاضا جهت کاهش کمبود

مسکن موجود

منابع و مأخذ :

۱. احمدی، ح. ۱۳۷۸. برنامه ریزی مسکن، برنامه ریزی شهری از تعارض تا هماهنگی. جلد ۲. انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی. صفحه ۷۵
۲. اهری، ز.، حبیبی، م.، خسرو خاور، ف.، ارجمند نیا، ا. ۱۳۶۷. مسکن حداقل. انتشارات مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن. صفحه ۷
۳. پور محمدی، م. ۱۳۸۲. برنامه ریزی مسکن. چاپ ششم. انتشارات سمت. صفحه ۴-۲۶-۵۷-۵۸
۴. توفیق، ف. ۱۳۷۰. مجموعه مباحث و روشهای شهرسازی. چاپ دوم. انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی. صفحه ۲
۵. حسینی، ع. ۱۳۷۱. مجموعه مقالات انسانی و اجتماعی، استانداردهای حداقل کاربری اراضی در طراحی های شهری. شیراز. انتشارات سازمان برنامه و بودجه. صفحه ۴۲
۶. خضری، س. ۱۳۷۹. جغرافیای طبیعی کردستان موکریان. انتشارات ناقوس. صفحه ۱۸
۷. زیاری، ک. ۱۳۸۱. برنامه ریزی کاربری اراضی شهری. انتشارات دانشگاه یزد. صفحه ۷۰
۸. سایت سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان آذربایجان غربی. ۱۳۸۵. نقشه تقسیمات سیاسی شهرستان سردشت و استان آذربایجان غربی .
۹. شیعه، ا. ۱۳۶۹. مقدمه‌ای بر مبانی برنامه ریزی شهری. چاپ سوم. انتشارات دانشگاه علم و صنعت. صفحه ۱۶۱-۱۶۲
۱۰. عزیزی، م. ۱۳۸۲. تراکم در شهرسازی. اصول و معیارهای تعیین تراکم شهری. انتشارات دانشگاه تهران. ۱۴-۱۵
۱۱. مرکز آمار ایران. سال ۱۳۳۵ تا ۱۳۸۵. سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان سردشت
۱۲. مخبر، ع. ۱۳۶۳. ابعاد اجتماعی مسکن. ترجمه مرکز مدارک اقتصادی اجتماعی. تهران. انتشارات سازمان برنامه و بودجه. ۱۷-۱۸
۱۳. معاونت امور مسکن. ۱۳۷۰. نظام استیجار. انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی. صفحه ۱۲
۱۴. معاونت امور مسکن. ۱۳۶۸. برنامه توسعه مسکن. انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی. صفحه ۹۲
۱۵. مهندسین مشاور بهساز و توسعه. ۱۳۶۲. طرح هادی شهر سردشت. صفحه ۱۱۶
۱۶. وارثی، ح.، زیرک باش، د. ۱۳۸۴. مسکن کم درآمدها. فصلنامه‌ی مسکن و انقلاب. شماره ۱۱۱. صفحه ۳۵