

بررسی و ساماندهی محله های حاشیه نشین در

ایران

نمونه موردی: اراک، محله باغ خلیج

دکتر عباس ملک حسینی*

حمید رضا جودکی**

چکیده:

بعد از جنگ جهانی دوم یکی از مهمترین مسائل اجتماعی کشورهای در حال توسعه رشد و توسعه شتابان و ناهمگن شهرنشینی بوده است در اکثر کشورهای در حال توسعه آهنگ رشد سالانه جمعیت شهری بین ۵ تا ۸ درصد در نوسان بوده است. بدیهی است که این رشد انفجاری شهرنشینی و در پی آن پیدایش و رشد پدیده حاشیه نشینی، فرآیند مهاجرت های مداوم داخلی، یعنی مهاجرت از روستاها به شهرها است که بازتاب اقتصادی اجتماعی و فیزیکی آن بصورت رشد گروهها و جوامع حاشیه نشین ظاهر می گردد که در جاهای مختلف به شکلهای گوناگون آلودگی، ناآرامی، کمزوری و حلقه های... بروز می یابد. کشور ما نیز به عنوان یکی از جوامع در حال توسعه با این چالش مواجه است. در حال حاضر در اکثر نقاط شهری مراکز استانها و اطراف قطبهای صنعتی در سطح کشور از جمله شهر اراک محله های حاشیه نشین وجود دارد که متأسفانه در برخی مناطق شکل های پیچیده ای به خود گرفته اند این تحقیق به بررسی مختصات ساختاری، فرهنگی و تغییر طبقاتی محله های حاشیه نشین (محله باغ خلیج) در شهر اراک پرداخته است که از طریق اسناد و مدارک و عملیات میدانی به انجام رسیده است.

واژگان کلیدی: حاشیه نشینی، محله های حاشیه نشین، ساماندهی، توانمندسازی، بهسازی (ارتقای

محیطی)

* استادیار و عضو هیئت علمی دانشگاه آزاد اسلامی واحد اراک

** استادیار و عضو هیئت علمی دانشگاه آزاد اسلامی واحد اسلامشهر

تاریخ دریافت: ۱۰/۲/۸۹ تاریخ پذیرش: ۲۴/۳/۸۹

مقدمه:

رشد یکباره و قارچ گونه محدودی شهرها در مجموعه سکونتگاه های شهری جوامع در پی گسترش مناسبات سرمایه داری جهانی موجب مهاجرت گسترده از پیرامون (عمدتاً روستا) به آن شهرها (مراکز) شده است. محدودیتهای اجتماعی، اقتصادی و سیاسی مهاجرین در بدو ورود موجب استقرار غیر رسمی آنها در حواشی شهرها شده است. عدم تناسب زیرساختها و تجهیزات شهری و رشد نامتناسب آن با رشد جمعیت و گسترش شهرها موجب خلق فضایی مذموم و غیر قابل تحمل از شهرها شده و شهرهایی را به کانون آمال و آرزوهای مهاجرین بوده اند را یکباره به منجلابی غیر قابل رهایی تبدیل کرده است. مهاجرین مذکور علیرغم مسایل و مشکلات متعدد ناشی از فقر اقتصادی و اجتماعی - فرهنگی غالباً مورد بی مهری سایر شهروندان، مدیران و متأسفانه برخی از کارشناسان و برنامه ریزان نیز قرار گرفته و واقعیتی مذموم و منفور تحت عناوینی چون محله حاشیه نشین، آلونک نشین، زاغه نشین و ... از آنها

یاد شده است در حالی که شاید فراموش کرده اند که آنها نیز در اصول انسانی با دیگران برابرند و در واقعیت خویش شایسته مزمت و تفر نبوده و نمی باشند. جهت رهایی از این تفکرات باید این اقشار را فراتر از خودشان نگریست و درصدد شناسایی و تعدیل عوامل دافعه آنان در مبادی و عوامل جاذبه آنان در مقاصد مهاجرت بود. ایران نیز همانند سایر کشورهای در حال توسعه بدلیل ورود به جرگه اقتصاد سرمایه داری جهانی شاهد بروز عدم تعادل‌های شدید منطقه ای و سکونتگاهی در پهنه سرزمین بوده است. این روند که ابتدای سده اخیر محسوس می نمود اما در دهه ۴۰ و ۵۰ به تبع اجرای اصلاحات ارضی و افزایش یکباره قیمت نفت تشدید گردید و موجبات گسترش محدودی از شهرها از جمله اراک شد. اراک به عنوان شهر صنعتی در کانون توجهات، مورد توجه شدید مهاجرین واقع شده و با گسترش غیر قابل انتظار با مشکلات متعدد و غیر قابل کنترل مواجه گردید.

یکی از پیامدهای فضایی گسترش شهر اراک محله حاشیه نشین در اطراف آن بوده است و این مسئله ضرورت ساماندهی محله های حاشیه نشین شهر اراک را با توجه به ویژگیهایشان خاطر نشان می سازد. امید است که با سیاستگذاریهای دولت و همکاری افراد مختلف سعی در بهبود این زخمهای چرکین جامعه شود.

روش شناسی تحقیق

در این پژوهش روش تحقیق توصیفی پیمایشی می باشد زیرا اینگونه تحقیقات ارزش علمی بالایی دارند و می توانند به ایجاد و شناخت کلی و تدوین قضایای کلی منجر شود.

پژوهشگر در این روش بدنبال بررسی وضع موجود است و به توصیف منظم و نظامدار وضعیت فعلی آن می پردازد

۱- مروری بر تعاریف و مفاهیم حاشیه نشینی و محله های حاشیه نشین:

مفهوم حاشیه نشینی به معنای اعم شامل تمام کسانی می گردد که در محدوده شهر ساکن هستند ولی جذب اقتصاد و اجتماع شهر نشده اند و در حاشیه فعالیت های زندگی مردم شهرنشین قرار گرفته اند. (حاج یوسفی، علی، ۱۳۸۲، ۱۸۰)

محله های حاشیه نشین فضاهای زندگی غیر رسمی و فضاهای نامتعارف شهر هستند که همگی بازتاب فضایی اقتصاد بیمارگونه و مدیریت ناتوان برنامه ریزی فضایی و در واقع معلول بی عدالتی های اجتماعی و اقتصادی در تاریخ ملی، منطقه ای و محلی می باشد. (حاتمی نژاد، حسین، ۱۳۸۱، ۵۴)

محله های حاشیه نشین بخش مهمی از جمعیت شهری جهان سوم است که خارج از بازار رسمی زمین و مسکن و سرمایه، قواعد و قول و قرارهای خاص به دست خود ساکنان این گونه مکانها ساخته شده است. (Perlaman Janice, 1976, p68)

بر اساس اطلاعات، ۴ میلیون نفر در محله های حاشیه نشین (سکونتگاههای غیر رسمی) ساکن هستند بر این اساس جمعیت حاشیه نشین ۱۰ شهر از جمله مشهد، تهران، شیراز، اهواز و ... حدود ۱/۲ میلیون نفر است و ۶۷ شهر کوچک و بزرگ کشور در ۱۸ استان در سال ۱۳۸۰ با پدیده حاشیه نشینی روبرو بوده اند در این محدوده بیش از ۲ میلیون نفر جمعیت (۴۰۰/۰۰۰ خانوار) ساکن اند. تراکم جمعیت مناطق حاشیه نشین به طور متوسط حدود ۲۰۰ نفر در هر هکتار است که نسبت به متوسط تراکم شهری در ۲۸ شهر کشور نزدیک به ۵ برابر می باشد. بر اساس طبقه بندی جمعیتی شهرها ۳۴٪ جمعیت محله های

حاشیه‌نشین در کلان شهرها و ۴۴٪ در شهرهای بزرگ و ۲۲٪ در سایر شهرها پراکنده می‌باشند و ساکنین آن نیز زیر ۲۵۰ هزار نفر می‌باشند سهم جمعیت حاشیه‌نشین در ۱۱ شهر بزرگ ۱۹٪ است که نسبت به دسته بندی دیگر شهرها بیشتر می‌باشد.

جدول شماره ۱: توزیع جمعیت حاشیه‌نشین بر اساس طبقه بندی جمعیت شهری در ایران

سهم از کل قسمت حاشیه‌نشین (درصد)	سهم (درصد)	جمعیت حاشیه‌نشین (هزار نفر)	جمعیت (هزار نفر) (۱۳۸۰)	طبقه
۲۲	۶	۵۷۱	۱۰۴۸۳	شهرهای کم تراز صد هزار نفر
۴۴	۱۹	۱۰۸۹	۵۷۳۷	شهرهای بزرگ ۱۰۰۰/۰۰۰-۲۵۰/۰۰۰ نفر
۳۴	۸	۸۴۰	۹۹۱۰	کلان شهرها (بیشتر از یک میلیون نفر)

منبع: دفتر امور اجتماعی وزارت کشور ۸۰-۱۳۷۹

۲- سیاستها و دیدگاه های ساماندهی:

ساماندهی^۱ اقدامی است در راستای رسمیت بخشیدن قانونی و حقوقی به جوامع حاشیه‌نشین و بازسازی^۱ یا بهسازی^۲ (ارتقای محیطی) فضاهای حاشیه‌نشین و یا آماده‌سازی و اسکان محله‌ها در فضای جدید، می‌باشد. کلیدی‌ترین عناصر چارچوب نظری ساماندهی تامین حق اقامت و امنیت برای ساکنان محله‌های حاشیه‌نشین است. (Mukija, v.2002, p 353)

از اینرو هدف از ساماندهی بیشتر کالبدی و تأمین فضا و مسکن مناسب جهت ساکنین محله‌های حاشیه‌نشین است. این سیاست با نگرش اصلاح طلب برای کوتاه مدت و میان مدت به حل مشکل از طریق قبول واقعیت آن و پرداختن به توان‌های

1-Regularization

2-Rebuild

3-Upgrading , Improvement

موجود در آن کوشش می‌کنند و بیش از اصرار به تغییری ناگهانی در سطح کلان تحولی تدریجی در سطوح خود را چاره ساز می‌دانند. (petrella,L,1999,97)

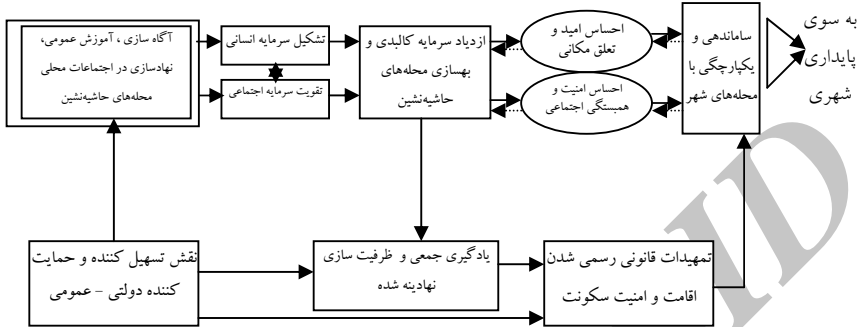
در سالهای پایانی دهه ۱۹۸۰ سیاستهای آزادسازی و تثبیت اقتصادی به طور عام و سیاستهای مسکن مربوط به آن به طور خاص مورد نظر قرار گرفت و سیاست توانمندسازی با تصویب در مجمع عمومی سازمان ملل متحد (۱۹۸۷) به «استراتژی جهانی سرپناه» مبدل شد. توانمندسازی و تواناسازی یعنی راهبرهایی که تکیه بر همیاری و مشارکت مردم داشته و اهمیت آن با لزوم کوچک شدن اقتصادی و سیای دولت از یک سو و توسعه تشکل های مدنی از سوی دیگر بیش از پیش آشکار شده است. (angel,s,1983,325)

توانمندسازی یا قدرت دهی از موارد عدالت توزیعی و راهی عادلانه برای تامین شرایط پایه است. در این روش وضعیت بخش بزرگی از جامعه با مشارکت آنها و بدون تحدید منابع حتی اقلیت ثروتمند بهبود بخشیده می شود زیرا از هر روش دیگری از لحاظ اقتصادی، اجتماعی و سیاسی کم هزینه تر است. (gilbert,a,1992,162)

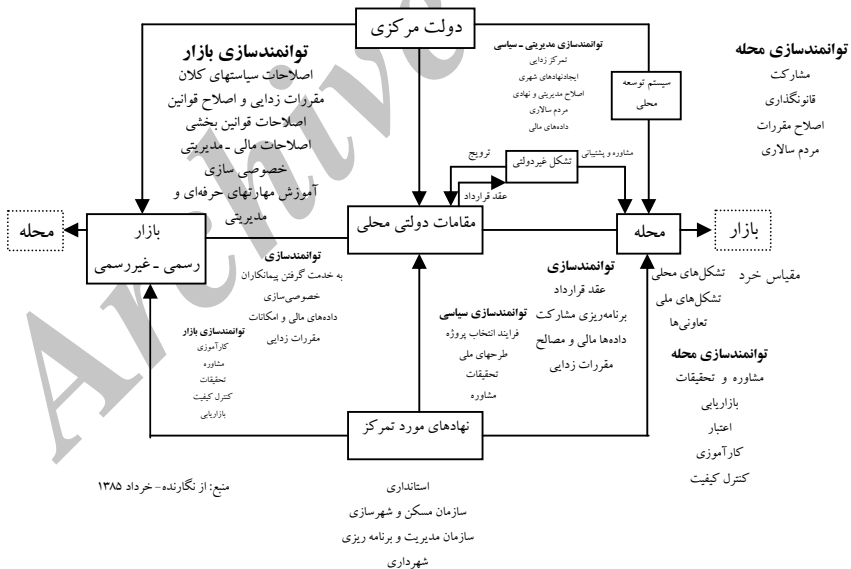
راهبرد توانمندسازی (به مصداق آموزش ماهی گیری و حتی توربافی به جای ماهی دادن به تهی دستان) در پی ظرفیت سازی در اجتماعات برای حل معضلات آنها با اندیشه، منابع و بازوی خود آنهاست. (fridman,j,1992,78)

اولین گام در توانمندسازی حاشیه نشینان به رسمیت شناختن مالکیت آنها بر مساکن خود به وسیله دولت است این امر می تواند به صورت فروش اقساطی زمین ساکنان این مناطق به گونه ای که قادر به پرداخت آن باشد و نیز اعطای وام قابل پرداخت برای حاشیه نشینان اتخاذ شود. (hardoy,j,1995,35)

نمودار شماره (۱): چارچوب نظری ساماندهی محله‌های حاشیه‌نشین



منبع: از نگارنده - خرداد ۱۳۸۵



منبع: از نگارنده - خرداد ۱۳۸۵

۳- مروری بر یافته های پژوهش موردی:

این محله از شمال، شمال غرب، شمال شرق به بلندی های تپه مستوفی که حائل میان دو محله حاشیه نشین باغ خلیج و زمین فوتبال است قرار دارد. همچنین از قسمت شرق به رودخانه قره کهریز و پارک امیرکبیر می پیوندد و از سمت جنوب نیز به محدوده خیابان آیتاله طالقانی و ادامه رودخانه قره کهریز ختم می شود. مساحتی تقریباً باندازه ۳۰ هکتار دارد.

بر اساس سرشماری جمعیت سال ۱۳۷۰ جمعیت محله باغ خلیج ۴۳۰۱ نفر ذکر شده است که به طور تقریبی ۱۰۰۳ خانوار را شامل می شود. در سال ۱۳۸۰ با توجه به آمارگیری مرکز بهداشت این جمعیت به ۱۰۹۵۲ نفر رسیده که نشان از افزایش زاد و ولد و جمعیت در محله فوق الذکر را دارد.

میزان سواد و تحصیلات

در بررسی نمونه مورد مطالعه مشخص گردید که اکثریت افراد با سواد در قشر حاشیه نشین باغ خلیج را دانش آموزان تشکیل می دهند که بیشتر آنان در مقاطع ابتدایی و راهنمایی تحصیل می کنند. خانوارهای ساکن در این محله بعلت فقر مالی و فرهنگی حاضر نیستند فرزندان خود را به ادامه تحصیل در مقاطع بالاتر تشویق کنند و بیشتر آنها را به بازار کار می کشانند تا از این رهگذر همگی در تأمین مخارج روزانه به خانواده کمک نمایند.

جدول شماره ۲۰: درصد و میزان سواد و تحصیلات در محله باغ خلیج

دوره تحصیل	بی سواد	ابتدایی	سیکل	دیپلم	فوق دیپلم	لیسانس	جمع
درصد	۳۵	۴۳	۱۵	۷	-	-	۱۰۰
تعداد	۷۰	۸۶	۳۰	۱۴	-	-	۲۰۰

منبع: تحقیق میدانی نگارنده، آذر ۱۳۸۴

مهاجرت

در بررسی منشأ و خاستگاه ساکنان محله باغ خلیج مشخص گردید که ۵۵ درصد خانوارهای این محله منشأ روستایی و ۴۵ درصد منشأ شهری دارند. در میان دلایل مهاجرتها علل اقتصادی بیش از سایرین جلب توجه می‌کنند. چنانچه کار بهتر، اشتغال و مسکن ارزاتر را به عنوان شاخصهای اقتصادی در نظر بگیریم، بیش از ۸۰ درصد ساکنین این محله علت ترک دیار خود را مسائل اقتصادی و ۲۰ درصد مسائل اجتماعی (تحصیل، رفاه بیشتر و ...) ذکر کرده‌اند.

فرهنگ

در جامعه حاشیه‌ای باغ خلیج به دلیل آنکه اکثر ساکنین بیش از ۲۰ سال در محله ساکن بوده‌اند، خصوصیات فرهنگ روستایی به تدریج رنگ باخته و جذب فرهنگ شهر شده‌اند. از آنجا که امکانات فرهنگی در سایر محلات مجاور تا حدودی غنی‌تر است. مردم محلات مجاور از نظر فرهنگی محله فوق را بعنوان یک حاشیه نیمه روستایی تلقی می‌نمایند. به‌رحال اکثر ساکنین در این حاشیه از روستاهای بخش سرزند و الیگودرز و تا حدودی از سایر نقاط شهرهای اطراف در این محله ساکن شده‌اند.

اشتغال

اگرچه نقش اصلی شهر اراک صنعتی است اما در بررسی انجام شده در ارتباط با مشاغل سرپرستان خانوار در محله باغ خلیج تنها ۱۱ درصد سرپرستان در مشاغل صنعتی، ۳۳ درصد در مشاغل خدماتی و حدود ۵۰ درصد در مشاغل ساختمانی در رده‌های بنا و کارگر ساده مشغول به کار هستند و ۶ درصد نیز در بخش تولیدی اشتغال دارند.

جدول شماره ۳- تعداد شاغلین و بیکاران در محله باغ خلیج

تعداد شاغلین	تعداد باسواد	جمعیت زیر ۱۰ سال	زن	مرد	کل جمعیت	تعداد خانوار	تعداد بیکار
۹۷۴	۲۸۷۵	۳۳۶۱	۵۶۷۳	۵۲۷۹	۱۰۹۵۲	۱۰۰۳	۴۷۶

منبع: تحقیق میدانی نگارنده، آذر ۱۳۸۴

میزان درآمد ماهیانه

با توجه به بررسی انجام شده در محله باغ خلیج متوسط درآمد ۴۰٪ خانوارها بین ۵۰ تا ۹۰ هزار تومان می‌باشد. با در نظر گرفتن متوسط هزینه ۸۵ هزار تومان برای یک خانوار ۵ نفره در هر ماه، بیش از ۶۰ درصد خانوارها به سختی زندگی را می‌گذرانند و ۳۰٪ نیز رضایت چندانی ندارند و تنها ۱۰٪ زندگی خود را با رضایت نسبی می‌گذرانند.

به هر حال با توجه به گروه‌های درآمدی و هزینه‌های خانوار، قشر عظیمی از ساکنین این محله فقیر بوده و وضعیت مناسبی از نظر معیشتی ندارند.

جدول شماره ۴- میزان درآمد ماهیانه خانوارها در محله باغ خلیج

میزان درآمد ماهیانه (هزار تومان)	کمتر از ۵۰ هزار تومان	۵۰-۹۰	۹۰-۱۰۰	۱۰۰ به بالا
درصد	۲۰٪	۴۰٪	۳۰٪	۱۰٪

منبع: تحقیق میدانی نگارنده، آذر ۱۳۸۴

میزان و نوع مالکیت

تنها ۸ درصد از اراضی این بافت حاشیه‌ای که متصل به بافت اصلی شهر است دارای سند رسمی بوده و ۱۳ درصد اجاره نشین می‌باشد و حدود ۷۰ درصد را نیز مسکن قولنامه عادی و ۹ درصد نیز که بیشتر در ارتفاعات و کوهها ساخته شده واحدهای تصرفی هستند که عده‌ای دلال و کلاهبردار نسبت به فروش آنها اقدام

نموده‌اند. ارزان بودن زمین و خانه در این بافت حاشیه‌ای نسبت به محلات مجاور باعث گردیده است که سکونت در این منطقه افزایش یابد. از نظر ساخت منازل در محله حاشیه‌نشین باغ خلیج نیز باید گفت که جدول زیر بر اساس آمار نمونه‌گیری توسط پرسشنامه اطلاعات بدست آمده است.

جدول شماره ۵: مساحت منازل در محله حاشیه‌نشین باغ خلیج

مساحت منازل	۵۰-۱	۱۰۰-۵۰	۱۵۰-۱۰۰	بالتر از ۱۵۰
درصد	۷	۵۱	۲۴	۱۸

منبع: تحقیق میدانی نگارنده، آذر ۱۳۸۴

این جدول نشان می‌دهد بیش از ۵۱ درصد از منازل دارای مساحتی بین ۵۰ تا ۱۰۰ متر می‌باشند. این نکته قابل توجه است که منازل با مساحت بالا فقط به جهت استفاده از معابر و به دلیل تفکیک غیرقانونی املاک که توسط دلالان صورت گرفته است ساخته شده‌اند.

مصالح به کار رفته در بناها

ترکیب مصالح به کار رفته در بناهای بافت حاشیه‌ای باغ خلیج را می‌توان به شرح زیر برشمرد.

- سنگ با ملات گل و آهک با سقف تیرچوبی
- سنگ و آجر با ملات سیمان با سقف تیرچوبی
- آجر با ملات سیمان و سقف تیرآهن
- آجر با ملات گل و آهک با سقف تیرآهن



شکل شماره ۱: نوع مصالح مسکن در محله باغ خلیج

در شکل شماره ۱ نوع مصالح مسکن در محله باغ خلیج نشان داده شده است. استفاده از نمای ساختمان می تواند تا حدود زیادی معرف وضعیت اقتصادی-اجتماعی ساکنان محله باشد در این محله نزدیک به ۵۶٪ واحدهای مسکونی فاقد نماسازی و حدود ۴۲٪ از بناها دارای نمای سیمان می باشند. سهم آجر تزئینی و سنگ نما مجموعاً کم تر از ۲٪ می باشد که گویای پایین بودن سطح درآمد خانوارهای محله است.

جدول شماره ۶: جنس مصالح به کار رفته در محله باغ خلیج

جنس مصالح	آجر و آهن	چوب و گل	سیمان و آهن	چوب و سنگ	جمع
درصد	۲۵	۴۴/۲	۸۱/۹	۲۴/۲	۱۰۰

منبع: تحقیق میدانی نگارنده، آذر ۱۳۸۴

کیفیت ابنیه در محله

چنانچه شاخص کلی تشخیص را آئین نامه سازه‌ای از وزارت مسکن و شهرسازی در خصوص مقاومت بناها در نظر بگیریم ۷۰ درصد بناها مقاومت لازم در حداقل استاندارد را برآورده نمی کنند. با توجه به شاخص‌های طبیعی متناسب با سایر ساخت و سازهای شهری در محلات دیگر، کیفیت ابنیه موجود را به شرح زیر می توان تنظیم نمود.

جدول شماره ۷: کیفیت ابنیه در محله حاشیه‌نشین باغ خلج

مخرو به	تخریبی	مرمتی	قابل نگهداری	نوساز	کیفیت
۰/۳	۱۰/۲	۲۴/۸۷	۶۳/۶	۱/۳	درصد

منبع: تحقیق میدانی نگارنده، آذر ۱۳۸۴

شبکه معابر

محله حاشیه‌نشین باغ خلج از جهت شبکه معابر، بافت‌های بسیار قدیمی شهرها و روستاها را به یاد ما می‌آورد. محدودیت عرض خیابانها و کوچه‌ها، عدم وجود ارتباط هماهنگ، عدم تداوم طرحها در یک راستا، تغییر جهت‌های شدید و مداوم و پایین بودن نسبت این کاربرد به کل فضا ویژگیهای کاربری شبکه معابر محله باغ خلج است. عرض معابر در این محله بسیار محدود و تقریباً فاقد درخت کاری و باغچه سازی می‌باشد. محله باغ خلج از نظر معماری و شهرسازی فاقد خیابان، کوچه بندی، بدون شکل و درهم بوده که به صورت خودساز ساخته شده است. در شکل شماره ۲ نمونه ای از معابر در محله باغ خلج نشان داده شده است.



شکل شماره ۲: نمونه ای از معابر در محله باغ خلج

کاربری زمین

ارقام نشان می دهد که جمعیت ۱۰۹۵۲ نفر این محله با کاربری سطحی برابر با ۲۸۱۳۵۰ مترمربع، از سطح سرانه پایینی معادل ۶۷/۱۷ مترمربع برخوردار است. این سرانه حدوداً ۴۵/۳ درصد از سرانه کاربری زمین در سطح کل شهر کمتر است. علت عمده پایین بودن سرانه کلی کاربران زمین در این مرحله را باید در وسعت مجموع اراضی محله نسبت به جمعیت بالای ساکن در آن جستجو نمود. بررسی توزیع کاربری زمین از لحاظ درصد ساخت مسکن، شبکه ارتباطات و خدمات در این محل نشان می دهد که:

۱- سرانه کاربری مسکونی در این محل در سطح پایینی قرار دارد. علیرغم اختصاص سطح نسبتاً وسیعی از اراضی پایین محله به کاربری مسکونی، سکونت جمعیت بسیار بالای محله در این سطح موجب شده است تا سرانه مسکن در این محله از زمره سرانه های نسبتاً پایین مسکن در سطح کل شهر محسوب گردد. حدود ۶۳/۸۸ درصد از اراضی محله (معادل ۱۷۹۷۲۸ مترمربع) تحت پوشش مسکن قرار دارد و سرانه کاربری مسکونی به ۲۹/۴۸ مترمربع محدود می شود. این سرانه حدود ۲۶/۲۷ درصد از سرانه مسکن در سطح کل شهر کمتر است.

۲- کاربری شبکه ارتباطات در این محله در حد بسیار پایینی قرار دارد اختصاص سطح بسیار محدودی از اراضی محله به این کاربری بعلت استفاده در بالای محله در این سطح موجب شده است تا سرانه کاربری شبکه معابر محل از وضعیت مناسبی برخوردار نباشد.

حدود ۱۶/۳۳ درصد از اراضی (معادل ۴۵۹۳۸ مترمربع) تحت پوشش شبکه ارتباطات قرار دارد که در مقایسه با سطح کل شهر کمتر است.

۳- سطح بسیار نا محدودی از اراضی محل به کاربری خدمات اختصاص دارد و این محله از سرانه خدمات پایین تری نسبت به سطح کل شهر برخوردار است حدود ۱۱/۳ درصد از اراضی محله (۳۳۵۷۶ متر مربع) تحت پوشش شبکه خدمات می باشد و سرانه کاربری خدمات به ۵/۵۱ متر مربع محدود می گردد. این سرانه حدوداً ۲۷/۷۸ درصد از کاربری شبکه خدمات در سطح کل شهر کمتر است. بررسی توزیع کاربری زمین در زمینه های مختلف فعالیت‌های خدماتی در محدوده محله نشان می دهد که:

سطح بسیار وسیعی از اراضی تحت پوشش خدمات این محله به کاربری خدمات آموزشی اختصاص دارد و سرانه این کاربری نسبت به سرانه مشابه در سطح کل شهر در حد بالاتری است لذا از مجموع ۳۳۵۷۶ مترمربع کاربری خدماتی این محله حدود ۷۳/۱۳ درصد به کاربری آموزشی اختصاص دارد و سرانه این کاربری در محله برابر با ۴/۰۳ مترمربع است.

سطح محدودی از اراضی تحت پوشش خدمات به کاربری خدمات اداری و انتظامی و کارگاه های تولیدی، صنعتی و تجاری و خدماتی و مراکز مذهبی اختصاص دارد و سرانه کاربری این خدمات نسبت به سرانه های کل شهر در پایین ترین سطح قرار دارد. از مجموع ۳۳۵۷۶ مترمربع کاربری خدماتی این محله، حدود ۶/۵۴ درصد به کاربری اداری و انتظامی، حدود ۳۷ درصد به کاربری کارگاه های تولیدی صنعتی، حدود ۱۸/۳۵ درصد به کاربری تجاری و خدماتی و حدود ۱/۶۱ درصد کاربری مراکز مذهبی اختصاص دارد و سرانه کاربری این خدمات در محله به ترتیب برابر ۰/۳۶، ۰/۰۲، ۰/۱، ۰/۰۹/۰۱ مترمربع است. علیرغم آنکه سرانه این خدمات در سطح کل شهر به ترتیب ارقامی برابر با ۰/۶۸، ۱/۴۹، ۱/۱۲، ۰/۵ متر مربع را نشان می دهند، خدماتی نظیر خدمات درمانی و بهداشتی، پارک و فضای سبز، ورزشی تفریحی و فرهنگی، حمل و

نقل و پارکینگ و تأسیسات و تجهیزات شهری از میان فعالیت‌های مختلف در این محله فاقد سطح بوده و هیچگونه فضایی برای آنها اختصاص نیافته است. از مجموع ۲۸۱۳۵۴۰ متر مربع کاربری زمین در این محله حدود ۴/۱۱ درصد به کاربری باغات و مزارع اختصاص دارد و سرانه آن رقمی برابر با ۱/۹ متر مربع را نشان می‌دهد. (طرح تفصیلی اراک، ۳۹، ۱۳۸۴)

تأسیسات زیربنایی محله باغ خلیج

با توجه به این مسئله که محله باغ خلیج از قدمت زیادی در شهر اراک برخوردار است اکثر منازل مسکونی آن از لوله‌کشی آب برخوردار می‌باشند و تنها قسمتی از بناهای تازه احداث شده در ارتفاعات امکان استفاده از آب لوله‌کشی را ندارند. البته باید به این مورد نیز اشاره کرد که بعضی از ساکنین به صورت غیرمجاز از شبکه آبرسانی اطراف استفاده می‌کنند. در کل به لحاظ نامنظم بودن شبکه‌های زیربنایی و معابر در ارتفاعات و شیبهای تند، منازل بویژه در فصل تابستان دچار کمبود آب هستند که با استفاده از مخازن تعبیه شده بر فراز پشت بامها این مشکل رفع می‌گردد.

به دلیل قدمت بافت حاشیه‌ای محله باغ خلیج و به لحاظ آنکه استفاده غیرمجاز از برق موجب ضرر و زیان شبکه می‌گردد، شرکت توزیع برق به تمامی خانوارهای ساکن انشعاب برق داده است و حتی جلوتر از سکنه و بدون هماهنگی با ادارات اجرائی و شهرداری با نصب تیر برق و دادن انشعاب و توسعه آن در حفظ این بافت حاشیه‌ای دخیل بوده است. آنچه مشکل سیستم توزیع برق در این بافت را ایجاد می‌کند غیر فنی بودن نصب تیرها در بعضی از کوچه‌های کم عرض است که خطرات جدی که در زمان وقوع حوادث غیرمعمول و طبیعی چون طوفان، زلزله و بارندگی برای ساکنین

پدید می‌آورد و همچنین تنگی معابر و کوچه‌ها در قسمت عمده‌ای از بافت اجازه ساخت و ساز در ارتفاعات بالاتر را نمی‌دهد.

استفاده از شبکه مخابرات صرفاً در مسیرهای اصلی محله صورت می‌گیرد؛ البته در بعضی از کوچه‌ها به دلیل زیر پوشش قرار گرفتن مساکن در شبکه مخابرات و توسعه مخابرات در چند سال اخیر و نیز تملک نسبی بعضی از خانواده‌ها به علت قدمت اقامت در محله فوق‌الذکر، از تلفن‌های خصوصی تا حدودی نسبت به سایر محلات حاشیه‌نشین دیگر بیشتر استفاده می‌شود. تلفنهای عمومی که مخابرات در مسیرهای اصلی و تقاطعها نصب نموده است نیز در این محله بکار می‌روند.

شبکه گازرسانی این بافت حاشیه‌ای تقریباً از تمامی کوچه‌ها و معابر عبور کرده است و استفاده از گاز شهری در تمامی مساکن و مغازه‌ها معمول می‌باشد. البته نامشخص بودن عرض گذرها و بعضاً تنگی معابر نصب و انشعاب به منازل از مشکلات گازرسانی به این محلات محسوب می‌گردند.

شکل‌گیری واحدهای مسکونی در این منطقه حاشیه‌ای با موقعیت عوارض طبیعی خاصی صورت گرفته است و تقریباً تمام واحدهای مسکونی به صورت غیرمجاز و دور از استاندارد شهری شکل گرفته و مورد بی‌توجهی مسئولین اجرایی واقع شده‌اند و تنها بخش کوچکی از معابر اصلی و خیابانهای پر رفت و آمد جدول‌گذاری شده‌اند و در اکثر مناطق، در شبکه معابر اثری از جدول دیده نمی‌شود یا در صورت وجود، بسیار ابتدایی طراحی و اجرا شده‌اند.

به لحاظ عدم محاسبه عوارض طبیعی محله و وجود مواد شیمیایی زیاد، در صورت وقوع بارندگی و سیل، جوی‌ها توان هدایت آب را نداشته و جاری شدن آب در سطح محلات خطرات جدی را ایجاد می‌کند. در قسمتی از معابر نیز آبهای

سطحی و آب فاضلاب منازل بدون هدایت به سمت جوی‌ها در سطح محله روان شده و بهداشت محیط و محله را مخدوش می‌سازند. در شکل شماره ۳ نحوه دفع فاضلاب در محله باغ خلج نشان داده شده است.



شکل شماره ۳: نحوه دفع فاضلاب در محله باغ خلج

در شهرک حاشیه‌ای باغ خلج به علت سنگی بودن بستر و مشکلات حفر چاهها برای فاضلاب خانگی، بیش از ۹۷ درصد فاضلاب (به جز توالت) از سطح جوی‌ها روان است. خانوارها بعضاً جهت فاضلاب از سپتیکهای (منابع) کوچک در منازل خود استفاده می‌کنند که به علت گنجایش کم و غیر فنی بودن آنها مشکلاتی را برای بهداشت محله ایجاد نموده است.

سایر تجهیزات همانند ایستگاه جمع‌آوری زباله به صورت کامل در محله وجود ندارد و زباله به صورت ابتدایی در شبکه معابر جمع‌آوری شده و سپس با وسایل نقلیه حمل می‌گردد.

بر اساس آمارگیری نمونه‌ای به وسیله پرسشنامه توسط نگارنده میزان استفاده از تأسیسات زیربنایی در بین افراد محله به شرح زیر بیان می‌گردد:

جدول شماره ۸: درصد تأسیسات زیربنایی منازل در محله باغ خلیج

تأسیسات منازل	آب	برق	گاز	تل فن	فاضلاب
درصد	۹۷	۹۶	۸۲	۲۱	۶۳

منبع: تحقیق میدانی نگارنده، آذر ۱۳۸۴

۳- محدودیت‌ها و مشکلات محله باغ خلیج

محدودیت‌های کالبدی

- عدم همخوانی بین ساخت و سازهای موجود
- بی نظمی در شبکه معابر و گذرهای عبوری
- فقدان یا نقصان شبکه فاضلاب و جمع‌آوری آبهای سطحی به روش اصولی
- استفاده از مصالح کم دوام در بیشتر ساختمانهای موجود
- بالا بودن تراکم ساختمانی و تسلط حجم (انبوهی ساختمان) بر فضاهای شهری (فضاهای باز)
- عدم وجود مراکز فرهنگی، ورزشی و رفاهی
- کمبود فضای سبز و شبکه معابر متناسب با تحرکات شهری
- سرگردانی آبهای سطحی در قسمتهایی از بافت به لحاظ نداشتن جداول مناسب
- کیفیت نامناسب آسفالت در معابر اصلی و نداشتن آسفالت سایر شبکه معابر
- محدودیتهای اقتصادی، اجتماعی
- عدم سرمایه‌گذاری بخشهای دولتی و خصوصی در محله باغ خلیج
- تسلط ساختار فرهنگی خاص در مقایسه با سایر محلات شهری
- فقدان مراکز فرهنگی و هنری
- ضعف مالی اکثر خانوارها در ارتباط با نوسازی بافت
- عدم پذیرش جابجایی از این محله به نقاط دیگر شهر از سوی اکثریت جمعیت ساکن در آن
- مشکلات و ناهنجاریهای اخلاقی به لحاظ نداشتن امکانات لازم فرهنگی و درآمدی
- به خصوص در قشر جوان

۴- راهکارهای مربوط به ساماندهی محله های حاشیه نشین

۱- بهسازی محله های حاشیه نشین (ارتقای محیطی)

در این راه کار، بهسازی کالبدی محله های حاشیه نشین ضمن رسمیت بخشیدن به مالکیت ساکنین بر زمین با تأکید بر همیاری مردم و مساعدتهای دولت مدنظر می باشد.

۲- نوسازی محله های حاشیه نشین

در این راه کار (در صورت عدم امکان بهسازی)، تخریب و نوسازی فضاهای حاشیه نشین منطقه ضمن رسمیت بخشیدن مالکیت ساکنین بر زمین و با تأکید بر خودیاری مردم و مساعدتهای دولت، مدنظر می باشد.

۳- جابجایی و اسکان در مکان جدید

در این راهکار برآنیم تا در صورت عدم امکان بهسازی یا نوسازی فضاهای حاشیه نشین و حفظ اسکان در آنها به تخصیص آماده سازی، نوسازی و اسکان جدید جمعیت در فضایی دیگر پردازیم. در این راه کار مساعدتهای دولت بسیار حائز اهمیت بوده و بر خودیاری مردم تأکید می گردد.

با توجه به امتیاز نهایی از سیاستهای سه گانه ساماندهی محله حاشیه نشین باغ خلیج که از جدول ارزیابی سیاستها بدست آمده است بیشترین امتیاز کسب شده با بهسازی است.

طرح راهبردی ساختاری بهسازی محله باغ خلیج

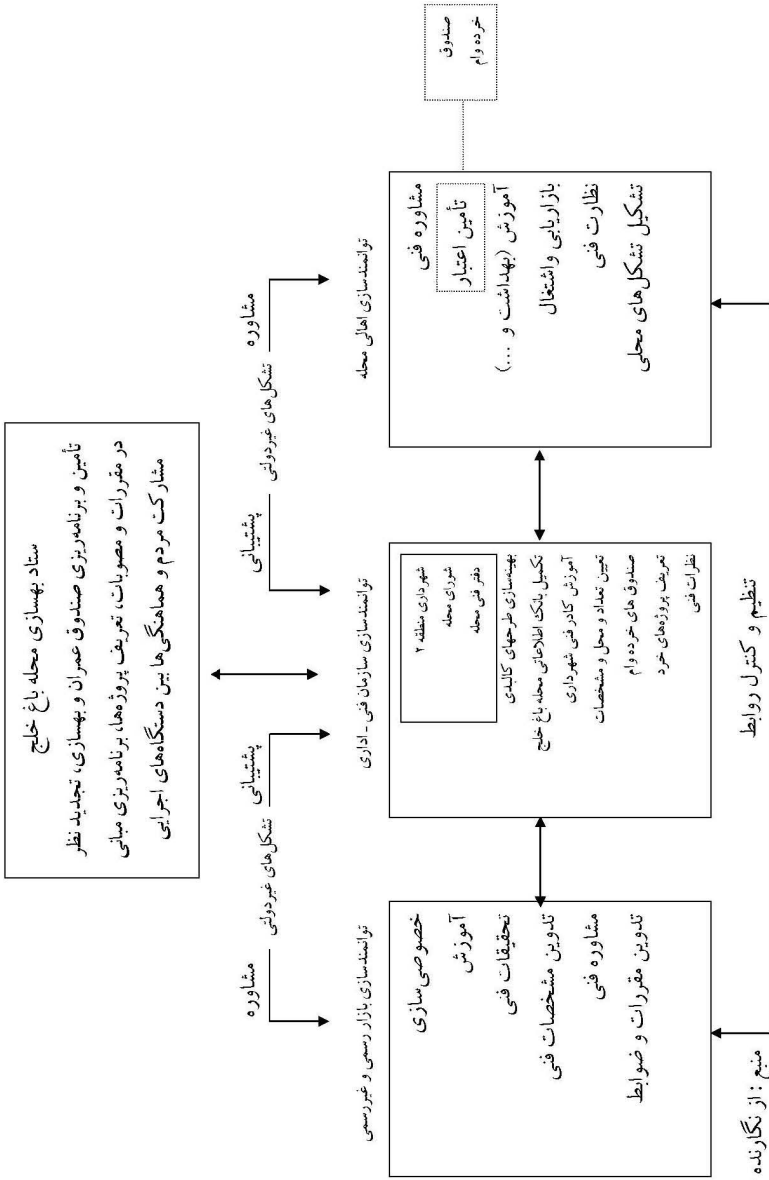
طرح راهبردی ساختاری محله باغ خلیج بر اساس راهبردهایی چون نظم بخشیدن به ساختار فضایی درون محله، و ارتقاء کیفیت سکونت و خدمات در نقاط بحرانی محله (مانند حجم زباله و آبهای سطحی و ...) در سه سطح کلان، میانی و خرد، اهداف اجرایی را تدوین کرد.

جدول شماره ۹: ارزیابی سیاستهای ساماندهی و انتخاب راهکار محله حاشیه‌نشین باغ خلج

سیاستها			بهبودی			تخریب و نوسازی			اسکان در مکان جدید		
معیارها			امتیاز	ضریب	امتیاز	امتیاز	ضریب	امتیاز	امتیاز	ضریب	امتیاز
وضعیت مالکیت			۲	۱	۲	۲	۱	۲	۲	۲	۴
میزان برخورداری از تأسیسات شهری			۲	۲	۲	۴	۲	۲	۲	۱	۲
موقعیت و نسبت همجواری کاربرها			۴	۱	۴	۴	۱	۴	۲	۱	۲
قابلیت حفظ و مرمت بناها و اصلاح بافت			۵	۲	۱۰	۴	۲	۸	۴	۲	۸
مقاومت و پایداری خاک			۴	۱	۴	۴	۱	۲	۲	۱	۲
ویژگیهای توپوگرافیک			۴	۱	۴	۴	۱	۴	۲	۱	۲
آلودگیها			۳	۱	۳	۳	۱	۳	۳	۱	۳
ویژگیهای ساختاری جمعیت و تراکم			۲	۱	۲	۲	۱	۲	۳	۱	۲
سطح آگاهی سیاسی - فرهنگی			۳	۱	۳	۳	۱	۳	۳	۱	۳
درجه اعتماد به دولت (شهرداری)			۳	۱	۳	۳	۱	۱	۱	۱	۱
امتیاز نهایی هر سیاست			۳۹			۳۴			۳۳		

منبع: از نگارنده، خرداد ۱۳۸۵

نمودار شماره (۳) : مطالعات و طرح راهبردی - ساختاری محله باغ خلیج (سازماندهی و نهادهای لازم جهت توانمندسازی و بهسازی محله باغ خلیج)



جدول شماره (۱۰): طرح‌های بلندمدت بهسازی محله باغ خلیج

تأمین بودجه	نهادهای مردمی	نهادهای دولتی	مقیاس	اهداف	طرح‌ها
صندوق بهسازی	-	ستاد بهسازی	کلان	بهبود محیط زیست، مبارزه با فساد، ایجاد خدمات شهری	ایجاد فضای سبز و ایجاد فضاهای تفریحی و سیاحتی در کوهپایه‌های شمالی
ستاد بهسازی	شورای محله	ستاد بهسازی	میانی	بهبود محیط زیست	بهسازی زیر ساخت
صندوق بهسازی	شورای محله	ستاد بهسازی	کلان	سوادآموزی و جلوگیری از توسعه بی‌سوادی	ایجاد مؤسسات آموزشی
صندوق بهسازی	شورای محله تعاونی‌های خودیار صندوق خرده وام	ستاد بهسازی	کلان	ایجاد فضا برای طرح‌های فضای سبز	نقل مکان ساکنان نقاط مرتفع

منبع: از نگارنده - خرداد ۱۳۸۵

جدول شماره (۱۱): طرح‌های میان مدت بهسازی محله باغ خلیج

تأمین بودجه	نهادهای مردمی	نهادهای دولتی	مقیاس	اهداف	طرح‌ها
صندوق خرده وام	شورای محله	دفتر فنی محله	خرد	مبارزه با فقر	بهسازی مسکن
صندوق بهسازی، سازمان عمران و بهسازی شهری، ستاد شهر سالم	شورای محله، صندوق خرده وام، تعاونی خودیار	ستاد بهسازی سازمان عمران و بهسازی شهری	کلان	ساماندهی اسکان ناپسaman در اراک و تسهیل مداخلات کالبدی در محله باغ خلیج	آماده سازی با حداقل خدمات
صندوق بهسازی سازمان عمران و بهسازی شهری	شورای محله، صندوق خرده وام	ستاد بهسازی سازمان عمران و بهسازی شهری	میانی	افزایش اشتغال	ایجاد واحدهای تجاری و خدماتی و بازار روز
صندوق بهسازی، ستاد شهر سالم	صندوق خرده وام	ستاد بهسازی	میانی	کاهش آلودگی محیط زیست	ایجاد سیستم فاضلاب بهداشتی

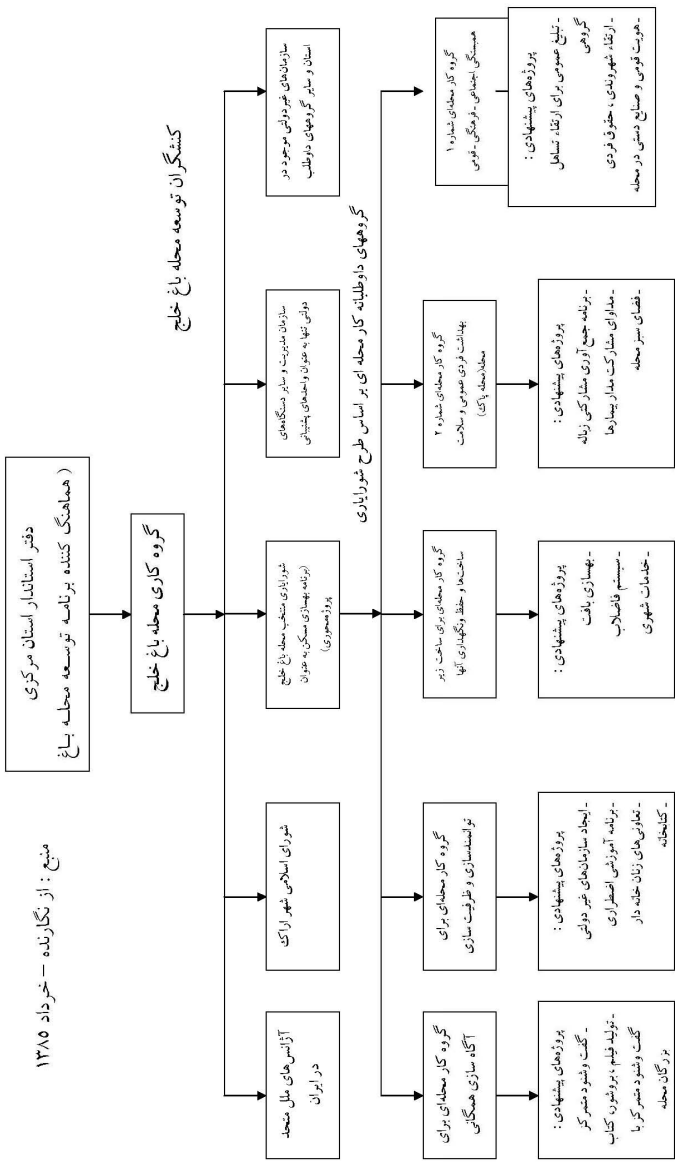
منبع: از نگارنده - خرداد ۱۳۸۵

جدول شماره (۱۲): طرح‌های کوتاه مدت بهسازی محله باغ خلیج

تأمین بودجه	نهادهای مردمی	نهادهای دولتی	مقیاس	اهداف	طرح‌ها
ستاد اجرایی	شورای محله	ستاد اجرایی	خرد	کاهش آلودگی محیط زیست	بهینه کردن سیستم جمع‌آوری و دفع زباله
ستاد اجرایی	شورای محله	ستاد اجرایی صندوق خرده وام	خرد	کاهش آلودگی محیط زیست	بهسازی معابر و جمع‌آوری آبهای سطحی
ستاد اجرایی	شورای محله	ستاد اجرایی	خرد	افزایش اشتغال	ایجاد بازارهای روزدر سطح زیرمحله
ستاد اجرایی	-	ستاد اجرایی	میانی	مبارزه با فساد	ایجاد فضاهای تفریحی فراغتی و فضای سبز در تپه مستوفی

Archive of SID

نمودار شماره (۴): خطوط کلی برنامه بهسازی محله باغ خلیج



منبع: از نگارنده - خرداد ۱۳۸۵

۵- نتیجه‌گیری نهائی و ارائه پیشنهادات

بطور کلی محله حاشیه نشینان باغ خلیج از نظر سیستم شبکه معابر، وضع آبهای سطحی و فاضلاب خانگی دارای مشکلات فراوان می‌باشد. سنگی بودن بستر ساخت و سازها و نامناسب بودن کیفیت آنها علی‌الخصوص در منطقه بالای کوه مستوفی مشکلات فراوانی را در زمان زلزله و سیل و دیگر سوانح طبیعی برای ساکنین ایجاد می‌نماید. روان بودن فاضلابهای خانگی در سطح جویها و معابر، بهداشت ساکنین را به خطر انداخته است.

برای تعدیل نسبی سطح زندگی حاشیه‌نشینان با شهرنشینان توجه مسئولین امر را به نکات ذیل جهت بهسازی محله حاشیه‌نشین باغ خلیج مبذول می‌داریم. اولین گام در بهبود وضع زندگی حاشیه نشینان تهیه نقشه جامع این مناطق است سپس با شناسایی خانوارهایی که در این مناطق زندگی می‌کنند اقدام به تشکیل شوراهایی از افراد آگاه به مسائل و مشکلات این محله نموده و آنگاه به برنامه ریزی اساسی ذیل با توجه به اولویتها و نیازهای اساسی آنها پرداخته شود.

- ۱- ایجاد زمینه سیاسی و روحی - روانی تحرک و پویایی در محله مذکور
- ۲- تأکید بر خودیاری و مشارکت ساکنین در بهسازی و ساماندهی محله نامبرده
- ۳- ظرفیت سازی در مردم محله و ارتقای توان رهبری آنها به نحوی که بتوانند سازمانهای خود را اداره کنند.
- ۴- واگذاری برنامه‌های ارتقای محیطی محله و توسعه اجتماعی آن به همراه منابع مالی و قدرت تصمیم‌گیری به ساکنان محله و سایر سازمانهای مردمی.
- ۵- تشکیل کمیته مسئول هماهنگی با سایر سازمانهای دیگر در سطوح شهرداری
- ۶- انجام هماهنگی های لازم از سوی کمیته مذکور جهت مکان‌یابی فضای جدید امکان و تخصیص تسهیلات به آنها
- ۷- مشارکت دادن بخش خصوصی در ازای دریافت امتیازاتی چون تراکم در حد مجاز در محله .

- ۸- نظارت دولت (شهرداری) بر ساخت و سازها بر مبنای مقیاس، الگو، اصول و طراحی و پیش‌بینی ارائه خدمات مشاوره‌ای از طرف شهرداری .
- ۹- پرداخت وام دراز مدت دولتی به ساکنین جهت بهسازی.
- ۱۰- احداث مراکز آموزش فنی و حرفه‌ای جهت آموزش و تربیت جوانان جویای کار محله.

- ۱۱- ارائه آموزشهای ساختمان سازی فنی به ساکنین محله
- ۱۲- ایجاد کانون پرورشی فکری و مراکزی برای اوقات فراغت جوانان و بانوان
- ۱۳- بهسازی وضع کوچه‌ها، خیابانها و تعویض آسفالت آنها.
- ۱۴- ایجاد سیستم فاضلاب بهداشتی.

Archive of SID

فهرست منابع و مآخذ:

۱. حاتمی نژاد، حسین- شهر و عدالت اجتماعی- ناهمگونی فضایی محلات شهر مشهد- رساله دکتری تخصصی جغرافیای شهری- دانشگاه شهید بهشتی- تهران ۱۳۸۱
۲. حاج یوسفی، علی- فرایند حاشیه نشینی در ایران-دانشگاه علوم بهزیستی و توان بخشی، تهران ۱۳۸۰.
۳. شکوئی، حسین-جغرافیای اجتماعی شهرها (اکولوژیکی اجتماعی شهر)-جهاد دانشگاهی ۱۳۶۵.
۴. طرح جامع شهر اراک- برداشت های وضع موجود (مرحله اول- قسمت اول)- مهندسی مشاور معماری و شهرسازی زیستا خرداد۱۳۸۱.
۵. طرح تفصیلی شهر اراک- سازمان مسکن و شهرسازی استان مرکزی- بهمن ۱۳۸۴
۶. مرکز بهداشت شهرستان اراک- آمارهای مرکز بهداشت محله های حاشیه نشین شهر اراک- ۱۳۸۴.
7. Angl,s.C.Tippart- Slum Reconstruction, land sharing as an Alternative to Eviction in Bankok, Land for Housing the poor- Habital International 1983.
8. Hardoy, E and David satterwaite- squatter citizen, London, Earthcan Publ.t.d, London, 1995.
9. Mukiga, V, An Analatical framework for urban upgrading property Rights, property values and physical Attributes, Habital international, 2002
10. Perlaman, Janice, Myth of marginality- N.Y.Free press, 1976
11. Pettrella, L,N,You-Regularization of informal settlements - London, Routledge,1999