

مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای

سال اول، شماره چهارم، بهار ۱۳۸۹

دریافت: ۱۳۸۷/۱ - پذیرش: ۱۳۸۹/۵/۱۲

صص ۹۵-۱۱۲

## بررسی وضعیت مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی و آرایه راهبردهای ساماندهی آنها، نمونه موردی: محله حسن آباد یزد

نجما اسماعیل پور، استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه یزد، ایران

### چکیده

محله حسن‌آباد، یکی از چندین سکونتگاه غیررسمی شهر یزد است که با مشکلات متعدد اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بویژه در بخش مسکن، از جمله فقر مسکن، کیفیت پایین مسکن، همجواری با کاربریهای ناسازگار با محیط سکونت و... رو به روست. پژوهش حاضر با هدف دستیابی به راهبردی برای ساماندهی و بهبود وضعیت مسکن و محیط مسکونی این محله انجام گرفته است. روش تحقیق، توصیفی - تحلیلی؛ تکنیک گردآوری داده‌ها، مطالعات کتابخانه‌ای و میدانی؛ حجم نمونه ۱۸۰ مورد و روش نمونه‌گیری طبقه‌ای - تصادفی بوده است. براساس نتایج تحقیق: - بخش عمده مسکن در سکونتگاه غیررسمی حسن‌آباد، مرمتی و با مصالح کم دوام و دست دوم و فاقد پروانه ساخت هستند. همچنین، استقرار گروههای درآمدی پایین موجب حاکمیت ساخت وسازهای غیرحرفه‌ای، طولانی شدن دوره ساخت و کاهش توان تولید مسکن در این محدوده شده است. لذا، هرگونه تلاش در جهت زدودن چهره فقر از محله می‌تواند گامی موثر در راستای کاهش مشکلات مسکن مجموعه تلقی شود؛ - ساکنان، دارای احساس تعلق خاطر نسبت به سکونتگاه خود بوده، آمادگی مشارکت برای بهبود وضعیت مسکن و محیط سکونت خود را دارند؛ - راهبرد توانمندسازی در راستای قادرسازی اهالی برای عرضه واحدهای مسکونی جدید در کنار بهبود کمی و کیفی واحدهای موجود؛ و راهبرد ارتقای سکونت با هدف ساماندهی محیط سکونت آنها می‌تواند بخش عمده مشکلات موجود را برطرف نماید.

واژه‌های کلیدی: سکونتگاه غیررسمی، مسکن، ساماندهی، توانمندسازی و ارتقای کیفیت سکونت.

## ۱- مقدمه

### ۱-۱- طرح مساله

فقر مسکن در ایران در مناطق شهری عمدتاً به صورت اسکان غیررسمی جلوه نموده و در حال گسترش است (اطهاری، ۱۳۸۴: ۱۱۳). سکونتگاههای غیررسمی شامل مسکن خودرو و بدون هویت قانونی است که در اطراف شهرها به طور نامنظم پراکنده شده‌اند (هادیزاده بزاز، ۱۳۸۲: ۱۵) و واحدهای مسکونی آن با مصالح بی‌دوام و کم‌دوام و فرسوده ساخته شده و تجهیزات و خدمات شهری آن ناکافی است (کاظمی، ۱۳۸۳: ۳۷۶). یکی از مهمترین نمادها در شناخت وضعیت سکونت در این مناطق، توجه به شاخصها و نماگرهای کالبدی مسکن است (UN-HABITAT, 2005, 1). مطالعات اکتشافی مربوط به این پژوهش، حاکی از وضعیت نامناسب مسکن (مجموعه واحدهای مسکونی و محیط مسکونی) در سکونتگاه غیررسمی محله حسن آباد شهر یزد است. مسکن و شرایط محیطی آن، مهمترین عامل تأثیرگذار در میزان رضایتمندی فرد از سکونت در یک محله به شمار می‌رود (Westaway, 2006: 187). اقشار کم درآمد برای تامین مسکن در شهرها، از اولین مرحله که انتخاب مکان مناسب برای سکونت در شهر است، تا تامین زمین، کسب مجوز احداث مسکن، تأمین هزینه ساخت و ساز و تجهیز آن با مشکل مواجه هستند. گسترش فزاینده مشکلات مسکن در شهرهای کشور و ضرورت برطرف کردن آن، لزوم توجه به ریشه‌های آن را اجتناب‌ناپذیر می‌کند. محله حسن آباد که هنوز هم بخشی از آن در خارج از محدوده قانونی شهر یزد واقع شده، دچار اشکال مختلف پدیده کم‌مسکنی و بدمسکنی است.

## ۱-۲- اهمیت و ضرورت

اسکان بشر نقشی تمدن‌ساز در فرآیند تاریخی توسعه جوامع داشته است و در این فرآیند، شهرها به مثابه برترین سطح اسکان، کانون ایفای این نقش بوده‌اند. چشم‌انداز توسعه جهانی نشان می‌دهد این نقش همچنان تداوم دارد و این مهم در گرو حفظ محیط‌زیست است. از پدیده‌های عمده ناپایدارکننده شهری - به ویژه در کشور ما - اسکان غیررسمی - به عنوان گونه‌ای از شهرنشینی با مشکلات حاد - است که رو به گسترش نیز هست. امروز که سکونتگاههای غیررسمی به عنوان یک واقعیت و بخش انکارناپذیر شهرهای کشورمان پذیرفته شده‌اند، تقویت بخشی از جنبه‌های مثبت و تضعیف جنبه‌های منفی این سکونتگاهها با تأکید بر امکانات بالقوه و بالفعل موجود در فضاها امکان‌پذیر است. به همین علت، بررسی حاضر در راستای دسترسی به راهبرد(های) مناسب برای بهبود وضعیت زندگی در سکونتگاه غیررسمی حسن آباد یزد مهم می‌نماید.

اسکان غیررسمی به سبب بازتولید فقر و گسترش آن، به مخاطره انداختن کیفیت محیط‌زیست و تحمیل هزینه گزاف برای حل مشکلات آن، تهدیدی جدی برای پایداری و انسجام جامعه شهری به شمار می‌رود و نیازمند تدابیر ویژه برای ساماندهی وضعیت کنونی و جلوگیری از گسترش آن در آینده است (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۲: ۱).

## ۱-۳- اهداف

این پژوهش در جستجوی راهبرد(های) برای ساماندهی و ارتقای همه جانبه وضعیت مسکن و سکونت در محله حسن آباد با استفاده از مشارکت مردمی است. بالطبع، دستیابی به این هدف، به افزایش

نوذری، ۱۳۸۸: ۲۱-۳۶). وجود ارتباط مستقیم و معنادار میان عوامل اقتصادی با امکانات، سهولت تهیه مسکن و زمین، قومیت‌گرایی، و نوع شغل از یافته‌های پژوهش "تحلیلی بر علل شکل‌گیری مناطق حاشیه‌نشین در شهر اصفهان" است (ربانی و دیگران، ۱۳۸۸: ۹۳-۱۲۵)

سرور و جعفری (۱۳۸۸)، تداوم مهاجرت و رشد جمعیت شهری منطقه کلانشهری تهران، تعدد و ناهماهنگی در مدیریت منطقه کلانشهری و کند بودن ماهیت اصلاحات ساختاری را از مولفه‌های موثر در گسترش ابعاد اسکان غیررسمی در تهران و اجرایی ساختن سند ساماندهی مهاجرت از تهران، سند توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی، مدیریت یکپارچه و واحد مجموعه شهری، رویکرد به عدالت در فضا و سیاست باز توزیع ثروت به موازات رشد اقتصادی را از جمله راهبردهای موثر در برون رفت از وضعیت و حل این مساله دانسته‌اند. عبدی و دیگران نیز طی تحقیقی راهکارهای جلب مشارکت ساکنان مناطق اسکان غیررسمی در فرایند تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری ارائه کرده‌اند (عبدی و دیگران، ۱۳۸۸: ۷۱-۸۲). پژوهش "تحلیل میزان پایداری سکونتگاه‌های غیررسمی شهر سنندج" با استفاده از تعیین متغیرهایی در هر یک از ابعاد سه‌گانه اجتماعی، اقتصادی و زیست-محیطی پایداری شهری، مانند: شیب، سرانه‌ها، نوع مصالح ساختمانی، درصد باسواد، نوع شغل، درصد بیکاری و درآمد خانوار انجام شده و بر مبنای نتایج حاصل، میزان پایداری در تمامی متغیرهای انتخاب شده بسیار پایین است (قرخلو و همکاران، ۱۳۸۸: ۱-۱۶). بر مبنای یافته‌های تحقیق "یاس و امید در سکونتگاه‌های غیررسمی - نمونه موردی شهر کرمانشاه، تفاوت‌های بنیادی میان سکونتگاه‌های غیررسمی "در حال ترقی" و "در

رفاه ساکنان محله، برقراری عدالت اجتماعی در دستیابی به خدمات و تسهیلات شهری، ایجاد محله‌ای پایدار و سرزنده و پویا می‌انجامد.

#### ۱-۴- سوابق

مطالعات و پژوهش‌های متعددی پیرامون سکونتگاه‌های غیررسمی و حاشیه‌نشین صورت گرفته که عمدتاً شامل علل شکل‌گیری آنها؛ پیامدها و آثار مستقیم و غیرمستقیم آنها در ابعاد مختلف؛ مشخصات و ویژگیهای آنها از جنبه‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و روند شکل‌گیری آنهاست. پژوهش "سکونتگاه خودرو و امنیت اجتماعی"، سطح معیشت مردم و کاهش کنترل دولت بر رفتار ساکنان را دو عامل عمده در شکل‌گیری سکونتگاه خودروی پاکدشت برشمرده است (شاه حسینی، ۱۳۸۴: ۱۷۲-۱۵۷). ربانی خوراسگانی و دیگران (۱۳۸۵) در "بررسی عوامل موثر بر شکل‌گیری مساله حاشیه‌نشینی و پیامدهای اجتماعی آن در شهر اهواز" دریافتند: مهاجرت از محیط‌های کوچک روستایی و شهری اطراف به شهر اهواز، مهمترین عامل ایجاد و گسترش مناطق حاشیه‌نشین است که خود تحت تاثیر دافعه‌های اقتصادی و اجتماعی - فرهنگی محل سکونت قبلی و جاذبه‌های اقتصادی و اجتماعی - فرهنگی شهر است. همچنین، در بحث پیامدهای اجتماعی مشخص شد که بین شدت حاشیه‌نشینی و افزایش میزان محرومیت نسبی حاشیه‌نشینان رابطه وجود دارد که در نهایت، باعث حاکم شدن فرهنگ فقر در منطقه حاشیه‌نشین شده‌است. زیاری و نوذری هم در پژوهش "ساماندهی و توانمندسازی اسکان غیررسمی کوی منبع آب شهر اهواز" ضمن بررسی مشخصات این سکونتگاه راهبردهای مناسب را ارائه نموده‌اند (زیاری و

مطالعات اکتشافی و عکسبرداریها مربوط به اسفند ۱۳۸۷ و تکمیل پرسشنامه‌ها در فروردین ۱۳۸۸ انجام شده است. محله حسن آباد طبق آمار مرکز بهداشت محله در سال ۱۳۸۷ دارای ۲۵۳۰ خانوار بود که با استفاده از رابطه کوکران<sup>۱</sup> (رفیع پور، ۱۳۸۴: ۳۸۳) حجم نمونه معادل ۱۸۰ به دست آمد. از آنجا که محدوده مورد بررسی دارای بافت دوگانه شامل هسته روستایی و خودرو است، از نمونه‌گیری طبقه‌ای استفاده شد و با توجه به حجم جمعیت ساکن در هر محدوده، حجم نمونه برای بافت خودرو ۱۳۳ و برای هسته روستایی ۴۷ به دست آمد و سپس پرسشنامه‌ها به طور تصادفی میان خانوارها توزیع شد.

#### ۱-۷- معرفی متغیرها و شاخص‌ها

"وضعیت نامناسب مسکن در محله حسن آباد شهر یزد" و "استقرار گروه‌های درآمدی پایین" به ترتیب متغیرهای مستقل و وابسته در فرضیه اول هستند. در بررسی متغیر مستقل مذکور از شاخصهای تعداد خانوار در واحد مسکونی، نفر در واحد مسکونی، تعداد اتاق در واحد مسکونی، تعداد نفر در اتاق، میانگین مساحت زمین، قدمت و کیفیت ابنیه، نوع مصالح، وضعیت پروانه ساخت و ساز، نحوه تصرف، تعداد طبقات، دوره ساخت، شیوه ساخت و وضعیت ساخت، برخورداری از خدمات اساسی، نحوه دفع فاضلاب، وضعیت حمل و نقل عمومی، امنیت اجتماعی، روشنایی معابر، وضعیت آسفالت و کیفیت پارک و فضای سبز؛ و برای بررسی متغیر وابسته

حال زوال" مشاهده می‌شود که ناشی از روند تکوین و تکامل آنها در شرایط اجتماعی-اقتصادی، کالبدی، محیطی و نیز رویکرد مدیریتی حاکم بر آنهاست (ایراندوست و صرافی، ۱۳۸۶: ۲۱-۲۰۱).

#### ۱-۵- سؤال‌ها و فرضیه‌ها

پاسخ مناسب به مسایل مبتلابه بخش مسکن در محله حسن آباد مستلزم پاسخگویی به سؤالهای زیر است:

۱-۵-۱- در حال حاضر وضعیت سکونت در محله چگونه است؟ چه عواملی موجب ایجاد شرایط نامناسب سکونت در این محله شده است؟

۱-۵-۲- برای حل بخشی از مشکلات مسکن در این محله چه باید کرد؟

در این رابطه فرضیه‌های پژوهش به صورت زیر تدوین شد:

- به نظر می‌رسد وضعیت نامناسب مسکن در محله حسن آباد شهر یزد، با استقرار گروه‌های درآمدی پایین در این محله در رابطه است.

- به نظر می‌رسد ظرفیتهای اجتماعی مناسب اعم از روحیه مشارکت‌پذیری و تعلق خاطر ساکنان در جامعه ساکن محله وجود دارد که می‌تواند مبنایی برای تدوین راهبرد(های) ساماندهی این سکونتگاه باشد.

#### ۱-۶- روش تحقیق

تحقیق حاضر، ماهیت کاربردی دارد و برای انجام آن از روش تحقیق توصیفی-تحلیلی استفاده شده است. گردآوری داده‌ها به کمک دو تکنیک مطالعات اسنادی-کتابخانه‌ای و برداشتهای میدانی از طریق ابزارهای مشاهده، تکمیل پرسشنامه و عکسبرداری انجام گرفته؛

$$1: n = (t^2pq/d^2) / \{1 + ((1/N)((t^2pq/d^2) - 1)\}$$

جایی که  $d = 0.05$ ؛  $p = 0.5$ ؛  $q = 1/3$ ؛  $t = 1.96$  و  $N$  حجم جامعه و  $n$  حجم نمونه است.

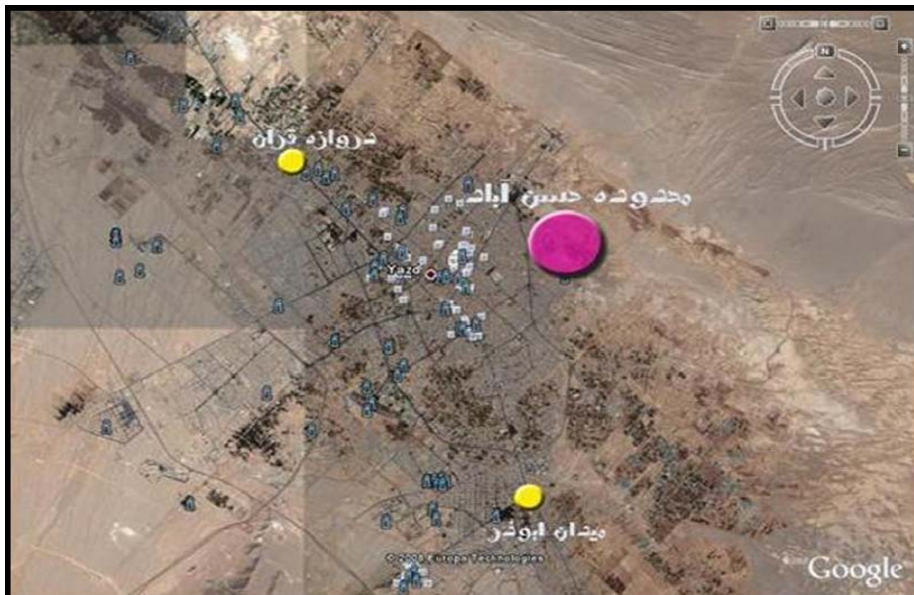
شمال شرقی شهر یزد بود و اکنون با دو بافت خودرو و هسته روستایی شامل ۲۵۳۰ خانوار و مساحت ۱۱۹ هکتار و خارج از محدوده قانونی شهر یزد به رشد خود ادامه می‌دهد. محدوده این محله براساس طرح ساماندهی و توانمندی‌های سکونتگاه‌های غیررسمی شهر یزد به عنوان یکی از این گونه سکونتگاهها پذیرفته شد (مهندسان مشاور آمایشگران توسعه متوازن، ۱۳۸۷). تصویر ۱ موقعیت این محله را در ارتباط با شهر یزد و تصویر ۲ موقعیت آن را در ارتباط با عناصر عمده همجوار نشان می‌دهد:

مذکور از شاخص هزینه سرانه هر خانوار به عنوان نماینده درآمد خانوار استفاده شده است.

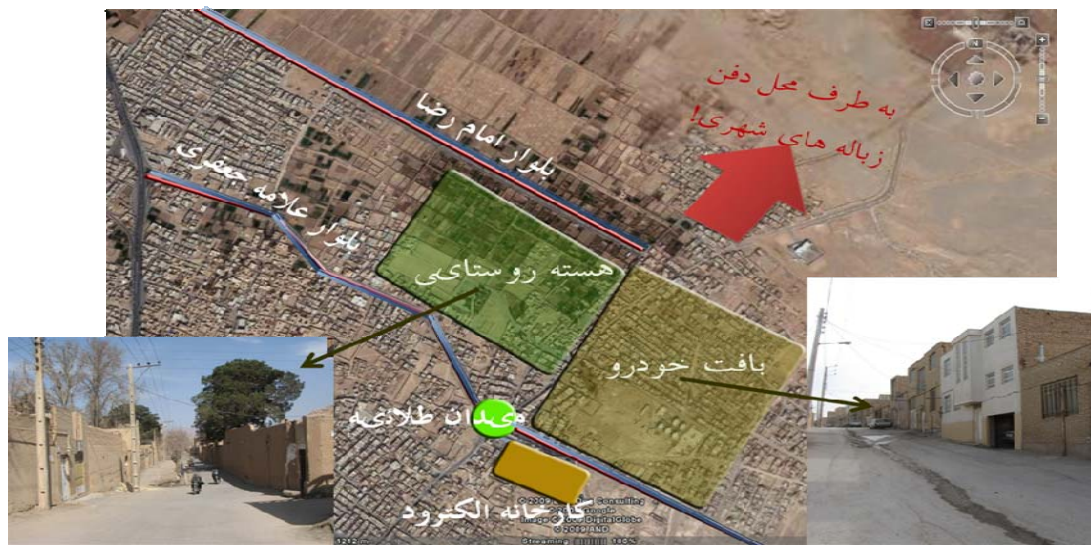
در فرضیه دوم " وجود ظرفیتهای اجتماعی " به عنوان متغیر مستقل موثر بر نوع "راهبرد(های) ساماندهی" - به عنوان متغیر وابسته- در نظر گرفته شده است. در رابطه با متغیر مستقل مذکور از دو شاخص میزان روحیه مشارکت پذیری و تعلق خاطر ساکنان به محله خود استفاده شده است.

#### ۱-۸- محدوده و قلمرو پژوهش

محدوده مکانی پژوهش منطبق بر محدوده محله حسن آباد یزد است که تا سال ۱۳۷۰ روستایی کوچک در



شکل شماره ۱- موقعیت محله حسن آباد در ارتباط با شهر یزد (اسفند ۱۳۸۷)



شکل شماره ۲- موقعیت محله حسن‌آباد در ارتباط با عناصر عمده همجوار، ماخذ: نگارنده

## ۲- مفاهیم، دیدگاه‌ها و مبانی نظری

### ۲-۱- تعریف مفاهیم

۲-۱-۱- ساماندهی: سامان به معنی ترتیب و اسباب و آرایش و به مرور ساختن چیزها و کارها و نظام و رواج آن و سامان دادن به معنی نظم و ترتیب و سر و صورت دادن است (دهخدا، ۱۳۴۵: ۱۸۸ و ۱۹۰). در ساماندهی با یک سازمان کارکردی- فضایی سروکار داریم که پس از شناخت این سازمان و با توجه به اهداف مدنظر و با لحاظ نقاط ضعف و قوت و همچنین امکانات به تجدید آن پرداخته می‌شود (خاکساری، ۱۳۸۳: ۱۲۹). پس، ساماندهی را می‌توان به مجموعه فعالیتهایی اطلاق کرد که منجر به ارتقا و بهبود وضعیت کالبدی و کارکردی یک محیط می‌گردد و هدف نهایی آن بهبود شرایط زیست و محیط سکونت انسانهاست.

۲-۱-۲- مسکن: مسکن مکانی فیزیکی است و به عنوان سرپناه، نیاز اولیه و اساسی خانوار به حساب می‌آید. در این سرپناه نیازهای اولیه خانواده، مانند: خوراک، استراحت، و حفاظت در برابر شرایط جوی تأمین می‌شود (اهری و دیگران، ۱۳۶۷: ۷). مسکن معادل

کلمه لاتین Housing، به عنوان یک پناهگاه است. به یک «دست‌آورد» و یا «فرآیند» گفته می‌شود که در برگرفته فضای فیزیکی درون و بیرون از ساختمانهاست که خانواده در آن زندگی و رشد می‌کنند و سپس رو به زوال می‌روند (سیف‌الدینی، ۱۳۸۵: ۱۶۵). پس، مسکن علاوه بر فضای خانه، کل محیط سکونت را نیز در بر می‌گیرد.

۲-۱-۳- سکونتگاه غیررسمی: اسکان غیررسمی تاکنون در ایران با نامهای مختلفی به کار برده شده، بویژه: حاشیه نشینی، زاغه‌نشینی، مسکن نابهنجار، اسکان خود انگیخته، اسکان خودجوش (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۸۵: ۱۳۳). برای درک ماهیت و مشخصات سکونتگاههای غیررسمی برخی از ویژگیهای آنها در زیر آمده است:

«سکونتگاههای غالباً واقع در خارج از عرصه قانونی شهر (کلرنیا، ۱۳۸۲: ۲۲۱) که به صورت شتابان و غیرقانونی شکل گرفته‌اند (سرگزی، ۱۳۸۶: ۱۵) و دارای حداقل تسهیلات و ضروریات زندگی هستند (صادقی، ۱۳۸۵: ۲۲۲). مساکن آنها با مصالح ارزان قیمت و گاه دست دوم، عمدتاً یک طبقه، به وسیله خود ساکنان

راه‌حلهای قانونی (نظیر وضع قوانین)، کالبدی (مانند احداث نوار سبز) و نظارتی (در ارتباط با انواع زمینهای وسیع بلاصاحب) مسدود می‌کنند و سپس کلیه ساکنان سکونتگاههای غیررسمی داخل محدوده شهر؛ بخشی از مردم شهر تلقی شده، مورد حمایت قرار می‌گیرند و برای حل مشکلات آنها تلاش می‌شود (احمدیان، ۱۳۸۲: ۲۹۰-۲۸۹).

۲-۲-۲- سیاست‌های موضعی - موضوعی: طی دهه ۱۹۵۰ و ۱۹۶۰ رهیافت زاغه‌زدایی به صورت تخلیه و تخریب اجباری سکونتگاههای غیررسمی (شایبرچیم، ۱۳۷۹: ۱۵۰-۱۴۹)؛ دهه ۱۹۶۰ سیاست تخریب و نوسازی مجدد به صورت تخریب و سپس احداث واحدهای مسکونی جدید ارزان‌قیمت در این مناطق (احمدیان، ۱۳۸۲: ۲۹۱)؛ دهه ۱۹۷۰ عرضه اراضی مجهز به خدمات شهری در قالب طرح زمین و خدمات (Merrill, 1977: 166)، دهه ۱۹۸۰ رویکرد ارتقای کیفیت سکونت از طریق حفظ و ارتقای کیفیت واحدهای مسکونی، زیرساختها و خدمات شهری موجود (هادیزاده‌بزاز، ۱۳۸۲: ۴۷-۴۶) و رویکرد توانمندسازی با تکیه بر قادرسازی افراد و گروههای فاقد مسکن مناسب بر ساخت و بهبود مسکن خود به کار گرفته شد (خاتم، ۱۳۷۴: ۶۴).

راهبرد توانمندسازی بر بسیج تمامی امکانات بالقوه و منابع برای ایجاد و بهبود مسکن جوامع فقیر تاکید دارد و به این گروه این فرصت را می‌دهد که شرایط خانه و محل زندگی خود را با توجه به اولویتها و نیازهای خود بهبود بخشند. در این راهبرد، دولت متعهد می‌گردد که تسهیلات مالی لازم را برای آنها فراهم کند. این رهیافت که راهی برای حل مشکل فقر شهری است، به تزیق منابع مالی صرف نمی‌پردازد، بلکه مهندسی اجتماعی با

در بافتی فشرده با دسترسی نامناسب ساخته شده‌اند (اعتماد، ۱۳۸۲: ۴) و ساخت و ساز، تملک و تصرف زمین و تامین خدمات زیربنایی در آنها خارج از چارچوبهای معمول و متعارف رسمی صورت می‌گیرد (شیخی، ۱۳۸۲: ۴۲۶). بر اساس سند توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاههای غیررسمی، این گونه سکونتگاهها در ایران دارای سه ویژگی عمده اند:

- مسکن‌سازی شتابزده توسط استفاده‌کنندگان که عمدتاً به علت نداشتن پروانه ساختمانی و پیروی نکردن از برنامه‌ریزی رسمی شهرسازی، مجموعه‌ای نابسامان را به وجود آورده است؛

- پیوستگی عملکردی با شهر اصلی و گسست کالبدی از آن با تجمعی از اقشار عمدتاً کم درآمد و فقیر؛

- محیطی با کیفیت پایین زندگی و کمبود شدید خدمات و زیربنای شهری و تراکم بالای جمعیتی (وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۲: ۱-۲).

## ۲-۲- دیدگاه‌ها و مبانی نظری

- سیاستهای عمده برخورد با مشکلات مسکن در سکونتگاههای غیررسمی

دولتها در رابطه با تأمین و بهبود وضعیت مسکن گروههای کم‌درآمد در سکونتگاههای غیررسمی اقدام به اتخاذ سیاستهای خاص نموده، با اجرای برنامه‌های کوتاه و بلند مدت تلاش کرده‌اند نیاز مسکن این گروهها را تأمین نمایند (شفقی و خوب‌آیند، ۱۳۸۰: ۶۹)؛ از جمله:

۲-۲-۱- اقدامات اساسی و ساختاری یا سیاستهای بلند مدت: در این رویکرد، کارشناسان بیش از هر چیز پیشگیری را توصیه می‌کنند. لذا، در مرحله اول راه ورود تازه‌واردان به شهرها، بویژه شهرهای بزرگ را از طریق

وضعیت فعلی و آینده محله‌شان تلاش می‌کند و به تشویق حس همکاری در اجتماعات و ایجاد مکانهای جذاب با حس مکانی قوی می‌پردازد (شهیدی، ۱۳۸۶: ۴۹) در این فرآیند، نهاد برنامه‌ریزی با دعوت از افراد عادی برای مشارکت در توسعه اجتماعات محلی تلاش می‌کند (عبدی دانشپور، ۱۳۸۷: ۳۳۹)؛ ضمن آنکه این امر با پذیرش شهروندی و حقوق آنان نیز همراه است (پیران، ۱۳۸۰: ۵۰).

### ۳- بحث اصلی

#### ۳-۱- وضعیت اقتصادی خانوارهای نمونه

برای بررسی پایگاه اقتصادی ساکنان از شاخص هزینه سرانه هر خانوار به عنوان نماینده درآمد خانوار استفاده شد؛ چرا که اولاً: هزینه‌های خانوار از اعتبار آماری بیشتری برخوردار است و حساسیت درآمد را در نظر پاسخگویان ندارد و ثانیاً: داده‌های خام این شاخص در طرح آمارگیری هزینه و درآمد خانوارهای شهری مرکز آمار ایران در سال ۱۳۸۵ وجود دارد.

میانگین سرانه هزینه ماهیانه هر فرد خانوار ساکن محله حسن‌آباد ۷۷۷۱۴۲ ریال و میانگین این شاخص برای خانوارهای شهری شهرستان یزد ۱۱۴۱۰۵۳ ریال است (استانداری یزد، ۱۳۸۶: ۷۹۳) که نشان دهنده استقرار گروه درآمدی پایین در این محله است. علاوه بر این، در تقسیم بندی خانوارهای شهری به سه گروه درآمدی پایین، متوسط و بالا - براساس طرح آمارگیری هزینه و درآمد خانوار شهری سال ۱۳۸۵ مرکز آمار ایران، سرانه هزینه سالانه هر فرد در گروه درآمدی پایین کمتر از ۹۳۸۹۷۰۹ ریال، گروه درآمدی متوسط از ۹۳۸۹۷۰۹ تا ۱۷۶۱۱۹۳۳ ریال و گروه درآمدی بالا بیش از ۱۷۶۱۱۹۳۳ ریال است (پیمان، ۱۳۸۶: ۷۲) - سرانه هزینه

حمایت و تسهیل بخش عمومی و سازمانهای غیردولتی و محلی و مشارکت فعال ساکنان را مدنظر دارد (هادیزاده بزاز، ۱۳۸۲: ۳۸-۳۷). بنا بر این، توانمندسازی را می‌توان بهبود قوای حیاتی یک جامعه زیستی برای پویایی و تداوم حیات آن جامعه تعریف کرد که از حیث سابقه ابتدا متوجه بهبود ظرفیتهای اقتصادی و سپس اجتماعی ساکنان برای مشارکت در پروژه‌های ساماندهی است (زنگانه، ۱۳۸۸: ۱۲). هرچند در رویکرد توانمندسازی دولتها، با تکیه بر توانهای بالقوه ساکنان سکونتگاههای غیررسمی به جای کمکهای مستقیم و بلاعوض، از طریق ارتقای سطح آموزش و ایجاد مهارتهای لازم و امکان دسترسی به ابزار کار و اشتغال، زمینه‌های بهبود سطح واحدهای مسکونی را به کمک خودشان فراهم می‌آورند (احمدیان، ۱۳۸۲: ۲۹۳)؛ اما در روش بهبود تدریجی کیفیت سکونت مشارکت جمعی مردم با دولت، اصل اساسی است. در اجرای این سیاست، پس از تعیین محلات اولویت دار، مشخصات مسکن به تفکیک مشخصه‌های کمی و کیفی واحدهای مسکونی و محیط مسکونی، پایگاه اجتماعی و اقتصادی خانوارهای ساکن، ویژگیهای جغرافیایی محیط و... بررسی می‌شود. قدم بعدی، تشریح طرح برای استفاده‌کنندگان است تا زمینه همکاری و مشارکت آنها فراهم شود. زمانی که خانوارهای ساکن در تصمیم‌گیری طرح و پروژه مربوط به محل سکونت خود شرکت داشته باشند، خود را موظف می‌دانند که از آن حمایت و آن را تقویت کنند (دلال پورمحمدی، ۱۳۷۹: ۱۲۵-۱۲۴). اجرای این سیاست کاربرد روش برنامه‌ریزی اجتماعات محلی (Community Planning) است که در آن برنامه‌ریز برای شرکت دادن مردم محلات در پیدا کردن راهی برای بیان نظرات و مشارکت آنها در رابطه با



ساکن محله حسن آباد از نظر اقتصادی در گروه درآمدی پایین قرار می‌گیرند.

ماهیاره هر فرد خانوار شهری در گروه درآمدی پایین ۷۸۲۴۷۵ ریال است. بر مبنای این تقسیم‌بندی خانوارهای

جدول شماره ۱- سرانه هزینه خانوار شهری کل کشور، شهر یزد و محله حسن آباد بر حسب ریال

| پارامتر                                   | میانگین هزینه ماهیاره کل خانوار | سرانه هزینه ماهیاره هر فرد خانوار |
|---|---------------------------------|-----------------------------------|
| شهر یزد (۱۳۸۵)                            | *۴۱۰۷۷۹۱                        | ۱۱۴۱۰۵۳                           |
| خانوارهای کم درآمد مناطق شهری کشور (۱۳۸۵) | *۲۶۶۰۴۱۷                        | ۷۸۲۴۷۵                            |
| محله حسن آباد (۱۳۸۸)                      | ۲۷۲۰۰۰۰                         | ۷۷۷۱۴۲                            |

\* استاندارد یزد، ۱۳۸۶: ۷۹۳ \*\* پیمان، ۱۳۸۶: ۷۲

مناطق شهری کشور در سال ۱۳۸۵ که برابر ۴/۱۹ است (عربی بلاغی، ۱۳۸۶: ۷۲-۷۰)، از وضعیت بهتری برخوردار است.

- **تعداد اتاق در واحد مسکونی:** ۵۹٪ واحدهای مسکونی حسن آباد دارای ۱ اتاق و مجموع واحدهای دارای ۲ و ۱ اتاق آن ۷۲٪ است؛ حال آنکه، در مناطق شهری کشور واحدهای دارای ۱ اتاق ۸۲٪ و واحدهای دارای ۲ و ۱ اتاق تنها ۲۴٪ واحدها را تشکیل می‌دهد (همان: ۷۴). در واقع، ساکنان این محله در مقایسه با میانگین مناطق شهری کشور تعداد اتاقهای کمتری در اختیار دارند.

- **تعداد نفر در اتاق:** در میان ۱۸۰ نمونه مورد بررسی، ۱۰۶ واحد یک اتاقه، ۲۴ واحد دو اتاقه، ۳۸ واحد سه اتاقه و ۱۲ واحد ۴ اتاقه بود. با توجه به سکونت ۳/۹ نفر در هر واحد مسکونی، مجموعاً ۷۰۲ نفر در واحدهای نمونه ساکن بوده و به این ترتیب، به طور میانگین ۲/۲ نفر در هر اتاق سکونت دارند. میانگین نسبت جمعیت به اتاق در کشور ۱/۲۹ و در استان یزد ۱/۰۴ است (مهندسان مشاور نقش جهان پارس، ۱۳۸۷: ۹). به این ترتیب، در محله حسن آباد مقدار این شاخص در وضعیت نامطلوب و تعداد

در بررسی وضعیت فعالیت سرپرست خانوارها نیز مشخص شد نرخ بیکاری در این محله برابر ۸٪ است، در حالی که میزان این شاخص برای طبقات درآمدی پایین، متوسط و بالا به ترتیب ۴، ۲ و ۱٪ است (همان، ۷۶). علاوه بر این ۵۵/۵٪ سرپرست خانوارهای نمونه در مشاغل کارگری فعالیت دارند.

### ۲-۳- وضعیت واحدهای مسکونی محله حسن آباد با تأکید بر شاخص های مسکن

- **تعداد خانوار در واحد مسکونی:** یکی از مهمترین شاخصهای کمی است که برای شناخت وضعیت مسکن به کار می‌رود و هرچقدر مقدار آن کوچکتر باشد، مطلوب‌تر است. در حسن آباد به طور میانگین ۱/۰۳ خانوار در هر واحد مسکونی زندگی می‌کنند که میزان این شاخص در مقایسه با مقدار نظیر آن برای مناطق شهری کشور در سال ۱۳۸۵ که برابر ۱/۰۸ است (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۶)، از وضعیت بهتری برخوردار است.

- **نفر در واحد مسکونی:** این شاخص نیز هرچقدر کمتر باشد، نشان دهنده مطلوبیت مسکن است. در حسن آباد به طور متوسط ۳/۹ نفر در هر واحد مسکونی زندگی می‌کنند که در مقایسه با میانگین

- **قدمت و کیفیت ابنیه:** هرچند ساختمان‌های موجود دارای قدمت زیادی نیستند و ۷۶/۶٪ ساخت‌وسازها مربوط به سال‌های ۱۳۶۸ تا ۱۳۸۳ است، بیشتر مساکن موجود نیاز به مرمت دارند (۵/۵٪) و مساکن مناسب و مقاوم میزان اندکی را به خود اختصاص داده‌اند (جدول ۲).

افراد در هر اتاق از مقدار نظیر این شاخص در سطح کشور و استان بیشتر است.

- **مساحت زمین:** میانگین مساحت زمین مربوط به نمونه‌های مورد بررسی ۲۰۷ مترمربع است. بررسی میانگین مساحت زمین بر اساس پروانه‌های ساختمانی صادره برای احداث بنای مسکونی در نقاط شهری استان یزد در سال ۱۳۸۵، برابر ۳۰۶ متر مربع بود (مهندسان مشاور نقش جهان پارس، ۱۳۸۷: ۲۷).

جدول شماره ۲- قدمت و کیفیت واحدهای مسکونی در محله حسن‌آباد شهر یزد (فروردین ۱۳۸۸)

| پارامتر | قدمت ابنیه    |          |           |               | کیفیت ابنیه |              |       |        |
|---------|---------------|----------|-----------|---------------|-------------|--------------|-------|--------|
|         | کمتر از ۵ سال | ۵-۲۰ سال | ۲۰-۵۰ سال | بیش از ۵۰ سال | نوساز       | قابل نگهداری | مرمتی | مخروبه |
| فراوانی | ۲۴            | ۱۱۴      | ۳۵        | ۷             | ۲۴          | ۵۷           | ۹۸    | ۱      |
| درصد    | ۱۳/۳          | ۶۳/۳     | ۱۹/۴      | ۴             | ۱۳/۳        | ۳۱/۷         | ۵۴/۵  | ۰/۵    |

مأخذ: مطالعات میدانی نگارنده

- **حسن‌آباد بدون پروانه ساخته شده‌اند (جدول ۳) و** خانوارهای ساکن، مهمترین دلایل آن را به ترتیب اولویت، نداشتن سند قابل قبول و هزینه زیاد صدور پروانه برشمردند.

- **نحوه تصرف:** امنیت و احساس ایمنی در تصرف مسکن، بعد مهم و تأثیرگذار اجتماعی و روانی مسکن است، زیرا سبب می‌شود خانوارها از نظر دورنمای سکونت خود احساس ایمنی کنند. از سوی دیگر، برای آنکه گروههای کم‌درآمد در طول زمان وضع مسکن خود را بهبود بخشند، امنیت حق تصرف بسیار حایز اهمیت است (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۸۵: ۱۳۸). به طور کلی، در حسن‌آباد دو نوع نحوه تصرف مسکن دیده می‌شود: ملکی و اجاره‌ای. بیش از ۹۳٪ خانوارهای این محله مالک مسکن خود و تنها کمتر از ۷٪ در واحدهای استیجاری ساکن

- **نوع مصالح:** برای احداث ۳۰٪ واحدهای مسکونی محله حسن‌آباد، از مصالح دست دوم استفاده شده است (جدول ۳). در بررسی و تقسیم‌بندی دیگری از نوع مصالح بناهای مسکونی، مشخص شد که ۹۶/۱٪ ساخت و سازها با آجر و آهن- یعنی مصالح «نیمه با دوام»- است و از مصالح بادوام شامل اسکلت فلزی و بتن آرمه استفاده نشده است. این در حالی است که هم اکنون نیمی از ساخت‌وسازهای مسکونی شهر یزد با اسکلت فلزی و بتن آرمه است (مهندسان مشاور نقش جهان پارس، ۱۳۸۷: ۲۶).

- **وضعیت پروانه ساخت و ساز:** مشخصه بسیار بارز ساخت و ساز در این محله، احداث بناهای فاقد پروانه است. بر مبنای نتایج حاصل از داده‌های مندرج در پرسشنامه‌ها، ۶۰٪ واحدهای مسکونی موجود محله

این شهر است (مهندسين مشاور نقش جهان پارس، ۱۳۸۷: ۱۱).

تعداد طبقات: بیش از ۹۵٪ واحدهای مسکونی موجود در حسن آباد یک طبقه‌اند؛ حال آنکه سهم واحدهای یک تا سه طبقه در نقاط شهری استان یزد به ترتیب ۲۵٪، ۴۳٪ و ۲۳٪ است.

هستند (جدول ۳)، در حالی که میانگین سهم مالکیت مسکن برای «خانوارهای شهری کم درآمد» کشور ۶۴٪ است (پیمان، ۱۳۸۶: ۷۳). سهم بالای تصرف ملکی مسکن محدوده ناشی از وضعیت مناسب مالکیت مسکن در شهر یزد (۷۴٪) و حاکمیت فرهنگ سرمایه‌گذاری خانوارها در بخش مسکن در

جدول شماره ۳- مقادیر شاخصهای مختلف مسکن در محله حسن آباد شهر یزد (فروردین ۱۳۸۸)

| پارامتر | نحوه تصرف |          | دوره ساخت    |             | شیوه ساخت |            | وضعیت ساخت |      | وضعیت پروانه |             | تعداد طبقات |                 | نوع مصالح |         |
|---------|-----------|----------|--------------|-------------|-----------|------------|------------|------|--------------|-------------|-------------|-----------------|-----------|---------|
|         | ملکی      | استیجاری | کمتر از ۷سال | بیش از ۷سال | حرفه ای   | غیرحرفه ای | نیمه ساز   | کامل | دارای پروانه | فاقد پروانه | یک طبقه     | دو طبقه و بیشتر | دست اول   | دست دوم |
| فراوانی | ۱۶۸       | ۱۲       | ۴۶           | ۱۳۴         | ۲۸        | ۱۵۲        | ۷۴         | ۱۰۶  | ۷۲           | ۱۰۸         | ۸           | ۱۷۲             | ۱۲۷       | ۵۳      |
| درصد    | ۹۳/۳      | ۶/۷      | ۲۵/۶         | ۷۴/۴        | ۱۵/۶      | ۸۴/۶       | ۴۱         | ۵۹   | ۴۰           | ۶۰          | ۴/۴         | ۹۵/۶            | ۷۰/۶      | ۲۹/۴    |

مأخذ: مطالعات میدانی نگارنده

برخورداري از خدمات اساسی: کلیه واحدهای مسکونی مجهز به انشعاب آب، برق و گاز هستند. مناسب بودن میزان شاخص تعداد خانوار در واحد مسکونی (وجود ۱۰۰ واحد مسکونی در مقابل ۱۰۳ خانوار موجود) از یک سو و سهم بسیار زیاد تصرف ملکی از سوی دیگر، حکایت از وضعیت مناسب مسکن در محدوده از نظر کمی دارد، اما نکته مهم در بعد کمی، پایین بودن میزان شاخص تعداد اتاق در واحد مسکونی است که شاخص اجتماعی مهمی در بخش مسکن به شمار می‌رود. اگر این شاخص در رابطه با شاخص مالکیت مسکن و پایگاه اقتصادی خانوارها بررسی گردد، می‌توان اذعان کرد: اهالی حسن آباد مردمی از گروه درآمدی پایین هستند که باید بخش عمده سرمایه ناچیز خود را به خرید زمین برای ساخت مسکن اختصاص دهند، آن هم جایی که قطعات زمین بزرگ است. این امر موجب کاهش میزان اعیانی و به دنبال آن کاهش تعداد اتاقها و تعداد طبقات، استفاده از مصالح دست دوم و

دوره ساخت، شیوه ساخت و وضعیت ساخت: ساخت هر متر مربع بنا با شیوه سنتی به ۳۱ ساعت کار (۱۴ ساعت نیروی کار غیرماهر و ۱۷ ساعت کار متخصص نیاز دارد و این رقم در کشورهایی که از تکنولوژی های نوین استفاده می‌کنند، به ۲۰ ساعت کاهش می‌یابد (رحمانپور، ۱۳۸۷: ۲۵). دوره ساخت در محله حسن آباد بسیار طولانی است. تنها ۲۵٪ از واحدها در دوره کمتر از ۵ سال و مابقی دوره ساخت بیش از ۵ سال دارند. هر چند خانوارها دلیل عمده آنرا مشکلات مالی خود و تورم برشمردند، اما بررسی شیوه ساخت و ساز نیز نشان داد که بخش عمده ساخت و ساز توسط خانوارها و به صورت غیرحرفه‌ای انجام می‌شود. ۸۴/۶٪ واحدهای موجود توسط خانوارها و تنها ۱۵/۴٪ توسط بخش سازندگان حرفه‌ای ساخته شده است. طولانی بودن مدت ساخت بر وضعیت واحدهای در حال سکونت نیز اثر گذاشته است. در حال حاضر، ۴۱٪ خانوارها در واحدهای نیمه‌ساز سکونت دارند (جدول ۳)

خوب ارزیابی کردند (جدول ۴) و در اولویت‌بندی مشکلات محله، مهمترین آنها را به ترتیب نحوه دفع فاضلاب، نداشتن آسفالت برخی معابر و کوچه‌ها (تصویر ۳)، نامناسب بودن کیفیت پارک و فضای سبز موجود و آلودگی ناشی از فعالیت صنایع آلاینده شامل کارخانه الکتروود و کوره‌های آجرپزی و همجواری با آشیانه زباله شهر یزد برشمردند. نحوه دفع فاضلاب در محدوده حسن‌آباد، بسیار نامناسب است؛ به طوری که بیش از ۹۵٪ ساکنان نحوه دفع فاضلاب را نامناسب دانسته، بیش از نیمی از ساکنان نیز آن را به عنوان مهمترین مشکل محله برشمردند. همچنین با حضور در محله بوی نامطبوع فاضلاب آزار دهنده بود. لذا، مشکل فاضلاب در محله حسن‌آباد بسیار حایز اهمیت است.

پرهیز از کاربرد مصالح بادوام می‌گردد. طبیعی است که این مساله توأم با احداث بنا بدون پروانه، به کاهش عمر مفید بنا و فرسودگی زودرس آن منجر شود. از این رو، واحدهای مسکونی موجود در حسن‌آباد از نظر کیفی وضعیت مناسبی ندارند. علاوه بر این، رواج ساخت وسازه‌های بدون پروانه به دلیل عدم مقبولیت اسناد مالکیت زمین توسط شهرداری دور از نظارت مدیریت شهری اتفاق افتاده که با کاهش کیفیت بناهای مسکونی همراه شده است.

### ۳-۳- وضعیت محیط مسکونی

در بررسی وضعیت محیط مسکونی با استفاده از سه گزینه کیفی خوب، متوسط و بد، بیش از ۷۰٪ خانوارهای ساکن حسن‌آباد وضعیت حمل و نقل عمومی، امنیت اجتماعی، نحوه دفع زباله، روشنایی معابر محله خود را

جدول شماره ۴- وضعیت شاخصهای مربوط به محیط مسکونی محله حسن‌آباد از نظر خانوارهای ساکن (فروردین ۱۳۸۸)

| معیار ارزیابی | نحوه دفع فاضلاب |         | حمل و نقل عمومی |         | امنیت اجتماعی |         | جمع‌آوری زباله |         | روشنایی معابر |         | آسفالت معابر |         | کیفیت پارک و فضای سبز |         |
|---------------|-----------------|---------|-----------------|---------|---------------|---------|----------------|---------|---------------|---------|--------------|---------|-----------------------|---------|
|               | درصد            | فراوانی | درصد            | فراوانی | درصد          | فراوانی | درصد           | فراوانی | درصد          | فراوانی | درصد         | فراوانی | درصد                  | فراوانی |
| خوب           | ۰               | ۰       | ۷۱.۶            | ۱۲۹     | ۷۳.۳          | ۱۳۲     | ۷۶.۷           | ۱۳۸     | ۷۰.۵          | ۱۲۷     | ۲۷           | ۱۵      | ۲۹                    | ۱۶/۱    |
| متوسط         | ۸               | ۴/۵     | ۱۷.۲            | ۳۱      | ۱۸/۹          | ۳۴      | ۱۳.۳           | ۲۴      | ۱۵/۱          | ۲۷      | ۲۶.۱         | ۳۰      | ۱۶/۷                  |         |
| بد            | ۱۷۲             | ۹۵/۵    | ۱۲.۲            | ۲۲      | ۷/۸           | ۱۴      | ۱۰             | ۱۸      | ۱۴/۴          | ۲۶      | ۱۰.۶         | ۵۸.۹    | ۱۲۱                   | ۶۷/۲    |

مأخذ: مطالعات میدانی نگارنده



شکل شماره ۳- وضعیت نامناسب دفع فاضلاب و وجود معابر و کوچه‌های خاکی در محله حسن‌آباد شهر یزد (اسفند ۱۳۸۷)

### ۳-۴- گرایش اهالی برای بهبود وضعیت مسکن محله

- بهبود وضعیت واحدهای مسکونی: چنانکه پیشتر اشاره شد، از یک سو بخشی از ساخت و سازها از حیث نوع مصالح مورد استفاده به واسطه کاربرد مصالح دست دوم و نیمه بادوام و از سوی دیگر، به واسطه نداشتن پروانه و بالطبع عدم رعایت آیین‌نامه ۲۸۰۰ و غیرمقاوم بودن بناها، بسیاری از واحدهای مسکونی حسن‌آباد در وضعیت مرمتی هستند. لذا از اهالی پیرامون مقاوم سازی بناها نظر خواهی شد که ۶۵٪ آنها تمایل خود را برای مقاوم‌سازی بناها در صورت ارایه تسهیلات مالی و یا تسهیل صدور پروانه با اسناد مالکیت قولنامه‌ای و مشاعی آنها اعلام کردند.

همچنین واحدهای مسکونی عمدتاً یک طبقه و شاخص «مجموع میانگین زیربنا در طبقات» آنها ۱۲۹ مترمربع است که در مقایسه با مقدار همین شاخص در ساخت و سازهای کنونی شهر یزد که برابر ۳۳۲ مترمربع است (مهندسین مشاور نقش جهان پارس، ۱۳۸۷: ۸) کمتر از نصف است. لذا گرایش مردم برای افزایش تراکم از طریق افزایش تعداد طبقات به عنوان شیوه‌ای برای

افزایش عرضه واحد مسکونی نیز مورد پرسش قرار گرفت که تنها ۳۱٪ اهالی نظرشان مثبت بود. در حسن‌آباد مردم مانند سایر نقاط شهر یزد، سکونت در خانه‌های ویلایی و یک طبقه را ترجیح می‌دهند.

- بهبود وضعیت محیط مسکونی: بیش از ۸۰٪ اهالی دارای سابقه سکونت بیش از ۵ سال هستند و در پاسخ به این سؤال که تمایل به ماندن و ادامه سکونت در این محله دارند یا نه؟ بیش از ۹۰٪ اهالی پاسخ مثبت دادند که می‌توان آن را نشانه تعلق خاطر آنها به محله‌شان دانست و طبق اطلاعات مستخرج از پرسشنامه‌ها عمده‌ترین دلایل آن هم عبارتند از: ارزانی زمین (۳۶٪)، نزدیکی به محل کار (۳۲٪)؛ نزدیکی به اقوام (۱۸٪) و بالاخره داشتن خاطرات زیاد و خوب از محله (۱۴٪). همین امر نیز زمینه گرایش قابل توجه اهالی را برای مشارکت در بهبود اوضاع محله فراهم آورده؛ چنانکه ۹۳/۳٪ خانوارها تمایل خود را برای مشارکت در بهبود وضعیت عمومی محله به ترتیب به آشکال مشارکت در تأمین نیروی انسانی، مشارکت در تصمیم‌گیری امور محله و کمک مالی اعلام کردند (جدول ۵).

جدول شماره ۵- تمایل اهالی محله حسن‌آباد شهر یزد برای ماندن و مشارکت در بهبود اوضاع محله (فروردین ۱۳۸۸)

| پارامتر | تمایل به مشارکت |       | زمینه مشارکت |     |          |     |            |      | تمایل به ماندن |               |      |     |
|---------|-----------------|-------|--------------|-----|----------|-----|------------|------|----------------|---------------|------|-----|
|         | دارم            | ندارم | نیروی انسانی |     | کمک مالی |     | تصمیم‌گیری |      | بیش از ۵ سال   | کمتر از ۵ سال |      |     |
|         |                 |       | بله          | خیر | بله      | خیر | بله        | خیر  |                |               |      |     |
| فراوانی | ۱۶۸             | ۱۲    | ۱۵۹          | ۹   | ۱۳۹      | ۳۷  | ۱۵۰        | ۱۸   | ۱۴۷            | ۳۳            | ۱۶۴  | ۱۶  |
| درصد    | ۹۳/۳            | ۶/۶   | ۹۴/۶         | ۵/۴ | ۷۸       | ۲۲  | ۸۹/۳       | ۱۰/۷ | ۸۱/۶           | ۱۸/۴          | ۹۱/۱ | ۸/۹ |

مأخذ: مطالعات میدانی نگارنده

از جمله ابزارهای لازم برای ساماندهی اوضاع محله آنهاست.

مردم محله حسن‌آباد معتقدند تشکیل شورای محلی با اختیارات کافی و تشکیل صندوق‌های مالی - اعتباری،

## ۳-۵-۵- آزمون فرضیات

۳-۵-۱- فرضیه اول: کاربرد شاخص «سرانه هزینه خانوار» در حسن آباد و مقایسه آن با مقدار نظیرخود در مناطق شهری کشور و شهر یزد نشان داد خانوارهای ساکن این محله در گروه درآمدی پایین قرار دارند. بعلاوه، بر اساس تحقیقات متعدد موجود، فقر اقتصادی با قانون‌گریزی شهروندان [نظیر فرار از پرداخت عوارض نوسازی یا کسب مجوز ساخت و ساز] رابطه دارد (ماهرویی، ۱۳۸۱ و کلانتری و دیگران، ۱۳۸۴). ساکنان محله حسن آباد نیز دلیل ساخت وسازهای بدون پروانه را عدم استطاعت مالی خود برای اخذ این مجوز برشمردند. همچنین، به زعم ساکنان محله، طولانی بودن دوره ساخت، گرایش به ساخت وسازهای غیرحرفه‌ای، استفاده از مصالح دست دوم و نیمه بادوام نیز با مشکلات مالی آنها رابطه دارد. همچنین، تاثیر تصرف ملکی مسکن در ارتباط با پایگاه اقتصادی خانوارها به صورت کاهش میزان اعیانی واحدهای مسکونی بروز نموده که نهایتاً موجب عدم مطلوبیت شاخصهای «تعداد اتاق در واحد مسکونی» و «نفر در اتاق» در محدوده شده است. به این ترتیب، فرضیه اول مبنی بر اینکه وضعیت نامناسب مسکن در محله حسن آباد شهر یزد، با استقرار گروههای درآمدی پایین در این محله رابطه دارد، تایید می‌شود.

۳-۵-۲- فرضیه دوم: رویکردهای توانمندسازی و ارتقای کیفیت سکونت هر دو بر تمرکززدایی وظایف و مسؤولیتها از نهادهای دولتی به مردم و اجتماعات محلی و برقراری روابط مشارکتی، بین مردم و مسؤولان و تشریک مساعی آنها در بهبود وضعیت سکونت در اجتماعات محله‌ای تکیه دارد. تعلق خاطر مردم به محله خود نیز به عنوان سرمایه و ظرفیت اجتماعی موجود، عنصر کلیدی دیگری است که به اهالی احساس مفید

بودن، سودمندی و توانایی در رفع مشکلات محله را می‌دهد. بررسیهای صورت گرفته نشان داد احساس تعلق خاطر مردم نسبت به محله آنها بسیار بالاست و این علاقه آنها را نه تنها آماده انجام تغییرات در وضعیت کمی و کیفی واحدهای مسکونی خود نموده، بلکه موجب تمایل کافی آنها برای مشارکت در تصمیم‌گیریهای مربوط به بهبود امور محله، فعالیت به عنوان نیروی انسانی و تأمین بخشی از هزینه های مربوط به بهبود خدمات محله نیز شده است. بنابراین، فرضیه دوم پژوهش مبنی بر اینکه، ظرفیتهای اجتماعی مناسب، اعم از روحیه مشارکت‌پذیری و تعلق خاطر در جامعه ساکن محله وجود دارد که می‌تواند مبنایی برای تدوین راهبرد(های) ساماندهی این سکونتگاه باشد، تأیید می‌گردد.

## ۴- نتیجه‌گیری

۴-۱- براساس بررسی های پژوهش حاضر و نتایج مطالعات پیشین که در این زمینه انجام شده، برخی شرایط و ویژگیهای مسکن در سکونتگاههای غیررسمی دارای وضعیت نابهنجار و نامتعارف است، اما به دلیل

۱- از جمله تحقیقات مرتبط موجود:

- سیف الدینی، فرانک، (۱۳۸۳)، «چارچوب برنامه ریزی روش گرا- ارتقای سکونتگاههای غیررسمی شهری»، پژوهشهای جغرافیایی، شماره ۴۹،

- سرگران قوی، محمد، (۱۳۷۸)، «ساماندهی اسکان غیررسمی ناحیه کوی شیرازی مشهد»، پایان نامه کارشناسی ارشد استاد راهنما: مظفر صرافی، تهران، دانشگاه شهید بهشتی،

- حاتمی نژاد، حسین و همکاران، (۱۳۸۵) «بررسی شاخصهای مسکن غیررسمی در ایران، نمونه موردی: محله شیخ آبادقم، پژوهشهای جغرافیایی، شماره ۵۸،

۴-۶- مردم آمادگی مشارکت برای ارتقای وضعیت محیط مسکونی خود را به صورت همه جانبه دارند. محله نیز با مشکلات اساسی نحوه دفع فاضلاب، آسفالت معابر و کوچه‌ها، بهبود وضعیت پارک و فضای سبز موجود مواجه است که نقش مشارکت مردم در بهبود آنها بسیار حیاتی است. لذا در کنار راهبرد توانمندسازی، راهبرد ارتقای سکونت با مشارکت اهالی نیز برای ساماندهی محیط سکونت مردم، ضروری است، اما انتقال کارخانه الکتروود و کوره‌های آجرپزی عزم جدی دولت را می‌طلبد.

#### ۵- پیشنهادها

برنامه چهارم توسعه اقتصادی - اجتماعی کشور در ماده ۳۰ بخش مسکن، بر ساماندهی بافت‌های حاشیه‌ای در شهرهای کشور با رویکرد توانمندسازی ساکنان و مقاوم سازی ساختمانها تأکید کرده است (سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی، ۱۳۸۶). طرح مصوب ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی شهر یزد نیز در ارتباط با تحقیق حاضر «رسمیت بخشیدن و پذیرش وضعیت موجود مسکن در محلات به عنوان یک واقعیت، تأمین مسکن مورد نیاز، تسهیل در امر نوسازی و بهسازی مسکن، بهبود کیفیت مسکن و تقویت مشارکت جمعی» را پیشنهاد نموده است (مهندسین مشاور آمایشگران توسعه متوازن، ۱۳۸۷: ج ۴: ۱۲). با توجه به موارد فوق و وضعیت اقتصادی ساکنان محله و ابعاد کمی و کیفی مسکن محله و مشکلات مربوط به محیط سکونت اهالی و وجود روحیه بسیار بالای مشارکت پذیری اهالی بر اساس بررسی‌های تحقیق حاضر:

برخورداری از خدمات اساسی و وضعیت مناسبتر برخی شاخصهای مسکن، دارای شرایط بسیار مساعدتر و بهتری نسبت به این پدیده در سایر کشورهاست.

۴-۲- مسکن محله غیررسمی حسن‌آباد در زمینهای ارزان در خارج از محدوده قانونی شهر، عمدتاً بدون مجوز قانونی ساخت، با مصالح دست دوم و نیمه بادوام، توسط خانوارها با خدمات اساسی ساخته شده‌اند. بنا بر این می‌توان در گونه‌شناسی مسکن غیررسمی در ایران گونه مسکن «نابهنجار و بی ضابطه» را نیز اضافه کرد.

۴-۳- براساس شاخصهای میانگین هزینه خانوار، میزان بیکاری و شغل غالب سرپرست خانوارها می‌توان گفت: در این محله اقبال کم درآمد ساکن هستند.

۴-۴- ساخت و سازهای غیرحرفه‌ای توسط خانوارهای کم درآمد در حسن‌آباد از یک سو موجب طولانی شدن دوره ساخت و به دنبال آن، کاهش توان تولید مسکن در محله شده و از سوی دیگر، بر کاهش کیفیت ساخت و سازها نیز تأثیر منفی گذاشته است. شرایط اقتصادی حاکم بر محله در بروز پدیده کم‌مسکنی و بدمسکنی موثر بوده است.

۴-۵- نظر به حاکمیت سهم خانوارهای کم درآمد محله در تولید مسکن، راهبرد توانمندسازی در جهت فعال شدن عرضه و قادرسازی آنها برای ساخت مسکن جدید بهتر (با طبقات بیشتر، مصالح بادوام، دارای مجوز قانونی ساخت و...) بهبود وضعیت مسکن موجود ضروری است. هرگونه تلاش در راستای فقرزدایی و افزایش توان مالی خانوارها، به طور مستقیم و غیرمستقیم به آنها فرصت بهبود شرایط خانه و محل زندگی را خواهد داد.

- ۲- استانداری یزد، (۱۳۸۶)، «سالنامه آماری استان یزد»، معاونت برنامه ریزی (دفتر آمار و اطلاعات).
- ۳- اطهاری، کمال، (۱۳۸۴)، «فقر مسکن در ایران: فقر سیاست اجتماعی»، فصلنامه رفاه اجتماعی، سال پنجم، شماره ۱۸، صفحات ۱۲۷-۱۱۳.
- ۴- پیران، پرویز، (۱۳۸۰)، «اجتماعات آلونکی، پدیده ای فراتر از حاشیه و حاشیه نشینی»، ماهنامه شهرداری ها، ۳۲ (۳).
- ۵- پیمان، سیدحسین، (۱۳۸۶)، «ویژگیهای مسکن خانوارهای شهری در طبقه های درآمدی»، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره ۴۱، پاییز، صفحات ۸۷-۷۱.
- ۶- حاتمی نژاد، حسین و همکاران، (۱۳۸۵)، «بررسی شاخصهای مسکن غیررسمی در ایران، نمونه موردی: محله شیخ آباد قم»، پژوهشهای جغرافیایی، شماره ۵۸، صفحات ۱۴۵-۱۲۹.
- ۷- خاتم، اعظم، (۱۳۷۴)، «خانه و فضای اجتماعی شهر»، مجله علمی معماری و شهرسازی، شماره ۳۱ و ۳۲.
- ۸- خاکساری، علی، (۱۳۸۳)، «احیای اقتصادی مراکز شهرها و بافتهای قدیمی» هفت شهر، شماره ۱۵ و ۱۶.
- ۹- دلال پور محمدی، محمدرضا، (۱۳۷۹)، «برنامه ریزی مسکن»، سمت، چاپ اول، تهران.
- ۱۰- دهخدا، علی اکبر، (۱۳۴۵)، لغت نامه دهخدا، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
- ۱۱- ربانی خوراسگانی و دیگران، (۱۳۸۸)، تحلیلی بر علل اصلی شکل گیری مناطق حاشیه نشین در شهر اصفهان (نمونه موردی: ارزنان و دارک)، جغرافیا و توسعه، سال ۷، شماره پیاپی ۱۳، صفحات ۱۲۵-۹۳.
- ۱۲- ربانی خوراسگانی، رسول و دیگران، (۱۳۸۵)، بررسی عوامل موثر بر شکل گیری مساله حاشیه نشینی و

- ۵-۱- راهبرد اصلی ساماندهی مسکن محله حسن آباد، توانمندی سازی توام با ارتقای کیفیت سکونت است؛
- ۵-۲- تسهیل در صدور پروانه ساختمانی بر اساس اسناد مالکیت موجود، تامین الزامات مقاوم سازی مساکن موجود، تشویق به افزایش تراکم مسکونی، ایجاد شرایط مشارکت سازندگان حرفه‌ای برای تولید مسکن، حذف یا کاهش تعرفه‌های نوسازی و بهسازی، اختصاص منابع اعتباری بخش مسکن و فراهم نمودن امکان آسان دستیابی ساکنان به آن، تشکیل صندوق (های) قرض الحسنه محله، کمک به تأمین مصالح با قیمت مناسب از سوی دستگاههای ذی ربط و آموزش ساکنان در خصوص مزایای مسکن استاندارد و معایب مسکن غیر استاندارد و نامناسب و تشویق سازندگان حرفه‌ای برای تولید مسکن در محدوده، از جمله سیاستهای اجرایی است که باید در راستای دو راهبرد فوق در پروژه ساماندهی که برای ارتقای کمی و کیفی واحدهای مسکونی تهیه می شود، مدنظر قرار گیرد؛
- ۵-۳- برای ارتقای کیفیت وضعیت محیط سکونت مردم محله، استفاده از مشارکت همه جانبه مردم در تصمیم سازی، تصمیم گیری و اجرای پروژه ساماندهی اصل اساسی است. لذا، مهمترین گام تدارک دیدن ساختاری مشارکتی در تهیه و اجرای طرح ساماندهی این سکونتگاه است.

## منابع

- ۱- احمدیان، محمد علی، (۱۳۸۲)، «حاشیه نشینی؛ ریشه ها و راه حلها»، اندیشه حوزه، شماره ۴۴، صفحات ۲۹۵-۲۷۷.



- پيامدهای اجتماعی آن در شهر اهواز، جغرافیا و توسعه، سال ۴، شماره پیاپی ۷، صفحات ۱۱۴-۸۹.
- ۱۳- رحمانپور، علی اکبر، (۱۳۸۷)، «بررسی اجزای تولید مسکن و مدیریت آن در ایران و آلمان»، فصلنامه مسکن و انقلاب، شماره ۱۲۲، صفحات ۲۰-۳۱.
- ۱۴- زیاری، کرامت اله و آذردخت نوذری، (۱۳۸۸)، ساماندهی و توانمندسازی اسکان غیررسمی شهر اهواز (کوی منبع آب)، پژوهشهای جغرافیای انسانی، سال ۴۱، شماره ۶۸، صفحات ۲۱-۳۶.
- ۱۵- زنگانه، ابوالفضل، (۱۳۸۸)، ساماندهی و توانمندسازی محله جنگلده شهر علی آباد کتول، دانشگاه یزد، پایان نامه کارشناسی ارشد، استاد راهنما: علیرضا شاه آبادی.
- ۱۶- سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، (۱۳۸۶)، «سند تلفیقی اسناد توسعه بخشی و فرابخشی برنامه چهارم توسعه اقتصادی-اجتماعی-فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، دفتر برنامه ریزی و مدیریت اقتصاد کلان.
- ۱۷- سازمان مسکن و شهرسازی استان یزد، (۱۳۸۷)، طرح جامع مسکن استان یزد، مهندسین مشاور نقش جهان پارس.
- ۱۸- سازمان مسکن و شهرسازی استان یزد، (۱۳۸۷)، طرح ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاههای غیررسمی شهر یزد.
- ۱۹- سرگزی، زهرا، (۱۳۸۶)، «حاشیه نشینی پدیده ناهنجار توسعه برونزای شهری»، ماهنامه شهرداریها، دفتر مطالعات و برنامه ریزی شهرداری تهران، شماره ۸۱ (۸)، صفحات ۱۵-۱۳.
- ۲۰- سرور، رحیم و فرهاد جعفری، (۱۳۸۸)، تحلیل روند شهرنشینی و آینده نگری رشد سکونتگاههای غیررسمی در منطقه کلانشهری تهران، جغرافیا، شماره ۲۳، زمستان، صفحات ۷۷-۹۳.
- ۲۱- سیف الدینی، فرانک، (۱۳۸۵)، فرهنگ واژگان برنامه ریزی شهری و منطقه ای، آییز، چاپ اول، تهران.
- ۲۲- شاه حسینی، پروانه، (۱۳۸۴)، سکونتگاه خودرو و امنیت اجتماعی، جغرافیا و توسعه، پاییز و زمستان، صفحات ۱۵۷-۷۲.
- ۲۳- شایبرچیمبا، جی، (۱۳۷۹)، «مدیریت شهر(خط مشی ها و نوآوری ها در کشورهای در حال توسعه)»، ترجمه پرویز زاهدی، شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری (وابسته به شهرداری تهران)، چاپ اول، تهران.
- ۲۴- شفق، سیروس و سعید خوب آیند، (۱۳۸۰)، «شیوه های تامین مسکن برای افراد کم درآمد شهری»، فصلنامه مسکن و انقلاب، شماره ۹۵ و ۹۶، پاییز و زمستان، صفحات ۷۷-۶۳.
- ۲۵- شهیدی، اکرم، (۱۳۸۶)، «توانمند سازی اجتماعات محلی اسکان غیررسمی»، گامی به سوی پایداری شهری، فصلنامه مسکن و انقلاب. شماره ۱۱۹. صفحات ۵۱-۴۴.
- ۲۶- شیخی، محمد، (۱۳۸۲)، سکونتگاههای خودرو: گذار از آسیب به نوعی الگوی سکونت در منطقه کلانشهری- روند گذار و ویژگیهای اقتصادی، اجتماعی و کالبدی کانونهای جمعیتی خودرو با تکیه بر مورد پژوهی اسلامشهر، اکبرآباد و سلطان آباد، مجموعه مقالات همایش مسایل شهرسازی ایرانف جلد ۱ (ساخت کالبد شهری)، شیراز، صفحات ۴۴۷-۴۲۵.
- ۲۷- صادقی، رسول، (۱۳۸۵)، حاشیه نشینی چالشی فراروی توسعه پایدار شهری (با تاکید بر شهر همدان)،

غیررسمی، جلد دوم، انتشارات دانشگاه علوم بهزیستی و توانبخشی، تهران ۲۳۶-۲۱۵.

۳۵- ماهروی، ابوالحسن، (۱۳۸۱)، حقوق و تکالیف شهروندی و قانون گریزی شهروندان، نشریه عدالت، شماره ۱۵

۳۶- هادیزاده بزاز، مریم، (۱۳۸۲)، «حاشیه نشینی و راهکارهای ساماندهی آن در جهان»، شهرداری مشهد. چاپ اول، مشهد.

۳۷- وزارت مسکن و شهرسازی، (۱۳۸۲)، «سند توانمندسازی و ساماندهی اسکان غیررسمی، مصوب هیأت وزیران»، سازمان عمران و بهسازی شهری، دبیرخانه ستاد ملی توانمندسازی سکونتگاههای غیررسمی.

38- Merrill, R. N, (1977), "Projects and Objectives for Site and Services, Low Income Housing Technology

39-UN-HABITAT, (2005), "Slams of the World: the face of Urban Poverty in the New Millennium". <http://www.unhabitat.org> and Policy", Edited by R. P. Pama et al, Vol. III, 1977.org

40- 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 1750189

41- <http://www.sci.org.ir/portal/saces>

فصلنامه علمی پژوهشی رفاه اجتماعی، ۲۰(۵)، صفحات ۲۳۳-۲۱۳

۲۸- عبدی، برهان و دیگران، (۱۳۸۸)، آرایه راهکارهای جلب مشارکت ساکنان مناطق اسکان غیررسمی (در فرآیند تهیه و اجرای طرحهای توسعه شهری)، هویت شهر، سال سوم، شماره ۴، صفحات ۷۱-۸۲.

۲۹- عبدی دانشپور، (۱۳۸۷)، «درآمدی بر نظریه‌های برنامه‌ریزی با تأکید ویژه بر برنامه‌ریزی شهری»، دانشگاه شهید بهشتی، چاپ اول، تهران.

۳۰- عربی بلاغی، نادر، (۱۳۸۶)، «بررسی مقایسه‌ای تحولات شاخصهای مسکن در طی دهه ۸۵-۱۳۷۵»، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره ۴۰، صفحات ۸۱-۶۹.

۳۱- قرخلو، مهدی و دیگران، (۱۳۸۸)، تحلیل سطح پایداری شهری در سکونتگاههای غیررسمی - مورد: شهر سنج، پژوهشهای جغرافیای انسانی، سال ۴۱، شماره ۶۹، صفحات ۱-۱۶.

۳۲- کاظمی، لیلا، (۱۳۸۳)، «نگاهی به پدیده حاشیه نشینی و علل آن»، مجموعه مقالات همایش مسایل شهرسازی ایران، جلد دوم - مدیریت شهری، دانشکده هنر و معماری دانشگاه شیراز، ۳۸۹-۳۷۴.

۳۳- کلانتری، صمد و دیگران، (۱۳۸۴)، ارتباط فقر با قانونگریزی و شکل‌گیری آسیب اجتماعی، زفاه اجتماعی، سال ۵، شماره ۱۸

۳۴- کلهرنیا، بیژن، (۱۳۸۲)، دیدگاههایی در باره اصلاح ساختارهای ناسازگار ناشی از حاشیه نشینی های شهری (با نگرشی به تجارب کشورهای جنوبشرقی آسیا)، مجموعه مقالات سمینار حاشیه نشینی و اسکان