

جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای، شماره ۱۲، پاییز ۱۳۹۳

وصول مقاله: ۱۳۹۲/۹/۱۰

تأیید نهایی: ۱۳۹۳/۱/۳۱

صفحات: ۳۲ - ۱۳

بررسی میزان رضایت حاشیه‌نشینان از عملکرد مدیریت شهری و نقش آنان در

توسعه فضایی و کالبدی حاشیه شهر بابل

دکتر علی‌اکبر نجفی‌کانی^۱، دکتر جعفر میرکتولی^۲، طاهره بابائیان^۳

چکیده

یکی از مهمترین پیامدهای رشد شتابان شهرنشینی در کشورهای در حال توسعه، معضل ساخت و سازهای غیررسمی در محلات پیرامونی و حاشیه شهرها می‌باشد، که چالش عدم امکان پاسخگویی به نیازهای جدید ناشی از این رشد را برای مدیریت شهری به وجود آورده‌است. هدف از این پژوهش شناسایی مهمترین عوامل مؤثر مؤثر بر توسعه بی‌رویه محلات حاشیه شهر می‌باشد که در این راستا مؤلفه‌های کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی مؤثر بر آن مورد بررسی قرار گرفته‌اند. روش پژوهش در تحقیق حاضر، به صورت توصیفی-تحلیلی و پیمایشی است و جامعه آماری شامل ساکنین مناطق حاشیه‌ای شهر بابل می‌باشند. تعداد نمونه در جامعه مورد مطالعه براساس فرمول کوکران ۲۵۰ نفر تعیین شد که به روش نمونه‌گیری، منظم یا سیستماتیک انتخاب شده‌اند و سپس با استفاده از نرم افزار SPSS، داده‌ها مورد تجزیه و تحلیل آماری و سنجش قرار گرفته‌اند. نتایج بدست آمده از تحلیل‌های همبستگی حاکی از آن است که بین عملکرد مسئولان شهرداری در تهیه و اجرای برنامه‌های عمرانی و خدمات‌رسانی، با افزایش میزان رضایت شهروندان در سطح ۹۹ درصد، رابطه معنی‌داری وجود دارد. همچنین نتایج حاصل از آزمون کای‌اسکوئر نشان می‌دهد که بین ساخت و سازهای غیراصولی با مناسب بودن قیمت زمین در حاشیه شهر، پایین بودن درآمد حاشیه‌نشینان و عدم نظارت کافی شهرداری در زمینه ساخت و سازها، رابطه معنی‌داری وجود دارد. براین اساس باید علت ناموزون بودن و ساخت و سازهای غیراصولی در حاشیه شهر مورد مطالعه را در پایین بودن درآمد مردم و ارزانی زمین و مسکن نواحی حاشیه‌ای نسبت به نواحی مرکزی شهر و همچنین کم توجهی مسئولان شهرداری جستجو نمود. نتایج بدست آمده از آزمون اسپیرمن نیز حاکی از آن است که شهروندان به تبع افزایش رضایت از عملکرد مدیران و مسئولان، میزان مشارکتشان بیشتر می‌شود. آزمون کروسکال‌والیس به منظور مقایسه میزان مشارکت شهروندان در محلات هدف نشان می‌دهد که در محله‌های حاشیه‌ای کتی غربی و شرقی، میزان مشارکت نسبت به محله‌های موزیرج بیشتر است و از میانگین رتبه‌ای بالاتری برخوردارند. از این رو نظارت کافی و وافی مسئولان در امر ساخت و سازها به‌ویژه در نواحی حاشیه‌ای، تشویق و ترغیب شهروندان در اخذ مجوز ساخت و پروانه کسب مبتنی بر اصول و ضوابط شهرسازی، ارائه بهینه و مطلوب خدمات از سوی مسئولان و مدیران شهری و جلب مشارکت شهروندان در راستای تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری امری اجتناب‌ناپذیر است.

کلید واژگان: مدیریت شهری، توسعه فضایی و کالبدی، مشارکت شهروندان، حاشیه

Alinajafi_1159@yahoo.com

G_katouli@yahoo.com

Taherebabae@yahoo.com

۱- استادیار گروه جغرافیای دانشگاه گلستان، گرگان

۲- دانشیار گروه جغرافیای دانشگاه گلستان، گرگان

۳- کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه گلستان، گرگان (نویسنده مسؤل)

مقدمه

یکی از ویژگی‌های عصر کنونی، روند رو به رشد شهرنشینی در جهان معاصر است. بدیهی است که بخش قابل توجهی از توسعه شهرنشینی و افزایش جمعیت شهری، به کشورهای در حال توسعه تعلق دارد. این رشد چشمگیر از ظرفیت و توانایی دولت و شهرداری‌ها در گسترش زیرساخت‌ها، ارائه خدمات و ایجاد اشتغال برای شهروندان پیشی گرفته است (صرافی، ۱۳۸۱: ۵) و پیامدهای منفی این توسعه، شهر را با مشکلات متعددی چون چالش حاشیه‌نشینی روبرو ساخته است. از آنجایی که حاشیه‌نشینی پدیده‌ای است که به دنبال تحولات ساختاری و بروز مسائل و مشکلات اقتصادی و اجتماعی مانند مهاجرت‌های زیاده از حد و بدون برنامه‌ریزی رسمی از روستا به شهر، نبود نگرش آمایش سرزمین و برنامه‌ریزی منطقه‌ای و... پدیدار گردیده است (تجری، ۱۳۸۷: ۶)، لذا برای ساماندهی این پیامدها، شهر نیازمند عناصر و شرایط متعددی است که یکی از آن‌ها و شاید مهم‌ترین آن‌ها ایجاد مدیریت مطلوب برای اداره شهرها در الگوی غالب آن یعنی شهرداری‌ها است. شهرداری به عنوان مدیر شهر، نقش کلیدی در فرایند مدیریت و ساماندهی مشکلاتی چون حاشیه‌نشینی در شهرها را به عهده دارد (سلمانی‌مقدم و همکاران، ۱۳۹۱: ۲).

به طوری که وظیفه مدیریت شهری، ایجاد تسهیلات و رفاه اجتماعی، رعایت ضوابط کاربری زمین، جلوگیری از قالبی شکل گرفتن کالبد شهرها و ایجاد ساختار قانونمند تشکیلاتی آن‌ها است (شیعه، ۱۳۸۳: ۴۰) که قطعاً برای تحقق این عملکرد، شهرداری‌ها باید ساختار مدیریتی مناسبی بر پایه جلب مشارکت نهادینه مردم داشته باشند. با توجه به این که مجموعه‌ای از عوامل اقتصادی، اجتماعی، نظام برنامه‌ریزی، مدیریت شهری و ... در توسعه کالبدی و فضایی شهرها دخالت دارند،

به طوری که هر شهر با توجه به شرایط خاص خود تحت تأثیر یک یا چند عامل توسعه می‌یابد، اما واقعیت این است که ساختار توسعه فضایی و کالبدی شهرها بسیار پیچیده است و این مشکل، مانع بسیاری از تلاش‌ها برای تحلیل و نیز برقراری ارتباط مفید و مؤثر بین سیاست‌ها و طرح‌های مصوب شهری شده است (آقاجانی، ۱۳۸۸: ۲).

شهر بابل نیز به عنوان دومین شهر بزرگ استان مازندران مانند شهرهای دیگر ایران، دارای ساختار فضایی و کالبدی نامنظم و پیچیده‌ای می‌باشد که حاصل زمان‌های مختلف بوده است. به طوری که بعد از شکل‌گیری اولیه این شهر که تابع عوامل بازرگانی و مذهبی بوده است، عوامل مختلفی جهات توسعه شهر و ویژگی‌های ساختاری آن را شکل داده‌اند. ولی آنچه که بیش از همه در توسعه فضایی و کالبدی این شهر مؤثر واقع شد، نظام مدیریت شهری بوده است. به گونه‌ای که شهر بابل که در طول حیات خود از قبل از اسلام تا ابتدای قرن حاضر رشدی آرام را پشت سر گذاشته، در طول سال‌های ۱۳۳۵ تا ۱۳۸۵ مانند اکثر شهرهای ایران با افزایش سریع جمعیت روبرو بوده و به یکی از شهرهای مهاجرپذیر استان تبدیل شده است. پیامد فضایی این رشد، قبل از هر چیز در گسترش فیزیکی بی‌رویه شهر و اضافه شدن بی‌برنامه محله‌های جدید به محدوده شهر و نیز تغییر در تراکم و بافت کالبدی شهر ظاهر شده است. ساخت و سازهای غیرمجاز و ایجاد مناطق مسکونی حاشیه‌نشین که دیر یا زود ساکنان آن سهم خود را از امکانات شهری طلب خواهند کرد، مشکلاتی را برای توسعه‌ی شهر و مدیریت شهری، به ویژه شهرداری‌ها ایجاد کرده است. لذا با توجه به اهمیت موضوع، این تحقیق سعی دارد تا به بررسی مسائل و مشکلات مربوط به حاشیه‌نشینی در شهرها و نقش مدیریت شهری در راستای ساماندهی و بهبود

شکل داده و هدایت می‌کنند (Mc Gill, 1994: 464)، می‌تواند شاخصی مناسب برای بررسی عملکرد این سازمان باشد. همچنین چنانچه شهر به مثابه یک سازمان قلمداد گردد، لازم است که در رأس آن و به منظور اداره امور شهر، از فنی استفاده گردد که مدیریت شهری نام دارد (سعیدنیا، ۱۳۷۹: ۲۰) و به عنوان زیر مجموعه‌ای از حکومت محلی تعریف شده و شهرداری خوانده می‌شود. بدیهی است که هر جامعه‌ای با توجه به ساختار اقتصادی، اجتماعی و سیاسی خود تعریف یا تلقی خاصی از مدیریت شهری دارد (مزینی، ۱۳۷۸: ۲۰). به طوری که تعریف مدیریت شهری (با توجه به دیدگاهی که آن را مساوی با شهرداری می‌گیرد) عبارت است از اداره سازمانی غیردولتی که برای برآورده کردن نیازهای مشترک شهروندان در سطح شهر از طرف آن‌ها و مطابق با قانون، تأسیس می‌گردد و در محدوده فعالیت خود استقلال سازمانی دارد (سعیدنیا، ۱۳۸۲: ۶) و وظیفه‌ی آن برآورده ساختن نیازهای شهروندان بوده که هر کدام از افراد به تنهایی قادر به برآورده ساختن آن‌ها نیستند (رجب‌صلاحی، ۱۳۸۱: ۱۱۲) و در بخش‌های مختلف از جمله: صدور مجوز و پروانه ساختمان؛ صدور اصلاح پایان کار و گواهی عدم خلاف ساختمان‌ها؛ صدور مجوزهای تفکیک؛ تغییر کاربری؛ پرداخت عوارض و... به شهروندان خدمات ارائه می‌دهد (کاظمی‌نژاد، ۱۳۹۰: ۳).

هدف اساسی مدیریت شهری، سازماندهی و ساماندهی امور شهری با مشارکت و همکاری مردم است (ارجمندنیا، ۱۳۷۰: ۳۲۲). از آنجایی که مشارکت؛ یعنی مردم مستقیماً در فرآیند تهیه طرح حضور داشته‌باشند و علاوه بر تأثیرگذاری بر فرآیند، بتوانند آن را کنترل کنند (Sanoff, 2000: 8) و مشارکت کامل تنها در جایی محقق می‌شود که مردم بتوانند

وضعیت حاشیه‌نشینی و برطرف کردن مشکلات و موانع بر سر راه توسعه حاشیه شهر بابل، اهتمام ورزد؛ تا با شناسایی این موانع و ارائه راهکارها برای برطرف کردن این مشکلات، شرایط زیست برای ساکنان این مناطق بهبود یابد. در این راستا تحقیق حاضر می‌کوشد تا به سؤال‌های اصلی ذیل پاسخ دهد:

- آیا الگوی توسعه فضایی حاشیه‌ی شهر بابل بر اساس اهداف طرح‌های توسعه شهری می‌باشد؟

- آیا بین عملکرد مسئولان (شهرداری) با میزان رضایتمندی شهروندان در محله‌های مختلف حاشیه‌ای شهر بابل، رابطه وجود دارد؟

- آیا بین میزان مشارکت حاشیه‌نشینان در تهیه و اجرای طرح‌های عمرانی و توسعه شهر، با میزان توسعه‌یافتگی در محله‌های مختلف شهر بابل رابطه وجود دارد؟

مبانی نظری تحقیق

کارآمدی سازمان‌های عمومی ارائه دهنده خدمات شهری چون شهرداری‌ها، نقش مهمی در ایجاد ظرفیت‌های توسعه در هر جامعه دارد. بنابراین در بررسی این کارآمدی و عملکرد، از شاخص‌های تأثیر و واکنش استفاده کننده، بهره گرفته شده تا براساس نظر هیل و پاتر مشخص شود، چه خدماتی در عمل شهروندان دریافت کرده‌اند و تا چه اندازه در برآوردن تقاضاهای آنان توفیق داشته‌است (معمارزاده و تبریزی، ۱۳۸۸: ۱۰). لذا رضایت شهروندان از عملکرد مدیریت شهری، که بعضی آن را مترادف با مدیریت رشد و توسعه و مدیریت خدمات عمومی (chakraberty, 2001: 18) و برخی دیگر آن را به‌عنوان مجموعه‌ای از فعالیت‌ها (اقدامات دولت، بخش خصوصی و شهروندان) تعریف می‌کنند که با همدیگر توسعه اقتصادی، اجتماعی و کالبدی نواحی شهری را

(زاهدزاهدانی، ۱۳۶۹: ۷). چارلز آبرامز حاشیه‌نشینی را ساختمان و یا بخشی از شهر که در آن نارسایی عرصه خدمات درمانی، تراکم جمعیت در واحدهای مسکونی و خطرات ناشی از عوارض طبیعی نظیر سیل و... دیده می‌شود، تعریف می‌کند (شکویی، ۱۳۶۷: ۴۱). از طرفی، از آنجایی که کیفیت زندگی در مناطق شهری در مقایسه با سطح زندگی روستاییان بهتر و دسترسی به انواع خدمات اجتماعی و اقتصادی اساسی بیشتر است و به عبارتی جاذبه‌های شهری همانند: پایین بودن ارزش ملک؛ قیمت زمین و میزان اجاره‌بهای مسکن در حاشیه شهرها در مقابل دافعه‌های روستایی، موجب تشدید روند مهاجرت روستا شهری در ایران و در نتیجه شکل‌گیری مناطق حاشیه و اسکان غیررسمی شده‌است (نقدی و صادقی، ۱۳۸۵: ۲۰).

در پی اهمیت این موضوع، با گذشت زمان و ارتقاء سطح آگاهی دولتها و روشن شدن ابعاد حاشیه‌نشینی، هریک از کشورها به فراخور جهان‌بینی و نظام‌های سیاسی حاکم بر آنها روش‌های متفاوتی را در برخورد با پدیده حاشیه‌نشینی اتخاذ کردند. راهبرد توانمندسازی جدیدترین و مناسبترین راه‌حل در ساماندهی حاشیه‌نشینی می‌باشد و بر بسیج تمامی امکانات بالقوه، منابع و تمامی عوامل برای ایجاد مسکن و بهبودی در شرایط زندگی جوامع فقیر تأکید دارد و به مردم این فرصت را می‌دهد که شرایط خانه و محل زندگی خود را با توجه به اولویت‌ها و نیازهایشان بهبود بخشند. به‌طور خلاصه در روش توانمندسازی، مرکز توجه ساکنان شهر و مردم هستند و دولت متعهد می‌گردد تسهیلات لازم را برای رفاه حال شهروندان فراهم کند (هادیزاده، ۱۳۸۲: ۱۷).

محدوده و قلمرو پژوهش

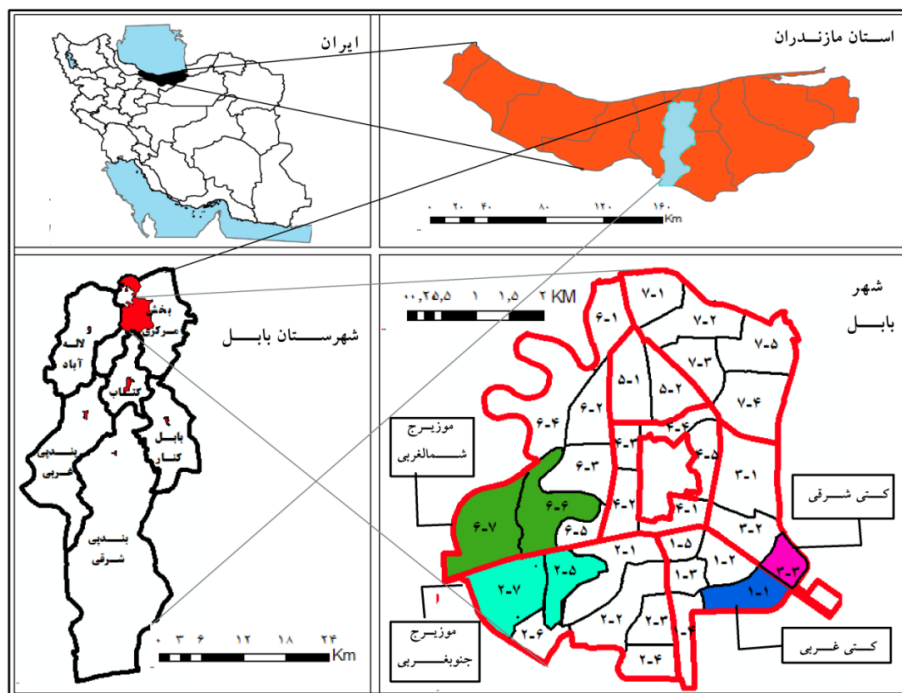
شهرستان بابل در قسمت مرکزی استان مازندران، بین ۵۲ درجه و ۳۴ دقیقه و ۵ ثانیه طول جغرافیایی و

نقش فعال در فرآیند تهیه طرح را بر عهده بگیرند (Ost hooi zen, 1998: 97)، لذا مشارکت کلید اصلی اجرای طرح‌های توسعه شهری است. از آنجا که یکی از علل اساسی به بن بست رسیدن هر طرحی، ریشه در بی‌توجهی به مشارکت قابل توجه مردم و نهادهای محلی در اجرا دارد (رفعیان، ۱۳۸۹: ۴) و در سوق‌دهی مردم به‌سوی مشارکت، اعتمادسازی دو طرفه بین مردم و مسئولان نقش اساسی را ایفا می‌نماید (Marshal, 2004: 235)؛ بنابراین بدون مشارکت شهروندان در اداره امور شهر، شهرداری‌ها موفقیت‌چندانی در دستیابی به اهداف خود نخواهند داشت (سعیدنیا، ۱۳۸۲: ۹۲). از این رو باید راه‌های مختلف زمینه‌های همکاری فعال مردم در امور محلی را فراهم کنند (شکیبامقدم، ۱۳۸۰: ۲۹۸).

یکی از راه‌های اساسی در جهت فراهم نمودن زمینه‌های مشارکت در مردم این است که آن‌ها خود نیازهایشان را مطرح نمایند. ابزارهای مهم برای تحقق این امر شامل: نظرسنجی عمومی از مردم و تشکل‌های محلی و صنفی می‌باشد. در مجموع باید گفت استفاده مناسب از مشارکت عموم مردم، به میزان قابل توجهی موجب واقع‌گرایی در تدوین اهداف، قابلیت اجرایی طرح‌ها، اتکا بر داده‌های دقیق و تضمین‌کننده موفقیت طرح‌ها می‌گردد (معزی‌مقدم، ۱۳۸۱: ۹۹)؛ به‌گونه‌ای که می‌توان با مشارکت شهروندان مهمترین چالش فراروی مدیریت شهری چون حاشیه‌نشینی را برطرف کرد. در واقع حاشیه‌نشینان کسانی‌اند که در شهر سکونت دارند، ولی به علل گوناگون نتوانسته‌اند، جذب نظام اقتصادی و اجتماعی شهر شوند و از خدمات شهر استفاده نمایند (محسنی، ۱۳۸۹: ۲) و علت آن، مشکل مسکن ناشی از درآمد پایین و تفاوت رفتار آنان با رفتارهای متعارف شهر و نیز افرادی است که با همان سطح درآمد در شهر زندگی می‌کنند

۱۳۸۵، کلیه سطوح شهر بابل در ۷ ناحیه شهری و ۳۴ محله با محلات تابع تقسیم گردیده‌است. به دلیل گستردگی سطح محلات و جمعیت شهر، ۴ محله در حاشیه شهر بابل (کتی غربی با نام محله ۱، کتی شرقی با نام محله ۲، موزیرج شمال غربی با نام محله ۳، موزیرج جنوب غربی با نام محله ۴)، مورد بررسی این تحقیق قرار گرفته‌اند (شکل شماره ۱).

۳۶ درجه و ۲ دقیقه و ۱۵ ثانیه عرض جغرافیایی واقع است. این شهرستان از شمال به شهرستان بابلسر، از شرق به شهرستان‌های قائم‌شهر از جنوب به استان تهران و از غرب به شهرستان آمل محدود می‌گردد. شهرستان بابل بر اساس آخرین تقسیمات سیاسی شامل ۶ بخش مرکزی و ۷ نقطه شهری، ۱۳ دهستان و ۶۸۹ نقطه روستایی است. مساحت شهر بابل حدود ۳۰/۳ کیلومترمربع معادل ۳۰۳۷ هکتار می‌باشد. با توجه به جمعیت ۲۰۱۳۳۵ نفری شهر بابل در سال



شکل ۱: موقعیت محدوده مورد مطالعه؛ بابل

حجم نمونه معادل ۲۵۰ نفر براساس فرمول آماری کوکران به روش نمونه‌گیری منظم یا سیستماتیک انتخاب شده‌اند. همچنین ابزار اصلی جمع‌آوری داده‌ها و سنجش متغیرهای تحقیق، پرسشنامه محقق‌ساخته در کنار آمار و اطلاعات بدست آمده از شهرداری می‌باشد. تجزیه و تحلیل داده‌ها با استفاده از برنامه نرم‌افزاری SPSS در قالب روشهای آماری همچون

روش‌شناسی تحقیق

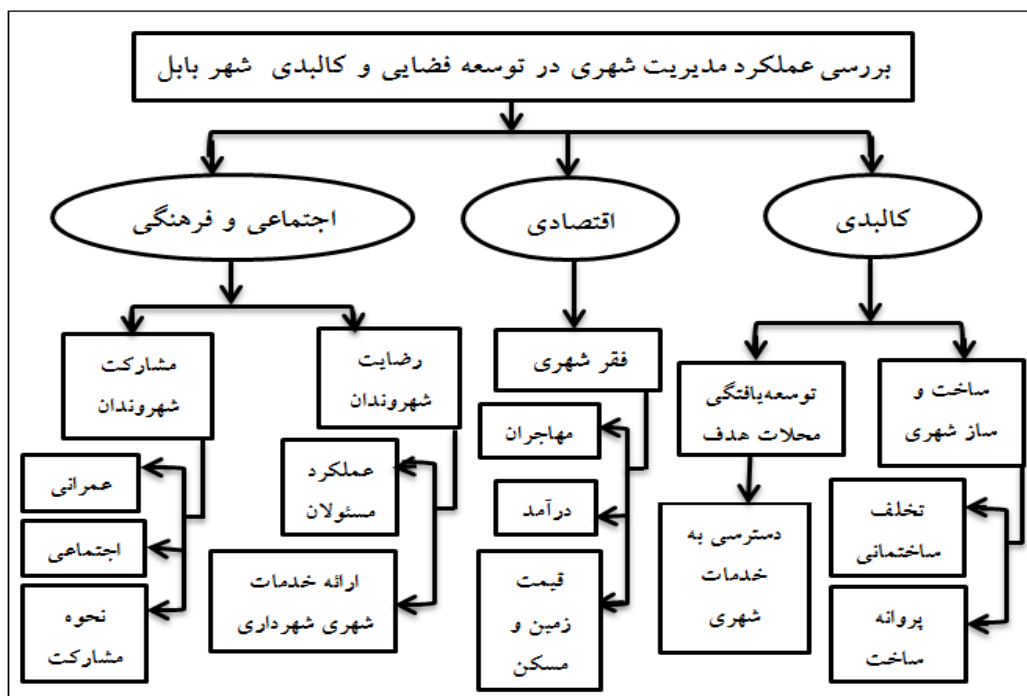
این پژوهش به صورت توصیفی-تحلیلی و پیمایشی با هدف کاربردی می‌باشد. جامعه آماری پژوهش حاضر شامل خانوارهای حاشیه‌نشین ساکن در شهر بابل با جمعیتی معادل ۱۱۱۷ خانوار می‌باشند، که با توجه به بالا بودن تعداد جامعه آماری از بین محلات شهر، تعداد ۴ محله به عنوان نمونه با تعداد

فضایی محلات حاشیه‌نشین شهر بابل، عوامل مؤثر در توسعه محلات هدف در قالب مؤلفه‌های کالبدی، اقتصادی و اجتماعی-فرهنگی، در جهت بهبود وضعیت زندگی شهروندان را مورد سنجش قرار داده‌ایم که در شکل شماره ۲ نشان داده شده است.

کروسکال‌والیس، کای‌اسکوئر و ضریب همبستگی اسپیرمن صورت گرفته است.

مدل تحلیلی پژوهش

به منظور بررسی نقش عملکرد مدیریت شهری و رضایت حاشیه‌نشینان از آنان در توسعه کالبدی و



شکل ۲: الگوی بررسی نقش عملکرد مدیریت شهری و رضایت حاشیه‌نشینان از آنان در توسعه شهر بابل

نفر، معادل ۴۲/۸ درصد و کمترین متعلق به تحصیلات لیسانس به تعداد ۲۴ نفر، معادل ۹/۶ درصد می‌باشد و بیشترین پاسخ‌دهندگان به تعداد ۱۰۱ نفر، معادل ۴۰/۴ درصد، دارای شغل آزاد و کمترین دارای وضعیت بازنشسته به تعداد ۱۴ نفر، معادل ۵/۶ درصد می‌باشند. همچنین پاسخگویان مالکیت مسکن شخصی خود را ۶۱/۲ درصد، اجاره‌ای ۳۶ درصد و پدری را ۲/۸ درصد عنوان کردند.

نتایج و بحث

مشخصات فردی جامعه نمونه

بر اساس یافته‌های توصیفی از مجموع ۲۵۰ نفر نمونه آماری از شهروندان محلات هدف، بیشترین فراوانی سنی مربوط به گروه سنی ۴۰ تا ۳۱ سال به تعداد ۹۳ نفر، معادل ۸۱/۸ درصد و کمترین مربوط به گروه سنی ۲۰ تا ۳۰ سال به تعداد ۲۵ نفر، معادل ۱۰ درصد می‌باشد. بیشترین فراوانی سطح تحصیلات مربوط به تحصیلات ابتدایی و راهنمایی به تعداد ۱۰۷

نتایج استنباطی

آزمون فرضیه اول

الگوی توسعه فضایی حاشیه شهر بابل با اهداف طرح‌های توسعه شهری منطبق نمی‌باشد.

به منظور بررسی ارتباط بین الگوی توسعه فضایی حاشیه شهر بابل براساس اهداف طرح توسعه شهری، به بررسی وضعیت ساخت و ساز و فقر شهری می‌پردازیم. به طوری که ساخت و سازهای شهری از ابعاد گوناگون اقتصادی-اجتماعی و فرهنگی دارای اهمیت می‌باشند. در این میان کاربری‌های مسکونی بیشترین سهم را در ساخت و سازهای شهری به خود اختصاص داده‌اند. در شهر بابل نیز بیشترین بخش ساخت و سازها و همچنین مهمترین تخلفات مربوط به بخش مسکن بود است. با توجه به نتایج بدست آمده بر اساس جدول شماره (۱) با مقایسه سال‌های ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۱ میزان پروانه‌های ساختمانی صادره در شهر بابل روند رو به کاهشی را در پی داشته‌است. دلیل این کاهش می‌تواند احتیاط بیشتر شهرداری بابل در صادر کردن پروانه‌های ساختمانی و روی آوردن شهروندان به

متراکم‌سازی و تخلفات باشد. از طرفی بر اساس جدول شماره (۲) مهمترین بخش درآمد شهرداری از طریق صدور پروانه ساخت تأمین می‌گردد؛ به‌گونه‌ای که در سال ۱۳۹۰ از کل درآمد شهرداری ۴۲/۵۱ درصد شامل صدور پروانه ساخت بوده که افزایش روبه رشدی را در سال ۱۳۹۱ با ۴۷/۰۵ درصد داشته‌است. بدین ترتیب با کاهش تعداد پروانه ساخت در ۴ سال اخیر به نوعی با افزایش تخلف و کاهش نوسازی ساخت‌های شهری در بابل روبرو هستیم که عامل جدی در جهت توسعه ناموزون شهر می‌باشد. همچنین بر اساس پاسخ شهروندان، از بین جامعه نمونه فقط تعداد ۹۸ نفر معادل ۳۹/۲ درصد از پاسخ‌دهندگان دارای پروانه ساخت می‌باشند، در حالی که ۱۵۲ نفر معادل ۶۰/۸ درصد باقیمانده فاقد پروانه ساخت مسکن بوده‌اند. از سوی دیگر فقط تعداد ۳۰ نفر معادل ۱۲ درصد دارای سند رسمی مسکن می‌باشند، در حالی که تعداد ۲۲۰ نفر معادل ۸۸ درصد فاقد سند رسمی مسکن بوده‌اند.

جدول ۱: تعداد صدور پروانه ساخت و تخلف ساختمانی ثبت شده در شهرداری بابل بین سال‌های ۱۳۸۸-۱۳۹۱

سال	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰	۱۳۹۱
تعداد صدور پروانه ساخت	۵۲۷	۹۶۸	۸۳۶	۶۷۸
تعداد تخلف ساختمانی ثبت شده	۱۲۳۸	۱۳۲۴	۱۵۰۳	۱۶۴۶

منبع: شهرداری بابل، ۱۳۹۲

همچنین یکی از مهمترین چال‌های مدیریت شهری، تخلفات ساختمانی است. براساس جدول شماره (۱) با مقایسه سال‌های ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۱ میزان تخلفات ساختمانی ثبت شده در شهر بابل، روند رو به افزایشی را نشان می‌دهد. همان‌طور که بیان شد، یکی از نشانه‌های آن کاهش صدور پروانه ساختمان در ۴ سال اخیر است. لازم به‌ذکر است که بیشترین تخلفات ساختمانی ثبت شده، مربوط به محلات حاشیه‌ای شهر

بابل می‌باشد. بیشتر افراد مبادرت به ساخت و ساز شبانه و یا تغییر کاربری می‌ورزند که منجر به شکل‌گیری بافتی آشفته در حاشیه شهر شده‌است، که مانعی برای توسعه موزون شهر مطابق با اهداف طرح‌های توسعه شهری چون تفصیلی و جامع می‌باشد. همچنین بخش مهمی از درآمد شهرداری حاصل دریافت وجه تخلف از مالکین متخلف است. بطوریکه براساس جدول شماره (۲) در سال ۱۳۹۰، معادل

۲۳/۹۱ درصد روبرو بوده‌است.

۲۱/۰۸ درصد از کل درآمد شهرداری، نتیجه ثبت تخلف ساختمان بوده، که در سال ۱۳۹۱ با افزایش

جدول ۲: درآمد حاصل از صدور پروانه ساخت و تخلف ساختمانی در شهرداری بابل ۱۳۹۰-۱۳۹۱

ردیف	سال	درآمد	درصد از کل
صدور پروانه ساختمان	۱۳۹۰	۱۲۴,۳۷۱,۸۴۴,۴۱۵	۴۲/۵۱
	۱۳۹۱	۱۷۹,۸۲۸,۷۵۶,۳۴۰	۴۷/۰۵
تخلف ساختمانی ثبت شده	۱۳۹۰	۶۱,۶۷۱,۲۰۹,۹۱۸	۲۱/۰۸
	۱۳۹۱	۹۱,۴۰۳,۳۲۹,۹۲۹	۲۳/۹۱
درآمد کل شهرداری	۱۳۹۰	۲۹۲,۵۳۱,۴۴۷,۶۵۹	-
	۱۳۹۱	۳۸۲,۱۷۴,۴۹۱,۱۶۵	-

منبع: شهرداری بابل، ۱۳۹۲

قسمتی از قوانین و ضوابط شهرسازی را در حوزه عملکردی خود نادیده می‌گیرد. این که در بعضی موارد قانون را به نفع شهروند زیر پا بگذاریم و تنها با گرفتن جریمه، اجازه بدهیم تخلف صورت بگیرد، به نوعی زمینه‌ساز عدم توسعه موزون و مناسب طرح‌های مصوب توسعه شهر می‌شویم.

لازم به ذکر است، از سویی شهروندان مهمترین عامل تخلفات ساختمانی هستند، که از دلایل آن براساس نظر شهروندان گویه‌های فقر خانوارهای شهر با فراوانی ۱۷۳ نفر، معادل ۶۹/۲ درصد، طولانی شدن زمان صدور پروانه ساخت با فراوانی ۱۶ نفر، معادل ۶/۴ درصد و گرانی مصالح و مسکن با فراوانی ۶۱ نفر، معادل ۲۴/۴ درصد می‌باشد. از سوی دیگر، در مواردی مشاهده می‌شود که شهرداری بنا به دلایل متعدد،

جدول ۳: فراوانی گویه میانگین درآمد ماهیانه شهروندان محلات چهارگانه حاشیه شهر بابل

مؤلفه	۳۰۰-۴۰۰		۴۰۱-۵۰۰		۵۰۱-۶۰۰		۶۰۱-۷۰۰		بیش از ۷۰۱ هزار	
	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد
درآمد شهروندان	۲۲	۸/۸	۴۸	۱۹/۲	۹۲	۳۶/۸	۵۰	۲۰	۳۸	۱۵/۲

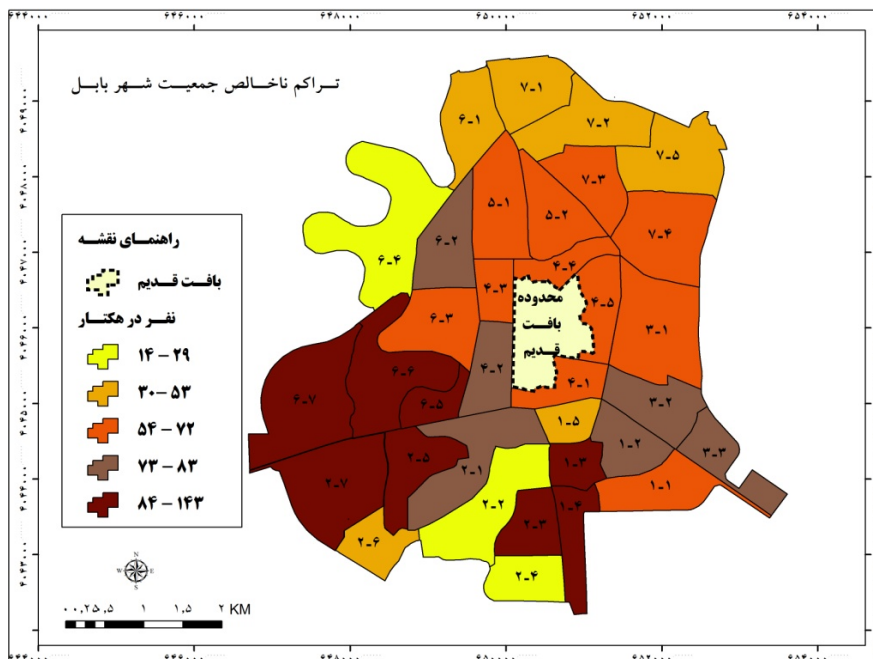
منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

مشکل دیگر مدیریت شهری بابل، نرخ بالای مهاجرپذیر بودن این شهر است، که اکثریت آنان مهاجران روستایی داخل استانی هستند. به طوری که براساس پاسخ شهروندان بیشترین افراد نمونه، محل سکونت قبلیشان در روستا با فراوانی ۱۹۷ نفر، معادل ۷۸/۸ درصد و کمترین افراد در شهر با فراوانی ۵۳ نفر، معادل ۲۱/۲ درصد بوده‌است. این مهاجرین تازه وارد که کارگران جویای کار هستند، نقاطی را برای اسکان بر می‌گزینند که کمترین میزان از نظر قیمت اجاره، زمین و مسکن را دارا باشد. لذا حاشیه شهرها را برای

همچنین از دیگر چالش‌های عمده پیش‌روی مدیریت شهری، در ارتباط با فقر شهری محلات حاشیه شهر است که شامل درآمد پایین و زیر متوسط شهری در این مناطق می‌باشد. براساس جدول شماره (۳) بیشتر پاسخ‌دهندگان درآمدی بین ۶۰۰ تا ۵۰۱ هزار تومان و کمترین افراد درآمدی بین ۴۰۰-۳۰۰ هزار تومان در ماه را دارا می‌باشند. که با توجه به رقم خط فقر در شهرهای ایران که معادل ۱/۵ میلیون تومان می‌باشد (مرکز آمار ایران: ۱۳۹۲) کلیه افراد جامعه نمونه در حاشیه شهر بابل، زیر خط فقر هستند. علاوه بر این

اراضی بدون أخذ مجوز رسمی از شهرداری می‌کنند. این ساخت و سازهای خارج از استاندارد، باعث گسترش شهر به سمت روستاهای اطراف و الحاق اجباری این روستاها در حریم داخلی شهر مغایر با اهداف طرح توسعه شهر می‌گردد.

سکونت انتخاب می‌کنند و منجر به افزایش تراکم در این قسمت از شهرها می‌شوند. بر اساس شکل شماره (۳) محلات هدف پژوهش دارای تراکم زیاد و خیلی زیاد می‌باشند. به دلیل قیمت ارزان زمین در محلات حاشیه، مهاجرین و افراد سودجو اقدام به زیر ساخت و ساز بردن زمین‌های مرغوب کشاورزی و تغییر کاربری



شکل ۳: تراکم ناخالص جمعیت محلات شهر بابل

جدول ۴: توزیع فراوانی عوامل مؤثر در ساخت و ساز در محلات حاشیه شهر

مؤلفه	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد	میانگین رتبه‌ای	آماره گای اسکوتر	سطح معناداری
۱ ارزانی زمین و مسکن	۱	۱	۸	۷۶	۱۶۴	۴.۶۰	۴۰۴.۷۶۰	۰.۰۰۶**
۲ توانایی مالی پایین شهروندان	۱	۱	۱۴	۱۴	۹۲	۴.۲۹	۳۲۶.۵۲۰	۰.۰۰۰**
۳ دسترسی به امکانات ارزان شهر	۱	۲۹	۱۳۷	۵۵	۲۸	۳.۳۲	۲۱۸.۴۰۰	۰.۰۲۹*
۴ نظارت مسئولان شهرداری	۸	۱۷۴	۵۵	۶	۷	۲.۳۲	۴۱۹.۰۰۰	ns ۰.۰۶۱

* ۹۵ درصد معناداری

** ۹۹ درصد معناداری

ns: عدم معناداری

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۲

آن را ناکافی می‌دانند. بنابراین فرض یک مبنی بر این که الگوی توسعه فضایی حاشیه شهر بابل با اهداف طرح توسعه شهری انطباق ندارد، تأیید می‌گردد.

آزمون فرضیه دوم

- بین عملکرد مسئولان (شهرداری) با میزان رضایتمندی شهروندان در محله‌های مختلف حاشیه‌ای شهر بابل رابطه وجود دارد؟

جهت بررسی ارتباط بین عملکرد مسئولان با میزان رضایتمندی شهروندان از خدمات شهرداری ابتدا به بررسی عملکرد مدیریت شهری پرداخته‌ایم. براساس جدول شماره (۵)، بیشترین میزان رضایت مربوط به مؤلفه نظارت مسئولان بر ساخت و ساز مسکن حاشیه شهر و کمترین به مؤلفه استفاده از نظرات مردم در زمینه تهیه و اجرای پروژه‌های شهری توسط شهرداری اختصاص دارد. البته لازم به ذکر است که نظارت مسئولان بر ساخت و ساز مسکن حاشیه شهر اگرچه بیشترین میزان رضایت را در بین مؤلفه‌های مذکور، به خود اختصاص داده، اما این رقم از حد متوسط پایین‌تر بوده است و شهروندان این عملکرد شهرداری را ناموفق می‌دانند و این اندک نظارت را ناشی از أخذ جریمه برای متخلفان و ادامه ساخت و سازها می‌دانند.

بنابراین در شهر بابل، شاهد کاهش صدور پروانه ساخت به دنبال افزایش تخلف ساختمانی و اسکان مهاجران تازه وارد و کم‌درآمد به دنبال افزایش تراکم در محلات حاشیه شهر با قیمت زمین و مسکن ارزان و ایجاد ساخت و سازهای غیررسمی و از بین بردن زمین‌های کشاورزی و... هستیم. لذا می‌توان ادعان داشت که الگوی توسعه فضایی شهر بابل نه براساس اهداف طرح توسعه شهری، بلکه براساس نیاز شهروندان با تشخیص خودشان خارج از استانداردها و ضوابط شهرسازی شکل گرفته است. به‌طوری که با توجه به جدول شماره (۴) شهروندان محلات هدف بیشترین علت افزایش ساخت و ساز بی‌رویه در حاشیه‌ی شهر را مربوط به ارزانی زمین و مسکن ذکر کرده‌اند. نتایج حاصل از آزمون ناپارامتریک کای اسکوئر نشان می‌دهد میان شهروندان در زمینه عوامل مؤثر در ساخت و ساز محلات حاشیه شهر، در مؤلفه دسترسی به امکانات ارزان شهر در سطح ۹۵ درصد و در مؤلفه‌های عدم توانایی مالی و ارزانی زمین و مسکن رابطه معناداری تا سطح ۹۹ درصد وجود دارد. همچنین نظارت مسئولان شهرداری با میانگین رتبه‌ای پایین عدم معناداری را نشان می‌دهد. به عبارت دیگر مردم از نظارت مسئولان رضایتی ندارند و

جدول ۵: توزیع فراوانی نظر شهروندان جامعه نمونه از عملکرد مسئولان شهری (شهرداری)

مؤلفه	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد	میانگین رتبه‌ای
۱ توفیق در بهسازی بافت فرسوده و اسکان غیر رسمی	۴	۱۴۵	۹۷	۳	۱	۲.۴۰
۲ توفیق در بهبود زیباسازی بافت آشفته محلات حاشیه	۲۸	۱۲۰	۱۰۱	۱	-	۲.۳۰
۳ نظارت بر ساخت و ساز غیر مجاز حاشیه شهر	۲	۱۱۲	۱۳۴	۲	-	۲.۵۴
۴ توفیق در رفع مشکلات شهرسازی حاشیه شهر	-	۱۶۴	۸۰	۴	۲	۲.۳۷
۵ استفاده از نظرات اهالی حاشیه در پروژه‌های شهری	۸۹	۱۴۵	۱۴	۱	۱	۱.۷۲
۶ اطلاع‌رسانی در مورد برنامه‌های عمرانی به شهروندان	۷۵	۱۵۳	۱۷	۲	۳	۱.۸۲
۷ توفیق در کاهش تخلفات ساخت و ساز در حاشیه شهر	۳۰	۱۲۳	۹۶	۱	-	۲.۲۷
۸ توفیق در افزایش صدور پروانه ساختمان در حاشیه شهر	۴۶	۸۷	۱۱۷			۲.۲۸
۹ توفیق در اجرای درست و به موقع طرح‌های عمرانی	۳۹	۱۱۳	۹۸			۲.۲۳