

- ۱- محله بان مرز
- ۲- محله بان مرز
- ۳- محله پیچ آشوری
- ۴- محله سبزی آباد



خلاصه گزارش بخش اقتصادی

« طرح ساماندهی محلات ایلام»^{##}

آزیتا غفوری (صرافها)^{##}

مقدمه

انجام طرح ساماندهی محلات چهارگانه شهر ایلام (بان مرز، سبزی آباد، بان بوز و پیچ آشوری) به مساحت جمعاً ۵۰۰ هکتار در سه مرحله در سال ۱۳۷۹ برای سازمان مسکن و شهرسازی استان ایلام، پیش بینی شده بود. هدف از انجام این طرح، ساماندهی محلات فوق الذکر به دلایل ساخت و ساز بی رویه طی سالیان جاری و گسیختگی از روند پیش بینی شده طرحهای قبلی از جمله طرح جامع و طرح تفصیلی شهر بوده است.

مطالعات به دو صورت جمع آوری اطلاعات اسنادی و مطالعات میدانی انجام گرفته ولی بدلیل کمبود اسناد و آمار معتبر، تأکید بیشتر بر گردآوری مطالعات میدانی بوده است. ساخت و ساز موجود در محلات که حاصل تلاشهای فردی شهروندان و خارج از برنامه طرحهای تفصیلی و جامع

شهری است، نشان دهنده نیاز مبرم شهروندان به مسکن بخصوص برای قشر آسیب پذیر و مهاجرین ازدهات و ایلات اطراف شهر می باشد که همراه با ضعف بنیه اقتصادی خود بالاچار اقدامات احتمالاً غیرقانونی این افراد را نیز بهمراه داشته است (در اصل گزارش مفصلاً به آن پرداخته شده است).

مرحله اول طرح طی ۹ فصل به بررسی مطالعات پایه اجتماعی و فرهنگی، طبیعی و زیست محیطی، جمعیت و اقتصاد که شامل کاربری زمین، مالکیت و اقتصاد زمین است، پرداخته و پس از ارائه فصل امکان سنجی توسعه و عمران نواحی با جمعبندی به پایان رسیده است.

نظر به اهمیت مبانی اقتصادی در طرحهای ساماندهی نواحی شهرها، این فصل از گزارش بصورت خلاصه در اینجا ارائه می گردد.

جلوه های گوناگون محلات شهر ایلام، از جمله محلات ۴ گانه تحت نظر ساماندهی طرح، از نظر ساخت مکانی - فضایی و اجتماعی - اقتصادی را می توان نتیجه فعالیت های انسانی در ارتباط با محیط طبیعی آن، طی تاریخ حیات این

- این مقاله حسب نظر مولف بدون ویرایش ارائه شده است.

- معمار و شهرساز، دارای درجه Ph.D در رشته Management in Human Services Administration، مدیر عامل مهندسان مشاور آزاد.

منطقه دانست. این گونه فعالیت‌ها را بیشتر گروه‌های جمعیتی ساکن و متحرک استان ایلام انجام داده‌اند ولی تأثیرات مستقیم و غیرمستقیم اقدامات و عملیات سیاسی، اجتماعی و اقتصادی از برون استان در کارکردهای نوین آن مؤثر بوده و نتایج این فاکتورهای سیاسی، نقشی چشمگیر در ساخت زیربنای اقتصاد کنونی ایلام داشته است. همواره شرایطی که بعد از جنگ عراق بر منطقه حاکم گردید، از جمله مهاجرت به نقاط امن، می‌بایست جزو فاکتورهای مؤثر بشمار رود.

اوضاع اقتصادی منطقه و نقش شهرستان‌ها در آن
سیاست اسکان اجباری عشایر استان که از سال‌های ۱۳۱۳ شروع شد تا دهه چهل به تناوب ادامه یافت. در اثر این سیاست تعداد عشایر کوچنده منطقه به دلیل یکجانشینی کاهش یافت. بطوری که جامعه عشایر کوچنده منطقه ایلام که تا قبل از سیاست اسکان، تقریباً اکثریت اهالی منطقه را دربر می‌گرفت، در حال حاضر به سهم کمی در ترکیب جمعیت این منطقه منجر شده است. بر اثر سیاست یک‌جانشینی ایلات، دولت وقت مجبور گردید که برای اداره امور منطقه، نسبت به احداث و ایجاد ادارات و نهادهای دولتی اقدام نماید و به دنبال این امر شهرهای جدیدی در استان ایلام به وجود آمد و بودجه ادارت در توسعه اقتصادی - اجتماعی منطقه سهم قابل ملاحظه‌ای را به خود اختصاص داد.

مطالب یاد شده، مبین آن است که فاکتور مهم و تأثیرگذار در ساختار کنونی اقتصاد استان را باید در عوامل برون منطقه‌ای آن جستجو کرد. در این میان بدیهی است که عوامل برون منطقه‌ای، تأثیر لازم بر عوامل درون منطقه‌ای را جهت انطباق آنها با فاکتورهای فرامنطقه‌ای بجا می‌گذارد و ساختار کنونی اقتصاد منطقه را بوجود می‌آورد.

فاکتورهای عمده منطقه‌یی برای مطالعات پایه اقتصادی عبارت‌اند از:

- ضریب فعالیت در استان ایلام در سال ۷۵ برابر با ۳۱/۸ درصد یعنی کمتر از سطح کل کشور.

- بار تکفل عمومی در سال ۷۵ معادل ۵/۲ نفر درصد یعنی بالاتر از سطح کل کشور.

- ترکیب اشتغال در سال ۷۵ در بخشهای مختلف اقتصادی برابر با ۲۹/۷ درصد در بخش کشاورزی، ۱۹/۹ درصد در بخش صنایع و معادن ۵۰/۴ درصد در بخش خدمات بوده است.

- بین سالهای ۶۵ الی ۷۵ جمعیت ده ساله و بیشتر استان افزایش داشته ولی جمعیت فعال اقتصادی از ۳۴/۲ درصد به ۳۱/۹ درصد کاهش یافته است.

- ضریب بیکاری نیز از ۲۰/۷ درصد در سال ۶۵ (بعلت شرایط جنگی) به ۱۵ درصد در سال ۷۵ کاهش یافته است.^{##}

مطالعات پایه اقتصاد

با بررسی مشاغل موجود در کشور و انطباق آنها با استانداردهای طبقه

بندی شده بین المللی،

به ده گروه عمده شغلی

می‌رسیم که هر کدام

دارای زیرمجموعه‌هایی

می‌باشد و در جمع ۱۸

گروه اصلی شغلی را

تشکیل می‌دهند. یکی

از خواص مناطق

حاشیه نشینی منبع

درآمد و کسب افراد آن

است که نسبت به سایر

شهروندان مناطق دیگر

شهری کمتر بر یکی از

این شغل‌های اصلی

منطبق بوده و می‌توان

آنها را در دسته جدیدی

بعنوان مشاغل کاذب و

یا درآمد‌های

غیرمتعارف دسته بندی

نمود و از آنجایی که این

گونه سرانه کشوری قابل

محاسبه نیست بنابراین

مشکل بتوان شغل و درآمد و حتی تولید زاغه نشینان را درجه بندی نمود.^{##}

ساختار عمومی اقتصاد شهر

عموماً در مناطق شهری از رده بندی شغل‌های اصلی ۱۸ گانه برای تعاریف و دسته بندی مشاغل استفاده می‌کنند و با در نظر گرفتن اینکه شهر ایلام مرکز شهرستان و ضمناً مرکز استان می‌باشد، این شهر بعنوان یک شهر خدماتی - اداری می‌تواند عملکرد داشته باشد. بخصوص با توجه به این که صنعت یا معدن و یا ساختار دیگری بعنوان شاخص، آنرا از

برای اطلاعات بیشتر در این زمینه به اصل گزارش مراجعه شود.

برای توضیحات بیشتر به الحاقات آخر گزارش مراجعه شود.

Improvement of some districts in Ilam (economical aspects)

A. Ghafouri .ph.D.

Abstract

Four districts in the city of Ilam (Ban - Bour, Ban - Barz, Sabzi - Abad & Piche - Ashori), totaling 500 hectares, were the subject of a study for improvement since 2000.

The main economical problems were:

1. The city lots have been taken and built poorly by new comers from neighbouring villages.

2. Their average income were among the poorest in the city.

3. Their jobs (mostly illegal) did not raise enough money to pay any taxes for the use of city's facilities so they used them illegally.

4. The growth of population was so high that municipality could not meet their demands.

The solution was, negotiating for exchange of a new lot somewhere else or helping them to improve the one they were living in, while helping them to meet their financial problems properly.

طرح را با ساختارهای غیراصولی فراگرفته است، خبر از تولیدات کشاورزی، هر چند کم، در مقیاس خود شهر را می‌دهد، و یا نگهداری دام در سه ناحیه دیگر طرح توسط شهروندان که نشانگر رونق تولیدات دامی در شهر می‌باشد. (هر چند که غیر بهداشتی انجام می‌گیرد).

کارکردهای اقتصادی مختلف شهر، آن را بین روستایی در سطح وسیع بودن و یا شهر شدن، معلق نگه داشته است.

گرایش‌های جاری در اشتغال

زمینه اشتغال در یک شهر اداری - خدماتی که اکثریت شاغلین آن کارمندان اداری هستند، محدود بر فعالیت‌های خدماتی می‌گردد، و از آنجایی که بخش خصوصی در قسمت تولیدات فعالیتی ندارد تا اشتغال زایی نماید، کارمندان خدماتی عملاً تبدیل به دلالتان و واسطه گرانی می‌شوند که از انتقال دست به دست اجناس و جابجایی‌های کاذب (به اسم توزیع) به طریقی صاحب شغل و درآمد می‌شوند. در ضمن به علت پایین بودن سطح تولیدات بخصوص در قسمت صنعت و معدن در واقع سرمایه‌ای تولید نمی‌گردد بلکه پول توسط جابجایی کالاها مبادله می‌شود و چون نیاز به چنین کسانی روز به روز انحصاری تر می‌شود، میزان بیکاری افزایش می‌یابد.

وضعیت سرمایه‌گذاری در فعالیت‌های تولیدی و

خدمات

از آنجایی که فعالیت‌های تولیدی سالهاست به

سایر شهرها متمایز نمی‌سازد (فرضاً بعنوان شهر دانشگاهی و یا توریستی و یا تاریخی) بلکه در مجموع تمامی آن امکانات را در خود دارد و می‌توان ساختار اقتصادی عمومی شهر را خدماتی دانست بخصوص با تعداد بیش از ۴۰٪ کارکنان دولتی و حقوق بگیران آن، که بخش عمده شاغلین شهر را تشکیل می‌دهند.

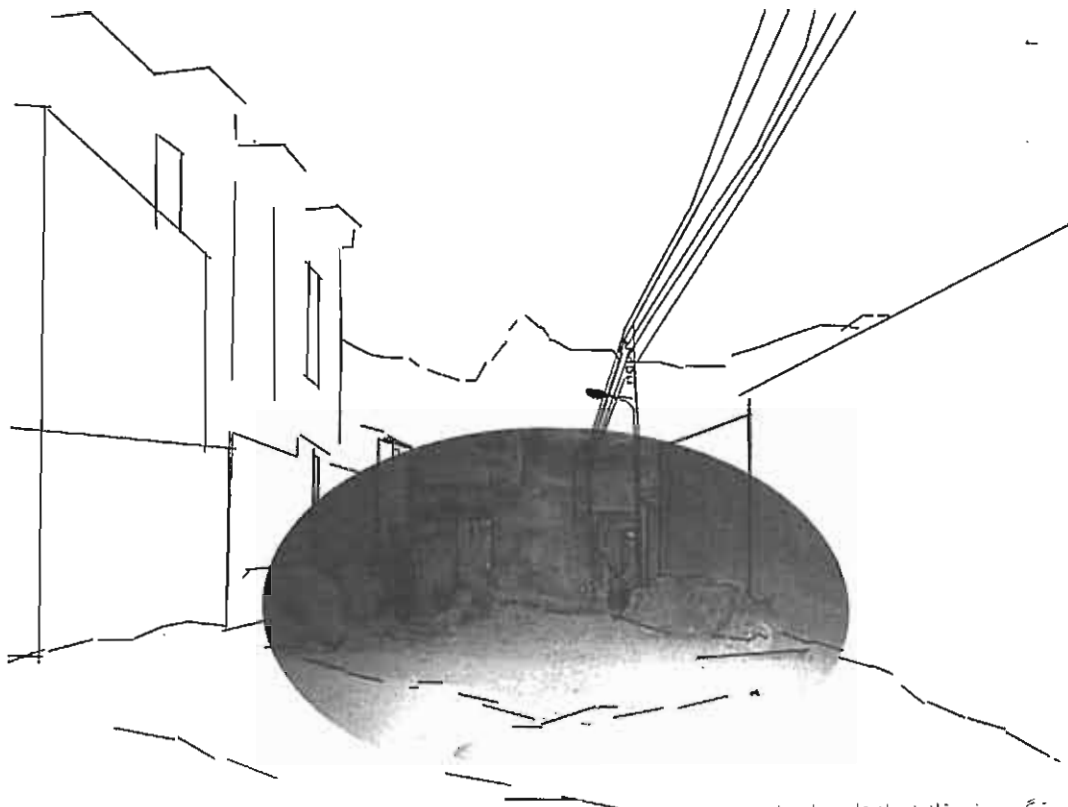
رونق تولید، توزیع و مصرف

با توجه به آمار سال زراعی ۱۳۷۶-۷۷ شهرستان ایلام متوجه می‌شویم که از نظر کشاورزی این شهرستان واردکننده محصولات از شهرستان‌های دیگر است. با توجه به اینکه شهر ایلام به عنوان یک شهر اداری - خدماتی نمی‌تواند تولید کننده عمده کشاورزی یا صنعت و معدن بشمار رود (چنانچه در مجموع استان بیش از ۱۷ معدن ندارد) بنابراین بخاطر جمعیت بالای آن، بهترین مصرف کننده تولیدات شهرهای دیگر محسوب می‌شود. ضمن اینکه نقش عمده‌ای نیز در توزیع محصولات و خدمات برعهده دارد. در نتیجه، به عنوان یک مرکز تجاری قابلیت‌های توسعه بسیار دارد.

کارکردهای اقتصادی شهر

ضمن شناسایی شهر ایلام به عنوان یک شهر خدماتی - اداری بایستی سایر عملکردهای شهر را نیز مدنظر قرار دهیم تا به بنیان اقتصادی این شهر پی ببریم. فرضاً در ناحیه پیچ آشوری که زمین‌های حاصلخیز کشت گندم، مجموعه چهارم





برق‌گیری غیر قانونی از تاسیسات شهری

کمی تصاحب کرده‌اند که در مجموع ساکنان را راغب به پرداخت‌های مالیات‌های زندگی شهرنشینی نمی‌کند. آنچه که خود اهالی به عنوان همدلی برای رفع مشکلات ناحیه انجام می‌دهند، نتیجه‌اش منظر فعلی همان نواحی است که چون خاری در چشم سایر شهروندان و مسئولین نمایان شده است. در چنین شرایطی انجام هرگونه طرحی در نواحی مربوطه بدون شناخت و علاقه و مشارکت مردم آن نواحی عملاً بی‌نتیجه خواهد ماند و یا برعکس چنانچه توجه و علاقه ساکنین بر اثر شناخت تغییرات مثبت جلب شود، می‌توان بر روی مشارکت جدی اهالی حداقل از جهت تأمین نیروی کار حساب نمود. در این میان سازمانهای متولی نیز باید آمادگی لازم برای صرف پول و انرژی برای عملی ساختن طرحهای بهسازی نواحی را داشته و تا پایان، بودجه لازم را تأمین نمایند و سپس دست به اقدامات اجرایی بزنند زیرا وجود خیابانهای شیب‌دار با شیب زیاد که تکه تکه آسفالت در آن ریخته شده (شرایط فعلی) بهتر از آن است که خیابانی را برای لوله‌کشی تاسیساتی کنده کاری کنند و بگذارند سالها نیمه تمام بماند (چنین موردی عملاً در ناحیه بان برز وجود دارد و جزو شکایت اصلی اهالی می‌باشد).

تهیه طرح بهسازی، نوسازی و سامان دهی نواحی می‌تواند بیشترین کمک را به شناخت مشکلات و توانهای نواحی مسئله دار بنماید ولی برای آنکه نتایج حاصل فقط بر روی کاغذ نماند و آن محلات تبدیل به محلاتی با منظر

دولت‌منحصر شده است، تولیدات قابل توجهی در زمینه معادن و صنعت و کارخانجات به چشم نمی‌خورد که مثال بارز آن وجود شرکت‌های ناموفق در اطراف شهر ایلام است که اقلام تولیدی آنها نه تنها ارزش ریالی چندانی ندارد بلکه از نظر کمیت و کیفیت نیز قابل بررسی نمی‌باشد.

فعالیت خدماتی نیز در حدواسطه‌گری‌ها محدود شده و خدمات تولیدی نظیر گردشگری که می‌تواند تولید سرمایه نماید با وجود امکانات بالقوه استان ناچیز می‌باشد و شاید دلیل رکود واقعی را در نبود سرمایه‌گذار بتوان یافت، زیرا سالهاست که دولت توانسته مهار تولیدات را در دست داشته باشد و اکنون که می‌خواهد آنها را به بخش خصوصی واگذار نماید، سرمایه‌گذاری نیست که جرأت وارد شدن در بازار آشفته تولیدات را داشته باشد.

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

مبحث اقتصاد شهر ایلام به دلیل چندگونه بودن تولید سرمایه در آن از اهمیت بالایی برخوردار است. به خصوص اقتصاد چهار محله طرح که به دلایل متعدد دارای ویژگی‌های خاص خود می‌باشد. بعضی از خانوارهای ساکن در این مناطق و یا برخی از افراد خانوار، درآمدهای کاذبی دارند که به دلیل نبود زیربنای تولید در محاسبات (نظیر پخش مواد مخدر)، مالیاتی به صورت عرف برای درآمد خود پرداخت نکرده‌اند و یا مسکنی را که در آن زندگی می‌کنند، در قبال پرداخت پول

دلپذیر شهری شود، نیاز به سرمایه‌گذاری در به اجرا درآوردن چنین طرح‌هایی است و باید تأمین اعتبار شود تا سرمایه‌های ملی (حتی اگر با مشارکت بخش خصوصی باشد)، تبدیل به احسن گردند.

مطالعات پایه مالکیت و اقتصاد زمین

اسناد اراضی با کاربری مسکونی در نواحی چهارگانه مذکور چنان در دست مالکان مختلف چرخیده است که در وهله اول مشکل بتوان مالکیت هر قطعه را تشخیص داد و تأیید نمود. آنچه که مهم است، اتفاقی که در این نواحی افتاده، با ارزشی که زمین به عنوان واحد اقتصادی در شهرهای پرجمعیت دارد، مغایرت داشته و ارزش افزوده این سرمایه ملی در لابلاهای سودجویی‌های فردی شهروندان ناآگاه رنگ باخته است.

بررسی انواع مالکیت زمین در محدوده

بعضی از اراضی تفکیک شده دارای سند مالکیت مادر هستند که قطعات زمین آن، به افراد مختلف فروخته شده و اکثراً کسانی که در آنها ساخت و ساز نموده‌اند، همان خریداران اولی نمی‌باشند برخی از قطعات نیز به صورت مجانی در اختیار افراد گذاشته شده که اکنون به علت ارزش افزوده زمین‌ها برای باز پس‌گیری آنها اقداماتی در حال انجام است (نظیر شهرک جدیدالتأسیسی در ناحیه بان بور که توسط یکی از ارگانها احداث گردیده است). به هر حال برعهده اداره ثبت اسناد است که اقدامات لازم را بعمل آورد.

فرا سوی تعیین مالکین اراضی ساخته شده در محدوده طرح که به عهده مراجع قانونی می‌باشد، با استعلام از شهرداری محترم ایلام چنین نتیجه‌گیری می‌شود که از سال ۱۳۷۳ تاکنون (یعنی از زمان تصویب طرح تفصیلی شهر و نواحی قانونی آن) بیش از ۱۰۴۷ پروانه ساخت برای نواحی چهارگانه بان برز و سبزی آباد و بان بور و پیچ آشوری صادر گردیده است. نمودارهای "الف" و "ب" و "ج" و "د" نشانگر درصد پروانه‌های ساخت صادره برای هر محله می‌باشد.

وضع عرضه و تقاضا و قیمت زمین

بر اثر تقاضای روزافزون، قیمت زمینهای تفکیکی با کاربری مسکونی روز به روز رو به افزایش است که خود به دلیل کم شدن میزان عرضه آن (اکثر تراکمها مورد استفاده قرار گرفته است) نیز می‌تواند باشد. در شرایط فعلی قیمت زمینهای هر ناحیه به میزان تأسیسات و تسهیلات شهری آن بستگی دارد و شهروندان معتقدند که در صورت دخالت مسئولین امر بهسازی این مناطق، قیمت زمینها افزایش خواهد یافت (نتایج مطالعات میدانی مشاور آزاد که در بخش پایانی گزارش و استنتاج می‌آید).

تحولات آتی در اقتصاد زمین

تهران نشانگر آینده تمامی شهرهای بزرگ ایران است و ایلام نیز از این قاعده مستثنی نیست. چند طبقه‌سازی و بلندمرتبه سازی تنها راه حل اقتصادی برای استفاده از ارزش افزوده زمین شهری است. بنابراین رها کردن مناطق مسکونی



منظره عمومی ناحیه سبزی آباد از بان برز



محل جمع شدن فاضلاب خانه‌ها با آبهای سطحی



جاری شدن آبهای سطحی در شب خیابانها

یک طبقه و غیراصولی این نواحی مورد بحث، به معنای نادیده گرفتن یک سرمایه ملی (زمین شهری) می‌باشد.

در برهه‌ای از زمان به دلایل اجتماعی - سیاسی، نواحی شهری، مورد تاخت و تاز سازندگان غیراصولی قرار گرفته است. اکنون با شناخت و آگاهی شهروندان و مدیران اجرایی شهرها از این موضوع، این دوران دچار دگرگونی شده و ارزش زمین شهری بعنوان یک سرمایه ملی برای همگان روشن گردیده است. در این شرایط استفاده از کاربری‌های مجاز برای قطعات اراضی ضروری بوده و در مورد زمینهایی که با تغییر کاربری‌ها مواجهند،

می‌توان با تعویض آنها با زمینهای مناسب، سروسامانی به ساخت و سازهای بی‌رویه شهری داد و در صورت لزوم بسیاری از کاربری‌های فراموش شده را در نواحی چهارگانه دوباره زنده کرد و به این نواحی منظره یک شهر از پیش طراحی شده را داد. البته از آنجایی که خرابی بی‌آوردن بسیار آسانتر از ترمیم و آبادسازی می‌باشد، بنابراین انجام چنین مهمی به دقت و سألها تلاش و کوشش مسئولین شهری احتیاج دارد زیرا خرابیهای موجود یک شبه شکل نگرفته‌اند، بلکه از زمان تصویب طرح‌های جامع و تفصیلی شهر در سال ۱۳۷۲ همچنان ادامه دارند.

بررسی امکانات اقتصادی و منابع مالی توسعه

هیچگونه ساخت و ساز و توسعه شهری بدون وجود منابع مالی و اقتصادی امکان‌پذیر نیست و بهترین مصداق این مدعا وجود نواحی چهارگانه

طرح است که نشان می‌دهد شهروند دست خالی بدون پشتیبانی دولت و سرمایه‌گذار، چگونه محله‌ای را برای زیست خود تدارک می‌بیند. ساخت خانه‌های ارزان قیمت، با پشتوانه مالی و وامی بانک‌ها و همکاری سازمان مسکن و شهرسازی، به طرح ساماندهی امکان بررسی تغییرات کاربری‌های حاصل از ساخت و ساز بی‌رویه را می‌دهد.

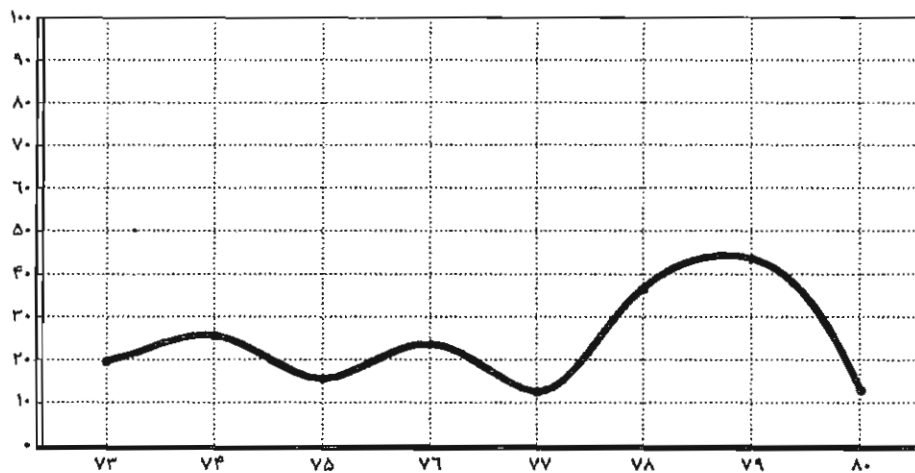
یکی از راه‌حلهای رفع مسایل حاشیه نشینی، دخالت مستقیم دولت در ایجاد ساختمانهای ارزان قیمت و مناسب براساس خواسته‌های ساکنین محلات می‌باشد، و تعویض آنها در ازای زمینی که فعلاً ساخت و ساز بدون ارزشی بر روی

آن انجام گرفته شده است.

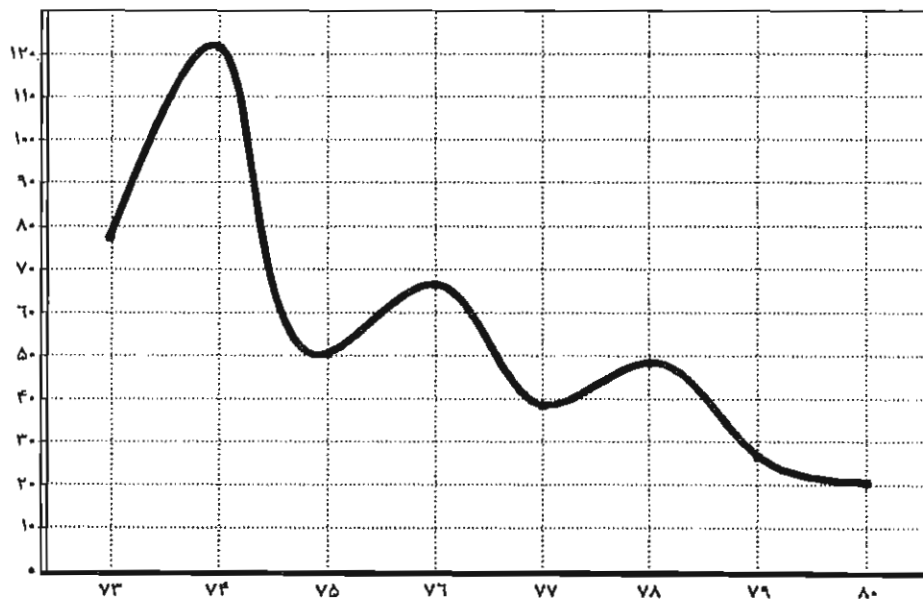
بدین منظور تعیین و شناسایی انواع رفتارهای سکونتی در گروه‌های کم درآمد ضروری می‌باشد تا سرمایه‌های ملی در اثر برنامه ریزی اشتباه به هدر نرود و منابع مالی تأمین شده جهت بهسازی مناطق مسئله‌دار به مؤثرترین وجه ممکن هزینه گردد.

امکانات مشارکت بخش عمومی، خصوصی و مردم شهرداری بعنوان بخش عمومی می‌تواند از همیاری

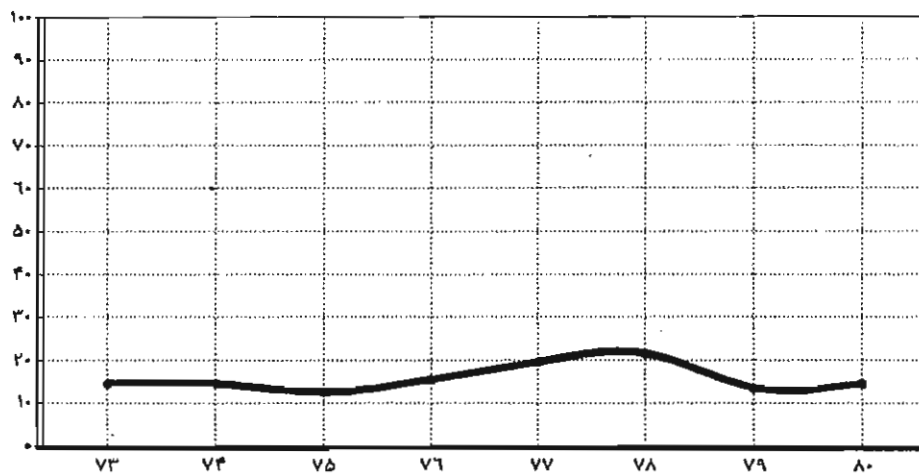
الف - نمودار درصد میزان ساخت و ساز مجاز در محله بان برز از سال ۷۳ الی ۸۰



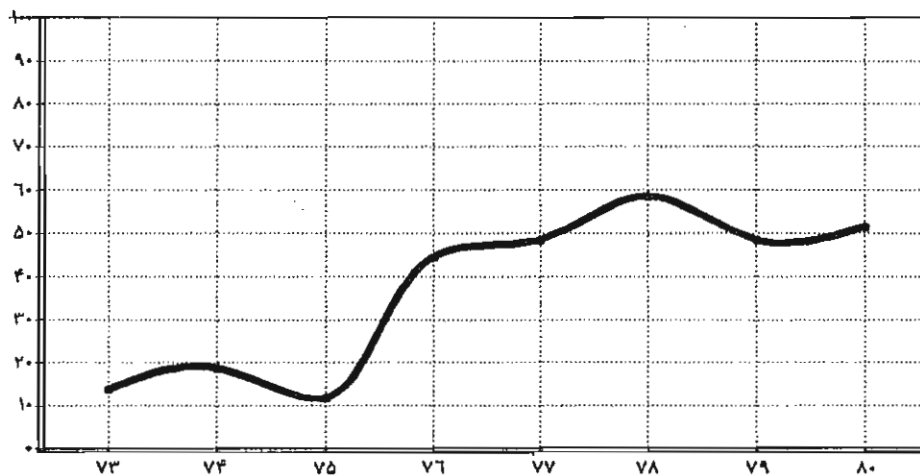
ب - نمودار درصد میزان ساخت و ساز مجاز در محله بان یوز از سال ۷۳ الی ۸۰



ج- نمودار درصد میزان ساخت و ساز مجاز در محله سبزی آباد از سال ۷۳ الی ۸۰



د- نمودار درصد میزان ساخت و ساز مجاز در محله بیج آشوری از سال ۷۳ الی ۸۰



محلات دیگر برای ساماندهی محلات مسئله دار شهر استفاده نمایند ولی تکیه بر گرفتن عوارض از خود ساکنین این محله‌ها، دور باطلی را ایجاد می‌کند، زیرا اگر درآمد جالب توجهی داشتند، در وهله اول در چنین نواحی زندگی نمی‌کردند. اما بعنوان مشارکت مردمی می‌توان بر روی استفاده از تخصصهای فنی - کارگری افراد ناحیه تأکید کرد و یا از حضور فعال آنان در ایجاد کمیته‌های مشاوره‌ای محله‌ای سود جست. بخش خصوصی فعالیت چشمگیری در زمینه تولید از خود نشان نداده است و مردم نیز با بنیه اقتصادی محدود فقط می‌توانند کمک‌های مشورتی و یا توانهای محدود یدی خود را به میدان مشارکت بگذارند.

امکانات سازمانی، فنی و اجرایی

شهردار، سازمان مسکن و شهرسازی، انجمن شهر، دفتر فنی استانداری و سازمان مدیریت و برنامه ریزی، عمده‌ترین بازوهای فنی و اجرایی طرح ساماندهی بشمار می‌روند، ضمن آنکه لزوم درگیر نمودن تمامی ارگانها و نهادها و سازمانها در جهت دادن به تلاشهای موثر در امر بهبود شهر ضروری است. از آنجایی که تایید چنین طرحی می‌بایست بر اساس قوانین جاری انجام گیرد تا تأمین بودجه کافی جهت اجرای آن عملی گردد، مورد قانونی آن بشرح زیر آورده شده است.

تعاریف مندرج در قانونی "تغییر نام آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی" و تعیین وظایف آن مصوب ۱۶ تیر ۱۳۵۳، "طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که براساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر، نحوه استفاده از زمین‌های شهری در سطح محلات مختلف شهر، موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها، وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور، میزان تراکم جمعیت، تراکم ساختمانی در واحدهای شهری، اولویتهای مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی، توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می‌شود و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می‌گردد".

آوردن بند ۳ قانون فوق الذکر به این دلیل است که به نظر این مشاور انجام یک طرح بهسازی و نوسازی موفق در هر یک از محلات چهارگانه ساماندهی شهر ایلام عملی نخواهد بود مگر آنکه ابتدا بازنگری طرح جامع و تفصیلی "به‌روز" تهیه و در آن کلیه نکات مورد نیاز طرح ساماندهی محلات مشخص گردد تا بتوان بر پایه اطلاعات به روز، طراحی مناسب جهت ساماندهی هر محله یا ناحیه را پیشنهاد کرد.

نتیجه

از آنجایی که شهرها، نواحی و محلات را انسانها شکل می‌بخشند، برای بهبود شرایط هر یک باید تکیه بر نظرات و خواسته‌های همان شهروندان نمود.

مطالعات طرح ساماندهی محلات شهر ایلام با تکیه بر گردآوری مطالعات میدانی از ساکنین نواحی مسئله دار به این نتیجه می‌رسد که تا زمانی که طرحها براساس نظریات و خواسته‌های ساکنین آن نواحی طراحی نگردند، جوابگوی مناسبی برای ایجاد تغییرات ضروری نخواهند بود.

بنابراین هرگونه تغییر کاربری و یا تعویض اراضی که در جهت بهبود منظر شهری زیر سایه طرحهای ساماندهی و براساس قوانین و مقررات حقوقی انجام گیرد، بایستی نظرات مثبت اهالی را به عنوان پشتوانه اجرایی داشته باشد.

نتیجه اصلی این مبحث نشان دهنده مهاجرت رو به افزایش افراد کم درآمد به شهرها می‌باشد، حال چه این مهاجرت از شهری به شهر دیگر و یا از روستا به شهر باشد و یا درون شهرستانی باشد و یا درون استانی، در نقش آن فرقی نمی‌کند، زیرا این حرکت بر پایه امید به زندگی بهتر انجام می‌گیرد و از آنجایی که تا به حال گروه حاشیه‌نشین شهرها از طرحها و وعده‌های مثبت مسئولان شهری برخوردار نشده‌اند (نشانه‌اش اینکه خودشان در رفع کمبود مسکن کوشیده‌اند)، زمان آن رسیده است که با طرحهای بهسازی و ساماندهی محلات تا جایی که امکان دارد در رفع نیازهای ساکنین این نواحی براساس خواسته‌هایشان اقدام شود و از هر گونه ارائه طرح در جهت تخریب این اماکن غیراصولی تا زمان دادن تعویض بجای آن خودداری گردد، زیرا چنین طرحهایی قبلاً در نقاط دیگر ایران و جهان تجربه شده و همواره نتیجه‌اش بازگشت بلافاصله افراد به محل خراب شده خانه‌شان بوده است. خانه‌ای که خود با حداقل فضا برای خانواده‌اشان تدارک دیده‌اند و تأمین حداقل رفاه معیشتی را در آن رعایت کرده‌اند. آموزش شهروندان بطور کلی در زمینه مسائل شهری و آموزش ساکنین چهار محله بطور اخص، همراه با هماهنگ سازی طرحهای اجرایی سازمانهای ذیربط می‌تواند مشکل‌گشای وضعیت فعلی باشد.

بخش الحاقات طرح

برخی از نتایج مطالعات میدانی:

نظرخواهی از مسئولان نهادهای ذیربط نشان می‌دهد که ۵۶/۲۵ درصد آنان، مردم را در به وجود آمدن نواحی حاشیه‌ای مقصر می‌دانند. حال آنکه مابقی ۴۳/۷۵ درصد مسئولین معتقدند که به دلایل مختلف از جمله به موقع برخورد قانونی نکردن با مسئله و یا کمبود مسکن در سطح شهر، علت اصلی می‌باشد.

در مورد شرایط محلات چهارگانه، ۸۱/۲۵ درصد مسئولین معتقدند که مسئله سازترین محله، بان برز می‌باشد و ۶۲/۵ درصد معتقدند که سبزی آباد و محله بان بور به یک اندازه مسئله دارند، حال آنکه ۳۷/۵ درصد معتقدند ناحیه پیچ آشوری مسئله دارد. جالب است بدانیم که ۱۲/۵ درصد مسئولین معتقدند که این محلات به هیچ وجه مسئله ندارند!

در مورد نظرخواهی جهت شناسایی متولی سامان دادن به محلات مسئله دار، ۱۰۰ درصد مسئولین شهرداری را به عنوان مجری می‌شناسند حال آنکه ۸۲/۳۵ درصد از مسئولین، سروسامان بخشیدن به این نواحی را از سازمان مسکن و شهرسازی استان انتظار دارند. حدود ۳۱/۲۵ درصد استانداری را متولی امر می‌دانند و ۱۳/۵ درصد نیز از سازمان مدیریت و برنامه ریزی چنین انتظاری را دارند و ۶/۲۵ درصد از اظهارنظرها در درجه دوم و یا سوم نهادهای دیگری نظیر فرمانداری، قوه قضائیه، اداره برق و یا سازمان آب و فاضلاب و بهداشت محیط را مسئول می‌شناسند.

جدول اظهارنظر مسئولین نسبت به میزان مسئله دار بودن نواحی چهارگانه شهر ایلام

نواحی مسئله دار	شدت مسئله دار بودن نواحی
ناحیه بان برز	۸۱/۲۵٪
ناحیه بان بور	۶۲/۵٪
ناحیه سبزی آباد	۶۲/۵٪
ناحیه پیچ آشوری	۳۷/۵٪

مأخذ: مطالعات میدانی مشاور آزاد، ۱۳۸۰

حتی ممنوع بودن قبول تقاضای افزایش محدودده، تا زمانی که تراکم پیش بینی شده در طرح جامع و هادی تحقق پیدا نکرده است. لزوم توجه به محله‌های مرکزی شهرها، تشویق بلندمرتبه سازی در شهرها، ممنوعیت تفکیک زمین در حاشیه شهرها، ممنوعیت تغییر کاربری زمینهای زراعی و باغات و زمینهایی که دارای قابلیت کشاورزی باشند به کاربری‌های غیرکشاورزی.

نظر به اینکه تصویب این گونه ضوابط توسط شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران که در معیت وزارت مسکن و شهرسازی متولی ساماندهی شهرها و فراهم کردن تسهیلات لازم برای اسکان جمعیت کشور و تأمین وسایل ایمنی و بهداشت و آسایش و رفاه مردم از لحاظ سکونت و محل کار و کسب و تحصیل و تفریح، و به طور کلی گذران زندگی اجتماعی است، سریعاً در قیمت زمین و ساختمان و هزینه مسکن تأثیر می‌گذارد، بنابراین بایستی از جنبه‌های اقتصادی و اجتماعی که پایه و اساس مطالعات شهرسازی است، مورد بررسی و تحلیل قرار گیرد.

اقتصاد زیرزمینی:

اقتصاد زیرزمینی شامل آن دسته از فعالیت‌های معیشتی است که به طور قانونی یا غیرقانونی انجام شده ولی در جایی ثبت نشده است. فعالیتهای خارج از حیطه اقتصاد رسمی در چهار بخش خانوار، غیررسمی، نامنظم و غیرقانونی قابل تفکیک است. طبیعت پنهان اقتصاد زیرزمینی، اندازه‌گیری و مطالعه مستقیم آن را با مشکل رو به رو می‌سازد و به همین

جواب سؤال بالا را می‌توان در مقاله زیر جستجو نمود: (۱) "شورای عالی شهرسازی و معماری در جلسه مورخ ۱۰ آبان ۷۸ ضوابطی را تصویب و دستگاههای ذیربط را مکلف به رعایت و اجرای آنها نمود که از آن جمله‌اند: ممنوع بودن هرگونه افزایش محدوده شهرها و

دلیل بیشتر روش‌های اندازه‌گیری رایج، روش‌های تخمین غیرمستقیم این فعالیت هاست که با فرضیه‌های محدودکننده بسیاری همراه است. نتایج تحقیقی که ضمن برشمردن روش‌های مختلف سنجش حجم اقتصاد زیرزمینی، با استفاده از روش رگرسیونی تقاضای پول، به بررسی این پدیده طی

سال‌های ۱۳۵۵ الی ۱۳۷۹ پرداخته است نشان دهنده آن است که این بخش از عملکرد عمومی اقتصاد کشور پس از طی فرازو نشیب‌های فراوان، در دهه اخیر رشد چشمگیری داشته است. (۲)

اندازه‌گیری اقتصاد زیرزمینی در ایران

با سابقه‌یی نه بیش از ۱۲ سال به مطالعات خلعت‌بری (۱۳۶۹) برمی‌گردد که حجم اقتصاد زیرزمینی در سال ۱۳۶۵ را معادل ۸/۳۲ درصد درآمد رسمی براساس روس نسبت نقد، محاسبه نموده است. در حالیکه مطالعه‌یی مشابه در سال‌های (۱۹۹۴-۲) برای UNDP با اضافه نمودن روشن نقد و اختلاف درآمد و هزینه خانوار، نسبت اقتصاد زیرزمینی به اقتصاد رسمی برای سال ۱۹۹۰ میلادی معادل ۲۴/۶۵ درصد تخمین زده شده است. (۳)

عرب مازار یزدی (۱۳۸۰) در یک پژوهش جامع، از روش تخمین نظام معادلات هم زمان در بردارنده متغیرهای پنهان، برای برآورد حجم اقتصاد سیاه در ایران سود برده است. وی برای تخمین الگوی مذکور، از روش "شاخص‌های چندگانه - علل چندگانه" با کمک از بسته نرم‌افزاری لیزرل (Lisrel) استفاده کرده است. عرب مازار، این متغیرها را به دو دسته علل و آثار، با عنایت به کار سایر پژوهشگران ایرانی، تقسیم نمود. وی در مطالعات خود براساس تحولات اقتصادی کشور، دوره زمانی بررسی شده را به سه دوره ده ساله تقسیم کرد که به ترتیب، میانگین نسبت اقتصاد سیاه به اقتصاد رسمی برای این دوره‌ها معادل ده (۱۳۴۷-۱۳۵۷)، هشت (۱۳۶۷-۱۳۵۸) و شانزده (۱۳۶۸-۱۳۷۷) درصد بوده و از مزایای روش وی، به کارگیری متغیرهای فراوان در توضیح متغیر غیرقابل مشاهده است. (۴)

پانوشته‌ها:

- ۱ - ماهنامه فنی - اجتماعی شهر، سال اول شماره ۴، ۶، ۵، زمستان ۱۳۷۸.
- "آیا ممنوعیت گسترش محدوده شهرها کار درستی است؟ فضل الله هاشمی، صفحات ۱۰ الی ۱۷"
- ۲ - برگرفته از منبع فارسی شماره ۸
- ۳ - همان منبع قبلی
- ۴ - همان منبع قبلی

منابع فارسی:

- ۱ - دانایی، حبیب الله و پاک سرشت، علیرضا، ۱۳۸۱، اقتصاد خرد، مرکز آموزش مدیریت دولتی

۲ - گریفین، کیت، مترجم: فرزین، محمدرضا، ۱۳۷۸، مروری بر جهانی شدن و گذار اقتصادی، انتشارات سازمان برنامه و بودجه.

۳ - کاتانیزی، آنتنی، مترجم: مزینی، منوچهر، ۱۳۷۱، انتشارات دانشگاه تهران

۴ - مبارزه با فقر، گزارش توسعه جهانی ۲۰۰۰ تا ۲۰۰۱ بانک جهانی، ۱۳۸۱، سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور

۵ - آمار نامه استان ایلام، دیماه ۱۳۷۸، سازمان برنامه و بودجه استان ایلام

۶ - مزینی، منوچهر، مدیریت شهری و روستایی در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن

۷ - کار، مهرانگیز، ۱۳۸۰، پژوهشی درباره خشونت علیه زنان در ایران، انتشارات روشنگران و مطالعات زنان

۸ - مجله برنامه و بودجه، ۱۳۸۱، سال هفتم، شماره ۵، اقتصاد زیرزمینی و تأثیر آن بر اقتصاد ملی، اسفندیاری، علی اصغر و جمال منش، آرش، صفحات ۸۱ الی ۱۱۸

۹ - میلز، ادوین و همیلتون، بروس، مترجم: کوثری، عبدالله، ۱۳۷۵، اقتصاد شهر، شرکت انتشارات علمی و فرهنگی

منابع خارجی:

- 10 - Calthorpe, Peter, 1993 The Next American Metropolis (Ecology, Community, and the American Dream), Princeton Architectural Press.
- 11 - The Livable City (Revitalizing Urban Communities), 2000, McGraw Hill, Inc,
- 12 - Bacon N. Edmund, 1995, Design of Cities, Thames & Hudson
- 13 - Ruan, Miguel 2000, ECOURBANISM (Sustainable Human Settlements: 60 case studies), Printes in Spain.
- 14 - MCGraw Hill, 2000, CHARTER of the New Urbanism (Congress for the New Urbanism), McGraw Hill, Inc
- 15 - Hall, Peter, 1997, Cities of Tomorrow, Blackwell Publishers Ltd.
- 16 - Michie, J& Smith J.G., 1995, Managing the Global Economy, Oxford University Press.
- 17 - Lufman G. & Lea, E. & Sanderson, S. and Kenny Bria, 1996, Strategic Management, Blackwell Publishers Ltd.