



طرح توانمند سازی و ساماندهی سکونتگاه های غیر رسمی شهر اصفهان (مطالعات وضع موجود)

اعظم خاتم / مدیر پروژه و مسئول مطالعات اجتماعی ، اقتصادی • نسوسن کرمانی / مطالعات وضع موجود

مهندس مسعود جودی / مسئول مطالعات شهرسازی و کالبدی • مهندس مانی معمار صادقی / مسئول مطالعات بهینه بندی فقر در شهر اصفهان

سرو حوری / مطالعات اجتماعی و نهادهای محلی

(شرکت طرح و معماری)

چکیده:

از سالهای قبل از انقلاب شکوهمند اسلامی ایران و بخصوص پس از آن در سال ۱۳۵۷ و استقرار نظام جمهوری اسلامی در ایران، با هجوم روستا نشینان به کلان شهر های ایران و گسترش و توسعه بی رویه شهرها به محدوده های پیرامونی آن باعث گردید تا علیرغم وجود تاسیسات و امکانات خدماتی و رفاهی در این محدوده ها، سکونتگاههای غیر رسمی شکل گرفته و روز به روز بر رشد آن افزوده گردد.

عدم وجود تاسیسات و امکانات لازم و کافی و خدمات بهداشتی و درمانی و آموزشی و سرانه های استاندارد برای این فضاهاى شهری باعث گردید تا معضلات اجتماعی بیش از پیش بروز کرده، به وقوع یک فاجعه و انفجار نزدیک گردد.

در سالهای ابتدایی پیروزی انقلاب اسلامی با مطالعات و تفکرات مرحوم مهندس کازرونی شهر های جدید در همجواری کلان شهرها تعریف و پایه گذاری شد تا نسبت به ساماندهی و عدم توسعه شهرها اقدامی عاجل صورت پذیرد. پس از آن با توجه به روند رو به رشد مهاجرت به شهرهای بزرگ نه تنها شهرهای جدید تکافوی اسکان مهاجران را نمی داد بلکه سکونتگاههای غیر رسمی قبل نیز مجدداً رونق گرفته دچار تحول و توسعه گردید.

مقدمه:

تا چند دهه قبل یکی از ویژگی های شهر اصفهان در مقایسه با کلانشهرهای دیگر کشور، نبود پدیده ای به نام زاغه نشینی و حاشیه نشینی در این شهر بود. در حالی که ما در شهر تهران شاهد زاغه های نسبتاً وسیعی در نارمک و بهجت آباد و دیگر گوشه و کنارهای آن بودیم که در دهه ۱۳۴۰ عمدتاً تخریب و به کوی نهم آبان (۱۳ آبان کنونی) منتقل شد. در شهر اصفهان به دلایل مختلف، از جمله وضعیت اقتصادی شهر، ارزانی نسبی اجاره مسکن یا قیمت آن، نزدیکی تعداد زیادی روستا (دستگرد، رهنان، سیچان، ناژوان و ... که همگی اکنون جزئی از شهر شده اند و خود هسته های اولیه سکونتگاههای غیر رسمی اند) به شهر که تأمین کننده بخش عمده ای از کارگران صنعتی این شهر بود، ماکتر شاهد زاغه نشینی یا هرگونه سکونتگاه های غیر رسمی بودیم. اما در سالهای اخیر این شهر نیز همانند سایر شهرهای بزرگ کشور دچار پدیده سکونتگاه های غیر رسمی شده است.

آنچه در زیر می آید خلاصه ای از مطالعات مراحل اولیه طرح توانمند سازی و ساماندهی سکونتگاه های غیررسمی شهر اصفهان بوده که توسط مهندسین مشاور طرح و معماری بر اساس قراردادی با ستاد توانمندسازی و با همکاری ستاد توانمند سازی استان در حال انجام است.

۱- معرفی ویژگی های مؤثر شهری

۱-۱- جمعیت و ویژگی های اجتماعی شهر

جمعیت شهر اصفهان از حدود ۲۵۵ هزار در سال ۱۳۳۵ به ۱/۶ میلیون نفر در سال ۱۳۸۵ رسیده که طی ۵۰ سال ، بیش از ۶ برابر افزایش نشان می دهد. میزان رشد جمعیت شهر در دهه های سی و چهل در بالاترین حدّ خود بوده و حدود دو دهه است که در حدود ۲/۵ درصد محدود شده است

سال	۱۳۳۵	۱۳۴۵	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵
جمعیت (هزار نفر)	۲۵۴	۳۱۴	۴۶۱	۹۸۷	۱۲۶۶۰۶۴	۱۶۰۲
خانوار	۵۴/۶	۸۶/۱	۱۳۹	۲۱۵	۲۹۷	۴۴۲
بمقداروار	۴/۶۶	۵/۰۴	۶/۷۵	۴/۵۹	۶/۶۶	۳/۶۳
میزان رشد (درصد)	۵/۳	۴/۶	۴/۱	۲/۵	۲/۴	
میانگین رشد کل دوره (برصد)	۳/۸					

۱-۲- عوامل مؤثر بر رشد جمعیت شهر ۸۵- ۱۳۷۵

عوامل مؤثر بر رشد جمعیت شهر اصفهان در ذیل به طور خلاصه آمده است :

- میانگین رشد طبیعی جمعیت شهر اصفهان : حدود ۱/۳ تا ۱/۵ درصد
- سهم رشد طبیعی در رشد جمعیت شهر : ۶۰ درصد
- سهم مهاجرت در رشد جمعیت شهر : ۴۰ درصد
- میزان بالای ورود و خروج مهاجر به شهر : ۱۹۰ هزار مهاجر وارد شده

حدود ۵۰ هزار مهاجر خارج شده

سهم بالای مهاجرت‌های درون استانی به شهر اصفهان: ۴۷ درصد مهاجران از استان اصفهان

۱۹ درصد مهاجران از خوزستان و تهران

(دو استان عمده مهاجر فرست به اصفهان)

۳۴ درصد از سایر استانها

منشاء شهری اکثریت مهاجران : ۸۰ درصد مهاجران دهه گذشته شهر اصفهان از مبدأ شهری مهاجرت کرده اند

۱-۳- گروه های کم درآمد در ساختار اجتماعی شهر

اطلاعات سال ۱۳۷۵ نشان می دهد که به دلیل اهمیت بخش صنعت ، اقشار کاری در ساختار اجتماعی شهر سهم بالایی دارند و حدود ۴۰ درصد از شاغلان شهر در زمره گروه های کاری هستند. قابل ذکر است که در هر ۱۰۰ شغل صنعتی حدود ۷۰ شغل در زمره مشاغل کاری (ماهر و ساده) قرار دارد ، در حالی که نسبت مشاغل کاری در بخش خدمات کمتر است. این امر موجب می شود در شهرهای دارای رشد صنعتی ، تقاضای گروه های کم درآمد برای اسکان افزایش یابد. در شهر اصفهان نسبت مزد و حقوق بگیران بخش خصوصی بالاست و روند آن در دهه گذشته فزاینده بوده است. این نسبت معادل ۲۸ درصد در سال ۱۳۷۵ و ۱۹ درصد در سال ۱۳۶۵ بوده است.

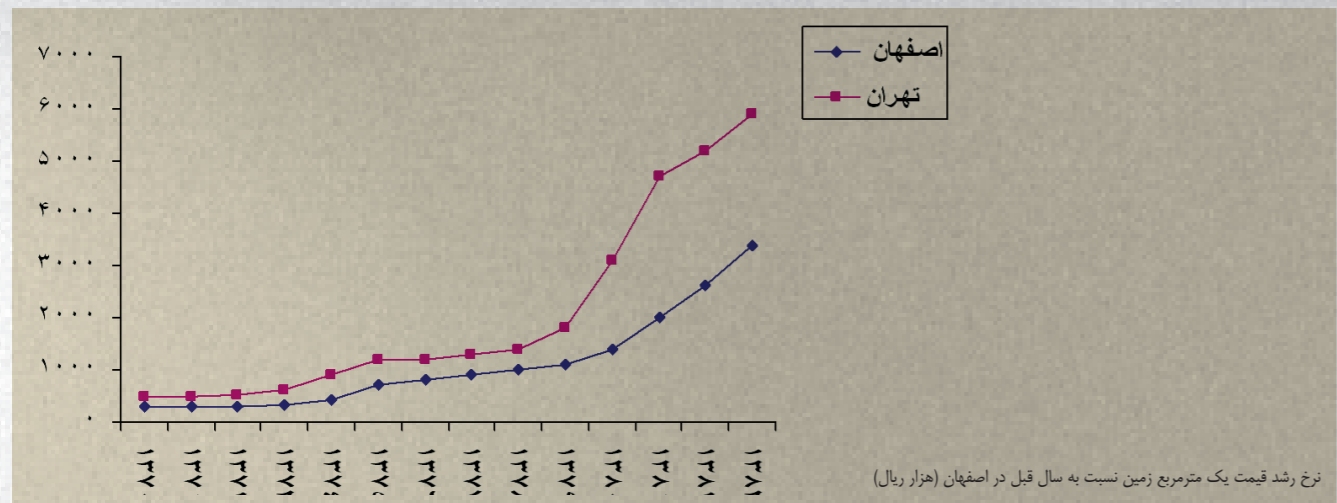
سهم اشتغال دولتی طی این دوره از ۴۴ به ۳۵ درصد کاهش یافته است ، در نتیجه نسبت خانوارهای ساکن اصفهان که در امر مسکن ، خارج از پوشش حمایت های دولت هستند ، افزایش یافته است. مجموعه عوامل فوق ، اثرات ساختار اجتماعی جمعیت را بر ایجاد بحران مسکن و زمینه سازی برای اسکان غیر رسمی نشان می دهد.



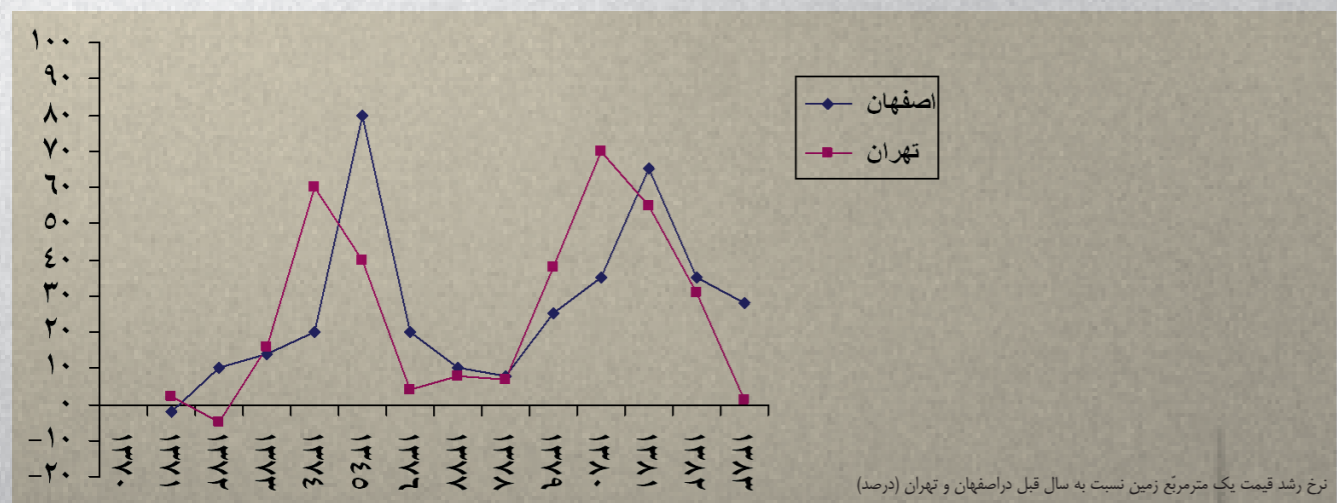
۱-۴- سوداگری و روند فراینده قیمت زمین و مسکن

سوداگری مسکن یا خرید و فروش آن به عنوان سرمایه گذاری سودآور ، یکی از عوامل عمده رشد اسکان غیررسمی در مناطق شهری است. همه شهرها تا حدودی با این پدیده سروکار دارند اما تشدید آن در شهرهای بزرگ کشور طی سالهای اخیر موجب گرانی مسکن و خارج شدن آن از دسترس گروه های کم درآمد شده است.

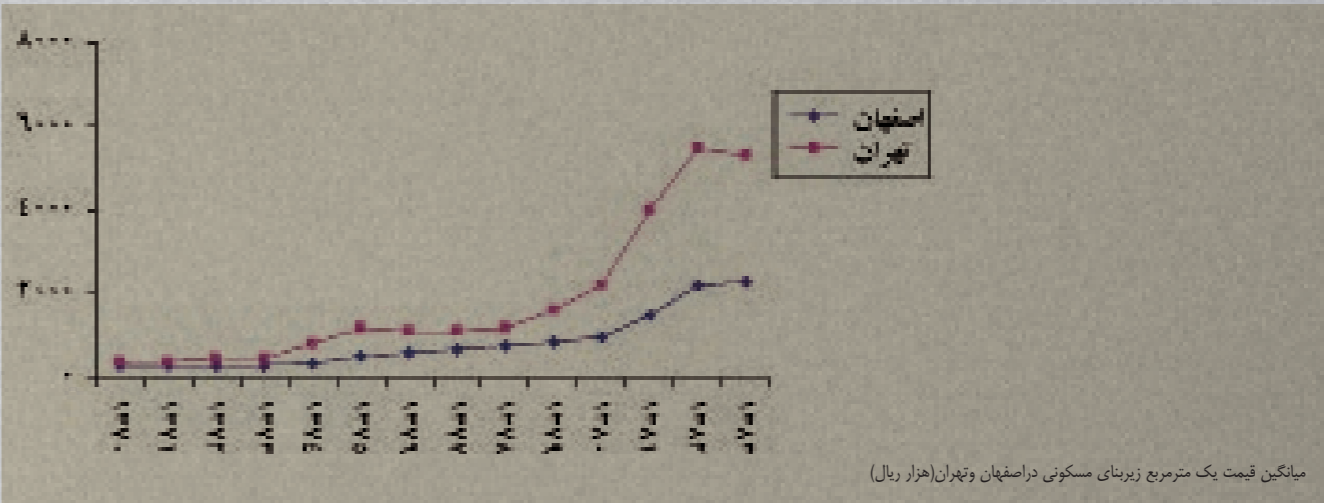
میانگین قیمت یک متر مربع زمین در شهر اصفهان طی سالهای ۸۳- ۱۳۷۰ حدود ۱۵ برابر شده است. منحنی صعودی رشد قیمت اراضی در اصفهان به ویژه از سال ۱۳۸۰ شتاب گرفته است.



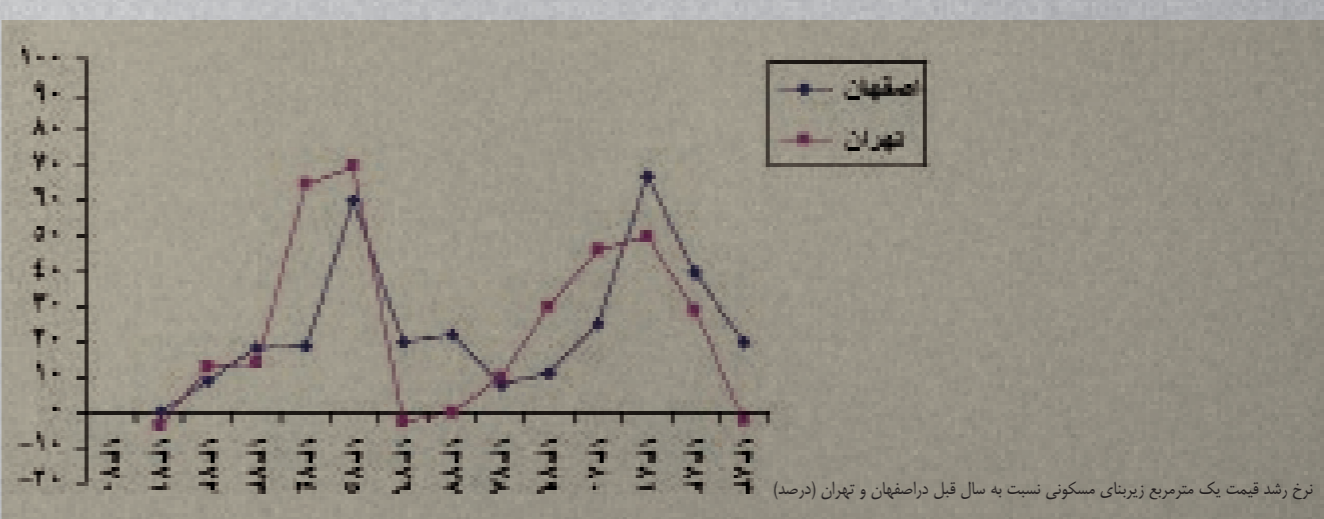
نرخ رشد قیمت زمین در اصفهان از روند یکنواختی تبعیت نمی کند. دو مقطع عمده افزایش شدید قیمت (۶۰ تا ۷۰ درصد) در سالهای ۱۳۷۴ و ۱۳۸۱ به تبعیت از افزایش قیمت در شهر تهران و دیگر مناطق شهری مشاهده می شود.



منحنی زیر میانگین قیمت یک متر مربع زیربنا در شهر اصفهان را نشان می دهد که طی دوره ۸۳ – ۱۳۷۰ حدود ۱۳ برابر شده است.



منحنی رشد قیمت ساختمان در اصفهان کم و بیش مشابه شهر تهران با تأخیر یک ساله نوسان کرده است. نرخ رشد سالانهٔ قیمت زیربنا در برخی سالها معادل ۶۰ تا ۷۰ درصد قیمت سال قبل بوده است.



۱-۵- ساختار تقسیمات شهری و سازمان فضایی شهر

ساختار تقسیمات شهری و سازمان فضایی آن نیز تأثیراتی بر توسعهٔ بافت‌های حاشیه‌ای و غیررسمی و جایگاه آن در شهر می گذارد. اولین نکته در این زمینه ، الحاق شهر رهنان به شهر اصفهان وافزایش مناطق شهر از ۱۱ به ۱۴ منطقه است که در دههٔ گذشته روی داده است.

به طور کلی سازمان فضایی شهر متشکل از چهار محدودهٔ هم پیوند است. این محدوده ها عبارتند از:

- محدودهٔ مرکزی شهر (شامل استخوان بندی اصلی شهر : محور زاینده رود و چهارباغ عباسی)؛

- محدودهٔ مناطق رو به رشد و حاشیه ای (توسعه مربوط به ۲۰ سال اخیر و ادغام روستاها و زمینهای کشاورزی به محدودهٔ شهر)؛

- محدوده های ویژه (نیازمند مداخلهٔ هماهنگ)؛

- محدودهٔ اراضی کشاورزی شمال اصفهان؛

۲- شناسایی محلات محروم و غیررسمی شهر اصفهان

برای شناسایی محلات محروم و غیررسمی شهر اصفهان ابتدا معیارهای پهنه بندی فقر و همچنین اسکان غیر رسمی به اختصار اشاره شده و منابع اطلاعاتی که بر اساس آن ، شاخص ها مورد بررسی قرار گرفته شمرده می شود ، سپس فرآیند این شناسایی از گامهای تحت آن ، شامل بررسی شناخت مقدماتی این محلات توسط شهرداری در سالهای ۸۱ – ۱۳۸۰ مورد توجه قرار می گیرد.

مشاوران مناطق در طرح بازنگری نیز محدوده هایی را به عنوان اسکان غیر رسمی مشخص کرده اند که در این بررسی اشاره می شود و سرانجام این مشاور شناخت خود را از محدوده های مورد نظر ، بر اساس بازدیدهای محلی و جمع آوری اطلاعات حداقل از ۲ بنگاه معاملات املاک (در هر محله ای که در شناسایی های اولیه به عنوان غیر رسمی عنوان شده بود) به عنوان پهنه های غیررسمی اصفهان ارائه کرده است.

۲- ۱- شاخص های شناسایی محلات محروم و غیررسمی

شاخص های شناسایی پهنه های فقر شهری:

۱- قیمت نازل زمین

۲- قیمت نازل مسکن

۳- تراکم بالای جمعیت در محلات

۴- عدم برخورداری از خدمات پایه

۵- استقرار گروه های کم درآمد شهری

۶- مسکن نامجهز و متراکم

۷- سرانهٔ پایین زمین مسکونی

۸- سرانهٔ پایین زیربنای مسکونی

۹- فقدان زیرساختهای شهری

۲- ۲- منابع اطلاعات

شناسایی پهنه های محروم شهراصفهان بر اساس پنج منبع اطلاعاتی زیرصورت گرفته است :

- اطلاعات کالبدی بازنگری طرح تفصیلی شهر؛

- اطلاعات سرشماری ۱۳۷۵ (شامل اطلاعات مسکن و جمعیت بر حسب ۶۱۶ حوزه آماری)؛

- شناسایی مسئولان محلی (اطلاعات درباره تفکیک غیررسمی زمین و ساخت و ساز غیر رسمی در مناطق مختلف شهر)؛

- اطلاعات مشاوران طرح تفصیلی مناطق شهر؛

- بازدید و برداشت میدانی مشاور؛

۲- ۳- شناسایی مقدماتی شهرداری اصفهان

اسامی ۲۵ محلهٔ غیر رسمی شناسایی شده توسط شهرداری اصفهان به قرار زیر است :

هفتون

مارچین

عاشق آباد

دهنو

یونارت

بابوکان

خودان

صمدیه

رهنان

اتوبان ذوب آهن

۱۳ پهنه مجاور خیابان آتشگاه

مجاور خیابان کهندژ

کردآباد

۲–۴– شناسایی محلّات غیررسمی توسط مشاوران طرح تفصیلی			
اسامی ۱۴ محله غیر رسمی شناسایی شده توسط مشاوران طرح تفصیلی شامل محلّات ذیل است :			
لم جیر ۱	دولت آباد	مهديه	امیر عرب
لم جیر ۲	شریعتی	گرکان	اطشاران
هفتون	ولیعصر	کردآباد	زینبیه شمالی
جی شیر	زینبیه جنوبی		

۲–۵– محلات غیر رسمی بر اساس برداشت میدانی مشاور

نوع مالکیت زمین و نحوهٔ ساخت ، مهم ترین شاخص های زمین و مسکن در محلات غیررسمی است. نقشهٔ محلات فاقد سند یا جواز ساخت در شهر اصفهان براساس برداشت میدانی مشاور ، با پرسش از حداقل ۲ بنگاه معاملات املاک و با همکاری کارشناسان محلی شهر تهیه شده است. براساس این بررسی ، ۲۴ محله یا پهنهٔ فاقد سند یا جواز ساخت در شهر اصفهان وجود دارد که عمدتاً در جهات شمال شرقی و غرب شهر قرار دارند.

۳– پهنه بندی فقر در شهر اصفهان

مطالعات پهنه بندی فقر در شهر اصفهان براساس شاخص های متنوعی از جمله ویژگیهای فیزیکی مسکن و عدم برخورداری از خدمات ، اqtشارکارگری ساکن و … انجام شده و در نهایت در یک مدل ریاضی و از طریق رتبه بندی این عوامل ، پهنه بندی تلفیقی فقر در شهر انجام شده است. در همهٔ این مراحل ، موقعیت محلات غیر رسمی با محرومترین پهنه های شهر مقایسه شده است. شاخص های فقر شهری بر حسب ۶۰۶ حوزهٔ آماری شهر در سال ۱۳۷۵ مورد بررسی قرار گرفته است.

۳–۱– قدمت و مقاومت پهنه ها

پهنه های قدیمی و بناهای غیر مقاوم از نظر مصالح در قسمت مرکزی شهر استقرار یافته اند. نوساز بودن محلات غیر رسمی موجب می شود که شاخص مصالح به کار رفته در ساختمان ، برای شناسایی محلات غیر رسمی کاربردی نداشته باشد. در واقع این شاخص بیشتر برای شناسایی بافت فرسوده و محلات قدیمی کاربرد دارد که اتفاقاً در زمرهٔ محرومترین پهنه های شهری نیستند. بررسی ها نشان می دهد که محدودهٔ بافت فرسوده و پهنهٔ محلات غیررسمی در اصفهان از تمایز نسبی برخوردارند.

۳–۲– حوزه های محروم با توجه به ویژگی های مسکن

میانگین نفر در واحد مسکونی در اصفهان ۴/۸ نفر است و حوزه های بالاتر از تراکم فوق ، بیشتر در شمال شرق و غرب شهر واقع شده اند. پهنه های محروم از نظر عدم برخوردار ی از آشپزخانه مستقل (۴۰ درصد خانوارها و بیشتر) درغرب و شمال شرق مستقرند. به طور کلی ۵/۵ درصد از خانوارهای شهر فاقد آشپزخانه هستند.

۳–۳– پهنه بندی فقر بر اساس زیرساختهای شهری

در سال ۱۳۷۵ حدود ۹۰ درصد خانوارهای اصفهان از گاز لوله کشی برخوردار بوده اند. حوزه هایی که کمتر از میانگین شهر از گاز برخوردارند بیشتر در شمال و غرب شهر قرار دارند.

۳–۴– پهنه بندی بر اساس ویژگی های قشربندی اجتماعی ساکنان

محل اسکان کارکنان بخش خصوصی به طور عمده در منطقهٔ شمال شرق و غرب شهر است.کارگران ساده (۶ درصد شاغلان شهر اصفهان) در زمرهٔ کم درآمدترین اقشار اجتماعی ، عمدتاً در شمال شرق اسکان دارند.

۳–۵– پهنه بندی بر اساس قیمت زمین مسکونی

براساس آمارگیری قیمت زمین مسکونی سال ۱۳۸۶ توسط مشاور ، اصفهان به ۴۸ پهنهٔ متفاوت تفکیک می شود. حداقل میانگین قیمت هر متر مربع زمین ۸۰ – ۱۰۰ هزار تومان در محدودهٔ خیابان امام خمینی و اطراف خیابان طالقانی است. حداکثر میانگین قیمت هر متر مرع زمین حدود دو میلیون تومان در محدودهٔ جنوب رودخانهٔ زاینده رود می باشد.

۳–۶– پهنه بندی فقر براساس قطعه بندی زمین

میانگین اندازهٔ قطعه زمین مسکونی در اصفهان ۲۱۰ مترمربع است. معادل ۶۱/۴ درصد از قطعات مسکونی ، مساحتی کمتر از میانگین و ۱۸/۹ درصد قطعات مسکونی نیز مساحتی کمتر از نصف میانگین دارند

مساحت قطعه	تعداد	درصد	تعاریف
کمتر از ۱۰۵ مترمربع	۴۵۳۳۶	۱۸/۹	نصف میانگین
۱۰۵ تا ۲۱۰ مترمربع	۱۰۱۸۷۸	۴۲/۵	تا حد میانگین
۲۱۰ تا ۴۲۰ مترمربع	۷۸۵۸۳	۳۲/۸	تادوبرابر میانگین
بیش از ۴۲۰ مترمربع	۱۳۶۹۴	۵/۷	بیش از دوبرابر میانگین
جمع	۲۳۹۴۹۱	۱۰۰	–

۳–۷– پهنه بندی براساس خدمات شهری

میانگین سرانهٔ خدمات شهری در شهر اصفهان ۶/۶ متر مربع (آموزشی ، بهداشتی – درمانی ، فرهنگی – مذهبی ، فضای سبز و ورزشی) می باشد. اکثر مناطق شهر از میانگین سرانهٔ خدمات پایین تر هستند. توزیع خدمات نشان دهندهٔ فقر خدماتی در نیمهٔ شمالی شهر و محدوده هایی از شرق و غرب شهر اصفهان می باشد. برخوردار ی از خدمات شهری براساس کاربری های خدماتی طرح بازنگری جامع و تفصیلی شهر اصفهان و جمعیت ۱۳۷۵ محاسبه شده است.

۳–۸– پهنه بندی براساس تراکم خالص مسکونی

میانگین تراکم خالص مسکونی در سطح شهر اصفهان ۲۵۷ نفر در هکتار است که از تراکم های مناسب جمعیتی محسوب می شود. در پهنه های مرکزی تراکم خالص بیش از ۱۹۰ نفر در هکتار است. درمحلات غیررسمی با وجود اراضی رها شده و بایر و همچنین توسعه نامنظم تراکم خالص مسکونی از میانگین شهر بالاتر است.

۴– تدقیق شناسایی سکونت گاههای غیررسمی با مدل پهنه بندی فقر

۴–۱– استفاده از نرم افزار Expert Choice بر پایه متدولوژی تصمیم گیری

(Analytical Hierarchy Process AHP) با کمک شاخص های مربوطه

قابل ذکر است که شاخص فقر تنها برای محلات واقع در محدودهٔ حوزه های آمار ی سال ۱۳۷۵ محاسبه شده است و محلاتی که هم اکنون در خارج از محدودهٔ شهر قرار دارند (شامل ۸ محله) مشمول آن نمی شوند.

در این راستا با هدف کاهش پست کالبدی، اجتماعی، اقتصادی سکونتگاههای غیررسمی در پیکره شهر اصفهان و پیشگیری از توسعه آنها در آینده با طرح پیشنهادی موجود، محله زینبیه اصفهان به عنوان محله الگو انتخاب شد. در این محله پروژه‌های زیادی جهت توانمندسازی تعریف و به ستاد توانمندسازی سکونتگاههای غیررسمی استان تحویل گردید که اهم آنها عبارتند از : احداث مراکز آموزشی، پارک، کتابخانه، درمانگاه، زمین ورزش محله‌ای، پیاده‌روسازی، احداث شبکه گاز، آب، فاضلاب،خرید و تجهیز دفاتر محله‌ای، احداث فرهنگسرا، مراکز بهداشتی، مرکز فنی و حرفه‌ای می‌باشد.