کنفرانس ملی
چالشهای معاصر در معماری، منظر و شهرسازی
National Conference on
Contemporary Challenges in Architecture, landscape and Urban Planning
March 3, 2016 تهران -اسفندماه ۱۳۹۳

تحلیلی بر شاخص‌های مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی
مورد مطالعه: محله کشتارگاه شهر ارومیه

بهمن احمدی

دانشجوی دکتری شهرسازی دانشگاه تهران پست الکترونیکی: bmn.ahmadi@yahoo.com

چکیده

اسکان غیررسمی به عنوان پدیده گریزناپذیر در جوامعی که برنامه‌ریزان برنامه‌ای برای تهیه مسکن برای فقرای شهری ندارند، مطرح می‌باشد. اسکان غیررسمی به عنوان یک چالش عمده اجتماعی، اقتصادی، سیاسی دامن‌گیر بسیاری از شهرهای جهان بویژه شهرهای بزرگ در کشورهای در حال توسعه از جمله ایران می‌باشد که شهرهای کشور را با مسائل جدیدی روبه‌رو ساخته است. شهر ارومیه نیز به عنوان یکی از شهرهای بزرگ کشور با پدیده اسکان غیررسمی مواجه است. محله کشتارگاه بزرگترین اجتماع غیررسمی در شهر ارومیه است که در این مقاله به بررسی و ارزیابی وضعیت کالبدی آن پرداخته شده است. مسکن که خود کوچک‌ترین واحد فضایی است نشان‌دهنده وضعیت اقتصادی- اجتماعی گروه‌های ساکن در آن است. از این رو هدف از پژوهش حاضر شناسایی و ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در یکی از سکونتگاه‌های غیررسمی کشور با استفاده از روش مقایسه تطبیقی آن با شهر ارومیه و سکونتگاه‌های غیررسمی واقع در کشورهای در حال توسعه می‌باشد. یافته‌های پژوهش حاکی از آن است که شاخص‌های مسکن در محله کشتارگاه نسبت به شهر ارومیه در وضعیت نامطلوبی قرار دارد ولی در مقایسه با کشورهای در حال توسعه دارای وضعیت مطلوب‌تری است. باید توجه داشت که به طور کلی مسکن این سکونتگاه‌های غیررسمی با شاخص‌های اجتماعی و اقتصادی مثل جمعیت و توان اقتصادی خانوار گره خورده است و برای ارائه برنامه به منظور ارتقا بخشی وضعیت مسکن باید به توانمندسازی اجتماعی و اقتصادی ساکنان این سکونتگاه‌ها نیز توجه کرد.

واژه‌های کلیدی: مسکن، سکونتگاه غیررسمی، شاخص‌های کمی و کیفی مسکن، محله کشتارگاه، ارومیه

۱- مقدمه

اجرای برنامه‌های نو استعماری در کشورهای در حال توسعه تحت عنوان برنامه‌های توسعه در راستای شکست ساختار اجتماعی و اقتصادی سنتی این گونه کشورها عمل کرده و به همراه خود پدیده‌ای به نام سکونتگاه‌های غیررسمی را به ارمغان آورده است (ربانی، ۸۹:۱۳۸۸). پیامد رشد صنعتی کشورهای غربی، بروز مسائل و مشکلات اجتماعی فراوانی بود که یکی از آنها به وجود آمدن سکونتگاه‌هایی خودرو و برنامه‌ریزی نشده در اطراف شهرها به خصوص کلان‌شهرها کشورهای پیرامون یا وابسته است.

اسکان غیررسمی عامل برجسته و غالب در شهرنشینی و تهیه مسکن برای فقرای شهری است. این‌گونه سکونتگاه‌ها، در واقع شکل بی‌ضابطه‌ای از تجمع مکانی گروه‌های کم درآمد در نقاط آسیب‌پذیر شهر است که به صورت کاملا سازمان نیافته (به شکلی خودرو، فاقد مجوز ساختمانی و خارج برنامه رسمی شهر) ایجاد می‌گردد و متشکل از واحدهای مسکونی است که بدون رعایت اصول فنی ساختمان، ساخته شده و فاقد مجوز رسمی است. بیشتر ساکنان آنها قشرهای کم درآمد بوده و در اقتصاد غیررسمی فعالیت دارند (صرافی، ۶:۱۳۸۲ ؛ هاروی، ۷۲:۱۳۷۶). این نوع اسکان، منطقه مسکونی گروه‌های کم درآمدی است که در بازار رسمی مسکن جایی ندارند؛ در نتیجه به بازار غیررسمی مسکن روی می‌آورند. آنها نه مجرم هستند و نه تبهکار بلکه در چارچوب نظام رسمی جایگاهی ندارند. آنها در بازار غیررسمی مسکن، با روش‌های شناخته شده و مرسوم زمین را خریداری کرده و مسکن خود را روی آن بنا می‌کنند (جواهری‌پور، ۳۲:۱۳۸۱).

شاخص‌های اصلی سکونتگاه‌های غیررسمی معمولا با عواملی نظیر فقدان خدمات پایه و اساسی، فقدان امنیت تصرف زمین، سکونت خانوارهای کم درآمد و وابستگی شدید به فرصت‌های شغلی غیررسمی بیان می‌شود (هاروی، ۷۲:۱۳۷۶ ؛ ایراندوست، ۱۳۸۸). یکی از مسائل اصلی در سکونتگاه‌های غیررسمی مسکن است؛ اهمیت مسکن از آنجا ناشی می‌شود که ۱۰ الی ۳۰ درصد از سرمایه ناخالص در کشورهای در حال توسعه را شامل می‌شود که با ترکیب سرمایه‌گذاری مستقیم در بخش مسکن و خدمات مرتبط با آن مجموعا به سهم ۲۰ الی ۵۰ درصدی از ثروت تولیدی در این کشورها می‌رسد. از طرفی مسکن یک انگیزه عمده برای پس انداز خانوارهاست و علاوه بر این، بر تورم، کسری بودجه، تحرکات نیروی کار و تعادل پرداخت‌ها و نیز بر بودجه دولت از طریق مالیات‌ها و یارانه‌ها اثر می‌گذارد (رفیعی، ۱۴:۱۳۸۲ و Balchin & Rhoden, 2002:21). از این رو مسأله مسکن عمدتا دامن‌گیر اقشار و طبقات کم‌درآمد و با درآمد متوسط است. فقدان و کمبود واحدهای مسکونی مناسب شهری از نظر کمی و کیفی، اقشار وسیعی از توده‌های شهری را از رسیدن به مسکن مناسب محروم می‌سازد و این مسأله در سکونتگاه‌های غیررسمی بیشتر مشهود است.

در شهر ارومیه نیز تعداد اجتماعات دارای اسکان غیررسمی کم نیست. از آنجایی که تازه‌واردان به این شهر از مهاجران روستایی افراد این شهر و جنوب استان آذربایجان غربی بوده و نتوانسته‌اند جذب اقتصادی رسمی شهر شوند و از طرفی به خاطر فقر اقتصادی، برای تهیه مسکن از اولین مرحله یعنی انتخاب محل سکونت تا انتخاب وسعت و اندازه مسکن خود، نوع مصالح ساختمانی و کسب مجوز ساخت و ساز، با مشکل مواجه هستند. لذا چاره‌ای جز روی آوردن به بازار مسکن غیررسمی و برپایی خانه‌های شبانه و سکونتگاه‌های غیررسمی ندارند. یکی از این سکونتگاه‌های غیررسمی در شهر ارومیه محله کشتارگاه می‌باشد که در شمال شرقی این شهر واقع شده و به عنوان بزرگترین سکونتگاه غیررسمی شهر ارومیه شناخته می‌شود. هدف از این مطالعه بررسی کمی و کیفی شاخص‌های مسکن در این سکونتگاه‌ها می‌باشد تا با بررسی و ارزیابی آنها راهکارهایی در جهت ارتقای این شاخص‌ها تدوین شود.

۲- روش تحقیق

پژوهش حاضر بر پایه مطالعات کتابخانه‌ای و میدانی استوار بوده و روش تحقیق در آن از نوع توصیفی- تحلیلی و به صورت مطالعه تطبیقی و مقایسه‌ای بین شاخص‌های مسکن در محله کشتارگاه و شهر ارومیه می‌باشد. نگارنده با تکیه بر اطلاعات بدست آمده در مطالعات کتابخانه‌ای و ادبیات نظری، اطلاعات خام و اولیه از وضعیت اسکان غیررسمی را بر اساس نظر ساکنان و در قالب طیف گسترده‌ای از متغیرهای اجتماعی، اقتصادی و کالبدی کسب نموده تا با استفاده از نتایج این مطالعات میدانی، تحلیل‌های توصیفی و استنباطی مورد نظر در جهت بررسی وضعیت کمی و کیفی مسکن در این سکونتگاه صورت گیرد. گردآوری اطلاعات مربوط به شاخص‌های مسکن به دو بخش پیمایش میدانی و پرسشنامه انجام گرفته است. همچنین با استفاده از فرمول کوکران ۲۵۶ نمونه برای این تحقیق انتخاب شده‌اند. نمونه‌ها به طوری انتخاب شده‌اند که کلیه نواحی محله کشتارگاه را پوشش دهند.

۳- مبانی نظری

۳-۱- مفهوم سکونتگاه غیررسمی

سکونتگاه‌های غیررسمی در جهان از پیشینه طولانی برخوردار است که از زمان شکل‌گیری تاکنون با عناوین متعددی چون: حاشیه‌نشینی، سکونتگاه خودرو و نابسامان، اجتماعات آلونکی، اسکان نابهنجار و خودانگیخته نامیده می‌شود. با این حال «سکونتگاه غیررسمی» در حقیقت یک اصطلاح منسوب به غرب است که سابقه آن به نوشته‌های متفکرینی چون رابرت پارک، اورت استون، جان ترنر و چالرز آبرامز بر می‌گردد. هر چند شاید نتوان به یک تعریف جامع و فراگیر در توصیف ویژگی‌های این نواحی رسید که تمامی وجوه حاکم بر این مناطق را بازگو نماید، لیکن در یک برداشت کلی می‌توان ایجاد این نواحی را در شهرها جزئی از فرآیند عدم تعادل شهری/ منطقه‌ای و سازگاری دو گانه اقتصادی در جامعه تلقی کرد که منجر به تغییر مکانی جمعیت از نواحی فقیر و توسعه نیافته روستایی به سمت و سوی نواحی برتر شهری می‌گردد. در این جریان انتقال جمعیتی، به دلیل عدم پاسخگویی بازار رسمی، نواحی بی‌دفاع و فاقد نظارت شهری، عرصه اسکان این گروه‌های تازه وارد، که توان رقابت در بازار رسمی زمین و مسکن را ندارند، شده و با سرعت مهارنشدنی اشغال می‌گردند. هماهنگ با این نیاز اجتماعی، فرصت طلبی گروه‌های سودجو و رانت خواری زمین، به عنوان یک فعالیت اقتصادی، عامل تشدید کننده محسوب شده و زمینه لازم در گسترش آن پدید می‌آورد (رفیعیان، ۲۶۵:۱۳۸۳). اسکان غیررسمی پدیده‌ای گذرا و ناپایدار نیست و در سطح کشورهای در حال توسعه به شدت در حال گسترش است؛ از این رو در مهم‌ترین اسناد جهانی و از جمله اهداف توسعه هزاره به ضرورت بهبود سریع این وضعیت اشاره شده است (صرافی، ۶:۱۳۸۱).

سکونتگاه غیررسمی را می‌توان به عنوان منطقه‌ای مسکونی تعریف کرد که بدون مطالبه قانونی برای دریافت زمین یا اجازه از سوی مقامات مربوط، برای خانه شکل گرفته است (هادی‌زاده بزاز، ۱۷:۱۳۸۲). این نوع اسکان، منطقه مسکونی گروه‌های کم درآمدی است که در بازار رسمی مسکن جایی ندارند؛ در نتیجه به بازار غیررسمی مسکن روی می‌آورند. آنها نه مجرم هستند و نه تبهکار بلکه در چارچوب نظام رسمی جایگاهی ندارند. آنها در بازار غیررسمی مسکن، با روش‌های شناخته شده و مرسوم زمین را خریداری کرده و مسکن خود را روی آن بنا می‌کنند (جواهری‌پور، ۳۲:۱۳۸۱).

در شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی ضوابط، معیارها و استانداردهای متعارف شهرسازی و معماری و ساختمانی مورد توجه قرار نگرفته و نیز ضوابط، معیارها و مقررات در تملک و تصرف زمین و تأمین زیرساخت‌ها و خدمات رعایت نشده و تعرفه‌ها، مالیات و عوارض رسمی و قانونی پرداخت نشده است (Srinivas,1988 ; Johnston,1993 ; Satterthwaith, 2001). از دیدگاه سازمان اسکان بشر (۲۰۰۳) چالش‌های مهم سکونتگاه‌های غیررسمی عبارتند از:

- مسکن غیراستاندارد یا غیررسمی و یا غیرقانونی و نبود حداقل معیارها و موارد و مصالح نامناسب
- تراکم بالا و ازدحام و در نتیجه پایین بودن سرانه‌ها
- شرایط زندگی ناسالم و موقعیت خطرناک و به دور از ایمنی محیط
- فقر و محرومیت اجتماعی، فقر درآمد و دسترسی، فقر قدرت و ناتوانی گروه‌های اجتماعی
- نبود تأمین حق سکونت و امنیت تصرف با وجود شرایط غیررسمی و غیرقانونی (UN-HABITAT,2003:15).

۳-۲- الگوی ساخت مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی

خانواده‌های ساکن در سکونتگاه‌های غیررسمی در مراحل مختلف زندگی ترجیحات متفاوتی دارند؛ آنها اغلب یک خانه کامل را در شروع زندگی انتخاب نمی‌کنند، برای آنها سایر جنبه‌های سرپناه اهمیت بیشتری دارد. ترنردر سال ۱۹۹۶ نشان می‌دهد که در کشور پرو (شهر لیما) همسایگی و مجاورت در درجه اول و امنیت تصرف در درجه بعدی (در شروع زندگی) قرار دارد. اما در هر حال خدمات شهری چون آب و برق بر کامل بودن سرپناه ارجحیت دارد. یافته‌های تحقیقات وی نشان می‌دهد که در سکونتگاه‌های غیررسمی، سرپناه یک فرایند است که به تدریج کامل می‌شود. جان ترنر پیرامون نحوه و تغییر اولویت‌های سکونت این مناطق اشاره می‌کند که: در اولین مرحله مهم‌ترین هدف تازه واردهادسترسی به کاری- هر چند موقت- است و هرگونه سرپناه دم دست کفایت می‌کند. بعدا زمانی که درآمدی دائمی و منظم و مطمئن حاصل شد؛ هدف اصلی عبارت است از تحکیم موقعیت فرد به وسیله تأمین مالکیت قانونی مسکن در شهر، بالاخره زمانی که سکونت قانونی تأمین شد، از طریق توسعه دسترسی به سایر امکانات اولویت‌هایی به ارتقا شیوه زندگی داده می‌شود. ترنر ادعا می‌کند خانواده‌های رو به رشد یا بد مسکنی که این نیازهای در حال تغییر را برآورد می‌سازند، نقل مکان کنند و یا در محله‌ای که خود رو به رشد است باقی می‌مانند (Turner, 1976:128). در یک جمع‌بندی کلی می‌توان گفت که رویکردهای بازاری و دولتی در استطاعت کردن فقرای شهری برای تهیه زمین و مسکن ناکارآمد عمل کرده، بنابراین فقرای شهری از رویکرد غیرقانونی "هجوم" برای اسکان خود استفاده می‌کنند؛ این رویکرد که شباهت بسیاری با الگوی آقای پیران (۱۳۸۱) دارد، شامل ۳ مرحله زیر می‌باشد:

- مرحله اول: اشغال و تاخت و تاز بر زمین‌های خالی و بدون مالک بدون اجازه مالک حقیقی (مرحله هجوم)؛
- مرحله دوم: ساخت خانه‌های موقتی که از مصالح بی‌دوام مانند پلاستیک، حلبی و مصالح ارزان قیمت. این مرحله فورا بعد از مرحله اشغال برای ادعای مالکیت انجام می‌گیرد (مرحله ساخت موقت بدون اجازه مالک حقوقی زمین)؛
- مرحله سوم: خرید و فروش‌های غیرقانونی و صوری در بازار غیررسمی (مرحله خرید و فروش غیرقانونی)

همچنین از دیدگاه ماسدو، در سکونتگاه‌های غیررسمی ابتدا زمین که غالبا دولتی است اشغال می‌شود و در مراحل بعدی در زمین مذکور مساکن موقتی و زیرساخت‌های موقتی ایجاد می‌شود و در مراحل بعدی مسئله این مراحل کاملا متفاوت می‌باشد؛ به طوری که در سکونتگاه‌های رسمی قبل از هر اقدامی در زمین، اول امنیت تصرف یا مالکیت مطرح ایجاد شده و در مراحل بعدی است که ساخت مسکن و زیرساخت‌های مورد نیاز محله مطرح می‌شود (Macedo, 2007:264).

۳-۳- شاخص‌های کمی و کیفی مسکن

بدون تردید، مسکن اهمیت بنیادی در ترقی انسان دارد (King & Aldershot, 2005:605). درباره اهمیت مسکن می‌توان گفت که سایر نیازهای ضروری انسان مانند خوراک و پوشاک جایگزین دارند (پورمحمدی، ۴:۱۳۸۲)؛ اما در نتیجه عدم وجود مسکن مناسب همه روزه به تعداد ساکنان مناطق زاغه‌نشین و محلات فقیر شهری افزوده می‌شود. در سال ۱۹۴۸، سازمان ملل در بیانیه جهانی حقوق بشر شرح داد که هر کسی برای دستیابی به یک سطح استاندارد مناسب

زندگی برای سلامتی و بهزیستی خود و خانواده‌اش شامل غذا، لباس، مسکن و مراقبت‌های بهداشتی و خدمات اجتماعی لازم، حقی دارد (Choguill, 2007:143). مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در بر می‌گیرد که شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهزیستن خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است. در واقع تعریف و مفهوم عام مسکن یک واحد مسکونی نیست، بلکه کل محیط مسکونی را شامل می‌شود. اساسا کیفیت مسکن موجود، وابسته به ویژگی‌های اجتماعی و فیزیکی منطقه پیرامونی است که مسکن در آن واقع گردیده است (Gootdiener & Buddy, 2005).

تحلیل مسائل کمی و کیفی مسکن از طریق ابزاری صورت می‌گیرد که بصورت متغیرهایی به نام شاخص‌های مسکن مطرح بوده و بیانگر ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی مسکن هستند. شاخص‌های مسکن از یک سو ابزار شناخت وضعیت مسکن در ابعاد مختلف فوق‌الذکر بوده و از سوی دیگر ابزار کلیدی برای ترسیم چشم‌انداز آینده مسکن و برنامه‌ریزی آن هستند. علی‌الاصول اهداف بررسی شاخص‌های مسکن می‌تواند در قالب موارد ذیل دسته‌بندی گردند: ۱. فراهم کردن چارچوب لازم برای سیاستگزاری و برنامه‌ریزی در مسکن و نظارت بر آن؛ ۲. شناخت و تبیین روابط حاکم بر ابعاد مختلف مسکن و ارزیابی نتایج حاصل از سیاست‌های مختلف؛ ۳. پایه‌گذاری روابط صحیح بین ابعاد مختلف مسکن که می‌تواند در جهت تدوین سیاست‌ها باشد و ۴- فراهم کردن ابزار تحلیلی مناسب برای سیاستگزاران و برنامه‌ریزان با شناخت کامل از تحولات و دگرگونی‌ها (عزیزی، ۲۶:۱۳۸۴). به طور کلی شاخص‌های مسکن ابزار کلیدی و تعیین کننده در توصیف، تحلیل و تصمیم‌گیری محسوب می‌شوند که می‌توانند به عنوان راهنما در برنامه‌ریزی بخش مسکن مورد استفاده قرار گیرند، به شرط آنکه شناخت آنها کامل بوده، بررسی و تجزیه و تحلیل آنها از طریق انجام تحقیقات و پژوهش‌های بنیادی و کاربردی صورت گیرد و به درستی در برنامه‌ها به کار گرفته شوند (عزیزی، ۴۱:۱۳۸۲).

امروزه رابطه بین تعداد اعضای خانوار و تعداد اتاق در اختیار آنان به عنوان یک شاخص توسعه شناخته شده است، به عبارت دیگر متوسط معقول نفرات در اتاق به عنوان یک شاخص بهداشتی شناخته شده است (موسوی و همکاران، ۷۱:۱۳۸۹). تراکم زیاد جمعیتی مدت‌های طولانی به دلیل ارتباط آن با رفتارهای ضد اجتماعی نظیر بزهکاری، انحراف، بهداشت نامناسب و ... مورد نکوهش بوده است. به طور کلی، مهمترین شاخصی که ازدحام جمعیت را به مسأله‌ای عصبی و بیماری روانی در انسان مربوط می‌سازد، شاخص تعداد افراد در هر اتاق بوده و شاخص‌های تعداد خانواده بر واحد مسکونی، یا تعداد خانوار بر هکتار، نسبتا شاخص‌های کم‌اهمیت‌تری می‌باشند (عزیزی، ۴۹:۱۳۸۲). دسترسی به خدمات اساسی نیز از شاخص‌های مسکن و نشان‌دهنده کیفیت واحدهای مسکونی می‌باشد. کمبود یا فقدان هر یک از این شاخص‌ها مشکلات عدیده‌ای را برای ساکنان محله و حتی کل شهر پدید خواهد آورد.

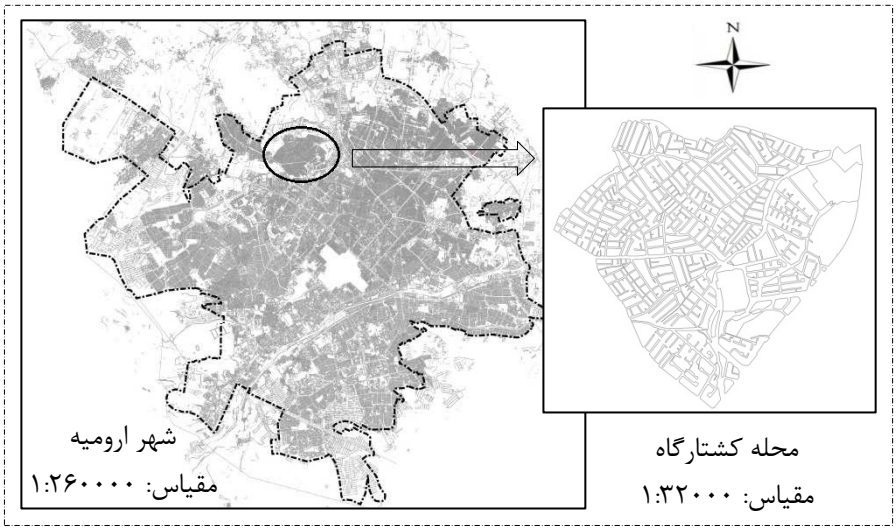
اطلاعات مربوط به وضعیت مسکن استاندارد شامل تعداد مسکن موجود، تعداد خانوارهای فعلی، تراکم نفر و خانوار در واحد مسکونی و اتاق، انواع ساختمان‌ها بر حسب مصالح بکار رفته، عمر ساختمان، انواع مالکیت واحدهای مسکونی، سطح زیربنا و لوازم و تسهیلات مسکونی مانند توالت، دستشویی، آشپزخانه، آب لوله‌کشی، گاز، برق، تلفن، فاضلاب و وسایل گرمایش و سرمایش است (پورمحمدی، ۶۴:۱۳۸۲). عزیزی در سال ۱۳۸۲ شاخص‌های مسکن را در سه دسته عمده شاخص‌های اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی و کالبدی تقسیم‌بندی کرده است. وی معتقد است که در بعد اقتصادی، شاخص‌های مسکن در هر دو اقتصاد خرد و کلان قابل بررسی بوده و آگاهی از تأثیر شاخص‌های اقتصادی در هر یک از بخش‌های اقتصاد کمک مؤثری به برنامه‌ریزان در جهت شناخت مسائل و ارائه راه‌حل می‌کند. در بعد اجتماعی نیز مسأله مسکن از دو جنبه کمی و کیفی قابل بررسی است. در بعد کمی، درجه پاسخگویی به نیاز بدون در نظر گرفتن کیفیت آن مورد نظر است و در بعد کیفی، نوع و شکل نیاز مطرح می‌شوند. تلقی متفاوت گروه‌های تولیدکننده، اقشار مصرف کننده، برنامه‌ریزان و سیاستگزاران از مسکن و ارائه تعاریف متفاوت قابل تأمل است. در بعد کالبدی نیز مسأله مسکن از دو جنبه قابل بررسی

است: یکم، توجه به کالبد مسکن بصورت منفرد و جدا از بافت اطراف و دوم، رابطه آن با محیط مسکونی است. ضروری است به ابعاد کالبدی مسکن در قالب محیط پیرامونی آن و با توجه به ابعاد اقتصادی و اجتماعی زندگی انسان پرداخته شود (عزیزی، ۱۳۸۲:۴۰).

در این پژوهش با توجه به مبانی نظری و ادبیات موضوع و همچنین توجه به محدوده مورد مطالعه شاخص‌های مورد نظر برای سنجش وضعیت مسکن در محله کشتارگاه انتخاب شده‌اند. بر این اساس برای سنجش شاخص‌های کمی مسکن از ۶ شاخص: تراکم خانوار در واحد مسکونی، تراکم نفر در واحد مسکونی، تراکم نفر در اتاق، تراکم اتاق در واحد مسکونی، مساحت و زیربنای واحد مسکونی و سرانه خالص مسکونی؛ برای سنجش شاخص‌های کیفی مسکن در محدوده از ۵ شاخص قدمت بنا، نوع اسکلت ابنیه و مصالح ساختمانی، جنس پوشش سقف، نحوه تصرف مسکن و نوع مالکیت و خرید مسکن و برای سنجش میزان برخورداری مساکن از خدمات اساسی از ۷ شاخص دسترسی به آب لوله‌کشی شده، برق، تلفن، گاز، آشپزخانه، حمام و توالت استفاده شده است.

۴- معرفی محدوده مورد مطالعه؛ محله کشتارگاه شهر ارومیه

این محله در شمال غربی شهر ارومیه قرار دارد و جزو مناطق غیررسمی متصل به شهر می‌باشد که در منطقه ۳ طرح تفصیلی این شهر واقع شده است. جمعیت این محله در سال ۱۳۹۰ برابر ۳۴۲۹۶ نفر و مساحت آن حدود ۱۴۷ هکتار می‌باشد. این محدوده از شمال به کوه جهودان و گورستان باغ رضوان، از جنوب به محدوده خاتون جان، از غرب به محله غیررسمی اسلام آباد و اراضی کشاورزی و از شرق به بلوار شهید رجایی (آپادانا) محدود می‌شود.



شکل (۱) جایگاه محله کشتارگاه در شهر ارومیه

تاریخ شکل‌گیری محله کشتارگاه به سال ۱۳۴۰ در خارج از شهر ارومیه می‌رسد که وجه تسمیه این محله نیز در واقع همان وجود کشتارگاه صنعتی ارومیه در محله می باشد. در سال ۱۳۵۷ در پی ناامنی‌هایی که در روستاهای اطراف به وجود آمد بسیاری از ساکنین این روستا به دلایل امنیتی و اقتصادی به این محله مهاجرت کردند؛ موج مهاجرت‌هایی که در سال‌های مزبور در منطقه روی داده، عمدتا از روستاها و شهرهای کوچک استان (بخصوص شهرهای جنوبی استان) بوده است. عدم عرضه زمین ارزان در سطح شهر و وجود ساخت و سازهایی با کیفیت نازل‌تر نسبت به بافت مرکزی شهر که به

لحاظ توان اقتصادی مناسب کم درآمدترین مهاجرین به شهر بوده به همراه عرضه زمین از سوی سوداگران در بازار غیررسمی، این محدوده را در معرض رشد و توسعه قابل توجهی قرار داده است. نهایتاً از حدود سال ۱۳۷۰ به بعد نیز بافت فشرده‌ای در جبهه غربی کشتارگاه به صورت غیررسمی و با الگوی تصرف خزنده ساخته شد که این ساخت و سازها هم-اکنون هم در داخل بافت به شیوه‌های مختلف در زمین‌های خالی و قابل توسعه در اطراف محله، از طریق بازتقسیم اراضی مسکونی و ساخت تک اتاق‌هایی در اراضی مسکونی به منظور تأمین درآمد با اجاره دادن آن، ادامه دارد.

۵- یافته‌های تحقیق

۵-۱- بررسی شاخص‌های کمی مسکن

تراکم خانوار در واحد مسکونی: تراکم خانوار در واحد مسکونی، یکی از شاخص‌های عمده برای ارزیابی کیفیت مسکن است. شاخص مذکور از تقسیم تعداد خانوارها به تعداد واحد مسکونی به دست می‌آید صرفا یک معیار کمی برای نشان دادن متوسط تعداد خانوارهای ساکن در هر واحد مسکونی است. در صورتی که تراکم قابل قبول بر اساس شاخص‌های اجتماعی مشخص شده، تعیین شده باشد، با مقایسه تراکم موجود و تراکم مطلوب می‌توان به وجود یا عدم وجود مشکل تأمین مسکن پی برد (قادری، ۶۴:۱۳۸۱). مقدار این شاخص برای محله کشتارگاه ۱,۱۵ است که در سال ۱۳۹۰ برای شهر ارومیه برابر ۱,۰۴ بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰). اگر میزان مطلوب شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی را بر اساس ارزش‌های اجتماعی عدد یک در نظر بگیریم؛ وضعیت محله کشتارگاه در حالت مطلوب نیست اما باید به منشأ روستایی بوده این خانوارها و تمایل به زندگی به صورت هسته‌ای این جوامع نیز توجه داشت.

تراکم نفر در واحد مسکونی: این شاخص از نسبت جمعیت به واحد مسکونی موجود، به دست می‌آید که بعد خانوار را در خود لحاظ کرده است. تغییر و تحول در این شاخص بستگی به سیاست‌های کنترل جمعیت خانواده و اوضاع و شرایط اقتصادی و همچنین باورها و عقاید و رسوم یک ملت است (حکیمی و همکاران، ۲۰۴:۱۳۹۰). مقدار این شاخص در برداشت‌های میدانی سال ۱۳۹۳ در محله کشتارگاه برابر ۵,۳۳ نفر برآورد شده است که این رقم ۱,۰۳ نفر از متوسط بعد خانوار شهر ارومیه (۴,۳) بیشتر است. خانوارهای ۵ نفره با اختصاص دادن حدود ۳۵ درصد از خانوارها به تعداد غالب تعداد اعضا در خانوار را به خود اختصاص داده است که این ویژگی را می‌توان با استفاده از خصلت روستایی بودن بیشتر ساکنان توجیه کرد. همچنین عدم توجه به برنامه‌های تنظیم جمعیت از سویی و تلقی شدن فرزندان به عنوان نیروی کار و کمک خرج خانوار، موجب بالا بودن این شاخص در سکونتگاه‌های غیررسمی می‌باشد.

تراکم نفر در اتاق: بر طبق استانداردهای سازمان ملل متحد، مسکن سالم در حالتی وجود دارد که تراکم نفر در اتاق بیش از یک نفر نباشد (حاتمی‌نژاد و همکاران، ۱۳۶:۱۳۸۵). بر اساس بررسی‌های میدانی انجام شده این شاخص برای محله کشتارگاه ۲,۲۸ و برای شهر ارومیه در سال ۱۳۹۰ برابر با ۱,۳۵ بوده است. در این زمینه می‌توان فقر را عامل اصلی دانست؛ ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی با توجه به عدم استطاعت مالی، بیشتر صرف داشتن سرپناه و مسکن برایشان مهم است و حاضرند با هر تعداد در مسکنی با ابعاد کوچک نیز زندگی کنند.

تراکم اتاق در واحد مسکونی: این شاخص هر چه بیشتر باشد، مطلوبیت بالاتری دارد. در بررسی‌های انجام شده در ۲۵۶ واحد مسکونی در محله کشتارگاه میانگین تعداد اتاق در هر واحد مسکونی برابر ۲,۴۸ می‌باشد که با این شاخص در شهر ارومیه که ۳,۴۵ اتاق در هر واحد مسکونی است، ۰,۹۷ اتاق تفاوت دارد. طبق بررسی‌ها مشاهده شد که حدود ۹۰ درصد از واحدهای مسکونی در محله کشتارگاه دارای ۲ یا ۳ اتاق می‌باشند، البته باید اذعان داشت که مساحت اتاق‌های واحدهای مسکونی در سطح محدوده تفاوت بسیار بیشتری با این شاخص در شهر ارومیه دارد.

مساحت و زیربنای واحدهای مسکونی: با توجه به مطالعات میدانی، متوسط مساحت قطعات مسکونی در محله کشتارگاه حدودا برابر ۱۲۱ متر مربع می‌باشد؛ در حالی که میانگین مساحت واحدهای مسکونی در شهر ارومیه ۱۵۳ متر مربع می-باشد. با بررسی انجام شده محدوده زیربنای واحدهای مسکونی بین ۳۳ تا ۲۹۴ متر مربع بوده است. میانگین زیر بنای واحدهای مسکونی نیز حدود ۸۵ متر مربع می‌باشد؛ این در حالی است که حدود ۳۰ درصد بناها زیربنای کمتر از ۶۵ متر دارند که با توجه به متوسط بعد خانوار ۵,۳۳ نفری این میزان زیربنا بسیار کمتر از شرایط مطلوب می‌باشد. متوسط سطح زیربنای مسکن در شهر ارومیه نیز ۱۳۶ متر مربع بوده است. البته باید عنوان کرد که این میزان مساحت و زیربنای واحدهای مسکونی در محله کشتارگاه نسبت به سایر محلات غیررسمی در ایران وضعیت بسیار مطلوب‌تری داشته است (نگاه کنید به: حکیمی و همکاران، ۱۳۹۰ و موسوی و همکاران، ۱۳۸۹).

سرانه خالص مسکن: با توجه به بعد خانواری ۵,۳۳ نفری، تراکم خانوار ۱,۱۵ نفری و میانگین زیربنای ۸۵ متری واحدهای مسکونی، سرانه خالص مسکونی برای هر فرد در محله کشتارگاه برابر ۱۳,۹ متر مربع است. میزان این شاخص در سطح شهر ارومیه برابر ۳۰,۴ متر مربع است؛ که این رقم نشان دهنده این موضوع است که سرانه خالص مسکن در محله کشتارگاه تقریبا نصف این شاخص در سطح شهر ارومیه است.

به طور کلی بررسی وضعیت شاخص‌های کمی مسکن در این پژوهش نشان دهنده این است که در تمامی شاخص‌های کمی وضعیت محله کشتارگاه نسبت به شهر ارومیه در حالت نامطلوب، نامتعارف و غیراستاندارد می‌باشد. اما با توجه به اینکه کشور ایران بعد از کشورهای استرالیا و ایالات متحده امریکا بالاترین میزان متوسط زیربنای مسکونی را به خود اختصاص داده است، این موضوع موجب شده است که شاخص‌های کمی مسکن در محله کشتارگاه متناسب با این شاخص‌ها در سطح کشورهای در حال توسعه یا کشورهای با درآمد پایین باشد.

جدول(۱) مقایسه شاخص‌های مسکن در محدوده مورد مطالعه با کشورهای دیگر

شاخص‌ها	کشورهای با درآمد بالا	کشورهای با درآمد پایین	شهر ارومیه	محله کشتارگاه
خانوار در واحد مسکونی	۱,۰۱	۱,۲	۱,۰۴	۱,۱۵
نفر در اتاق	۰,۶۶	۲,۴۷	۱,۳۵	۲,۲۸
زیربنای واحد مسکونی	۳۵	۶,۰۹	۳۰,۴	۱۳,۹
بعد خانوار	۲,۵	۵	۴,۳	۵,۳۳
اتاق در واحد مسکونی	۵,۲	۲	۳,۴۵	۲,۴۸

منبع: ۱- حاتمی‌نژاد و همکاران، ۱۳۵:۱۳۸۵ ۲- برداشت‌های میدانی نگارنده، ۱۳۹۳

۵-۲- بررسی شاخص‌های کیفی مسکن

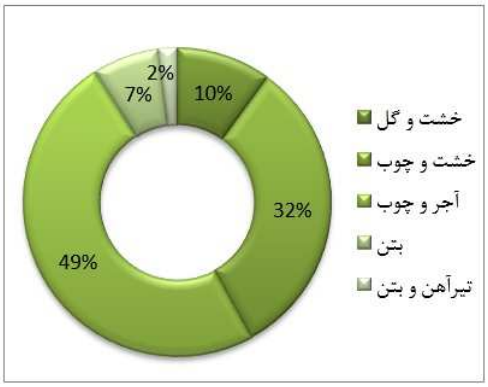
کیفیت مسکن، از نظر تأثیری که بر سلامتی، ایمنی و شرایط زیستی می‌گذارد، اثر مستقیم و قابل ملاحظه‌ای بر رفاه مردم دارد (غلامحسینی، ۱۳۷:۱۳۸۴). بنابراین ضروری است که در کنار توجه به ابعاد کمی مسکن، شاخص‌های کیفی مسکن نیز در محله کشتارگاه مورد بررسی قرار گیرند.

قدمت بنا: از ۲۵۶ واحد مورد بررسی در محدوده ۴ درصد آنها بین ۱ تا ۵ سال اخیر، ۶ درصد آنها بین ۵ تا ۱۰ سال اخیر، ۴۲ درصد آنها بین ۱۰تا ۲۰ سال اخیر، ۳۰ درصد آنها بین ۲۰ تا ۳۰ سال اخیر، ۱۵ درصد آنها بین ۳۰ تا ۴۰ سال اخیر و ۳ درصد بناها در بالای ۴۰ سال گذشته در محدوده ساخته شده‌اند. با اطلاعات بالا می‌توان اذعان کرد که بناهای محدوده به طور میانگین ۲۰ سال عمر دارند که نشان‌دهنده این است که بنیان اصلی محله کشتارگاه در دوران پس از جنگ

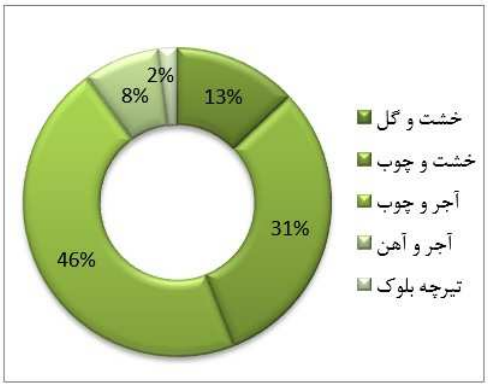
تحمیلی و مهاجرت‌های انجام شده از مناطق جنگ‌زده به این ناحیه بنا شده است. از طرفی حدود ۱۰ درصد از مساکن در ۱۰ سال اخیر بنا شدند که نشان می‌دهد هنوز رشد کالبدی هم در محدوده وجود دارد که بیشترین این رشد به سمت گورستان باغ رضوان و نواحی شمالی محدوده می‌باشد.

نوع اسکلت ابنیه و مصالح ساختمانی: مسکن مناسب با حداقل شرایط سکونتی و به معنای سرپناه امن، چنان مسکنی است که عمر مفید فیزیکی آن به نسبت مصالح بکار رفته، به سر نیامده و با توجه به آب‌وهوا و شرایط اقلیمی و ایمنی نسبی در برابر بلایای طبیعی، از مصالح بادوام و نمیه بادوام ساخته شده باشد (فنایی، ۷۷:۱۳۷۷). اکثر بناها در محله کشتارگاه به شیوه دیوار باربر ساخته شده‌اند و آجر از مصالح اصلی آنها می‌باشد. از موارد بررسی شده در محدوده اسکلت غالب بناها از آجر و آهن بود که حدود ۴۹ درصد از کل بناها را تشکیل می‌داد. ۳۲ درصد بناها از آجر و چوب، ۷ درصد بناها به صورت بتنی و ۲ درصد نیز با بکارگیری تیرآهن و بتن به اسکلت خود شکل داده بودند. ۲۶ بنا نیز که حدود ۱۰ درصد از نمونه بررسی شده می‌باشد، از خشت و گل ساخته شده‌اند. به طور تقریبی جنس اسکلت بناها در اطراف محورهای اصلی محله بخصوص محور کوهنورد مقاوم‌تر از سایر نقاط محدوده می‌باشد. با توجه به جنس غالب اسکلت ابنیه که از آجر و آهن است، می‌توان گفت که استحکام ابنیه در این سکونتگاه‌ها نسبت به سایر سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران در شرایط مطلوبی قرار دارد.

پوشش سقف: جنس پوشش سقف یکی دیگر از شاخص‌های کیفی مسکن بخصوص در سکونتگاه‌های غیررسمی محسوب می‌شوند. چوب، خشت و آجر سه عنصر اصلی در پوشش سقف مساکن محله کشتارگاه می‌باشند؛ به طوری که در محدوده مورد مطالعه شده از ۲۵۶ نمونه بررسی شده، سقف ۳۳ مسکن از جنس خشت و گل، سقف ۷۹ نمونه از خشت و چوب و ۱۲۰ مسکن دارای سقفی از جنس آجر و چوب می‌باشد. سقف ۱۰ درصد از نمونه مورد بررسی با مصالح مقاوم‌تر پوشانیده شده‌اند؛ ۲۰ مسکن دارای سقفی از جنس آجر و آهن و ۴ مسکن دارای سقفی از جنس تیرچه بلوک هستند. ترکیب آجر و چوب با حدود ۴۶ درصد، بیشترین ترکیب پوشش سقف مساکن در محله کشتارگاه را به خود اختصاص داده است.



شکل (۲) نوع مصالح به کار رفته در اسکلت بناها



شکل (۳) نوع مصالح به کار رفته در سقف بناها

نحوه تصرف مسکن: وجود مالکیت یا فقدان آن احساسات بسیاری از طبقات اجتماعی- اقتصادی را بر می‌انگیزد (غلامحسینی، ۹۹:۱۳۸۴). به طور کلی، این شاخص به بررسی میزان تصرف ملکی واحدهی مسکونی می‌پردازد. این شاخص درصد کل واحدهای مسکونی تحت اشغال خانواری را که مالک مسکن خود هستند، محاسبه می‌کند. ارزش بالا در این شاخص، نشان دهنده ارجحیت خانوارها به مالکیت خانه است؛ در حالی که ارزش پایین برای این شاخص، نشان دهنده رجحان اجاره‌نشینی است (حکیمی و همکاران، ۱۳۹۰). از این رو در تحقیقات میدانی از محله کشتارگاه مشخص گردید

که ۶۵,۷ درصد خانوارها دارای مسکن از نوع ملکی و شخصی هستند و ۳۴,۳ درصد خانوارها دارای مسکن اجاره‌ای و رهنی هستند که در مقایسه با شهر ارومیه ۷۶ درصد دارای مالکیت ملکی و ۲۴ درصد دارای مالکیت اجاره‌ای و رهنی هستند (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰) این محله درصد بیشتری از اجاره‌نشینان را در خود جای داده است.

نوع مالکیت و خرید مسکن: آنچه که در خرید و فروش مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی معمول است، خرید و فروش عمدتا به صورت توافقی و قولنامه‌ای است. چنانچه تحقیقات میدانی در محله کشتارگاه نشان می‌دهد که ۷۴,۶ درصد از مساکن به صورت قولنامه‌ای خریداری شده و ۱۵,۷ مساکن نیز دارای سند رسمی ثبت شده هستند. البته باید عنوان کرد که ۹,۳ درصد از واحدهای مسکونی نیز دارای سند قولنامه‌ای یا ثبتی نبوده‌اند.

در کل آمارهای مربوط به شاخص‌های کیفی مسکن از قبیل قدمت بنا، نوع مصالح ساختمانی و پوشش سقف به نسبت سایر سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران دارای وضعیت مطلوب‌تری است. البته در زمینه نوع مالکیت و نحوه خرید مسکن وضعیت نامطلوبی دارد.

۵-۳- میزان برخورداری از خدمات اساسی

از جمله شاخص‌های دیگری که در ارزیابی شاخص‌های کیفی مسکن مؤثر بوده و در برنامه‌ریزی مسکن بدان توجه اساسی گردیده، میزان برخورداری از خدمات اساسی از قبیل آب، برق، گاز، تلفن، حمام، آشپزخانه و ... می‌باشد. فقدان هر یک از این تأسیسات، مشکلات عدیده‌ای را در منطقه پدید می‌آورد. میزان برخورداری واحدهی مسکونی از این خدمات گویای بسیاری از واقعیت‌های موجود در مسکن است.

آب لوله‌کشی شده: شبکه آبرسانی شهر ارومیه، عمده ساخت و سازهای محدوده را تحت خدمات رسانی قرار داده و تنها بخش‌هایی که شبکه معابر آن شکل نگرفته و یا به صورت تصرف عدوانی پدید آمده است فاقد این گونه خدمات می‌باشند. در کل حدود ۹۵,۷ درصد از خانوارها دارای آب لوله‌کشی شده هستند و تنها ۴,۳ درصد از خانوارهای ساکن در محله کشتارگاه بصورت رسمی دارای شبکه آب لوله‌کشی نمی‌باشند؛ با این حال ساکنان این بخش‌ها نیز این معضل را با استفاده از لوله‌کشی‌های موقت از همسایه‌ها و یا برداشت‌های غیرقانونی از شبکه‌های موجود در فواصل دورتر تأمین نموده‌اند. در حالی که یکی از مشکلات اساسی سکونتگاه‌های غیررسمی در دیگر کشورها، نبود منابع آب لوله‌کشی است، وضعیت این شاخص در محله کشتارگاه تقریبا مطلوب است. مثلا در دورنکوپ، یکی از سکونتگاه‌های غیررسمی آفریقای جنوبی، ۹۶ درصد ساکنان از شیرهای آب اشتراکی استفاده می‌کنند (Westaway, 2006:180).

برق: پدیده برق دزدی به ویژه در حوالی محدوده بسیار شایع است، با آنکه موانع چندانی جهت اخذ کنتور برق و برق‌رسانی به واحدهای مسکونی وجود ندارد ولی عدم برخورد با پدیده یاد شده به چنان وضعیتی منجر شده که تعدادی از پلاک‌های مسکونی علاوه بر استفاده از کنتور به استفاده غیر قانونی از آن می‌پردازند. در تحقیقات میدانی مشخص گردید که ۸۲,۷ درصد از خانوارها بصورت رسمی دارای برق هستند و این در حالی است که این رقم برای شهر ارومیه به ۹۷,۶ درصد می‌رسد.

تلفن و مخابرات: سرتاسر این محدوده تحت پوشش شبکه مخابرات پیام بوده و بیش از ۹۵ درصد خانوارها دارای تلفن هستند. شرکت ایرانسل نیز یک دکل مخابراتی در نزدیکی قسمت شمالی محدوده نصب کرده است.

گاز: خطوط اصلی گاز در محدوده کشتارگاه نصب شده و ساکنین این محدوده امکان استفاده از گاز شهری را دارند؛ البته در قسمت‌های شمالی محدوده هنوز عملیات گاز رسانی تکمیل نشده است. به نظر می‌رسد بخشی از ساکنان (بیشتر به سبب عدم توان مالی و تکمیل نبودن شبکه گاز) از سوخت‌های دیگر همچون نفت سفید استفاده می‌کنند که می‌توان این موضوع را در منابع سوخت واحدهای مسکونی در معابر عمومی و در جوار پلاک‌ها مستقر شده، تشخیص داد. در بررسی-

های انجام شده مشخص شد که ۶۴,۷ درصد از خانوارها دارای شبکه گازرسانی بوده و ۳۵,۳ درصد از خانوارها که به طور عمده در نواحی شمالی این محدوده مستقر شده‌اند از نعمت گاز بی‌بهره‌اند؛ اما باید گفت که با توجه به اظهارات شهردار شهر ارومیه و همچنین وجود انشعاب اصلی گاز در محله این نواحی نیز بزودی تحت پوشش شبکه گازرسانی قرار خواهند گرفت.

آشپزخانه: از ۲۵۶ نمونه بررسی شده، نتایج حاکی از آن است که ۷۵,۹ درصد از خانوارها دارای آشپزخانه و بقیه فاقد آن بودند. بیشتر خانوارهای فاقد آشپزخانه، خانوارهایی بودند که متوسط سطح زیربنا مساکن آنها پایین و نسبت نفر به اتاق در آنها بالا بوده است که این شاخص وضعیت مطلوبی را نشان نمی‌دهد.

حمام: حدود ۷۹ درصد از خانوارهای محله کشتارگاه دارای حمام و بقیه فاقد حمام می‌باشند که عمدتا از حمام عمومی استفاده می‌کنند. شاخص فوق هم دارای وضعیت مطلوبی نیست.

توالت: همه واحدهای مسکونی که بصورت نمونه انتخاب شده بودند، دارای توالت بوده‌اند. از این روی این از نظر این شاخص محله کشتارگاه دارای وضعیت مطلوبی است.

بررسی دسترسی به خدمات اساسی مسکن در محله کشتارگاه نشان می‌دهد که این وضعیت این محله در زمینه شاخص‌های پایه‌ای مثل دسترسی به آب و برق تا حدودی مطلوب است و از کمبود فضاهایی همچون آشپزخانه و حمام در واحدهای مسکونی تا حدودی رنج می‌برد.

جدول (۲) توزیع خانوارها بر حسب تسهیلات واحدهای مسکونی در محله کشتارگاه (درصد)

خدمات اساسی	آب لوله‌کشی شده	برق	تلفن	گاز	آشپزخانه	حمام	توالت
محله کشتارگاه	۹۵,۷	۸۲,۷	۹۵	۶۴,۷	۷۵,۹	۷۹	۱۰۰

منبع: برداشت‌های میدانی نگارنده

۶- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

اسکان غیررسمی، تبلور کالبدی- فضایی روابط اجتماعی- اقتصادی است که عمدتا مهاجرین روستاشهری، ساکنین چنین سکونتگاه‌هایی هستند. مهاجرت به عنوان حرکت فردی یا گروهی از یک مکان به مکان دیگر یکی از مباحث مهم اجتماعی است که ارتباط تنگاتنگی با توسعه داشته و به دلیل حجم گسترده و ابعاد آن بعد از انقلاب صنعتی در کشورهای اروپایی و شروع نوسازی در جهان در حال توسعه بعد از جنگ جهانی دوم نظریه‌پردازی‌های زیادی را به خود دیده است. اگر چه اسکان غیررسمی در ایران متفاوت از آنچه حاشیه‌نشینی و زاغه‌نشینی در سایر کشورهای در حال توسعه نامیده می‌شود، است؛ اما ویژگی و مشخصه‌های ساکنان این مناطق با اندکی تفاوت در ایران نیز، اغلب افراد مهاجران کم‌درآمد و فقیری می‌باشند که فقر روستایی خود را به شهر آورده و با پس زده شدن از محیط شهری بتدریج در حاشیه شهر و به سکونتگاه-های نامتعارف آن کشیده شده‌اند. از آنجایی که بخش غیررسمی دارای درآمد پایین و نامنظم می‌باشد و مهاجرین نیز دارای بنیه مالی ضعیفی هستند. از طرفی به علت بالا بودن قیمت زمین و مسکن در داخل محدوده شهری نسبت به درآمد افراد فوق و غلبه عامل دافعه در روستا بر عامل جاذبه در شهر، در یک ساختار جبرگونه اقدام به خلق چنین فضاهایی جغرافیایی می‌نمایند.

نتایج پژوهش حاکی از پایین بودن سطح استاندارد شاخص‌های مسکن در محله کشتارگاه نسبت به شهر ارومیه دارد. وضعیت محله کشتارگاه از لحاظ شاخص‌های کمی مسکن به دو عامل اجتماعی و اقتصادی گره خورده است. بالا بودن بعد

خانوار از سویی و پایین بودن استطاعت مالی برای تأمین مسکن مناسب از سویی دیگر، سبب شده که شاخص‌های کمی مسکن پایین‌تر از حد استاندارد باشند. وضعیت شاخص‌های کیفی مسکن نیز نشان دهنده این است که وضعیت چندان مطلوب نبوده اما خود ساکنان از این وضعیت راضی هستند و به هیچ وجه تمایل برگشت به روستاهای خود را ندارند؛ آنها به مسکن و شرایط زندگی حداقلی راضی‌اند. برخورداری از تسهیلات و خدمات شهری در محله تا حدی مطلوب است و نشان‌دهنده این موضوع است که سازمان مدیریت شهری ارومیه واقعیت را پذیرفته و این محله را جزو پیکره شهر محسوب کرده و به تدریج در حال ارائه خدمات زیربنایی به این ناحیه می‌باشد. به طور کلی تراکم بالای جمعیت، سرانه پایین مسکونی، تعداد اتاق‌های کم در واحدهای مسکونی، متراژ پایین مساکن به همراه استفاده از مصالح کم‌دوام در ساخت-وسازها نشان می‌دهد که مساکن این محله از کیفیت و استاندارد مطلوبی برخوردار نیستند. البته باید عنوان کرد که در محله کشتارگاه هیچ نوع از اشکال نامتعارف اسکان غیررسمی از قبیل زاغه‌نشینی، قمیر، آلونک و کپر یافت نشده است و در واقع مساکنی با شکل و شمایل روستایی در داخل یک شهر بنا شده‌اند. مقایسه شاخص‌های مسکن در محله کشتارگاه با شاخص‌های مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی واقع در کشورهای در حال توسعه، نشان‌دهنده وضعیت بهتر شاخص‌های مسکن در محله کشتارگاه نسبت به آنها می‌باشد. از آنجایی که محله مذکور جزئی از سازمان فضایی کشور است می‌توان این ادعا، که وضعیت سکونتگاه‌های غیررسمی ایران بهتر از وضعیت اکثر سکونتگاه‌های غیررسمی در کشورهای در حال توسعه است را تا حدودی پذیرفت. از این روی با در نظر داشتن توانایی بالای ساکنان این سکونتگاه‌ها می‌توان اذعان داشت که ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران بسیار آسان‌تر از دیگر جوامع می‌باشد. از این روی به منظور کاهش معضلات این سکونتگاه‌ها اقدامات زیر پیشنهاد می‌گردد:

- توجه به اصل سی و یکم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران مبنی بر حق داشتن مسکن متناسب با نیاز هر خانواده با اولویت بر نیازمندترین آنها.
- شهروند دانستن ساکنین این سکونتگاه‌ها از سوی سازمان‌های شهری از طریق الحاق چنین سکونتگاه‌هایی به محدوده‌های شهری.
- آموزش و ارتقای آگاهی ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی در مورد برنامه‌های تنظیم خانواده جهت کنترل افزایش بی‌رویه جمعیت در این نواحی.
- تأمین امنیت سکونت و تصرف زمین.
- توزیع عادلانه درآمد بین دهک‌های درآمدی.
- تشکیل انجمن‌های محلی (NGO_s) و صندوق‌های قرض‌الحسنه.
- اعطای تسهیلات و اعتبارات مالی و بانکی و ترغیب ساکنان برای بهسازی و نوسازی واحدهی مسکونی‌شان به ویژه در مورد مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی.

در پایان باید ذکر کرد که بهترین راه‌حل برای ایجاد فرایند جدید توسعه در سکونتگاه‌های غیررسمی، ساماندهی و بهسازی کالبدی به همراه توانمندسازی اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی است و عامل اصلی و مهم برای ساماندهی و توانمندسازی این سکونتگاه‌ها ایجاد مدیریت یکپارچه شهری در سطوح ملی، منطقه‌ای و محلی است.

۷- مراجع

- احمدی، بهمن (۱۳۹۲)، تحلیلی بر نقش امنیت تصرف در ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی و ارائه راهکارهای برنامه‌ریزی به منظور ارتقای آن؛ مورد مطالعه: محله کشتارگاه شهر ارومیه، پایان‌نامه کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران.
- ایراندوست، کیومرث (۱۳۸۸)، سکونتگاه‌های غیررسمی و اسطوره حاشیه‌نشینی، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری.

- پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۲)، برنامه‌ریزی مسکن، چاپ دوم، انتشارات سمت.
- پیران، پرویز (۱۳۸۱)، «باز هم در باب اسکان غیررسمی»، فصلنامه هفت شهر، سال سوم، شماره نهم و دهم.
- حاتمی‌نژاد، حسین؛ سیف‌الدینی، فرانک و محمد میره (۱۳۸۵)، «بررسی شاخص‌های مسکن غیررسمی در ایران؛ نمونه موردی محله شیخ‌آباد قم»، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۵۸.
- حکیمی، هادی و همکاران (۱۳۹۰)، «ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی ایران؛ مطالعه موردی جمشید آباد خوی»، مجله جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی، سال ۲۲، شماره پیاپی ۴۴، شماره ۴.
- جواهری‌پور، مهرداد و داورپناه، بابک (۱۳۸۱)، «سکونتگاه‌های ناپایدار اقشار کم درآمد شهری»، فصلنامه هفت شهر، سازمان عمران و بهسازی شهری، سال سوم، شماره هشتم.
- ربانی، رسول و همکاران (۱۳۸۸)، «تحلیلی بر علل اصلی شکل‌گیری مناطق حاشیه‌نشین در شهر اصفهان؛ نمونه موردی: منطقه ارزنان و دارک»، مجله جغرافیا و توسعه، شماره ۱۳.
- رفیعیان، مجتبی (۱۳۸۳)، «پروژه توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی شهر بندرعباس با دید شهرنگر»، تهران، وزارت مسکن و شهرسازی.
- صرافی، مظفر (۱۳۸۱)، «مهاجرت داخلی و مسئله مدیریت شهری با تأکید بر شرایط ایران»، فصلنامه مدیریت شهری، سال سوم، شماره ۱۰.
- صرافی، مظفر (۱۳۸۲)، بازنگری و ویژگی‌های اسکان خودانگیخته در ایران؛ در جستجوی راهکارهای توانمندسازی، مجموعه مقالات سمینار حاشیه‌نشینی و اسکان غیررسمی، دانشگاه علوم بهزیستی.
- قادری، جعفر (۱۳۸۱)، مدل‌سازی مالکیت مسکن در مناطق شهری ایران، گروه اقتصاد، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه تربیت مدرس، پایان نامه دکتری، تهران.
- عزیزی، محمد مهدی (۱۳۸۲)، جایگاه شاخص‌های مسکن در فرایند برنامه‌ریزی مسکن، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۱۷.
- عزیزی، محمد مهدی (۱۳۸۴)، «تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی‌های شاخص‌های مسکن شهری در ایران»، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۲۳.
- غلامحسینی، اسماعیل (۱۳۸۴)، تبیین و تحلیل نقش سیاست‌های زمین شهری در طرح‌های توسعه شهری؛ پژوهش موردی: طرح توسعه (جامع) تهران، پایان‌نامه دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس.
- فنایی، صادق (۱۳۷۷)، نقش هزینه‌های مسکن در تعیین خط فقر و سیاست‌های فقرزدایی، پایان‌نامه کارشناسی ارشد اقتصاد، دانشگاه تربیت مدرس.
- مرکز آمار ایران (۱۳۹۰)، نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۰ شهرستان ارومیه.
- موسوی، میرنجف؛ نظری ولاشانی، پریسا و شمس‌الله کاظمی‌نژاد (۱۳۸۹)، «تحلیلی بر شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی؛ مطالعه موردی: محله شهرک قائم شهر قم»، فصلنامه جغرافیایی آمایش محیط، شماره ۱۱.
- مهندسین مشاور آرمانشهر (۱۳۸۵)، مطالعات راهبردی بافت‌های فرسوده شهر ارومیه؛ بافت‌های فرسوده حاشیه‌ای.
- هادی‌زاده بزاز، مریم (۱۳۸۲)، حاشیه‌نشینی و راهکارهای ساماندهی آن در جهان، انتشارات شهرداری مشهد.
- هاروی، دیوید (۱۳۷۶)، عدالت اجتماعی و شهر، ترجمه فرخ حسامیان و دیگران، تهران، انتشارات شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری.
- Balchin, P. & Rhoden, M. (2002), Housing Policy an Interaction, Routledge, 4th edition, London and New York.
- Chiguill, C.L. (2007), The Search for Policies to Support Sustainable Housing, Habitat International, Vol. 31.
- Gootdiener, M. & Buddy, L. (2005), Key Concepts in Urban Studies, Sage Publication: London, Thousandoaks, New Delhi.
- Johnson, G. (1993), The dictionary of Human Geography, second edition, Oxford, Blackwell.
- King, P. & Aldershot, A. (2005), A Social Philosophy of Housing, Habitat International, Vol. 29.

- Macedo, J. (2007), "Urban land policy and new land tenure paradigms: Legitimacy VS. Legality in Brazilian cities", Land Ues Policy 25, 259 – 270
- Sattertwaite, D. (2001), Reducing Urban Poverty: Constraints on the Effectiveness of Aid Agencies and Development Banks and Some Suggestions for Change, Environment & Urbanization, 13, 56-68.
- Turner, J.F.C. (1976), "Barriers and Channels for Housing Development in Modernizing Countries, American Institute of Planners", 33, 167-181.
- UN-HABITAT, (2003), "The Challenge of Slum"s, www.unhabitat.org
- Westaway, M.S. (2006), A Longitudinal Investigation of Satisfaction with Personal and Environmental Quality of Life in an Informal South African Housing Settlement, Doorknob, Soweto, Habitat International, Vol. 30, pp. 175-189.