

## تحلیلی بر شاخص های کمی و کیفی مسکن در سکونتگاه های غیررسمی

### مطالعه ی موردی: محله ی شهرک قائم شهر قم

تاریخ دریافت مقاله: ۸۹/۱۰/۱۶

تاریخ پذیرش مقاله: ۸۹/۱۱/۱۲

دکتر میرنجف موسوی\* (استادیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه ارومیه)

پرینس نظری ولاشانی (کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری)

شمس اله کاظمی زاد (کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری)

### چکیده

اسکان غیررسمی به عنوان یک چالش عمده ی اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و غیره، دامن گیر بسیاری از شهرهای جهان به ویژه کلانشهرهای کشورهای در حال توسعه از جمله ایران می باشد؛ که شهرهای کشور را با مسایل جدیدی روبرو ساخته است. شهر قم نیز به عنوان یکی از شهرهای بزرگ کشور با پدیده ی اسکان غیررسمی مواجه است. در این شهر، با توجه به همسانی وضعیت پایین اقتصادی حاشیه نشینان، جدایی گزینی آن ها براساس عنصر قومیت تجسم یافته است. محله ی شهرک قائم که بیش تر ساکنان آن را افغانه تشکیل داده اند، یکی از سکونتگاه های غیررسمی قم می باشد که در این پژوهش به بررسی و آسیب شناسی ناهنجاری های مسکن آن پرداخته شده است. مشخصه ی اصلی اکثر مناطق حاشیه نشین، مسکن غیر استاندارد و بی کیفیت می باشد. از این رو، نوع مصالح و تعداد اتاق های مسکن از فاکتورهای اساسی در کیفیت محل اسکان به شمار می رود. هدف از پژوهش حاضر، شناخت شرایط و ویژگی های کمی و کیفی مسکن در سکونتگاه های غیررسمی بوده تا زمینه های کاهش آسیب های کالبدی - اجتماعی مشخص گردد. لذا، با استفاده از روش تطبیقی به مقایسه شاخص های مسکن در محله شهرک قائم با شهر قم و کشورهای در حال توسعه پرداخته شده است.

یافته ها نشان می دهد، با توجه به سطح پایین آگاهی های اجتماعی در شهرک قائم و بی اعتنائی ساکنان به سیاست های تنظیم خانواده، نرخ رشد طبیعی جمعیت در این محله بالا بوده و بعد خانوار ۵/۴۸ نفر می باشد. همچنین به دلیل این که درصد بالایی از خانوارهای ساکن در این محله خانوارهای افغانی می باشند؛ بعد خانوار در آن ها بیش تر از خانوارهای ایرانی و حدود ۶۷۷ نفر می باشد. بالا بودن بعد خانوار در این شهرک باعث افزایش بار تکفل، تراکم بالای جمعیت و کاهش سرانه مسکن شده

\* نویسنده رابط: zayyari@ut.ac.ir

<sup>1</sup> kazemizad@yahoo.com

است. نتایج پژوهش حاکی از پایین بودن سطح استاندارد شاخص‌های مسکن در محله ی شهرک قائم نسبت به شهر قم است. شاخص‌های اتاق در واحد مسکونی و نفر در اتاق در شهرک قائم به ترتیب با ۱/۶ اتاق و ۴/۵ نفر، وضعیت پایین‌تری نسبت به کشورهای در حال توسعه دارد. در این میان، شاخص نفر در اتاق، بیش‌ترین ناهنجاری را در مقایسه با سایر شاخص‌های مسکن در شهرک قائم نشان می‌دهد.

### واژه های کلیدی

سکونتگاه‌های غیررسمی، ناهنجاری‌های مسکن، شاخص‌های کمی و کیفی مسکن،

شهرک قائم، قم



## مقدمه

با آغاز انقلاب صنعتی در کشورهای اروپای غربی، باز توزیع وسیع جمعیت نیز آغاز شد. در همه جا جمعیت از مناطق روستایی کنده می شد و در مناطق شهری اسکان می یافت (عظیمی، ۱۳۸۱: ۲۲). در حرکت سریع جمعیت روستایی به شهرها که با فقر اقتصادی مهاجرین توأم بوده (عابدین درکوش، ۱۳۸۶: ۱۴۸)، همه ی مهاجران قادر به سکنی گزینی در محلات استاندارد شهر نبودند؛ لذا مکان هایی را متناسب با درآمد خود انتخاب می کردند که دارای پایین ترین سطح استاندارد از لحاظ زندگی باشند (شکوئی، ۱۳۷۳: ۱۷۰). در چنین روندی شهرها، به ویژه شهرهای میلیونی کشورهای در حال توسعه به شکل غم انگیزی مکان تمرکز فقر شده است (Hall & Ulrich, 2000: 14). پیامد چنین روندی شکل گیری اسکان غیررسمی و شرایط بد مسکنی است (UN-Habitant, 2005). بی گمان این پدیده در شهرهای موجود در نظام سرمایه داری پیرامونی از ابعاد وسیع تر و حادثی تر برخوردار است (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۸۵: ۱۳۰).

این نوع شهرنشینی در کشورهای وابسته به نفت از جمله ایران نیز مسایل و مشکلات عدیده ای را بوجود آورده است (نیرو، ۱۳۸۷: ۱۶). زیرا شهرنشینی در این کشورها، براساس بسط نامکفی اقتصاد شهری و ماهیت پویای صنعتی شدن (یعنی جایگزینی واردات) و نوع این صنعت (بیشتر سرمایه بر است تا کارگر بر) باعث بروز شهرنشینی وابسته و حاشیه نشینی شده است (حسامیان و همکاران، ۱۳۷۷: ۱۰۰). ۲۰ الی ۶۰ درصد ساکنان مناطق شهری کشورهای در حال توسعه را ساکنین غیررسمی تشکیل می دهد (اطهاری، ۱۳۷۴: ۵۹). دولت های این کشورها تمایلی به تأمین مسکن با استاندارد بالا ندارد و یا از عهده آن بر نمی آیند (پاتر و ایونز، ۱۳۸۴: ۲۱۱). گزارش نهایی کمیسیون برانت، آشکارا مسکن را به عنوان یکی از نیازهای کلیدی جنوب یا جهان در حال توسعه شناخت (Hewitt, 1998: 413). زیرا یکی از مهم ترین نمادها در شناخت اسکان غیررسمی، شاخص ها و ویژگی های ساختاری مسکن می باشد (UN-Habitant, 2005). در بسیاری از موارد، مهم ترین عامل تأثیرگذار در میزان رضایتمندی فرد از سکونت در یک محله، مسکن و شرایط محیطی آن می باشد (Westaway, 2006: 187). بنابراین به نظر می رسد یکی از بهترین راه های شناخت شیوه های گوناگون زندگی، تأکید بر نوع مسکن و شاخص ها و شرایط ساختاری آن می باشد (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۸۵: ۱۳۰).

با توجه به مباحث فوق می توان عنوان کرد که با وجود اجرای طرح های تحقیقاتی و پروژه های عمرانی متعدد توسط سازمان های ملی و بین المللی، مسأله ی اسکان غیررسمی همچنان به عنوان یکی

از چالش‌های اساسی سیاستمداران و مدیران شهری در ایران پا برجاست. این پدیده در حقیقت یک نوع شیوه زندگی خاص محسوب می‌شود که چهره‌ی اکثر شهرهای ایران به ویژه شهرهای بزرگ مقیاس کشور دارای نمادها و نشانه‌هایی از این پدیده هستند. لذا در این پژوهش با تأکید بر بررسی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن به بازنمایی برخی از ویژگی‌های اسکان غیررسمی و هنجاری‌های مسکن به عنوان یک آسیب کالبدی پرداخته می‌شود.

### بیان مسئله و اهمیت تحقیق

کشور ایران در حالی سده اخیر را آغاز کرد که با چالش پیوستن به سرمایه‌داری جهانی روبرو بود و اقدام به مدرنیزاسیون و صنعتی کردن کشور کرد. بسط امکانات اشتغال و زندگی در برخی نقاط (عمدتاً شهرها) بر اثر توسعه مناسبات پیش سرمایه‌داری از یک سو، کاهش این امکانات در نقاط دیگر (عمدتاً روستا) بر اثر فروپاشی مناسبات پیش سرمایه‌داری از سوی دیگر، زمینه مهاجرت‌های داخلی و شهرنشینی در ایران را فراهم آورده است (حسامیان، ۱۳۷۷: ۱۹-۱۸). رشد شتابان شهرنشینی با توان تجهیز فضاهای شهری و گسترش زیرساخت‌ها متناسب نبود و مشاغل مولد مورد نیاز را ایجاد نکرد و از آنجا که توزیع فضایی شهرها و جمعیت کنترل شده در چهارچوب یک برنامه جامع که مبتنی بر هماهنگی‌های بخشی و ناحیه‌ای باشد، صورت نگرفت. مشکلات ناشی از رشد شتابان جمعیت شهرنشین ابعاد پیچیده‌ای یافت و گرانی مسکن و به دنبال آن اسکان غیررسمی و حاشیه‌نشینی به شدیدترین شکل ممکن در سیمای جامعه شهری ایران ظاهر شد (زیاری، ۱۳۸۵: ۲). اسکان غیررسمی در ایران با مشخصاتی چون: شکل‌گیری در اراضی حاشیه‌ای یا محلات قدیمی درون بافت شهری، محل نشو و نمای فقیرترین و بی‌هویت‌ترین مهاجران روستایی و اقلیت‌های قومی، مذهبی با درجه‌بندی بالای همبستگی در مقابله با تهدیدها و ... شناخته می‌شوند (آقابخشی و همکاران، ۱۳۸۲: ۱۳۵).

در شهر قم نیز تعداد اجتماعات دارای اسکان غیررسمی کم نیست. از آنجایی که تازه‌واردان به این شهر اکثراً از اقشار کم درآمد، بالخصوص مهاجرین با منشأ روستایی و کشورهای جنگ‌زده همسایه (افغانستان و عراق) هستند؛ 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. نابرابری‌های اولیه که موجب شکل‌گیری چنین سکونتگاه‌هایی شده

است در یک چرخه تسلسلی باعث محرومیت های بعدی این افراد و برکنار ماندن آن ها از حقوق شهروندی می شود.

اسکان غیررسمی با توجه به خصوصیات ذاتی خود، موجب بروز مسایل تازه ای برای شهر قم از جمله: بروز تضادهای فرهنگی و اجتماعی، افزایش جرم، جنایت، بزهکاری و ناامنی در شهر (نیکزاد، ۱۳۷۸: ۹۹). ناهمگونی بافت کالبدی شهر، زشتی سیمای شهر به علت فقر مفرط حاشیه نشینان در استفاده از مصالح مناسب و معماری زیبا، توسعه شهری بدون برنامه ای از پیش تعیین شده، افزایش آلودگی های شهری و غیره گردیده است (افتخاری راد، ۱۳۸۲: ۶۸). بدین ترتیب این مسایل، حرکت شهر قم را در جهت توسعه ی پایدار شهری و تحقق شهر سالم به چالش کشیده اند. این پژوهش که مدخلی کوتاه بر سکونتگاه های غیررسمی است؛ قصد دارد با توجه به اهمیت این مسأله و رشد بی رویه آن در شهر قم، به بررسی و بازنمایی خصایص و ناهنجاری های برخی سکونتگاه های غیررسمی در این شهر بپردازد. تا بر پایه ی نتایج به دست آمده، راهکارهای اجرایی جهت ارتقاء کیفیت مسکن سکونتگاه های غیررسمی شهر قم ارائه گردد.

### روش تحقیق

پژوهش حاضر بر پایه ی مطالعات کتابخانه ای و میدانی استوار بوده و روش تحقیق در آن از نوع توصیفی - تحلیلی و به صورت مطالعه تطبیقی و مقایسه ای بین شاخص های مسکن در محله ی شهرک قائم و شهر قم می باشد. نگارندگان با تکیه بر اطلاعات بدست آمده در مطالعات کتابخانه ای و ادبیات نظری، اطلاعات خام و اولیه از وضعیت اسکان غیررسمی را بر اساس نظر ساکنان و در قالب طیف گسترده ای از متغیرهای اجتماعی، اقتصادی و کالبدی کسب نموده، تا با استفاده از نتایج این مطالعات میدانی، تحلیل های توصیفی و استنباطی مورد نظر در جهت بررسی سؤالات و فرضیات تحقیق صورت گیرد. گردآوری اطلاعات مربوط به ویژگی های مسکن با استفاده از پرسشنامه صورت گرفته است. به دلیل بالا بودن تعداد جامعه آماری از روش نمونه گیری تصادفی برای پرسش گیری استفاده شده است. تعداد نمونه های مورد پرسش ۱۴۰ عدد می باشد و برای تعیین حجم نمونه نیز از فرمول کوکران استفاده شده است.

### مروری بر نحوه ی شکل گیری سکونتگاه های غیررسمی در منطقه مورد مطالعه

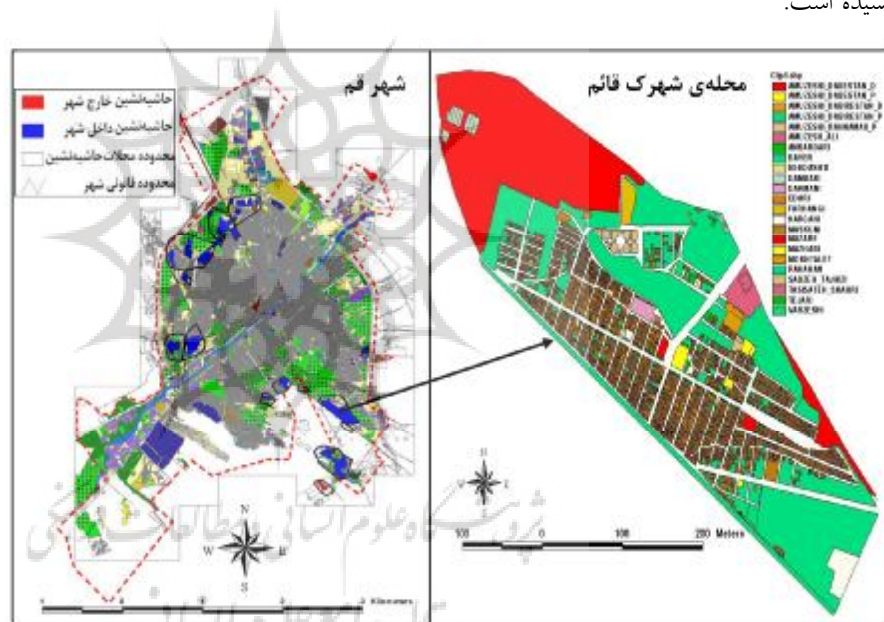
تاریخچه شکل گیری اسکان غیررسمی در شهر قم مانند دیگر نقاط ایران به سال های پس از اصلاحات ارضی و دهه ی ۱۳۵۰ برمی گردد. دوره ای که رشد شهرنشینی به ویژه شهرنشینی شتابان و

بدون برنامه در کشور وجود داشته و اولین سکونتگاه‌های غیررسمی شهر قم از این دهه شروع به شکل‌گیری کرده‌اند (افتخاری راد، ۱۳۸۲: ۶۶). طبق گزارش سازمان مسکن و شهرسازی استان قم، ۱۷ محله با ویژگی‌های اسکان غیررسمی در شهر قم وجود دارد (مهندسان مشاور طرح و معماری، ۱۳۸۶). برخی از محلات که در شهر قم به عنوان سکونتگاه غیررسمی شناخته می‌شوند؛ بیش از دو دهه است که در داخل محدوده خدماتی شهر واقع شده‌اند و دارای ساکنین غیر ایرانی نیز می‌باشند؛ از جمله شهرک قائم که ترکیب جمعیتی آن اغلب از افغانه شکل گرفته و یا محله یزدانشهر که تعداد زیادی از ساکنین آن را اعراب عراقی و افغانه تشکیل می‌دهند (میره، ۱۳۸۴: ۷۷). از نکات قابل توجه در رابطه با استقرار مهاجرین و حاشیه‌نشینان در شهر قم، تبعیت آنان از محل اسکان و استقرار گروه‌های قومی و نژادی خود می‌باشد. معمولاً هر گروهی با توجه به قرابت‌های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی خود، محله‌ی خاصی را در شهر به خود اختصاص داده‌اند. به عنوان مثال مهاجرین افغانی در محله شهرک قائم، عرب‌ها در محله چهار مردان و یزدانشهر و آذری زبان‌ها و همدانی در محله نیروگاه استقرار یافته‌اند.

شهرک قائم که در منطقه ۴ شهرداری قم واقع در شرق شهر (شکل ۱)، در کنار محلات شادقلی خان، علی‌آباد سعدگان، محمدآباد، سید معصوم، شیخ‌آباد، قلعه کامکار، یزدانشهر و غیره، یکی از محلات دارای اسکان غیررسمی در شهر قم است. در دهه‌های اخیر پناهندگان افغانی و نیز برخی دیگر از مهاجران از استان‌های کشور که دارای توان مالی ضعیفی بوده‌اند، خارج از برنامه‌های طرح جامع به این قسمت از شهر که دارای زمین‌های ارزان قیمت بوده، روی آورده‌اند. اسکان جمعیت در شهرک قائم، از اوایل دهه ۴۰ آغاز شده است. پیش از سال ۱۳۵۴ زمین‌های شهرک قائم متعلق به تولیت آستانه حضرت معصومه (س) بوده است. در این سال تمام قطعات (حدود ۷۰۰ قواره) توسط تولیت به قطعات ۲۶۴ متر مربعی تفکیک و برای آن‌ها سند گرفته شده و به ادیبی (مالک) واگذار گردید. سپس مالک اراضی، مقداری از اراضی حاشیه راه آهن را که قطعات ۴۰ و ۵۰ متر مربعی بوده به صورت مجانی به مردم واگذار می‌کند. این اقدام مشوق بزرگی می‌شود تا جمعیت به این سمت از شهر روانه گشته و ساخت و ساز رونق پیدا کند. طی سال‌های ۶۴-۱۳۶۳ و ۶۹-۱۳۶۸ به علت ورود پناهندگان افغانی و مهاجرت از استان‌های همجوار، ساخت و ساز در شهرک قائم افزایش یافته و این محله گسترش فضایی پیدا کرده است. اکثر ساکنین محله را اقشار تهیدست که دارای بسیاری از مشکلات ذکر شده در سکونتگاه‌های غیررسمی می‌باشند، تشکیل می‌دهند. بخشی از خانوارهای افغانه که در زمان حکومت طالبان در این محله ساکن بوده‌اند طی چند سال گذشته به افغانستان بازگشتند،

اما دوباره روند بازگشت به ایران وجود داشته و اقدام به خرید خانه به نام دوستان ایرانی خود نموده‌اند. بر اساس سرشماری سال ۱۳۸۵، شهرک قائم دارای ۲۲۲۷۲ نفر جمعیت بوده، تعداد خانوارهای ساکن در آن ۴۰۶۴ خانوار و بعد خانوار ۵/۴۸ نفر بوده است. با توجه به سطح پایین آگاهی‌های اجتماعی در این محله و بی‌اعتنایی ساکنان به سیاست‌های تنظیم خانواده، نرخ رشد طبیعی جمعیت در این محله بالا می‌باشد. این مسأله موجب بالا رفتن بعد خانوار و باعث افزایش بار تکفل و وابستگی شده است. لذا بعد خانوار و بار تکفل در شهرک قائم بالاتر از شهر قم می‌باشد (بعد خانوار شهر قم ۴/۱ نفر است). همچنین درصد بالایی از خانوارهای ساکن در شهرک قائم خانوارهای افغانی می‌باشند که بعد خانوار در آن‌ها به دلیل بالاتر بودن نرخ زاد و ولد، بیش تر از خانوارهای ایرانی و حدود ۶/۷ نفر در خانوار می‌باشد.

هم اکنون در داخل شهرک قائم اراضی خالی با وسعت زیاد وجود نداشته و از اراضی اطراف محله نیز فقط اراضی بیگدلی است که برخی از قطعات تفکیک شده آن هنوز خالی و دارای سند شش دانگ می‌باشد. همچنین قرارگیری در مجاورت راه آهن چهره‌ی نامطلوب ویژه‌ای به شهرک قائم بخشیده است.



شکل ۱. موقعیت جغرافیایی محله‌ی شهرک قائم در شهر قم (ترسیم نگارندگان، ۱۳۸۸)

### اسکان غیررسمی و مفهوم آن در ایران

در منابع معتبر علمی داخلی و خارجی برای اسکان غیررسمی از واژه‌ها و اصطلاحات متنوع و گوناگونی استفاده می‌شود که در هر مکانی آن واژه‌ها ممکن است نشان دهنده شدت و ضعف شکل‌گیری آن پدیده نیز باشند. اما برچسب‌های بسیار متنوعی که برای تشریح این سکونتگاه‌ها به کار برده‌اند، بر یک مشخصه مهم آنها اشاره می‌کند، یعنی بر تنوع پر دامنه آن‌ها از نظر شکل‌گیری، مصالح ساختمانی، مشخصه کالبدی و ساکنان آن‌ها دلالت دارد (پاتر و ایونز، ۱۳۸۴: ۲۴۱). با اصطلاحات مختلفی مانند «سکونتگاه‌های خودرو ۱، برنامه‌ریزی نشده ۲، غیر قانونی ۳، نابسامان ۴ و حاشیه‌نشینی ۵ توصیف می‌شود» (جوان، ۱۳۸۲: ۵۳). این مفهوم به فرایندی اشاره دارد که اشکالی از تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد را به صورت غیررسمی و غیرقانونی در برمی‌گیرد (جوهرپور و دیگران، ۱۳۸۱: ۸۲). سکونتگاه غیرقانونی، یک منطقه مسکونی است که بدون مطالبه‌ی قانونی برای دریافت زمین و یا اجازه از سوی مقامات مربوط، برای خانه شکل گرفته است (هادیزاده بزاز، ۱۳۸۲: ۱۷). پیدایش و شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران، با روند شکل‌گیری این سکونتگاه‌ها در سایر کشورها قابل مقایسه نبوده، ساخت کالبدی سکونتگاه‌های حاشیه‌ای در ایران «به مراتب قابل قبول‌تر از سایر کشورهاست. مورد حلبی‌آبادها یا حلب شهرها که در سایر شهرها اکثریت دارد، در ایران نمونه‌ای استثنایی است» (پیران، ۱۳۷۴: ۱۲۶). آنچه که از تعاریف برمی‌آید، سکونتگاه‌های غیررسمی در ایران غالباً از مهاجرین تشکیل می‌شود که بنا به علل مختلف، شهرهای بزرگ را هدف قرار داده‌اند، ولی به دلیل بی‌سوادی، فقدان مهارت‌های فنی و سرمایه کافی، قدرت ورود به متن اصلی شهر را نداشته و اسکان غیررسمی آخرین چاره‌ی این اقشار کم درآمد جامعه شهری در تأمین مسکن می‌باشد. مشخصه‌ی اصلی اکثر این محلات، مسکن غیر استاندارد و بی‌کیفیت می‌باشد. معمولاً نوع مصالح و تعداد اتاق‌های مسکن از فاکتورهای اساسی در کیفیت محل اسکان به شمار می‌رود.

### مسکن و ویژگی‌های مسکن مناسب

بدون تردید، مسکن اهمیت بنیادی در ترقی انسان دارد (King and Aldershot, 2005: 605). درباره‌ی اهمیت مسکن می‌توان گفت که سایر نیازهای ضروری انسان مانند خوراک و پوشاک جای‌گزین

<sup>1</sup> Spontaneous Settlements

<sup>2</sup> Unplanned

<sup>3</sup> Illegal

<sup>4</sup> Irregular

<sup>5</sup> Marginal Settlement



دارند (پورمحمدی، ۱۳۸۲: ۴). اما در نتیجه‌ی عدم وجود مسکن مناسب همه روزه به تعداد ساکنان مناطق زاغه‌نشین و محلات فقیر شهری افزوده می‌شود (شکوئی، ۱۳۵۵: ۱۴). در سال ۱۹۴۸، سازمان ملل، در بیانیه جهانی حقوق بشر، شرح داد که هر کسی برای دست یابی 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 برمی‌گیرد؛ که شامل کلیه‌ی 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 (مخبر، ۱۳۶۳: ۱۷). در مفاهیم کلی، ساختار یک ناحیه حاشیه‌ای با انبوهی از جمعیت و مساکن غیر استاندارد مشخص می‌شود (Rice, 2008: 208). اساساً کیفیت مسکن موجود، وابسته به ویژگی‌های اجتماعی و فیزیکی منطقه‌ی پیرامونی است که مسکن در آن واقع گردیده است (Gootdiener and Buddy, 2005). امروزه رابطه‌ی 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 (شیخی، ۱۳۷۷: ۸۵). تراکم زیاد جمعیتی مدت‌های طولانی به دلیل ارتباط آن با رفتارهای ضد اجتماعی نظیر؛ بزهکاری، انحراف، بهداشت نامناسب و غیره مورد نکوهش بوده است. به طور کلی، مهم ترین 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، نسبتاً شاخص‌های بی‌اهمیت تری می‌باشند (عزیزی، ۱۳۸۲: ۴۹). 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، تلفن، برق، فاضلاب و وسایل گرمایش و سرمایش است (پورمحمدی، ۱۳۸۲: ۶۴). در (جدول ۱) وضعیت برخی از شاخص‌های اصلی مسکن در کشورهای توسعه یافته (درآمد بالا)، کشورهای در حال توسعه (درآمد پایین) و قم در مقایسه با شهرک قائم ارائه شده است.

جدول ۰۱. برخی از شاخص‌های اصلی مسکن در کشورهای مختلف در مقایسه با محله شهرک قائم و شهر قم

شهرک قائم	شهر قم	کشورهای با درآمد پایین	کشورهای با درآمد بالا	کشورها شاخص‌ها
۱/۲	۱	۱/۲	۱/۰۱	خانوار در واحد مسکونی
۴/۵	۱/۶	۲/۴۷	۰/۶۶	نفر در اتاق
۹/۷	۲۹	۶/۰۹	۳۵	زیربنای سرانه مسکونی
۹۷	۹۹	۶۷	۱۰۰	مساکن با دوام
۹۹/۲	۹۹/۵	۵۶	۱۰۰	واحدهای دارای آب لوله کشی
۵/۴۸	۴/۱	۵	۲/۵	بعد خانوار
۱/۶	۳/۳	۲	۵/۲	اتاق در واحد مسکونی
۷۳/۹	۷۵	۳۳	۵۱	تصرف ملکی
۳/۶	۲/۵	۲۶/۶	۲	واحدهای مسکونی زیراستاندارد

مأخذ:

۱- مرکز اسکان بشر ملل متحد و بانک جهانی (برگرفته از عزیز، ۱۳۷۳ و رفیعی و چگینی، ۱۳۷۴)

۲- (برداشت‌های میدانی نگارندگان، ۱۳۸۸)

## ویژگی‌های فضایی - کالبدی مسکن در شهرک قائم

### الف) شاخص‌های کمی مسکن در شهرک قائم

#### ۱- تراکم خانوار در واحد مسکونی

یکی از مهم‌ترین شاخص‌های مسکن مناسب، تعداد خانوارهای ساکن در هر واحد مسکونی است که از تقسیم تعداد خانوارها به تعداد واحد مسکونی به دست می‌آید. این شاخص هر چه کوچک‌تر باشد مطلوب‌تر است.

در برداشت‌های میدانی سال ۱۳۸۸، با این که ۴۹/۶٪ واحدهای مسکونی شهرک قائم دو طبقه هستند، ولی در اغلب این واحدهای دو طبقه بیش از دو خانوار زندگی می‌کنند. این امر نشانگر فقر اقتصادی و فرهنگی از یک سو و پابندی به آداب و رسوم سنتی و روستایی ساکنان شهرک قائم از سوی دیگر است. تنها در ۳۰٪ از واحدهای مسکونی شهرک قائم یک خانوار زندگی می‌کنند و در

۲۸٪ آن‌ها ۲ خانوار ساکن می‌باشد؛ و به طور متوسط در هر واحد مسکونی ۱/۲ خانوار زندگی می‌کنند؛ این در حالی است که در سال ۱۳۸۵، تراکم خانوار در واحد مسکونی در شهر قم ۱ خانوار می‌باشد. نکته قابل توجه آن است که در شهرک قائم، بعد خانوار نسبت به شهر قم بالاتر بوده و مساحت واحدهای مسکونی در آن نسبت به قم کم تر است و در نتیجه میزان سرانه مسکونی در شهرک قائم بسیار کم تر از شهر قم و حتی کم تر از سایر سکونتگاه‌های غیررسمی قم است. با این حال از متوسط کشورهای در حال توسعه بهتر می‌باشد.

#### ۲- 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 (فنائی، ۱۳۷۷: ۳۹-۳۸). مقدار این شاخص در برداشت‌های میدانی سال ۱۳۸۸ در شهرک قائم برابر با ۵/۴۸ می‌باشد. در حالی‌که، در این سال برای شهر قم در سال ۱۳۸۵ برابر با ۴/۱ بوده (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵) که نشان از وضعیت نامطلوب محله شهرک قائم نسبت به شهر قم می‌باشد. دلیل اصلی را باید در بالا بودن بعد خانوار در سکونتگاه‌های غیررسمی جستجو کرد.

#### ۳- تراکم اتاق در واحد مسکونی

این شاخص هر چه بیش تر باشد مطلوبیت بالاتری دارد. در برداشت‌های میدانی سال ۱۳۸۸، تراکم اتاق در واحد مسکونی در شهرک قائم ۱/۶ اتاق در هر واحد مسکونی بوده است. این شاخص در سال ۱۳۸۵ برای شهر قم ۳/۳ بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵). در صورت عدم کاهش نرخ این شاخص، تبعات ناشی از این مسئله که پیش تر ذکر شده، بوجود می‌آید.

#### ۴- تراکم نفر در اتاق

تا چندی پیش تراکم نفر در اتاق نشان از ناسالم بودن واحد مسکونی داشت (توسلی، ۱۳۷۴: ۱۶۶). بر طبق استاندارد سازمان ملل متحد، مسکن سالم در حالتی وجود دارد که تراکم نفر در اتاق بیش از یک نفر نباشد (حاتمی‌نژاد و همکاران، ۱۳۸۵: ۱۳۶). بر اساس برداشت‌های میدانی صورت گرفته، تراکم نفر در اتاق در شهرک قائم برابر با ۴/۵ نفر در اتاق بوده است. متوسط تعداد نفر در هر اتاق در سال ۱۳۸۵ برای قم ۱/۶ بوده است. با توجه به پرجمعیت بودن خانوارهای محله‌ی شهرک قائم، سرانه‌ی مسکونی و فضای زندگی ساکنین این واحدهای مسکونی بسیار کم و ناچیز است و با توجه به بعد خانوار (۵/۴۸ نفر) در واقع در هر اتاق بیش از ۴ نفر زندگی می‌کنند که وضعیت اسف‌بار

و بغرنجی را نشان می‌دهد (جدول ۲). این امر با توجه به روابط زناشویی خانوارها و کمبود اتاق و فضای زندگی آنها، مشکلات و ناهنجاری‌های اجتماعی زیادی را در شهرک قائم موجب شده و زمینه‌ی انحراف و فساد اخلاقی فرزندان آنها را فراهم خواهد نمود. علاوه بر اختلاف بین قم و شهرک قائم، محله مذکور از لحاظ شاخص نفر در اتاق وضعیت نامطلوب‌تری نسبت به کشورهای درحال توسعه دارد.

جدول ۲. درصد خانوارها بر حسب تعداد اتاق در اختیار در محله شهرک قائم

شرح	اتاق ۱	اتاق ۲	اتاق ۳	اتاق ۴
شهرک قائم	۵۱/۳	۴۲/۵	۴/۳	۰/۹

مأخذ: برداشت‌های میدانی نگارندگان، ۱۳۸۸

### ۵- مساحت و زیربنای واحدهای مسکونی

در سال ۱۳۸۵ متوسط قطعات مسکونی شهر قم ۱۳۳ متر مربع بوده است. بر اساس برداشت‌های میدانی سال ۱۳۸۸ این مورد برای شهرک قائم ۸۰/۹ متر مربع می‌باشد. طبق بررسی‌های سازمان مسکن و شهرسازی استان قم، متوسط زیربنای واحدهای مسکونی شهر قم برابر با ۱۲۵/۷ متر مربع بوده است (اکرمی، ۱۳۷۷: ۱۶). در حالی که متوسط سطح زیربنای واحدهای مسکونی شهرک قائم ۶۳/۹ متر مربع است و نشان دهنده شرایط نامطلوب مسکن در شهرک قائم می‌باشد. با توجه به تعداد خانوار در هر واحد مسکونی (۱/۲ خانوار) و همچنین بالا بودن بعد خانوار (۵/۴۸ نفر)، سرانه خالص مسکونی در شهرک قائم بسیار پایین و حدود ۹/۷ مترمربع می‌باشد. این در حالی است که سرانه خالص مسکونی در قم ۲۹ مترمربع می‌باشد. این مقدار سطح زیر بنا، یک سوم میزان شهر قم بوده و برای شهرک قائم بسیار نامطلوب می‌باشد.

آنچه از بررسی شاخص‌های کمی مسکن در محله شهرک قائم بدست می‌آید؛ این است که در تمامی شاخص‌های کمی وضعیت محله شهرک قائم در حالت نامطلوب، نامتعارف و غیر استاندارد می‌باشد. چنانچه مقایسه ارقام این شاخص‌ها بین شهر قم و شهرک قائم بالاخص در زمینه متوسط تراکم اتاق در واحد مسکونی و متوسط نفر در اتاق بسیار ناهنجار می‌باشد. همچنین در مقایسه بین شاخص‌های کمی مسکن بین شهرک قائم و متوسط آن در کشورهای در حال توسعه، می‌توان گفت که در بیشتر شاخص‌ها، وضعیت شهرک قائم نسبت به متوسط کشورهای در حال توسعه مطلوبیت پایینی

دارد. اما وضعیت تراکم اتاق در واحد مسکونی و متوسط نفر در اتاق در شهرک قائم، نامطلوب تر از کشورهای در حال توسعه می باشد.

جدول ۳. شاخص های کمی مسکن در شهرک قائم نسبت به شهر قم

شاخص های کمی	قم (۱۳۸۵)	شهرک قائم (۱۳۸۸)
تراکم خانوار در واحد مسکونی	۱	۱/۲
تراکم نفر در واحد مسکونی	۴/۱	۵/۴۸
تراکم اتاق در واحد مسکونی	۳/۳	۱/۶
تراکم نفر در اتاق	۱/۶	۴/۵
متوسط سطح زیربنا	۱۲۵/۷	۶۳/۹

مأخذ: ۱- مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵، ۲- برداشتهای میدانی نگارندگان، ۱۳۸۸

### ب) شاخص های کیفی مسکن

کیفیت مسکن، از نظر تأثیری که بر سلامتی، ایمنی و شرایط مناسب زیست محیط می گذارد، اثر مستقیم و قابل ملاحظه ای بر رفاه مردم دارد (غلامحسینی، ۱۳۸۴: ۱۳۷). لذا، در ادامه به بررسی شاخص های کیفی مسکن در شهرک قائم پرداخته می شود.

#### ۱- قدمت بنا

از آنجائی که جوانه زنی شهرک قائم از اوایل دهه ۵۰ آغاز گردیده، لذا عمر ساختمان های آن چندان زیاد نمی باشد، میانگین عمر بنا در شهرک قائم ۱۴ سال است، لذا قدمت واحدهای مسکونی شهرک قائم علیرغم ظاهر نامطلوب و نابهنجار آنها، دارای قدمت زیادی نیست. بیشترین عمر بنا در شهرک قائم ۲۸ سال است، ۹/۲٪ واحدهای مسکونی شهرک قائم دارای قدمت بالای ۲۰ سال دارند. بیش از ۲۴/۴٪ دارای قدمت کم تر از ۲۰ تا ۱۰ سال هستند بیشتر واحدهای مسکونی شهرک قائم دارای قدمت بین ۵ تا ۱۰ سال دارند؛ به طوری که ۶۴/۴٪ واحدهای مسکونی شهرک قائم در این گروه قرار می گیرند. در حقیقت بیشترین ساخت و سازهای مسکن در شهرک قائم بین سالهای ۸۵-۱۳۷۶ صورت گرفته است.

#### ۲- نوع مصالح ساختمانی

مسکن مناسب، با حداقل شرایط سکونتی و به معنای سرپناه امن، آن چنان مسکنی است که عمر مفید فیزیکی آن، به نسبت مصالح بکار رفته، به سر نیامده و با توجه به آب و هوا و شرایط

اقلیمی و ایمنی نسبی در برابر بلایای طبیعی، از مصالح بادوام و نیمه بادوام، ساخته شده باشد (فناپی، ۱۳۷۷: ۴۱). از شکل فیزیکی و نوع مصالح به کار رفته در ساخت و ساز واحدهای مسکونی شهرک قائم می‌توان به این نکته‌ی مهم پی برد که اختلاف و شکاف طبقاتی بین خود ساکنان این ناحیه زیاد نیست. ۹۷٪ ساختمان‌های مسکونی شهرک قائم از آجر و آهن استفاده کرده‌اند. آجر و آهن از مصالح بادوام هستند و شرایط شهرک قائم در این زمینه بسیار خوب است. با این وجود تنها در ۳۵ درصد از واحدهای مسکونی شهرک قائم، مصالح ساختمانی مناسب و مرغوب بکار رفته و مصالح ساختمانی ۶۵ درصد آنها بسیار نامناسب است. این در حالی است که مصالح ساختمانی مورد استفاده در احداث ۷۸/۷٪ از واحدهای مسکونی قم از آهن و آجر استفاده شده است و ۱۱/۲٪ از واحدهای مسکونی از اسکلت فلزی و بتون آرمه ساخته شده‌اند و ۱۰٪ نیز از سایر مصالح استفاده کرده‌اند (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵). بطور کلی آنچه در زمینه مصالح مورد استفاده در واحدهای مسکونی شهرک قائم، همانند سایر سکونتگاه‌های غیررسمی شهر قم مشهود است؛ استفاده از آجرهایی است که قبلاً استفاده شده‌اند و پس از تخریب ساختمان قبلی در ساختمان فعلی استفاده شده‌اند. به عبارت دیگر، بیش از ۶۵ درصد خانوارها دارای مسکن بی‌دوام و یا کم دوام هستند.

در زمینه این شاخص در سکونتگاه‌های غیررسمی دیگر کشورهای جهان سوم، لازم به ذکر است که در کلکته و قاهره، نسبت‌های بالای ۶۰ تا ۷۰ درصد مصالح غیر معمول (تخته، حلبی و مانند آن) مشاهده می‌شود (اطهاری، ۱۳۷۹: ۹۰).

### ۳- وضعیت ناکاری

یکی از عناصر مهم و تأثیرگذار در زیبایی منظر شهرها، نوع ناکاری واحدهای مسکونی است؛ که این خود رابطه مستقیمی با وضعیت اقتصادی خانوارها دارد. در برداشت‌های میدانی نگارندگان، متأسفانه ۸۱/۵٪ ساختمان‌های شهرک قائم فاقد ناکاری بوده‌اند و مصالح ساختمانی آن‌ها آجرهای فرسوده بوده‌اند؛ نمایان است. ۱۵/۶٪ واحدهای مسکونی شهرک قائم دارای نمای سیمانی بوده و ۲/۹٪ دارای نمای سنگ بوده‌اند.

### ۴- نحوه تصرف مسکن

وجود مالکیت یا فقدان آن احساسات بسیاری از طبقات اجتماعی - اقتصادی را بر می‌انگیزد (غلامحسینی، ۱۳۸۴: ۹۹). امنیت و احساس ایمنی در تصرف مسکن یک بعد مهم و تأثیرگذار اجتماعی و روانی مسکن می‌باشد. زیرا سبب می‌شود خانوار ساکن در واحد مسکونی، از نظر دور نمای سکونت خود احساس ایمنی کند و این امر آسایش روانی بیشتر برایش ایجاد می‌کند (اکرمی:

۱۳۷۷: ۲۶). ارزش بالا در این شاخص، نشان دهنده ارجحیت خانوارها به مالکیت خانه است. در حالی که ارزش پائین برای این شاخص، بیانگر رجحان اجاره‌نشینی است (فناپی، ۱۳۷۷: ۴۴). امنیت سکونت علاوه بر آن که باعث آرامش فکری می‌شود، علاقه ساکنین سکونتگاه های غیررسمی را جهت ارتقاء کیفیت مسکن شان را افزایش می‌دهد.

بر اساس برداشت‌های میدانی انجام شده در شهرک قائم، ۷۳/۹٪ خانوارها مالک واحد مسکونی ساکن در آن هستند، ۲۲/۷٪ مستأجر و ۳/۴٪ در خانه پدیری زندگی می‌کنند. بنابراین اسکان غیررسمی در شهرک قائم از نوع زورآبادنشینی نیست، بلکه به دلیل ناکارآمدی بازار رسمی مسکن در مقابل تقاضای فزاینده اقشار کم درآمد می‌باشد. در سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵ در شهر قم ۶۲/۵٪ واحدهای مسکونی به صورت ملکی تصرف شده، ۳۶/۵٪ به صورت اجاره‌ای، ۱٪ مجانی بوده‌اند (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵).

### ۵- نوع مالکیت و خرید مسکن

از خصوصیات خرید زمین و مسکن در مناطق اسکان غیررسمی، خرید آن به صورت دستی می‌باشد که اصطلاحاً قولنامه‌ای نیز می‌گویند. از مجموع خانوارهای مورد مطالعه که مالک واحد مسکونی می‌باشند، ۸۷/۸ درصد قولنامه‌ای و تنها ۱۲/۲ درصد دارای سند رسمی مالکیت می‌باشند. یکی از دلایل اصلی کثرت خرید و فروش دستی این است که بیش تر مالکان املاک محله شهرک قائم، افاغنه هستند. زیرا، نمی‌توانند خرید و فروش رسمی انجام دهند.

در کل آمارهای مربوط به شاخص‌های کیفی مسکن از قبیل قدمت بنا، نوع مصالح ساختمانی و نحوه تصرف مسکن در شهرک قائم دارای وضعیت مطلوب‌تری هستند. تنها در زمینه‌های وضعیت نماکاری و نوع مالکیت و خرید مسکن وضعیت نامطلوبی دارد. در مقایسه بین شاخص‌های کیفی مسکن در شهرک قائم و کشورهای در حال توسعه می‌توان گفت، در زمینه‌هایی چون تصرف ملکی و مسکن بادوام که در سکونتگاه های غیررسمی یک امر حیاتی است. شهرک قائم دارای وضعیت بهتری نسبت به کشورهای در حال توسعه می‌باشد.

### ج: 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 غیره می‌باشد. فقدان هر یک از این تأسیسات، مشکلات عدیده‌ای را در

منطقه پدید می‌آورد. میزان برخورداری واحدهای مسکونی از این خدمات گویای بسیاری از واقعیت‌های موجود در مسکن است. وضعیت برخی تأسیسات و خدمات اساسی در محله‌ی شهرک قائم تا حدودی نامناسب است. در اینجا به بررسی وضع شهرک قائم در رابطه با این خدمات پرداخته می‌شود.

### ۱- آب لوله کشی

در شهرک قائم ۰/۸٪ واحدهای مسکونی فاقد آب لوله کشی بوده و ۹۹/۲٪ خانوارها دارای آب لوله کشی بوده‌اند. با توجه به اینکه آب لوله کشی در شهر قم آب شور و فاقد کیفیت آشامیدن می‌باشد، اغلب ساکنین شهر قم آب آشامیدنی خود را از جایگاه‌های فروش آب شیرین تهیه می‌کنند. در حال حاضر آب شیرین شهر قم، توسط خطوط لوله‌ی انتقال آب شیرین از علی آباد تهران در حال تأمین است و محلات این شهر از نعمت آب شیرین برخوردار شده‌اند، در محله‌ی شهرک قائم ۳ ایستگاه فروش آب شیرین وجود دارد. در مجموع ۸۴/۷ درصد خانوارها آب آشامیدنی خود را از ایستگاه‌های آب شیرین خریداری کرده و در حقیقت آب شیرین مصرف می‌کنند و ۱۵/۳ درصد خانوارها از آب لوله کشی شهری برای مصارف آشامیدن خود استفاده می‌کنند.

در حالی که یکی از مشکلات اساسی سکونتگاه‌های غیررسمی در دیگر کشورها، نبود منابع و شیر آب لوله‌کشی می‌باشد. مثلاً در دورنکوپ، یکی از سکونتگاه‌های غیررسمی آفریقای جنوبی ۹۶٪ ساکنین از شیرهای آب اشتراکی استفاده می‌کنند (Westaway, 2006: 180). قابل ذکر است که متوسط واحدهای مسکونی دارای آب لوله کشی در کشورهای در حال توسعه برابر با ۵۶٪ بوده است.

### ۲- برق

در حال حاضر ۹۸/۳٪ خانوارهای شهرک قائم، دارای برق شهری می‌باشند و تنها ۱/۷٪ واحدهای مسکونی شهرک قائم فاقد کنتور برق بوده‌اند. البته در زمینه استفاده از برق موارد متعددی استفاده غیر قانونی از برق مشاهده شده است.

### ۳- گاز شهری

بر اساس بررسی‌های میدانی ۲/۵٪ واحدهای مسکونی شهرک قائم فاقد گاز شهری بوده‌اند. در حال حاضر ۹۷/۵٪ از واحدهای مسکونی شهرک قائم از سیستم گاز لوله کشی شهری استفاده می‌کنند؛ این شاخص نشان دهنده وضع نسبتاً مطلوب این محله می‌باشد. زیرا در حال حاضر بسیاری از نقاط شهری کشور نیز فاقد امکانات لوله کشی گاز هستند ولی در شهرک قائم این شاخص رقم بسیار بالایی را نشان می‌دهد.



#### ۴- تلفن

بررسی های میدانی نشان می دهد که ۷۸/۵٪ از خانوارها دارای تلفن و ۲۱/۵٪ مابقی فاقد تلفن بودند. این شاخص نیز نشان از وضعیت خوب شهرک قائم دارد.

#### ۵- آشپزخانه

از ۱۴۰ مورد نمونه بررسی شده، نتایج حاکی از آن است که ۷۳/۸٪ از خانوارها دارای آشپزخانه و بقیه فاقد آن بودند. بیش تر خانوارهای فاقد آشپزخانه، خانوارهایی بودند که متوسط سطح زیرین آنها پایین و نسبت نفر به به اتاق در آنها بالا بوده است. که این شاخص وضعیت مطلوبی را نشان نمی دهد.

#### ۶- حمام

برابر بررسی های میدانی ۸۳٪ از خانوارهای شهرک قائم دارای حمام و بقیه فاقد حمام بودند، که عمدتاً از حمام عمومی استفاده می کردند. شاخص فوق نسبت به شهر قم دارای وضعیت نامطلوبی است. این در حالی است که در کشورهای در حال توسعه به طور متوسط حدود ۲۶٪ از واحدهای مسکونی فاقد حمام و آشپزخانه هستند.

#### ۷- توالی و سیستم دفع فاضلاب

۱۰۰٪ مسکن واقع در شهرک قائم دارای توالی بوده اند. از این روی دارای وضعیت بهتری هستند. سیستم دفع فاضلاب و آگو نیز در شهر قم به تازگی در حال احداث است. دفع فاضلاب در شهرک قائم بیش تر از طریق چاه های جانبی (چاه های جذبی) صورت می گیرد. البته برخی از خانه ها در این محدوده فاضلاب خود را در کوچه ها رها می کنند و هنگام عبور از این محله این پدیده کاملاً بارز است. نکته جالب توجه این است که بر اثر رهاسازی فاضلاب در محیط کوچه و معابر و کانال های کنار کوچه ها محیط آلوده شده و باعث جمع شدن حشرات موزی و بوی تعفن در برخی از قسمت های محله به ویژه در فصل تابستان شده است و خود ساکنان از این امر اظهار نارضایتی و شکایت می کنند (جدول ۴).

جدول ۴. توزیع خانوارها بر حسب تسهیلات واحدهای مسکونی در محله شهرک قائم (درصد)

خدمات اساسی	آب لوله کشی	کنتور آب	کنتور برق	گاز لوله کشی	تلفن	آشپزخانه	حمام گرم	توالی
شهرک قائم	۹۹/۲	۹۳/۳	۹۸/۳	۹۷/۵	۷۸/۵	۷۳/۸	۸۳	۱۰۰

مأخذ: (برداشتهای میدانی نگارندگان، ۱۳۸۸)

## نتیجه گیری

اگر چه اسکان غیررسمی در ایران متفاوت از آنچه حاشیه نشینی و زاغه نشینی در سایر کشورهای در حال توسعه نامیده می شود، است. اما ویژگی و مشخصه ی ساکنان این مناطق با اندکی تفاوت در ایران نیز، اغلب افراد مهاجر کم درآمد و فقیری می باشد که فقیر روستایی خود را به شهر آورده و با پس زده شدن از محیط شهری به تدریج در حاشیه شهر و به سکونتگاه های نامتعارف آن کشیده شده اند. از آنجایی که بخش غیررسمی دارای درآمد پایین و نامنظم می باشد و مهاجرین نیز دارای بینه 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 فضاها ی جغرافیایی می نمایند.

یافته های پژوهش نشان می دهد، با توجه به سطح پایین آگاهی های اجتماعی در شهرک قائم و بی اعتنایی ساکنان به سیاست های تنظیم خانواده، نرخ رشد طبیعی جمعیت در این محله بالاست. به دلیل این که درصد بالایی از خانوارهای ساکن در این محله خانوارهای افغانی می باشند؛ بعد خانوار در آن ها بیش تر از خانوارهای ایرانی می باشد. بالا بودن بعد خانوار در این شهرک باعث افزایش بار تکفل و وابستگی شده است. تراکم بالای جمعیت، سرانه پایین مسکونی، تعداد اتاق های کم، متراژ پایین مسکن به همراه استفاده از مصالح بی دوام و کم دوام در ساخت آن ها، نشان می دهد که مسکن بی کیفیت و غیراستاندارد از ویژگی های اصلی محله شهرک قائم می باشد. ساکنین این محله، اکثرا از وضعیت اقتصادی و رفاهی خود در قیاس با سایر محلات ناراضی بوده و به هیچ وجه احساس خوشبختی نمی کنند، با این وجود غالب آنان حاضر به بازگشت به مبدأ مهاجرت خود نمی باشند. این مسأله نشان می دهد که محله های حاشیه نشین با وجود تمامی مشکلاتی که دارند همچنان به مبادی مهاجرت حاشیه نشینان از جنبه های مختلف ارجحیت دارند، دلیل این موضوع می تواند به پا بر جا بودن مشکلات سابق حاشیه نشینان در مبادی مهاجرت مربوط باشد.

نتایج پژوهش حاکی از پایین بودن سطح استاندارد شاخص های مسکن در محله شهرک قائم نسبت به شهر قم است. شاخص های، اتاق در واحد مسکونی و نفر در اتاق در شهرک قائم به ترتیب با ۱/۶ اتاق و ۴/۵ نفر در اتاق، وضعیت پایین تری نسبت به کشورهای در حال توسعه دارد. در این میان، شاخص نفر در اتاق، بیش ترین ناهنجاری را در مقایسه با سایر شاخص های مسکن در شهرک قائم نشان می دهد. همچنین در شهرک قائم هیچ نوع از اشکال کالبدی اسکان غیررسمی از قبیل، زاغه نشینی، قمیر، آلونک و کپر یافت نشد. از آنجایی که محله مذکور جزئی از سازمان فضایی کشور

می باشد، می توان ادعا نمود که به طور کلی، وضعیت سکونتگاه های غیررسمی ایران عموماً بهتر از وضعیت اکثر سکونتگاه های غیررسمی در کشورهای در حال توسعه است. از این روی با در نظر داشتن توانایی بالای ساکنان این سکونتگاه ها می توان اذعان داشت که ساماندهی سکونتگاه های غیررسمی در ایران بسیار آسان تر از دیگر جوامع می باشد.

از این روی اقدام به ارائه پیشنهادهایی برای کاهش معضلات این اجتماعات شهری می گردد. - توجه به اصل سی و یکم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران مبنی حق داشتن مسکن متناسب با نیاز هر خانواده با اولویت بر نیازمندترین آن ها.

- آموزش و ارتقاء آگاهی حاشیه نشینان در مورد برنامه های تنظیم خانواده جهت کنترل افزایش بی رویه جمعیت در شهرک قائم.

- جلوگیری از ورود مهاجرین خارجی و بازگرداندن آنان به کشورشان، زیرا یکی از عوامل بسیار مهم که نقش مؤثری در گسترش حاشیه نشینی در قم در دهه های اخیر داشته، مهاجرت بی رویه اتباع خارجی از جمله افغان ها و عراقی ها به شهر قم بوده است.

- بهترین راه حل برای ایجاد فرآیند جدید توسعه در سکونتگاه های غیررسمی، ساماندهی و بهسازی کالبدی به همراه توانمندسازی اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی است و عامل اصلی و مهم برای ساماندهی و توانمندسازی، ایجاد مدیریت یکپارچه در سطوح ملی، منطقه ای و محلی است.

- تأمین امنیت سکونت و تصرف زمین

- اصلاح الگوی نظام برنامه ریزی کشور از حالت خطی و از بالا به پایین به حالت چرخه ای و از پایین به بالا

- توزیع عادلانه در آمد بین دهک های درآمدی

- تشکیل انجمن های محلی (NGO) ها و صندوق های قرض الحسنه

- اعطای تسهیلات و اعتبارات مالی و بانکی و ترغیب ساکنین برای بهسازی و نوسازی

واحدهای مسکونی خویش به ویژه در مورد مقاوم سازی و نوسازی واحدهای مسکونی.

## منابع و مأخذ

- اطهاری، کمال، (۱۳۷۴)، حاشیه‌نشینی در ایران، علل و راه حل ها، مجموعه مقالات دومین سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران، جلد اول.
- اطهاری، کمال، (۱۳۷۹)، حاشیه نشینی در ایران، فصلنامه مدیریت شهری، سازمان شهرداری‌های کشور، شماره دوم.
- اکرمی، پرویز، (۱۳۷۷)، مطالعه شاخص‌های اجتماعی مسکن، جمعیت و مهاجرت و حاشیه‌نشینی در شهرستان قم، سازمان مسکن و شهرسازی استان قم.
- افتخاری راد، زهرا. (۱۳۸۲)؛ چهره نمایی بافت‌های اسکان غیررسمی و عوامل مؤثر در شکل‌گیری آن، مجموعه مقالات حاشیه‌نشینی و اسکان غیررسمی، جلد اول، تهران، دانشگاه علوم بهزیستی و توانبخشی.
- آقابخشی، حبیب‌الله، حاج یوسفی و حسین کاویبی. (۱۳۸۲)، حاشیه‌نشینی و اسکان غیررسمی، مجموعه مقالات حاشیه‌نشینی و اسکان غیررسمی، جلد اول، تهران، دانشگاه علوم بهزیستی و توانبخشی.
- پاتر، رابرت. ب. و ایونز، سلی لویید، (۱۳۸۴)، شهر در جهان در حال توسعه، ترجمه کیومرث ایران دوست و میترا احمدی، تهران، انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور.
- پورمحمدی، محمدرضا، (۱۳۸۲)، برنامه‌ریزی مسکن، چاپ دوم، انتشارات سمت.
- پیران، پرویز، (۱۳۷۴)، آلونک نشینی در ایران، بخش پایانی، مجله اطلاعات سیاسی - اقتصادی، شماره ۹۱-۹۲.
- توسلی، غلامعباس، (۱۳۷۴)، جامعه شناسی شهری، انتشارات دانشگاه پیام نور، تهران.
- جوان، جعفر، (۱۳۸۲)، نگرشی بر نحوه ساماندهی حاشیه کلانشهرها، نمونه مشهد، مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، ضمیمه مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه فردوسی مشهد.
- جواهرپور، مهرداد و بابک داورپناه، (۱۳۸۱)، سکونتگاه‌های ناپایدار اقشار کم درآمد شهری، مجله هفت شهر، شماره ۸.
- حاتمی‌نژاد، حسین، سیف‌الدینی، فرانک و محمد میره، (۱۳۸۵)، بررسی شاخص‌های مسکن غیررسمی در ایران، نمونه موردی محله شیخ‌آباد قم، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۵۸.
- حسامیان، فرخ، اعتماد، گیتی و محمدرضا حائری، (۱۳۷۷)، شهرنشینی در ایران، چاپ سوم، تهران، انتشارات مؤسسه آگاه.

- رفیعی، مینو و علی چگینی، (۱۳۷۴)، شاخص های بین المللی مسکن در بولتن اقتصاد مسکن، سازمان ملی زمین و مسکن، دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن، شماره ۱۵.
- زیاری، کرامت اله، (۱۳۸۵)، برنامه ریزی شهرهای جدید، انتشارات دانشگاه یزد.
- شکوئی، حسین، (۱۳۵۵)، حاشیه نشینان شهری خانه های ارزان قیمت و سیاست مسکن، انتشارات دانشکده ادبیات دانشگاه تبریز.
- شکوئی، حسین، (۱۳۷۳)، دیدگاه های نو در جغرافیای شهری، چاپ پنجم، تهران، انتشارات سمت.
- شیخی، محمدتقی، (۱۳۷۷)، جامعه شناسی شهری، تهران، انتشارات نور گیتی.
- عابدین درکوش، سعید، (۱۳۶۴)، درآمدی بر اقتصاد شهری، تهران، انتشارات مرکز نشر دانشگاهی.
- عزیزی، محمد مهدی، (۱۳۸۲)، تراکم در شهرسازی (اصول و معیارهای تراکم شهری)، انتشارات دانشگاه تهران.
- عزیزی، محمد مهدی، (۱۳۷۴)، طرح مطالعاتی شاخص های مسکن در کشورهای مختلف جهان، سازمان ملی زمین و مسکن، دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن.
- عظیمی، ناصر، (۱۳۸۱)، پویای شهرنشینی و مبانی نظام شهری، تهران، نشر نیکا.
- غلامحسینی، اسماعیل، (۱۳۸۴)، تبیین و تحلیل نقش سیاست های زمین شهری در طرح های توسعه شهری پژوهش موردی: طرح توسعه (جامع) تهران، پایان نامه دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس.
- فنایی، صادق، (۱۳۷۷)، نقش هزینه های مسکن در تعیین خط فقر و سیاست های فقر زدایی، پایان نامه کارشناسی ارشد اقتصاد، دانشگاه تربیت مدرس.
- مخبر، عباس، (۱۳۶۳)، ابعاد اجتماعی مسکن، ترجمه مرکز مدارک اقتصادی- اجتماعی، انتشارات برنامه و بودجه.
- مرکز آمار ایران، (۱۳۸۵)، نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۸۵ شهرستان قم.
- مهندسین مشاور طرح و معماری، (۱۳۸۶)، ساماندهی سکونتگاه های غیررسمی قم، سازمان مسکن و شهرسازی استان قم.
- میره، محمد، (۱۳۸۴)، ساماندهی اسکان غیررسمی در ایران، نمونه موردی شیخ آباد قم، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران.
- نیرو، محمدرضا، (۱۳۸۷)، بررسی پیامدهای مهاجرت از نظر ابعاد مختلف حاشیه نشینی و سازگاری در شهر شیراز، پایان نامه کارشناسی ارشد علوم اجتماعی، دانشگاه تهران.

- نیکزاد، احمد، (۱۳۷۸)، شناخت و مقایسه‌ی جرایم بومیان و مهاجران استان قم، نامه‌ی قم، شماره ۷ و ۸ - هادیزاده بزار، مریم، (۱۳۸۲)، حاشیه‌نشینی و راهکارهای ساماندهی آن در جهان، انتشارات شهرداری مشهد.

-UN-Habitat (2005). Slums of the World, the face of urban poverty in the new millennium.

<http://www.unhabitat.org>

-Hall, Peter & Ulrich. Preiffer (2000). Urban Future 21. A Global Agenda for Twenty First Century Cities, E & FN Spone, London

-King, Peter & Aldershot, Ashgate (2005). A social philosophy of housing, Habitat International, vol.29

-Choguill, Charle.L. (2007). The Search for Policies to Support Sustainable Housing, Habitat International, vol.31

-27- Hewitt, W.E. (1998). The Role of International Municipal Cooperation in Housing the Developing World's Urban Poor's the Toronto-Sao Paulo Example, Habitat International, vol.22

-Rice, James. (2008). the Urbanization of Poverty and Urban Slum Prevalent E: the impact of the built environment on population environment on the population - level patterns of social wellbeing in the earth's development countries, research in the Sociology of Health Care, vol.26

-Gootdiener, Mark & Buddy, Leslie. (2005). Key Concepts in Urban Studies, sage publication: London, Thousandoaks, New Delhi

-Westaway, Margaret 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.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
رتال جامع علوم انسانی