

دکتر جعفر جوان

دانشگاه فردوسی مشهد

دکتر سید مهدی سیدی

دانشگاه بیرجند

## کوتاه نگری بر ساخت و سازهای غیر مجاز

در حاشیه شهر مشهد<sup>(۱)</sup>

### چکیده:

حاشیه نشینی از جمله معضلاتی است که در حال حاضر نظام شهری غالب کشورهای در حال توسعه را به چالش کشیده است. بر پایه گزارش سازمانهای جهانی نظیر مرکز اسکان بشر سازمان ملل<sup>۱</sup> حدود یک ششم جمعیت جهان حاشیه نشین هستند. برآوردها حاکیست به سبب رشد شهرنشینی و گسترش فقر شهری شمار حاشیه نشینان تا سه دهه آینده دو برابر خواهد شد. ایران نیز تحت تأثیر موج مذکور جمعیت حاشیه نشین قابل ملاحظه‌ای دارد که اگر تدبیری عقلانی برای آن اندیشیده نشود نه تنها نظام شهری بلکه حاکمیت کشور را به مخاطره خواهد انداخت. یکی از مظاهر گسترش حاشیه نشینی به ویژه در کلان شهرها همچون مشهد، ساخت و سازهای شتابان و غیر مجاز است که نه تنها مدیریت کلان شهر مشهد را با چالش مواجه کرده است، بلکه خود نیز به دلیل عدم رعایت اصول فنی و مهندسی و شتاب در ساخت، استحکام لازم را ندارد. با توجه به تکنونیزه بودن منطقه و سابقه لرزه خیزی هر آینه احتمال فاجعه‌ای انسانی می‌رود.

**کلید واژه:** کلان شهر مشهد، حاشیه نشینی، ساخت و ساز غیر مجاز

### درآمد:

امروزه پدیده حاشیه نشینی به یکی از مشکلات حاد در شهرهای کشورهای توسعه نیافته و در حال توسعه تبدیل شده است. بنابر آخرین گزارش مرکز اسکان بشر سازمان ملل متحد که در اکتبر سال ۲۰۰۳ میلادی انتشار یافته، اکنون تقریباً یک میلیارد تن، یعنی از هر شش انسان یک تن، حاشیه نشین است. بنابراین با توجه به

رشد بی سابقه شهر نشینی در مقابل فقر روزافزون، نابرابری اجتماعی در کشورهای مزبور، پیش بینی شده که این رقم در سال ۲۰۳۰ میلادی به دو میلیارد تن برسد.<sup>(۲)</sup>

در ایران نیز به دلیل گسترش شهرنشینی لجام گسیخته و مهاجرتهای روستایی به شهرهای بزرگ و گسترش فقر شهری، در حدود ۵/۵ میلیون تن حاشیه نشین برآورد شده است.<sup>(۳)</sup>

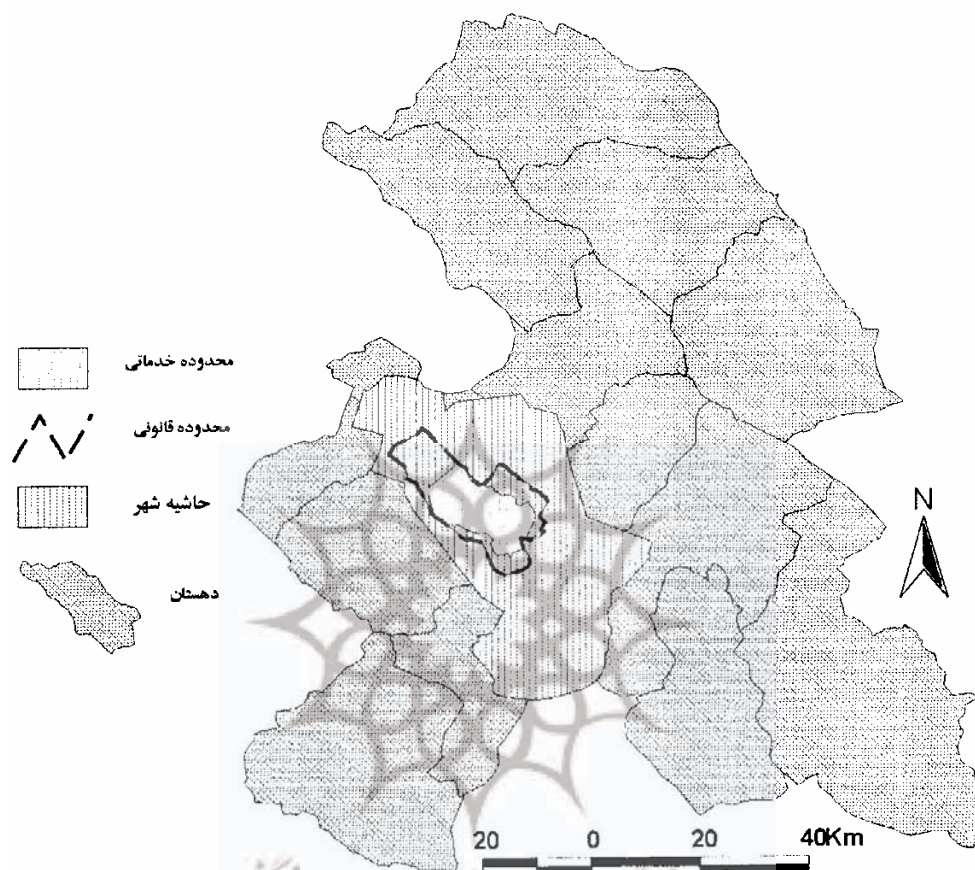
وجود حاشیه نشینی در شهرها، به ویژه کلان شهرها، از موانع ایفای نقش کلیدی شهرها در توسعه ملی و پیشتازی آنها در استفاده از فرصتهای برآمده از جهانی شدن اقتصاد است. جای تردید نیست که فرآیند جهانی سازی، تعداد زیادی از شهروندان (علاوه بر مهاجران روستایی) را به حاشیه رانده و از بسیاری از حمایتهای اجتماعی محروم ساخته<sup>(۴)</sup> که نمود آن در گسترش مناطق حاشیه ای در قالب ساخت و سازهای غیر مجاز قابل مشاهده است. ساخت و ساز شتابان همراه با عدم رعایت اصول فنی و فقدان استحکام و نبود ایمنی، زمینه ساز پیدایش فجایع انسانی شده است، به ویژه اگر مناطق حاشیه ای تکنیزه و سابقه لرزه خیزی داشته باشند.

#### معرفی محدوده مورد مطالعه:

حاشیه<sup>(۵)</sup> مشهد، شهری را در بر گرفته است که هر ساله میلیونها زائر عاشق مشتاقانه برای زیارت به آستان بوسی هشتمین اختر تابناک آسمان عصمت و طهارت علیه آلاف التحیه و الثناء و گذران اوقات فراغت خویش راهی آن می شوند. مشهد در میان شهرهای کشور و جهان ویژگی منحصر به فردی دارد که این شهر را به دومین کلان شهر مذهبی کشور و دنیا و بزرگترین مادر شهر شرق کشور، که بالاترین درصد جمعیت پذیری در سطح استان را در اختیار دارد، تبدیل کرده است. مشهد الرضا(ع) دارای جمعیت ثابتی حدود ۲/۴ میلیون تن به همراه جمعیت زائر سالانه‌ای بیش از ۱۲ میلیون تن با توزیع نسبی در ماههای مختلف سال است. همچنین، جمعیت حاشیه‌نشین ناپایدار آن بیش از ۳۳۰ هزار تن است که در گستره حد فاصل محدوده خدماتی تا مرز استحفاظی (حریم) کلان شهر مشهد همانند کمربندی دور تا دور آن را فرا گرفته است. وسعت آن حدود ۱۲۰۸ کیلومتر مربع است که ۲۰۷ مرکز جمعیتی را در خود جای داده است. بخشهای شمال و شمال شرق و شمال غرب آن، چه از حیث جمعیت و چه از نقطه نظر وسعت، بزرگترین لگه‌های حاشیه‌نشین کلان شهر مشهد به شمار می آید. [نقشه شماره (۱)] مجموع جمعیت حاشیه‌نشین از جمعیت استانهای ایلام، سمنان و کهگیلویه و بویر احمد و ۲۱ مرکز استان کشور بر پایه سرشماری ۱۳۷۵ بیشتر است. جمعیت مذکور بیش از جمعیت استان

خراسان جنوبی و با اندکی تسامح برابر جمعیت استان خراسان شمالی است. در سطح استان نیز پس از مشهد بزرگترین کانون جمعیتی به شمار می‌آید. در دوره آماری ۷۵-۱۳۶۵ متوسط نرخ رشد سالانه آن بیش از ۱۲ درصد بوده است. این در حالی است که در همین دوره متوسط نرخ رشد جمعیت شهری کشور ۳/۲ درصد و نرخ رشد کلان شهر مشهد دو درصد بوده است؛ به عبارتی متوسط نرخ رشد جمعیت حاشیه کلان شهر مشهد چهار برابر نرخ رشد جمعیت شهری کشور و شش برابر نرخ رشد کلان شهر مشهد بوده است. این نشان از آن دارد که به دلایل گوناگون جمعیت جذب نشده در کلان شهر مشهد در حاشیه سکنی اختیار کرده است. برآورد ها حاکی از آن است که بیشتر ساکنان حاشیه مهاجر و غیر بومی بوده که منشأ فراملی، ملی و استانی دارد آن هم با خاستگاههای فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و... متفاوت. به تعبیری حاشیه کلان شهر مشهد موزائیکی از اقوام است که متشکل از ترک، کرد، عرب، بلوچ، فارس و افغانه و عراقی ها می باشد. ترکیب جمعیتی جوان آن به ویژه با جذب تدریجی آنها در فرهنگ شهری، بالا رفتن سطح سواد و توقعات، ظاهر شدن شکاف سنی و جنسی در ترکیب جمعیت حاشیه، تداوم وضع موجود را غیر ممکن می سازد، افزون بر این ناپایداری جمعیت، اشتغال، درآمد و... آسیب پذیری آنها رایش از پیش تشدید کرده و سبب پیدایش هسته های قومی با ناهنجاریهای روحی - روانی و نابسامانیهای فرهنگی، اجتماعی در حاشیه خواهد شد. درآمد ناکافی و ناپایدار و نبود فرصتهای شغلی زمینه ساز نابسامانیهای اقتصادی است. خوشبختانه یا متأسفانه به خاطر زیارتی و سیاحتی بودن کلان شهر مشهد، وضعیت به گونه ای است که در تمامی طول سال جمعیت زائر معادل خود را دارد که دارای قدرت خرید بالا، هر چند برای مدت سفر بوده، این امر انواع مشاغل کاذب و غیر رسمی را برای افراد بیکار و کم توان در بیشتر اوقات سال فراهم می آورد. از حیث کالبدی مراکز جمعیتی حاشیه شهر مشهد به دور از هر گونه برنامه ریزی و فارغ از استقرار نظام قانونمند و معقول و منطقی بدون کوچکترین تفکر و مآل اندیشی به صورت خودجوش رشد و تکوین یافته (گسست کالبدی) و هیچگونه ارتباط معقول و منطقی بین بدنه شهر و حاشیه، که رشد و گسترش آن را کنترل کند، ندارد. ساخت و سازهای شتابان و غیر مجاز و بدون استحکام لازم به ویژه در بخش شمال غربی از دیگر معضلات است که گسترش حاشیه و حاشیه نشینی را تشدید کرده است.

نقشه شماره (۱) موقعیت حاشیه در شهرستان مشهد- ۱۳۸۲



مأخذ: سازمان نقشه‌برداری کشور، نقشه توپوگرافی ۱:۲۵۰۰۰ مشهد

#### تعداد جمعیت ساکن در حاشیه شهر مشهد:

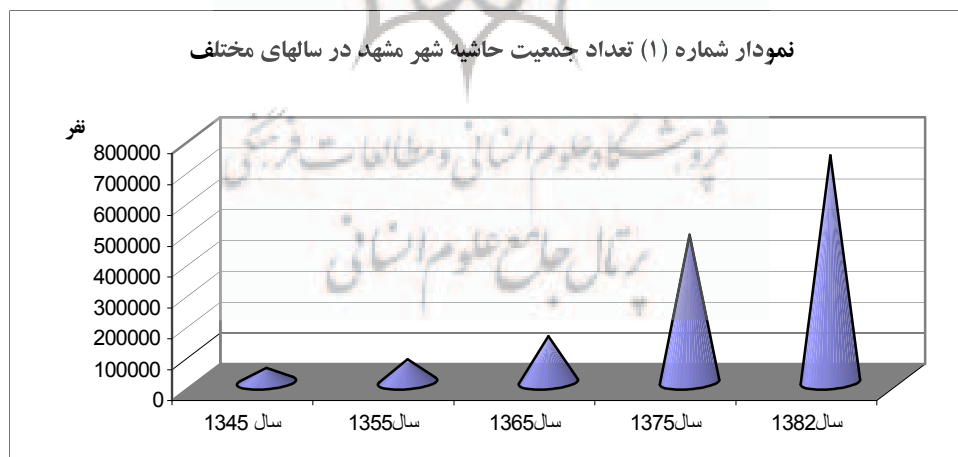
همچنان که از جدول شماره (۱) استفاده می‌شود، جمعیت حاشیه در فاصله سالهای ۴۵ تا ۵۵ تقریباً دو برابر شده، این موضوع برای دوره بعد، یعنی سالهای ۶۵-۱۳۵۵، نیز مصداق دارد. لیکن در سالهای ۷۵-۱۳۶۵ جمعیت با اندکی تسامح سه برابر می‌شود. ارقام به خوبی گواه این واقعیت هستند که نقطه عطف حاشیه‌نشینی در کلان‌شهر مشهد به دهه ۷۵-۱۳۶۵ باز می‌گردد. گفتنی است در طول دوره هفت ساله ۸۲-۱۳۷۵ جمعیت ۱/۵ برابر شده است. [نمودار شماره (۱)] مدیریت چنین جمعیتی که با جمعیت برخی استانها و مراکز آنها برابری

می کند دشوار بوده و تدبیر نوی را می طلبد. این در حالی است که حاشیه شهر مشهد از حیث قانونی متولی مشخصی ندارد. بخشداری مرکزی تا قبل از سال ۷۸ و مدیریت ساماندهی پس از آن، تاکنون با کمترین امکانات انجام امور آن را بر عهده داشته و دارد.

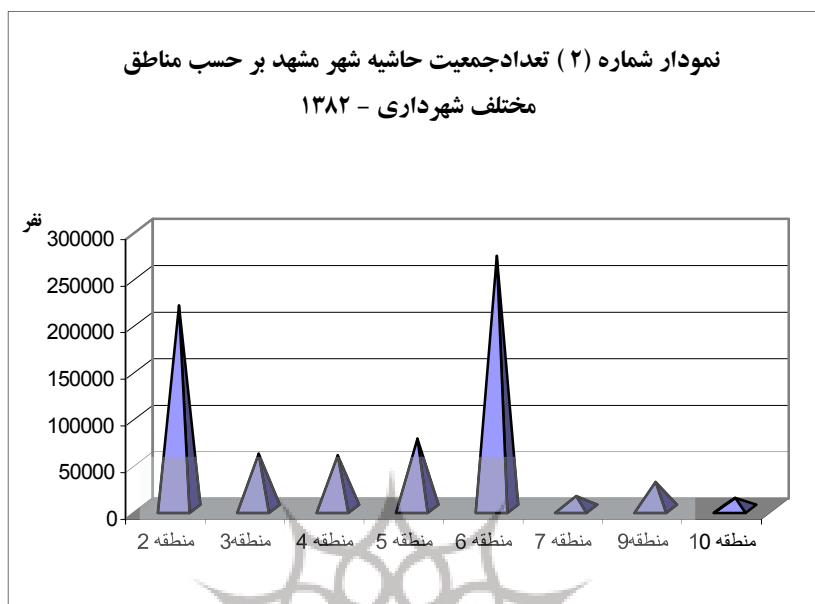
جدول شماره (۱) تعداد جمعیت حاشیه شهر مشهد در سالهای مختلف آماری

سال	۱۳۴۵	۱۳۵۵	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۲
جمعیت	۴۶۲۶۲	۷۴۸۹۴	۱۴۸۹۵۸	۴۷۸۹۹۴	۷۳۵۴۷۰

پراکنش و توزیع جمعیت نقاط حاشیه‌ای پیرامون شهر مشهد، حالت یکنواخت و همسانی ندارد. در برخی از مناطق شهرداری، تمرکز جمعیت زیاد و در برخی دیگر، این استقرار جمعیت به حداقل خود می‌رسد. از جدول شماره (۲) دریافت می‌شود که از لحاظ دارا بودن بیشترین تعداد جمعیت به ترتیب، مناطق ۶ و ۲ با ۲۷۱۴۰۴ تن و ۲۱۸۴۱۴ تن اول و دوم هستند. به عبارت دیگر مناطق ۶ و ۲ به ترتیب ۳۷ درصد و ۳۰ درصد از کل جمعیت حاشیه را دارا هستند. همچنین منطقه ۱۰ با ۱۱۶۷۱ تن کمترین تعداد جمعیت حاشیه نشین را در خود جای داده است. بدین معنی که این منطقه ۱/۵ درصد از کل جمعیت حاشیه را در خود جای داده است. [نمودار شماره (۲)]



مأخذ: مرکز آمار ایران، سرشماری نفوس و مسکن سالهای ۷۵-۴۵ و مراکز بهداشت و درمانی شماره ۱ و ۲ شهرستان مشهد



مأخذ: مراکز بهداشتی و درمانی شماره ۱ و ۲ شهرستان مشهد.

جدول شماره (۲) توزیع تعداد و درصد حاشیه‌نشینان شهر مشهد بر حسب مناطق مختلف شهرداری - ۱۳۸۲ (تن)

مناطق	تعداد جمعیت (نفر)	درصد از کل جمعیت حاشیه
منطقه ۲	۲۱۸۴۱۴	۳۰
منطقه ۳	۵۹۰۳۴	۸
منطقه ۴	۵۷۲۷۰	۷/۷
منطقه ۵	۷۵۱۴۴	۱۰
منطقه ۶	۲۷۱۴۰۴	۳۷
منطقه ۷	۱۳۷۵۲	۱/۸
منطقه ۹	۲۸۷۸۱	۴
منطقه ۱۰	۱۱۶۷۱	۱/۵
مجموع	۷۳۵۴۷۰	۱۰۰

مأخذ: مراکز بهداشتی و درمانی شماره ۱ و ۲ شهرستان مشهد، ۱۳۸۲.

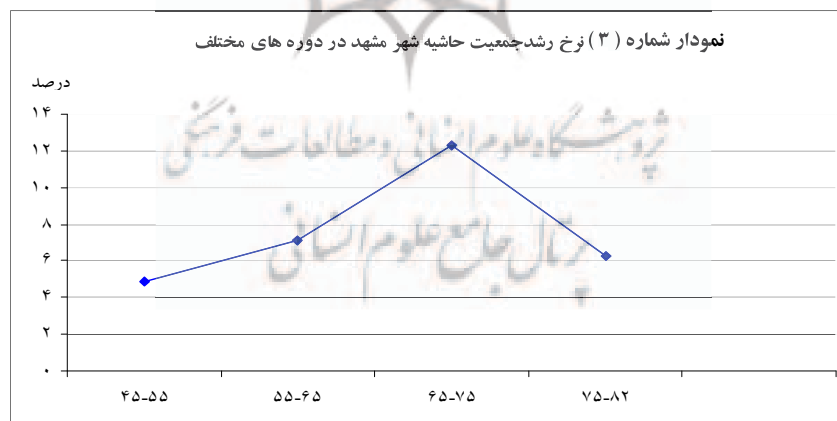
## ۲-۸. تحولات نرخ رشد جمعیت در حاشیه شهر مشهد:

جدول شماره (۳) میزان نرخ رشد جمعیت شهر مشهد را در دوره‌های مختلف آماری نشان می‌دهد:

جدول شماره (۳) میزان نرخ رشد جمعیت حاشیه شهر مشهد در دوره‌های مختلف آماری

دوره	۴۵-۵۵	۵۵-۶۵	۶۵-۷۵	۷۵-۸۲
نرخ رشد	۴/۹	۷/۱	۱۲/۳	۶/۳

همچنان که از جدول شماره (۳) بر می‌آید، نرخ رشد جمعیت حاشیه شهر تا دوره ۷۵-۱۳۶۵ دائماً رو به افزایش بوده است. اوج این فزونی در دهه ۶۵-۷۵ است که بیش از ۱۲ درصد رشد داشته است. این در حالی است که در همین دوره نرخ رشد سالانه جمعیت شهری کشور ۳/۲ درصد و شهر مشهد ۲ درصد بوده است، به عبارت ساده نرخ رشد جمعیت حاشیه شهر بیش از چهار برابر نرخ رشد جمعیت شهری و شش برابر نرخ رشد شهر مشهد بوده است. ارقام بازگوکننده مطلب دیگری نیز هست و آن این که رشد ۲ درصد شهر مشهد را نرخ ۱۲ درصدی حاشیه توجیه می‌کند و مفهوم آن این است که جمعیت به جای جذب در شهر، در حاشیه ساکن شده‌اند [نمودار شماره (۳)]



### وضعیت کالبدی مراکز جمعیتی واقع در حاشیه شهر مشهد:

یکی از اصلی‌ترین عوامل مؤثر در وضعیت کالبدی نقاط جمعیتی حاشیه‌ای، الگوها و ویژگی‌های مساکن این نقاط جمعیتی است که در زیر به آن اشاره می‌شود:

#### الف) مساکن روستایی:

این نوع مساکن بیشتر در روستاهایی که در حوزه استحفاظی (حریم) شهر مشهد واقع شده‌اند، به چشم می‌خورد. این تیپ از مساکن دارای معابر غیرهندسی و بافت قدیمی هستند. نوع معماری آنها، اغلب ساده و ابتدایی و مصالح به کار رفته معمولاً از نوع بومی و به طور عمده نیمه بادوام تا کم‌دوام هستند. از جمله این روستاها، می‌توان به روستاهای واقع در شمال (جاده فردوسی و جاده قدیم قوچان) و شرق (جاده فریمان) شهر مشهد اشاره نمود. مساکن این بخش علاوه بر ایفای نقش خوابگاهی، نقش تولیدی و معیشتی نیز دارد، بنابراین در زمره مساکن چندنقشی قرار می‌گیرند. نوع معیشت حاکم در این مناطق نقش مؤثری در نحوه شکل‌گیری آرایش بیرونی و داخلی واحدهای مسکونی ایفاء می‌نماید. از آن‌جا که فعالتهایی از قبیل خشک کردن محصولات زراعی و باغی، پخت و پز، جوشانیدن شیر، نگهداری دام، انبار کردن محصولات زراعی، باغی و دامی و... مجموعاً در داخل واحدهای مسکونی صورت می‌پذیرد، لذا تاگزیر اشغال فضای بیشتری را می‌طلبد.

#### ب) مساکن شهری:

این نوع مساکن که به طور عمده در مراکز جمعیتی نسبتاً بزرگ اطراف شهر مشهد شکل گرفته، دارای بافت هندسی نسبتاً منظم، شبکه‌های دسترسی عمود بر هم، هستند. سرانه مسکونی در آنها نسبت به مساکن روستایی پایتتر و آرایش بیرونی مساکن با تیپ روستایی متفاوت می‌باشد. کارکرد این مساکن غالباً استراحتگاهی و خوابگاهی است. اغلب واحدهای مسکونی این مراکز، یک طبقه بوده و تنها در حاشیه محورهای اصلی ساختمانهای دو طبقه به چشم می‌خورند. مراکزی چون شهرک رضویه، نوید، حجت، نوده، گلشهر و... نمونه‌هایی از این نوع ساخت و سازها هستند.

#### پ) مساکن بینا بین:

این تیپ از مساکن که بیشتر در حاشیه بلافضل شهر به چشم می‌خورند، ترکیبی از فرهنگ روستایی و شهری می‌باشد. این مساکن اغلب بدون مجوز شکل گرفته و توسعه یافته‌اند. به دلیل نبود برنامه‌ریزی و مدیریت



مشخص، مسکن از الگوی مشخصی پیروی نکرده و صرفاً بر اساس خواست و سلیقه صاحبان آنها شکل گرفته‌اند.

به دلیل فقر نسبی اقتصادی و شتاب در ساخت، هر چند اغلب مصالح مورد استفاده از نوع مصالح نسبتاً بادوام هستند، ولی به خاطر رعایت نکردن اصول فنی در ساخت و ساز واحدهای مسکونی مزبور فاقد استانداردهای لازم بوده و از استحکام مناسب برخوردار نیستند. این موضوع زمانی اهمیت دارد که دریايم منطقه تکنویزه است و گواه آن وجود گسله‌های کشف رود، شانديز - طرقيه، توس، سرخ ده، گوجگی، بینالود، آبروان، امروک و... است. سابقه لرزه خیزی منطقه نیز شاهد دیگری بر این مدعاست، که با اندک لرزه‌ای احتمال فاجعه انسانی می‌رود. وسعت کم واحدهای مسکونی و معابر کم عرض و فاقد شکل هندسی خاص از ویژگیهای این تپ از مسکن‌اند. بیشتر واحدهای مسکونی با معابر کم عرض با یکدیگر مرتبط می‌شوند. (وفایی و کیوانلو، ۱۳۸۲: ۱۷)

#### وضعیت ساخت و سازه‌های غیرمجاز در حاشیه:

یکی از ویژگیهای بارز گسترش بی‌رویه افقی کلان شهر مشهد پیدایش نقاط حاشیه‌ای است که در قالب ساخت و سازه‌های غیرمجاز قابل مشاهده است. بررسی ساخت و سازه‌های غیرمجاز در حاشیه شهر مشهد در چارچوبه مناطق تحت نظارت شهرداریهای مناطق امکان‌پذیر است، چرا که آمار موجود از سوی مناطق یاد شده ارائه می‌شود که در جدول شماره (۴) آمده است.

همچنان که از جدول شماره (۴) استفاده می‌شود، در سال ۱۳۸۲ بالغ بر ۲۳۲۲ اخطار صادر که از آن میان ۱۰۵۰ فقره منجر به تشکیل پرونده و تعداد ۸۵۴ فقره منتهی به صدور حکم قلع بنا یا تخریب شده است. ارقام بالا گواهی بر این ادعاست که تنها ۳۶ درصد سازه‌های غیرمجاز تخریب و ۶۴ درصد مابقی به اشکال گوناگون از شمولیت حکم خارج شده‌اند. شایان ذکر است در میان شهرداریهای مناطق، شهرداری منطقه ۲ با ۷۵ درصد و شهرداری منطقه ۴ با ۱ درصد بیشترین و کمترین درصد اخطارها را به خود اختصاص داده‌اند. شهرداری منطقه ۲ که گستره جغرافیایی آن عمدتاً شمالغرب مشهد را در بر می‌گیرد، مهمترین منطقه درگیر با حاشیه‌نشینی است و نوار شمالی جاده قدیم قوچان کانون آن به شمار می‌رود که بیشترین ساخت‌وسازه‌های غیر

مجاز در آن روی می‌دهد. بیشترین تعداد پرونده تشکیل شده با ۴۴ درصد متعلق به منطقه ۲ و کمترین آن با ۳/۴ درصد به منطقه چهار تعلق دارد.

جدول شماره (۴) نحوه برخورد با ساخت و سازهای غیر مجاز در حاشیه شهر مشهد و نتایج آن به تفکیک مناطق مختلف

شهرداری در سال ۱۳۸۲

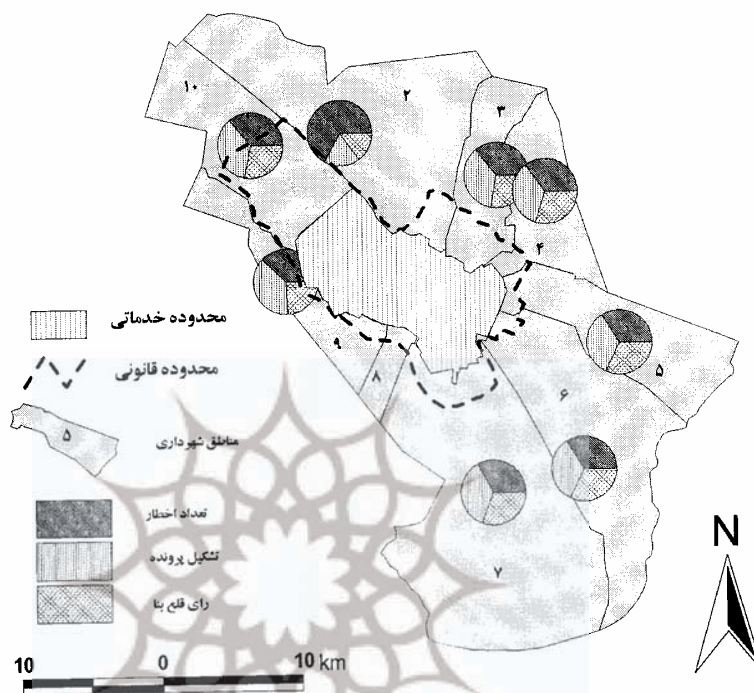
مناطق شهرداری	تعداد اخطار	تعداد تشکیل پرونده	تعداد رأی قلع بنا
منطقه ۲	۱۷۴۲	۴۶۳	۳۸۵
منطقه ۳	۱۲۰	۱۲۰	۹۱
منطقه ۴	۳۶	۳۶	۳۱
منطقه ۵	۴۳	۴۳	۴۰
منطقه ۶	۶۹	۶۹	۶۷
منطقه ۷	۷۱	۷۸	۶۵
منطقه ۹	۱۲۷	۱۲۷	۸۳
منطقه ۱۰	۱۱۴	۱۱۴	۹۲
مجموع	۲۳۲۲	۱۰۵۰	۸۵۴

از نظر اجرای حکم رأی قلع بنا منطقه ۲ با ۴۵ درصد و منطقه ۴ با ۳/۶ درصد دارای مرتبه نخست و آخر هستند.

به طور کلی می‌توان گفت مناطق ۲، ۹ و ۳ شهرداری از حیث میزان ساخت و سازهای غیر مجاز مراتب اول تا سوم را به خود اختصاص داده که فاصله منطقه ۲ با دیگر مناطق بسیار چشمگیر است. گفتنی است کمترین معضل در زمینه ساخت و سازهای غیر مجاز به منطقه ۴ شهرداری تعلق دارد.

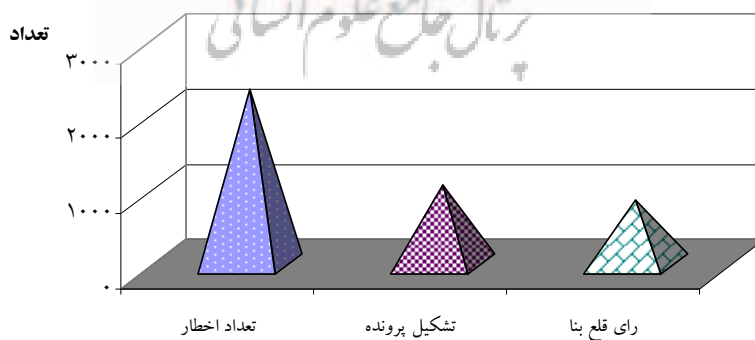
[نقشه شماره (۲) و نمودار شماره (۴)]

نقشه شماره (۲) توزیع فضایی ساخت و سازهای غیرمجاز در حاشیه شهر مشهد  
به تفکیک مناطق شهرداری - ۱۳۸۲



مأخذ: سازمان نقشه برداری کشور، نقشه‌های توپوگرافی ۱:۲۵۰۰۰ مشهد.

نمودار شماره (۴) نحوه برخورد با ساخت و سازهای غیرمجاز در حاشیه شهر مشهد - ۱۳۸۲



### تقسیم‌بندی حاشیه شهر مشهد بر اساس تعداد و شدت ساخت و سازهای غیرمجاز:

حاشیه شهر مشهد بر اساس تعداد و شدت ساخت و سازهای غیرمجاز به سه منطقه تقسیم شده که در زیر به آنها اشاره می‌شود:

#### الف) منطقه حساس:

مشمول بر مراکز جمعیتی حاشیه شهر مشهد که در محدوده بلافضل بیرونی این شهر قرار دارند، حدود ۷۰ درصد ساخت و سازهای غیرمجاز به این منطقه تعلق دارد

#### ب) منطقه مهم:

شامل روستاها، مراکز جمعیتی و اراضی حد فاصل منطقه حساس تا انتهای محدوده استحقاقی است که بالغ بر ۲۰ درصد ساخت و سازهای غیرمجاز به این منطقه اختصاص دارد.

#### پ) منطقه عادی:

شامل کلیه روستاها و نقاط جمعیتی واقع در حد فاصل محدوده استحقاقی و مرز شهرستانهای مجاور هستند، که نزدیک به ده درصد ساخت و سازهای غیرمجاز در آن صورت می‌گیرد. [نقشه شماره (۳)]

### مراحل ساخت واحدهای مسکونی غیرمجاز و ویژگیهای آنها:

ساخت و سازهای غیرمجاز از دیگر عوامل مؤثر بر وضعیت کالبدی نقاط جمعیتی حاشیه شهر مشهد هستند که بررسی دقیق روند و مراحل ساخت و ساز واحدهای مسکونی غیرمجاز و بیان ویژگیهایشان را مهم جلوه می‌نماید که در زیر بدان می‌پردازیم:

به طور کلی مالکان اراضی که زمین از آنها خریداری شده و به ساخت بناهای مسکونی اختصاص می‌یابد، به دو دسته عمده تقسیم می‌شوند:

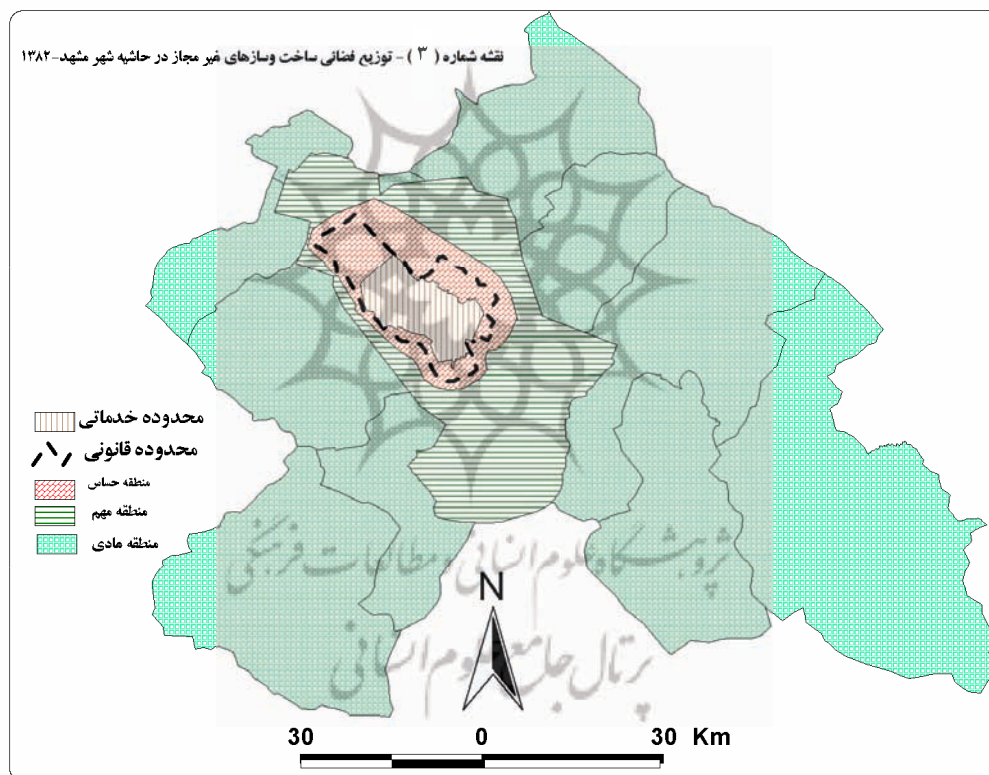
#### الف) مالکان عمده زمین:

این مالکان خود به سه زیردسته تقسیم می‌شوند:

- کشاورزان: کشاورزان ۹۰ درصد از اراضی کشاورزی خود را از طریق خشکاندن باغها و زمینهای مزروعی، به صورت غیررسمی و بدون مجوز تغییر کاربری داده و پس از قطعه‌بندی به فروش می‌رسانند.

- مالکان بزرگ: اراضی خود را قطعه‌بندی کرده و یا به دلالتان و سوداگران و یا به اشخاص متقاضی احداث واحدهای مسکونی به فروش می‌رسانند.

- سوداگران و دلالتان: این گروه اراضی بزرگی را یا از کشاورزان و یا از مالکان بزرگ خریداری کرده و با قیمت‌های زیادتر، پس از قطعه‌بندی به اشخاص به فروش می‌رسانند.



**(ب) مالکان قطعات (خرده مالکان):**

مالکان قطعات، که معمولاً وسعت اراضی شان کمتر از اراضی مالکان عمده زمین است، دارای زمینهای قطعه‌بندی شده هستند، این دسته خود به سه زیردسته زیر طبقه‌بندی می‌شوند:

- **سوداگران و دلالان:** هدف این گروه از فروش اراضی قطعه‌بندی شده، کسب هر چه بیشتر درآمد است که تقریباً ۹۵ درصد از این اراضی به فروش می‌رسد و پنج درصد بقیه، پس از احداث واحدهای مسکونی توسط خودشان به اجاره واگذار می‌شود.

- **صاحبان درآمد کم (حاشیه رانندگان):** این گروه، شهروندان مشهدی هستند که به دلیل عدم تمکن مالی از شهر مشهد به حاشیه رانده شده و قطعه زمینی برای ساختن سرپناه برای خانواده خویش، از مالکان بزرگ خریداری می‌کنند.

- **مهاجران:** این گروه نیز به طور عمده از روستاها و شهرهای کوچک استان و سایر استانهای همجوار، به مناطق حاشیه‌ای مشهد مهاجرت می‌کنند و قطعه زمینی جهت ساختن سرپناه خریداری می‌کنند.

همچنین اندازه قطعات زمینهای تفکیک شده و به فروش رسیده به صورتهای زیر تغییر می‌کند:

الف) قطعات تا ۵۰ متر.      ب) قطعات ۵۰ تا ۱۰۰ متر.

پ) قطعات ۱۰۰ تا ۲۵۰ متر.      ت) قطعات بیش از ۲۵۰ متر.

اسناد زمینهای مذکور به شرح زیر است:

الف) پنج درصد از کل زمینها، شش دانگ.      ب) شصت درصد از کل زمینها، قولنامه‌ای.

پ) بیست و پنج درصد از کل زمینها، وقفی.      ت) ده درصد از کل زمینها، مشاع.

مدت زمان ساخت واحدهای مسکونی متغیر می‌باشد، و به قرار زیر است:

الف) یک شبه.      ب) ۳ روز.

پ) ۵ روز.      ت) ۷ روز.

ث) ۱۴ روز.

سازندگان این واحدهای مسکونی گاه مالک به همراه خانواده است و یا کارگران ساختمانی هستند.

نوع مصالح واحدهای مسکونی احداث شده در مناطق حاشیه شهر مشهد را، آهن، آجر و تیرچه بلوک تشکیل می‌دهد. (مطالعات میدانی، ۱۳۸۲)

### راهبردهای مقابله با توسعه فیزیکی مناطق حاشیه‌ای:

راهبردهای مختلفی برای جلوگیری از گسترش فیزیکی مناطق حاشیه‌ای در شهر مشهد وجود دارد، که به طور کلی می‌توان در سه دسته طبقه بندی کرد:

**الف) راهبرد مانع فیزیکی:** این راهبرد استفاده از موانع فیزیکی چون احداث کمربند سبز در اطراف محدوده اصلی شهر را توصیه می‌کند. «کمربند سبز، نوار سبزی از درختان و درختچه‌هاست که به دور شهر کشیده می‌شود و دارای کارکرد چند جانبه‌ای می‌باشد. از جمله مهمترین کارکردهای کمربند سبز، تحدید حدود شهر و جدا کردن بخش درونی شهر از اراضی پیرامونی محسوب می‌شود». (رضویان، ۱۳۸۱: ۱۲۷)

**ب) راهبرد نظارتی:** این راهبرد نظارت هر چه بیشتر دستگاههای مسئول را توصیه می‌کند و بر این باور است هر چه نظارت بیشتر باشد ساخت و سازهای غیرمجاز کمتر می‌شود. آخرین تدبیر در این زمینه تشکیل پلیس ساختمان است. بر این پایه پلیس ساختمان وظیفه گشت زنی در مناطق حاشیه‌ای شهر مشهد را دارد و در صورت مشاهده ساخت و ساز غیرمجاز با آن برخورد خواهد کرد.

**پ) راهبرد قانونی:** تاکنون قوانین و مقررات مختلفی به تصویب رسیده که به طور مستقیم یا غیر مستقیم می‌توانند در ممانعت از گسترش ساخت و سازهای غیرمجاز مؤثر واقع شوند (ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، تبصره ۳ ماده ۹۹ قانون شهرداری، آیین نامه جرایم قانون زمین شهری و غیره)، علی‌رغم وجود این قوانین، همچنان مشکلات اساسی در کمبود قوانین برخورد قاطع با ساخت و سازهای مذکور وجود دارد.

**نتیجه:**

۱. جمعیت حاشیه شهر مشهد از جمعیت برخی استانها و مراکز استانهای کشور بیشتر است.
۲. جمعیت حاشیه شهر مشهد در فاصله سالهای ۷۵-۱۳۶۵ تقریباً سه برابر و در فاصله سالهای ۸۲-۱۳۷۵ حدود ۱/۵ برابر شده است.
۳. نرخ رشد جمعیت حاشیه شهر مشهد در فاصله سالهای ۷۵-۱۳۶۵، چهار برابر نرخ متوسط رشد جمعیت شهری کشور و شش برابر نرخ رشد جمعیت شهر مشهد بوده است.
۴. بیشتر قطعات تفکیک شده اراضی حاشیه شهر مشهد بیشتر مربوط به مالکان بزرگ و کشاورزان می باشد، ولی عمده ترین عامل در بورس بازی اراضی در این مناطق، سوداگران و دلالان هستند.
۵. بیشتر واحدهای مسکونی غیر مجاز در مناطق حاشیه ای شهر مشهد یک شبه یا در طی دو تا پنج روز احداث شده اند.
۶. بیشترین تعداد ساخت و سازهای غیر مجاز و عمده ترین عوارض ناشی از حاشیه نشینی، در محدوده بلافصل بیرونی شهر مشهد (منطقه حاس) قرار دارد.
۷. بیشترین تعداد تشکیل پرونده ها و تعداد رأی قلع بنا در ارتباط با ساخت و سازهای غیر مجاز، مربوط به منطقه ۲ شهرداری مشهد است.



### یادداشتها

- ۱- مقاله حاضر مستخرج از رساله دکتری با عنوان «تحلیل مکانی-فضایی مشکلات مراکز جمعیتی (روستا-شهر) حاشیه شهر مشهد با تأکید بر رویکرد مدیریتی» به راهنمایی آقای دکتر جعفر جوان و مشاوره آقایان دکتر عزت‌الله مافی و دکتر محمد جعفر زمردیان می باشد.
- ۲- همگامان، «زراغه نشینان تا سال ۲۰۳۰ دو برابر می شوند.»، ۱۳۸۳، نشریه داخلی شهرداری، شماره ۴۷، فروردین.
- ۳- خواجه دلوثی. منوچهر، ۱۳۸۳، برنامه تلویزیونی پرسمان، معاون وزیر مسکن و شهرسازی.
4. Douglass-M.(2001), "Intercity Competition and the Question of Economic resilience: Globalization and crisis in Asia" in Global city-Regions. A.J Scott (ed). Oxford University Press. PP.237-238 .
- ۴- حاشیه و حاشیه نشینی از جمله مفاهیمی است که طیف گسترده‌ای از مصادیق را در بر می گیرد به همین دلیل در روبرویی با آن با واژه‌های گوناگونی برخورد می کنیم. برخی از این واژگان عبارت‌اند از: Squatter، Slum، Unauthorized Settlement، Marginal Settlement، Informal settlement و...



## منابع و مآخذ

۱. پیران. پرویز، ۱۳۸۱، باز هم در باب اسکان غیر رسمی - مورد شیر آباد زاهدان، فصلنامه هفت شهر، شماره نهم و دهم.
۲. جهانگیر. منصور، ۱۳۸۰، قوانین و مقررات مربوط به شهر و شهرداری، نشر دیدار.
۳. خواجه دلویی. منوچهر، ۱۳۸۳، معاون وزیر مسکن و شهرسازی، برنامه تلویزیونی پرسمان، شبکه اول سیما، ۱۳۸۳.
۴. رضویان. محمد تقی، ۱۳۸۱، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات منشی.
۵. روزنامه خراسان، ۱۳۸۳، «فعالیت پلیس ساختمان در مشهد آغاز شد».
۶. ستاد نظارت بر ساخت و سازهای شهرداری مشهد، گزارش «آنچه به زبان نیامد»، ۱۳۸۱.
۷. مدیریت ساماندهی حاشیه شهر مشهد.
۸. مراکز بهداشتی و درمانی شماره ۱ و ۲ شهرستان مشهد، ۱۳۸۲.
۹. مرکز آمار ایران سرشماری عمومی نفوس و مسکن سالهای ۱۳۷۵، ۱۳۶۵، ۱۳۵۵، ۱۳۴۵.
۱۰. مطالعات میدانی نگارنده، ۱۳۸۲.
۱۱. وفائی، احمد و کیوانلو، علی اکبر؛ ۱۳۸۲، بررسی و شناخت وضعیت کالبدی - خدماتی حاشیه شهر مشهد، طرح راهبردی ساماندهی حاشیه شهر مشهد (مرحله اول)، مدیریت ساماندهی حاشیه شهر مشهد.
۱۲. همگامان، ۱۳۸۳، زاغه نشینان تا سال ۲۰۳۰ دو برابر می شوند، نشریه داخلی شهرداری، شماره ۴۷.
13. Beier-George J. (1976), "Can Third World Cities Cope?", Population Bulletin.
14. Douglass-M. (2001), "Intercity Competition and the Question of Economic resilience: Globalization and crisis in Asia" in Global city-Regions. A.J Scott (ed). Oxford University Press.
15. Srinivas-Hari. (1998), Urban Development and Urban Poverty, MIT Press.