

## توانمند سازی و ساماندهی سکونتگاه های غیر رسمی با تاکید بر عوامل اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست محیطی

### مطالعه موردی: محله غلام تپه بزی شهرستان آزادشهر

زهرا شریفی نیا

گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد زابل (مسئول مکاتبات)

sharifinia63@yahoo.com

محمد رضا نورا

گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد زابل

مهدی سندگل

کارشناس حقوق قضایی

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۰/۳/۲۰

تاریخ دریافت: ۱۳۹۰/۱/۲۰

#### چکیده:

مقاله حاضر، به بررسی اسکان غیر رسمی و شکل گیری آن در شهر آزادشهر (محله غلام تپه)، پرداخته است. بررسی متغیرهای لازم مندرج در ۴۱ پرسش نامه که از ۱۸۷ نفر سرپرستان خانوار ساکن به دست آمده است، استدلال می کند که علت شکل گیری این پدیده در محله غلام تپه، مهاجرت، مشکلات اقتصادی، فقدان مدیریت واحد در زمینه این مشکلات در حیطه مسائل مهاجرتی و اسکان اولیه مناسب آن ها بوده است. در تحلیل داده ها که از روش تحلیل عاملی با بهره گیری از نرم افزار SPSS انجام شده است، شاخص های اجتماعی و اقتصادی در اولویت اول و دوم، شاخص های بهداشتی - زیست محیطی و کالبدی - فیزیکی در اولویت سوم و چهارم و شاخص های خدماتی و مدیریتی در اولویت پنجم و ششم ساماندهی و توانمند سازی محله غلام تپه بارگذاری گردیده است. در پایان، متناسب با یافته های پژوهش راهبرد های مناسب ارائه گردیده است.

واژه های کلیدی: اسکان غیر رسمی، ساماندهی، توانمند سازی، محله غلام تپه، آزادشهر

#### مقدمه

بعد از جنگ جهانی دوم، یکی از مسائل اساسی کشورهای در حال توسعه، رشد و گسترش شتابان و ناهمگون شهرنشینی بوده است. در اکثر کشورهای در حال توسعه، آهنگ رشد سالانه جمعیت شهری بین ۸ تا ۵ درصد در نوسان بوده است. در کشور ما نیز دگر گونی های اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و فرهنگی چهار دهه اخیر موجب رونق بی سابقه شهر گرایی و شهرنشینی گشته، که یکی از مسائل عمده ی زاینده آن، پدیده حاشیه نشینی به عنوان نوعی از اسکان غیر رسمی می باشد (ارباب، ۱۳۸۶، ۵۲). در سال ۱۹۹۶ حدود ۲۵ درصد جمعیت جهان فاقد خانه ای

در شان زندگی انسانی بوده‌اند (محمدی و رحیمیان، ۱۳۸۷، ۸۵). امروزه این پدیده به یکی از بزرگ‌ترین مشکلات برنامه‌ریزان تبدیل گشته و سبب شده است، بخش عمده‌ای از رشد شهرنشینی بر پایه اقتصاد غیر رسمی و همراه با گسترش سکونت گاه‌های غیررسمی صورت‌پذیرد که آن را « غیر رسمی شدن شهرنشینی» می‌نامند (صرافی، ۱۳۸۱، ۱۱).

اسکان غیر رسمی یا خودجوش شکل رایج رشد شهری در اکثر کشورهای درحال توسعه است، که غالباً بیش تر مناطق به صورت غیر رسمی نه برنامه ریزی شده اشغال می شود، که این امر ناشی از نیاز شدید به مسکن، الی الخصوص از سوی گروه های کم در آمد می باشد (Zeilhofer & Topanotti, 2008, 14).

مارشال کلینارد معتقد است حاشیه نشین کسی است که دارای خرده فرهنگی با مجموعه‌ای از ارزش‌ها و هنجارهاست در محل هایی که با بهداشت کم، انحرافات اجتماعی و ویژگی های دیگر، از جمله انزوای اجتماعی همراه است (Clinard, 2001, 21).

ویژگی های حاشیه نشین با مجموعه ای از گزینه های نامطلوب مانند فرسودگی ساختاری، افسردگی، فقر فرهنگی و اقتصادی، تراکم بالای جمعیتی و مسکونی، ناهنجاری های رفتاری و ساختمان های فاقد شکل و نقشه، کیفیت نامطلوب خدمات و بهداشت و نظایر آن مشخص می شود (بهرامی، ۱۳۸۸، ۶۴). این عوامل سبب می شود که آن ها در معرض مسائلی هم چون: ریسک خارج از شهر بودن، خدمات اولیه ناکافی، معاملات غیررسمی زمین و توسعه اتفاقی مسکن قرارگیرند (Magigi & Majani, 2006, 1067). ساختار شهری غیر منصفانه که منجر به بازار فروش زمین می شود، سیاست نامناسب در اصلاح زمین های شهری، دسترسی نابرابر به اقتصاد شهری و اختصاص بودجه ای نامناسب دولت جهت اعطای مسکن از جمله عوامل به وجود آورنده پدیده اسکان غیر رسمی شناسایی شده اند (Huchzermeyer, 2004, 343).

چنین سکونتگاه های غیررسمی اغلب بدون سند شکل می گیرد. این شکل تصرف غیرقانونی زمین آن ها را از حقوق شهروندی و دسترسی به سازمان ها و خدمات اولیه محروم می سازد. با این وجود بسیاری از این سکونتگاه‌ها راه هایی برای ادامه حیات و دست یابی به خدمات شهری یافته‌اند. در اندونزی NGOها نقش بسیار مهمی در حرکت منابع شهری به سوی جوامع فقیر داشته‌اند (Winayanti & Lang, 2004, 41). تاکنون در نقاط مختلف دنیا سیاست ها و برنامه های مختلفی درقبال اسکان غیر رسمی اتخاذ شده است، سیاست هایی که دامنه وسیعی از تخریب و تخلیه اجباری تا ساختن خانه های ارزان قیمت و خانه سازی اجتماعی<sup>۱</sup>، روش زمین و خدمات<sup>۲</sup>، راشامل می شود. تمامی روش های مذکور به دلایل مختلفی از جمله پوشش ندادن تمامی اقشار کم درآمد شهری و عدم توجه به توانایی مالی و اقتصادی خانواده های کم درآمد موفقیت چندانی نداشته اند. بدین سبب در نیمه دوم دهه ۸۰ میلادی راهبرد توانمندسازی<sup>۳</sup> به همراه ارتقاء یا بهسازی<sup>۴</sup> محیط های موجود توصیه شد. از این پس جهشی در مطالعات و طرح رهیافت‌های نوینی برای حل مسئله از درون و برپایه توسعه اجتماعات محلی<sup>۵</sup>، در پیوند با

<sup>1</sup> - Public Housing

<sup>2</sup> - Site & Services

<sup>3</sup> - Enabling

<sup>4</sup> - Upgrading

<sup>5</sup> - Community Development

سیاست‌های کلان توسعه و در سطح کل کشور<sup>۱</sup> و در جهت گسترش مقیاس پیدا کردن<sup>۲</sup> به وقوع پیوسته است. در پذیرش راهبردهای توانمندسازی، که می‌باید همراه با ارتقاء و بهسازی فیزیکی محلات صورت پذیرد انسان محور اساسی توسعه تلقی می‌شود و برنامه‌های توسعه‌ای با در نظر گرفتن این محور آغاز می‌شوند (شهیدی، ۱۳۸۶، ۴۸).

الگوهای ارزیابی از محیط مسکونی می‌تواند در شناسایی وضع موجود در آگاهی از نقاط قوت و کاستی‌ها موثر واقع گردد (رفعیان و عسگری، ۱۳۸۸، ۴). بسترسازی برای ارتقای شرایط محیطی جهت رشد سلامتی، امنیت، امید، ایمان و کرامات انسانی در سکونتگاه‌های غیر رسمی موجود، پیش‌نگری به گسترش اسکان غیررسمی درآینده و زمینه‌سازی برای احداث مسکن مناسب، خدمات پایه و زیربناها در حد استطاعت و دسترسی گروه‌های کم درآمد در فضای رسمی شهر، زمینه‌سازی برای بهره‌مندی از امتیازات شهری و تعمیق فرهنگ شهری برای ساکنان این سکونتگاه‌ها به همراه مشارکت همه جانبه آن‌ها در تصمیم‌گیری‌ها و اقدام‌های محلی از اهداف کلان سند توانمندسازی و ساماندهی اسکان غیررسمی می‌باشد (دهقانی و حق پناه، ۱۳۸۸، ۴۳). از جمله این اجتماعات غیر رسمی می‌توان از محله غلام تپه (بزی) نام برد، که جزء اولین اجتماعات حاشیه‌نشین آزادشهر محسوب می‌شود و هم‌اینک با مسائل متعدد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی و ... مواجه است. به طور کلی وجود نابرابری در فضای شهری، معلول نابرابری در توزیع ثروت و درآمد در جامعه است، که خود به جداگینی فضایی، اجتماعی و اقتصادی منجر می‌شود. در برخورد با این پدیده راه‌حل‌های متفاوتی ارائه گردیده است. از آن‌جا که راه‌حلی هم‌چون حذف و تخریب یا دادن خدمات صرف از سوی سازمان‌های ذی‌ربط بدون پذیرفتن حق شهروندی و به‌کارگیری نیروی شراکتی این اجتماعات هیچ‌کدام راه‌گشا نبوده‌اند، لذا باید در جست‌وجوی راه‌حلی ریشه‌ای و درون‌زا در نحوه مواجهه با این سکونتگاه‌ها بود تا بتوان به یکپارچگی این محله‌ها با محله‌های رسمی شهر دست یافت.

جمعیت محله معادل ۱۸۷ نفر (۴۱ خانوار) است، که اکثر ساکنان آن را سیستم‌های تشکیل می‌دهند (۷۶ درصد سیستم‌های ۱۲ درصد بلوچ، ۱۲ درصد فارس). این محله هم‌اکنون با مسائل متعدد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی مواجه است، که می‌توان به ساخت و سازهای غیرمجاز، نداشتن پروانه ساخت و سند قانونی، نارسایی خدمات شهری، آلودگی زیست محیطی، بیکاری و مواردی از این دست در محله اشاره کرد. در این مقاله بررسی می‌گردد که آیا با بهبود و ارتقای مولفه‌های اجتماعی، اقتصادی، خدماتی، کالبدی و مدیریتی می‌توان به ساماندهی و توانمندسازی اسکان غیر رسمی محله غلام تپه دست یافت؟

## مواد و روش‌ها

روش تحقیق بر اساس هدف کاربردی و بر اساس گردآوری داده‌ها، توصیفی (غیر آزمایشی) از نوع پیمایشی است. شیوه گردآوری اطلاعات و داده‌ها روش کتابخانه‌ای و میدانی است. در روش میدانی ابزار گردآوری اطلاعات پرسشنامه و واحد آماری، سرپرست خانوار است. محدوده جغرافیایی و مکانی پژوهش، محله غلام تپه آزادشهر است.

<sup>۱</sup> - Nation City- Wide

<sup>۲</sup> - Scaling-Up

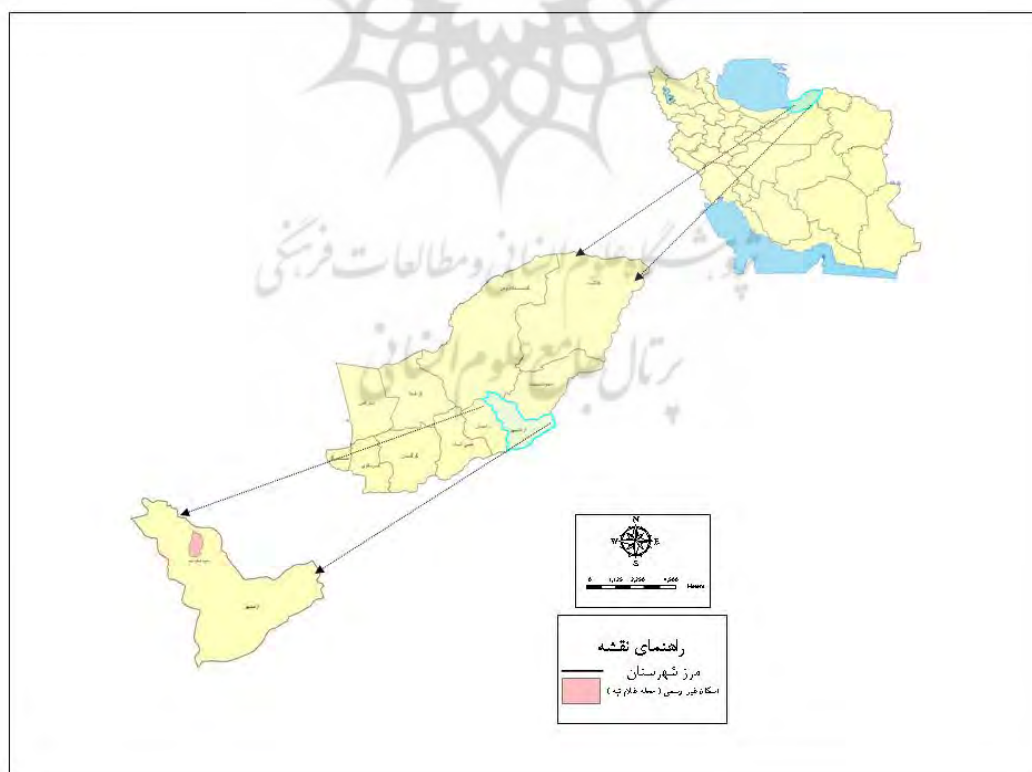
جامعه آماری پژوهش ساکنین محله غلام تپه و هم چنین مسئولان متخصص و کارشناسان مسائل شهری در آزادشهر است. حجم نمونه، کل خانوارهای ساکن در محله غلام تپه (۴۱ خانوار) می باشد.

برای تجزیه و تحلیل و پردازش اطلاعات، از نرم افزارهای SPSS, EXCEL و فاکتورآنالیز استفاده شده است. سپس از طریق الگوی تحلیل SWOT بررسی ضعف ها، قوت ها، تهدیدها و فرصت ها راهبردهای مناسب برای ساماندهی و توانمندسازی اسکان غیر رسمی محله غلام تپه ارائه گردیده است. متغیرهای مورد بررسی متغیرهای اجتماعی، اقتصادی، فیزیکی - کالبدی، بهداشتی - زیست محیطی، خدماتی و مدیریتی هستند.

### معرفی محدوده مورد مطالعه

محله غلام تپه (بزی) که از اولین اجتماعات حاشیه نشین در آزادشهر به شمار می آید، در حاشیه ۵۰ متری از جاده کمر بندی شمال آزادشهر واقع شده است (شکل ۱). وجه تسمیه محله برگرفته از نام یک از بزرگان محله به نام غلام بزی می باشد، که با ایجاد اولین خانه از نی در سال ۱۳۵۷ در شکل گیری محله موثر بوده است، محله دارای وسعتی حدود ۱۰۰۰۰ متر مربع می باشد، که ۸۰۰۰ متر مربع از وسعت آن در محدوده قانونی شهر با کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری و ۲۰۰۰ متر مربع آن در حریم شهر با کاربری کشاورزی و زراعی واقع شده است. محله به سمت جنوب شرقی و جنوب غربی در حال توسعه است به طوری که در زمان انجام پژوهش ۴ ساختمان نیمه تمام مشاهده شده است (طرح جامع شهر آزادشهر، واحد شهرسازی شهرداری آزادشهر، ۱۳۸۹).

شکل ۱ - موقعیت محدوده مطالعاتی در کشور



ماخذ: مرکز آمار ایران ۱۳۸۹

## یافته های تحقیق

## ویژگی های اجتماعی

براساس اطلاعات به دست آمده از پرسش نامه های خانوار در محله غلام تپه آزادشهر، ۴۶ درصد از خانوارهای این سکونتگاه از نقاط شهری و روستایی استان گلستان (فزلجه آق امام، سازمان گل چشمه آزادشهر، قلعه محمود گرگان، کلاله، القجرمینودشت، قره قاچ) ۴۲ درصد از شهر آزادشهر و ۱۲ درصد از نقاط شهری سایر استان ها (استان کرمان و سیستان و بلوچستان) به این محله مهاجرت کرده اند و ۹۵ درصد از طریق وابستگی و ۵ درصد از طریق بنگاه معاملات خرید و فروش زمین با محله آشنا شده اند (جدول ۱). به هر حال می توان گفت که همبستگی قومی در این محله نسبتاً زیاد است. ۶۴ درصد پاسخ گویان کمتر از ۴۰ سال دارند، که موید ساختار سنی درگروه سنی فعالیت است که عمدتاً با ساختار مهاجران به شهر برای کار و فعالیت هم خوانی دارد (جدول ۲). اکثر سرپرستان خانوار (۹۰ درصد) مرد هستند و اکثریت شان (۵۶ درصد) سطح سوادی کمتر از مقطع راهنمایی و درحد راهنمایی دارند. که این خود منجر به مسایلی هم چون زاد و ولد زیاد (بعد خانوار ۴.۶ نفر) و مسائل اخلاقی هم چون اعتیاد و قاچاق مواد مخدر (فروش مواد در سطح محله به صورت خرد و جزئی) شده است.

جدول ۱ - مشخصات سرپرستان خانوار بر حسب مبدا مهاجرت ۱۳۸۹

شاخص	مبدا مهاجرت		
	از نقاط شهری و روستایی استان	از نقاط شهری دیگر استان ها	از شهر آزادشهر
درصد	۴۶	۱۲	۴۲

ماخذ: یافته های تحقیق

جدول ۲ - مشخصات سرپرست خانوار از نظر سن و جنس ۱۳۸۹

شاخص	جنسیت		سن	
	مرد	زن	کمتر از ۳۰	۳۰-۴۰
درصد	۹۰	۱۰	۱۵	۴۹
				بالای ۴۰
				۳۶

ماخذ: یافته های تحقیق

## ویژگی های اقتصادی

۹۰ درصد پاسخ گویان، علت اصلی انتخاب این محل را ارزانی قیمت زمین و مسکن، شباهت های قومی - فرهنگی و ۱۰ درصد نزدیک بودن محله به شهر آزادشهر و پایین بودن قیمت اجاره خانه ذکر کرده اند. ۸۸ درصد پاسخ گویان پیش از مهاجرت کارگر (کارگری در مزارع کشاورزی، فعالیت های ساختمانی، چاپ خانه، تعمیر گاه مکانیکی و...) ۷ درصد کارمند و ۵ درصد راننده بوده اند، که هم اکنون نیز از طریق کارگری یا اشتغال غیررسمی امرار معاش می کنند. میزان درآمد ماهیانه ۹۲ درصد این خانوارها کمتر از ۱۸۰۰۰۰۰۰ ریال در ماه است. امید به اشتغال در مزارع کشاورزی پیرامون محله و شهرک صنعتی آقچلی گنبد کاووس و کارخانه رب گل چشمه درفاصله ۱ کیلو متری محله عامل دیگر مهاجرت به محله غلام تپه بزی بوده است.

بیشتر سرپرستان خانوارها در زمینه هایی چون بنایی و لوله کشی و زنان خانه دار در فعالیت هایی هم چون خیاطی، آرایش گری و گل سازی و ... توانایی و تخصص دارند.

جدول ۳ - مشخصات سرپرستان خانوار بر حسب شغل فعلی ۱۳۸۹

شغل فعلی سرپرست خانوار				شاخص
سایر	کارمند رسمی	کارگر	بیکار	
۱۳	۷	۷۳	۷	درصد

ماخذ: یافته های تحقیق

### ویژگی های فیزیکی - کالبدی و نحوه سکونت

۸۳ درصد ساکنان به صورت قول نامه ای، ۷ درصد با سند عادی و ۱۰ درصد به صورت اجاره ای مالک محل سکونت خود هستند. ۷۸ درصد از طریق خرید زمین و ساخت آن، ۱۷ درصد از طریق ورثه و ۵ درصد به صورت استیجاری مالک محل سکونت خود هستند. ۶۸ درصد ساکنین در واحدهای مسکونی با زیربنایی بین ۱۰۰ - ۳۸ مترمربع و عرصه ای به مساحت بین ۳۰۰ - ۵۰ متر مربع و ۳۲ درصد در واحدهای مسکونی با زیربنایی بین ۳۰۰ - ۱۰۰ مترمربع و عرصه ای به مساحت بین ۳۰۰ - ۱۰۸ متر مربع زندگی می کنند. صد درصد سکونتگاه ها فاقد گاز و ۳۷ درصد فاقد تلفن می باشند. تاسیسات بهداشتی استاندارد (۲۴ درصد فاقد حمامند) ندارند. صد درصد ساکنین بدون پروانه ساختمانی و بدون رعایت اصول فنی و استانداردها در ساخت و ساز اقدام به ساخت مسکن نموده اند. معابر دارای کیفیتی نازل می باشد (خیابان اصلی (با عرض ۱۲ متر) با پوشش سنگی نخودی و ۵ کوچه (با عرض ۸ متر) با پوشش خاکی).

جدول ۴ - توزیع پاسخ گویان بر حسب کیفیت بنا ۱۳۸۹

کیفیت بنا			شاخص
تعمیری - تخریبی	تعمیری	نوساز	
۲۷	۴۹	۲۴	درصد

ماخذ: یافته های تحقیق

### عامل مدیریتی

اکثر ساکنین از عملکرد مدیران شهری، شهرداری آزادشهر اظهار نارضایتی نموده اند. ساکنین از عملکرد شورای شهر آزادشهر در سنگ فرش نمودن خیابان اصلی محله رضایت داشته اند و حمایت مدیران شهری را عامل مشارکت ساکنین در بهسازی محله ذکر کرده اند.

### ویژگی های خدماتی - زیست محیطی

حدود ۱۰ درصد ساکنان از آب و برق به صورت غیر مجاز استفاده می کنند، به طور کلی محله با فقدان امکانات مختلف آموزشی - فرهنگی - بهداشتی، امکانات فراغتی و عدم دسترسی به واحدهای تجاری - اداری مواجه است. تخلیه فاضلاب و دفع نامناسب زباله (فاضلاب ۷۸ درصد ساکنین به کوچه هدایت می شود، سوزاندن زباله) از عمده ترین مشکلات زیست محیطی محله است (شکل ۳ و ۲).



شکل ۲ - هدایت نامناسب فاضلاب در محله غلام تپه



ماخذ: نگارنده ۱۳۸۹

شکل ۳ - دفع نامناسب و سوزاندن زباله در محله غلام تپه



ماخذ: نگارنده ۱۳۸۹

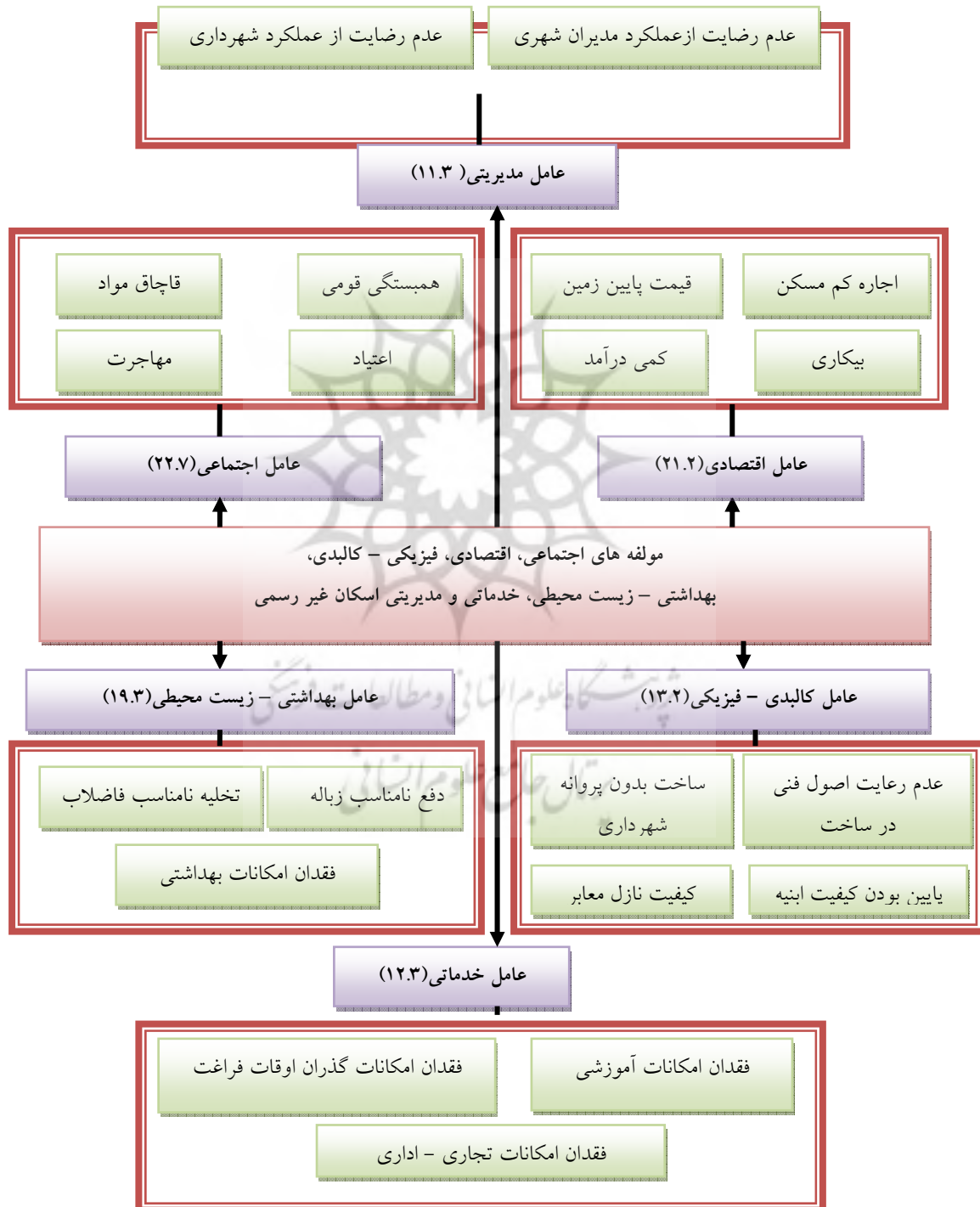
### تمایل به همکاری در بهسازی محله

صد در صد خانوارها مایل به همکاری در بهسازی محله شان هستند و علت اصلی موافقت خود را با بهسازی محله رفع مسائل و مشکلات اجتماعی - فرهنگی و کالبدی - زیست محیطی ذکر کرده اند. آن ها نحوه همکاری شان را از طریق همکاری با نهادها و دستگاه های دولتی یا جلب کمک های مردمی برشمرده اند. تا کنون در زمینه عمران یا حل مسائل اجتماعی - فرهنگی محله سابقه همکاری دیده نشده است.

احساس تعلق به محله

۵ درصد پاسخ گویان مایل به ترک محله اند و نداشتن امکانات رفاهی و پایین بودن فرهنگ محله را دلیل آن بر شمرده اند. آن دسته از خانوارها که مایل به ترک نبودند (۹۵ درصد ساکنین) دلیل خود را ضعف اقتصادی، امید به امکان رشد محله در آینده، پایین بودن قیمت اجاره خانه و مسکن ذکر کرده اند.

شکل ۴ - مدل تحلیلی سهم تاثیرات مثبت عامل های انتخابی بر مولفه های اجتماعی، اقتصادی، فیزیکی - کالبدی، بهداشتی - زیست محیطی، خدماتی و مدیریتی





## بحث و نتیجه گیری

به منظور بررسی وضعیت ویژگی های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و مدیریتی سکونتگاه غیر رسمی محله غلام تپه و رتبه بندی شاخص های هر کدام برای ساماندهی و توانمند سازی این محله، ۲۰ متغیر مشخص شد که با استفاده از روش پیشرفته «تحلیل عاملی» مجموع متغیرهای مورد استفاده عامل سازی گردید.

نتیجه حاصل، کاهش متغیر اولیه به ۶ عامل برتر از طریق روش چرخش واریما کس در تحلیل عاملی بوده است، که باتوجه به میزان همبستگی هر یک از شاخص ها و عامل های بارگذاری شده سعی گردید عناوین مناسبی برای هر یک از آنها انتخاب گردد. به این ترتیب، «عامل اجتماعی» به عنوان عامل اول، «عامل اقتصادی» به عنوان عامل دوم، «عامل بهداشتی - زیست محیطی» به عنوان عامل سوم، «عامل کالبدی - فیزیکی» به عنوان عامل چهارم، «عامل خدماتی» به عنوان عامل پنجم و «عامل مدیریتی» به عنوان عامل ششم رتبه بندی گردید، که درصد و سهم هر یک از عوامل و متغیرهای بارگذاری شده در شکل ۱ آمده است. طبق بررسی های انجام شده در محله غلام تپه آزادشهر در خصوص وضعیت اجتماعی، اقتصادی، بهداشتی - زیست محیطی، کالبدی - فیزیکی، خدماتی و مدیریتی و تحلیل آن ها، سوال پژوهشی مبنی بر این که آیا با بهبود و ارتقای این مولفه ها می توان به سامان دهی و توانمند سازی این محله پرداخت؟ پاسخ داده شده است.

۶۶ درصد از خانوارهای این سکونتگاه از نقاط شهری و روستایی استان گلستان ( قزلجه آق امام، سازمان گل چشمه آزادشهر، قلعه محمودگرگان، کلاله، القجرمینودشت، قره قاچ ) ۴۲ درصد از شهر آزادشهر و ۱۲ درصد از نقاط شهری سایر استان ها ( استان کرمان و سیستان و بلوچستان ) به این محله مهاجرت کرده اند و ۹۵ درصد از طریق وابستگان و ۵ درصد از طریق بنگاه معاملات خرید و فروش زمین با محله آشنا شده اند. به هر حال می توان گفت که همبستگی قومی در این محله نسبتا زیاد است. ۵۶ درصد سرپرستان سطح سوادی کمتر از مقطع راهنمایی و در حد راهنمایی دارند. که این خود منجر به مسایلی هم چون زاد و ولد زیاد ( بعد خانوار ۴.۶ نفر) و مسائل اخلاقی هم چون اعتیاد و قاچاق مواد مخدر شده است. طبق نتایج به دست آمده از آزمون آماری تحلیل عاملی، متغیرهای مهاجرت، همبستگی قومی - فرهنگی، قاچاق مواد و اعتیاد بیشترین تاثیرات را در تشکیل عامل نخست داشته اند، مقدار ویژه این عامل ۱۳/۳۱ است که ۲۲.۷ درصد از واریانس کل متغیرها را در بر می گیرد. باتوجه به نوع متغیرها عامل نخست را می توان «عامل اجتماعی» نامید. با توجه به پتانسیل های موجود در منطقه اگر با دیدی عمیق به آن نگریسته شود و در جهت حل این مشکلات گام برداشته شود سبب درک بیش تر شهروندان از حقوق شهروندی خود و در نتیجه مشارکت بیش تر محلی و ارتقای سطح اجتماعی - فرهنگی ساکنان محله می شود.

۹۰ درصد پاسخ گویان، علت اصلی انتخاب این محل را ارزانی قیمت زمین و مسکن، شباهت های قومی - فرهنگی و ۱۰ درصد نزدیک بودن محله به شهر آزادشهر و پایین بودن قیمت اجاره خانه ذکر کرده اند. میزان درآمد ماهیانه ۹۲ درصد این خانوارها کمتر از ۱۸۰۰۰۰۰۰ ریال در ماه است. امید به اشتغال در مزارع کشاورزی پیرامون محله، شهرک صنعتی آقچلی گنبد کاووس و کارخانه رب گل چشمه در ۱ کیلو متری محله عامل دیگر مهاجرت به محله غلام تپه بزی بوده است. طبق نتایج به دست آمده از آزمون آماری تحلیل عاملی، متغیر بیکاری، کمی درآمد، پایین بودن قیمت زمین و اجاره مسکن، اعتیاد بیش ترین تاثیرات را در تشکیل عامل دوم داشته اند، مقدار ویژه این

عامل ۱۲.۲۱ است که ۲۱.۲ درصد از واریانس کل متغیرها را در بر می گیرد. باتوجه به نوع متغیرها عامل دوم را می توان «عامل اقتصادی» نامید. بنابراین از طریق ارتقای این مولفه ها، با بهره برداری از پتانسیل های محلی (برابری درآمد و هزینه، تبحر داشتن سرپرست خانوار در مهارت هایی چون بنایی و لوله کشی و هم چنین فعال بودن زنان در فعالیت هایی چون خیاطی، آرایش گری و گل سازی) می توان به توانمند سازی اقتصادی در این محله دست یافت.

تخلیه فاضلاب و دفع نامناسب زباله (فاضلاب ۷۸ درصد ساکنین به کوچه هدایت می شود، سوزاندن زباله) از عمده ترین مشکلات زیست محیطی محله است. ساکنین تاسیسات بهداشتی استاندارد (۲۴ درصد فاقد حمامند) ندارند. بنابراین متغیر تخلیه فاضلاب و دفع نامناسب زباله و فقدان امکانات بهداشتی با مقدار ویژه ۱۰.۷ درصد و واریانس ۱۹.۳ درصد با عنوان «عامل بهداشتی - زیست محیطی» سومین عامل در ساماندهی محله بارگذاری شده است.

صد در صد ساکنین بدون پروانه ساختمانی و بدون رعایت اصول فنی و استانداردها در ساخت و ساز اقدام به ساخت مسکن نموده اند. ۷۶ درصد در خانه هایی با کیفیت تعمیر و تخریبی زندگی می کنند. معابر دارای کیفیتی نازل می باشد (خیابان اصلی (با عرض ۱۲ متر) با پوشش سنگی نخودی و ۵ کوچه (با عرض ۸ متر) با پوشش خاکی). که مهم ترین مشکلات کالبدی - فیزیکی محله می باشد. متغیر عدم رعایت اصول فنی در ساخت و ساز، ساخت و ساز بدون پروانه شهرداری، کیفیت نازل معابر و ابنیه بیش ترین تاثیرات را در تشکیل عامل دوم داشته اند، مقدار ویژه این عامل ۴.۲۱ است که ۱۳.۲ درصد از واریانس کل متغیرها را در بر می گیرد. باتوجه به نوع متغیرها عامل چهارم را می توان «عامل کالبدی - فیزیکی» نامید. هر چقدر اصول فنی و استانداردها در ساخت و ساز بیشتر رعایت گردد، رضایت از زندگی بالاتر می رود. فقدان مدیریت واحد شهری، عدم هماهنگی بین دستگاهی، فقدان کنترل در توسعه بی رویه شهر و عدم نظارت دقیق در ساخت و سازها و نبود قوانین محکم اجرایی در این خصوص، بورس بازی زمین، عدم رسیدگی بجا و به موقع مشکلات خدماتی - زیرساختی محله، عدم توانایی و عدم امکانات و نیروی انسانی متخصص و عدم ظرفیت سازی مدیریت های شهری ... از عوامل موثر در شکل گیری و گسترش اسکان غیر رسمی در این محله به شمار می آید.

به طور کلی محله با فقدان امکانات مختلف آموزشی - فرهنگی - بهداشتی، امکانات فراغتی و عدم دسترسی به واحدهای تجاری - اداری مواجه است. متغیر فقدان امکانات اوقات فراغت، امکانات آموزشی و تجاری اداری بیشترین تاثیرات را در تشکیل عامل پنجم داشته اند، مقدار ویژه این عامل ۳.۲۱ است که ۱۲.۳ درصد از واریانس کل متغیرها را در بر می گیرد. باتوجه به نوع متغیرها عامل پنجم را می توان «عامل خدماتی» نامید. از طریق ارتقای این مولفه می توان ساکنان را به ماندگاری ترغیب کرد و با تکیه بر ایجاد حس تعق و با لا بردن روحیه مسولیت پذیری در ساکنان به توانمند سازی دست یافت.

اکثر ساکنین از عملکرد مدیران شهری و شهرداری آزادشهر اظهار نارضایتی نموده اند. ساکنین از عملکرد شورای شهر آزادشهر در سنگ فرش نمودن خیابان اصلی محله رضایت داشته اند و حمایت مدیران شهری را عامل مشارکت ساکنین در بهسازی محله ذکر کرده اند. متغیر عدم رضایت از عملکرد مدیران شهری و شهردار بیشترین تاثیرات را

در تشکیل عامل ششم داشته اند، مقدار ویژه این عامل ۲.۲۱ است که ۱۱.۳ درصد از واریانس کل متغیرها را در بر می‌گیرد. باتوجه به نوع متغیرها عامل ششم را می‌توان «عامل کالبدی - فیزیکی» نامید. که نشان از تصحیح سامانه‌های مدیریتی و عملکرد درست آن‌ها از طریق برقراری تعامل و اقدام مشترک در پرداختن به این سکونتگاه‌ها به طوری که سبب جلب رضایت ساکنان و حل مشکلاتی شود که در حیطه عملکرد این سازمان‌ها قرار دارد می‌توان به ساماندهی و توانمندسازی اسکان غیر رسمی این محله دست یافت.

از آن‌جا که اکثر ساکنان سکونتگاه غیر رسمی محله غلام تپه بزی را مهاجران روستاها یا شهرهای کوچک تشکیل می‌دهد که علت اصلی مهاجرت شان را بیکاری و یافتن شغل مناسب ذکر کرده اند دیدگاه اقتصاد سیاسی در مورد چگونگی شکل‌گیری این اسکان پذیرفتنی است. باید آن‌را به عنوان واقعیتهای انکارناپذیر پذیرفت، لذا بر دیدگاه ساماندهی و توانمندسازی که به مشارکت مردم در رفع مسائل و مشکلات شان تکیه می‌کند و این امکان را فراهم می‌سازد که با توجه به اولویت‌ها و نیازهای شان به بهبود شرایط پردازند تاکید می‌کند. در برخورد با این پدیده راه حل‌های متفاوتی ارائه گردیده است. راه حل‌هایی نظیر تخریب یا همان بولدوزری برخورد، نه تنها به رفع مشکل سکونتگاه‌های غیر رسمی نمی‌انجامد، بلکه آن‌را وخیم‌تر هم می‌کند. راه حل‌های موضعی هم چون دادن خدمات و امکانات صرف از طرف دولت و سایر نهادهای اجرایی نیز نه تنها مشکلی از سکونتگاه‌ها حل نمی‌کند، بلکه موجب ترغیب ساکنان برای ماندن و جلب بیشتر دیگر افراد به این سکونتگاه‌ها می‌گردد. اما توانمندسازی یعنی پذیرفتن حقوق شهروندی این ساکنان و حرکت به سمت مشارکت مردمی و استفاده از نیروی آن‌ها برای حل مشکلات شان، ساماندهی با تکیه بر توانمندسازی و ایجاد تسهیلات و دادن امکانات از سوی دولت با نظارت دقیق و همه جانبه به منظور جلوگیری از گسترش این سکونتگاه‌ها و به کار بردن قوانین سخت‌گیرانه از سوی سازمان‌ها و نهاد‌های ذی ربط، بهترین راه حل ممکن در تقابل با این مسئله است. در پایان کار با به کار بردن الگوی تحلیل SWOT برای سکونتگاه غیر رسمی محله غلام تپه آزادشهر، با بهره‌گیری از یافته‌های کار میدانی و نظر کارشناسان به ارائه راهبردهایی برای توانمندسازی این سکونتگاه‌ها پرداخته می‌شود.

#### جدول ۵- نظام تحلیل ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه غیر رسمی محله غلام تپه آزادشهر بر پایه الگوی تحلیل SWOT

اسکان غیر رسمی		موضوع	
ارتباط	سکونتگاه	تحلیل	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- امکان بیشتر برای رسیدگی به مشکلات خدماتی</li> <li>- هزینه کمتر و شرایط آسان‌تر برای ساماندهی و توانمندسازی</li> <li>- بهره‌گیری از مشارکت‌های مردمی برای دست‌یابی به بهسازی با توجه به ویژگی‌های خاص فرهنگی محل</li> <li>- استفاده از نیروی فعالیت ساکنان در امر ساماندهی و توانمندسازی</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- قرارگرفتن ۸۰۰۰ مترمربع در محدوده قانونی شهر</li> <li>- زندگی به صورت تک خانواری</li> <li>- داشتن روحیه مشارکت و همکاری</li> <li>- موافقت ساکنان با بهسازی محله</li> <li>- یکنواختی محله از نظر فرهنگی - قومی</li> <li>- جوان بودن خانوارها</li> </ul>	نقاط قوت (S)	نقاط قوت (S)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- فقر و درآمد کم (مانند در چرخه فقر)</li> <li>- امکان مواجهه با مخاطرات ناشی از نابسامانی فیزیکی و کالبدی</li> <li>- نداشتن حقوق شهروندی</li> <li>- امکان ایجاد آشوب‌های اجتماعی به دلیل نارضایتی ساکنان از وضعیت شان</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- بیکاری و نداشتن شغل مناسب</li> <li>- عدم رعایت استانداردها در ساخت و ساز</li> <li>- کمبود امکانات رفاهی - خدماتی</li> <li>- پایین بودن سطح سواد</li> <li>- فقدان زیرساخت‌های اساسی مانند گاز و تلفن</li> <li>- مشکلات زیست محیطی در زمینه دفع مناسب زباله و فاضلاب</li> <li>- نداشتن سند رسمی و پروانه ساخت از شهرداری و اسکان به صورت غیر قانونی</li> </ul>		

<p>توانمند سازی</p>	<p>توصیف ها (O)</p>	<p>- قرار گرفتن محله در قطب کشاورزی و اشتغال - وجود تجربیات فراوان جهانی و دیگر شهرهای ایران در ساماندهی و توانمند سازی - تلاش شهرداری جهت قرارگیری کل محله در داخل محدوده در طرح جامع</p>	<p>- وجود فرصت های فراوان شغلی - استفاده از تجربیات دیگر کشورها در امر ساماندهی و توانمند سازی - برنامه ریزی آسان تر و سریع تر در امر ساماندهی و توانمند سازی محله</p>
<p>توانمند سازی</p>	<p>تهدیدها (T)</p>	<p>- نبود مدیریت واحد شهری و هماهنگی بین دستگاهی - ادامه روند مهاجرت و رشد سکونتگاه</p>	<p>- تعلل در امر ساماندهی و توانمند سازی و بی برنامه گی در تصمیم گیری های مربوط به مسائل شهری - سخت تر شدن کار ساماندهی و توانمند سازی در صورت رشد کنترل نشده و بی برنامه سکونتگاه</p>

### پیشنهادها و راهبردهای صلاحی

#### راهبرد های اجتماعی

- احداث فضاهای آموزشی - بهداشتی (فقدان مهدکودک، مدرسه ابتدایی و ... در محله مشهود است).
- احداث مسجد و کتابخانه در محله، به منظور بالا بردن سطح فرهنگی و تقویت ارزش های معنوی جهت استفاده مشروع از خدمات و امکانات.
- کمک به ارتقای روحیه مشارکت و همکاری از طریق جذب ساکنان در تشکل های محلی یا غیر دولتی.
- ایجاد امکانات تفریحی در محله (پارک کودک، بوستان محله ای و...).

#### راهبردهای اقتصادی

- فراهم آوردن زمینه فعالیت های اقتصادی متناسب با ویژگی های ساکنین از طریق آموزش های فنی.
- ایجاد صندوق های قرض الحسنه خرده وام با همیاری ساکنین.
- ایجاد تعاونی های کارگران با حمایت بخش خصوصی و بیمه بخش غیر رسمی از طریق دولت (با توجه به این که ۷۳ درصد ساکنین محله کارگرند).
- آموزش خیاطی، گلیم بافی و... به زنان طی دوره های فشرده و کوتاه مدت و سپس استفاده از مهارت و نیروی کار آنان و عرضه کار تمام شده توسط تعاونی های محلی.

#### راهبرد های خدماتی

- ارتقای شبکه های زیر بنایی و خدمات رسانی از قبیل شبکه فاضلاب، تاسیسات گاز، تلفن با حمایت بخش دولتی و با مشارکت خود مردم. با ارائه چنین خدماتی می توان قیمت زمین و مسکن را در این محله بالا برد تا از رشد بی برنامه مسکن و ورود افراد دیگر ممانعت شود.
- آسفالت معابر با حمایت شهرداری و مشارکت ساکنین در قبال پرداخت حقوق به آنان.
- تامین روشنایی معابر محله.
- جانمایی سطل های زباله در چند نقطه از معبر اصلی محله برای تشویق ساکنان به حفظ محیط زیست.

- هدایت سازماندهی شده فاضلاب محله با همیاری دو طرفه ساکنین و شهرداری (زدن چاه های فاضلاب توسط ساکنین و گذاشتن درپوش چاه فاضلاب از طریق شهرداری)

### راهبردهای کالبدی

- ارائه وام های بلندمدت و میان مدت با هدف ارتقای کیفیت و استحکام خانه ها.
- عرضه مصالح بادوام ارزان قیمت برای ساخت و ساز و بهسازی خانه ها از طریق سازمان های مدیریت شهری.
- ایجاد تعاونی های مسکن و تقویت آن ها در ساخت و ساز واحدهای مسکونی متناسب با توانایی اقتصادی ساکنان و نظارت بر آن ها به منظور رعایت اصول فنی و استانداردها در ساخت و ساز.
- بهبود سرانه کاربری های شهری در محله از طریق افزایش دادن سرانه های مسکونی، فرهنگی، آموزشی، تجاری در محله با حمایت دولت و مشارکت مردم.

### راهبردهای مدیریتی

- تشکیل نهاد توانمند سازی و ساماندهی اسکان غیر رسمی از طریق سازمان های مرتبط با مسائل شهری به منظور برنامه ریزی صحیح برای حل مشکلات این سکونتگاه ها.
- بازنگری طرح های جامع و تفضیلی شهر و اصلاح آن مطابق با عدالت اجتماعی و دربرگیرنده همه اقشار جامعه.
- اعمال سیاست های تمرکز زدایی و جلوگیری از رشد افسارگسیخته شهرها برای جلوگیری از مهاجرت.
- ممانعت از ادامه روند ساخت و سازهای غیر قانونی و بدون پروانه از طرف سازمان های مدیریت شهری از طریق ایجاد احساس تعلق و هویت مکانی در ساکنین به گونه ای که خودشان مانع از ایجاد ساخت و سازهای تازه شوند.

### منابع

۱. ارباب، پارسا، پاییز (۱۳۸۶): "حاشیه نشینی؛ ابعاد و جوانب"، فصلنامه تخصصی مسکن و انقلاب، انتشارات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، شماره ۱۱۸.
۲. بهرامی، رحمت الله، تابستان (۱۳۸۸): "عوامل موثر بر شکل گیری حاشیه نشینی و تاثیر آن بر امنیت اجتماعی؛ مطالعه موردی: شهر سنندج"، فصلنامه تخصصی مسکن و محیط روستا، انتشارات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، شماره ۱۲۶.
۳. دهقانی، مرجان، مریم، حق پناه، بهار (۱۳۸۸): فصلنامه تخصصی مسکن و محیط روستا، انتشارات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، شماره ۱۲۵.
۴. رفیعیان، مجتبی، علی، عسگری، بهار (۱۳۸۸): سنجش میزان رضایتمندی سکونت ساکنان محله نواب، فصلنامه پژوهش های جغرافیای انسانی، شماره ۶۷، بهار ۱۳۸۸.

۵. شهیدی، اکرم، پاییز (۱۳۸۶): "توانمند سازی اجتماعات محلی اسکان غیر رسمی گامی به سوی پایداری شهری"، فصلنامه تخصصی مسکن و انقلاب، انتشارات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، شماره ۱۱۹.
۶. شهرداری آزادشهر، واحد شهرسای، طرح جامع شهر آزادشهر، ۱۳۸۹
۷. صرافى، مظفر، تابستان (۱۳۸۱): "به سوی نظریه ای برای ساماندهی اسکان غیر رسمی - از حاشیه نشینی تا متن شهرنشینی"، فصلنامه عمران و بهسازی هفت شهر، سال سوم، شماره ۸
۸. محمدی، یاسر و رحیمیان، مهدی، (۱۳۸۷): "بررسی چالش های حاشیه نشینی در شهرستان کوهدشت"، فصلنامه پژوهش های جغرافیای انسانی، شماره ۶۶.

9. Clinard, Marshal. B, (2001): "Slum and Community Development", The free Press, New York.
10. Huchzermeyer, Marie, (2004): "from "contravention of laws" to "lack of rights": redefining the problem of informal settlements in South Africa", Habitat International 28.
11. Magigi, Wakuru, B.B.K. Majani, (2006): "Community involvement in land regularization for informal settlements in Tanzania: A strategy for enhancing security of tenure in residential neighborhood", Habitat International 30.
12. Winayanti, Lana, Heracles c.Lang, (2004): "Provision of urban services in an informal settlement: a case study of Kampung Penas Tanggul, Jakarta", Habitat International 28.
13. Zeilhofer, Peter, Valdinir Piazza Topanotti, (2008): "GIS and ordination techniques for evaluation of environmental impacts in informal settlements: A case study from Cuiaba, central Brazil", Applied Geography 28.



پروہشگاہ علوم انسانی و مطالعات فرہنگی  
پرتال جامع علوم انسانی