

## پیامدهای ناشی از عدم رعایت ضوابط و مقررات مربوط به پارکینگ در مجتمع‌های آپارتمانی (نمونه موردی: شهر تهران)

مهسا نوروزیان: کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه یزد، یزد، ایران\*  
کرامت‌اله زیاری: استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران، تهران، ایران

### چکیده

آپارتمان‌نشینی را می‌توان از مهمترین تحولات در فرایند اسکان بشر در شهرها دانست که به فرم قالب مسکن شهری در دوران معاصر تبدیل شده است. در ایران نیز به ویژه در شهرهای بزرگ نزدیک به ۳ دهه است که آپارتمان‌نشینی با همه محاسن و معایبی که دارد متداول شده است و هرچند راهکار مناسبی برای تامین و حل مشکل مسکن به نظر می‌رسد اما مشکلات زیادی را نیز به همراه دارد. کمبود فضاهای مورد نیاز مانند پارکینگ از جمله این مشکلات است. نبود قوانین و ضوابط مدون، مشخص و شفاف در زمینه طراحی، ساخت و بهره‌برداری از مجتمع‌های آپارتمانی است. از سویی عملکرد شهرداری‌ها که در بیشتر موارد منجر به عدم تامین پارکینگ مورد نیاز ساختمان‌ها می‌شود سبب شده است که در حال حاضر مشکل پارکینگ یکی از مهمترین مشکلات مجتمع‌های آپارتمانی در شهرهای بزرگ باشد. هدف از این پژوهش بررسی و شناخت پیامدهای ناشی از عدم رعایت ضوابط و مقررات مربوط به پارکینگ مانند پیامدهای اجتماعی- فرهنگی، پیامدهای اقتصادی و... است. نوع تحقیق کاربردی و روش اصلی تحقیق توصیفی تحلیلی است. در این پژوهش جامعه آماری مورد مطالعه خانوارهای ساکن در مجتمع‌های آپارتمانی مناطق مختلف کلان شهر تهران هستند در پایان برای انتخاب نمونه‌ها با بهره‌گیری از روش اتفاقی ساده مبادرت به تکمیل پرسشنامه شده است. نتایج بدست آمده از تحقیق نشان داد که طبق آزمون همبستگی اسپیرمن بین متغیر عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ در آپارتمان‌ها و سه متغیر پایداری، حقوق شهروندی، بروز مشکلات اقتصادی و بروز مشکلات اجتماعی- فرهنگی رابطه معناداری وجود دارد. بدین معنی که عدم رعایت ضوابط و مقررات شهرداری در ارتباط با پارکینگ مجتمع‌های آپارتمانی می‌تواند باعث بروز پیامدهای اجتماعی- فرهنگی شود اما بین دو متغیر عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ و بروز مشکلات ترافیکی رابطه معناداری وجود ندارد و مشکلات ترافیکی در شهر تهران وابسته به عوامل دیگری است.

واژه‌های کلیدی: پیامد اجتماعی - فرهنگی، ترافیک، پارکینگ، مجتمع آپارتمانی، شهر تهران.

## ۱-مقدمه

## ۱-۱- طرح مسأله

پارتمان نشینی را می‌توان از مهم‌ترین تحولات در فرایند اسکان بشر در شهرها دانست که به فرم قالب مسکن شهری در دوران معاصر تبدیل شده است.

مجموعه‌های مسکونی که زمانی قرار بود با قرارگیری در میان فضاهای سبز و زیبا و کم‌تراکم، اجتماعات الگویی را ایجاد کنند به تدریج به مجتمع‌هایی آپارتمانی با تراکم بسیار بالا تبدیل گردیدند. پیشرفت‌های صنعتی، ازدیاد جمعیت، تولید شیوه‌های معماری نوین و مفهوم توسعه عمودی نیروگاهی بودند که سیر تحول این مجتمع‌ها به اشکال امروزی را تحت تاثیر قرار دادند (عزیزی و ملک محمدنژاد، ۱۳۸۶، ص: ۲۸).

در ایران نیز تحولات یکصد سال اخیر کشور در زمینه نظام اقتصادی و سیاسی نظیر اصلاحات ارضی و وقوع شهرنشینی سریع ناشی از آن و ظهور تبعات مختلف آن از جمله سیر صعودی مهاجرت به سوی شهرهای بزرگ برای تامین کار و معاش، محدودیت زمین برای سکونت از یک طرف و روند روزافزون نیازهای مسکونی از طرف دیگر را به ارمغان آورد. (دلخوش، ۱۳۸۸، ص: ۱۲۷) به دنبال آن صاحبان صنایع و کارخانجات و سپس تشکل‌های دولتی در قالب شرکت‌های تعاونی و خصوصی، تامین نیازهای سکونتی کارگران و کارکنان و گروه‌های متقاضی مسکن خود را در توسعه عمودی (آپارتمان سازی) شهرها جستجو کردند. این پدیده در کنار امتیازات خود مسایل و مشکلاتی از جوانب مختلف بویژه فرهنگی، اجتماعی و رفاهی نظیر وقوع اشراف، پایین

بودن سرانه‌ها و کمبود فضاهای مورد نیاز از جمله پارکینگ و عدم رعایت ضوابط و مقررات مربوط به آن را به بار آورده است (خلیلی مرد و محمدزاده، ۱۳۸۹، ص: ۸۶).

مسأله سکونت از مسائل مهمی است که از ابتدا تا کنون توجه بشر را به خود معطوف نموده و در طول دوران مختلف هر یک از جوامع بشری به نحوی خاص به این مسئله پاسخ گفته اند. با عنایت به اینکه فضاهای مسکونی تبلوری از الگوی زندگی مردم نشأت گرفته از فرهنگ و نیازهای آنان است و بایستی تحت تاثیر و هماهنگی با شرایط اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، اقلیمی و... ساخته شود ضرورت بازنگری به الگوی زیست و تعیین خط مشی‌های صحیح برای برنامه ریزی، طراحی و ساخت الگوهای مناسب برای جامعه امروز باتوجه به امکانات و فنون مناسب امری انکارناپذیر است. در عصر حاضر بسیاری از فضاهای زیستی به صورتی ناسازگار با نیازهای مردم درآمده و الگوی نامناسبی بدون ایجاد ارتباط منطقی با نیازها و ارزش‌های جامعه امروزی ما انتشار پیدا کرده است. (برزگر، ۱۳۷۱، صص: ۷ و ۶). ازدیاد جمعیت در شهرها، کمبود زمین برای احداث خانه‌های تک واحدی، امنیت بیشتر در مجتمع‌های مسکونی، توان مالی شهروندان و بسیاری از دلایل دیگر از جمله عواملی به شمار می‌روند که بر توسعه آپارتمان نشینی تاثیر مستقیم می‌گذارند (www. Irna.ir).

نزدیک به ۳ دهه است که آپارتمان نشینی با همه محاسن و معایبی که دارد در کشور ما به ویژه شهرهای بزرگ متداول شده است و هرچند راهکار مناسبی برای تامین و حل مشکل مسکن و استفاده از

واحدهایی که از پارکینگ برخوردار نیستند خریداری کنند ([www.donya-e-qtasad.com](http://www.donya-e-qtasad.com)) اما با این وجود در سطح بازار مسکن، متقاضیان همچنان شاهد فروش واحدهای نوساز بدون پارکینگ هستند. به طور کلی عدم رعایت ضوابط و مقررات مسکن و شهرسازی در مورد پارکینگ در مجتمع‌های آپارتمانی آثار و پیامدهای منفی زیادی را دربر دارد.

به عنوان نمونه در مواردی که متراژ زمین کم باشد و تامین پارکینگ به میزان تعداد طبقات غیر ممکن است و در خوشبینانه ترین حالت فقط برای یک دوم یا یک چهارم واحدها امکان تامین پارکینگ وجود دارد واحدهای بعدی باید از کوچه‌ها و خیابان‌ها که شریان‌ها و معابر شهر هستند به عنوان پارکینگ برای خودروهایشان استفاده کنند همین امر باعث می شود که خیابان‌ها و کوچه‌های شهر وظیفه اصلی خود را کنار بگذارند و ناخواسته به نقش نانوخته پارکینگ تبدیل در بدهند علاوه بر این وجود خودروهای پارک شده در حاشیه خیابان‌ها و کوچه‌ها افزون بر محدود کردن عبور و مرور وسایل نقلیه چهره شهر را نیز به هم ریخته و آشفته نشان می دهد (کمربگی، خلیل، ۱۳۹۰، ص: ۱۰). عدم رعایت ضوابط و مقررات مربوط به پارکینگ در مجتمع‌های آپارتمانی پیامدهای منفی دیگری را هم دربر دارد که در این پژوهش هدف شناخت و بررسی همین پیامدها می باشد. همچنین در باب اهمیت و ضرورت این پژوهش می توان گفت که با توجه به اینکه تاکنون تحقیق میدانی خاصی در ارتباط با موضوع تحقیق علیرغم رشد روزافزون آپارتمان نشینی و بروز مشکلات ناشی از آن صورت نگرفته است اهمیت این پژوهش در کلان شهرهای ایران بویژه شهر تهران دوچندان است و

فضاهای آزاد به نظر می رسد اما مشکلات زیادی را نیز به همراه دارد. بروز مشکلات اجتماعی، فرهنگی، ناهنجاریهای کالبدی، مسایل مدیریتی و کمبود فضاهای مورد نیاز مانند پارکینگ از جمله این مشکلات است که انجام تحقیقات در ارتباط با بررسی علل رخ نمودن این مشکلات و برطرف ساختن ضعف‌ها را توجیه می نماید.

نیود قوانین و ضوابط مدون در زمینه طراحی، ساخت و بهره برداری از مجتمع‌های آپارتمانی که به گوناگونی ساخت و برخورداری از امکانات دامن زده است و باعث شده است که پیمانکاران واحدهای آپارتمانی نیز از این مسئله نهایت استفاده را کرده و در طراحی و ساخت این واحدها صرفا سود و منفعت شخصی خود را ملاک عمل قرار دهند ([www.Vista.ir](http://www.Vista.ir)) از یکسو و عملکرد مورد انتقاد شهرداری که مجوز ساخت ۶۰ درصد از ملک را در ۳ طبقه داده و پس از آن با خرید تراکم متقاضیان تا دو طبقه دیگر موافقت می کند که همین امر در بیشتر موارد منجر به عدم تامین پارکینگ مورد نیاز ساختمان‌ها می شود از سوی دیگر باعث شده است که در حال حاضر مشکل پارکینگ یکی از مهمترین مشکلاتی باشد که گریبان مجتمع‌های آپارتمانی در شهرهای بزرگ را گرفته است ( [www.article.oxinads.com](http://www.article.oxinads.com)). هر چند که تامین پارکینگ برای هر واحد مسکونی جزو شروطی بود که سال گذشته، معاونت شهرسازی شهرداری برای صدور جواز ساخت به سازنده‌ها اعلام کرد که براساس این مصوبه اگر مساحت زمین به اندازه تامین پارکینگ کلیه واحدها نیست سازندگان باید تا شعاع نزدیک به ۲۵۰ متری از پارکینگ عمومی یا اختصاصی را برای

توانیم آن را با خصوصیات فرهنگی خودمان مقایسه نموده و بسنجیم چون شرایط یکسان نبوده و مشکلات ناشی از این پدیده به دلیل عاریتی بودن آن است (جوادزاده، ۱۳۵۶، ص: ۱۵).

- گنجه لو، (۱۳۸۶) در پایان نامه خود با موضوعی تحت عنوان «تحقیقی پیرامون معماری عمودی» چنین نتیجه گیری کرده است که نیازهای بشر امروز و رشد سرسام آور جمعیت و توسعه شهرها موضوعی نیست که فقط با احساس‌های رقت انگیز بتوان به آن نگرست لذا باید ساخت و ساز در ارتفاع را به عنوان الگویی برای پاسخ به مشکلات بشر امروز پذیرفت. باید با بهره گیری از عنصر و بعد ارتفاع راه حلی برای ترافیک مدرن پیدا کرد و از فضاهای آزادی که به این صورت بدست می آید استفاده نمود (گنجه لو، ۱۳۸۶، ص: ۱۰).

- چوتمارادا، (۱۹۹۱) در کار تحقیقی خود تحت عنوان «ساختمان‌های بلند در کشورهای در حال توسعه» بر این اعتقاد است که ایجاد ساختمان‌های بلند مرتبه در کشورهای در حال توسعه زائیده هیچ نیاز کارکردی، فرهنگی، مادی و یا توسعه ای نبوده و پیش از آنکه دنیای در حال توسعه برای حل مشکلات شهرنشینی خود به ساختمان‌های بلند روی آورد باید زمینه‌های چندی را در سه مقوله فنی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی به دقت بررسی کند (chotmarada, 1991, 25).

- کریمی، (۱۳۸۰) در پایان نامه خود با موضوعی تحت عنوان «پژوهش در مسایل آپارتمان نشینی (مجموعه مسکونی پارک ساعی)» ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی آپارتمان نشینی و تاثیر آپارتمان

همین خلا علمی - تحقیقاتی محقق را به انجام این پژوهش ترغیب نمود.

#### سوالات تحقیق

- آیا بروز مشکلات فرهنگی و اجتماعی (دعوا و مشاجره و اختلاف بین ساکنین و...) می تواند از پیامدهای عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ در آپارتمان‌ها باشد؟

- آیا بروز مشکلات ترافیکی (نظیر افزایش بار ترافیکی خیابان‌ها و معابر شهر و...) می تواند از پیامدهای عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ در آپارتمان‌ها باشد؟

- آیا بروز مشکلاتی با ریشه اقتصادی نظیر (نامتجانس شدن بافت فرهنگی محلات و...) می تواند از پیامدهای عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ در آپارتمان‌ها باشد؟

- آیا پایمال شدن حقوق شهروندی (اتلاف وقت، سد معبر و...) می تواند از پیامدهای عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ در آپارتمان‌ها باشد؟

#### پیشینه تحقیق

آغاز پژوهش پیرامون آپارتمان نشینی عمدتاً به سال‌های میانی دهه ۵۰ و قبل از آن برمی گردد که اغلب نیز در قالب پایان نامه دانشجویی انجام شده است. در اینجا برای آشنایی بیشتر با پیشینه موضوع به برخی از پژوهش‌های انجام شده اشاره می کنیم.

- جوادزاده، (۱۳۵۶) در پایان نامه خود با موضوعی تحت عنوان «آپارتمان نشینی در دولت آباد شهرک شوش» چنین نتیجه گیری می کند که ما آپارتمان نشینی را از فرهنگی دیگر گرفته ایم و از این رو نمی

هوا را بهم می‌زنند و سبب ایجاد آلودگی می‌شوند. انسان‌ها را از یکدیگر جدا ساخته و زمینه لازم برای وقوع جنایات را فراهم می‌سازند و کودکان نیز تماس مستقیم خود را با طبیعت و با همسالان از دست می‌دهند (حمیدی، ۱۳۷۰، ص: ۶۲).

دیدگاه‌های میانه که از تفاعل ساختمان‌ها را در یک حد مطلوب می‌پذیرند

موشه صفوی از جمله طرفداران این دیدگاه است و ایده وی چنین است هر آپارتمان فردی عبارت از جعبه‌های پیش ساخته است که می‌توانند با هم ترکیب شوند و واحدهایی در اندازه‌ها و شکل‌های متفاوت بوجود آورند که به شالوده بتونی و جناغی شکل متصل شده و قابلیت گسترش به تناسب و گنجایش هر محل را دارد (Janson, 2007, 102).

#### دیدگاه اقتصادی

براساس این دیدگاه مفهوم ارزان بودن به عنوان یکی از مفاهیم مهم در باب انبوه سازی مفهومی غیر اقتصادی است زیرا به دلیل کیفیت پایین ساخت و مواد و زمان بهره برداری، هزینه‌های مربوط به تعمیر و نگهداری افزایش یافته و آن را غیر اقتصادی می‌نماید (مخبر، ۱۳۶۳، ص: ۴۳).

دیدگاه انسانی کردن ساختمان‌های بلند مسکونی انسانی کردن ساختمان‌های بلند مرتبه تنها با ایجاد هماهنگی میان نیازهای سازنده، خواسته‌های بهره برداران، طرح ریزان شهری و مسایل زیست محیطی میسر خواهد بود و ماهیت یک ساختمان باید با فرهنگی که این ساختمان در خدمت آن است ارتباط مستقیم داشته باشد (Wolfgang, 1977, 23).

نشینی بر روابط همسایگی را مورد بررسی قرار داده است (کریمی، ۱۳۸۰، ص: ۱۷).

#### مبانی نظری تحقیق

به طور کلی دیدگاه‌ها و نظریات مختلفی در مورد آپارتمان سازی و آپارتمان نشینی وجود دارد که این دیدگاه‌ها را می‌توان به چندین دسته تقسیم بندی نمود.

#### دیدگاه‌های موافق با ساختمان‌های بلند مرتبه

در این دیدگاه اعتقاد بر این است که آپارتمان‌ها بایستی به دلایلی همچون کمبود اراضی شهری جانشین ساختمان‌های تک واحدی گردند (Giedion, 1967, 651). لوکوربوزیه به عنوان یکی از موافقان این دیدگاه تاکید داشت که سطح زمین باید باز و آزاد باشد و هیچ مانعی نباید در سر راه انسان قرار بگیرد وی معتقد بود که با توسل به آپارتمان می‌توان مشکل مسکن را حل نمود و فضای باز بیشتری برای شهر ایجاد کرد (حبیبی، ۱۳۷۰، ص: ۴۵).

گروپوس به عنوان یکی دیگر از موافقان این دیدگاه معتقد بود که طراحی و ایجاد آپارتمان‌های مرتفع باید برای خانواده‌هایی که از وضعیت مالی مناسب برخوردارند و دارای شغل و درآمد ثابتی بوده و دارای اولاد بیشتری می‌باشند به کار گرفته شود (ملک زاده، ۱۳۷۰، ص: ۳۲-۳۰).

#### دیدگاه‌های مخالف با ساختمان‌های بلند مرتبه

صاحبان این نظریه بر این عقیده اند که آپارتمان‌ها به دلایلی چون پایین بودن کیفیت زندگی شهری مردود می‌باشند (بحرینی، ۱۳۶۹، ص: ۱۴).

کنستانتین دو کسیدوس از جمله طرفداران این دیدگاه معتقد است که آپارتمان‌ها درست بر علیه طبیعت و بر علیه انسان عمل می‌کنند. جریان طبیعی

## روش تحقیق

نوع تحقیق کاربردی و روش اصلی تحقیق توصیفی-تحلیلی می باشد. در این پژوهش برای کسب اطلاعات از روش مطالعه کتابخانه‌ای، تنظیم و تکمیل پرسشنامه و خصوصاً منابع اینترنتی استفاده شده است و آمارهای مورد نیاز دیگر هم از طریق مراکز و سازمان‌های دولتی تهیه شده است و برای نمایش داده‌ها از نرم افزارهایی نظیر spss و Excell استفاده گردیده است. در این پژوهش جامعه آماری مورد مطالعه ما خانوارهای ساکن در مجتمع‌های آپارتمانی مناطق مختلف کلان شهر تهران می باشند. حجم نمونه بدست آمده در این تحقیق براساس فرمول کوکران و بادرجه دقت احتمالی ۰/۰۶ ( ۲۷۸ )  $n =$  می باشد. برای تعیین حجم نمونه در این تحقیق ما ابتدا میزان  $N$  را که در واقع تعداد کل خانوارهای آپارتمان نشین در شهر تهران می باشد را محاسبه کردیم. برای محاسبه کل جامعه آماری ابتدا جمعیت هر یک از مناطق ۲۲ گانه را بر بعد خانوار در شهر تهران که برابر با ۳/۴ نفر می باشد تقسیم کردیم. از اینرو تعداد کل خانوار در هر منطقه بدست آمد در مرحله بعد از آنجایی که جامعه آماری مورد مطالعه ما صرفاً شامل خانوارهای ساکن در مجتمع‌های آپارتمانی می باشد برای تعیین تعداد خانوارهای آپارتمان نشین در هر منطقه درصد آپارتمان نشینی را در هر یک از مناطق ۲۲ گانه در تعداد کل خانوار در هر منطقه ضرب کرده و بر ۱۰۰ تقسیم کردیم پس از اینکه برای هر یک از این مناطق محاسبات را به صورت جداگانه انجام دادیم تعداد خانوارهای آپارتمان نشین را در هر یک از مناطق ۲۲

گانه با هم جمع زدیم که از حاصل جمع آن تعداد کل خانوارهای آپارتمان نشین در تهران بدست آمد که برابر با ۹۹۶۹۳۸ خانوار می باشد.

در مرحله بعد جهت تکمیل پرسشنامه مناطقی را به عنوان نمونه از بین ۲۲ منطقه انتخاب کردیم که این مناطق به ترتیب مناطق ۵، ۱۳، ۱۴، ۱۱، ۹، ۲۱، ۱۵ و ۲۰ می باشند که در جهت‌های مختلف جغرافیایی انتخاب شده اند. در این مرحله سهم حجم نمونه هر منطقه براساس روش نمونه‌گیری سیهی ای مشخص شده است.

روش کار به این صورت است که تعداد خانوار در هر منطقه را در ۱۰۰ ضرب و بر مجموع تعداد خانوارهای ۸ منطقه انتخابی که برابر با ۴۴۸۱۲۷/۴۱ می باشد تقسیم کردیم که جواب‌های بدست آمده درصد توزیع پرسشنامه در هر منطقه را نشان می دهد. در مرحله بعد به منظور تعیین تعداد پرسشنامه ای که باید در هر منطقه توزیع شود درصد بدست آمده در هر منطقه را در حجم نمونه ضرب و بر ۱۰۰ تقسیم کردیم و بدین ترتیب سهم هر منطقه که به ترتیب ( ۵۶، ۲۹، ۵۳، ۲۳، ۱۱، ۶، ۷۰ و ۳۰ ) پرسشنامه بود بدست آمد.

در پایان برای انتخاب نمونه‌ها با بهره‌گیری از روش اتفاقی ساده مبادرت به تکمیل پرسشنامه گردید.

## ۳- تحلیل یافته‌ها

بخش اول: توصیف ویژگی‌های جمعیت شناختی پاسخگویان

- توزیع فراوانی جنسیت پاسخگویان: از مجموع ۲۷۸ نفر پاسخگو، ۱۴۶ نفر مرد ( ۵۲/۵ درصد ) و ۱۳۲ نفر زن ( ۴۷/۵ درصد ) می باشند.

- توزیع فراوانی دارا بودن پارکینگ اختصاصی در آپارتمان محل زندگی:  
از مجموع ۲۷۸ نفر افراد پاسخگو، ۱۲۷ نفر یعنی ۴۵/۷ درصد پاسخگویان در آپارتمان‌هایی سکونت داشته اند که واجد پارکینگ اختصاصی می باشد و ۱۵۱ نفر یعنی ۵۴/۳ درصد آنان نیز در آپارتمان محل زندگی خود پارکینگ اختصاصی نداشته اند. میانگین تعداد پارکینگ‌های اختصاصی در محل زندگی پاسخگویان ۱ پارکینگ است. حداقل تعداد پارکینگ‌های اختصاصی محل زندگی پاسخگویان ۱ پارکینگ و حداکثر ۱۶ پارکینگ می باشد. توصیف متغیرهای اصلی تحقیق (متغیرهای مستقل و وابسته)

- آمار توصیفی سن پاسخگویان:  
- میانگین سنی پاسخگویان ۳۳ سال است. حداقل سن آنان ۱۶ سال و حداکثر ۸۳ سال می باشد.  
- توزیع فراوانی مالکیت خودروی شخصی در بین اعضای خانواده افراد پاسخگو:  
- از مجموع ۲۷۸ نفر پاسخگو، ۲۰۸ نفر یعنی ۷۴/۸ درصد گفته اند که اعضای خانواده شان خودروی شخصی دارند و تنها ۷۰ نفر یعنی ۲۵/۲ درصد گفته اند که هیچ خودروی شخصی در بین اعضای خانواده آنان وجود ندارد. میانگین تعداد خودروهای شخصی پاسخگویان ۱ عدد، حداقل تعداد خودروها ۱ عدد و حداکثر تعداد خودروهای شخصی اعضای خانواده پاسخگویان ۴ خودرو می باشد.

جدول (۱) توزیع فراوانی گویه‌های شاخص عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ

میانگین	کاملاً موافق	موافق	نسبتاً موافق	بدون نظر	مخالف	کاملاً مخالف	بازه میانگین (۶-۱) (گویه‌ها)
۵/۱۵	۵۰٪	۳۴/۲٪	۶/۵٪	۳/۶٪	۲/۲٪	۳/۶٪	۱- یکی از شیوه‌هایی که بساز و بفروشها برای کسب سودجویی و منفعت بیشتر استفاده می کنند عدم رعایت قوانین مربوط به پارکینگ در مجتمع‌های آپارتمانی است.
۴/۶۳	۴۰/۶٪	۱۰/۸٪	۲۲/۷٪	۳/۲٪	۱۲/۹٪	۲/۵٪	۲- دلایل ایجاد مشکلات و پیامدهای ناشی از کمبود یا نبود پارکینگ در مجتمع‌های آپارتمانی بیشتر به ضعف و ابهام در قوانین شهرداری مربوط می شود تا عدم رعایت آن توسط مالکین.
۴/۴۶	۱/۸٪	۴/۰٪	۲۱/۹٪	۴/۳٪	۵۴/۳٪	۱۳/۷٪	۳- باتوجه به شفافیت قوانین مربوط به ساخت و ساز و سختگیری شهرداری در مورد رعایت این قوانین، امروزه عدم رعایت قوانین مربوط به پارکینگ در آپارتمانها به حداقل خود رسیده است.
۴/۵۴٪	۳/۶٪	۷/۹٪	۱۱/۹٪	۲/۲٪	۵۶/۸٪	۱۷/۶٪	۴- ضوابط و مقررات شهرداری در ارتباط با پارکینگ مجتمع‌های آپارتمانی کاملاً مناسب است و نقص چندانی ندارد.

- میانگین گویه دوم ۴/۶۳ است. جهت این گویه مثبت است و اکثر پاسخگویان نسبتاً با این گویه موافق هستند.

- میانگین گویه اول ۵/۱۵ است. جهت این گویه مثبت است و اکثر پاسخگویان موافق با این گویه هستند.

- میانگین گویه سوم ۴/۴۶ است. جهت این گویه منفی است. بیشتر پاسخگویان با این گویه مخالف هستند.

- میانگین گویه چهارم ۴/۵۴ است. جهت این گویه منفی است. پاسخگویان با این گویه مخالف هستند.

جدول (۲) توزیع فراوانی گویه‌های شاخص پیامدهای اجتماعی - فرهنگی عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ

میانگین	کاملاً موافق	موافق	نسبتاً موافق	بدون نظر	مخالف	کاملاً مخالف	بازه میانگین (۱-۶) (گویه‌ها)
۵/۲۳	۵۲/۲٪	۲۸/۴٪	۱۳/۷٪	۲/۲٪	۲/۹٪	۷٪	۱- نداشتن پارکینگ اختصاصی آسایش و آرامش را از ساکنین واحدهای بدون پارکینگ به خاطر اعتراض همسایگان مجاور سلب می‌کند.
۵/۴۸	۶۲/۲٪	۲۸/۸٪	۶/۱٪	۷٪	۲/۲٪	۰٪	۲- واحدهایی که پارکینگ اختصاصی ندارند نمی‌توانند خودرو بخرند یا در صورت خرید باید همیشه نگران سرقت خودرو قطعات و یا وسایل درون خودروی خود در خیابان باشند.
۵/۱۴	۵۰/۷٪	۲۹/۵٪	۱۱/۳٪	۲/۵٪	۴/۳٪	۱/۸٪	۳- نبود پارکینگ اختصاصی برای هر واحد آپارتمانی می‌تواند باعث افزایش کدورت، اختلاف و فاصله بین ساکنین مجتمع‌های آپارتمانی شود.
۵/۱۴	۵۱/۱٪	۲۷/۳٪	۱۳/۷٪	۲/۲٪	۴/۳٪	۱/۴٪	۴- تا وقتی که هر واحد آپارتمانی پارکینگ اختصاصی ندارد نزع و مشاجره بین ساکنین وجود دارد و این مشاجره‌ها مانعی بزرگ بر سر راه نهادینه شدن فرهنگ آپارتمان نشینی است.
۵/۱۵	۱/۱٪	۴٪	۴/۷٪	۲/۲٪	۵۹/۷٪	۳۲/۰٪	۵- مشکلات فرهنگی - اجتماعی مانند نزع و مشاجره که از کمبود یا نبود پارکینگ اختصاصی در آپارتمانها به وجود می‌آید اهمیت چندانی ندارد و قابل چشم پوشی است.

نظر پاسخگویان این جمله که «نبود پارکینگ اختصاصی برای هر واحد آپارتمانی می‌تواند باعث افزایش کدورت، اختلاف و فاصله بین ساکنین مجتمع‌های آپارتمانی شود» درست می‌باشد.

- میانگین گویه چهارم (۵/۱۴) است. جهت این گویه مثبت است و پاسخگویان با این گویه موافق هستند.

- میانگین گویه اول (۵/۲۳) است. جهت این گویه مثبت می‌باشد و بیشتر پاسخگویان با این گویه موافق هستند.

- میانگین گویه دوم (۵/۴۸) است. جهت این گویه نیز مثبت است. می‌توان گفت که اکثر پاسخگویان موافق با این گویه هستند.

- میانگین گویه سوم (۵/۱۴) است و جهت این گویه نیز مثبت است. بنابراین می‌توان گفت که از



- میانگین گویه پنجم (۵/۱۵) است. جهت این گویه هستند.  
منفی است و اکثر پاسخگویان با این گویه مخالف

جدول (۳) توزیع فراوانی گویه‌های شاخص پیامدهای ترافیکی عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ

میانگین	کاملاً موافق	موافق	نسبتاً موافق	بدون نظر	مخالف	کاملاً مخالف	بازه میانگین (۱-۶) (گویه‌ها)
۴/۹۲	۳۱/۷٪	۴۲/۴٪	۱۶/۵٪	۶/۵٪	۱/۸٪	۱/۱٪	۱- بارها تصادف با خودروهایی را که در محل مناسبی پارک نکرده اند را تجربه کرده ام یا شاهد آن در سطح شهر بوده ام.
۴/۳۴	۳۰/۲٪	۲۶/۳٪	۱۸/۰٪	۲/۲٪	۱۹/۴٪	۴/۰٪	۲- بخش عمده ای از آلودگی هوا و آلودگی صوتی ایجاد شده در کلان شهر تهران به علت وجود خودروهای فاقد پارکینگ اختصاصی در آپارتمانها می باشد که با پارک در محل نامناسب جریان ترافیک را مختل می کنند.
۵/۳۶	۵۹/۷٪	۲۴/۸٪	۹/۷٪	۳/۶٪	۱/۸٪	۴٪	۳- خودروهایی که توسط شهروندان در حاشیه خیابان، معابر، کوچه‌ها یا حتی پیاده رو پارک می شوند چهره شهر را آشفته، زشت و بهم ریخته می کنند.
۵/۳۸	۶۰/۴٪	۲۳/۷٪	۱۲/۲٪	۱/۱٪	۲/۲٪	۴٪	۴- یکی از دلایل عمده افزایش بار ترافیکی معابر سطح شهر و کند شدن جریان ترافیک، خودروهای پارک شده در حاشیه معابر به علت وجود مجتمع‌های آپارتمانی بدون پارکینگ می باشد.
۳/۴۴	۲۱/۳٪	۱۵/۱٪	۱۵/۵٪	۷٪	۴۰/۳٪	۶/۸٪	۵- بخش ناچیزی از آلودگی هوا و آلودگی صوتی ایجاد شده در کلان شهر تهران به وجود خودروهای فاقد پارکینگ اختصاصی در مجتمع‌های آپارتمانی مربوط می شود.
۴/۸۱	۲/۵٪	۲/۲٪	۱۰/۴٪	۷٪	۶۵/۱٪	۱۹/۱٪	۶- به هیچ عنوان نمی توان مشکلات ترافیک شهری را به کمبود پارکینگ در مجتمع‌های آپارتمانی ربط داد.

- میانگین گویه چهارم ۵/۳۸ است و جهت گویه نیز مثبت می باشد و اکثر پاسخگویان با این گویه کاملا موافق می باشند.

- میانگین گویه پنجم ۳/۴۴ است. جهت گویه نیز مثبت است. بیشتر پاسخگویان در رابطه با این گویه بی نظر می باشند.

- میانگین گویه ششم ۴/۸۱ است. جهت این گویه منفی است بنابراین می توان گفت که اکثر پاسخگویان با این گویه مخالف هستند.

- میانگین گویه اول ۴/۹۲ است. جهت این گویه مثبت است و بیشتر پاسخگویان با این گویه موافق هستند.

- میانگین گویه دوم ۴/۳۴ است. جهت این گویه نیز مثبت است. بنابراین می توان گفت که اکثر پاسخگویان با این گویه نسبتا موافق هستند.

- میانگین گویه سوم ۵/۳۶ است. جهت این گویه مثبت است. اکثر پاسخگویان با این گویه کاملا موافق هستند.

جدول (۴) توزیع فراوانی گویه‌های شاخص پیامدهای اقتصادی عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ

میانگین	کاملا موافق	موافق	نسبتا موافق	بدون نظر	مخالف	کاملا مخالف	بازه میانگین (۱-۶) (گویه‌ها)
۴/۷۸	۲۹/۱٪	۴۶/۰٪	۱۲/۶٪	۲/۲٪	۶/۱٪	۴/۰٪	۱- سخت گیری شهرداری در مورد رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ در ساخت آپارتمانها می تواند باعث شود که تعداد واحدهای آپارتمانی کاهش و درمقابل، قیمت آنها افزایش یابد.
۴/۲۹	۱۹/۴٪	۳۸/۵٪	۱۷/۳٪	۶/۸٪	۱۲/۶٪	۵/۴٪	۲- وجود واحدهای آپارتمانی فاقد پارکینگ که با قیمت کمتری به فروش می رسند به سکونت خانواده‌های کم درآمدتری می انجامد که ممکن است با سایر ساکنین سنخیت (تناسب) فرهنگی نداشته باشند.
۵/۲۴	۴۷/۵٪	۳۸/۸٪	۷/۲٪	۳/۶٪	۲/۲٪	۷٪	۳- بارها شاهد سرقت از خودروهایی بوده ام که پارکینگ اختصاصی نداشته اند.

- میانگین گویه سوم ۵/۲۴ است. جهت گویه مثبت است بنابراین می توان گفت که اکثر پاسخگویان با این گویه موافق می باشند.

- میانگین گویه اول ۴/۷۸ است. جهت این گویه مثبت است بنابراین می توان گفت که اکثر پاسخگویان با این گویه موافق هستند.

- میانگین گویه دوم ۴/۲۹ است. جهت گویه نیز مثبت است بنابراین بیشتر پاسخگویان با این گویه نسبتا موافق می باشند.

جدول (۵) توزیع فراوانی گویه‌های شاخص پایمال شدن حقوق شهروندی در نتیجه عدم رعایت ضوابط مربوط به

پارکینگ

میانگین	کاملاً موافق	موافق	نسبتاً موافق	بدون نظر	مخالف	کاملاً مخالف	بازه میانگین (۶-۱) (گویه‌ها)
۴/۹۹	۳۷/۸٪	۳۷/۸٪	۱۵/۸٪	۴/۰٪	۳/۲٪	۱/۴٪	۱- پارک وسایل نقلیه ساکنین واحدهای فاقد پارکینگ درحاشیه کوچه‌ها، معابر و محلهای نامناسب می تواند باعث ایجاد استرس و افزایش فشارهای روحی ناشی از درگیری و مشاجره در بین افراد شود.
۵/۱۵	۴۴/۶٪	۳۷/۱٪	۱۲/۶٪	۱/۸٪	۲/۵٪	۱/۴٪	۲- واحدهایی که به علت نداشتن پارکینگ به هر شیوه ای سدمعبر می کنند مصداق بارز پایمال کردن حقوق دیگران هستند.
۵/۲۷	۵۰/۷٪	۳۰/۶٪	۱۶/۲٪	۱/۱٪	۴٪	۱/۱٪	۳- اگر برای همه خودروهای ساکنین مجتمع‌های آپارتمانی پارکینگ اختصاصی وجود داشت ترافیک در سطح معابر و کوچه‌های شهر روانتر و به تبع آن وقت کمتری از شهروندان تلف می شد.
۵/۰۷	۷٪	۳/۶٪	۳/۶٪	۴/۳٪	۵۵/۴٪	۳۲/۴٪	۴- در تمام شهرهای بزرگ دنیا مشکلاتی مانند سدمعبر که در اثر کمبود یا نبود پارکینگ اختصاصی ایجاد می شود امری پذیرفته شده است و جزء پایمال کردن حقوق شهروندان محسوب نمی شود.
۴/۹۵	۲/۵٪	۲/۹٪	۵/۰٪	۲/۹٪	۵۹/۷٪	۲۷/۰٪	۵- نداشتن پارکینگ یک امر خصوصی است بنابراین مشکلاتی که برای دیگران ایجاد می کند از الزامات زندگی شهری است و ضایع کردن حق دیگران محسوب نمی شود.

- میانگین گویه سوم ۵/۲۷ است. جهت گویه نیز مثبت است بنابراین بیشتر پاسخگویان با این گویه موافق هستند.

- میانگین گویه چهارم ۵/۰۷ است و با توجه به این که جهت این گویه منفی است می توان گفت که اکثر پاسخگویان با این گویه مخالف می باشند.

- میانگین گویه اول ۴/۹۹ است. جهت گویه مثبت است بنابراین بیشتر پاسخگویان با این گویه موافق هستند.

- میانگین گویه دوم ۵/۱۵ است. جهت گویه نیز مثبت است و اکثر پاسخگویان با این گویه موافق می باشند.

- میانگین گویه پنجم ۴/۹۵ است. جهت گویه منفی هستند.  
می باشد و اکثر پاسخگویان با این گویه مخالف

جدول (۶) آمار توصیفی شاخص‌ها و متغیرهای تحقیق

متغیرهای تحقیق	تعداد	حداقل	حداکثر	میانگین	انحراف استاندارد	واریانس
۱- عدم رعایت ضوابط و مقررات مربوط به پارکینگ	۲۷۸	۸	۲۴	۱۸/۷۸	۳/۲۰	۱۰/۲۴
۲- پیامدهای اجتماعی - فرهنگی	۲۷۸	۱۲	۳۰	۲۶/۱۴	۳/۵۷	۱۲/۷۹
۳- پیامدهای ترافیکی	۲۷۸	۱۵	۳۶	۲۸/۲۴	۴/۶۱	۲۱/۳۳
۴- پیامدهای اقتصادی	۲۷۸	۵	۱۸	۱۴/۳۰	۲/۳۵	۵/۵۴
۵- پایمال شدن حقوق شهروندی	۲۷۸	۱۲	۳۰	۲۵/۴۳	۳/۶۰	۱۳

پاسخگویان پیامدهای اقتصادی نبود پارکینگ بسیار بالا می باشد.

۵- میانگین شاخص پایمال شدن حقوق شهروندی در بازه ( ۱۲ - ۳۰ ) برابر با ۲۵/۴۳ است. از نظر اکثر پاسخگویان نبود پارکینگ تا حد زیادی منجر به پایمال شدن حقوق شهروندان خواهد شد. پاسخ به سوالات تحقیق:

سوال اول: آیا بروز مشکلات فرهنگی و اجتماعی (دعوا و مشاجره و اختلاف بین ساکنین و ..) می تواند از پیامدهای عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ در آپارتمانها باشد؟

جهت آزمون فرضیه رابطه بین دو متغیر عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ و بروز مشکلات اجتماعی - فرهنگی از ضریب همبستگی اسپیرمن استفاده شده است. نتایج بدست آمده از این آزمون نشان می دهد که شدت رابطه بین این دو متغیر ۰/۲۲۸ بوده و جهت رابطه نیز مثبت است یعنی هر

جدول ۶ آمار توصیفی متغیرهای تحقیق را نشان می دهد:

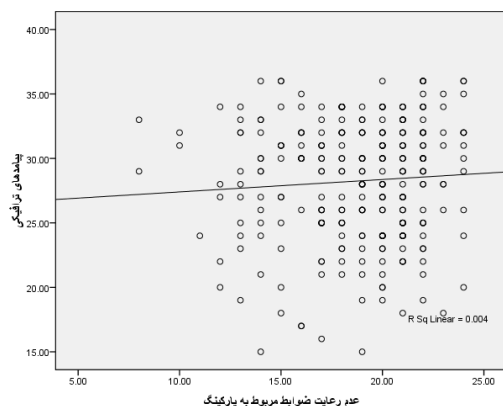
۱- میانگین شاخص عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ در بازه ( ۸ - ۲۴ ) برابر با ۱۸/۷۸ است. اکثر پاسخگویان معتقدند که ضوابط مربوط به پارکینگ در بسیاری از موارد رعایت نمی شود.

۲- میانگین شاخص پیامدهای اجتماعی - فرهنگی در بازه ( ۱۲ - ۳۰ ) برابر با ۲۶/۱۴ است. اکثر پاسخگویان اعتقاد دارند که نبود پارکینگ پیامدهای اجتماعی - فرهنگی زیادی را به دنبال خواهد داشت.

۳- میانگین شاخص پیامدهای ترافیکی در بازه ( ۱۵ - ۳۶ ) برابر با ۲۸/۲۴ است. به نظر اکثر پاسخگویان نبود پارکینگ پیامدهای ترافیکی بسیاری را برای ساکنین شهر تهران به وجود می آورد.

۴- میانگین شاخص پیامدهای اقتصادی در بازه ( ۵ - ۱۸ ) برابر با ۱۴/۳۰ است. به عقیده اکثر

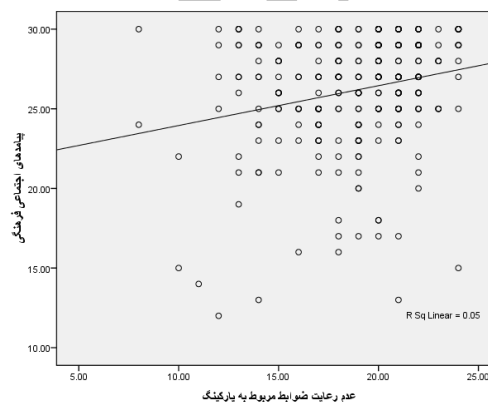
که نشان دهنده وجود رابطه بسیار ضعیف و مثبت بین این دو متغیر است ولی با توجه به اینکه سطح معناداری آزمون این فرضیه بالاتر از  $0/05$  (  $0/219$  = sig ) است بنابراین می توان گفت که نتیجه به دست آمده قابل تعمیم به جامعه آماری نبوده و فرضیه محقق رد می شود به عبارت دیگر از نظر پاسخگویان عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ رابطه معناداری با بروز مشکلات ترافیکی ندارد.



نمودار ۲- همبستگی اسپیرمن بین دو متغیر عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ و بروز مشکلات ترافیکی  
سوال سوم: آیا بروز مشکلات با ریشه اقتصادی (نامتجانس شدن بافت فرهنگی محلات و ..) می تواند از پیامدهای عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ در آپارتمانها باشد؟

جهت آزمون رابطه بین دو متغیر عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ در آپارتمانها و بروز مشکلات با ریشه اقتصادی از آزمون ضریب همبستگی اسپیرمن استفاده شده است. نتایج به دست آمده از این آزمون نشان می دهد که شدت رابطه بین این دو متغیر  $0/136$  بوده و جهت رابطه نیز مثبت است یعنی هر

چه عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ بالاتر است بروز مشکلات اجتماعی- فرهنگی نیز بیشتر می شود و برعکس. با توجه به اینکه سطح معناداری این آزمون کمتر از  $0/01$  (  $0/000$  = sig ) است بنابراین می توان گفت که نتیجه بدست آمده قابل تعمیم به جامعه آماری بوده و فرضیه محقق تایید می شود. به عبارت دیگر عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ منجر به بروز پیامدهای اجتماعی- فرهنگی می شود.

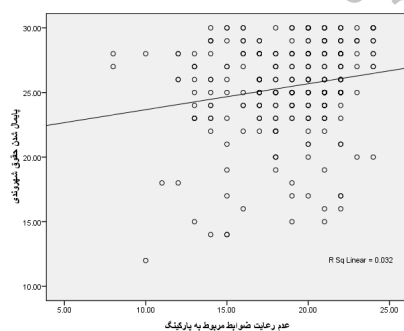


نمودار ۱- همبستگی اسپیرمن بین دو متغیر عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ و بروز مشکلات اجتماعی- فرهنگی

سوال دوم: آیا بروز مشکلات ترافیکی ( افزایش بار ترافیکی خیابانها و معابر شهر و ..) می تواند از پیامدهای عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ در آپارتمانها باشد؟

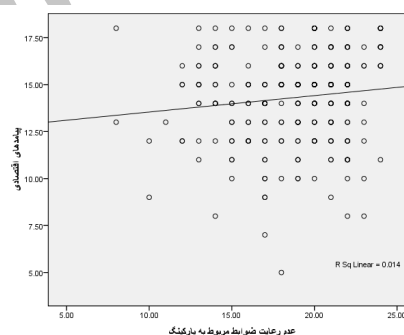
آزمون مورد استفاده جهت بررسی رابطه بین دو متغیر عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ و بروز مشکلات ترافیکی آزمون ضریب همبستگی اسپیرمن می باشد. نتایج بدست آمده از این آزمون نشان می دهد که شدت رابطه بین دو متغیر فوق  $0/074$  است

جهت بررسی رابطه بین دو متغیر عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ در آپارتمانها و پایمال شدن حقوق شهروندی از آزمون ضریب همبستگی اسپیرمن استفاده شده است. نتایج به دست آمده از این آزمون نشان می‌دهد که رابطه بین این دو متغیر  $0/170$  است و جهت رابطه نیز مثبت می‌باشد به عبارتی هر چه نمره عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ در آپارتمانها بالاتر است نمره پایمال شدن حقوق شهروندی نیز بیشتر است و بالعکس و با توجه به اینکه سطح معناداری آزمون این فرضیه کمتر از  $0/05$  (  $sig = 0/024$  ) است بنابراین می‌توان گفت که نتیجه به دست آمده قابل تعمیم به جامعه آماری بوده و فرضیه محقق تایید می‌شود به عبارت دیگر بین دو متغیر عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ در آپارتمانها و بروز مشکلات اقتصادی رابطه معناداری وجود دارد.



نمودار ۴ همبستگی اسپیرمن بین دو متغیر عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ و پایمال شدن حقوق شهروندی

چه عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ در آپارتمانها بیشتر باشد بروز مشکلات با ریشه اقتصادی بالاتر بوده و بالعکس هر چه عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ کمتر باشد بروز چنین مشکلاتی نیز کمتر است. همچنین با توجه به اینکه سطح معناداری آزمون این فرضیه کمتر از  $0/05$  (  $sig = 0/024$  ) است بنابراین می‌توان گفت که نتیجه به دست آمده قابل تعمیم به جامعه آماری بوده و فرضیه محقق تایید می‌شود به عبارت دیگر بین دو متغیر عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ در آپارتمانها و بروز مشکلات اقتصادی رابطه معناداری وجود دارد.



نمودار ۳ همبستگی اسپیرمن بین دو متغیر عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ و پیامدهای اقتصادی

سوال چهارم: آیا پایمال شدن حقوق شهروندی (سدمعبر - اتلاف وقت و...) می‌تواند از پیامدهای عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ در آپارتمانها باشد؟

جدول (۷) جدول ترکیبی یافته‌های تحقیق

متغیر مستقل	متغیر وابسته	نوع آزمون	شدت رابطه	سطح معناداری	تأیید یا رد
عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ	پیامدهای اجتماعی- فرهنگی	ضریب همبستگی اسپیرمن	۰/۲۲۸	۰/۰۰۰	تأیید
عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ	پیامدهای ترافیکی	ضریب همبستگی اسپیرمن	۰/۰۷۴	۰/۲۱۹	رد
عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ	پیامدهای اقتصادی	ضریب همبستگی اسپیرمن	۰/۱۳۶	۰/۰۲۴	تأیید
عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ	پایمال شدن حقوق شهروندی	ضریب همبستگی اسپیرمن	۰/۱۷۰	۰/۰۰۴	تأیید

#### ۴- نتیجه گیری

به دنبال رشد فزاینده شهرنشینی در دهه‌های اخیر در ایران و به ویژه در شهر تهران، تامین مسکن به یکی از مهمترین مسایل کشور تبدیل شده است در این میان آپارتمان نشینی به ویژه در شهرهای بزرگ به عنوان یک گزینه برای حل بحران مسکن ارائه شده است اما نکته ای که در بررسی روند ایجاد مجتمع‌های آپارتمانی در ایران و خصوصاً شهر تهران مشاهده می گردد این است که همواره از توجه به اصول و معیارهای شهرسازی و رعایت ضوابط و مقررات در طراحی و ساخت این مجتمع‌ها کاسته شده است.

امروزه یکی از مهمترین بخش‌ها در طراحی و ساخت آپارتمان، بخش پارکینگ می باشد که متأسفانه در بیشتر موارد از توجه به رعایت اصول و معیارها و ضوابط و مقررات مربوط به طراحی و ساخت آن غفلت شده است. همین عدم توجه امروزه مشکلات بسیار زیادی همچون مشکلات اجتماعی- فرهنگی، پایمال شدن حقوق شهروندی و... را برای ساکنین مجتمع‌های آپارتمانی بوجود آورده است که نتایج به

دست آمده از این پژوهش به روشنی بیانگر بروز همین مشکلات است. طبق پژوهش حاضر علاوه بر اینکه ضوابط و مقررات شهرداری در ارتباط با پارکینگ دارای ضعف و ابهام هستند در بسیاری از موارد هم بساز و بفروشان جهت دستیابی به سود بیشتر این قوانین را رعایت نمی کنند این به آن معنی است که ضعف و ابهام در قوانین و عدم سختگیری و نظارت کافی شهرداری در مورد رعایت آن باعث شده است که بسیاری از بساز و بفروشان از این موقعیت استفاده کرده و تنها با پرداخت جریمه یا دادن رشوه به شهرداری براحته این قوانین را در جهت کسب منافع بیشتر زیر پا بگذارند. علاوه بر این یافته‌های تحقیق حاضر نشان داد که بین دو متغیر عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ و بروز مشکلات اجتماعی- فرهنگی در آپارتمانها رابطه معناداری وجود دارد به عبارت دیگر عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ منجر به بروز مشکلات اجتماعی- فرهنگی نظیر نزاع و مشاجره و افزایش کدورت، اختلاف و فاصله بین ساکنین، افزایش

علت پارک وسایل نقلیه ساکنین واحدهای فاقد پارکینگ در حاشیه کوچه‌ها، معابر و محل‌های نامناسب که همگی از شاخص‌های پایمال شدن حقوق شهروندی محسوب می‌شوند یکی از پیامدهای عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ در آپارتمانها می‌باشد. همچنین به لحاظ مقایسه تطبیقی نتایج بدست آمده از این تحقیق با نتایج حاصله از پژوهش‌های صورت گرفته در گذشته باید گفت که تحقیقات پیشین همگی صرفاً به مسائل و مشکلات فرهنگی پدیده آپارتمان نشینی در ایران پرداخته اند و هیچ پژوهش میدانی خاصی در زمینه معضل کمبود پارکینگ در مجتمع‌های آپارتمانی و بررسی پیامدهای ناشی از این معضل تاکنون صورت نگرفته است.

#### ۵- پیشنهادها

- اجرای اقدامات آموزشی در رسانه‌های جمعی و بخش فرهنگی نظام درباره فرهنگ آپارتمان نشینی می‌تواند به نهادینه شدن این فرهنگ و رفع مشکلات ساکنان مجتمع‌ها کمک کند.
- ایجاد قوانین مدون مدیریتی در آپارتمانها که کل خانواده‌های مجتمع نشین را ملزم به رعایت این قوانین کند.
- سختگیری و نظارت کافی و مستمر شهرداری بر روی اجرای قوانین مربوط به پارکینگ از ابتدا تا انتهای ساخت در آپارتمانها.
- شفاف سازی و رفع نواقص و ابهامات موجود در قوانین و مقررات شهرداری در ارتباط با ساخت مجتمع‌های آپارتمانی.

احتمال سرقت خودرو و سلب آسایش و امنیت ساکنین مجتمع‌های آپارتمانی می‌گردد.

یکی دیگر از نتایج تحقیق این است که بروز مشکلات ترافیکی در کلان شهر تهران رابطه معناداری با عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ در آپارتمانها ندارد. به عقیده بسیاری از پاسخگویان جامعه آماری مورد مطالعه ما، مشکلات ترافیکی در شهر تهران وابسته به عوامل دیگری همچون عدم تناسب و توازن بین تولید سالانه خودرو و ظرفیت معابر و خیابان‌های شهر، کمبود پارکینگ طبقاتی برای مراکز تجاری، اداری و فرهنگی و کمبود سیستم‌های حمل و نقل عمومی و... می‌باشد.

از دیگر یافته‌های این پژوهش اینست که بین دو متغیر عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ در آپارتمانها و بروز مشکلات با ریشه اقتصادی رابطه معناداری وجود دارد به این معنی که عدم رعایت این ضوابط می‌تواند منجر به بروز مشکلاتی با ریشه اقتصادی نظیر افزایش احتمال سرقت خودرو و وارد شدن ضرر مالی به مالک آن و نامتجانس شدن بافت فرهنگی محلات به علت سکونت خانواده‌های کم درآمدتر در واحدهای آپارتمانی ارزانتر فاقد پارکینگ که ممکن است با سایر ساکنین سنخیت فرهنگی نداشته باشند بشود.

آخرین نتیجه به دست آمده از این تحقیق نشان می‌دهد که بین دو متغیر عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ در آپارتمانها و پایمال شدن حقوق شهروندی نیز رابطه معناداری وجود دارد. بنابراین می‌توان گفت که بروز مشکلاتی نظیر سدمعبر، اتلاف وقت شهروندان و ایجاد استرس و افزایش فشارهای روحی ناشی از درگیری و مشاجره در بین افراد به



جوادزاده، بهناز، ۱۳۵۶، آپارتمان نشینی در دولت آباد شهرک شوش، تهران، دانشکده علوم اجتماعی دانشگاه تهران، پایان نامه کارشناسی ارشد، ص: ۱۵.

حمیدی، ملیحه، ۱۳۷۰، نگاهی کوتاه به اندیشه‌ها و اقدامات کنستانتین دوکسیادوس، چاپ دوم، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.

حبیبی، سیدمحسن، ۱۳۷۰، سیر تحول اندیشه‌های شهرسازی، چاپ اول، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.

حیدرنیا دلخوش، تورج، ۱۳۸۸، تاریخ آپارتمان نشینی در ایران، مجله شهرداری‌ها، سال چهارم، شماره ۴۳، ص: ۱۲۷.

حسینی، سید احمد، کامران، فریدون، ذبیحی نیا، خدیجه، زمستان ۱۳۸۸، بررسی مشکلات فرهنگی-اجتماعی زندگی آپارتمانی شهر جدید پردیس، فصلنامه پژوهش اجتماعی، سال دوم، شماره پنجم، ص: ۲۵.

خلیلی مرد، حسین، محمدزاده، یوسف، ۱۳۸۹، ارزیابی ملاحظات شهرداری در احداث مجتمع‌های مسکونی تبریز، فصلنامه آبادی، شماره ۶۷، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران، صص: ۸۶-۷۳.

عزیزی، محمدهدی، ملک محمدنژاد، صارم، ۱۳۸۶، بررسی تطبیقی دو الگوی مجتمع‌های مسکونی (متعارف و بلندمرتبه).

مطالعه موردی: مجتمع‌های مسکونی نور (سئول) و اسکان تهران، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۳۲، دانشگاه تهران، تهران، صص: ۳۸ - ۲۷.

- ملزم کردن سازندگان مجتمع‌های آپارتمانی توسط شهرداری به تامین پارکینگ برای کلیه واحدها.

- جلوگیری و ممانعت از ادامه ساخت و ساز و یا تخریب آپارتمان توسط شهرداری در صورت عدم رعایت ضوابط مربوط به پارکینگ توسط مالک.

- درونی کردن انضباط کالبدی از طریق خود افراد و نه از طریق فشار بیرونی برای کنترل ظاهری - تهیه و تدوین آیین نامه تملک آپارتمان‌ها و دادن این آیین نامه به صاحبان و اجاره نشینان واحدهای آپارتمانی جهت مطالعه

- انتخاب یک مدیر کارآمد و توانمند در مجتمع‌های آپارتمانی جهت برقراری نظم، کاهش تعارضات و تنش‌ها

- جهت کاهش تعارضات و تنش‌ها به طراحی، ساخت، تأسیسات و تجهیزات واحدهای آپارتمانی مطابق سلايق فرهنگی و سنتی افراد توجه گردد.

#### منابع

ابراهیم زاده، عیسی، سرگزی، زینب، زاهدان ۲۷-۲۵ فروردین ۱۳۸۹، آپارتمان نشینی در شهرهای اسلامی و مشکلات فرهنگی ناشی از آن، مطالعه موردی شهر زاهدان، چهارمین کنگره بین المللی جغرافیدانان جهان اسلام.

برزگر، محمد، ۱۳۷۱، ارزیابی مجتمع‌های آپارتمانی مطالعه موردی مجتمع آپارتمانی معالی آباد شیراز، تهران، دانشکده هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، پایان نامه کارشناسی ارشد، صص: ۷-۶.

بحرینی، حسین، ۱۳۶۹، انقراض شهرسازی مدرن، چاپ اول، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.

کریمی، معصومه، ۱۳۸۰، پژوهش در مسایل آپارتمان نشینی (مجموعه مسکونی پارک ساعی)، تهران، دانشکده علوم اجتماعی دانشگاه تهران، پایان نامه کارشناسی ارشد، ص: ۱۷.

کمربگی، خیلی، ۱۳۹۰، آپارتمان نشینی، گونه جدید سکونت، مجله شهرداری‌ها، سال پنجم شماره ۲۸، ص: ۱۰.

گنجه لو، علی، ۱۳۸۶، تحقیقی پیرامون معماری عمودی، تهران، دانشکده هنرهای زیبا دانشگاه تهران، پایان نامه کارشناسی ارشد، ص: ۱۰.

ملک زاده، محمد، ۱۳۷۰، والترگروپیوس (تحقیق درس سیر تحول شهرسازی و شهرنشینی)، تهران، گروه آموزشی شهرسازی دانشکده هنرهای زیبا دانشگاه تهران، صص: ۳۲ - ۳۰.

مخبر، عباس، ۱۳۶۳، ابعاد اجتماعی مسکن، چاپ اول، انتشارات سازمان برنامه و بودجه، تهران.

مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵، داده‌های جمعیت سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۸۵.

Janson , A. F , 2007, History of Art , prentice hall , New Jersey , USA.

Sigfried , Giedion , 1967, space , time and architecture: the growth of a new tradition , Harvard university press , USA .

Schueller , wolfgang , 1977 , High – rise building structures , wiley publication , the university of Michigan , USA .

Chotmarada , Anil , 1991 , tall buildings in developing countries , California university press , USA .

<http://www.Donya-e-eqtesad.com> ( may 2011 ).

<http://www.Irna.ir> ( January 2010 ).

Kamarbeigi , 2011 , Apartment living new kind of residence , available at: [www.Article.Oxinads.com](http://www.Article.Oxinads.com)( des 2011 )

<http://www.Vista.ir> (des 2011 ).