

بررسی ویژگی های کمی و کیفی مسکن در شهرک های برنامه ریزی شده (نمونه مورد مطالعه: شهرک صدف)

فروغ خزاعی نژاد^۱، سیده حمیده حسنی شادپی^۲، زهرا پیری^۳

دانشگاه کوثر بجنورد

Kh.foroogh@yahoo.com

چکیده

مسکن به عنوان نیاز اولیه بشر و یکی از تامین کننده های حس رضایت، نقش اساسی در بهبود کیفیت زندگی انسان بازی می کند، زیرا رعایت ویژگی های کمی و کیفی مسکن حس رضایتمندی ساکنین را به نحو قابل توجهی بهبود می بخشد. بررسی ویژگی های مسکن از یک سو ابزاری در جهت شناخت وضعیت و مشکلات آن است و از سوی دیگر کلیدی برای ترسیم راهکارها و چشم انداز آینده این بخش و برنامه ریزی در جهت بهبود وضعیت آن. بر این اساس هدف این پژوهش بررسی شاخص های کمی و کیفی مسکن در شهرک برنامه ریزی شده صدف در شهرستان شهریار می باشد. این تحقیق از نوع توصیفی - تحلیلی است و اطلاعات مورد نیاز آن از دو روش کتابخانه ای و میدانی جمع آوری شده است. در راستای هدف پژوهش ابتدا شاخص های کمی و کیفی مسکن مشخص و سپس شاخص های مورد نظر از طریق پرسشنامه (۲۰۰ نمونه) در منطقه تحقیق، از منظر ساکنین مورد مطالعه قرار گرفت. برای تجزیه و تحلیل داده ها از نرم افزارهای spss و Excel استفاده شده است. یافته های پژوهش نشان می دهد، اگرچه در نگاه اول شاخص های کمی و کیفی مسکن در مجموع، مطلوب و قابل قبول

۱- استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه کوثر بجنورد

۲- کارشناس جغرافیا و برنامه ریزی شهری

۳- کارشناس جغرافیا و برنامه ریزی شهری

است، اما نارضایتی گسترده ای از کیفیت آن وجود دارد. بنابراین مطالعات مسکن نیازمند مطالعه بیشتر در ابعاد کمی، کیفی و میزان رضایت ساکنین می باشد.

واژگان کلیدی: مسکن، ویژگی های کمی مسکن، ویژگی های کیفی مسکن، شهرک های برنامه ریزی شده، شهرک صدف

۱- مقدمه:

مسکن از دو منظر اصلی همواره مورد توجه بوده است؛ یکی به آن دلیل که اصلی ترین عنصر شهر است و دیگر آن که مورد نیاز و توجه همه انسان ها در همه مکان ها و زمان ها می باشد (نقی زاده، ۱۳۹۲: ۷۴). چنانکه نسل انسان از ابتدا تا کنون به دنبال سرپناهی بوده تا خود را از خطرات محیط به دور نگاه دارد و محیطی آرام را برای استراحت خود فراهم کند. انسان های اولیه با پناه بردن به درون غارها و زیر شاخ برگ درختان، اولین مساکن را تهیه کردند، ولی این نوع مسکن تمامی نیازهای آنان را برای استراحت و مصونیت از خطرات طبیعی بر طرف نمی ساخت. با گذشت زمان انسان ها کم کم به این فکر افتادند تا خانه های مستحکم، بادوام، زیبا و راحت تری تهیه کنند. بهبود در این زمینه ادامه یافت و تا به امروز نیز همچنان ادامه دارد. به گونه ای که در شرایط امروز هر سر پناهی باید دارای حداقل ویژگی های کمی و کیفی و برخوردار از استانداردهای به روز باشد. یک سر پناه مطلوب باید تامین کننده نیازهای مادی (مثل استراحت و حفاظت در برابر شرایط جوی (اهری و دیگران، ۱۳۶۷: ۷)، نیازهای روانی (مانند آزادی) و نیازهای معنوی (جنبه های معنوی و ارتباط با خدا) برای ساکنین خود باشد. در کشور ما نیز در اصل چهل و سوم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران بر اهمیت تامین مسکن به عنوان یکی از نیازهای اساسی انسان تاکید شده است: تامین نیاز های اساسی همچون مسکن، خوراک، پوشاک، بهداشت، درمان، آموزش و پرورش و امکانات لازم برای تشکیل خانواده باید برای همه افراد فراهم باشد» (عابدین درکوش، ۱۳۸۰: ۱۳۸).

مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در بر می گیرد، بنابراین شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهتر زیستن خانواده ها و طرح های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد نیز می باشد. بر همین اساس تعریف و مفهوم مسکن، یک واحد مسکونی صرف نیست، بلکه کل محیط مسکونی و تسهیلات عمومی لازم برای بهتر زیستن انسان را شامل می شود (مخبر، ۱۳۶۳: ۷)، و چیزی بیش از یک سرپناه صرفا فیزیکی است (Knapp) ۱۹۸۲: ۳۵ که تامین کننده نیازهای مادی و معنوی و روانی انسان های ساکن در آن است. عملکرد بخش مسکن و ساختمان می تواند منعکس کننده وضع اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و حتی میزان توسعه یافتگی و یا توسعه نیافتگی یک جامعه باشد.

افزایش جمعیت شهرها در دهه های اخیر و تشدید کمبود و بحران کمی و کیفی مسکن در جوامع شهری باعث شده است که موضوعات مسکن در سال های اخیر محور اصلی بسیاری از تحقیقات، مطالعات، بررسی ها و اظهار نظرهای دست اندرکاران فرهنگی و علوم مختلف از جمله معماری، شهرسازی، علوم اجتماعی، اقتصاد و جغرافیای شهری و روستایی شود (نقی زاده، ۱۳۹۱: ۳۸). در همین راستا هدف ما نیز در این پژوهش مطالعه ویژگی های کمی و کیفی مسکن در یک شهرک برنامه ریزی شده است.

روش تحقیق:

با توجه به هدف پژوهش، این تحقیق بر مبنای روش توصیفی و تحلیلی است و برای گردآوری داده ها از روش کتابخانه ای (اسنادی) و میدانی (تکمیل پرسشنامه از ساکنان محل و مصاحبه با مسئولین و بنگاه های املاک) استفاده شده است. برای این منظور ۲۰۰ واحد مسکونی به صورت تصادفی مورد مطالعه قرار گرفت. تعداد نمونه مورد مطالعه بر اساس فرمول کوکران محاسبه و به صورت تصادفی بین ساکنین محل توزیع شد.

$$n = \frac{\frac{z^2 pq}{d^2}}{1 + \frac{1}{N} \left(\frac{z^2 pq}{d^2} - 1 \right)}$$

داده های گردآوری شده با استفاده از نرم افزارهای Spss & Exel تجزیه و تحلیل و مورد بررسی قرار گرفت. با در نظر گرفتن تعداد بنگاه های معاملات املاک و پراکندگی مکانی آنها در شهرک نیز، تعداد ۱۰ مورد از آنها مورد مصاحبه قرار گرفتند.

با توجه به هدف پژوهش، در پی پاسخ به این پرسش هستیم:

- آیا ویژگی های کمی و کیفی مسکن، در شهرک برنامه ریزی شده صدف رعایت شده است؟

بر همین اساس فرضیه تحقیق عبارتست از:

- به نظر می رسد با توجه به نوساز بودن شهرک صدف و افزایش آگاهی مردم از استانداردهای ساختمانی و اصول ساخت و ساز، ویژگی های کمی و کیفی مسکن رعایت شده است.

محدوده مورد مطالعه این پژوهش شهرک برنامه ریزی شده صدف است که ۱۰۷ هکتار اراضی آماده سازی شده واقع در شمال شهریار و جنوب شرقی شهر جدید اندیشه را در بر می گیرد. این شهرک از جهت شمال و غرب به شهر جدید اندیشه و از جنوب و شرق به شهریار محدود می شود در سال ۱۳۹۰ جمعیتی در حدود ۳۵۷۳ نفر داشته که مشتمل بر ۲۰۷۶ خانوار با ۲۴۲۲ واحد مسکونی است (مرکز آمار ایران) و برای جمعیتی معادل ۱۸۷۶۰

نفر آماده سازی شده است (خلاصه مطالعات طرح تفصیلی ۱۰۷ هکتاری شهریار).

مبانی نظری

اندیشه شهرهای جدید در دنیا و پیش از همه در انگلستان، برخاسته از جریان فکری ریشه داری است که می توان نقطه اوج آن را از اندیشه برنامه ریزی در شهرسازی نوگرا دانست (جهانشاه پاکتژاد، ۱۳۸۶: ۴۵).

تا اوایل قرن بیستم مهمترین ایده، در زمینه اسکان جمعیت مازاد کلانشهرهایی که در نتیجه رشد روز افزون جمعیت (اعم از رشد طبیعی و مهاجرت) دچار ازدحام و شلوغی بیش از اندازه می شدند، ایده هاوارد در قالب ایدئولوژی باغشهر بود. ریموند انوین و دیگران این نظریه را گسترش دادند که در نهایت منجر به شکل گیری ایده شهرک های اقماری شد. به تدریج نظریه شهرک های اقماری، برای کنترل رشد جمعیتی و کالبدی شهرهای بزرگ در تمام کشورها به کار گرفته شد. زیرا یکی از اصول اساسی آن تمرکز زدایی از شهرهای بزرگ بود و لذا به عنوان یک مرحله، حد واسط میان باغشهرها و شهرهای جدید مورد توجه قرار گرفت (کرامت الله زیاری، ۱۳۹۰: ۲۹). اما آنچه امروزه در زمینه این شهرک ها حائز اهمیت است، اینکه آنها در زمینه اشتغال به کلانشهر یا شهر اصلی وابسته بوده و تنها به علت ارزان بودن زمین و مسکن نسبت به شهر اصلی مورد توجه جمعیت قرار می گیرند و از اندیشه اولیه شکل گیری خود دور شده اند (خزاعی نژاد، ۱۳۸۸: ۲۰۷). از سوی دیگر این شهرک ها از لحاظ بسیاری از تسهیلات، همچون امکانات تفریحی، خدماتی، بهداشتی (در حد بالاو تخصصی)، اداری و ... با شهر اصلی ارتباطات تنگاتنگی دارند و به عبارتی به آن وابسته هستند (همان: ۲۵۱).

در سالهای اخیر با رشد سریع جمعیت در شهرها و به دنبال آن کمبود مسکن و خدمات از یک سو و گرانی آن از سوی دیگر، عده ای از مردم در جست و جوی مسکن ارزان و تا حد ممکن نزدیک به محل کارشان، نقاطی را در خارج از محدوده ی شهر انتخاب می کنند و در آنها سکنی می گزینند. حسن این انتخاب فقط ارزانی زمین و بالتبع مسکن است، اما معایب متعددی از جمله موارد زیر بر آن ها وارد است:

- نداشتن نقشه صحیح خیابان کشی و قطعه بندی

- پیش بینی نکردن فضای کافی برای امکانات آموزشی، درمانی، تفریحی و بسیاری نیازهای عمومی دیگر

- رعایت نشدن فاصله مناسب و دسترسی امن و بی خطر به جاده اصلی

- کمبود یا نبود آب سالم

- و از همه مهم تر، رعایت نشدن استانداردهای ساختمانی و بالتبع نبود مساکن استاندارد و با کیفیت

در ایران گسترده شدن تعداد شهرک های اقماری بدون برنامه و به عبارت دیگر خودرو، مسئولین و سازمان های زیربط را بر آن داشت تا قانون ایجاد شهرهای جدید را تصویب کنند. بر اساس این قانون که در سال ۱۳۶۵ به تصویب رسید، شهرها و شهرک های جدید با هدف اصلی جذب سرریز جمعیت از کلانشهرها و شهرهای موجود در دستور کار دولت و سازمان های مربوطه قرار گرفت. امروزه شهرها و شهرک های متعددی از این نوع، در جای جای کشور و در حومه شهرهای بزرگ و کلانشهرها با قدمت های مختلف شکل گرفته است. از این رو مطالعه این شهرک ها و ویژگی ها و مسائل مختلف آنها از موضوعات نیازمند توجه و قابل بحث، بررسی و ارزیابی است.

پیشینه تحقیق:

بر اساس یک تقسیم بندی کلی، نیازهای انسان به سه دسته نیازهای زیستی، نیازهای اقتصادی و نیازهای اجتماعی تقسیم می شوند. مسکن، در برآورده کردن هر کدام از این نیاز های اساسی نقش ویژه ای دارد (پور محمدی، ۱۳۹۰: ۵). بنابراین بدون تردید اهمیت بنیادی در ترقی انسان دارد (king and et al, 2005: 605). لذا مطالعه شاخص های مسکن می تواند یکی از مهم ترین و کلیدی ترین ابزارها در برنامه ریزی برای آن باشد (ملکی، ۱۳۸۸: ۳۲). همچنین در برنامه ریزی مسکن باید شرایط و ضوابط آب و هوایی، طبیعی، اجتماعی و فرهنگی و عوامل مربوط به اقتصاد، مورد مطالعه واقع شود (شیعه، ۱۳۷۵: ۱۹۴).

مطالعات مختلفی در این زمینه در کشور و در سطح شهرهای مختلف انجام شده است که حاکی از اهمیت این مبحث برای جامعه و شهرهای امروزی است. از جمله این مطالعات می توان به تحقیق آقاصفیری و همکاران اشاره کرد که در بررسی عوامل موثر بر قیمت مسکن، با استفاده از مدل هدانیک قیمت در استانهای یزد و همدان انجام شده است و چنین نتیجه گیری می کند که ارتقا شاخص های کمی و کیفی مسکن از عوامل اساسی در افزایش قیمت مسکن و در نتیجه کاهش قدرت خرید مردم است (آقاصفیری و همکاران، ۱۳۸۹: ۶۹). همچنین در تحقیقی مشابه که در شهر قم انجام شده است نویسندگان ناهنجاریهای اقتصادی و اجتماعی در بخش مسکن را نتیجه نامناسب بودن برنامه ریزی و مدیریت شهری می دانند (محمد میره و همکاران، ۱۳۸۹: ۸۳-۹۹).

در همین رابطه پژوهشی در استان سیستان و بلوچستان به بررسی تاثیر گذاری شاخص های کمی و کیفی مسکن در شرایط اجتماعی، فرهنگی و تربیتی افراد و خانواده های شهری پرداخته است و نشان می دهد

افسردگی و اختلالات رفتاری، کاهش مقاومت فرد در برابر مشکلات و... معلول مسکن نامناسب است(داود ستارزاده ۱۳۸۸: ۸۸).

زیاری و همکاران نیز در پژوهشی به مقایسه تطبیقی شاخص های کمی و کیفی مسکن شهر بابل با سایر نقاط شهری کشور با تاکید بر شهر سالم پرداختند و نشان دادند شاخص های مورد مطالعه در شهر مورد نظر نسبت به سایر نقاط شهری کشور در یک جریان رو به رشد، وضعیت بهتری دارد(زیاری و همکاران، ۱۳۸۹: ۸۴-۸۳).

موسوی و همکاران با هدف کاهش آسیب های کالبدی اجتماعی، به مطالعه و مقایسه مسکن در یک محله غیر رسمی با مسکن شهر اصلی از یک سو و سایر کشورهای در حال توسعه از سوی دیگر پرداخته اند و نتیجه گرفته اند با توجه به پایین بودن سطح آگاهی های اجتماعی و تبعات آن از جمله بالا بودن میانگین بعد خانوار(۵/۳) در محله غیر رسمی، شاخص های مسکن افت پیدا کرده و در مجموع سطح استاندارد شاخص های مسکن در محله مورد مطالعه نسبت به شهر اصلی پایین تر است(موسوی و همکاران، ۱۳۸۹: ۶۴-۶۳). در روش و رویکردی مشابه حکیمی و همکاران نیز به مطالعه شاخص های کمی و کیفی مسکن، البته این بار در سکونتگاه های غیر رسمی با استفاده از روش مقایسه تطبیقی پرداختند و نشان دادند اگرچه محله مورد نظر از نظر شاخص های کمی و کیفی مسکن، نسبت شهر اصلی در وضعیت نابسامانی قرار دارد اما نسبت به سکونتگاه های غیررسمی سایر کشورهای در حال توسعه وضعیت بهتری دارد(حکیمی و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۹۷).

همانطور که ملاحظه می شود رویکرد پژوهش حاضر از جنبه مطالعه ویژگی های کمی و کیفی مسکن در یک سکونتگاه رسمی و به عبارت دیگر یک سکونتگاه برنامه ریزی شده با قدمت کوتاه، تفاوتی اساسی با سایر مطالعات ذکر شده دارد.

شاخص های مورد مطالعه

در راستای هدف پژوهش، ۲ گروه اصلی شاخص را که هر یک دارای اجزاء متعددی است مورد مطالعه قرار دادیم.

در یک تقسیم بندی کلی شاخص های مسکن به دو گروه عمده تقسیم می شوند:

۱. شاخص های کمی مسکن

۲. شاخص های کیفی مسکن(حکمت نیا، ۱۳۸۵: ۱۱۶)

این شاخص ها احتمالا مهمترین و کلیدی ترین ابزار در برنامه ریزی مسکن هستند (سعید ملکی، ۱۳۸۸: ۳۲). زیرا ابزارهای اندازه گیری و سنجش وضع کنونی مسکن و روند تحول آن و همچنین ابزار ارزیابی میزان موفقیت و تحقق سیاست های مسکن محسوب می شوند.

تحلیل و بررسی

۱. **شاخص های کمی مسکن:** ویژگی های کمی مسکن یا شاخص های تراکم در واحد مسکونی، برای بیان کفایت واحدهای مسکونی موجود مورد استفاده قرار می گیرند و معمولا به صورت تراکم نفر بر واحد مسکونی، میانگین اتاق در واحد مسکونی و... بیان می شوند.

تعداد خانوار و بعد خانوار:

این دو شاخص همراه با رشد سالیانه آن شاخص های اجتماعی هستند که در ارتباط با یکدیگر بوده و نه تنها می توانند تعداد مسکن مورد نیاز در آینده را مشخص کنند، کمبود مسکن در زمان حال را نیز نشان می دهند. به کمک این دو شاخص و تعداد مسکن، تراکم خانوار در واحد مسکونی محاسبه می گردد. شهرک صدف در سال ۱۳۹۰ دارای جمعیتی در حدود ۳۵۷۳ نفر، ۲۰۷۶ خانوار و ۲۴۲۲ واحد مسکونی بوده است (مرکز آمار ایران). این شهرک برای جمعیتی معادل ۱۸۷۶۰ نفر آماده سازی شده است (خلاصه مطالعات طرح تفصیلی ۱۰۷ هکتاری شهریار) (جدول شماره ۱).

جدول ۱- شاخص های کمی مسکن در شهرک صدف

ویژگی های کمی	جامعه آماری ۱۳۹۰	نمونه آماری ۱۳۹۲
جمعیت شهرک صدف	۳۵۷۳	۲۰۰
بعد خانوار	۱,۷۲	۳,۶۳
تراکم خانوار در واحد مسکونی	۰,۸۵	۱
تراکم نفر در واحد مسکونی	۱,۴۷	۳,۶۳
تراکم اتاق در واحد مسکونی	۲	۲,۰۵
تراکم نفر در اتاق	۰,۷۳	۱,۷۶

ماخذ: مرکز آمار ایران و مطالعات نگارندگان

۱,۱. تراکم نفر در واحد مسکونی: تراکم نفر در واحد مسکونی به معنای تعداد نفرات در هر واحد مسکونی می باشد که شاخص مهمی در میزان کمبود واحد مسکونی و وضعیت رفاه خانوار از نظر فضاهای مسکونی است. برای مطالعه این شاخص سئوالی با مضمون تعداد افراد خانواده ساکن در واحد مسکونی از نمونه های مورد مطالعه

پرسش شد. تراکم نفر در واحد مسکونی در این شهرک طبق آمارگیری مرکز آمار ایران معادل $1/47$ نفر و بر اساس نمونه گیری میدانی در سال ۱۳۹۲ معادل $3/63$ نفر می باشد. به نظر می رسد با توجه به فاصله زمانی ۱۳۹۰-۱۳۹۲ (دو سال) رقم مطلوب و قابل قبولی است و نشانگر افزایش جمعیت در این شهرک است.

۱,۲. تراکم خانوار در واحد مسکونی: که بیانگر نسبت خانوارها به واحد مسکونی موجود است و معمولترین شاخص در برآورد تعداد واحد مسکونی می باشد. تراکم خانوار در واحدهای مسکونی از این نظر حائز اهمیت است که مشخص می کند چه میزان از واحدهای مسکونی تک خانواری، چه تعداد دو خانواری، سه خانواری و یا بیشتر هستند. این رابطه از تقسیم تعداد خانوارهای ساکن در یک محل به تعداد واحدهای مسکونی موجود در آن محل حاصل می شود. وضعیت ایده آل این شاخص با توجه به شرایط عصر حاضر و گرایش خانوارهای شهری به خانواده های هسته ای (تک خانواری) نسبت یک می باشد. مطالعه شاخص مورد نظر در شهرک صدف طبق آمار سال ۱۳۹۰ مرکز آمار ایران معادل $0/85$ خانوار و طبق مطالعات میدانی انجام شده در این پژوهش ۱ خانوار در هر واحد مسکونی می باشد. رقم مرکز آمار نشان می دهد شهرک صدف در زمان مورد مطالعه در مقابل هر ۱۰۰ واحد مسکونی ۸۵ خانوار وجود داشته است. به عبارتی ۱۵ درصد واحدهای مسکونی شهرک مورد مطالعه خالی از سکنه بوده است.

۱,۳. متوسط اتاق در واحد مسکونی: این شاخص برای شناخت سهم افراد هر خانوار از فضاهای تفکیک شده در مسکن است و در مطالعه روند تحولات فضاهای زیستی یک خانه نیز به کار می آید. افزایش متوسط تعداد اتاق در خانه فارغ از این که در هر خانه چند خانوار ساکن باشند، نشانگر بهبود رفاه زیستی ساکنان خانه است. مطالعه شاخص مورد نظر در شهرک صدف بیانگر متوسط ۲ اتاق در هر واحد مسکونی است. که با توجه به میانگین بعد خانوار در این شهرک رقم متعادل و مناسبی است. شاخص مورد مطالعه در اطلاعات مرکز آمار ایران و نمونه گیری انجام شده، تقریباً یکسان است.

۱,۴. تراکم نفر در اتاق: عموماً بیانگر متوسط اتاق در اختیار هر نفر در خانه و معیاری برای ارزیابی درجه مطلوبیت رفاهی افراد در خانه می باشد. حد متعارف آن یک اتاق برای هر نفر است. شاخص مورد نظر در شهرک مورد مطالعه طبق سرشماری مرکز آمار ایران در سال ۱۳۹۰ معادل $0/73$ می باشد این در حالی است که شاخص مورد مطالعه در نمونه گیری انجام شده در سال ۱۳۹۲ معادل $1/76$ می باشد. وضعیت ایده آل این شاخص که به

بررسی نسبت تعداد افراد به تعداد اتاق می پردازد مطابق پیشنهاد سازمان ملل معادل ۱ نفر است. هرچه میزان این شاخص کوچکتر شود نشان دهنده استقلال بیشتر افراد خانوار درون یک خانه است و بالعکس. وضعیت شاخص مورد نظر در شهرک صدف نشان می دهد تا رسیدن به شرایط مطلوب (یک نفر در یک اتاق) فاصله زیادی وجود دارد. و شهرک صدف روند نزولی را در این خصوص طی کرده است.

۱,۵. موجودی مسکن: هر واحد مسکونی برای سکونت یک خانوار احداث می شود، بنابراین مقایسه شمار خانوارها به تعداد واحدهای مسکونی، کمبود مسکن را نمایان می سازد. با نشان دادن این کمبود تعداد واحدهای مسکونی که برای رسیدن به وضعیت مطلوب باید ایجاد شوند، مشخص می شود که در تصمیم گیری برای بودجه، سرمایه گذاری و به طور کلی بر تصمیمات و مدیریت شهری اثرگذار است (آقاصفری، ۱۳۸۹: ۷۳). مقایسه ارقام مربوطه در شهرک مورد مطالعه حاکی از خالی بودن حدود ۳۴۶ واحد مسکونی می باشد. به عبارتی حدود یک هفتم واحدهای مسکونی آماده و قابل استفاده در شهرک صدف خالی از سکنه می باشد. بنابراین نه تنها در کمبود مسکن وجود ندارد بلکه نیازمند جذب جمعیت بیشتر برای جلوگیری از هدر رفت سرمایه است.

۲. شاخص های کیفی مسکن: کیفیت مسکن از نظر تاثیری که بر سلامت، ایمنی و شرایط مناسب زیستی بر جای می گذارد اهمیت فراوان دارد. این شاخصها اصولاً رابطه مستقیمی با توان مالی و درآمد مردم دارند و دربرگیرنده عواملی همچون نوع مصالح، کیفیت و استحکام بنا، خدمات شهرداری، حمل و نقل عمومی، تجهیزات و تاسیسات شهری، فضای سبز و امکانات تفریحی، بهداشتی و درمانی و امنیت ساکنین است.

۲,۱. عمر واحد مسکونی: از شاخص هایی که در بررسی و ارزیابی کیفی بناها اهمیت دارد عمر ساختمانهاست که نشان می دهد چه میزان از بناها قابلیت سکونت با شرایط مطلوب را دارند. عمر بنا از نظر کیفی به سه دسته نوساز، مرمتی و تخریبی قابل تقسیم است. مطالعه میدانی نشان می دهد واحدهای مسکونی در این شهرک ۱۰۰٪ نوساز می باشند. و شهرک صدف از نظر عمر واحد مسکونی در وضعیت مطلوبی قرار دارد.

۲,۲. نوع واحد مسکونی: منظور از نوع واحدهای مسکونی، آپارتمانی یا ویلایی بودن است. مطالعات میدانی نشان می دهد ۱۰۰٪ واحدهای مسکونی در این شهرک از نوع آپارتمانی می باشد که نشان دهنده عدم تنوع کافی برای سکونت اقشار متفاوت با سلیقه های مختلف است. وجود مسکن از هر دو نوع آپارتمانی و ویلایی، ضمن

پاسخ به سلیقه های مختلف، موجب تعادل در جمعیت در بلوک های شهری و تنوع در چشم انداز شهری شده و از یکنواختی آن جلوگیری می کند.

۲,۳. تسهیلات واحد مسکونی: بر اساس تعریف مرکز آمار ایران تسهیلات محل سکونت، مجموعه امکانات و ویژگی هایی است که یک واحد مسکونی قابل قبول و مطلوب دارای آن است. به عبارت دیگر، امکاناتی است که به واحد مسکونی اضافه شده و در مجموع موجب آسایش و رفاه بیشتر خانوار می شود.

۲,۴. تسهیلات محل سکونت بر دو نوع است:

- ✓ تسهیلاتی که قسمتی از ساختمان است مانند آشپزخانه، حمام، پارکینگ.
- ✓ تسهیلاتی که مجزا از ساختمان بوده و به آن اضافه می شود مانند: آب لوله کشی، برق، تلفن، گاز، تهویه مطلوب و... (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۶: ۱۲۹).

مشاهده میدانی شهرک نشان می دهد ۱۰۰٪ واحدهای مورد مطالعه، تسهیلات نوع اول را که قسمتی از ساختمان است و در بر گیرنده آشپزخانه، حمام و پارکینگ است، دارا هستند. در مورد تسهیلات نوع دوم، با وجود اینکه ۱۰۰٪ واحدهای مورد مطالعه دارای امکانات یاد شده هستند اما تنها ۵٪ مطالعه شوندگان از کیفیت آنها ابراز رضایت کرده اند.

۳,۴. مصالح ساختمانی:

به طور کلی مصالح به کار رفته در هر ساختمان به چهار گروه تقسیم می شود:

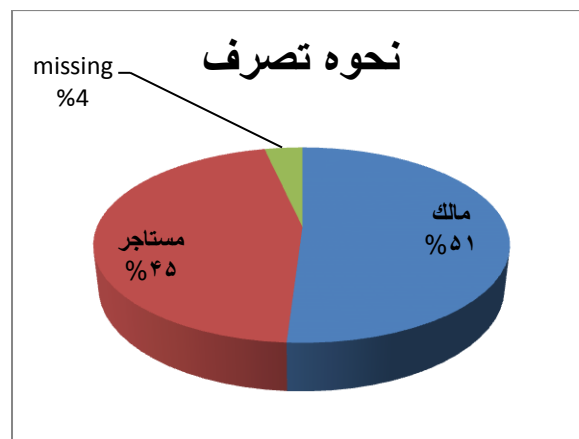
۱. مصالح با دوام (اسکلت فلزی، بتون مسلح، آجر و آهن)،
۲. مصالح نیمه بادوام (آجر، چوب، سنگ و چوب، بلوک سیمانی)،
۳. مصالح کم دوام (آجر، سنگ، چوب و خشت، چوب، خشت و گل)،
۴. مصالح بی دوام (گل، حصیر، چادر و مصالح مشابه) (عابدین درکوش، ۱۳۸۰: ۱۴۵).

مصالح مورد استفاده در کیفیت و دوام ساختمان نقش تعیین کننده ای دارد. نوع مصالح ساختمانی به کار رفته در شهرک صدف، صد در صد از نوع مصالح بادوام (اسکلت فلزی، بلوک سیمانی و آجر) است. با وجود این، در برخی ساختمان ها به علت عدم رعایت برخی ضوابط فنی در ساخت، نارضایتی هایی را به همراه داشته است. چنانکه مطالعه میدانی صورت گرفته نشان می دهد ۲۱٪ خانوارهای مورد مطالعه از استحکام بنای خود رضایت نداشته و علی رغم استفاده از مصالح بادوام آن را کم دوام در برابر خطراتی چون زلزله دانسته اند.



شکل ۱- استحکام واحدهای ساختمانی از نگاه استفاده کنندگان
منبع: مطالعات میدانی نگارندگان

۲,۵. نحوه تصرف واحد مسکونی: از شاخص های ارزیابی وضعیت مسکن، نوع مالکیت افراد نسبت به واحد مسکونی است (آقاصفری، ۱۳۸۹: ۷۶-۷۵). تحقیقات میدانی انجام نشان داد حدود ۵۱٪ از ساختمان ها ملکی، ۴۵٪ اجاره ای و ۴٪ اظهارنشده است.

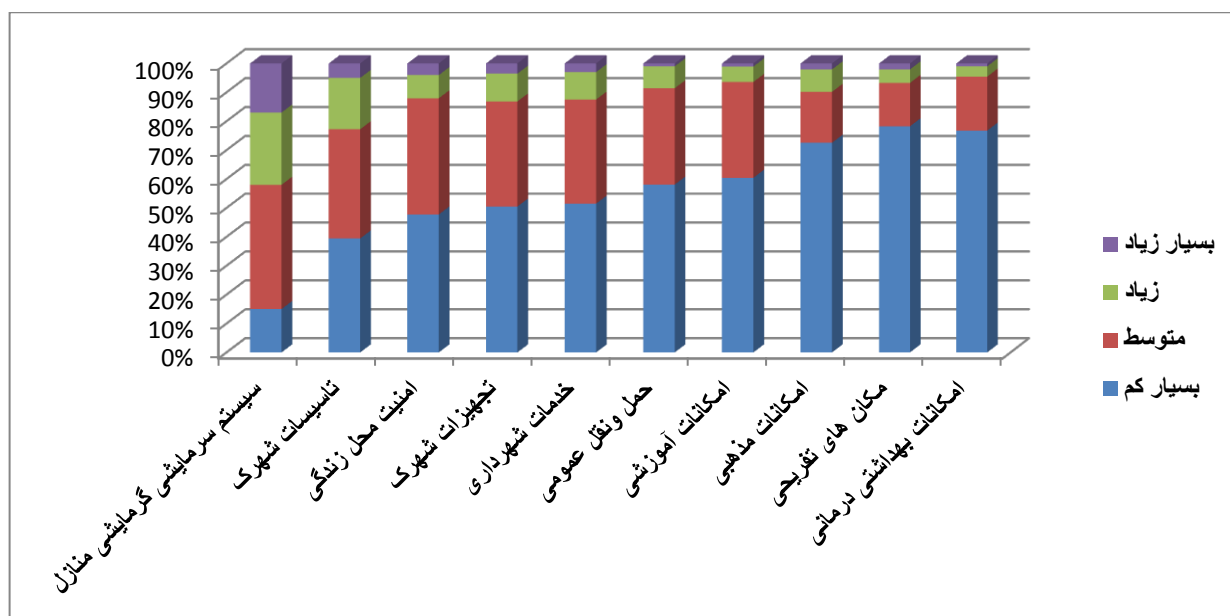


شکل ۲- چگونگی تصرف واحد مسکونی در شهرک صدف
منبع: مطالعات نگارندگان

۲,۶. تعداد طبقات ساختمان: تراکم ساختمانی در واحد طبقه از مباحث عمده تراکم ساختمانی است. مطالعات نشان می دهد در شهرک صدف بخش عمده ساختمان ها دارای تراکم متوسط هستند. چنانکه ۸۴ درصد ساختمانها ۳ طبقه، ۶,۵ درصد دو طبقه و ۷ درصد بیش از سه طبقه بوده است.

ویژگی های محیطی مرتبط با مسکن

با توجه به تعریفی که در ابتدای مقاله به آنها اشاره شد و با در نظر داشت این مهم که مسکن، یک واحد مسکونی صرف نیست، بلکه کل محیط مسکونی و تسهیلات عمومی لازم برای بهتر زیستن انسان را شامل می شود در این قسمت به مطالعه سایر ویژگی های کیفی مسکن پرداختیم که در دومین اجلاس اسکان بشر (۱۹۹۶) در استانبول نیز به آن اشاره شده است. پارامترهای مورد توجه این اجلاس عبارتند از سیستم سرمایش و گرمایش مسکن، تاسیسات و امکانات زیرساختی، تجهیزات و خدمات محل سکونت، امکانات بهداشتی و درمانی، تفریحی، مذهبی و امنیت. مطالعه این ویژگی ها در مجموع، میزان رضایت ساکنین از سکونت در شهرک را نیز مورد سنجش و ارزیابی قرار می دهد.



شکل ۳- ویژگی های محیطی مرتبط با مسکن
منبع: مطالعات نگارندگان

همانطور که در شکل شماره ۳ نیز مشاهده می شود سیستم سرمایشی و گرمایشی منازل کمترین ناراضایتی را به خود اختصاص داده است. تاسیسات شهری (آب، برق، گاز، تلفن و فاضلاب) ۳۵,۵ درصد ناراضایتی ساکنین را به همراه داشته که از این میان بیشترین ناراضایتی مربوط به قطعی آب و تلفن بوده است.

یکی از پارامترهای مهم کیفی، ایجاد امنیت جانی و مالی ساکنین است. نزدیک به نیمی از ساکنین این شهرک از نبود امنیت کافی رنج می برند و این مسئله را یکی از مهمترین دلایل عدم تمایل به ادامه سکونت در محل دانسته اند.

بعد از این مورد به ترتیب تجهیزات شهری (آتشنشانی، مراکز جمع آوری و دفع زباله و...) با ۵۰ درصد، خدمات شهرداری (جدول کشی، آسفالت و...) با ۵۱,۵ درصد، امکانات آموزشی با ۵۶,۵ درصد و حمل نقل عمومی با ۵۷,۵ درصد قرار دارد.

در مجموع موارد مورد مطالعه، امکانات بهداشتی و درمانی با ۷۶٪ بیشترین سهم از ناراضایتی ها را به خود اختصاص داده است. که معضلی جدی و قابل تامل می باشد. بعد از این مورد امکانات تفریحی و گذران اوقات فراغت و امکانات مذهبی به ترتیب با ۷۵/۵٪ و ۷۰٪ قرار دارند.

نتیجه گیری:

هدف این پژوهش مطالعه ویژگی های مسکن در شهرک های اقماری برنامه ریزی شده (نمونه موردی شهرک صدف) بود. مطابق طرح تفصیلی شهریار، شهرک صدف با هدف تمرکززدایی از جمعیت این شهر، مکان یابی، برنامه ریزی و احداث شده است. انتظار می رفت با توجه به برنامه ریزی شده بودن، نو ساخت بودن و افزایش آگاهی مردم از استانداردهای ساختمانی، اصول و استانداردهای کمی و کیفی مسکن در این شهرک در سطح بالایی رعایت شده باشد و مردم از وضعیت مسکن در آن رضایت کافی داشته باشند.

نتایج بررسی های میدانی که با پرسشنامه و مصاحبه بدست آمده است نشان داد ویژگی های کمی همچون (تراکم نفر در اتاق، تراکم خانوار در واحد مسکونی، تراکم اتاق در واحد مسکونی، تراکم نفر در واحد مسکونی) و ویژگی های کیفی همچون (امنیت، مالکیت، روشنایی، تهویه و سیستم سرمایش و گرمایش، و استحکام بناها) در اکثر واحدهای مسکونی مورد مطالعه رعایت شده است و تا اندازه قابل قبولی با استاندارد های مسکن همخوانی دارد. اما در سایر ویژگی های کیفی مانند خدمات شهرداری، تاسیسات شهری، آموزش، بهداشت، امنیت، امکانات تفریحی، مذهبی، و حمل و نقل عمومی ناراضایتی گسترده ای وجود دارد. بنابراین به نظر می رسد موضوع مهم دیگری که علاوه بر ویژگی های کمی و کیفی در مطالعات مسکن باید در نظر گرفته

شود، مطالعه میزان رضایت و دیدگاه و نظر مردمی است که در مسکن زندگی می کنند. زیرا بدون مطالعه این جنبه، نمی توان به نتیجه گیری درست و قابل قبولی در خصوص مسکن رسید.

پیشنهادات

۱. با توجه به عدم رضایت ساکنین از استحکام بناهای نوساز به نظر می رسد بخش دولتی باید نظارت بیشتری بر ساخت و ساز مسکن داشته باشد.

۲. تاکید بیشتر بر امکانات بهداشتی و درمانی، تفریحی، و امنیتی که عواملی مهم در رضایت ساکنین یک محل می باشند.

۳. در مطالعات رضایت مسکن همواره رضایت و دیدگاه مردم به عنوان افرادی که در ارتباط مستقیم با مسکن هستند، مطالعه و سنجیده شود.

منابع و ماخذ:

۱. آقاصفیری، عارف. امیری، حکمت. دانش، جابر. بهشتیان، محمدجواد(۱۳۸۹)، ویژگی های کمی و کیفی مسکن در بافت تاریخی شهر یزد(۱۳۸۵-۱۳۵۵)، مجله مطالعات شهر ایرانی اسلامی، شماره ۲، صص ۸۲-۶۷.
۲. پاکزاد، جهانشاه(۱۳۸۶)، سیر اندیشه ها در شهر سازی(۲) از کمیت تا کیفیت، انتشارات شرکت عمران شهرهای جدید، تهران.
۳. شکویی، حسین(۱۳۸۵)، دیدگاههای نو در جغرافیای شهری، جلد اول، انتشارات سمت، تهران.
۴. شیعه، اسماعیل(۱۳۷۵)، مقدمه ای بر مبانی برنامه ریزی شهری، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران.
۵. ستارزاده، داوود(۱۳۸۸)، بررسی شاخص های جمعیتی مسکن ایران در سال ۱۳۸۵، مجله جمعیت، شماره ۶۷ و ۶۸، صص ۸۰-۵۷.
۶. حکمت نیا، حسن و میرنجف موسوی(۱۳۸۵)، کاربرد مدل در جغرافیا با تاکید بر برنامه ریزی شهری و ناحیه ای، انتشارات علم نوین، چاپ اول.

۷. حکیمی، هادی. پورمحمدی، محمدرضا. پرهیزکار، اکبر. مشکینی، ابوالفضل (۱۳۹۰)، ارزیابی شاخص های کمی و کیفی مسکن در سکونتگاه های غیر رسمی ایران (مطالعه موردی جمشیدآباد خوی)، مجله جغرافیا و برنامه ریزی محیطی، شماره ۴۴، صص ۲۱۰-۱۹۷.
۸. خزاعی نژاد، فروغ (۱۳۸۸)، مطالعه تحولات اقتصادی اجتماعی شهرهای جدید اطراف تهران (نمونه موردی شهر جدید اندیشه)، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، راهنما: دکتر محمد اجزاء شکوهی، دانشگاه فردوسی مشهد.
۹. خلاصه مطالعات طرح تفصیلی ۱۰۷ هکتاری شهریار (۱۳۸۲)، واحد طرح تفصیلی شهریار.
۱۰. زیاری، کرامت الله (۱۳۹۰)، برنامه ریزی شهرهای جدید، انتشارات سمت، تهران.
۱۱. زیاری، کرامت الله. قرخلو، مهدی. جان بابانژاد طوری، محمدحسین (۱۳۸۹)، مقایسه تطبیقی شاخص های کمی و کیفی مسکن شهر بابل با نقاط شهری کشور با تاکید بر شهر سالم، مجله تحقیقات جغرافیایی، شماره ۹۷، صص ۱۱۶-۸۳.
۱۲. راهنمای شهرک سازی (۱۳۷۳)، وزارت مسکن و شهرسازی، انتشارات مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، سازمان زمین و مسکن.
۱۳. پور محمدی، محمدرضا (۱۳۹۰)، برنامه ریزی مسکن، انتشارات سمت، تهران.
۱۴. عابدین درکوش، سعید (۱۳۸۰)، درآمدی به اقتصاد شهری، مرکز نشر دانشگاهی، تهران.
۱۵. نقی زاده، محمد (۱۳۹۲)، مسکن مبانی نظری تا جلوه های عینی، کتاب ماه هنر، شماره ۱۸۵، صص ۷۴-۸۵.
۱۶. نقی زاده، محمد (۱۳۹۱)، تاملی در شناخت مبانی مسکن اسلامی ایرانی، کتاب ماه هنر، شماره ۱۷۰، صص ۵۵-۳۸.
۱۷. مجتهد زاده، غلامحسین (۱۳۸۲)، برنامه ریزی شهری در ایران، انتشارات دانشگاه پیام نور، تهران.
۱۸. میره، محمد (۱۳۸۹)، تحلیلی بر شاخص های کمی و کیفی مسکن در سکونتگاه های غیر رسمی، فصلنامه آمایش محیط، صص ۸۴-۶۳.
۱۹. ملکی، سعید (۱۳۸۸)، بررسی وضعیت شاخص های اجتماعی مسکن در مناطق روستایی شهرستان اهواز، فصلنامه مسکن و محیط روستایی، صص ۴۹-۳۲.
۲۰. مرکز آمار ایران (۱۳۸۶)، تعاریف و مفاهیم استاندارد برای استفاده در طرح ها و گزارش های آماری (ویرایش سوم) دفتر اطلاع رسانی و پایگاه اطلاعات آماری، انتشارات مرکز آمار ایران، چاپ اول، تهران.

۲۱. موسوی، میرنجف. نظری و لاشانی، پریسا. کاظمی زاد، شمس اله (۱۳۸۹)، تحلیلی بر شاخص های کمی و کیفی مسکن در سکونتگاه های غیررسمی (مطالعه موردی: محله شهرک قائم شهر قم)، مجله آمایش محیط، شماره ۱۱، صص ۶۳-۸۴.

[22] p. king , A. Aldershot , A Social philosophy of housing , Habitat International, 2005, Vol 29, pp 603-611.