

ارزیابی کیفیت مسکن مهر: سنجش میزان رضایت ساکنان (نمونه‌ی موردی: پروژه‌های نگین صدرا، مهرگان، مهر رضا و وحدت بتن، شهر جدید صدرا)



عبدالحسین ظریفیان مهر* مدیر پروژه‌های طراحی شهری مهندسی مشاور جهان‌نمای
شهرراز؛ دانشجوی دکتری شهرسازی دانشگاه آزاد اسلامی
واحد علوم و تحقیقات تهران

چکیده

بسیاری از مجموعه‌های مسکونی ساخته‌شده در کشورمان، از یک‌سو به‌علت جبر زندگی و یا تک‌بعدی‌نگری و توجه به اقتصاد و فقدان توجه به بسیاری از ارزش‌های انسانی، اجتماعی، بومی و فرهنگی و از سوی دیگر به دلیل بی‌دقتی در اجرای کامل ضوابط و مقررات پیش‌بینی‌شده در قانون از تمامی معیارهای محیط مسکونی مطلوب برخوردار نیستند. مسکن مطلوب علاوه بر تأمین کردن سرپناه و تأمین آسایش باید سایر احتیاجات بشر را از جمله نیازها و دغدغه‌هایی همچون تأمین احتیاجات روزمره، دسترسی، امنیت و ... پوشش دهد. از طرفی، دولت‌ها با انگیزه‌ها یا دلایل گوناگونی در بازار مسکن دخالت می‌کنند؛ یکی از این دلایل که لزوم حضور دولت‌ها را در بازار مسکن موجه نشان می‌دهد، تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد است. دولت نهم نیز در پاسخ به نیاز مسکن و با توجه به اصول ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی، طرح مسکن مهر را در سال ۱۳۸۶ معرفی کرد. سیاست یادشده پس از اجرا، حواشی گوناگونی داشته است که مهم‌ترین آن‌ها کیفیت نازل واحدهای مسکونی و نارضایتی ساکنان این واحدها می‌باشد. از این رو هدف اساسی این پژوهش، ارزیابی کیفیت مسکن و سنجش میزان رضایت‌مندی ساکنان آن است. در این راستا، فرضیه‌ی پژوهش بر این استوار است که: به‌نظر می‌رسد پروژه‌های مسکن مهر کیفیت لازم را ندارند و واژه‌ی مسکن بنا به تعاریف، آن را پوشش نداده است و ساکنان رضایت‌مندی لازم را ندارند. بر این اساس چهار پروژه از مجموع پروژه‌های مسکن مهر شهرستان شیراز (شهر جدید صدرا) انتخاب و با رویکرد رضایت‌مندی ساکنان، مقایسه‌ای تطبیقی انجام شده است. این پژوهش از نوع توصیفی تحلیلی است؛ روش گردآوری اطلاعات میدانی می‌باشد و از نرم‌افزار تحلیلی Spss استفاده شده است.

واژه‌های کلیدی: مسکن، مسکن مهر، شهر جدید صدرا، کیفیت، رضایت‌مندی.

۱. مقدمه

«مسکن» اسم مکان است بر وزن «مَفْعَل» به معنای محل آرامش و سکونت که از ماده‌ی «سکن» به معنی آرامش می‌آید و در اصطلاح به مکانی می‌گویند که انسان در آن زندگی می‌کند. در لغت‌نامه‌ی دهخدا^۱ مسکن چنین معنی شده است: خانه، منزل و بیت، جای سکونت و مقام، جای آرام. «در دومین اجلاس اسکان بشر در سال ۱۹۹۶ که در استانبول برگزار شد، مسکن مناسب چنین تعریف شده: سرپناه مناسب، تنها به معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخص نیست؛ سرپناه مناسب یعنی آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی، تهویه، سیستم گرمایی مناسب، زیرساخت‌های اولیه از قبیل آب‌رسانی مناسب، بهداشت و آموزش، دفع زباله، کیفیت مناسب زیست‌محیطی، عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابل دسترس از نظر کار و تسهیلات اولیه و همه‌ی این موارد باید با توجه به استطاعت مردم تأمین شود.» (دلایل‌پور، ۱۳۷۹: ۱). در ایران نیز همگام با رشد شهرنشینی فزاینده، سیاست تولید مسکن انبوه در قالب مجتمع‌های مسکونی به منزله‌ی یکی از راه‌های پاسخ به نیاز مسکن، به سرعت گسترش یافته است. ایجاد کوی‌های مسکونی برای رفع نیاز مسکن نیازمندان و احداث مجتمع‌های مسکونی کوتاه و بلندمرتبه در مقیاس‌های کوچک و بزرگ، از جمله اقدامات ایجاد مجتمع‌های مسکونی بوده‌اند. در سال‌های اخیر نیز، طرح مسکن مهر به دور از حاشیه‌ها، انتقادهای استقبال‌هایی که از آن شده است، نوعی پاسخ به عطش موجود در بازار مسکن است. تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد یکی از مسائل عمده در نظام برنامه‌ریزی کشورهای مختلف و به‌ویژه کشورهای در حال توسعه می‌باشد. در اصول ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی جمهوری اسلامی^۲ ایران «داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده‌ی ایرانی» دانسته شده و همچنین در این زمینه اولویت به اقشار محروم و کارگران داده شده است.

1. <http://www.vajehyab.com/>

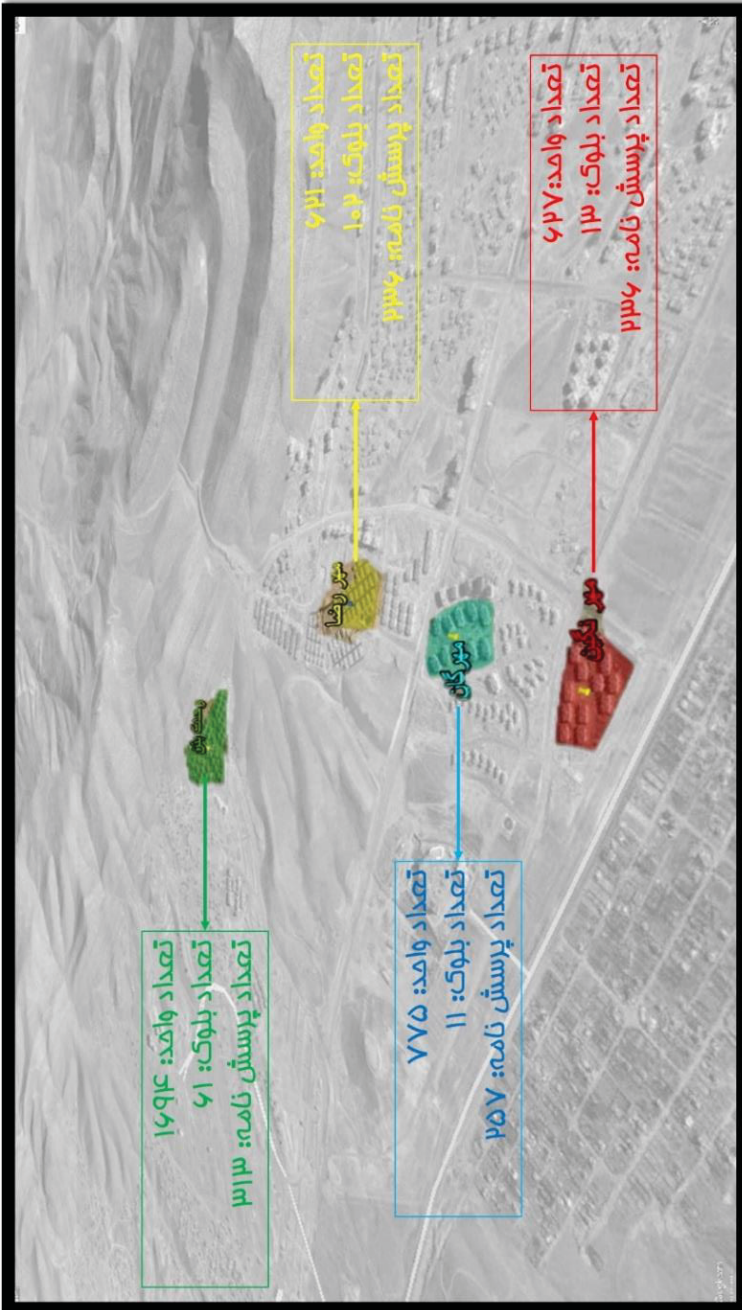
2. http://rc.majlis.ir/fa/content/iran_constitution

۲. مسکن مهر

امروزه دولت‌ها به دلایل مختلف از دلایل اجتماعی گرفته تا موضوعات مرتبط با اقتصاد، در بازار مسکن حضور دارند. یکی از دلایلی که می‌تواند لزوم دخالت دولت را در تأمین مسکن موجه نشان دهد، ضروری بودن نیاز مسکن و برقراری عدالت و همچنین توزیع نادرست درآمد در جامعه است. در ایران نیز دولت‌ها سیاست‌های گوناگونی را از جمله سیاست مسکن پاک (پس‌انداز و انبوه‌سازی و کوچک‌سازی)، سیاست مسکن حمایتی و اجتماعی و آزاد برای حضور در این عرصه تجربه کرده‌اند. از جمله جدیدترین این سیاست‌ها، سیاست مسکن مهر بوده است. «طرح مسکن مهر از جمله طرح‌های دولت نهم بود که در سال ۱۳۸۶ به پیشنهاد دولت و با تصویب مجلس شورای اسلامی فعالیت خود را شروع کرد. مطالعات و دستورات عمل اجرایی آن در سال ۱۳۸۷ تدوین و عملیات اجرایی آن در سال ۱۳۸۸ شروع شد» (پرهیزگار، ۱۳۹۰). همچنین سه اصل تخصیص زمین به هزینه‌ی صفر و اعطای تسهیلات ساخت و تبدیل واسطه‌ی مالکیتی به مدیریتی در راستای سیاست افزایش تولید و عرضه‌ی مسکن طراحی شد.

موقعیت پروژه‌ها

مسکن مهر در شهرستان شیراز در دو حوزه‌ی لپویی و شهر جدید صدرا اجرا شده است. این پژوهش تمرکز خود را بر پروژه‌های مسکن مهر اجرا شده و سکونت‌یافته در شهر جدید صدرا گذارده است. از این میان، پروژه‌های نگین صدرا (مهر نگین)، مهرگان، مهر رضا و وحدت بتن انتخاب شده‌اند و پرسش‌نامه‌ها براساس خانوارهای موجود محاسبه شده و توزیع گردیده است.



تصویر ۱: موقعیت پروژه‌های مسکن مهر در شهر جدید صدرا

۳. روش شناسی پژوهش

پژوهش حاضر از حیث روش، ترکیبی از پژوهش توصیفی تحلیلی و پژوهش میدانی است. در تقسیم‌بندی بر هدف، جزء پژوهش‌های کاربردی عملی است و روش انجام پژوهش شامل مطالعات کتابخانه‌ای (اسنادی)، مصاحبه، مشاهده و برداشت میدانی می‌باشد. همچنین از روش مستندسازی به معنای تولید اسناد جدید در حین انجام پژوهش، در راستای جمع‌آوری اطلاعات استفاده شده است. علاوه بر این، در گردآوری اطلاعات از پرسش‌نامه نیز استفاده شده است که اساس کار این پژوهش نیز می‌باشد.

شناخت پدیده‌های اجتماعی نیازمند اتخاذ روش تحقیق مناسب می‌باشد تا با به‌کارگرفتن مجموعه‌ای از قواعد روشمند و رعایت منظم مراحل، بتوان به کسب یافته‌هایی علمی نائل آمد. انتخاب روش تحقیق به مراحل معین و منظم و مفهوم‌سازی مسئله‌ی موردبررسی احتیاج دارد. با توجه به اهداف تحقیق، جامعه‌ی آماری ما شامل افرادی است که مسکن مهر خود را تحویل گرفته‌اند. بر این اساس، تعداد پرسش‌نامه‌های توزیع‌شده در هر پروژه‌ی مسکن مهر متفاوت می‌باشد. تعداد پرسش‌نامه‌ی توزیع‌شده (حجم نمونه) با استفاده از روش نمونه‌گیری کوکران محاسبه شده است. مراحل محاسبات تعداد پرسش‌نامه‌ها به شرح زیر است:

$$n = (N \times t^2 \times p \times q) \div (N \times d^2 + t^2 \times p \times q)$$

فرمول ۱. فرمول کوکران؛ محاسبه‌ی حجم نمونه

در این فرمول کل $N =$ جامعه آماری و $Z = t$ اندازه‌ی متغیر در توزیع طبیعی (توزیع نرمال مربوط به منحنی گاوس) است که از جدول مربوط در سطح احتمال مدنظر استخراج می‌شود. گاه در فرمول به جای حرف t ، حرف Z نیز به کار می‌رود؛ (p) درصد توزیع صفت در جامعه یعنی نسبت درصد افرادی است که دارای صفت مورد مطالعه

می‌باشند. (q) درصد افرادی است که فاقد آن صفت در جامعه هستند. (d) تفاضل نسبت واقعی صفت در جامعه با میزان تخمین محقق برای وجود آن صفت در جامعه است که حداکثر نسبت آن تا ۰/۰۵ است و دقت نمونه‌گیری نیز به آن بستگی دارد. محقق می‌تواند مقدار Z یا t را از جدول زیر استخراج کند (سرائی، ۱۳۸۲: ۱۲۹). همچنین برای به‌دست آوردن بیشترین حجم نمونه q و p برابر هم، یعنی معادل در نظر گرفته شده است.

جدول ۱. رابطه‌ی t یا درصد احتمال صحت گفتار

مقدار Z	درصد احتمال صحت گفتار	ردیف
۱	۶۸/۳	۱
۱/۹۶	۹۵	۲
۲	۹۵/۵	۳
۲/۵۸	۹۹	۴
۳	۹۹/۷	۵
۳/۲۹	۹۹/۹	۶

(سرائی، ۱۳۸۲: ۱۳۰)

برای سنجش اعتبار نتایج حاصل شده، از روش آزمون فرضیه استفاده شده است. این روش بر پایه‌ی سطح اطمینان و بازه‌ی اطمینان به بررسی درستی فرض می‌پردازد. در روش نمونه‌گیری آماری، به این دلیل که فرض‌ها بر پایه‌ی بررسی نمونه‌ی کوچکی از جامعه به‌دست می‌آید، نتایج با بی‌قطعیتی همراه هستند.

جدول ۲: حجم نمونه‌ی هر جامعه‌ی آماری

تعداد کل	تعداد پرسش‌نامه در هر طبقه (حداقل)	تعداد پرسش‌نامه در هر بلوک	تعداد بلوک	تعداد واحد مسکن حجم جامعه‌ی آماری	پروژه
۲۳۶	۱	۱۴	۱۳	۶۲۷	نگین صدرا
۲۵۷	۱	۲۴	۱۱	۷۷۵	مهرگان
۲۳۶	۱	۳	۱۰۲	۶۱۲	مهر رضا
۳۱۳	۱	۶	۶۱	۱۶۹۴	وحدت بتون

بنابراین از بازه‌ی اطمینان برای تعریف دامنه‌ی جواب استفاده می‌شود. همچنین در این روش، ضریب سطح اطمینان برای نشان دادن میزان درستی نتایج به‌کار گرفته می‌شود. سطح اطمینان نشان می‌دهد تا چه میزان درباره‌ی درستی فرض در بازه‌ی تخمین زده شده، اطمینان وجود دارد. در این پژوهش سطح اطمینان ۹۵٪ انتخاب شده است و بر اساس تعداد نمونه‌ها (پرسش‌نامه‌ها)، بازه‌ی اطمینان برای نتایج محاسبه شد. از بازه‌ی اطمینان برای اعتبارسنجی نتایج به‌دست آمده استفاده شده است؛ بدین معنی که از نتایجی که بازه‌ی اطمینان آن‌ها بزرگ (بیشتر از ده درصد) بود، استفاده نشد؛ بنابراین تحلیل‌های انجام شده در ارتباط با کل پرسش‌شوندگان زن و مرد، متأهل و مجرد و گروه‌های سنی ۱۸ تا ۲۹، ۳۰ تا ۳۹ و ۴۰ تا ۴۹، سطح اطمینان ۹۵ درصد و بازه‌ی اطمینان کم‌تر از ۱۰ درصد دارند و با این فرض می‌توان به آن‌ها استناد قرار کرد.

۴. یافته‌های پژوهش

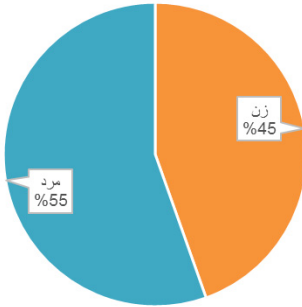
پژوهش حاضر در راستای بررسی کیفیت مسکن در حوزه‌های اجتماعی، اقتصادی، واحد مسکونی، امنیتی، خدماتی، محیطی و دسترسی، دستاوردهایی داشته

است که در ادامه به آن‌ها اشاره خواهد شد.

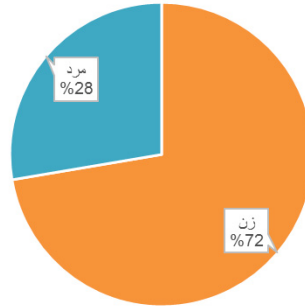
اجتماعی - اقتصادی

در میان معیارهای ارزیابی مسکن مهر، معیار اجتماعی مناسب‌ترین ابزار اندازه‌گیری پیشرفت و تحقق هدف‌های کلی مسکن است (غلامی، ۱۳۹۰: ۵۴). آن دسته از ویژگی‌های اقتصادی - اجتماعی که در این پژوهش به آن‌ها توجه شده است، عبارت‌اند از: جنسیت، تحصیلات، اشتغال، گروه سنی، بعد خانوار، درآمد و سابقه‌ی سکونت استیجاری.

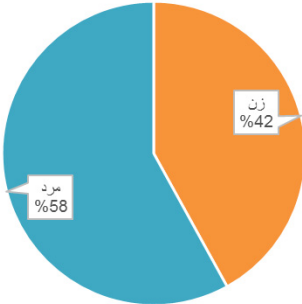
مهرگان



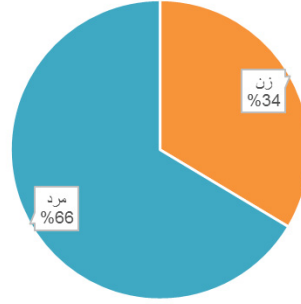
نگین صدرا



وحدت بنی

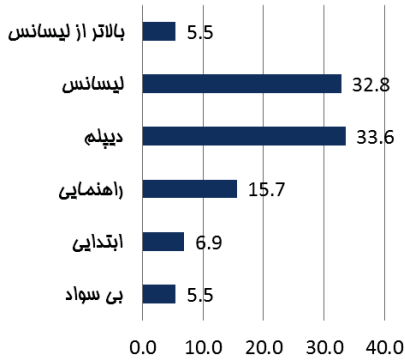


مهرضا

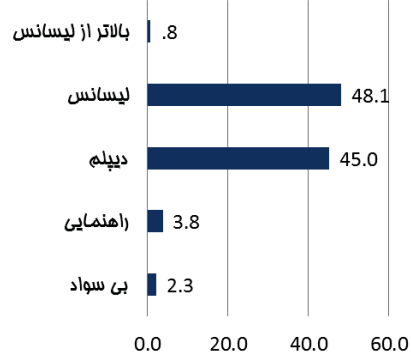


نمودار ۱: جنسیت

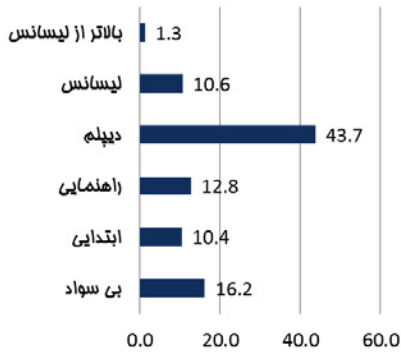
وحدت بتن



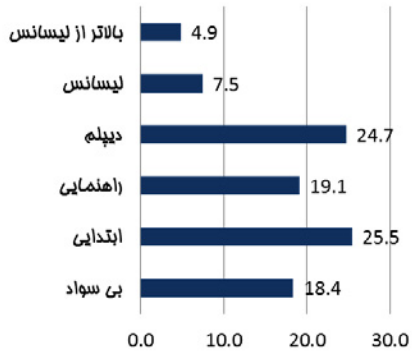
مهر رضا



مهرگان

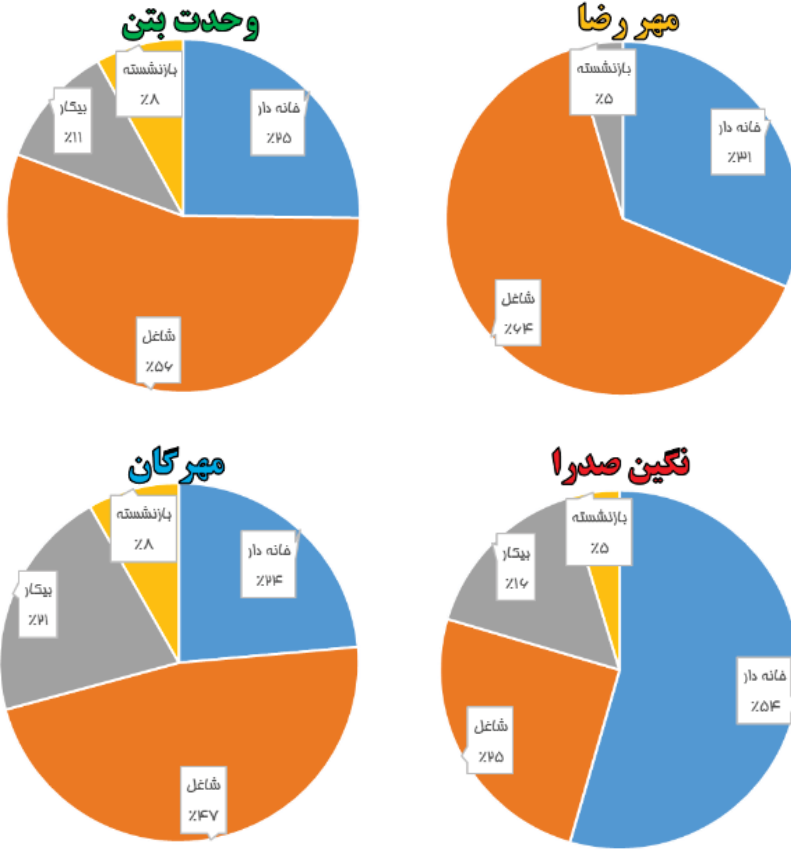


نگین صدرا



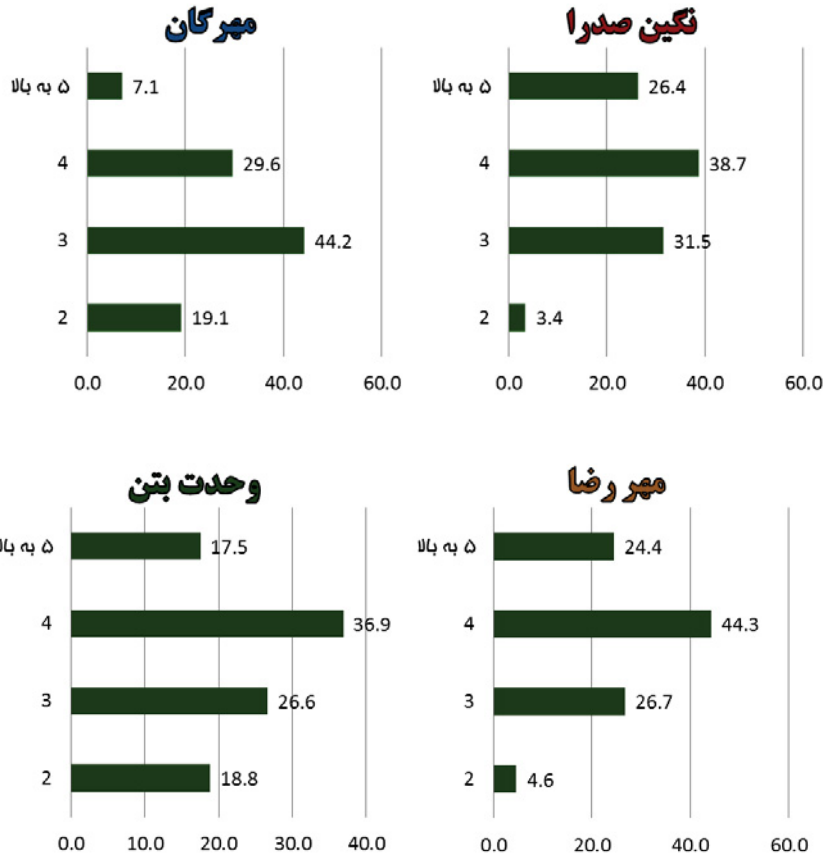
نمودار ۲: میزان تحصیلات

اطلاعات جمع‌آوری شده حاکی از این است که جز در مجموعه‌ی «نگین صدرا»، اکثریت پرسش‌شوندگان مرد بوده و بر این اساس می‌توان این انتظار را داشت که سطح تحصیلات مجموعه‌ی نگین صدرا نسبت به دیگر مجموعه‌ها، کمتر بوده که نمودار ۲ این نکته را به‌خوبی نمایش می‌دهد.



نمودار ۳: اشتغال

همچنین براساس آمار جمع آوری شده، اکثریت قریب به اتفاق افرادی که از آنها پرسش شده، شاغل هستند و این ویژگی در مسکن مهر رضا، بیشترین حد خود یعنی ۶۴ درصد را پوشش داده است. بر طبق همین آمار، بیشترین بازنشستگان نیز در مسکن مهرگان با ۲۱ درصد ساکن هستند. این آمار خود به خود نمودار بعد را نیز توجیه می کند؛ چراکه بیشترین جمعیت افراد بیش از ۵۰ سال در مهرگان مشاهده می شود. علاوه بر این، مسکن مهر رضا جوان ترین نرخ جمعیتی را دارد؛ چراکه حدود ۹۵ درصد آمارها را افراد کمتر از ۵۰ سال تشکیل داده اند.

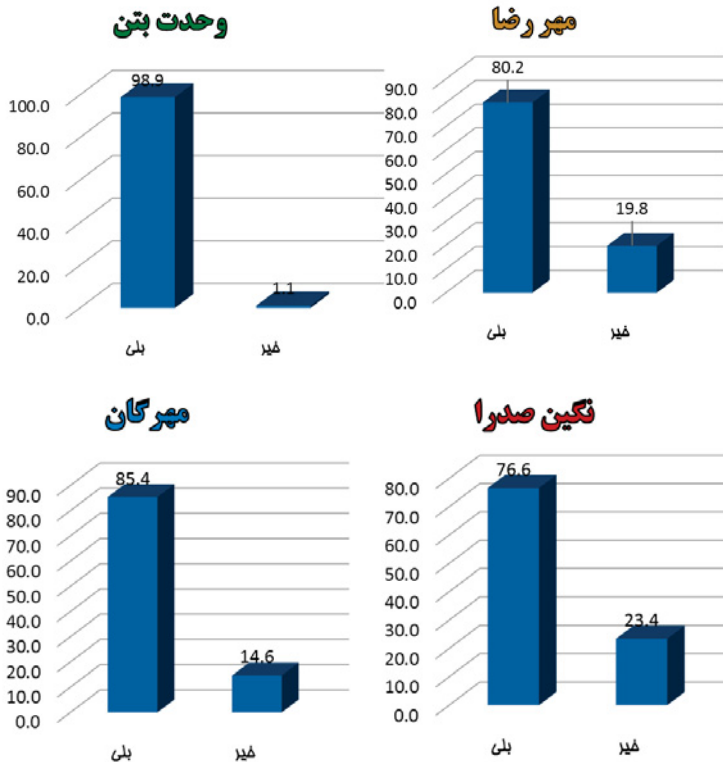


نمودار ۴: بعد خانوار

در بررسی بعد، خانوار ساکن در مجموعه‌ها، آمارها متفاوت است؛ اما آنچه به‌طور واضح می‌توان برداشت کرد، این است که بعد غالب خانوارها ۴ می‌باشد و البته این مطلب در مسکن مهرگان اندکی متفاوت‌تر است. همچنین می‌توان این‌گونه برداشت کرد که تمرکز زوج‌های جوان در مسکن وحدت بتن و مسکن مهرگان بیشتر از سایر نقاط می‌باشد. علاوه بر این، آمارهای اقتصادی جمع‌آوری شده حاکی از این است که اکثریت قریب به اتفاق درآمد‌ها بین ۵۰۰ تا ۷۵۰ هزار تومان است، که فراوانی این خصیصه در مسکن مهر رضا بیشترین و در مسکن مهرگان کمترین می‌باشد. همچنین



بیشترین فراوانی درآمد بیش از یک میلیون تومان نیز در مهرگان وجود دارد که این با توجه به آمارهای قبلی توجیه پذیر است.



نمودار ۵: سابقه‌ی سکونت استیجاری

در بررسی سابقه‌ی سکونت استیجاری که پرسش شده بود: «آیا قبل از این اجاره‌نشین بوده‌اید یا خیر؟» آمارها گویای این است که تقریباً چیزی بیش از ۸۰ درصد پرسش‌شوندگان، سابقه‌ی سکونت استیجاری داشته‌اند که این ویژگی در مسکن وحدت بتن به چیزی حدود ۹۹ درصد و در مسکن نگین صدرا ۷۶ درصد می‌رسد؛ لذا مسکن مهر در صاحب‌خانه کردن قشر زیادی موفق بوده است. از طرفی درباره‌ی سابقه‌ی سکونت نیز پرسش شده است که چیزی نزدیک به یک‌سوم آمارها نشان می‌دهد که

اجاره‌نشین‌ها سابقه‌ای بیش از ۹ سال در اجاره‌نشینی داشته‌اند و حدود ۳۰ درصد دیگر هم بین ۶ تا ۸ سال سابقه‌ی اجاره‌نشینی داشته‌اند؛ لذا چیزی نزدیک به ۷۰ درصد سابقه‌ی اجاره‌ی ۶ سال و بیشتر را گزارش می‌کنند.

واحد مسکونی

در بررسی واحدهای مسکونی، درباره‌ی مواردی همچون اتاق‌خواب، پذیرایی، حمام، انباری، پارکینگ، آشپزخانه، کمد، هال و خوش‌نقشه بودن، پرسش شده است که طیفی از «بزرگ (خیلی مناسب)»، «مناسب»، «کوچک» و «ندارد» به‌عنوان پاسخ در نظر گرفته شده بود.

جدول ۳: متراژ واحدهای مسکن مهر به تفکیک پروژه

پروژه	متراژ (مترمربع)	یک خوابه	دو خوابه	سه خوابه
نگین صدرا	۸۴ و ۹۴	*	*	
مهرگان	۸۰ تا ۱۲۰	*	*	*
مهر رضا	۷۸		*	
وحدت بتون	۶۸ و ۹۰	*	*	



تصویر ۲: پارکینگ، راست: مهرگان، چپ: مهر رضا

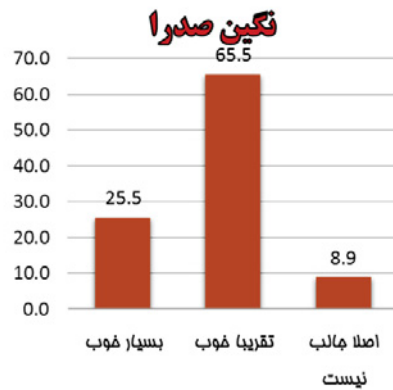
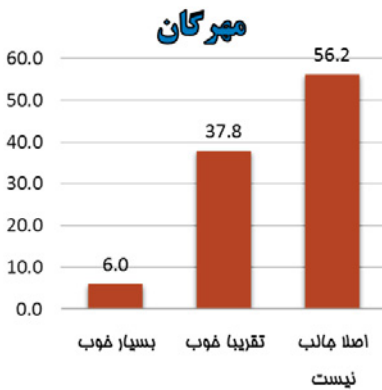
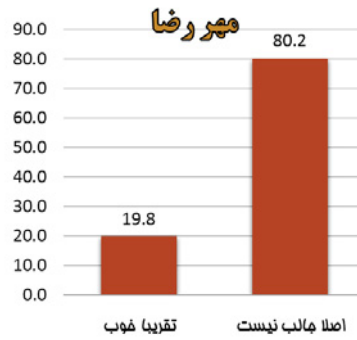


به وضوح مشخص است که تنوع واحدهای مسکونی در مسکن مهرگان بیشتر از سایر واحدهاست و کمترین تنوع نیز در مجتمع مهر رضا مشاهده می‌شود. در بررسی اتاق‌خواب‌ها، نظر پرسش‌شوندگان مسکن نگین صدرا خوب ارزیابی شد؛ به طوری که بیش از ۸۵ درصد آمارها از بزرگ و مناسب بودن اتاق‌ها خبر می‌دهد. در مقابل ۶۰ درصد ساکنان مجتمع مهر رضا اتاق‌ها را کوچک دانسته‌اند. همچنین در بیان کیفیت پذیرایی، جز مسکن مهرگان که پرسش‌شوندگان بیان داشتند چیزی تحت عنوان پذیرایی وجود ندارد (که ناشی از فرهنگ مردم می‌شود) بقیه پذیرایی را مناسب ارزیابی کرده‌اند. علاوه بر این، درباره‌ی هال نیز به طور میانگین بیش از نیمی از پرسش‌شوندگان، آن را مناسب بیان کرده‌اند. جز در پروژه‌ی مسکن مهر رضا که حدود ۷۵ درصد، هال ساختمان را کوچک دانسته‌اند. همچنین در بررسی حمام، حدوداً بیش از ۶۰ درصد، آن را مناسب ارزیابی کرده‌اند؛ در حالی که درباره‌ی کمد و انباری نظرات گوناگون بوده است. بدین صورت که ۵۰ درصد مهرگان و ۲۰ درصد وحدت بتن گزینه‌ی «ندارد» را برای کمد انتخاب کرده‌اند و جز نگین صدرا که بیش از ۵۰ درصد کمد را مناسب بیان کرده‌اند، در بقیه‌ی مجموعه‌ها گزینه‌ی «کوچک» بیشترین فراوانی را دارد؛ اما در انبار وضع به گونه‌ای دیگر است و برخلاف انتظار، بیش از ۵۰ درصد پرسش‌شوندگان نگین صدرا از نداشتن انباری گلایه داشته و نیم دیگری که داشتند، آن را کوچک ارزیابی کرده‌اند. این موضوع یعنی مجموع کوچک بودن انباری، روی هم در مجتمع مهرگان نیز بیش از ۵۰ درصد و در مسکن مهر رضا حدود ۹۰ درصد را شامل می‌شود؛ اما همین موضوع در وحدت بتن کاملاً متفاوت است و حدود ۶۰ درصد انباری را مناسب ارزیابی کرده‌اند. مورد دیگر بررسی شده آشپزخانه می‌باشد که به نظر می‌رسد مجموعه‌های مهرگان و وحدت بتن، آمارهای بهتری نسبت به دو مجموعه‌ی دیگر دارند؛ چراکه بیش از نیمی از این دو مجموعه آشپزخانه را مناسب ارزیابی کرده‌اند و این در حالی است که در نگین صدرا و مهر رضا بیش از ۵۰ درصد آمارها از کوچک

بودن این فضا خبر می‌دهند. از دیگر موارد بررسی شده، پارکینگ‌ها بوده است. مجموعه‌های مسکن مهرگان و مسکن مهر رضا به دلیل داشتن پارکینگ اختصاصی، وضعیت خوبی را برای نگهداری وسایل نقلیه‌ی ساکنان فراهم می‌کند؛ آمارها نیز گویای این است؛ به طوری که در حدود دوسوم پرسش‌شوندگان، پارکینگ‌های این دو مجموعه را مناسب و بزرگ ارزیابی کرده‌اند. این در حالی است که اهالی مجتمع وحدت بتن از وضعیت پارکینگ بسیار ناراضی بوده‌اند و ۱۰۰ درصد گزینه‌ی «ندارد» را انتخاب کرده‌اند و این امر در بررسی‌های میدانی مشهود بوده است؛ اما ساکنان مجتمع نگین صدرا ۴۰ درصد «ندارد» را انتخاب کرده‌اند که ناشی از نبود پارکینگ خصوصی بوده است و ۴۰ درصد نیز پارکینگ را «مناسب» ارزیابی کرده‌اند؛ چراکه امکان دیدن وسیله‌ی نقلیه‌ی شخصی از درون ساختمان فراهم بوده است. این در حالی است که این امر در وحدت بتن کمتر به چشم می‌خورد و در نهایت نیز خوش‌نقشه بودن ساختمان قضاوت شده است که نتایج حاصل از بررسی واحد مسکونی را در نوع خود جمع‌بندی کرده است. چنان‌که انتظار می‌رفت، بیش از ۶۵ درصد از ساکنان مجتمع نگین صدرا گزینه‌ی «تقریباً خوب» را انتخاب کرده‌اند و پس‌از آن، بیش از نیمی از ساکنان مجتمع وحدت بتن نقشه‌ی ساختمان را «تقریباً خوب» ارزیابی کرده‌اند. این در حالی است که بیش از ۸۰ درصد از پرسش‌شوندگان مجتمع مهر رضا با انتخاب گزینه‌ی «اصلاً جالب نیست»، مهر تأییدی بر آمار ارائه زده‌اند.



تصویر ۳: پارکینگ راست: وحدت بتن، چپ: نگین صدرا



نمودار ۶: خوش نقشه بودن

امنیت

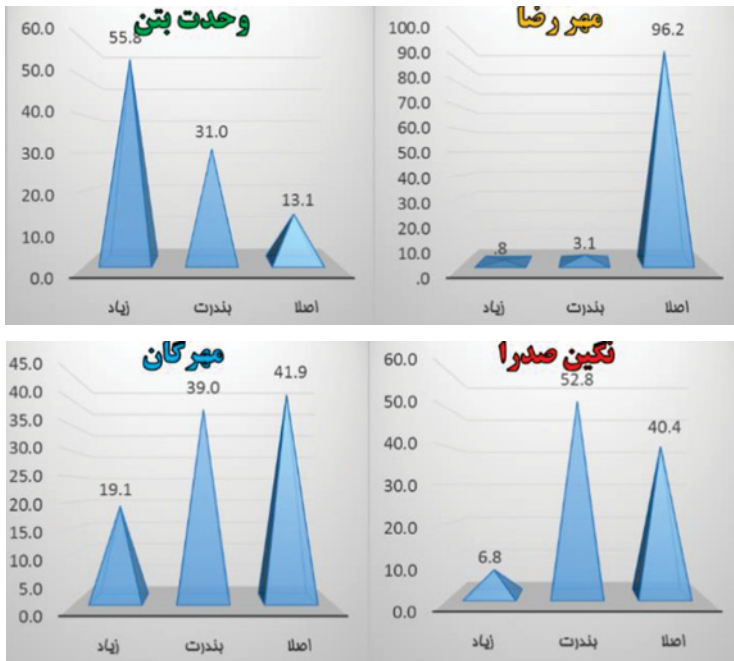
در حوزه‌ی امنیت مجموعه‌های مسکونی مسکن مهر، مسائلی همچون اعتیاد، مزاحمت نوامیس، اراذل و اوباش، سرقت، ضرب و جرح و چاقوکشی بررسی گردیده و درباره‌ی آن‌ها پرسش شده است.



نمودار ۷: اعتیاد

در بررسی‌های انجام‌شده، نمونه یا نشانه‌ای از وقوع جرائم در سبک اعتیاد، در هیچ‌یک از مجموعه‌ها مشاهده نشد؛ اما آمارها خصوصاً در مجتمع‌های نگین صدرا و وحدت بتن، خلاف این را نشان داد. با بررسی‌های دقیق‌تر و پرسش و پاسخ، مشخص شد که اعتیاد از نوع مصرف خانگی است و معتادان افراد خارجی نیستند؛ بلکه خود

اهالی مسکن مهر می‌باشند که مواد مخدر مصرف می‌کنند. همچنین پاک‌ترین مجموعه، مسکن مهر رضا می‌باشد که بیش از ۹۵ درصد گزینه‌ی «اصلاً» و «به‌ندرت» را انتخاب کرده‌اند. در بررسی مزاحمت نوامیس نیز مجتمع نگین صدرا آمار جالب توجهی را نشان می‌دهد و ساکنان دلیل این مسئله را، حضور قشر دانشجوی مجرد در برخی واحدها بیان کرده‌اند. در این پارامتر نیز مجتمع مهر رضا کم‌ترین مقدار مزاحمت را گزارش می‌کند. در بررسی حضور اراذل و اوباش، اکثر واحدها آماری بیش از ۸۰ درصد را مبنی بر نبود این پارامتر ذکر کرده‌اند.



نمودار ۸: سرقت

از جمله مهم‌ترین پارامترهای بررسی شده در حوزه‌ی امنیت، متغیر سرقت است. بر اساس آنچه پیش‌بینی می‌شد، مجتمع مهر رضا کمترین مقدار را نشان می‌دهد، در مجتمع‌های مهرگان و نگین صدرا نیز گزارش‌ها حاکی از امنیت نسبی است؛ اما در

مجتمع وحدت بتن اوضاع کاملاً متفاوت است؛ به طوری که بیش از نیمی از پرسش‌شوندگان سرقت را «زیاد» ارزیابی کرده‌اند که در بررسی‌ها و مصاحبه‌ها عمدتاً به سرقت اتومبیل و لوازم آن اشاره شده است و این می‌تواند به دلیل نبود پارکینگ اختصاصی برای ساکنان و به خصوص نبود نظارت بر فضای پارکینگ باشد. درباره‌ی دو پارامتر دیگر یعنی ضرب و جرح و چاقوکشی، فقط در مجموعه‌ی وحدت بتن گزارش‌هایی وجود دارد و در سایر مجموعه‌ها آمارها نشان‌دهنده‌ی نبود این دو مسئله است.

محیط، دسترسی و خدمات

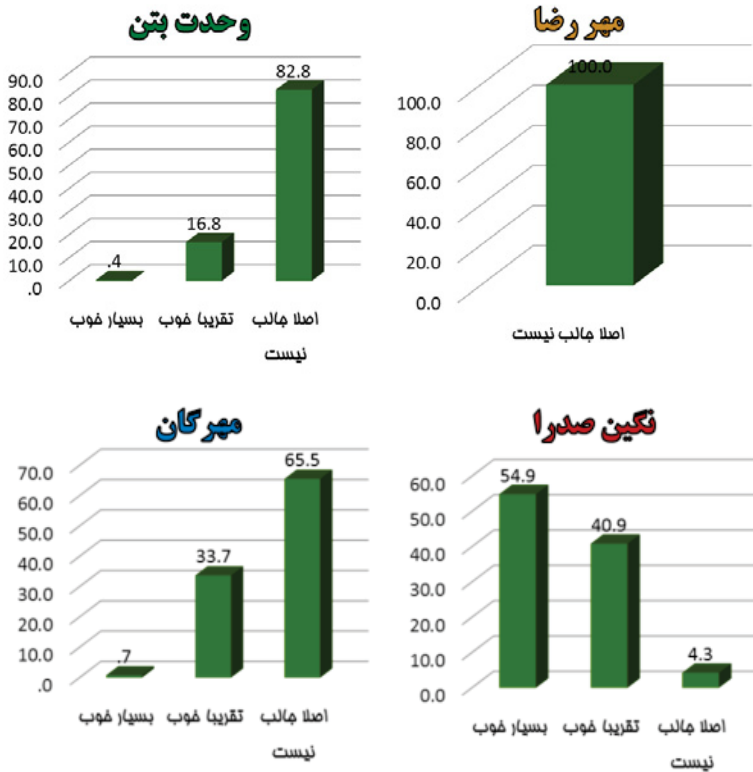
در ارزیابی محیط مجموعه‌ها، از متغیرهایی نظیر نمای بیرونی و محوطه‌سازی کمک گرفته شده است؛ همچنین خدمات مجموعه‌ها با بررسی مرکز خرید احتیاجات روزانه، پارک، فضای سبز، محل بازی کودکان، مسجد و مرکز درمانی بررسی گردیده و جابه‌جایی بیرون مجموعه‌ها، در دسترسی ارزیابی شده است.

از لحاظ نمای بیرونی مجموعه‌ها، مشاهده‌ی پژوهشگر مبنی بر مناسب نبودن نمای مجتمع مهرضا نسبت به سایر پروژه‌های دیگر است. آمارهای جمع‌آوری شده نیز بر این ویژگی تأکید دارد، به طوری که چیزی بیش از سه چهارم پرسش‌شوندگان، نمای ساختمان‌ها را اصلاً جالب نمی‌دانند. در مقابل این، نمای بیرونی مجموعه‌ی مهرگان بسیار زیباست و تنوع رنگی درخورد توجهی را دارد. همچنین تقریباً نیمی از مجموعه‌های وحدت بتن و نگین صدرا نمای بیرونی را مناسب ارزیابی کرده‌اند. شکل شماره‌ی ۴ نمای بیرونی مجموعه‌ها را به خوبی نمایش می‌دهد. همچنین در بررسی محوطه‌سازی، مجموعه‌ی مهرگان یکی از بهترین محوطه‌سازی‌ها را دارد که با طراحی و چیدمان مبلمان مناسب، این پارامتر خود را هرچه پررنگ‌تر نشان می‌دهد و در مقابل آن، مجتمع‌های مهر رضا و وحدت بتن محوطه‌سازی خاصی ندارند و محیطی کسل‌کننده را برای ساکنانشان فراهم کرده‌اند.



تصویر ۴: نمای بیرونی، از راست: نگین صدرا، مهرگان

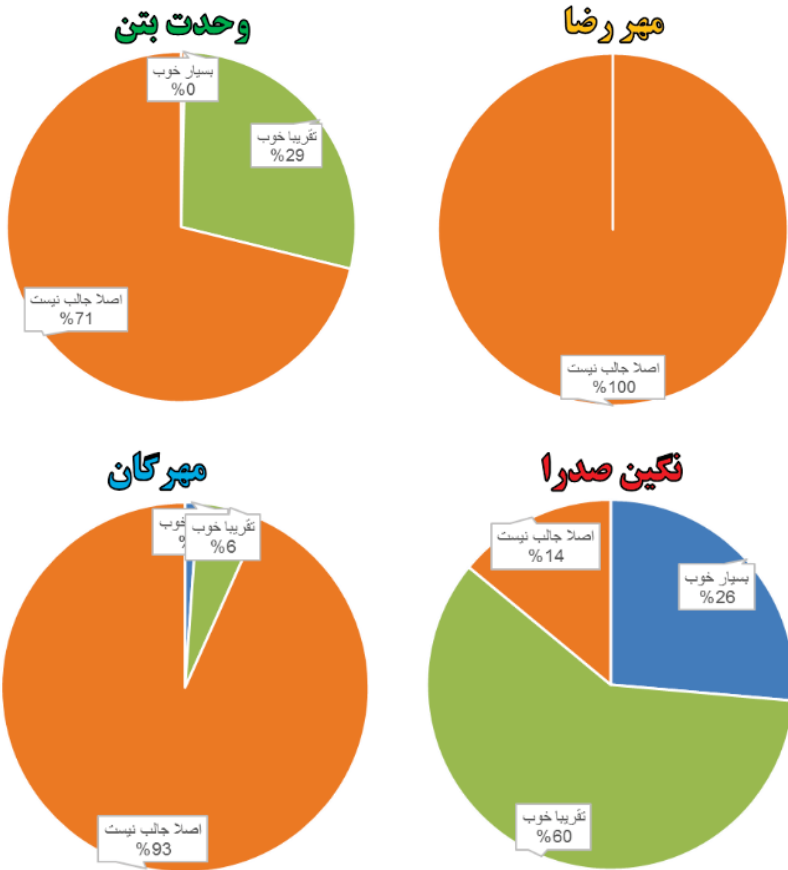
میزان دسترسی واحدهای مسکن یکی از مهم‌ترین نکاتی است که بحث درباره‌ی آن بسیار مطرح می‌شود. با توجه ویژه به این مسئله، ارزیابی از میزان دسترسی به حمل‌ونقل عمومی نیز انجام شده است. آمارهای جمع‌آوری شده کاملاً با واقعیت تطابق دارد. مجموعه‌های مهرگان، وحدت بتن و به‌خصوص مهر رضا در دسترسی به حمل‌ونقل عمومی دچار مشکلات عدیده‌ای می‌باشند. مجموعه‌ی مهر رضا کوچک‌ترین تسهیلاتی برای این نیاز فراهم نکرده است و آمارها به‌خوبی بیانگر این نکته است. در بین این مجموعه‌ها، تنها مهر نگین به‌خوبی به حمل‌ونقل عمومی دسترسی دارد که ایستگاه اتوبوس در فاصله‌ای کم‌تر از ۱۰۰ متری ورودی این مجتمع قرار دارد؛ لذا ۹۰ درصد آمارها از دسترسی خوب و تقریباً خوب حکایت می‌کند.



نمودار ۹: دسترسی به حمل و نقل عمومی

در بررسی خدمات واحدهای مسکن مهر، پارک و فضای سبز چندان در نظر گرفته نشده است. در چهار پروژه‌ی مسکن مهر بررسی شده، تنها نگین صدرا آمار نسبتاً خوبی را ارائه می‌کند؛ اما در باقی پروژه‌ها وضعیت تأسف برانگیز است. نمودار شماره‌ی ۱۰ تأییدی بر ادعای مطرح شده است. چنان‌که آمارها نشان می‌دهد ۱۰۰ درصد پرسش‌شوندگان مجتمع مهر رضا، ۹۳ درصد مهرگان و ۷۱ درصد وحدت بتن از فضای سبز موجود رضایت ندارند و گزینه‌ی «اصلاً جالب نیست» را انتخاب کرده‌اند؛ اما وضع در مجتمع نگین صدرا تا حدی متفاوت است؛ چراکه در این مجتمع باغچه‌های وسیع با درخت کاری مناسب و فضای چمن کاری شده، محیطی مناسب را خصوصاً برای کودکان

فراهم آورده است. از طرفی محل بازی کودکان نیز ارزیابی شده است که چنانکه پیش‌بینی می‌شد، نگین صدرا در این عرصه نیز رضایت نسبی ساکنان را فراهم کرده؛ اما علی‌رغم وجود زمین بازی کودکان و وسایل بازی در مجتمع‌های وحدت بتن و مهر رضا، ساکنان چندان رضایت ندارند و آن را مناسب ارزیابی نکرده‌اند. لازم است ذکر شود که در مجتمع مهرگان، هیچ‌گونه وسیله‌ای برای بازی کودکان موجود نبوده است.



نمودار ۱۰: فضای سبز

میزان دسترسی به مرکز درمانی نیز در کانون توجه این پژوهش بوده است. نبود بیمارستان مناسب در شهر جدید صدرا و دور بودن تنها درمانگاه این شهر از

مجموعه‌ها، باعث شده است که پرسش‌شوندگان همگی بر نامناسب بودن این پارامتر تأکید داشته باشند.

مرکز خرید احتیاجات روزانه، یکی دیگر از نیازهای اولیه و ضروری هر مجموعه‌ی مسکونی است. در بررسی انجام‌شده، هیچ‌یک از مجموعه‌ها مغازه‌های به‌سامان و مناسبی ندارند و فروشندگان محصولات خود را در کانکس و بسیار غیراستاندارد به‌فروش می‌رسانند. در مجتمع مهر رضا هیچ‌گونه خدماتی برای تأمین احتیاجات ارائه نمی‌شود. در مسکن نگین صدرا این خدمات مناسب نیست و در وحدت بتن و مهرگان وضع بسیار ناراحت‌کننده است؛ به‌طوری‌که کار فروش مواد لبنی و سوپر مارکت را یک دکه انجام می‌دهد و میوه و سبزی در پشت یک ماشین به‌فروش می‌رسد. تصویر ۵ موضوع را بهتر نمایش می‌دهد. علاوه‌بر این، تنها در مجموعه‌ی وحدت بتن مسجد ساخته شده و دایر است و در بقیه‌ی مجتمع‌ها خبری از عنصر فرهنگی نیست.

ضروری است گفته شود در هر چهار مجموعه، فضای تجاری یا به‌عبارتی «بازارچه» در نظر گرفته شده است؛ اما تاکنون هیچ‌یک به بهره‌برداری نرسیده است.



تصویر ۵: بالا وحدت بتن، پایین مهرگان

۵. نتیجه گیری

دولت‌ها همواره سیاست‌های گوناگونی را برای تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد تجربه کرده‌اند. دولت نهم جمهوری اسلامی ایران نیز از این قاعده مستثنی نبوده است. در پاسخ به عطش فراوان خانه‌دارشدن قشر کثیری از مردم که عموماً کم‌درآمد نیز بودند، سیاست مسکن مهر پایه‌گذاری شد. اگرچه نیت دولت در خانه‌دارکردن این قشر شایسته‌ی احترام است، نمی‌توان از خطاها و کمبودها و کاستی‌های این سیاست

چشم‌پوشی کرد. تعجیل در ساخت و تحویل خانه‌ها، استفاده از مصالح نامرغوب و ارزان‌قیمت برای کاستن هزینه ساخت، به‌کارگیری طرح‌های یکسان در خانه‌سازی و بی‌توجهی به مکان‌گزینی و تأمین خدمات این مجموعه‌ها نقاطی تاریک در سیاست مسکن مهر به‌شمار می‌روند که اگرچه گفتن آن‌ها درآورد است، می‌توان با اتخاذ راهبردهایی، مسائل موجود را تا حدودی برطرف کرد.

بر این اساس، چهار پروژه‌ی بررسی شده مسکن مهر (نگین صدرا، مهرگان، مهر رضا و وحدت بتن) از جمله نتایج این سیاست هستند. در جدول ۴ خلاصه ارزیابی انجام‌شده مشخص گردیده و در غالب مقایسه‌ای تطبیقی نشان داده شده است. براساس این جدول، فرضیه پژوهش مبنی بر نارضایتی ساکنان مسکن مهر تأیید شده است. ضروری است گفته شود اگرچه در برخی پارامترها، نکات تا حدودی مثبت وجود دارد، در جمع‌بندی، جز مجتمع نگین صدرا، دیگر مجموعه‌های مسکن مهر رضایت ساکنان را تأمین نکرده‌اند.

جدول ۴: مقایسه‌ی تطبیقی و ارزیابی پروژه‌ها

پارامتر	پروژه	نگین صدرا	مهرگان	مهر رضا	وحدت بتن
واحد مسکونی	○	○	○	×	√
امنیت	×	×	○	√	○
دسترسی	√	√	×	×	×
خدمات	○	○	×	×	×
محیط بیرونی	√	√	√	×	○
راهنما					
خوب √	متوسط ○		ضعیف ×		

پیشنهادها

۱. استقرار یک تیم متخصص (شهرساز) در مجموعه‌ی مسکونی این تیم می‌تواند متشکل از شهرسازان، برنامه‌ریزان، طراحان و معماران باشد. استقرار تیم برای بررسی بهتر مشکلات و مسائل مجموعه‌ها لازم به نظر می‌رسد. این تیم می‌تواند تعامل سازنده‌ای را با مردم برقرار کند و شهرسازی مشارکتی را به معنای واقعی رغم زند. این تیم همچنین می‌تواند در زمینه‌ی تهیه طرح‌های محوطه‌سازی و نما و... فعال باشد؛ همچنین تعداد مجموعه مسکن مهر که به یکدیگر نزدیک هستند نیز می‌تواند زیر نظر یک تیم تخصصی قرار گیرند.

۲. ساخت واحدهایی با کیفیت بهتر در مجاورت مسکن فعلی با توجه به اینکه اغلب ساکنان این مجموعه‌ها اقشار متوسط و ضعیف جامعه هستند، ساخت مجموعه‌هایی با کیفیت بهتر و لوکس‌تر و با متراژ بیشتر در مجاورت مجموعه‌های فعلی، می‌تواند قشر متمول‌تر جامعه را نیز به حضور در این مجموعه‌ها ترغیب کند، البته این کار مستلزم تأمین خدمات است.

۳. ساخت و اتمام عناصر پنج‌گانه: فرهنگ‌سرا، مسجد، واحدهای تجاری، آموزشی، پارک و فضای سبز

اتمام و ساخت این مکان‌ها کیفیت خدمات این مجموعه‌ها را به نحو چشم‌گیری افزایش خواهد داد. به دلیل دوربودن این مجموعه‌ها از مراکز تجاری و آموزشی و... ساخت حداقل‌ها ضروری به نظر می‌رسد. احداث مهدکودک و دبستان، مسجد و فرهنگ‌سرا و فضای بازی کودکان از جمله مواردی است که نبود آن‌ها صدمات زیادی به ساکنان وارد خواهد کرد و هزینه‌ی حمل‌ونقل بسیاری بر دوش آن‌ها خواهد گذاشت.

۴. مشخص شدن مدیر هر بلوک و همکاری با تیم شهرساز در راستای تحقق مفهوم مشارکت، ارتباط دوسویه میان مردم و تیم متخصص،

ضرورتی انکارناپذیر است. معرفی افرادی برای مدیریت بلوک‌ها و برگزاری جلسات هفتگی یا ماهانه با تیم متخصص، موجب رفع سریع‌تر مشکلات و انتقال مسائل به سطوح بالاتر خواهد شد.

۵. راه‌اندازی سرویس حمل‌ونقل به نزدیک‌ترین ایستگاه حمل‌ونقل همگانی از جمله مهم‌ترین تمهیداتی که باید در سریع‌ترین زمان ممکن برای مجموعه‌ها فراهم شود، موضوع دسترسی به حمل‌ونقل همگانی است. پیشنهاد می‌شود در ابتدا از طریق مشارکت ساکنان، سرویسی به نزدیک‌ترین ایستگاه حمل‌ونقل همگانی راه‌اندازی شود و در ادامه، سازمان اتوبوس‌رانی تمهیدات لازم را به عمل آورد.

۶. محصور کردن مجتمع‌ها برای امنیت و ایمنی بیشتر محوطه‌ی اکثر مجموعه‌های مسکن مهر، به دلیل واقع شدن در زمین‌های بکر و محصور نبودن کافی، محل گذر یا پاتوق حیواناتی همچون سگ‌های ولگرد شده است. حضور این قبیل حیوانات باعث وحشت ساکنان و حضور نیافتن آن‌ها در پارک و فضای سبز و محوطه می‌شود.

۷. استقرار پزشک در واحدهای مسکن مهر به دلیل فاصله‌ی زیاد مراکز درمانی از مجموعه‌های مسکن مهر، پیشنهاد می‌شود یک پزشک با حداقل امکانات پزشکی در هر مجموعه مستقر شود. این اقدام می‌تواند تا ساخت مرکز درمانی در نزدیک‌ترین فاصله ادامه یابد.

کتابنامه

- پرهیزگار، اکبر و ناصر شاهدی. (۱۳۸۹). «مروری بر طرح مسکن مهر در شهرهای زیر ۲۵۰۰۰ نفر»، فصل‌نامه‌ی آبادی، شماره ۳۴ (پیاپی ۶۹)، زمستان. صفحه ۴۴-۴۹.
- دلایل پور محمدی، محمدرضا. (۱۳۷۹). برنامه‌ریزی مسکن، چاپ اول، تهران: انتشارات سمت.



سرائی، حسن. (۱۳۸۲). مقدمه‌ای بر روش نمونه‌گیری در تحقیق. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.

غلامی، محمدجواد. (۱۳۹۰). «آسیب‌شناسی طرح مسکن مهر». فصل‌نامه شهرسازی و معماری، سال بیستم، شماره ۶۹.

قانون اساسی جمهوری اسلامی

لغت‌نامه‌ی دهخدا