



بررسی تطبیقی شاخص‌های اجتماعی مسکن در محلات جدید (کوی معلم) و قدیم (ساربان محله) شهر بجنورد

سیما یارمحمدی^۱، متین عاشوری چهارده^۲
simayarmohamadi@ut.ac.ir

چکیده

مسکن از جمله مهم‌ترین مسائلی است که انسان‌ها همواره با آن دست به گریبان بوده و در تلاش برای رفع این مسئله و یافتن پاسخی مناسب و معقول برای آن بوده‌اند. شاخص‌های مسکن شاید مهم‌ترین و کلیدی‌ترین ابزار در برنامه ریزی مسکن باشند. شاخص‌های اجتماعی مسکن یکی از وسایل و شیوه‌های شناخت ویژگی‌های مسکن به شمار می‌روند که می‌توان به کمک آن‌ها پارامترهای موثر در امر مسکن را شناخت و هر گونه برنامه ریزی و تصمیم صحیح برای مسکن را تسهیل نمود. هدف این مقاله بررسی تطبیقی شاخص‌های اجتماعی مسکن در بافت قدیم و جدید شهر بجنورد می‌باشد که برای این انجام این بررسی کوی معلم و ساربان محله انتخاب شده‌اند. روش تحقیق از نوع تحلیلی و توصیفی می‌باشد و از روش تحلیل سلسله مراتبی (AHP) بهره گرفته شده است. یافته‌های پژوهش حاکی از این مسئله است که وضعیت مسکن در کوی معلم در شرایط مطلوب‌تری نسبت به ساربان محله قرار دارد.

کلید واژه: مسکن، شاخص‌های اجتماعی، محلات قدیم، محلات جدید

۱- مقدمه

مسکن از جمله مهم‌ترین مسائلی است که انسان‌ها همواره با آن دست به گریبان بوده و در تلاش برای رفع این مسئله و یافتن پاسخی مناسب و معقول برای آن بوده‌اند (اهری، ۱۳۶۷: ۸۹). طبق اصل چهارم و سوم قانون اساسی یکی از نیازهای اساسی هر فرد و خانواده مسکن بوده و طبق اصل سی و یکم داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دزرائیلی معتقد است که مسکن مهم‌ترین تامین کننده تمدن و مهم‌ترین نگهدار فرهنگ اجتماعی

^۱ دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری و منطقه ای، دانشگاه تهران

^۲ دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری و منطقه ای، دانشگاه تهران



جامعه است. بدین صورت که بهبود وضعیت مسکن و خدمات شهری، افزایش ثبات اجتماعی، بهبود شرایط محیطی، بهبود کلی کیفیت زندگی و انگیزه مشارکت در اجتماع را به دنبال دارد (ستارزاده، ۱۳۸۵).

در دنیای امروز، مسکن و سرپناه بسیاری از جنبه های زندگی انسانی را تحت الشعاع خود قرار داده است. علاوه بر جنبه های اقتصادی مسکن که مقداری از درآمد ماهیانه خانوار را به خود اختصاص می دهد بسیاری از نتایج روانی و اجتماعی نیز به آن مرتبط می شود، به طوری که احساس امنیت و آرامش روان را فراهم کرده و موجب دگرگونی های اساسی در زمینه روابط اجتماعی و غیره می گردد. (فرهنگی، ۱۳۷۴: ۳۷۱) کمبود هر یک از خواست ها و احتیاجات در یک واحد مسکونی باعث بوجود آمدن بحران و ناهماهنگی در کل سیستم زندگی اجتماعی در یک واحد مسکونی و فقدان مسکن مانعی برای فرم گرفتن و رشد سالم خانواده خواهد بود (رسولی، ۱۳۷۵: ۶۱۴).

شاخص های مسکن شاید مهم ترین و کلیدی ترین ابزار در برنامه ریزی مسکن باشند (عزیزی، ۱۳۷۵: ۱۱۲). شاخص های اجتماعی مسکن یکی از وسایل و شیوه های شناخت ویژگی های مسکن به شمار می روند که می توان به کمک آن ها پارامترهای موثر در امر مسکن را شناخت و هر گونه برنامه ریزی و تصمیم صحیح برای مسکن را تسهیل نمود (ارجمندنیاء، ۱۳۵۴: ۵۴). در میان شاخص های مسکن، شاخص های اجتماعی مناسب ترین ابزار اندازه گیری پیشرفت و تحقق هدف های کلی به شمار می روند به طوری که با استفاده از این شاخص ها می توان کلیه سطوح از فردی تا ملی و جمعی را مورد ارزیابی قرار داد (ملکی، ۱۳۸۸: ۳۳).

بنابراین با در نظر گرفتن ابعاد شاخص ها و سیاست های مسکن، در این مقاله سعی شده است که شاخص های اجتماعی مسکن در دو محله با بافت ارگانیک و جدید مورد مقایسه قرار گرفته و نقاط ضعف و قوت هریک مشخص شود.

۲- فرضیه تحقیق

مفهوم فرضیه به طور کلی به معنای تدوین ایده ای موقتی است که اثبات صحت آن نیاز به ارزیابی و تحقیق علمی دارد. فرضیه ها را به گونه ای باید تدوین کرد که بر پایه علمی قابل بررسی و تجزیه بوده و دلایل رد یا تایید پیش بینی ها می بایست قابل توجیه با معیارهای کمی و کیفی مطرح شده باشد. با توجه به مطالب عنوان شده، موضوع پژوهش و مشاهده ی وضعیت موجود در دو محله می توان فرضیه زیر را تدوین نمود:

- به نظر می رسد شاخص های اجتماعی مسکن در ساربان محله و کوی معلم با یکدیگر متفاوت است.
- به نظر می رسد شاخص های اجتماعی در کوی معلم در وضعیت مطلوب تری نسبت به ساربان محله قرار دارد.

۳- مبانی نظری

۱- مفهوم شاخص

شاخص متغیری است قابل اندازه گیری که به مدل سازی یک مفهوم برای قابل فهم یا مقایسه کردن آن می پردازد و به شناخت میزان موجود یا مطلوب هر نیل به مفهوم و معیار کمک می نماید. بدین ترتیب مفاهیم از طریق



شاخص‌ها یا نشانه‌های عینی قابل اندازه‌گیری و شناسایی هستند (داوود پور، ۱۳۸۴: ۱۳۳). شاخص نه تنها به عنوان ابزاری توصیفی به بیان وضع موجود می‌پردازد، بلکه ابزاری مناسب برای سنجش معیارها و ضوابط در روند تحول به شمار می‌رود (عزیزی، ۱۳۸۳: ۳۲). با توجه به تعاریف و کارکردهای ذکر شده در ارتباط با شاخص‌ها، خصوصیات نیز می‌توان برای آن‌ها در نظر گرفت. ویژگی‌های شاخص کارا بدین قرار است: منطبق بر موضوع، قابل فهم بودن، قابلیت اتکا و اعتماد، مشتمل بر اندازه‌گیری «علت و معلول»، قابل اجرا، بر پایه داده‌های قابل دسترسی، قابل کمی کردن (شکوهی، ۱۳۸۷).

۲-۳ مفهوم مسکن

مقوله مسکن مفهومی گسترده و پیچیده دارد که از ابعاد متنوعی برخوردار است، لذا نمی‌توان تعریف جامع و واحدی از آن ارائه نمود. مسکن به عنوان یک مکان فیزیکی و سرپناه اولیه و اساسی خانوار به حساب می‌آید. در این سرپناه برخی از نیازهای اولیه خانوار یا فرد، همچون خواب، استراحت، حفاظت در برابر شرایط جوی و خلاصه شرایط زیست در مقابل طبیعت تامین می‌شود (اهری، ۱۳۶۷: ۷). بیشتر کشورهای در حال توسعه معتقدند که تعریف مسکن به یک واحد مسکونی محدود نمی‌شود، بلکه کل محیط مسکونی را در بر می‌گیرد. که شامل کلیه خدمات و تاسیسات اجتماعی و تسهیلات عمومی ضروری مورد نیاز برای بهزیستی خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و تندرستی افراد است (مخبر، ۱۳۶۳: ۱۸). با توجه به تعاریف مسکن در ابعاد مختلف، می‌توان مسکن مناسب و بهینه را چنین تعریف کرد: مسکن مناسب عبارت است از، فضای سکوتی مناسبی که آسایش، دسترسی مناسب، امنیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی کافی، تهویه و زیر ساخت‌های اولیه مناسب از قبیل: آبرسانی، بهداشت و آموزش، محیط زیست سالم، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه و همچنین زمینه رشد و تقویت روابط بین اعضای خانواده (ارتباط افقی) و روابط همسایگی (ارتباط عمودی) را برای ساکنانش فراهم آورد و مهم‌تر از همه متناسب با توان مالی خانوار باشد (ملکی، ۱۳۸۲: ۶۲).

۳-۳ شاخص‌های مسکن

تحلیل مسائل کمی و کیفی مسکن از طریق ابزاری صورت می‌گیرد که به صورت متغیرهایی به نام شاخص‌های مسکن مطرح هستند. شاخص‌های مسکن از یک سو ابزار شناخت وضعیت مسکن در ابعاد مختلف فوق‌الذکر بوده و از سوی دیگر، ابزار کلیدی برای ترسیم چشم‌انداز آینده مسکن و برنامه‌ریزی آن هستند (عزیزی، ۱۳۸۴: ۲۶). شاخص‌های مسکن به عنوان شالوده اصلی یک برنامه جامع و ابزاری ضروری برای بیان ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و کالبدی مسکن، از جایگاه ویژه‌ای در امر برنامه‌ریزی مسکن برخوردار هستند. شاخص‌های مسکن نه





تنها به عنوان ابزاری توصیفی به بیان وضع موجود مسکن از ابعاد مختلف می‌پردازند، بلکه ابزار مناسبی نیز برای سنجش معیارها و ضوابط در روند تحول مسکن به شمار می‌روند. این شاخص‌ها به سیاست‌گذاران کلان بخش مسکن نیز کمک می‌کنند تا تصویر روشن‌تری از شرایط مسکن در گذشته، حال و آینده داشته و سیاست‌ها و راهبردهای متناسبی در آینده اتخاذ نمایند (عزیزی، ۱۳۸۲: ۳۲). گستردگی و پیچیدگی و تنوع شاخص‌های مسکن و نقش آن‌ها در برنامه ریزی مسکن ایجاب می‌کند تا این شاخص‌های در سه دسته، شاخص‌های اقتصادی، شاخص‌های کالبدی و شاخص‌های اجتماعی مورد بررسی قرار گیرند.

۴-۳ شاخص‌های اجتماعی مسکن

امروزه مسکن دارای ابعاد اجتماعی و فرهنگی وسیع نیز است. دسترسی به مسکن به عنوان یکی از اهداف اجتماعی همواره و در هر جامعه‌ای مطرح می‌گردد. هدف‌های اجتماعی در برنامه‌های توسعه ملی بر نیازها یا خواست‌هایی اشاره دارد که موجب بهبود کیفیت زندگی و بهزیستی اجتماعی مردم می‌شوند. اگرچه تعریف کیفیت زندگی در کشورهای مختلف و حتی در مناطق یک کشور مختلف است (مخبر، ۱۳۶۳: ۲۹).

بررسی شاخص‌های اجتماعی مسکن یکی از وسائل و شیوه‌های شناخت ویژگی‌های مسکن به شمار می‌رود، که می‌توان به کمک آن پارامترهای موثر در امر مسکن را شناخت و هر گونه برنامه ریزی و تصمیم صحیح مسکن را تسهیل نمود (ارجمند، ۱۳۵۴: ۵۴) شاخص‌های اجتماعی مسکن شامل این موارد می‌باشند: میزان نیاز به مسکن و کمبود آن، تعداد خانوار و نرخ رشد، بعد خانوار، نسبت شهرنشینی، سطح زیربنا، سرانه زیر بنا، نوع مصالح ساختمانی و الگوی ساخت، میزان و دسترسی به خدمات مسکونی، تراکم خانوار در واحد مسکونی، تعداد اتاق در واحد مسکونی، تراکم نفر در اتاق، تراکم نفر در واحد مسکونی، نحوه تصرف واحد مسکونی، بی مسکنی، بد مسکنی

۴-۴ چارچوب نظری تحقیق

با توجه به مبانی نظری و از میان شاخص‌های اجتماعی بیان شده، با توجه به اطلاعات موجود و در دسترس؛ پنج شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی، تراکم نفر در واحد مسکونی، سطح زیر بنای واحد مسکونی، میزان دسترسی به خدمات و نسبت مسکن با دوام انتخاب شدند. تلاش گردیده است تا شاخص‌های انتخاب شده در هر دو دسته شاخص‌های کمی و کیفی اجتماعی مسکن قرار گیرند.

۵- روش تحقیق

روش تحقیق در پژوهش حاضر، به دلیل چند بعدی بودن موضوع مورد بررسی، توصیفی و تحلیلی و از نوع مقایسه تطبیقی نمونه موردی است؛ و جهت تحلیل کمی از روش فرایند تحلیل سلسله مراتبی (AHP) استفاده می‌گردد. پس از تعیین شاخص‌های اجتماعی مورد استفاده، مقیاس نه کمیتهی ساعتی مبنای قضاوت در تعیین ضرایب اهمیت



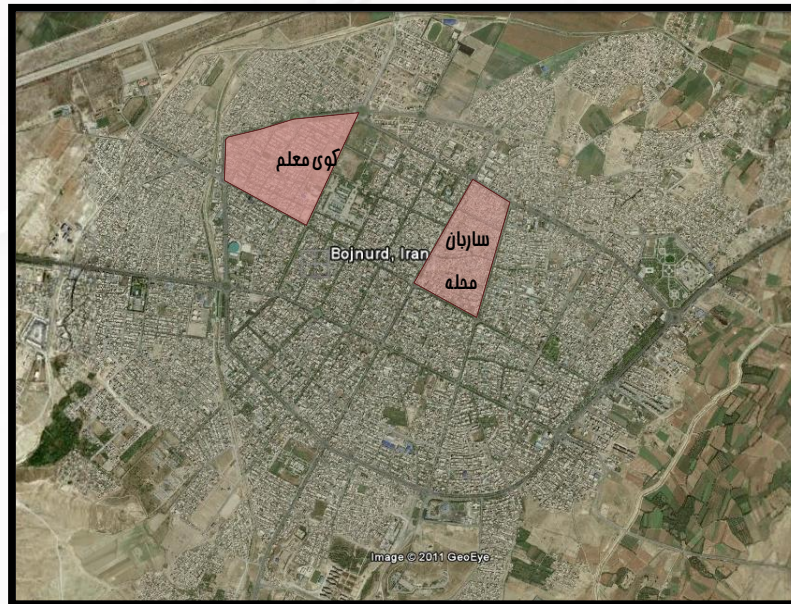


شاخص‌ها در نظر گرفته شده، سپس با کمک نرم افزار Expert Choice ضریب اهمیت هر شاخص محاسبه شده و با امتیازدهی به هریک از شاخص‌ها در دو محله، به بررسی تطبیقی آن‌ها پرداخته شده است. لازم به ذکر است اطلاعات مورد نیاز از طریق مطالعات کتابخانه ای در ارتباط با مبانی نظری و مطالعات اسنادی در ارتباط با شناخت نمونه موردی تهیه گردیده است.

۶- شناخت نمونه موردی

دو محله کوی معلم به عنوان بافت جدید شهر بجنورد و ساربان محله که از محلات قدیمی این شهر می‌باشد جهت بررسی تطبیقی شاخص‌های اجتماعی مسکن انتخاب شده است. ساربان محله بر روی تپه ای مرتفع و در بخش شمالی شهر و شمال شرق بافت قدیم شهر قرار دارد. این محله دارای بافتی کاملاً ارگانیک می‌باشد. فشردگی محله و ترکیب ساختمان‌ها با یکدیگر در این محله، که بر روی بستر طبیعی زمین قرار گرفته‌اند، حداقل فضای لازم را برای عبور و مرور فراهم آورده و عرض کم معابر و عدم نفوذ پذیری سواره از ویژگی‌های این محله می‌باشد. این محله در بافت قدیم بجنورد به علت اضافه شدن عناصری چون فلکه و خیابان باعث گسست معابر و گذرها شده است و ساختار محله و مراکز محله تغییر کرده است. اماکوی معلم در طول ۳۰ سال اخیر توسعه یافته و شکل گرفته است، براساس الگوهای طراحی شده شطرنجی به وجود آمده، اندازه قطعات یکسان و به شکل متعارف معاصر مستطیلی- است و عمدتاً توسط سازمان‌ها و ارگان‌های دولتی تفکیک شده‌اند.

نقشه شماره ۱: موقعیت محلات مورد بررسی در شهر بجنورد، [۱۳]





لازم به ذکر است دو محله مورد مطالعه جزء محلات عرفی شهر بجنورد می‌باشند. البته آنچه توسط مردم به عنوان ساریان محله و کوی معلم شناخته شده است اندکی کوچکتر از محدوده ای است که در تقسیمات کالبدی شهر در طرح جامع اخیر در نظر گرفته شده است.

۷- بررسی تطبیقی نمونه های موردی با استفاده از شاخص های اجتماعی

۷-۱ تراکم خانوار در واحد مسکونی

یکی از مهم ترین شاخص های مسکن مناسب، تراکم خانوار در واحد مسکونی است که از تقسیم تعداد خانوارها به تعداد واحد مسکونی بدست می‌آید (موسوی، ۱۳۸۹). این شاخص که تابع ابعاد خانوار می‌باشد، در واقع بازگو کننده درجه پیشرفت و در نتیجه شرایط زیست در یک جامعه است و یکی از پارامترهای عمده سنجش وضعیت مسکن می‌باشد (ارجمندیا، ۱۳۵۴:۵۸). هرچه اندازه این شاخص کوچکتر باشد نشان دهنده وضعیت بهتر مسکن از لحاظ کمی می‌باشد. به طوری که اگر این شاخص «یک» باشد، بدین معنی است هیچ خانواری فاقد مسکن نیست، از طرفی مقدار این شاخص هرچه از «یک» بیشتر باشد نشان دهنده تراکم بیشتر خانوار در واحد مسکونی است که در این صورت به همان میزان نیاز به مسکن شدید می‌شود (ملکی به نقل از خوش فر، ۱۳۸۸).

با توجه به اطلاعات موجود در طرح جامع اخیر شهر بجنورد، در ساریان محله ۷۹۱ خانوار معمولی ساکن هستند و این در حالی است که تعداد واحد های مسکونی موجود ۶۴۶ واحد می‌باشد و این ارقام حاکی از آن است که در هر ۱۰۰ واحد مسکونی ۱۲۲ خانوار زندگی می‌کنند؛ و در کوی معلم به ازای ۱۲۹۰ خانوار ساکن، تنها ۹۶۵ واحد مسکونی وجود دارد. یعنی در هر ۱۰۰ واحد مسکونی ۱۳۳ خانوار سکونت دارند. در نتیجه این شاخص در در ساریان محله نسبت به کوی معلم در وضعیت مطلوب تری قرار دارد.

جدول شماره ۱: شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی در دو محله، سال ۱۳۸۵، [۱۱]

محله	تعداد خانوار	تعداد واحد مسکونی	تراکم خانوار در واحد مسکونی
ساریان محله	۷۹۱	۶۴۶	۱,۲
کوی معلم	۱۲۹۰	۹۶۵	۱,۳

شاید در ابتدا، با انجام مقایسه بین این دو محله، این گونه تصور شود که تعداد واحدهای مسکونی ساریان محله نسبت به جمعیت آن در مقایسه با کوی معلم شرایط بهتری را دارا می‌باشد اما با اندکی تامل می‌توان بیان کرد که یکی از علل این موضوع بافت فرسوده ساریان محله و بالا بودن تعداد واحدهای مسکونی تخریبی و کم دوام است؛ که این امر موجب خالی ماندن این مساکن و جمعیت کم این محله با توجه به توان جمعیت پذیری آن شده است.



۲- تراکم نفر در واحد مسکونی

این شاخص از تقسیم تعداد جمعیت بر تعداد واحد مسکونی حاصل می‌شود و مبین وضعیت رفاه خانوارها از نظر فضاهای مسکونی می‌باشد. به عبارت دیگر شاخص تراکم افراد ساکن در خانه به عنوان یکی از جنبه های کیفیت مسکن و از عوامل مهم در چگونگی تداخل عرصه های فیزیکی، روانی و حقوقی افراد ساکن در خانه محسوب می‌شود. اندازه این شاخص هرچه کمتر باشد نشان دهنده ی وضعیت مطلوب تری است (ارجمندینا، ۱۳۵۴: ۵۷). تغییر و تحول در این شاخص بستگی به سیاست های کنترل جمعیت خانواده و اوضاع و شرایط اقتصادی و همچنین باورها و عقاید و رسوم یک جامعه است (موسوی، ۱۳۸۹).

این شاخص در ساریان محله ۵,۳ نفر در واحد مسکونی می‌باشد و در کوی معلم ۵,۱ نفر در واحد مسکونی می‌باشد. ارقام و اطلاعات موجود نشان دهنده تراکم کمتر افراد در واحدهای مسکونی کوی معلم می‌باشد. در نتیجه این شاخص در کوی معلم در وضعیت مطلوب تری قرار دارد. دلیل این امر را باید در بالا بودن بعد خانوار در ساریان محله جستجو کرد. بالا بودن بعد خانوار خود معلول وضعیت فرهنگی و اجتماعی خانوارهای ساکن در محله می‌باشد.

جدول شماره ۲: شاخص تراکم نفر در واحد مسکونی در دو محله، [۱۱]

محله	تعداد جمعیت	تعداد خانوار	بعد خانوار	تعداد واحد مسکونی	تراکم نفر در واحد مسکونی
ساریان محله	۳۴۱۱	۷۹۱	۴,۳	۶۴۶	۵,۳
کوی معلم	۴۸۹۹	۱۲۹۰	۳,۸	۹۶۵	۵,۱

۳- سطح زیر بنای واحد مسکونی

این شاخص این شاخص می‌تواند از عمده ترین شاخص های اجتماعی و فرهنگی باشد و الگوی فرهنگی نیاز به مسکن را بازگو کند. علاوه براین شاخص سطح زیربنای واحد مسکونی به عوامل مختلف دیگری نظیر عوامل اقتصادی، توان مالی خانوارها و سیاست های عرضه زمین بستگی دارد (عزیزی، ۱۳۸۳: ۳۵). بنا به تعریفی که از مسکن می‌شود، فضای مسکونی باید بتواند شرایط لازم را برای رشد فردی هر یک از اعضای خانواده اعم از کوچک و بزرگ فراهم آورد (رسولی، ۱۳۷۵: ۲۱۵). اثرات منفی واحدهای مسکونی کوچک تر از اندازه و پرازدحام، توأم با نواحی مسکونی برنامه ریزی نشده را می‌توان در مشکلات جسمی و روانی کودکان، زندگی و روحیه سالمندان و بزرگسالان و نیروی کار ملاحظه کرد (ملکی، ۱۳۸۸: ۴۲).



براساس آمار و اطلاعات استخراج شده از مرکز آمار در سال ۱۳۸۵، مساحت زیربنای واحدهای مسکونی در دو محله به تفکیک ارائه شده‌اند. همانطور که مشاهده می‌شود بیشترین درصد واحدهای مسکونی ساربان محله در بازه ۸۱ تا ۱۰۰ متری قرار گرفته است و به طور کلی ۸۰,۷۳ درصد از واحدهای مسکونی دارای کمتر از ۱۰۰ متر زیربنا می‌باشند. بعلاوه تعداد واحدهای با زیربنای بیش از ۲۰۰ متر بسیار اندک است. این آمار مبین ریزدانگی بافت قدیم شهر می‌باشد. از سوی دیگر، در کوی معلم سطح زیربنای کمتر از ۵۰ متر، بیشترین درصد واحدهای مسکونی را به خود اختصاص داده است و ۵۹,۷۸ درصد از مجموع واحدهای مسکونی زیربنای کمتر از ۱۰۰ متر دارند.





جدول شماره ۳: تعداد و درصد واحدهای مسکونی برحسب سطح زیر بنا در دو محله در سال ۸۵، [۱۱]

سطح زیربنا	۵۰ متر و کمتر	۵۱-۷۵	۷۶-۸۰	۸۱-۱۰۰	۱۰۱-۱۵۰	۱۵۱-۲۰۰	۲۰۱-۳۰۰	۳۰۱-۵۰۰	۵۰۱ متر و بیشتر
محله ساربان	تعداد	۱۳۷	۱۰۷	۱۵۶	۱۰۱	۲۵	۲	۱	۰
	درصد	۲۱,۰۴	۲۰,۴۴	۱۵,۹۷	۲۳,۲۸	۱۵,۰۷	۳,۷۳	۰,۲۹	۰,۱۴
کوی معلم	تعداد	۱۹۹	۱۸۶	۶۲	۱۳۰	۱۷۷	۹۱	۴۱	۱۴
	درصد	۲۰,۶۲	۱۹,۲۷	۶,۴۲	۱۳,۴۷	۱۸,۳۴	۹,۴۳	۶,۷۳	۴,۲۴

متوسط سطح زیربنای مسکونی برای ساربان محله ۷۸ متر و در کوی معلم ۱۱۷ متر محاسبه شده است. با توجه به اینکه شاخص تراکم نفر در واحد مسکونی، در ساربان محله بیش تر و زیربنای واحدهای مسکونی کمتر از کوی معلم می باشد می توان گفت که مساکن کوی معلم فضای کافی و شرایط مطلوب تری را برای رشد فردی اعضای خانواده فراهم می کنند. در نتیجه شاخص سطح زیربنای مسکونی در کوی معلم در وضعیت بهتری نسبت به ساربان محله قرار دارد.

۴-۷ میزان دسترسی به خدمات

مسکن علاوه بر جنبه سرپناه بودن آن جنبه های دیگری از رفاه و آسایش اجتماعی را نیز در بر می گیرد. حدود برخورداری واحدهای مسکونی از تسهیلات و تجهیزات ضروری زندگی خود به صورت شاخص جدیدی برای ارزیابی وضع واحدهای مسکونی در می آید (زنجانی، ۱۳۷۱: ۱۶۵). این شاخص به صورت یکی از مهم ترین شاخص های اجتماعی مسکن، به شرایط موجود در محیط پیرامونی مسکن بستگی پیدا می کند. دسترسی به خدماتی نظیر فضاهای آموزشی، درمانی، ورزشی، فرهنگی و فضای سبز ارتقاء کیفیت سکونت را موجب می گردند (عزیزی، ۱۳۸۳: ۳۵). برای بررسی این شاخص، دسترسی به پنج کاربری خدماتی شامل: آموزشی دبستان، مذهبی، درمانی، ورزشی و فضای سبز در نظر گرفته شده است و شعاع دسترسی هر یک از این کاربری ها در شهر ترسیم شده است. سپس دو محله از لحاظ میزان دسترسی به خدمات مورد مقایسه قرار می گیرند. ابتدا محله باید دارای خدمات آموزشی با عنصر شاخص مدرسه ابتدایی با شعاع دسترسی ۵۰۰ تا ۷۰۰ متر باشد. با توجه به مطالعات صورت گرفته، هر دو محله از پوشش مناسب کاربری آموزشی دبستان برخوردار می باشند. شعاع عملکردی خدمات درمانی ۷۵۰ متر بوده است و تنها بخش های محدودی از مرکز شهر را تحت پوشش قرار داده است. بخش های شمالی ساربان محله که نزدیک به یک سوم مساحت محله را تشکیل می دهد، بیرون از شعاع



دسترسی به خدمات درمانی قرار دارد. علاوه مساحت اندکی از کوی معلم نیز در چنین شرایطی قرار دارد. ولی به طور کلی می‌توان گفت کوی معلم از نظر برخورداری از خدمات درمانی در وضعیت نسبتاً بهتری قرار دارد. پارک و فضای سبز با شعاع عملکردی ۷۵۰ متر در سطح محله و ناحیه خدمات رسانی می‌کنند. هر دو محله به طور کامل در شعاع عملکردی این کاربری خدماتی قرار گرفته و دسترسی مناسبی به آن دارند.

وجود مسجد به عنوان عنصر شاخص فرهنگی و هویتی محله از اهمیت بسیار زیادی برخوردار است. این عنصر شاخص از لحاظ طراحی نیز باید در مرکز محله قرار داشته باشد. شعاع عملکردی که برای آن تعریف شده، ۵۰۰ متر می‌باشد. نکته قابل توجه در ارتباط با این کاربری خدماتی، عدم دسترسی تمام بخش‌های کوی معلم به مسجد و حتی سایر کاربری‌های مذهبی می‌باشد. در حالی که ساربان محله تحت پوشش کامل خدمات مذهبی قرار گرفته است. دلیل این امر قرارگیری اکثر مساجد شهر در بخش مرکزی و بافت‌های قدیمی شهر و توجه بسیار به ساخت مساجد در گذشته، در محلات می‌باشد.

کاربری ورزشی با شعاع عملکردی ۵۰۰ متر، پهنه‌های محدودی از شهر را به خود اختصاص داده است. تقریباً نیمی از مساحت ساربان محله در شعاع دسترسی خدمات ورزشی قرار گرفته‌اند ولی کوی معلم کاملاً خارج از شعاع دسترسی این خدمات می‌باشد. به طور کلی می‌توان گفت به دلیل اینکه ساربان محله در بافت‌های قدیمی و مرکزی شهر قرار دارد از نظر شاخص میزان دسترسی به خدمات در وضعیت مطلوب‌تری نسبت به کوی معلم قرار دارد.

۵-۴ مصالح ساختمانی و دوام واحدهای مسکونی

یکی از عناصر عمده در ساخت مسکن مصالح مورد استفاده می‌باشد که در کیفیت و دوام آن‌ها بسیار تاثیر دارد. انتخاب مصالح با توجه به اوضاع اقلیمی و وضعیت تولید مصالح و کسب معماری آن در احداث واحدهای مسکونی اهمیت بسزایی دارند (ملکی به نقل از فرهنگی، ۱۳۸۸: ۴۲). مسکن مناسب با حداقل شرایط سکونتی به معنای سرپناهی امن، مسکنی است که عمر مفید آن نسبت به مصالح به کار رفته به سر نیامده و با توجه به آب و هوا و شرایط اقلیمی و ایمنی نسبی در برابر بلایای طبیعی از مصالح بادوام ساخته شده باشند (ملکی، ۱۳۸۸: ۴۲). در مطالعات طرح جامع اخیر شهر بجنورد مصالح ساختمانی از نظر دوام به چهار دسته مصالح بادوام، مصالح نیمه بادوام، مصالح کم دوام و مصالح بی دوام تقسیم شده‌اند.

براین اساس طبق اطلاعات طرح جامع درصد بالایی از واحد های مسکونی کوی معلم از مصالح بادوام ساخته شده‌اند و مصالح بی دوام در این محله وجود ندارد. در حالی که در ساربان محله سهم واحدهای مسکونی کم دوام و بی دوام بیشتر است. علت این امر بافت فرسوده ساربان محله و در مقابل نوساز بودن کوی معلم می‌باشد. به طور کلی وضعیت مساکن از نظر مصالح ساختمانی و دوام در کوی معلم مطلوب‌تر از ساربان محله می‌باشد.





۸- تحلیل فرایند سلسله مراتبی (AHP)

پس از بررسی تطبیقی وضعیت مسکن در ساریان محله و کوی معلم از نظر شاخص‌های اجتماعی، به تحلیل و از ارزیابی آن‌ها از طریق فرایند تحلیل سلسله مراتبی پرداخته می‌شود. فرایند تحلیل سلسله مراتبی با شناسایی و اولویت بندی عناصر تصمیم گیری شروع می‌شود. این عناصر شامل: هدف‌ها، معیارها، یا مشخصه‌ها و گزینه‌های احتمالی می‌شود که در اولویت بندی به کار گرفته می‌شوند. فرایند شناسایی عناصر و ارتباط بین آن‌ها که منجر به ایجاد یک ساختار سلسله مراتبی می‌شود، «ساختن سلسله مراتب» نامیده می‌شود (زبردست، ۱۳۸۰: ۱۵).

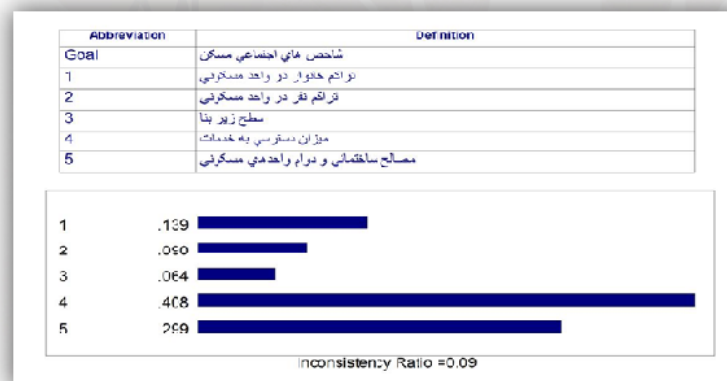
نمودار شماره ۱: ساختار سلسله مراتبی تشکیل شده



برای محاسبه ضرایب اهمیت شاخص‌ها از جدول ۹ کمیته ساعتی استفاده شده و شاخص‌ها دو به دو باهم مقایسه می‌شوند. که با توجه به هدف بررسی، شدت برتری معیار ۱ نسبت به معیار ۲ تعیین می‌شود. برای محاسبه ضریب اهمیت معیارها ابتدا میانگین هندسی آن‌ها محاسبه و سپس نرمالیزه می‌شوند. مجموع ضرایب در معیارهای سه گانه باید معادل ۱ باشد که این نشان دهنده نسبی بودن اهمیت معیارهاست. (زبردست، ۱۳۸۰: ۱۵)

هریک از ۵ شاخص‌ها با یکدیگر مقایسه شده و ضریب اهمیت آن‌ها توسط نرم افزار Expert Choice محاسبه شده است.

نمودار شماره ۲: تعیین ضریب اهمیت شاخص‌های اجتماعی مسکن





پس از تشکیل ماتریس، محاسبه ضریب اهمیت معیارها با استفاده از روش ساعتی انجام پذیرفته است. در این روش ابتدا میانگین هندسی ردیف‌های ماتریس مذکور محاسبه شده و سپس آن‌ها را نرمالیزه می‌نمایند؛ پس از انجام این مرحله سازگاری منطقی قضاوت‌ها بررسی شده‌اند (زبردست، ۱۳۸۴: ۱۴)

در ادامه به هریک از شاخص‌ها در دو محله با توجه به بررسی‌های انجام شده امتیازی داده خواهد شد و سپس برای محاسبه امتیاز کلی به طور مجزا در هر معیار، ضریب اهمیت معیار در امتیاز حاصله ضرب خواهد شد.

جدول شماره ۴: محاسبه امتیاز نهایی حاصله از شاخص‌های اجتماعی به تفکیک محلات

معیارها	ضریب اهمیت	امتیازات		امتیاز کلی حاصله از هر معیار	
		ساربان محله	کوی معلم	ساربان محله	کوی معلم
تراکم خانوار در واحد مسکونی	۰,۱۳۹	۰,۷۵	۰,۲۵	۰,۱۰۴۲	۰,۰۳۴۷
تراکم نفر در واحد مسکونی	۰,۰۹۰	۰,۱۶۷	۰,۸۳۳	۰,۰۱۵۰	۰,۰۷۴۹
سطح زیربنا	۰,۰۶۴	۰,۱۶۷	۰,۸۳۳	۰,۰۱۰۶	۰,۰۵۳۳
میزان دسترسی به خدمات	۰,۴۰۸	۰,۷۵	۰,۲۵	۰,۳۰۶	۰,۱۰۲
مصالح ساختمانی و دوام واحدهای مسکونی	۰,۲۹۹	۰,۱۲۵	۰,۸۷۵	۰,۳۷۳۷	۰,۲۶۱۶
جمع	۱	-	-	۰,۴۷۳۳	۰,۵۲۶۶

با توجه به جدول بالا می‌توان به این نتیجه رسید که شاخص‌های اجتماعی مسکن در کوی معلم که در بافت جدید شهر قرار گرفته است نسبت به ساربان محله که از قدیمی‌ترین محلات شهر می‌باشد در وضعیت مطلوب‌تر و بهتری قرار دارد. البته امتیازات کسب شده توسط دو محله اختلاف چندانی با یکدیگر ندارند و این به دلیل برتری ساربان محله در دسترسی مناسب به خدمات شهری می‌باشد که از ضریب اهمیت بسیار بالایی برخوردار است.

۹- جمع بندی و نتیجه گیری

در این مقاله، وضعیت مسکن از نظر شاخص‌های اجتماعی مسکن در در ساربان محله که در بافت قدیم شهر و در کوی معلم که در بافت‌های جدید شهر بجنورد قرار دارند، مورد بررسی تطبیقی قرار گرفت. شاخص‌ها به گونه ای انتخاب شدند که بتوانند وضع مسکن را چه از نظر کمی و چه از نظر کیفی مورد ارزیابی قرار دهند. یافته های پژوهش حاکی از این مساله است که وضعیت مسکن در کوی معلم در شرایط مطلوب‌تری نسبت به ساربان محله قرار دارد.

مسکن کوی معلم از تراکم کمتر افراد در واحد مسکونی برخوردار است و تفاوت دو محله در این شاخص به تفاوت‌های فرهنگی آن‌ها بازمی‌گردد. سطح زیربنای واحدهای مسکونی نیز در این محله بیشتر است که ناشی از توان مالی بهتر خانوارهای این محله و مسایل فرهنگی می‌باشد. علاوه براین به دلیل شکل گیری و توسعه در ۳۰ سال اخیر از مصالح بادوام و اغلب از جنس بتن آرمه و آجر و آهن تشکیل شده‌اند. اما این محله از نظر برخورداری و دسترسی به



خدمات در شرایط نامطلوب تری نسبت به ساربان محله قرار دارد که این امر برنامه ریزی مناسب برای تامین خدمات در تمام نقاط شهر و توزیع آن در همه محلات را می طلبد.

- براساس نتایج بررسی وضعیت شاخص های اجتماعی مسکن می توان پیشنهاداتی را در این زمینه ارائه کرد:
- تامین کمی مسکن و ایجاد تعداد واحد مسکونی مناسب با توجه به تعداد جمعیت محلات نوساز و قدیمی
- استفاده از پتانسیل ها و ظرفیت جمعیت پذیری محلات قدیمی و برنامه ریزی جهت استفاده درست از بافت های فرسوده جهت تامین مسکن
- بهبود ابعاد واحدهای مسکونی با توجه به ابعاد خانوارها از طریق تامین مسکن در زمان و مکان مناسب
- تلاش در جهت تامین فضاهای خدماتی و توزیع مناسب آن به خصوص در محلات نوساز و برنامه ریزی شده
- ساماندهی و بهسازی کالبدی مساکن موجود در بافت قدیمی و استفاده از مصالح بادوام برای آنها



۱+ منابع

- ۱- ارجمند، اصغر. (۱۳۵۴)، «تحلیلی از شاخص‌های اجتماعی مسکن در ایران»، نشریه محیط شناسی، دوره ۵، ص ۶۸-۵۴
- ۲- اهری، زهرا و دیگران. (۱۳۶۷)، «مسکن حداقل»، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی
- ۳- حکمت نیا، حسن و دیگران. (۱۳۸۴)، «بررسی و تحلیل شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در شهر تفت و برنامه ریزی آتی آن»، مجله جغرافیا و توسعه ناحیه ای، شماره ۵، ص ۱۴۲-۱۲۵
- ۴- رسولی، محمد. (۱۳۷۵)، «ارزیابی سیاست‌های توسعه مسکن در رابطه با الگوی مسکن براساس معیارهای شهرسازی»، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست‌های توسعه مسکن در ایران، جلد اول، وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۵- شکوهی بیدهندی، محمد صالح. (۱۳۸۷)، «تحلیل اثر شاخص‌های اجتماعی و اقتصادی مسکن بر کالبد آن با تاکید بر مفهوم نابرابری»، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران، پردیس هنرهای زیبا
- ۶- عزیززی، محمد مهدی. (۱۳۸۳)، «جایگاه شاخص‌های مسکن در فرایند برنامه ریزی مسکن»، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۱۷، ص ۳۱-۴۲
- ۷- عزیززی، محمد مهدی. (۱۳۸۴)، «تحلیلی بر جایگاه و دگرگونی شاخص‌های مسکن شهری در ایران»، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۲۳، ص ۲۵-۳۴
- ۸- عزیززی، محمد مهدی. (۱۳۸۵)، «محل مسکونی پایدار: نمونه موردی نارمک»، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۲۷، ص ۴۶-۳۵
- ۹- مخبر، عباس. (۱۳۶۳)، «ابعاد اجتماعی مسکن»، سازمان برنامه و بودجه، تهران
- ۱۰- ملکی، سعید. (۱۳۸۸)، «بررسی وضعیت شاخص‌های اجتماعی مسکن در مناطق روستایی شهرستان اهواز»، نشریه مسکن و محیط روستا، شماره ۱۲۹، ص ۳۲-۴۹
- ۱۱- مهندسین مشاور نقش جهان پارس. (۱۳۸۸)، «طرح توسعه و عمران (جامع) شهر بجنورد»
- ۱۲- موسوی، میرنجف و دیگران. (۱۳۸۹)، «تحلیلی بر شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی، محله شهرک قائم شهر قم»، فصلنامه جغرافیایی آمایش محیط



This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.