



وزارت راه و شهرسازی

**گزارش مرحله دوم طرح مطالعاتی
ارزیابی مسکن مهر**

مشاور:

شرکت رهپو ساخت شارستان



ویرایش سوم، روز آمد ۱۳۹۱/۰۳/۱۰

فهرست مطالب

پیش گفتار	۱
فصل اول	۴
مقدمه	۵
۱- ارزیابی کارآمدی اقتصادی	۱۰
۱-۲- هزینه های اجرای طرح برای بخش خصوصی (ساکنین)	۱۰
۲- ساختار مدیریت و سازماندهی طرح	۱۳
۳- ساختار اقتصادی و شغلی ساکنان	۱۵
۴- روش انجام کار	۱۶
۴-۱- اهم نتایج مطالعات میدانی	۱۶
۴-۲- نظام پیمانکاری و اجرا	۱۸
۴-۳- نظام مشاوره و نظارت	۱۹
۴-۴- نظام ارزیابی و بازخورد	۱۹
۴-۵- ارزیابی پیامدهای اقتصادی طرح و راههای مواجهه با آنها	۱۹
۴-۶- ارائه پیشنهادات اجرایی	۲۱
فصل دوم	۲۲
۱- شهر پرنده	۲۳
۱-۱- بررسی سرانه های کاربری های شهری در شهر پرنده، بر اساس مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ...	۲۳
۱-۲- بررسی سرانه های کاربری های شهری در اراضی ۱۲۰۰ هکتاری الحاقی (فاز ۶) شهر جدید پرنده، بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری	۲۴
بررسی سرانه ها در محوطه ای مسکونی از شهر جدید پرنده، بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری	۲۷
۱-۲-۱- تامین سرانه در محیط مسکونی بر اساس معیارهای جهانی	۳۰
۱-۳- جمع بندی	۳۱
۲- مهرگان (توسعه جدید شهر محمدیه)	۳۳
۱-۲- بررسی سرانه های کاربری های شهری در شهر مهرگان، بر اساس مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ...	۳۳
۲-۲- بررسی سرانه های کاربری های شهری در بخش ۲-۱ شهر مهرگان، بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری	۳۵
۲-۴- جمع بندی	۴۰
۳- شهرک پردیسان	۴۱
۱-۳- بررسی سرانه کل کاربری های شهری در شهرک پردیسان استان قم، بر اساس مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری	۴۱
۲-۳- بررسی سرانه های کاربری های شهری در محله ۴ شهرک پردیسان	۴۴
۳-۳- تامین سرانه در محیط مسکونی بر اساس معیارهای جهانی	۴۶
۳-۴- جمع بندی	۵۱

۴- جمع بندی نهایی	۵۲
فصل سوم	۵۳
مقدمه	۵۵
۱- روش تحقیق	۵۵
۲- نتایج تحقیق	۵۷
۱-۲- سن سرپرست خانوار	۵۷
۲-۲- تحصیلات سرپرست خانوار	۵۹
۳-۲- شغل سرپرست خانوار	۶۰
۲-۴- محل کار سرپرست خانوار	۶۲
۲-۶- درآمد ماهیانه خانوار	۶۶
۲-۷- محل قبلی سکونت	۶۸
۲-۸- متراژ محل قبلی سکونت	۶۹
۲-۹- ارزیابی از امکانات و تاسیسات	۷۰
۲-۹-۱- حمل و نقل (درون شهری و برون شهری)	۷۰
۲-۹-۲- امکانات بهداشتی و پزشکی	۷۲
۲-۹-۳- تاسیسات شهری (آب، برق، گاز و ...)	۷۳
۲-۹-۴- مراکز تجاری	۷۴
۲-۹-۵- مراکز تفریحی	۷۵
۲-۹-۶- مراکز آموزشی	۷۶
۲-۹-۷- امنیت ساختمانها و معابر	۷۷
۲-۱۰- سایر مشکلات محله	۷۷
۲-۱۱- رضایت از کیفیت ساخت مسکن	۷۸
۲-۱۲- میزان همکاری ساکنان مجتمع برای حل مسائل مشترک	۸۱
۲-۱۳- ارزیابی از آینده پرند	۸۲
۲-۱۴- علاقه به ادامه زندگی در پرند	۸۳
۲-۱۵- رضایت از پاسخگویی مسئولان مسکن مهر و عمران پرند	۸۳
۲-۱۶- رضایت از شرکت در طرح مسکن مهر	۸۵
۳- جمع بندی نهایی	۸۶

فهرست جداول

جدول ۱ - فاصلهی شهرک مهرگان تا شهرهای محمدیه، قزوین و تهران	۱۱
جدول ۲ - هزینهی حمل و نقل از شهرک مهرگان تا شهرهای محمدیه، قزوین و تهران	۱۱
جدول ۳ - فاصلهی شهر پرند تا شهرهای کرج، تهران و اسلامشهر	۱۲
جدول ۴ - هزینهی حمل و نقل از شهر پرند تا شهرهای کرج، تهران و اسلامشهر	۱۲
جدول ۴ - جدول پیامدها	۲۰
جدول ۵ - جدول اقدامات پیشنهادی	۲۱
جدول ۷- سطوح و سرانه اراضی ۱۲۰۰ هکتاری الحاقی شهر جدید پرند، ماخذ: مهندسان مشاور آرمان شهر	۲۴
جدول ۸- کسری سرانه زمین و کمبود زمین های تخصیص یافته در نمونه پرند	۳۱
جدول ۹- سطوح و سرانه به کار رفته در مسکن مهر مهرگان،	۳۳
جدول ۱۰- کسری سرانه زمین و کمبود زمین های تخصیص یافته در بخش ۲-۱C شهر مهرگان	۴۰
جدول ۱۱- محدوده و محلات در شهرک پردیسان و تعداد واحدهای مسکونی در هر یک از آن ها، ماخذ: سازمان مسکن استان قم	۴۲
جدول ۱۲- کسری سرانه زمین و کمبود زمین های تخصیص یافته در محله ۴ شهرک پردیسان	۵۱
جدول ۱۳- تعداد سکنه به تفکیک مالک و مستاجر	۵۶
جدول ۱۴- توزیع فراوانی مربوط به سن پاسخ دهندگان	۵۷
جدول ۱۵- میانگین و میانه سن پاسخ دهندگان	۵۷
جدول ۱۶- توزیع فراوانی مربوط به تحصیلات پاسخ دهندگان	۵۹
جدول ۱۷- توزیع فراوانی مربوط به شغل پاسخ دهندگان	۶۰
جدول ۱۸- توزیع فراوانی مربوط به محل کار پاسخ دهندگان	۶۲
جدول ۱۹- توزیع فراوانی مربوط به ابعاد خانوار	۶۴
جدول ۲۰- توزیع فراوانی مربوط به درآمد ماهیانه خانوار	۶۶
جدول ۲۱- میانگین و میانه درآمد پاسخ دهندگان	۶۶
جدول ۲۲- توزیع فراوانی مربوط به محل قبلی سکونت	۶۸
جدول ۲۳- توزیع فراوانی مربوط به متراژ محل قبلی سکونت	۶۹

فهرست نمودارها

نمودار ۱- نمودار میله ای مربوط به توزیع فراوانی سن پاسخ دهندگان به تفکیک مالک و مستاجر	۵۸
نمودار ۲- نمودار میله ای مربوط به توزیع فراوانی سن پاسخ دهندگان	۵۸
نمودار ۳- نمودار میله ای مربوط به توزیع فراوانی تحصیلات پاسخ دهندگان به تفکیک مالک و مستاجر	۵۹
نمودار ۴- نمودار میله ای مربوط به توزیع فراوانی تحصیلات پاسخ دهندگان	۶۰
نمودار ۵- نمودار میله ای مربوط به توزیع فراوانی تحصیلات پاسخ دهندگان به تفکیک مالک و مستاجر	۶۱
نمودار ۶- نمودار میله ای مربوط به توزیع فراوانی تحصیلات پاسخ دهندگان	۶۲
نمودار ۷- نمودار میله ای مربوط به توزیع فراوانی محل کار پاسخ دهندگان به تفکیک مالک و مستاجر	۶۳
نمودار ۸- نمودار میله ای مربوط به توزیع فراوانی محل کار پاسخ دهندگان	۶۳
نمودار ۹- نمودار میله ای مربوط به توزیع فراوانی ابعاد خانوار به تفکیک مالک و مستاجر	۶۴
نمودار ۱۰- نمودار میله ای مربوط به توزیع فراوانی ابعاد خانوار	۶۵
نمودار ۱۰- نمودار میله ای مربوط به توزیع فراوانی درآمد خانوار به تفکیک مالک و مستاجر	۶۷
نمودار ۱۱- نمودار میله ای مربوط به توزیع فراوانی درآمد خانوار	۶۷
نمودار ۱۲- نمودار میله ای مربوط به توزیع فراوانی محل سکونت قبلی به تفکیک مالک و مستاجر	۶۸
نمودار ۱۳- نمودار میله ای مربوط به توزیع فراوانی متراژ محل سکونت قبلی	۶۹
نمودار ۱۴- ارزیابی از نظام حمل و نقل پرند	۷۰
نمودار ۱۵- ارزیابی از خدمات بهداشتی و پزشکی پرند	۷۲
نمودار ۱۶- ارزیابی از تاسیسات زیربنایی پرند	۷۳
نمودار ۱۷- ارزیابی از دسترسی به مراکز تجاری در پرند	۷۴
نمودار ۱۸- ارزیابی از دسترسی به مراکز تفریحی در پرند	۷۵
نمودار ۱۹- ارزیابی وضعیت مراکز آموزشی در پرند	۷۶
نمودار ۲۰- وضعیت امنیت معابر و ساختمانها در پرند	۷۷
نمودار ۲۱- میزان رضایت از کیفیت ساخت واحدها	۷۹
نمودار ۲۲- میزان همکاری همسایه ها برای حل مسائل مشترک مجتمع مسکونی	۸۱
نمودار ۲۳- تصور نسبت به آینده پرند	۸۲
نمودار ۲۴- میل به ماندگاری در پرند	۸۳
نمودار ۲۵- رضایت از پاسخگویی مسئولان مسکن مهر و شرکت عمران پرند	۸۴
نمودار ۲۶- میزان رضایت مردم از مشارکت در طرح مسکن مهر	۸۵
نمودار ۲۷- تغییر وضعیت اقتصادی خانوارها پس از شرکت در طرح مسکن مهر	۸۶

پیش گفتار

متن حاضر، گزارش مرحله دوم طرح پژوهشی «ارزیابی طرح مسکن مهر» است که از سوی معاونت امور مسکن وزارت راه و شهرسازی به شرکت رهپو ساخت شارستان واگذار شده است.

گزارش مرحله اول این مطالعه به بررسی ابعاد کلان و ملی طرح مسکن مهر در سه زمینه اقتصادی، اجتماعی و برنامه ریزی فضائی اختصاص داشت.

در این مرحله، سه مورد از سایت های اجرای طرح مسکن مهر با ویژگی های متفاوت برای مورد پژوهی انتخاب شدند تا مبنای ارزیابی قرار گیرند. این سه مورد عبارتند از:

۱. شهر جدید پرند در استان تهران به عنوان بزرگترین پروژه اجرا شده در کشور که هم از حیث محل اجرا و هم به اعتبار وسعت و ابعاد بسیار بزرگ آن با حدود ۱۰۰۰۰۰ واحد در حال ساخت به پایتخت مسکن مهر شهرت یافته است.
۲. شهرک مهرگان در کنار شهر محمدیه در استان قزوین به عنوان یکی از شهرهای دارای جمعیت کمتر از ۲۵۰۰۰ نفر که حدود ۳۰۰۰۰ واحد مسکن مهر در این شهرک در حال ساخت است.
۳. پروژه مسکن مهر در شهر قم که به عنوان یکی از پروژه های توسعه متصل به کلان شهر قم در شهرک پردیسان (شهرک طلاب) در حال اجراست. در این شهرک نیز حدود ۳۰۰۰۰ واحد مسکن مهر در حال ساخت است.

علاوه بر سه مورد اصلی یاد شده، در ۱۵ سایت اجرای طرح مسکن مهر در شهرهای مختلف کشور تک نگاری های انجام شد تا مجموعه ای از ویژگی های اقتصادی و اجتماعی و فضائی این سایت ها شناسائی و مورد مقایسه و تجزیه و تحلیل قرار گیرند.

گزارش مرحله دوم نیز در سه زمینه اقتصادی، اجتماعی و برنامه ریزی فضائی تدوین شده است و موضوعات مورد بررسی این مرحله براساس شرح خدمات مصوب این مطالعه به شرح زیر خواهند بود:

- ارزیابی کارامدی اقتصادی
- ارزیابی اقتصادی نظام تامین مالی تسهیلات بانکی و منابع بخش عمومی
- هزینه های اجرای طرح برای بخش خصوصی (ساکنین)
- ساختار اقتصادی و شغلی ساکنان
- ارزیابی تامین فضاهای اجتماعی مورد نیاز در سطوح خانوار، محله، منطقه و شهر در مقایسه با استانداردهای موجود

- مکان یابی محوطه های اجرای طرح
- انگاره های برنامه ریزی و طراحی شهری
- چگونگی استقرار مجموعه در محیط طبیعی پیرامون (سیما و منظر شهری در چهار رده: پیکره، سیما، چهره و نیم رخ)

- کاربری اراضی
- تاسیسات و تجهیزات شهری
- تقسیمات کالبدی مجموعه و سلسله مراتب آن در ارتباط با خدمات شهری
- دسترسی و حمل و نقل درون و بیرون مجموعه
- برنامه ریزی زیست محیطی و بوم شناختی
- ساختار مدیریت و سازماندهی طرح
- نظام پیمانکاری و اجرا
- نظام مشاوره و نظارت
- نظام ارزیابی و بازخورد
- نظام تامین مالی بخش عمومی
- مدیریت ساخت و بهره برداری

در انجام این مرحله از مطالعه نیز بطور تلفیقی از روش های زیر برای انجام مشاهده و جمع اوری اطلاعات مورد نیاز بهره گیری شده است:

۱. روش اسنادی برای بررسی اسناد، نقشه ها و گزارش های پشتیبان که در برنامه ریزی، طراحی و اجرای پروژه های مسکن مهر در سه مورد مطالعاتی یاد شده تدوین شده اند و نیز گزارش های رسمی اجرا و پیشرفت پروژه ها.

۲. روش پیمایش با بکارگیری پرسش نامه بسته برای ارزیابی کیفیت زندگی و رضایت مندی ساکنان واحدهای مسکن مهر در شهر پرنده.

روش های مصاحبه عمیق و مشاهده مستقیم میدانی (بطور همزمان) برای تک نگاری نزدیک به ۱۵ سایت اجرای طرح مسکن مهر در شهرهای مختلف کشور از جمله سه مورد اصلی مورد مطالعه در این مرحله. بنا بر ضرورت ناشی از ماهیت بین رشته ای این مطالعه، در تدوین گزارش حاضر نیز کارشناسانی با تخصص های مختلف و متنوعی از جمله اقتصاد، برنامه ریزی شهری، طراحی شهری، معماری، عمران و جامعه شناسی مشارکت داشته اند.

عدم دستیابی تیم علمی انجام مطالعه به داده‌ها و اطلاعات مورد نیاز خود به ویژه در بخش محورهای اقتصاد موجب ناتوانی در تدوین گزارش این محورها یا تدوین ناقص آن شده است. با دستیابی به اطلاعات یاد شده، گزارش حاضر نیز اصلاح و بازنویسی خواهد شد.

فصل اول

ارزیابی اقتصادی سایت‌های پرند، مهرگان و پردیسان

مقدمه

مشاهده حجم فعالیت‌ها و ساخت و ساز در سه پروژه طرح مسکن مهر در شهر جدید پرند، شهرک مهرگان در استان قزوین و شهرک پردیسان قم با دو رویکرد مختلف، پرسش‌ها، تحلیل‌ها و ارزیابی‌های متفاوتی را در پی دارد:

رویکرد جزئی نگر عمرانی صرف

در نگاه اول، حجم عظیم ساخت و ساز نزدیک به ۱۶۰ هزار واحد و نزدیک به ۱۶ میلیون متر مربع زیربنای مسکونی است. حجم ساخت و ساز در این سه مورد، دربرگیرنده ۱۰ درصد کل تعداد واحدها و زیربنای درحال ساخت در طرح مسکن مهر و ۱۶ درصد کل واحدهائی است که با تامین زمین دولتی به دو صورت تعاونی ساز و انبوه سازی سه جانبه درحال ساخت است و برای اسکان جمعیتی حدود ۶۵۰ هزار نفر از شهروندان (فاقد مسکن) جامعه ظرفیت مسکونی ایجاد می‌کند.

این حجم از فعالیت (که در مقیاس ۱۰ برابر آن در سطح کل کشور در حال اجراست) از یک سو حاکی از تلاشی سترگ برای بسیج حجم انبوهی از منابع مالی و انسانی در بخش‌های عمومی و خصوصی و سازماندهی و فرآیند سازی برای طراحی و اجراست و از سوی دیگر بشارت دهنده رونق بخش ساخت و ساز و فعالیت‌های پیشین (بالا دستی) متعددی نظیر کارخانه‌ها و کارگاه‌های تولید سیمان و فولاد و چوب و... حمل‌ونقل بار و افزایش اشتغال نیروی انسانی از ساده‌ترین اشکال تا افراد ماهر، نیمه متخصص و متخصص بوده است. با توجه به شرایط رکودی بخش مسکن که از سال ۱۳۸۷ شکل گرفت، طرح مسکن مهر با رشد برنامه ریزی شده تقاضای سرمایه‌گذاری در این بخش، می‌تواند ابزاری منطقی و اندیشیده برای رونق مجدد جریان تقاضا، سرمایه گذاری، تولید و اشتغال و درآمد تلقی شود که به بهبود توزیع درآمد و کاهش فقر کارگران شاغل در این بخش و بخش‌های مرتبط منجر خواهد شد. این کارگران عموماً فقیرترین گروه از کارگران بخش غیررسمی در اقتصاد شهری هستند که اشتغال موقتی و ناپایدار و درآمد محدود آنان با رکودهای ادواری بخش مسکن در معرض و مخاطره حذف قرار می‌گیرد.

از سوی دیگر با افزایش تولید و عرضه واحدهای مسکونی ارزان قیمت می‌تواند زمینه تامین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری را فراهم کند. ضمن آنکه انتظار می‌رود آماده شدن این واحدهای مسکونی، توزیع دارایی‌های مهم (به ویژه مسکن) با عدالت بیشتری همراه شود و با افزایش عرضه مسکن، قیمت آن در شهرهای بزرگ تعدیل شود که هم آثار توزیعی مثبت به سوی گروه‌های کم درآمد خواهد داشت و هم (احتمالاً) به کاهش اجاره مسکن و افزایش قدرت خرید مستأجران شهری کم درآمد منجر شود. ضمن آنکه انتقال خانوارهای کم درآمد و فاقد مسکن در شهرها (به ویژه شهرهای بزرگ و کلان شهرها) به واحدهای مسکن مهر، مشکل بی مسکنی نزدیک به یک میلیون خانوار (عمدتاً شهری) را برطرف می‌کند و دامنه و عمق بد مسکنی و تنگ مسکنی را کاهش داده و به ارتقاء شاخص‌های مسکن و

رفاه شهری منجر می‌شود. در این رویکرد، با تمرکز بر متغیرهایی چون سطح اشتغال، حجم ساخت و ساز، موجودی مسکن، تقاضای مصرفی و سرمایه‌گذاری ... دو روش زیر که روش‌های حداقلی تلقی می‌شوند برای ارزیابی طرح مورد استفاده قرار می‌گیرد:

- روش " با وجود - بدون وجود طرح مسکن مهر "
- روش " قبل از - بعد از اجرای طرح مسکن مهر "

و البته از آنجا که هنوز طرح مسکن مهر در میانه راه قرار دارد و آثار مورد انتظار و موقعیت پس از اجرای آن تحقق نیافته، ارزیابی‌ها به مقایسه شرایط موجود با دستاوردهای ذهنی و آرمانها و انتظارات اولیه طراحان در قالب حدس و گمان و احتمالات محدود می‌شود.

رویکرد سیستمی

با رویکردی عمیق‌تر و تأملی همه جانبه در ابعاد و اضلاع و چند و چون طرح مسکن مهر اما تحلیل‌ها و ارزیابی‌ها و پرسش‌های پیش روی مشاهده‌گر متفاوت خواهد بود. این تحلیل‌ها عمدتاً مبتنی بر رویکرد سیستمی و جامع نگر و دربردارنده‌ی پرسش‌های مهم زیر است:

-

۱- هزینه اجرای این طرح در مقیاس خرد (خانوارها) چقدر خواهد بود؟ در این پرسش منظور از هزینه، همه هزینه

های آشکار و پنهان خانوارهای بهره‌بردار برای تملک و تصرف یک واحد مسکن مهر است از جمله:

- اصل ودیعه پرداختی برای ثبت نام در طرح
- هزینه فرصت ودیعه (حداقل معادل نرخ سود سپرده‌های ۳ تا ۵ ساله بانکی)
- هزینه‌های تکمیلی برای آماده سازی، محوطه سازی، آسانسور، روشنایی و ...
- هزینه تجهیزات مورد نیاز درون واحدهای مسکونی (شامل کابینت، کولر، سیستم گرمایشی، موکت و...)
- هزینه‌های انشعابات شهری
- هزینه پرداخت اجاره در طول دوره آماده سازی و ساخت
- و ...

۲- حداقل قیمت تمام شده و حداکثر آن در تعاونی‌های مختلف چقدر بوده است؟

- ۳- ارزش ریالی تفاوت کیفیت میان بهترین و بدترین نمونه چقدر برآورد می شود؟
- ۴- ارزش ریالی ارزاترین قیمت ساخت (متر مربع) و گرانترین آن چقدر برآورد می شود؟
- ۵- تفاوت قیمت تمام شده واحدهای مسکن مهر با واحدهای ساخته شده توسط بخش خصوصی چقدر است؟
- ۶- هزینه های خانوارهای ساکن برای تامین نیازهای زیرساختی و روساختی در دوره آماده سازی این زیرساختها و روساختها چقدر است؟
- ۷- هزینه حمل و نقل ساکنان در دوره سکونت ماهیانه چقدر است؟
- ۸- هزینه های بخش عمومی برای ساخت واحدهای مسکونی در هریک از سایتهای مورد بررسی چقدر است؟ برای دولت نیز موارد زیر قابل ذکر است:

- یارانه تامین زمین
 - هزینه های عمرانی برای ایجاد شبکه معابر، تسطیح اراضی، تهیه طرح و نقشه
 - هزینه های عمرانی برای ایجاد شبکه های خدماتی شهری (آب، برق، فاضلاب، مخابرات و...)
 - هزینه های عمرانی برای ایجاد ساختمان های خدمات عمومی (مرکز بهداشت، ایستگاه پلیس، مراکز آموزشی، فضای سبز و ...)
 - هزینه های ایجاد شبکه و ایستگاه های حمل و نقل عمومی
 - هزینه یارانه مابه التفاوت نرخ سود بانکی رسمی با سود تسهیلات پرداختی
- ۹- مقیاس قراردادهای ساخت تعاونی و سه جانبه با پیمانکاران در هریک از سایتها چقدر است؟ حداقل، حداکثر، میانگین آنها چقدر است و ارزش ریالی آنها چقدر است؟
- ۱۰- چه معیارهای در تعیین مقیاس قرارداد وجود داشته است؟
- ۱۱- آیا قراردادهای مبنا تفاوتی داشته است یا یکسان بوده است؟ مفاد قراردادها، نحوه اعمال نظارت و کنترل، پیوست ها، جرایم، استانداردهای قیمتی و کیفیتی برای نقشه ها، مصالح، دامنه خدمات و محدوده قابل تغییر و چه بوده است؟
- ۱۲- دوره زمانی بهینه برای ساخت و بهره برداری طرح کدام است؟ حداقل زمان ساخت و بهره برداری و حداکثر دوره ساخت و بهره برداری واحدهای مسکونی در سایت مورد نظر چقدر بوده است؟ هزینه های مالی افزایش

دوره ساخت واحدهای مسکونی برای هر دوره (یک ماه یا یک سال) چقدر برآورد می‌شود و چه تأثیری بر سطح هزینه‌های آشکار و پنهان در سطح خرد و کلان دارد؟

۱۳- برنامه زمان‌بندی ساخت واحدهای مسکونی با برنامه زمان‌بندی ایجاد شبکه‌های خدمات شهری و نیز برنامه ایجاد مراکز و ساختمان‌های خدمات عمومی و اجتماعی چه تناسبی با هم دارند؟ حداکثر فاصله قابل قبول میان این سه برنامه چیست؟ هزینه‌های ناشی از تاخیر در ایجاد تسهیلات شهری و مراکز خدمات عمومی و اجتماعی چقدر است؟

- هزینه‌های ناشی از بلااستفاده ماندن (هزینه فرصت) و نیز هزینه نگهداری واحدهای خالی غیرقابل سکونت (هتلینگ) در طول فقط یک سال چقدر است؟ این هزینه توسط چه کسی پرداخت خواهد شد؟ (دولت، متقاضیان یا سازندگان)

- اختلاف فاز میان این ۳ برنامه، چه تأثیری بر هزینه‌های ساخت و بهره‌برداری و توجیه‌پذیری آن در دو سطح خرد و کلان خواهد داشت؟

- هزینه فرصت ودیعه پرداختی متقاضیان چقدر خواهد بود؟
- در صورت تصمیم دولت به تامین سریع شبکه‌های تاسیسات شهری و مراکز خدمات عمومی به چه میزان منابع مالی در بودجه عمومی دولت طی ۳ سال آینده نیاز خواهد بود؟

- منابع مالی پیش‌بینی شده در بودجه سال ۱۳۹۰ تکافوی چه بخشی از منابع مورد نیاز را خواهد کرد؟
- کسری منابع مورد نیاز در مقایسه با منابع پیش‌بینی شده چقدر خواهد بود و چگونه قابل تامین است؟

۱۴- خدمات شهری طرح (آب، برق، مخابرات، فاضلاب) از کدام منابع تامین خواهد شد؟ آیا از مازاد ظرفیت موجود در بنگاه‌های فعال بهره گرفته می‌شود یا منابع جدیدی (چون نیروگاه، شبکه برق فشار قوی و ضعیف، تصفیه‌خانه‌ها، خطوط انتقال آب و نیز مراکز مخابرات) ایجاد خواهد شد. ایجاد این مراکز چه تأثیری در برنامه زمان‌بندی و نیز هزینه‌های اجرا خواهد داشت؟

۱۵- در سطح خرد تناسب تام و تمامی میان سه مؤلفه، شغل و محل کار، سطح درآمد و ثروت و محل سکونت وجود دارد. مکان‌گزینی خانوارها برای سکونت به شدت متأثر از هزینه رفت و آمد از محل سکونت برای سفرهای کار، آموزش و بهداشت، تفریح و فراغت و... و نیز زمان طی شده دارد. از سوی دیگر، ترکیب سنی و

شغلی خانوارها، سطح درآمد، دارایی‌های ثابت و ثروت و ... نیز عامل بسیار مهم به شمار می‌رود. این مؤلفه‌ها و متغیرها چه نقشی در انتخاب نهایی پرند توسط متقاضیان برای اسکان در واحدهای مسکن مهر خواهند داشت؟

۱۶- تعداد (مقیاس) ساخت واحدهای مسکن مهر چه تناسبی با تعداد متقاضیان واقعی دارد؟ برای نزدیک به ۱۰۰ هزار واحد مسکونی در شهر پرند چه تعداد متقاضی ثبت نام شده وجود دارد؟ با توجه به تجربه تلخ شهرهای جدید و عدم تحقق ۸۰ تا ۹۵ درصدی ظرفیت پیش بینی شده در شهرهای جدید و نیز مقیاس ۲۵۰ هزار واحدی مسکن مهر در همین شهرها، چه زمینه ای برای تحقق پیش بینی اسکان در این واحدها خواهد بود؟

اهمیت این پرسش‌ها در این است که انتظار می‌رفت برنامه ریزان و مجریان طرح مسکن مهر آن‌ها را بطور جدی در دستورکار قرار می‌دادند و پیش از اجرای طرح، مطالعات معتبر و روشمندی برای پاسخگویی به آنها صورت می‌گرفت. علاوه بر این، حین اجرای طرح نیز، پیش بینی‌های انجام شده در مطالعات یاد شده مورد نظارت و کنترل قرار می‌گرفت و در صورت انحرافات احتمالی، یا برنامه تدوین شده و یا مسیر اجرای آن مورد اصلاح قرار می‌گرفت. بدیهی است ارائه پاسخ‌های کامل و جامع به همه این پرسش‌ها از تعهدات و حوصله و نیز اطلاعات و منابع مطالعه حاضر فراتر است. اما خواهیم کوشید در حد امکان این پرسش‌ها راهنمای تدوین گزارش اقتصادی قرار گیرد. لازم به یادآوری است که محورهای اقتصادی و مدیریتی مورد توجه در گزارش مرحله دوم به شرح زیراند:

- ارزیابی کارامدی اقتصادی
- ارزیابی اقتصادی نظام تامین مالی تسهیلات بانکی و منابع بخش عمومی
- هزینه های اجرای طرح برای بخش خصوصی (ساکنین)
- ساختار اقتصادی و شغلی ساکنان
- ساختار مدیریت و سازماندهی طرح
- نظام پیمانکاری و اجرا
- نظام مشاوره و نظارت
- نظام ارزیابی و بازخورد
- نظام تامین مالی بخش عمومی
- مدیریت ساخت و بهره برداری

۱- ارزیابی کارآمدی اقتصادی

ارزیابی کارآمدی اقتصادی یک طرح، بسته به کارکرد طرح می‌تواند متفاوت باشد. کارکرد یک طرح ممکن است سودآوری اقتصادی نباشد. از میان کارکردهای غیر اقتصادی می‌توان به کارکردهای امنیتی، زیست محیطی و اجتماعی مانند عدالت اجتماعی اشاره نمود. طرح مسکن مهر نیز با توجه به اهداف اشاره شده در بخش اول مطالعه، در زمره‌ی طرح‌های اجتماعی با کارکرد عدالت اجتماعی قرار می‌گیرد.

در صورتی که کارکرد طرح صرفاً اقتصادی باشد، می‌توان کارآمدی آن را با مفهوم کارایی اقتصادی^۱ سنجید. اما برای ارزیابی کارآمدی اقتصادی طرح مسکن مهر که کارکردی غیر اقتصادی دارد، مفیدتر است فرض شود که طرح مسکن مهر در اجرا به لحاظ اقتصادی کارا^۲ بوده است، و در عوض این موضوع مورد ارزیابی قرار گیرد که آیا در رسیدن به هدف خود و در کارکرد تعریف شده برای آن، یعنی عدالت اجتماعی، کارآمد بوده است یا خیر.

۱-۲- هزینه‌های اجرای طرح برای بخش خصوصی (ساکنین)

هدف اصلی طرح مسکن مهر، کاهش سهم هزینه‌ی مسکن خانوارهای کم درآمد است. برای نیل به این هدف، دولت ساخت مسکن ارزان قیمت را با حذف هزینه‌ی زمین از قیمت تمام شده‌ی واحد مسکونی در دستور کار قرار داده است. اما در اجرا، موانعی وجود دارد که هدف مورد نظر را تحت تاثیر قرار می‌دهد. هزینه‌های پیش‌روی ساکنین واحدهای مسکونی مهر، از عمده‌ترین این موانع هستند. برای بررسی هزینه‌های ساکنین، هزینه‌های محتمل آنها را به دو دسته تقسیم نموده‌ایم:

الف) هزینه‌های حمل و نقل

ب) هزینه‌های مربوط به تجهیز و بهره‌برداری از ساختمان

^۱ Economic Efficiency

^۲ Efficient

الف) هزینه‌های حمل و نقل

از آنجایی که اکثر فرصت‌های شغلی در مراکز شهری بزرگ متمرکز هستند و نیز از آنجایی که امکان جابجایی محل کار به راحتی فراهم نمی‌شود، بسیاری از متقاضیان واحدهای مسکونی مهر، با هزینه‌ی حمل و نقل بیش از پیش، مواجه خواهند شد. بنابراین سکونت در این واحدها تنها برای خانوارهایی موجه است که جمع هزینه‌ی مسکن و حمل و نقل آنها پس از سکونت در واحدهای مسکونی مهر، بیش از قبل نباشد.

هزینه‌ی حمل و نقل برای ساکنین سایت‌های مهرگان و پرند در جداول زیر تخمین زده شده است:

جدول ۱- فاصله‌ی شهرک مهرگان تا شهرهای محمدیه، قزوین و تهران

مقصد	فاصله (کیلومتر)
محمدیه	۱۳,۵
قزوین	۲۰
کرج	۱۰,۵
تهران	۱۴۳,۷

با فرض مصرف سوخت (بنزین) وسیله نقلیه به میزان ۸ لیتر در هر ۱۰۰ کیلومتر، جدول مصرف سوخت و هزینه‌ی حمل و نقل زیر حاصل می‌شود:

جدول ۲- هزینه‌ی حمل و نقل از شهرک مهرگان تا شهرهای محمدیه، قزوین و تهران

مقصد	مصرف سوخت (بنزین)	مصرف سوخت در یک ماه کاری (۲۲ روز)	هزینه‌ی رفت و برگشت (ریال)
محمدیه	۱,۰۸ لیتر	۴۷,۵۲ لیتر	۱۹۰,۰۸۰
قزوین	۱,۶ لیتر	۷۰,۴ لیتر	۳۱۲,۸۰۰
کرج	۸,۴ لیتر	۳۶۹,۶ لیتر	۲,۴۰۷,۲۰۰
تهران	۱۱,۵ لیتر	۵۰۵,۸ لیتر	۳,۳۶۰,۶۰۰

در جدول بالا، نرخ هر لیتر بنزین در ۶۰ لیتر مصرف اولیه، معادل ۴,۰۰۰ ریال و مابقی، هر لیتر ۷,۰۰۰ ریال محاسبه شده است.

از آنجایی که مراکز اشتغال، از بین شهرهای بالا، عمدتاً در شهرهای قزوین، کرج و تهران مستقر هستند، بنابراین ساکنین شهرک مهرگان ناگزیر به یکی از این سه شهر، به صورت روزانه تردد خواهند داشت. اما هزینه‌ی حمل و نقل بین تهران و شهرک مهرگان، بیش از عرف پرداخت گروه‌های کم درآمد ساکن در مهرگان است. کرج نیز در رتبه‌ی دوم قرار دارد؛ با اضافه نمودن هزینه‌ی تردد به هزینه‌ی بازپرداخت وام اعطایی برای خرید واحدهای مسکونی مهر،

برای متقاضیان واحدهای مسکونی مهرگان که در شهر کرج اشتغال دارند، سکونت در کرج به سکونت در شهرک مهرگان ارجحیت دارد.

جدول ۳ - فاصله‌ی شهر پرند تا شهرهای کرج، تهران و اسلام‌شهر

مقصد	فاصله (کیلومتر)
کرج	۷۷,۲
تهران	۶۰,۸
اسلام‌شهر	۲۹,۹

جدول ۴ - هزینه‌ی حمل و نقل از شهر پرند تا شهرهای کرج، تهران و اسلام‌شهر

مقصد	مصرف سوخت (بنزین)	مصرف سوخت در یک ماه کاری (۲۲ روز)	هزینه‌ی رفت و برگشت (ریال)
کرج	۶,۱۷۶ لیتر	۲۷۱,۷۴۴ لیتر	۱,۷۲۲,۲۰۸
تهران	۴,۸۶۴ لیتر	۲۱۴,۰۱۶ لیتر	۱,۳۱۸,۱۱۲
اسلام‌شهر	۲,۳۹۲ لیتر	۱۰۵,۲۴۸ لیتر	۵۵۶,۷۳۶

با توجه به جدول بالا، هزینه‌ی حمل و نقل برای ساکنین پرند که در شهرهای تهران و کرج شاغل هستند نیز، غیر متعارف است.

بنابراین آن بخش از سرمایه‌گذاری انجام شده برای ساخت واحدهای مسکونی در برخی از سایت‌های مسکن مهر که از مراکز اشتغال (مانند شهرهای بزرگ) فاصله‌ی بسیاری دارند، می‌توانست برای کارایی بیشتر به شکل دیگری مصروف شود. یکی از این اشکال، اختصاص این سرمایه به تسهیلات ساخت واحدهای خود مالکی در شهرهایی است که مراکز اشتغال نیز هستند.

ب) هزینه‌های مربوط به تجهیز و بهره‌برداری از ساختمان

علاوه بر هزینه‌های حمل و نقل، در برخی از واحدهای ساخته شده، بسیاری از تاسیسات و لوازم داخلی ساختمان و واحد مسکونی، مانند آسانسور و سیستم گرمایشی - سرمایشی، تامین نشده است و ساکنین باید شخصاً نسبت به تامین آنها اقدام کنند.

با احتساب هزینه‌های تجهیز ساختمان توسط بخش خصوصی (ساکنین) و همچنین هزینه‌های بخش عمومی برای تامین خدمات عمومی مانند درمانگاه، مدرسه، پاسگاه و غیره و زیرساخت‌های شهری مانند آب شرب و انرژی، قیمت تمام شده‌ی واحدهای مسکونی مهر، با قیمت واحدهای مسکونی ساخته شده توسط بخش خصوصی، تفاوت چندانی ندارد.

نتایج مشاهدات میدانی که در سایت‌های مختلف مسکن مهر در سطح کشور انجام شده است، این موضوع را تایید می‌کند. (ر. ک. جدول پیوست ۱)

علت عمده‌ی تفاوت اندک قیمت بین ساختمان‌های ساخته شده توسط بخش خصوصی و ساختمان‌های طرح مسکن مهر را می‌توان به عدم نظارت دولت و نیز عدم وجود استانداردهای کیفی ساخت نسبت داد. همان طور که پیش‌تر اشاره شده، واحدهای مسکونی مهر، با هزینه‌ی تقریباً یکسان اما با کیفیت‌های متفاوتی ساخته شده‌اند و این موضوع موید این است که در این میان در پروسه‌ی ساخت مسکن مهر، برخی از پیمانکاران و تعاونی‌ها، از رانت برخوردار می‌شوند.

بنابراین یکی از راهکارهای پیشنهادی جهت کاهش قیمت تمام شده‌ی واحدهای مسکونی، می‌تواند افزایش نقش نظارتی دولت بر استانداردهای ساخت باشد تا از این طریق، تفاوت قیمت واحدهای مسکونی مسکن مهر با واحدهای ساخته شده توسط بخش خصوصی، معنا دار شود.

۲- ساختار مدیریت و سازماندهی طرح

طرح مسکن مهر، در ابتدا با ایده‌ی مشارکت مردمی طرح‌ریزی شد و بنابراین ساختار تعاونی به عنوان ساختار اصلی در ساخت واحدهای مسکونی مهر شکل گرفت. اما به دلیل پاره‌ای از مسائل که در زیر به آنها اشاره شده است، ساختار دومی به نام ساختار سه‌جانبه شکل گرفت که در آن نقش پیمانکاران و انبوه‌سازان پررنگ شد. مشکلات این نحوه‌ی ساماندهی ساخت نیز در زیر آورده شده است. ساختار سوم ساخت واحدهای مسکونی در طرح مسکن مهر، ساختار خود مالکی است که به دلیل متفاوت بودن ماهیت آن با ساختارهای تعاونی و سه‌جانبه، در اینجا موضوعیت بررسی ندارد. ساختارهای تعاونی و سه‌جانبه، عملکرد متفاوتی داشته‌اند که به مهم‌ترین نتیجه‌ی آن - یعنی تفاوت کیفیت ساخت در مقابل هزینه تقریباً یکسان - در اینجا اشاره می‌شود.

اگرچه الگوی ساخت در سایت‌های مهرگان، پرند و پردیسان، کم و بیش مشابه است؛ با مطالعه‌ی تعداد زیادی از واحدهای مسکونی ساخته شده در هر سه سایت و با شیوه‌های مختلف تعاونی و سه‌جانبه، می‌توان واحدهای مسکونی ساخته شده را در چهارگروه کیفیتی عالی، خوب، متوسط و ضعیف دسته‌بندی نمود.

• واحدهای مسکونی خوب و عالی

این گروه از واحدهای مسکونی، سهم بسیار اندکی از کل واحدهای ساخته شده و در دست ساخت دارد و بهترین نمونه‌های آن را می‌توان در شهرک پردیسان قم، مشاهده نمود.

این گروه از واحدهای مسکونی، دارای نقشه‌ی خوب، امکانات و مصالح بسیار خوبی هستند. این دسته، توسط تعاونی‌هایی ساخته شده‌اند که مدیر تعاونی مورد اعتماد اعضای تعاونی بوده و تمام منافع مالی پروسه‌ی ساخت را به نفع اعضا و در ساخت مجتمع مسکونی به کار گرفته است.

مزایا:

با احتساب هزینه‌های آماده سازی و محوطه سازی و تجهیز کامل واحد مسکونی (منهای کابینت) قیمت ۴,۷ میلیون ریال برای هر متر مربع واحد مسکونی ساخته شده، محقق شده است.

این گونه مجتمع‌ها دارای پارکینگ (کف و دیوارهای سنگی)، انباری، دو راه پله، دو آسانسور، درب‌های ضد سرقت، سرویس ایرانی - فرنگی با کاشی‌های شکیل و مرغوب، پنجره‌های UPVC، پکیج مستقل در هر واحد، شیرآلات اهرمی، شופاز، کولر و در برخی موارد حتی سالن اجتماعات و فضای سبز اختصاصی مجتمع است.

• واحدهای مسکونی متوسط و ضعیف

واحدهای مسکونی متوسط و ضعیف، به صورت مشخص کیفیت ساخت پایینی دارند؛ از سازه و نقشه‌ی ساختمان تا کیفیت مصالح، نازک‌کاری و امکانات واحد مسکونی.

یک الگوی کلی قابل مشاهده در ساخت واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر، وابستگی کیفیت ساخت به ساختار سازمانی و نهادی ذینفعان ساخت (پیمانکاران و تعاونی‌ها) است؛ در قراردادهای سه‌جانبه، بسیاری از شرکت‌های پیمانکاری بزرگ، که عهده‌دار ساخت حجم زیادی (بیش از ۱۰۰ واحد) از واحدها می‌شوند، عمدتاً به یک یا هر دو دلیلی که اشاره می‌شود، عملکرد مطلوبی ندارند.

• دلایل ضعف:

قدرت نسبی شرکت‌های پیمانکاری بزرگ:

که نوعی از انحصار را ایجاد می‌کند. انحصار باعث افزایش قدرت چانه‌زنی پیمانکار و افزایش سود او از طریق کاهش هزینه‌هایش می‌شود که این کاهش هزینه‌ها به قیمت کاهش کیفیت ساخت، محقق می‌شود.

تعهد بیش از ظرفیت:

معمولاً تعداد واحدهای مسکونی که با پیمانکاران انبوه ساز قرارداد می‌شود، بیش از ظرفیت پیمانکار بوده و این اضافه‌ی ظرفیت باعث تاخیر در ساخت و یا کاهش کیفیت ساخت می‌شود. در برخی تعاونی‌ها که مدیر تعاونی نیز از قدرت انحصاری بوجود آمده برای خود استفاده می‌کند، بیشتر شدن این منفعت نیز به معنای کاهش هزینه‌ی ساخت از طریق کاهش کیفیت ساخت است.

بنابراین مشکلات مربوط به کیفیت و عملکرد ساخت واحدهای مسکونی، را می‌توان به دو گروه اصلی تقسیم نمود:

۱. قدرت انحصاری شرکت‌های پیمانکاری بزرگ
۲. مشکل کارگزار – کارفرما^۳: که به دلیل اطلاعات نامتقارن^۴ بوجود می‌آید. اعضای تعاونی از کلیه‌ی اطلاعات در اختیار مدیر تعاونی یا پیمانکار، مطلع نیستند و مدیر تعاونی یا پیمانکار از این اطلاعات به نفع خود استفاده می‌کند.

۳- ساختار اقتصادی و شغلی ساکنان

یکی از مسائلی که می‌تواند در درک پیامدهای اقتصادی یک طرح موثر باشد، میزان تاثیر گذاری آن طرح بر وضعیت گروه‌های هدف است. به این معنی که هر طرح ممکن است وضعیت اقتصادی گروهی از افراد را بهتر سازد و یا آنان را در وضعیت بدتری قرار دهد و یا اساساً هیچ تاثیری نداشته باشد.

در این بخش از مطالعه به منظور شنایابی پیامدهای اقتصادی طرح مسکن مهر و میزان تاثیر گذاری آن بر اقشار مختلف، لازم است تا تصویری کلی و در عین حال صحیح از ساختار اقتصادی جمعیت گروه هدف در اختیار داشته باشیم تا بتوانیم جهت گیری اقتصادی این طرح را در بوطه نقد قرار دهیم.

برای این منظور باید توجه داشت که در ابتدای طرح و پیش از شروع آن برخی اهداف به عنوان اهداف اصلی و یا فرعی از سوی مسئولین برای این طرح مطرح گشته بود که ارزیابی اقتصادی طرح ایجاب می‌نماید میزان تحقق آنها

^۳ Principal-Agent Problem

^۴ Asymmetric Information

بررسی گردد. به عنوان مثال باید بررسی گردد که آیا ساکنین فعلی شهرکهای ساخته شده دقیقاً همان گروهها و افرادی هستند که مد نظر طراحان طرح مسکن مهر بوده اند یا خیر. تنها در صورت پاسخ مثبت به این سوال است که می توان طرح را در دستیابی به اهداف موفق قلمداد کرد. در صورتی که نشان داده شود گروههایی غیر از گروه هدف به سکونت در این واحدها روی آورده اند لازم خواهد شد تا آثار این موضوع بر اقتصاد مسکن و نیز مسائلی همچون مهاجرت و تعادل در بازار کار در شهرهای بزرگ مورد بررسی قرار گیرد.

۴- روش انجام کار

لازم به ذکر است به دلیل اینکه هنوز در بسیاری از سایتها ساکنین به طور جدی اقدام به سکونت ننموده اند این بخش از مطالعه تنها با اتکا بر نتایج مراجعه و مطالعه میدانی در برخی از نواحی نمونه مسکن مهر در اطراف تهران انجام گرفته است. با این حال اگرچه نتایج این بخش از مطالعه قابل تعمیم به تمام سایتها نیست اما می توان از آن در جهت درک فرآیندی که در این سایتها در حال رخ دادن است بهره گرفت و پویایی های تحولات جمعیتی- اقتصادی طرح مسکن مهر را درک نمود.

در این مطالعه تلاش گردیده تا با مطالعه میدانی در برخی از نواحی شهر پرنده که به تازگی سکونت در آن آغاز شده است ساختار اقتصادی ساکنان مورد بررسی قرار گیرد. البته این امر به شکلی انجام گرفته است تا افراد مورد بررسی در شمار ساکنانی باشند که سابقه بیشتری داشته باشند و به عبارت دیگر زودتر به این سایت منتقل شده باشند. آنچه که در این مطالعه بیشتر مد نظر بوده است پی بردن به این موضوع است که آیا افراد ساکن همانهایی هستند که به عنوان گروه هدف شناخته می شوند و نیز آیا این افراد تمایل به ماندگاری بلند مدت در این سایت را دارند یا خیر.

۴-۱- اهم نتایج مطالعات میدانی

- یکی از ابعاد اقتصادی حائز اهمیت طرح مسکن مهر رسیدن رقم اجاره به هزینه تملک عنوان شده در ابتدای طرح می باشد. به طوری که اجاره (رهن) این واحدها بسته به متراژ آن رقمی بین ۵۰ تا ۹۰ میلیون ریال عنوان شده است که رقمی معادل با قیمت اولیه تملک این واحدها است (قیمت رسمی) که باید از سوی متقاضی پرداخت شود.
- با توجه به اختلاف ناچیز قیمت تملک با هزینه اجاره این سوال پیش می آید که چرا این افراد اقدام به خرید این واحدها نمی نمایند؟ در پاسخ به این سوال یا باید منع قانونی این افراد برای تملک را عنوان نمود (مهاجر بودن) و یا باید متفاوت بودن هزینه واقعی تملک واحدها را نسبت به ارقام رسمی اولیه مطرح نمود.

- نظر به اینکه بر اساس نتایج کار میدانی، تنها ۳۲ درصد از مستاجرین محل سکونت قبلی خود را تهران عنوان نموده اند، می‌توان چنین استنباط کرد که بیشتر مستاجرین را مهاجرین تشکیل می‌دهند که طبیعتاً در مراحل بعد در پی راه یافتن به بازار مسکن تهران می‌باشند.
- یکی از مشکلات اساسی ساکنان که با اهداف طرح نیز در تضاد قرار دارد بحث هزینه های حمل و نقل است. با توجه به اینکه گروه هدف این طرح اقشار کم درآمد هستند قطعاً نباید هزینه حمل و نقل آنها به قدری بالا باشد که جبران کاهش قیمت مسکن را بنماید. این موضوع در ارتباط مستقیم با محل کار شاغلین است. با توجه به اینکه ۵۶ درصد از مالکان و ۲۲ درصد از مستاجران ساکن در پرنده محل کار خود را تهران عنوان نموده اند لذا هزینه های زمانی و مالی حمل و نقل برای آنان را باید یک مساله جدی به شمار آورد. این موضوع از سوی گروه کثیری از ساکنین مورد تایید قرار گرفته است. به خصوص که **حدود ۶۰ درصد** از آنان وضعیت حمل و نقل را بسیار بد توصیف نموده اند و دلیل خوش‌بینی قبلی خود را تصور راه اندازی مترو در آینده نزدیک دانسته اند.
- یکی از مهمترین مسایلی که می‌تواند توجیه اقتصادی طرح را با سوال مواجه سازد فقدان زیرساختهای لازم و خدمات رفاهی است. چرا که در این صورت متقاضیان با انصراف از سکونت راهی بازار مسکن شهرهای بزرگ می‌شوند و عملاً مسکن مهر در تحقق اهدافی مانند کنترل بازار مسکن شهرهای بزرگ ناکام می‌ماند. با این حال بسیاری از ساکنین، کمبود امکانات و خدمات شهری (رفاهی، تجاری، پزشکی و ...) را مهمترین مشکل خود برای زندگی در شهر پرنده دانسته اند.
- از جمله مواردی که به دلیل اهمیت خاص، باید آن را جداگانه مورد بررسی قرار داد بحث خدمات پزشکی است که متأسفانه نزدیک به نیمی از ساکنان، وضعیت محل زندگی خود را از این نظر بد و خیلی بد ارزیابی می‌کنند. اما آنچه که به لحاظ ارزیابی اقتصادی اهمیت دارد این است که بیمارستانهای موجود در پرنده طرف قرارداد بیمه تامین اجتماعی نبوده و لذا هزینه مراجعه به آنها بسیار بالاست. توجه به این موضوع در کنار سطح درآمدی گروههای هدف که از اقشار کم درآمد هستند مغایرت آن را با هدف کلان طرح مشخص می‌سازد.
- بیش از نیمی از پاسخگویان (۵۳/۹ درصد)، وضعیت محل زندگی خود را از نظر دسترسی به مراکز خرید "بد" یا "خیلی بد" ارزیابی کرده اند. تنها ۸/۸ درصد از پاسخگویان دسترسی به مراکز خرید را در پرنده خوب یا خیلی خوب می‌دانند. این مساله بخصوص خود را زمانی نشان می‌دهد که افراد پرنده را با محل زندگی قبلی خود مقایسه می‌کنند. تعداد سوپرمارکت ها و نانوائی در منطقه کم بوده و افراد مجبورند مسافت های طولانی برای رسیدن به آنها طی کنند. کمبود بازار روز و میوه و تره بار باعث می‌شود هزینه خانوارها در تهیه اقلام ضروری زندگی بالا باشد. بطور کلی بسیاری از ساکنین معتقدند کلیه کالاهای پرنده گرانتر از تهران بوده و از کیفیت مناسبی برخوردار نیست و این مساله هزینه زندگی آنها را بالا می‌برد.

- یکی دیگر از مواردی که در ارتباط با ساختار اقتصادی ساکنان می بایست مد نظر مسئولان قرار بگیرد موضوع هزینه های آموزشی است. با وجود اینکه ارزیابی ساکنان از مراکز آموزشی موجود در پرنده، نسبتاً مثبت است اما اولاً تعداد کم و فاصله زیاد آنها از منازل همچنان ممکن است شرایط را برای ماندگاری سخت سازد و ثانیاً باید توجه داشت که سطح درآمد پایین ساکنین انگیزه بخش خصوصی را برای احداث مدارس غیر انتفاعی کاهش می دهد و لذا دولت می باید راساً نسبت به احداث این مراکز آموزشی اقدام نماید.

۴-۲- نظام پیمانکاری و اجرا

در تحلیل و بررسی کیفیت نظام پیمانکاری تلاش گردید تا از نظرات خبرگان و دیدگاههای برخی از کارفرمایان و انبوه سازان درگیر در فعالیتهای ساخت مسکن مهر استفاده گردد. برخی از مهم ترین نتایج به دست آمده از این مصاحبه ها در ادامه بیان می گردد. آنچه در این مصاحبه ها بیش از هر چیز مد نظر بود کسب اطلاع از نحوه انتخاب پیمانکاران مسکن مهر بود که بر اساس پاسخ گروههای مورد بررسی بیش از هر چیز این انتخاب و گرفتن پروژه با کمک واسطه ها صورت می گیرد. البته برخی موارد نیز وجود دارد که کارفرمایان موفق شده اند تا از طریق وب سایت مسکن و شهرسازی در پروژه خاصی فعالیت نمایند.

ظاهراً این موضوع در ارتباط با مساله تعداد واحد واگذار شده به پیمانکاران نیز صادق بوده است. به این معنی که بر اساس اظهارات برخی از آنان قبل از آنکه رتبه بندی و به اصطلاح Grade ملاک عمل بوده باشد، میزان ارتباط و نفوذ و آشنایی با واسطه ها تعیین کننده بوده است.

همچنین پیمانکاران پرداخت حق الزحمه شان را بر اساس تایید پیشرفت کار (یک مرحله پرداخت بر اساس اتمام فونداسیون، یک مرحله پس از اجرای کامل اسکلت و سقف یا در اصطلاح پس از اتمام سفت کاری و در نهایت آخرین مرحله نیز پس از اتمام نازک کاری) عنوان نموده اند.

۴-۳- نظام مشاوره و نظارت

پیمانکاران در مجموع نحوه نظارت بر اجرای طرح را ضعیف ارزیابی نموده اند. این ارزیابی ضعیف هم در ارتباط با نظارت انجام شده توسط خود وزارت مسکن عنوان شده است و هم مواردی را که وزارت مذکور از طریق عقد قرارداد نظارتی با طرف سوم مبادرت به انجام این امر نموده است شامل می شود. همچنین علی رغم وجود انتظار منطقی مبنی بر بهره گیری از نظرات مشورتی پیمانکاران در مراحل مختلف اجرای طرح، متأسفانه این مشورت تنها به مباحث سازه و تاسیسات محدود شده است.

۴-۴- نظام ارزیابی و بازخورد

با وجودی که انتظار می رفت در طراحی سیستم اجرایی این طرح، ساز و کارهای لازم برای کارآمد سازی سیستم از جمله مکانیسم های کارآی ارزیابی به منظور بازخوردگیری در نظر گرفته شده باشد، اما بر اساس اظهارات پیمانکاران این موضوع جدی گرفته نشده است. به این معنی که در عمل، کیفیت اجرای طرح از سوی پیمانکاران طرح مسکن مهر، تاثیر معناداری بر ادامه فعالیت آنان در طرح مسکن مهر و نیز حجم قراردادهای منعقد شده با آنان ندارد. متأسفانه این موضوع تنها شامل پروژه های طرح مسکن مهر نمی شود بلکه کیفیت اجرای پروژه ها از سوی پیمانکاران بر ادامه فعالیتهای آنان در سایر طرحهای مسکونی نیز بی تاثیر است.

۴-۵- ارزیابی پیامدهای اقتصادی طرح و راههای مواجهه با آنها

اگرچه محور اصلی طرح مسکن مهر آرمان عدالت خواهی است اما طرح مسکن مهر، به دلیل ابعاد و ویژگیهای خاصی که دارد نیازمند بررسی عمیق تاثیرات اقتصادی می باشد. زیرا اگرچه هدف این طرح خانه دار کردن افراد کم درآمد است اما با توجه به شکل گیری سکونتگاههای متراکم جدید انسانی، ضروریات و لوازم اصلی زندگی جمعی بخش قابل توجهی از مردم و تبعات اقتصادی آن وارد معادله خواهد شد. این موضوع بویژه با توجه به تجربه ناموفق برخی شهرهای جدید در ایران، از اهمیت بیشتری برخوردار است. و با توجه به ابعاد گسترده و اثرگذاری آن بر بخش های قابل توجهی از اقشار جامعه می تواند پیامدهای مثبت و منفی مختلفی به همراه داشته باشد و لذا نادیده گرفتن پیامدهای اقتصادی آن ممکن است هزینه های غیر قابل جبرانی برای کشور داشته باشد. عدم توجه به این پیامدها نه تنها از تحقق آرمان استقرار عدالت جلوگیری می کند، بلکه می تواند به دنبال خود هزینه های اقتصادی مضاعفی بوجود آورد که در پایان وضعیت نهایی از وضعیت موجود بدتر باشد. در واقع ارزیابی تاثیرات اقتصادی طرح مسکن مهر عبارت از تحلیل، نظارت و مدیریت بر پیامدهای اقتصادی پروژه است. این پیامدها می توانند مثبت باشند یا منفی،

آشکار باشند یا پنهان، و یا ممکن است خواسته یا ناخواسته باشند. اما بهرحال چنانچه به درستی ارزیابی و مدیریت شوند می تواند از یک طرف تاثیرات توسعه ای پروژه را افزایش دهد و از طرف دیگر موجب صرفه جویی در هزینه های واقعی آن بشود.

جدول ۴، پیامدهای نامطلوبی را که احتمال بروز آنها در آینده می رود، نشان می دهد. احتمال بروز هر یک از این پیامدها و شدت تاثیرگذاری آنها نیز در جدول گزارش شده است. برای تبیین این دو متغیر، می توان از پیامدهای منفی یکی از بلایای طبیعی، برای مثال زلزله، استفاده نمود؛ اثرات نامطلوب یک زلزله ی ۴ ریشتری با احتمال ۷۰٪ بسیار کمتر از اثرات یک زلزله ی ۸ ریشتری با احتمال ۱۰٪ است، اما برای تعیین اهمیت مقابله، هر دوی این پارامترها مهم هستند و در واقع، اهمیت مقابله با رویدادهای نامطلوب را حاصل ضرب احتمال در شدت تاثیرگذاری تعیین می کند.

جدول ۴ - جدول پیامدها

پیامد	احتمال (درصد)	اجتناب پذیری	شدت (۱) (تا ۵)	اهمیت مقابله	گروه هدف	زمان ماندگاری
افزایش هزینه های نیروی انتظامی	۷۰	اجتناب پذیر	۳	متوسط	نیروی انتظامی و اقشار بی دفاع	کم
تحمل هزینه امنیت کارگاه به کارفرمایان	۵۰	اجتناب پذیر	۱	کم	پیمانکاران	کم
افزایش ریسک مراودات اقتصادی اهالی خارج سایت	۴۰	اجتناب پذیر	۲	کم	تاجران اطراف و کسبه داخلی	کم
افزایش هزینه های آلاینده های هوا	۹۰	اجتناب ناپذیر	۵	زیاد	سازمانهای متولی و کلیه ساکنین	زیاد
افزایش هزینه مبادله فروش و اجاره واحدهای مسکونی	۵۰	اجتناب پذیر	۱	کم	مالکین واحدها و مشاوران املاک	کم
اتلاف بیشتر زمان سفرهای شغلی	۶۰	اجتناب پذیر	۲	کم	شاغلین ساکن در سایت	کم
افزایش فشار مالی بر نهادهای بهداشتی درمانی شهرهای بزرگ	۶۰	اجتناب پذیر	۲	کم	سالمندان و بیماران و نهادهای متولی	کم
تشدید روند مهاجرت به شهرهای بزرگ	۷۰	اجتناب ناپذیر	۳	متوسط	ساکنین شهرهای بزرگ	زیاد
فشار فزاینده بر قیمت مسکن شهرهای بزرگ در بلند مدت	۸۰	اجتناب ناپذیر	۴	زیاد	ساکنین شهرهای بزرگ	زیاد
افزایش معوقات سیستم بانکی	۷۰	اجتناب پذیر	۲	کم	بانکهای طرف قرارداد	زیاد

گروه هدف متأثر از یک پیامد، در واقع ذینفعان (یا متضرر شوندگان) پیامد هستند که از بین این دو، احتمال متضرر شدن یکی از طرفین یا همه‌ی آنها از پیامد وجود دارد. زمان ماندگاری نیز، اثرات کوتاه مدت یا بلند مدت پیامد برای ذینفعان (یا متضرر شوندگان) است.

۴-۶- ارائه پیشنهادات جبرانی

در این قسمت پیشنهاداتی جبرانی ارائه می‌شود که بتواند برخی پیامدهای منفی را از میان ببرد و یا لاقلاً تا حدودی از شدت آنها بکاهد. به این منظور تلاش می‌شود تا با کمک تجربیات مشابه و نیز بهره‌گیری از نظرات خبرگان مجموعه‌ای از پیشنهادات برای مدیریت پیامدها مطرح شود. برخی از مهمترین و البته کلی‌ترین پیشنهادات جبرانی در ارتباط با پیامدهای منفی اقتصادی طرح مسکن مهر در جدول ۵ ارائه شده است:

جدول ۵ - جدول اقدامات پیشنهادی

پیامدهای منفی	پیشنهاداتی برای مقابله با جبران
افزایش هزینه‌های نیروی انتظامی	تشویق و دادن یارانه به شرکتهای خصوصی برای تامین امنیت الزام کارفرمایان به تامین هزینه امنیت نیروی انتظامی و عقد قرارداد با آن نهاد
تحمل هزینه امنیت کارگاه به کارفرمایان	تشویق و دادن یارانه به شرکتهای خصوصی برای تامین امنیت
افزایش ریسک مراودات اقتصادی اهالی خارج سایت	احداث بازارچه‌های متمرکز در نقاط مختلف و امن تعیین اماکن مشخصی برای ایست انتظامی در طول مسیرهای دسترسی
افزایش هزینه‌های آلاینده‌های هوا	احداث جایگاههای تحویل سوخت گاز الزام شرکتهای حمل و نقل عمومی به استفاده از اتوبوسهای گازسوز تسريع در اعطای یارانه احداث و توسعه مترو ایجاد محدودیت برای تردد خودروهای فرسوده در شهرکها
افزایش هزینه مبادله فروش و اجاره واحدهای مسکونی	راه اندازی سامانه اطلاعاتی ثبت معاملات مسکونی
اتلاف بیشتر زمان سفرهای شغلی	اعطای یارانه به شرکتهای خصوصی حمل و نقل تسريع در اعطای یارانه احداث و توسعه مترو تسريع در احداث و بهینه سازی کیفیت مسیرهای تردد اصلی
افزایش فشار مالی بر نهادهای بهداشتی درمانی شهرهای بزرگ	گسترش پوشش بیمه خدمات درمانی اعطای یارانه به بیمارستانهای خصوصی برای تاسیس شعب اورژانس در شهر پرند
تشدید روند مهاجرت به شهرهای بزرگ	ایجاد موانع قانونی برای فروش زود هنگام واحدهای مسکونی راه اندازی سامانه اطلاعاتی ثبت معاملات مسکونی
فشار فزاینده بر قیمت مسکن شهرهای بزرگ در بلند مدت	افزایش کیفیت ساخت واحدهای مسکن مهر
افزایش معوقات سیستم بانکی	توافق با متقاضیان برای اختصاص وجوه یارانه های نقدی به اقساط واحدهای مسکونی

فصل دوم

ارزیابی برنامه ریزی فضائی سایت‌های پرند، مهرگان و پردیسان

۱- شهر پرنده

۱-۱- بررسی سرانه های کاربری های شهری در شهر پرنده، بر اساس مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری

افق جمعیت شهر جدید پرنده واقع در استان تهران حدود ۷۰۰ هزار نفر می باشد که با این جمعیت، مشمول استانداردهای شهرهایی با جمعیت ۲۵۰ هزار تا یک میلیون نفر می شود (ر. ک. به گزارش مرحله اول، پیوست ۱، جدول ۴-۱-۱). این شهر بر اساس برنامه عملیاتی اعلام شده ۴۲۹۰۰۰ نفر جمعیت را در مساحت ۲۰۲۰ هکتار در قالب ۱۱۰ هزار واحد مسکونی برای طرح مسکن مهر خود تعریف کرده است.^۵ اعداد گفته شده، گویای تراکم ناخالص جمعیتی ۲۱۲ نفر در هکتار در این شهر می باشد. نتایج محاسبات در زمینه چگونگی تامین سرانه های شهری (مسکونی و غیرمسکونی) به قرار زیر است:

• سرانه مسکونی

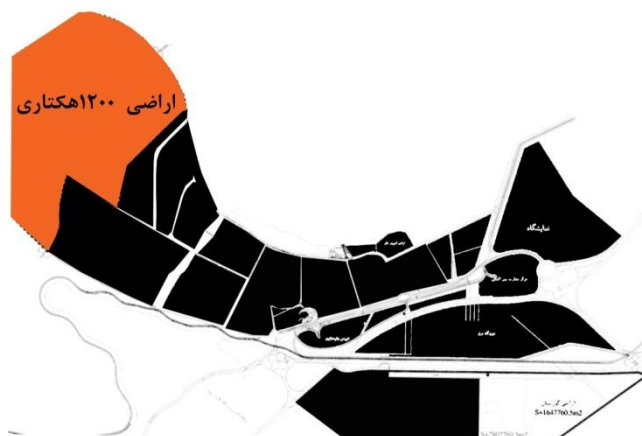
۱. سرانه مسکونی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برای شهرهای با جمعیت ۲۵۰ هزار تا یک میلیون نفر، حداقل ۲۵ مترمربع است.
۲. سهم سرانه مسکونی اختصاص یافته به مسکن مهر در شهر جدید پرنده ۲۱/۲ مترمربع^۶ را نشان می دهد.
۳. میزان کل کمبود زمین مسکونی در طرح مسکن مهر این شهر برای جمعیت ۴۲۹۰۰۰ برابر با ۱۶۳ هکتار است.

• سرانه غیرمسکونی (بدون احتساب سطوح مربوط به آموزش عالی، سطوح صنعتی و گورستان شهر)

۱. سرانه غیرمسکونی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برای شهرهای با جمعیت ۲۵۰ هزار تا یک میلیون نفر، برابر با ۴۹/۰۵ مترمربع است.
۲. سهم سرانه غیرمسکونی اختصاص یافته به مسکن مهر در شهر جدید پرنده حدود ۲۵/۹ مترمربع^۷ را نشان می دهد.
۳. میزان کل کمبود زمین غیرمسکونی در طرح مسکن مهر این شهر برای جمعیت ۴۲۹۰۰۰ برابر با ۹۹۳ هکتار است.

۵، ۶ و ۷- آئینی، محمد، مسکن مهر: اصلاح الگوی مصرف زمین شهری و ارتقاء کیفیت زندگی شهری، وزارت مسکن و شهرسازی، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره ۴۷ و ۴۸، ۱۳۸۹

بر اساس مطالب گفته شده، کل میزان کمبود زمین برای شهر جدید پرند، شامل سطوح مسکونی، خدماتی و



ارتباطات برابر است با ۱۱۵۶ هکتار. به عبارتی دیگر بدون احتساب سطوح مربوط به آموزش عالی، سطوح صنعتی و گورستان شهر به جای تخصیص حدود ۳۱۷۶ هکتار، صرفاً ۲۰۲۰ هکتار زمین اختصاص یافته است.

تصویر ۱- نقشه شهر جدید پرند و موقعیت استقرار فاز ۶ (اراضی ۱۲۰۰ هکتاری)

۱-۲- بررسی سرانه های کاربری های شهری در اراضی ۱۲۰۰ هکتاری الحاقی (فاز ۶) شهر جدید پرند، بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری

اراضی ۱۲۰۰ هکتاری به عنوان بخش اعظمی از طرح مسکن مهر پرند در غربی ترین قسمت شهر (تصویر ۱) واقع گشته است. این بخش از شهر بر اساس برنامه عملیاتی اعلام شده برای افق جمعیتی ۲۲۲۱۵۹ نفر طراحی گردیده است. برخی از مشخصات کاربری های استفاده شده در این طرح به شرح زیر می باشد:

جدول ۷- سطوح و سرانه اراضی ۱۲۰۰ هکتاری الحاقی شهر جدید پرند

کاربری های شهری	مساحت	درصد از محدوده	سرانه برنامه ریزی شده	سرانه های شورای عالی شهرسازی و معماری (حداقل)
مسکونی	۴۱۶۳۱۲۱/۷۰	۳۱/۹۴	۱۸/۷۴	۲۵
آموزشی	۵۹۷۸۵۴/۴۸	۴/۵۹	۲/۷۱	۳
اداری و انتظامی	۲۲۳۱۷۴/۵۶	۱/۷۱	۱	۰/۷۵
تجاری	۳۷۰۵۵۴/۰۱	۲/۸۴	۱/۶۷	۲/۵
ورزشی	۳۴۶۶۱۴/۵۷	۲/۶۶	۱/۵۶	۱/۱
درمانی	۱۸۵۳۸۰/۷۹	۱/۴۲	۰/۸۳	۱
فرهنگی	۱۲۶۸۶۷/۶۱	۰/۹۷	۰/۵۷	۰/۵
پارک و فضای سبز	۲۷۵۰۶۴۱/۲۴	۲۱/۱۱	۱۲/۳۸	۸
مذهبی	۹۶۸۳۶/۴۰	۰/۷۴	۰/۴۴	۰/۵
تجهیزات شهری	۱۰۵۱۹۵/۶۰	۰/۸۱	۰/۴۷	۰/۵
تأسیسات شهری	۱۹۳۸۳۸/۸۰	۱/۴۹	۰/۸۸	۱

کمتر از ۳۰	۱۵/۲۳	۲۵/۹۷	۳۳۸۴۰۸۸/۶۶	حمل و نقل و انبارداری
۰/۲	۰/۲۹	۰/۴۹	۶۳۴۰۸/۷۸	تفریحی و گردشگری
۶	۰/۳۹	۰/۶۷	۸۷۵۶۹/۸۸	صنعتی
—	۱/۵۲	۲/۵۹	۳۳۷۹۰۸/۰۵	خدمات شهری
۸۰/۰۵	۵۸/۶۸	۱۰۰	۱۳۰۳۳۰۵۵/۱۳	مجموع

ماخذ: مهندسان مشاور آرمان شهر

لازم به توضیح است که در برخی از فازهای مسکن مهر شهر پرنده، محورهایی با نام محورهای مجهز شهری در نظر گرفته شده است که محل استقرار برخی از خدمات شهری همچون سطوح مربوط به آموزش عالی، بیمارستان و... می باشند. کمبود سرانه مربوط به هر یک از کاربری های غیرمسکونی در قالب این محورها و با نام کاربری خدمات شهری تامین گشته است. نتایج محاسبات در زمینه چگونگی تامین سرانه های شهری (مسکونی و غیرمسکونی) به قرار زیر است:

• سرانه مسکونی

سهم سرانه مسکونی اختصاص یافته به مسکن مهر در اراضی ۱۲۰۰ هکتاری شهر جدید پرنده ۱۸/۷۴ مترمربع را نشان می دهد که این عدد گویای کمبود ۶/۲۶ مترمربع فضای مسکونی به ازاء هر نفر ساکن مسکن مهر می باشد که برابر با ۱۳۹ هکتار کمبود زمین برای کاربری مسکونی می باشد.

• سرانه غیرمسکونی

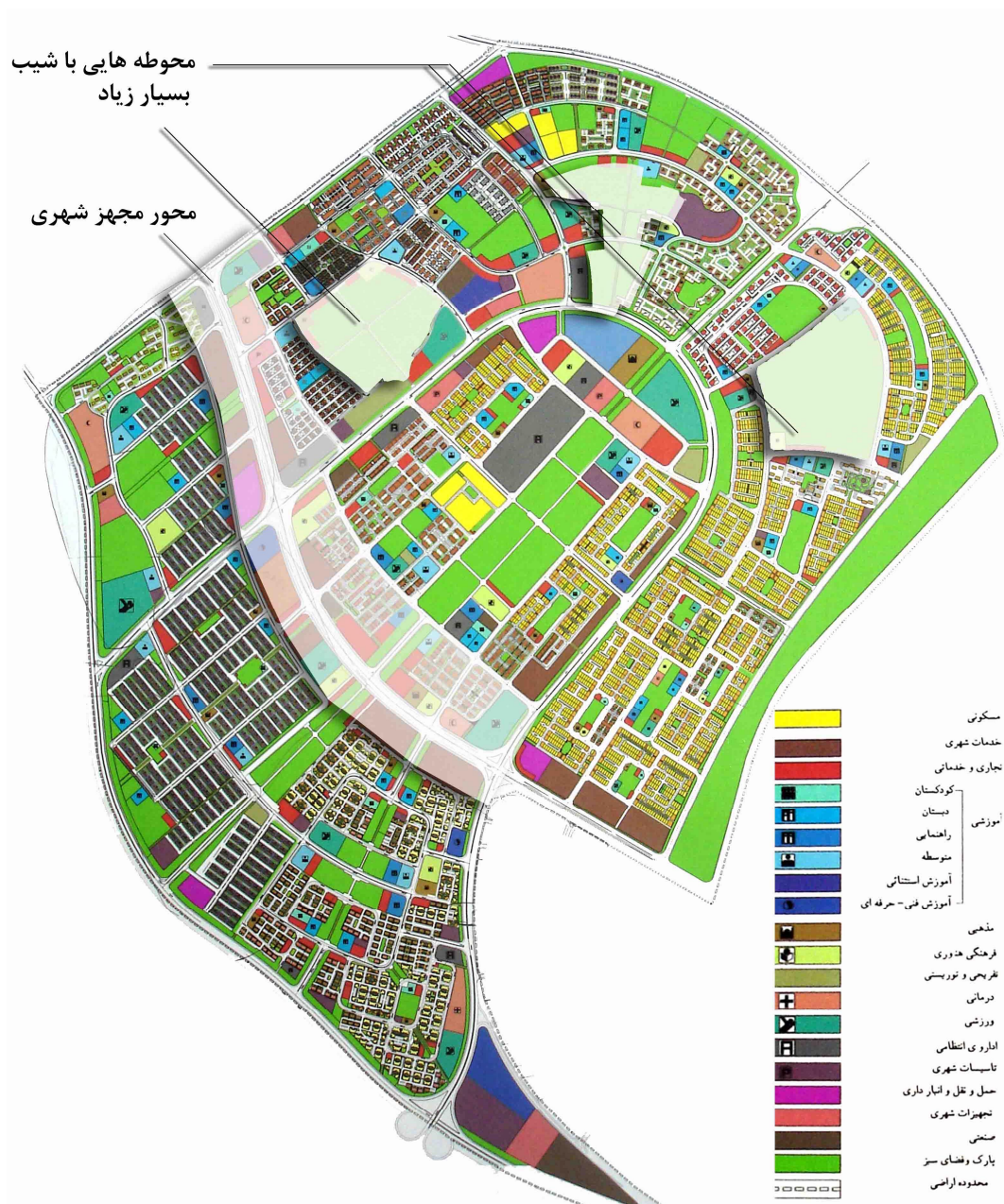
سرانه مربوط به حمل و نقل و انبارداری در مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری، کمتر از ۳۰ مترمربع ذکر شده است. بر اساس این مصوبه، حداقل سرانه کل کاربری های شهری برای شهرهای با جمعیت ۲۵۰ هزار تا یک میلیون نفر، ۸۵/۵۵ مترمربع می باشد. به دلیل عدم ذکر عدد حداقل برای این سرانه در مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری و بر اساس شاخص های شهرسازی، بین ۲۰ تا ۲۵ درصد^۸ سطح یک شهر، معادل با ۱۷/۱۱ تا ۲۱/۳۹ مترمربع برای شهرهای با جمعیت ۲۵۰ هزار تا یک میلیون نفر، به کاربری حمل و نقل و انبارداری اختصاص داده می شود. بنابراین، سرانه غیرمسکونی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (با احتساب سرانه کاربری صنعتی)، برای شهرهای با جمعیت ۲۵۰ هزار تا یک میلیون نفر، در کمترین مقدار برابر با ۴۲/۱۶ مترمربع است. که این عدد

۸- آئینی، محمد، مسکن مهر: اصلاح الگوی مصرف زمین شهری و ارتقاء کیفیت زندگی شهری، وزارت مسکن و شهرسازی، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره ۴۷ و ۴۸، ۱۳۸۹

گویای کمبود ۲/۲۲ مترمربع زمین غیرمسکونی به ازاء هر نفر ساکن مسکن مهر می باشد که برابر با ۴۹ هکتار کمبود زمین برای کاربری های غیرمسکونی می باشد.

با توجه به جدول و سرانه های بکارگرفته شده در طرح مسکن مهر، بخش اعظم کمبود موجود در سرانه غیر مسکونی، مربوط به عدم تامین سطح مناسب سرانه کاربری حمل و نقل و انبارداری می باشد و سرانه خدمات و دیگر کاربری های شهری حتی در برخی موارد بیش از سرانه پیشنهادی شورای عالی شهرسازی و معماری است. در زمینه تامین سرانه مربوط به کاربری فضای سبز، مشاهدات حاکی از آن است که سطح وسیعی از اراضی اختصاص یافته به این کاربری، در بخش هایی با شیب نسبتاً بالا که مناسب ساخت و ساز نبوده اند در نظر گرفته شده است. بر این اساس می باید بخش های گفته شده به لحاظ کارایی تبدیل شدن به فضای سبز و بوستان مورد بررسی قرار گیرند. (تصویر ۲)

در مجموع سهم سرانه کل اختصاص یافته به مسکن مهر در اراضی ۱۲۰۰ هکتاری (فاز ۶) شهر جدید پرند ۵۸/۶۸ مترمربع است که در مقایسه با معیارهای شورای عالی معماری و شهرسازی (در کمترین حالت ۶۷/۱۶ متر مربع، بدون احتساب سطوح مربوط به آموزش عالی و گورستان شهر)، گویای ۱۸۸ هکتار کمبود زمین برای جمعیت ۲۲۲۱۵۹ نفر می باشد. به عبارت دیگر بجای اختصاص ۱۴۹۱ هکتار زمین، ۱۳۰۳ هکتار به اراضی فاز ۶ تعلق گرفته است. با توجه به اعداد بدست آمده، تراکم ناخالص جمعیتی در این فاز از شهر پرند، ۱۷۰ نفر در هکتار است، این در حالی است که بر اساس استانداردهای برنامه ریزی شهری کشور، تراکم ناخالص مطلوب برای چنین سکونتگاهی، ۱۴۹ نفر در هکتار است. تفاوت موجود بیانگر ۲۱ نفر مازاد بر جمعیت استاندارد در یک هکتار از زمین شهری این پروژه می باشد.



تصویر ۲- نقشه کاربری های پیش بینی شده برای اراضی ۱۲۰۰ هکتاری، ماخذ: مهندسان مشاور آرمان شهر

بررسی سرانه ها در محوطه ای مسکونی از شهر جدید پرند، بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری

مشخصات کمی این محوطه به شرح زیر است:

- مساحت کل زمین: ۱/۳ هکتار
- سطح اشغال: حدود ۴۰ درصد

- جمعیت کل: ۱۴۸۲ نفر
- تراکم خالص مسکونی: ۱۱۴۰ نفر در هکتار
- تعداد بلوک: ۱۹ بلوک
- مساحت هر بلوک مسکونی: حدود ۲۷۵ مترمربع
- تعداد طبقات هر بلوک: ۵ طبقه
- تعداد واحد مسکونی: ۳۸۰ واحد
- متراژ کل واحدها: ۲۶۰۶۳ مترمربع
- متوسط زیربنای کل هر واحد: ۶۸/۶ مترمربع
- سهم هر نفر از محوطه پروژه: ۵/۲ مترمربع

با توجه به موارد آورده شده در معرفی این پروژه، نکاتی در این ارتباط به شرح زیر مطرح می شود:

تعداد ۳۸۰ واحد مسکونی و یا ۱۳۰۰۰ مترمربع زمین پروژه و یا جمعیت ساکن آن، از هیچ تعریف مشخصی از تقسیمات شهری، منطقه ای، ناحیه ای، محله ای و یا حتی واحد همسایگی تبعیت نمی کند. دلیل عمده این امر آن است که در کنار پروژه و اطراف آن پروژه های با مقیاس به مراتب هم بیشتر و هم کمتر وجود دارد. به نظر می رسد به جای اینکه ساخت مجموعه های مسکونی در طرح مسکن مهر شهر جدید پرند تابع تقسیمات شناخته شده ای به لحاظ شهری باشند، تابعی از امکانات و ظرفیت سازندگان مختلف هستند.

- تراکم خالص جمعیت در این پروژه (۱۱۴۰ نفر در هکتار)، به مراتب از متوسط تراکم مسکونی شهر جدید پرند (۴۷۲ نفر در هکتار)^۹ بیشتر است.
- پروژه بدون هیچ تعریف شهری مشخص، برای دوره بهره برداری محصور گشته است (مانند سایر مجموعه های ساخته شده و در دست ساخت) و دو دسترسی توأمان پیاده و سواره دارد.
- محصور بودن مجموعه و دسترسی های دو گانه آن، مشکلات دوره بهره برداری را به شدت افزایش می دهد. تبعات قابل اشاره، که تماماً هزینه های آتی ساکنین هستند، عبارتند از:

- هزینه نگهداری و رفت و روب محوطه
- هزینه آبیاری و روشنایی محوطه

۹- آئینی، محمد، مسکن مهر: اصلاح الگوی مصرف زمین شهری و ارتقاء کیفیت زندگی شهری، وزارت مسکن و شهرسازی، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن،

- محروم شدن محوطه مجموعه از خدمات شهری که به عهده شهرداری است. کوچکترین آن جمع آوری زباله از منازل است.

- هزینه حفظ امنیت و رفت و آمد در محوطه مجتمع به عهده ساکنین خواهد بود.

به نظر می رسد که دشواری عمده در تعارضات اجتماعی است که از هزینه های زیست جمعی حاصل خواهد شد.

- آنچه در محوطه به طور جدی غایب است، نبود فضای سبز است. قسمتهایی قطعه قطعه و جدا از هم، تکه های کوچکی از باغچه های مجزا را تعریف می کنند که چگونگی کاشت و نگهداری آنها نامعلوم است.

- نبود فضاهایی برای تجمع ساکنان (تجمع های همسایگی برون از واحد مسکونی)، برای بازی کودکان و حرکت آزاد آن ها و نیز برای جوانان ساکن مجموعه که آن ها را به حضور در محوطه ترغیب نماید.

محوطه باز پروژه که به ازاء هر نفر ساکن ۵/۲ مترمربع است، توسط مسیر سواره و محل هایی برای پارکینگ اتومبیل اشغال شده است. در نقشه محوطه بجای حداقل ۳۸۰ توقفگاه تنها حدود ۹۰ محل توقف خودرو به صورت روباز پیش بینی شده است. این امر ضمن اینکه سطح آسفالت و کف سازی غیر گیاهی محوطه را افزایش داده، به دلیل نزدیکی به همجواری با بلوک های ساختمانی، به نوعی تشدید کننده مزاحمت ها و تعارضات اجتماعی خواهد بود. قابل پیش بینی است که بخش قابل توجهی از خیابان های محوطه به اشغال اتومبیل در آید. به دلیل دوری محل کار از سکونت و ضرورت آمد و شد روزانه در فواصل بعید، افزایش میزان مالکیت اتومبیل دور از ذهن نیست.

اگر به ازاء هر یک واحد مسکونی، یک محل پارکینگ اتومبیل (همراه با فضای گردش و حرکت اتومبیل ۲۵ مترمربع) در نظر بگیریم، و کل محوطه (۷۷۸۶/۴ مترمربع) را بدون هیچ استثنائی به پارکینگ اختصاص دهیم، هنوز ۱۷۱۴ مترمربع کمبود زمین خواهیم داشت و تمامی رفت و آمدهای داخل محوطه می بایست از لابه لای اتومبیل ها و به صورت پیاده طی شود.

با توجه به مطالب بیان شده، می توان چنین گفت که سهم سرانه مسکونی اختصاص یافته به مسکن مهر در این نمونه موردی ۸/۷۷ مترمربع می باشد که در مقایسه با معیار شورای عالی (در ساخت یک قطعه مسکونی، نسبت میان فضای ساخته شده به باز معادل با ۶۰ به ۴۰ می باشد. بر این اساس می توان ۱۵ متر مربع فضای بسته و ۱۰ متر مربع فضای باز سهم هر نفر از مجموع ۲۵ متر مربع سرانه مسکونی در نظر گرفت). این عدد گویای کمبود ۱۶/۲۳ مترمربع به ازاء هر نفر ساکن و کمبود حدود ۲/۴ هکتار در مجموع برای زمین مسکونی است.

با توجه به مساحت کل زمین پروژه (۱۳۰۰۰ مترمربع)، ۵۲۱۳/۶ مترمربع سطح اشغال و ۷۷۸۶/۴ مترمربع مساحت زمین باز مربوط به بلوک های مسکونی بر روی زمین است. با مبنای محاسبه ۱۰ مترمربع فضای باز مربوط به محیط مسکونی برای هر نفر، و توجه به مساحت مربوط به فضای باز موجود، کمبود حدود ۰/۷ هکتار در خصوص محوطه باز مربوط به محیط مسکونی در این محوطه مشخص می گردد.

بر اساس مساحت کل ۱۳۰۰۰ مترمربع فضای مربوط به محیط مسکونی، سهم هر نفر از زمین مسکونی ۸/۷۷ مترمربع می باشد که سهم فضای بسته از این سرانه ۳/۵۷ مترمربع برای هر نفر بر روی زمین است. این عدد در مقایسه با استاندارد شورای عالی شهرسازی و معماری، (۱۵ مترمربع سرانه فضای بسته مسکونی)، دارای تفاوت چشمگیری است که کاهش زیاد این سرانه (کاهشی حدود ۱۱/۴۳ مترمربع) در این محوطه، کمبودی برابر با حدود ۱/۷ هکتار را در مجموع به دنبال دارد.

لازم به ذکر است که بر اساس مترآژ کل واحدهای این محوطه (۲۶۰۶۳ مترمربع) و جمعیت آتی، نیاز مربوط به سرانه مذکور در طبقات ساختمان ها تامین می گردد. بر این مبنا، هر نفر ۱۷/۶ مترمربع سرانه مسکونی نه بر روی زمین بلکه در ارتفاع دارا می باشد که این میزان در مقایسه با استاندارد شورای عالی شهرسازی و معماری برای سرانه فضای سرپوشیده محیط مسکونی (۱۵ مترمربع) مطلوب می باشد.

۱-۲-۱- تامین سرانه در محیط مسکونی بر اساس معیارهای جهانی^{۱۰}

برای محاسبه سطوح مربوط به سرانه های مورد نیاز یک سکونتگاه با این جمعیت (۱۴۸۲ نفر)، آن را معادل با یک کوی (واحد همسایگی) در نظر می گیریم. در این مقیاس، کاربری هایی همچون کودکان، بوستان کودک و تجاری روزانه مورد نیاز می باشد. در ادامه سطوح مربوط به هر کدام از کاربری های گفته شده با توجه به جمعیت ساکن محاسبه می گردد.

• کودکانستان

با توجه به سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵، به ازاء هر هزار نفر، تقریباً ۷۸ دانش آموز کودکانستان وجود دارد. بر اساس تعداد جمعیت ساکن در این محدوده ۱۱۶ دانش آموز کودکانستان وجود خواهد داشت که با در نظرگیری سرانه ۸ مترمربع به ازای هر کودک، در مجموع به **۹۲۸ مترمربع** برای تامین سطح کودکانستان مورد نیاز است.

• تجاری روزانه

تعداد مطلوب واحدهای تجاری در مراکز واحدهای همسایگی (کوی) به ازای هر ۲۲۵ نفر یک واحد می باشد. بنابراین در این محوطه ۷ واحد تجاری با حداکثر سطح کل قطعه زمین تفکیکی ۶۵ مترمربع برای تامین نیازهای روزانه ساکنان مورد نیاز است. در مجموع **۴۵۵ مترمربع** سطح برای تامین سرانه تجاری در این مقیاس لازم است.

۱۰- تمامی اعداد استفاده شده در محاسبات برگرفته است از: سرانه های کاربری های شهری، سید محسن حبیبی و صدیقه مسایلی، سازمان ملی زمین و

مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۸

• بوستان کودک

با توجه به سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵، به ازاء هر هزار نفر، تقریباً ۷۸ کودک وجود دارد که بر اساس تعداد جمعیت ساکن در این محدوده ۱۱۶ کودک وجود خواهد داشت که با در نظرگیری سرانه ۱ تا ۳ مترمربع به ازای هر کودک، در مجموع به ۱۱۶ تا ۳۴۸ مترمربع برای تامین سطح بوستان مورد نیاز است.

با توجه به کاربری های مورد نیاز در سطح یک کوی (۱۵۰۰ مترمربع) و همچنین کمبود زمینی که برای سطوح باز مسکونی (۴۰ درصد فضای باز در یک قطعه ساخته شده، که در این پروژه ۷۰۰۰ مترمربع است) وجود دارد، در مجموع حداقل ۸۵۰۰ مترمربع کمبود زمین برای جمعیت ۱۴۸۲ نفر قابل پیش بینی است. در حقیقت، به جای اختصاص ۲۱۵۰۰ مترمربع زمین، تنها ۱۳۰۰۰ مترمربع در نظر گرفته شده است (جدول شماره ۸).

جدول ۸- کسری سرانه زمین و کمبود زمین های تخصیص یافته در نمونه پرنده

کاربری	سرانه موجود در مسکن مهر (مترمربع)	سرانه مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری (مترمربع)	کسری یا فزونی سرانه زمین (مترمربع)	مجموع کسری ها در کل اراضی (هکتار)	تراکم جمعیتی بر حسب برتامة ریزی انجام شده در نمونه ی انتخاب شده (نفر در هکتار)		تراکم جمعیتی مطلوب با توجه به برنامه ریزی انجام شده در کل پرنده (نفر در هکتار)		اضافه تراکم برنامه ریزی نشده
					خالص	ناخالص	خالص	ناخالص	
مسکونی	بسته (در طبقات)	۱۷/۶	۱۵	+۱/۴	۰				
	باز	۵/۲	۱۰	-۴/۸	۰/۷				
غیر مسکونی					۰/۱۵				
مجموعه ساخته شده							۱۱۴۰	۶۹۰	۴۵۰
جمع					۰/۸۵				

۱-۳- جمع بندی

بر اساس مطالب گفته شده، بدون احتساب کمبود زمین مربوط به سطوح خدماتی، کمبود اساسی در تامین نیازها مربوط به عدم تامین سرانه بخش باز مسکونی در این محوطه می باشد. این امر موجب افزایش تراکم جمعیت در این محوطه شهری می شود.

تراکم ناخالص جمعیتی در نظر گرفته شده در این محوطه ۱۱۴۰ نفر در هکتار است، در حالی که اگر کمبود زمین محاسبه شده تامین می شد، عدد تراکم به ۶۹۰ نفر در هکتار می رسید که این تعداد نیز با توجه به در نظرگیری حداقل

سرانه ها در محاسبات، بالاترین حد تراکم برای این محوطه مسکونی می باشد. این اعداد نمایانگر ۴۵۰ نفر مازاد بر جمعیت استاندارد در هر هکتار از زمین شهری است که در این پروژه (۱/۳ هکتار) معادل با ۵۸۵ نفر مازاد بر ظرفیت زمین است. همچنین تراکم این بخش از شهر پرند (۱۱۴۰ نفر در هکتار) بیش از ۵ برابر تراکم جمعیتی در نظر گرفته شده برای کل شهر (۲۱۲ نفر در هکتار) است.

۲- مهرگان (توسعه جدید شهر محمدیه)

۲-۱- بررسی سرانه های کاربری های شهری در شهر مهرگان، بر اساس مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری

شهر مهرگان با مساحت کل حدود ۵۰۰ هکتار در استان قزوین واقع شده است (تصویر شماره ۴). افق جمعیت این شهر با ۱۲۰ هزار نفر تعریف شده است که در این شرایط، مشمول استانداردهای شهرهایی با جمعیت ۵۰ هزار تا ۲۵۰ هزار نفر می شود (ر. ک. به گزارش مرحله اول، پیوست ۱، جدول ۴-۱-۱). اعداد گفته شده، گویای تراکم ناخالص جمعیتی ۲۴۰ نفر در هکتار در این شهر می باشد. از کل شهر ۲۱۶/۸ هکتار به کاربری مسکونی، حمل و نقل و شبکه معابر اختصاص یافته است و در حدود ۲۸۳/۲ هکتار صرف کاربری های دیگر شده است. (جدول شماره ۹)

جدول ۹- سطوح و سرانه به کار رفته در مسکن مهر مهرگان، ماخذ: سازمان مسکن و شهرسازی استان قزوین

کاربری	مساحت (هکتار)	سرانه (مترمربع)
تجاری	۱۵	۱/۲۵
آموزشی	۳۳	۲/۷۵
فرهنگی	۴۴	۳/۶
مذهبی	۲/۳	۰/۱۹
ورزشی	۵۵	۴/۶
فضای سبز	۹۶	۸
درمانی	۱۵	۱/۲۵
اداری	۳	۰/۲۵
انتظامی	۲/۶	۰/۲۲
جهانگردی و پذیرایی	۱/۳	۰/۱۱
تاسیسات و تجهیزات	۱۶	۱/۳
جمع	۲۸۳/۲	۲۳/۵۲

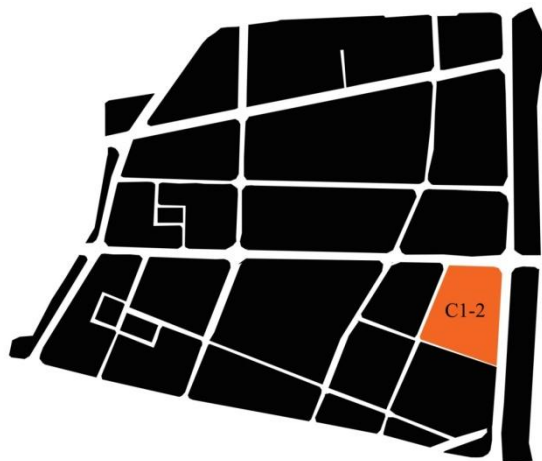
ماخذ: سازمان مسکن و شهرسازی استان قزوین

سرانه کل اختصاص یافته به مسکن مهر در اراضی این شهر ۴۱/۶۷ مترمربع است که در مقایسه با استانداردهای شورای عالی معماری و شهرسازی (بدون احتساب سطوح مربوط به آموزش عالی، سطوح صنعتی و گورستان، حداقل ۸۲/۸۵ متر مربع سرانه کل در نظر گرفته شده برای شهرهای با جمعیت ۵۰ هزار تا ۲۵۰ هزار نفر)، گویای حدود ۴۹۴ هکتار کمبود زمین، شامل سطوح مسکونی، خدماتی و ارتباطات، برای این شهر می باشد. به عبارت دیگر بدون احتساب سطوح مربوط به آموزش عالی، سطوح صنعتی و گورستان شهر به جای تخصیص حدود ۹۹۴ هکتار، ۵۰۰ هکتار زمین به این شهر اختصاص یافته است.

۲-۲- بررسی سرانه های کاربری های شهری در بخش ۲-۱ شهر مهرگان، بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری

مشخصات کمی بخش ۲-۱ C که موقعیت آن در شهر مهرگان در تصویر شماره ۵ نمایش داده شده است، به شرح

زیر است:



- مساحت کل زمین: ۱۰۶۱۵۰/۷۱ مترمربع

- سطح اشغال: حدود ۳۱/۲۹ درصد

- جمعیت کل: ۱۰۱۰۹ نفر

- تراکم جمعیتی: ۹۵۲ نفر در هکتار

- تعداد بلوک: ۵۴ بلوک

- مساحت هر بلوک مسکونی: ۶۳۶/۹۵ مترمربع

- تعداد طبقات هر بلوک: ۶ طبقه

- تعداد واحد مسکونی: ۲۵۹۲ واحد (هر بلوک شامل ۴۸

واحد است)

- متراژ کل واحدها: ۲۰۶۳۷۱/۸ مترمربع

- میانگین مساحت مفید هر واحد: ۷۰/۲۰ مترمربع

تصویر ۵- نقشه شهر مهرگان و موقعیت استقرار محدوده

C1-2

• سرانه مسکونی

سرانه کاربری مسکونی بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برای شهرهای با جمعیت ۵۰ هزار تا ۲۵۰ هزار نفر، حداقل ۳۵ مترمربع است. سهم سرانه مسکونی اختصاص یافته به مسکن مهر در بخش ۲-۱ C (تصویر ۵) ۱۰/۵ مترمربع می باشد که این عدد گویای کمبود ۲۴/۵ مترمربع به ازاء هر نفر ساکن و کمبود حدود ۲۵ هکتار در مجموع را در رابطه با زمین مسکونی است.

مطابق با معیارهای شورای عالی شهرسازی و معماری، در ساخت یک قطعه مسکونی، نسبت میان فضای ساخته شده به باز معادل با ۶۰ به ۴۰ می باشد. بر این اساس می توان ۲۱ متر مربع فضای بسته و ۱۴ متر مربع فضای باز سهم هر نفر از مجموع ۳۵ متر مربع سرانه مسکونی در نظر گرفت.

با توجه به مساحت کل زمین مسکونی (۱۰۶۱۵۰/۷۱ مترمربع) و سطح اشغال ۳۱/۲۹ درصدی در این مجموعه، ۳۳۲۱۴/۵۶ مترمربع مساحت سطح بسته و ۷۲۹۳۶/۱۵ مترمربع مساحت سطح باز مربوط به بلوک های مسکونی بر روی زمین است. با مبنای محاسبه ۱۴ مترمربع فضای باز مربوط به محیط مسکونی برای هر نفر، و توجه به مساحت مربوط به فضای باز موجود، کمبود حدود ۷ هکتار در خصوص محوطه باز مربوط به محیط مسکونی در این محله مشخص می گردد.

بر اساس سطح کل اشغال شده توسط ساختمان های مربوط به محیط مسکونی (۳۳۲۱۴/۵۶ مترمربع)، سهم هر نفر از زمین مسکونی ۳/۲۹ مترمربع می باشد. این عدد در مقایسه با استاندارد شورای عالی شهرسازی و معماری، (۲۱ مترمربع سرانه فضای بسته محیط مسکونی)، دارای تفاوت چشمگیری است که کاهش زیاد این سرانه (کاهش حدود ۱۷/۷۱ مترمربع) در بخش ۲-۱، کمبودی برابر با ۱۷/۹ هکتار را در مجموع در رابطه با فضای بسته کاربری مسکونی به دنبال دارد.

لازم به ذکر است که بر اساس متراژ کل واحدهای این بخش (۲۰۶۳۷۱/۸ مترمربع) و جمعیت آتی، نیاز مربوط به سرانه مذکور در طبقات ساختمان ها در حد مطلوبی تامین می گردد. بر این مبنا، هر نفر ۲۰/۴۱ مترمربع سرانه مسکونی نه بر روی زمین بلکه در ارتفاع دارا می باشد که این میزان در مقایسه با استاندارد شورای عالی شهرسازی و معماری برای سرانه فضای سرپوشیده محیط مسکونی (۲۱ مترمربع) مطلوب می باشد.

تصویر ۶- نقشه زون ۲-۱ از شهر مهرگان، مأخذ: سازمان مسکن و شهرسازی استان قزوین



۳-۲- تامین سرانه در محیط مسکونی بر اساس معیارهای جهانی^{۱۱}

برای محاسبه سطوح مربوط به سرانه های مورد نیاز یک سکونتگاه با جمعیت ۱۰۱۰۹ نفر، آن را معادل با یک **برزن** در نظر می گیریم. برزن کالبد سکونت و اشتغال ۱۸۰۰ تا ۳۰۰۰ خانوار، دارای جمعیتی معادل با ۸۰۰۰ تا ۱۲۰۰۰ نفر، با شعاع دسترسی ۴۵۰ تا ۵۵۰ متر است. در این مقیاس، کاربری هایی همچون مدرسه راهنمایی، تجاری هفتگی- ماهانه مورد نیاز می باشد. در ادامه سطوح مورد نیاز مربوط به هر کدام از کاربری های گفته شده با توجه به جمعیت ساکن محاسبه می گردد.

• مدرسه راهنمایی

با توجه به سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵، به ازاء هر هزار نفر، ۹۵ دانش آموز برای مدرسه راهنمایی وجود دارد. بر اساس تعداد جمعیت ساکن در این محدوده، ۹۶۰ دانش آموز راهنمایی وجود خواهد داشت که با در نظرگیری سرانه ۹ مترمربع به ازای هر دانش آموز (سرانه زیر بنا ۴/۶۵ و سرانه محوطه ۴/۳۵ مترمربع)، در مجموع ۸۶۴۰ مترمربع برای تامین سطح مدرسه راهنمایی در یک طبقه مورد نیاز است.

با در نظرگیری سرانه ۴/۶۵ مترمربع سرانه فضای سرپوشیده و ۴/۳۵ مترمربع فضای باز برای هر دانش آموز راهنمایی، می توان ۴۱۷۶ مترمربع را بر روی زمین به فضای باز اختصاص داد و باقی سطح مورد نیاز (۴۴۶۴ مترمربع مربوط به فضای سرپوشیده) را در ۲ طبقه، هر کدام با حدود ۲۲۳۲ مترمربع، تقسیم کرد. در نتیجه به ۶۴۰۸ مترمربع سطح بر روی زمین برای مدرسه راهنمایی احتیاج است.

• تجاری هفتگی- ماهانه

تعداد مطلوب واحدهای تجاری در مرکز برزن به ازای هر ۵۳۵ نفر یک واحد می باشد. بنابراین در این محوطه ۱۹ واحد تجاری با حداکثر سطح کل قطعه زمین تفکیکی ۱۰۰ مترمربع برای تامین نیازهای هفتگی و ماهانه ساکنان مورد نیاز است. در مجموع ۱۹۰۰ مترمربع سطح برای تامین سرانه تجاری در این مقیاس لازم است. همچنین در این مقیاس کاربری هایی چون درمانی (مرکز بهداشت)، فضای سبز (پارک برزن)، ورزشی (تاسیسات و زمین ورزشی) در حد امکان مورد نیاز است.

هر برزن متشکل از ۲ محله و هر محله متشکل از ۲ یا ۳ کوی می باشد. بر این اساس می باید سرانه ها و سطوح مورد نیاز در هر یک از آن ها نیز مورد محاسبه قرار گیرد و در جمع با سطوح مورد نیاز پیش گفته، بیان گردد. با توجه

^{۱۱} - تمامی اعداد استفاده شده در محاسبات برگرفته است از: سرانه های کاربری های شهری، سید محسن حبیبی و صدیقه مسایلی، سازمان ملی زمین و مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۸

به جمعیت این بخش، آن را برزنی شامل ۲ محله با ۵۰۵۵ نفر، و هر محله را ۲ کوی (جمعا ۴ کوی) با ۲۵۲۸ نفر در نظر می گیریم. در ادامه به محاسبه چگونگی تامین سرانه ها در مقیاس های محله و کوی در بخش ۲-۱ می پردازیم:

• محله

عناصر خدماتی نظیر دبستان، بوستان محله و واحدهای خرید روزانه در محله شکل می گیرند. سطوح مورد نیاز مربوط به هر کدام از کاربری های گفته شده با توجه به جمعیت ساکن به قرار زیر است:

• دبستان

با توجه به سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵، به ازاء هر هزار نفر، ۷۸ دانش آموز برای مدرسه ابتدایی وجود دارد. بر اساس تعداد جمعیت ساکن در این محدوده، ۳۹۴ دانش آموز ابتدایی وجود خواهد داشت که با در نظرگیری سرانه ۸ مترمربع به ازای هر دانش آموز (سرانه زیر بنا ۳/۵ و سرانه محوطه ۴/۵ مترمربع)، در مجموع ۳۱۵۲ مترمربع برای تامین سطح یک دبستان در یک طبقه مورد نیاز است.

• بوستان محله ای

سرانه برای بوستان محله ای بین ۲ تا ۴ مترمربع می باشد که برای یک محله با جمعیت ۵۰۵۵ نفر، به مساحتی بین ۱۰۱۱۰ تا ۲۰۲۲۰ مترمربع برای بوستان محله ای نیاز است.

• تجاری هفتگی - روزانه

تعداد مطلوب واحدهای تجاری در مرکز محله به ازای هر ۳۲۵ نفر یک واحد می باشد. بنابراین در این محوطه ۱۶ واحد تجاری با حداکثر سطح کل قطعه زمین تفکیکی ۸۵ مترمربع برای تامین نیازهای هفتگی و روزانه ساکنان مورد نیاز است. در مجموع ۱۳۶۰ مترمربع سطح برای تامین سرانه تجاری در این مقیاس لازم است. همچنین در این مقیاس کاربری هایی فرهنگی (مسجد و کتابخانه کودک)، درمانی (مطب پزشکی) و ورزشی (تاسیسات و زمین ورزشی) در حد امکان مورد نیاز است. در مجموع در بخش ۲-۱، با وجود ۲ محله (بدون احتساب کاربری هایی که متراژ آن ها مورد محاسبه قرا نگرفته است)، ۶۳۰۴ مترمربع سطح برای دبستان، حداقل ۲۰۲۲۰ مترمربع سطح برای بوستان محله ای و ۲۷۲۰ مترمربع سطح برای واحدهای تجاری مورد نیاز است.

• کوی

در بخش ۲-۱ C در مقیاس یک کوی، کاربری هایی همچون کودکان، بوستان کودک و تجاری روزانه مورد نیاز می باشد:

• کودکان

با توجه به سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵، به ازاء هر هزار نفر، تقریباً ۷۸ دانش آموز کودکان وجود دارد. بر اساس تعداد جمعیت ساکن در این محدوده ۱۹۷ دانش آموز کودکان وجود خواهد داشت که با در نظرگیری سرانه ۸ مترمربع به ازای هر کودک، در مجموع به ۱۵۷۶ مترمربع برای تامین سطح کودکان مورد نیاز است.

• تجاری روزانه

تعداد مطلوب واحدهای تجاری در مراکز واحدهای همسایگی (کوی) به ازای هر ۲۲۵ نفر یک واحد می باشد. بنابراین در این محوطه ۱۱ واحد تجاری با حداکثر سطح کل قطعه زمین تفکیکی ۶۵ مترمربع برای تامین نیازهای روزانه ساکنان مورد نیاز است. در مجموع ۷۱۵ مترمربع سطح برای تامین سرانه تجاری در این مقیاس لازم است.

• بوستان کودک

با توجه به تعداد کودکان این کوی (۱۹۷ کودک) و با در نظرگیری سرانه ۱ تا ۳ مترمربع به ازای هر کودک، در مجموع به ۱۹۷ تا ۵۹۱ مترمربع برای تامین سطح بوستان کودک مورد نیاز است.

در مجموع در بخش ۲-۱ C، با وجود ۴ کوی، ۶۳۰۴ مترمربع سطح برای کودکان، حداقل ۷۸۸ مترمربع سطح برای بوستان کودک و ۲۸۶۰ مترمربع سطح برای واحدهای تجاری روزانه مورد نیاز است.

بدون احتساب کاربری هایی نظیر فرهنگی، ورزشی و درمانی در سطوح مختلف، با توجه به کاربری های خدماتی مورد نیاز در سطح یک برزن، محله و کوی در بخش ۲-۱ C و همچنین کمبود زمینی که برای سطوح باز مسکونی (حدود ۷ هکتار) وجود دارد، در مجموع حدود ۱۲ هکتار کمبود زمین در این بخش از شهر مهرگان قابل پیش بینی است. کمبود ها به تفکیک کاربری ها به شرح زیر است:

- کاربری مسکونی (سطح باز): حدود ۷ هکتار
- کاربری آموزشی: حدود ۲ هکتار
- کاربری فضای سبز: حدود ۲ هکتار (بدون احتساب سطح مورد نیاز برای پارک برزن)

- کاربری تجاری: ۰/۷۵ هکتار (جدول شماره ۱۰)

جدول ۱۰- کسری سرانه زمین و کمبود زمین های تخصیص یافته در بخش ۲-۱ شهر مهرگان

کاربری	سرانه موجود در مسکن مهر (مترمربع)	سرانه مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری (مترمربع)	کسری یا فزونی سرانه زمین (مترمربع)	مجموع کسری ها در کل اراضی (هکتار)	تراکم جمعیتی بر حسب برنامه ریزی انجام شده در نمونه ی انتخاب شده (نفر در هکتار)		تراکم جمعیتی مطلوب با توجه به برنامه ریزی انجام شده در کل مهرگان (نفر در هکتار)		اضافه تراکم برنامه ریزی نشده
					خالص	ناخالص	خالص	ناخالص	
مسکونی	بسته (در طبقات)	۲۰/۴۱	۲۱	-۰/۵۹	۰/۶				
	باز	۷/۲۱	۱۴	-۶/۷۹	۷				
غیر مسکونی					۵				
مجموعه ساخته شده							۹۵۲	۲۴۰	۷۱۲
جمع					۱۲/۶				

۲-۴- جمع بندی

بر اساس مطالب گفته شده، بدون احتساب کمبود زمین مربوط به سطوح خدماتی، کمبود اساسی در تامین نیازها، مربوط به عدم تامین سرانه بخش باز مسکونی (حدود ۷ هکتار) در این محوطه می باشد. این امر موجب افزایش تراکم جمعیت در زمین این محوطه شهری می شود.

تراکم خالص جمعیتی در نظر گرفته شده در این محوطه ۹۵۲ نفر در هکتار است، در حالی که اگر کمبود زمین محاسبه شده تامین می شد، عدد تراکم به ۴۴۷ نفر در هکتار می رسید که این تعداد نیز با توجه به در نظر گیری حداقل سرانه ها در محاسبات، بالاترین حد تراکم برای این محوطه مسکونی می باشد. این اعداد نمایانگر ۵۰۵ نفر مازاد بر جمعیت استاندارد در هر هکتار از زمین شهری است که در این پروژه (۱۰/۶ هکتار) معادل با ۵۳۵۳ نفر مازاد بر ظرفیت زمین است. همچنین تراکم این بخش از شهر مهرگان (۹۵۲ نفر در هکتار) نزدیک به ۴ برابر تراکم جمعیتی در نظر گرفته شده برای کل شهر (۲۴۰ نفر در هکتار) است.

۳- شهرک پردیسان

۳-۱- بررسی سرانه کل کاربری های شهری در شهرک پردیسان استان قم، بر اساس مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری

شهرک پردیسان با مساحت کل ۱۵۷۸ هکتار در استان قم واقع شده است. این شهر دارای افق جمعیتی حدود ۱۲۰ هزار نفر می باشد که بر این اساس، در بررسی چگونگی تامین سرانه های شهری، مشمول استانداردهای شهرهایی با جمعیت ۵۰ هزار تا ۲۵۰ هزار نفر می شود (ر. ک. به گزارش اول، پیوست ۱، جدول ۴-۱-۱).

تصویر ۷- نقشه محدوده ها و محله های طرح مسکن مهر در شهرک پردیسان



سهم مساحت طرح مسکن مهر در شهرک پردیسان ۸۴۸/۲ هکتار است که این طرح دارای محدوده ها و محله هایی (موقعیت محلات در تصویر شماره ۷ مشخص شده است) با تعداد مشخصی واحد مسکونی به شرح زیر می باشد:

جدول ۱۱- محدوده و محلات در شهرک پردیسان و تعداد واحدهای مسکونی در هر یک از آن ها، ماخذ: سازمان مسکن استان قم

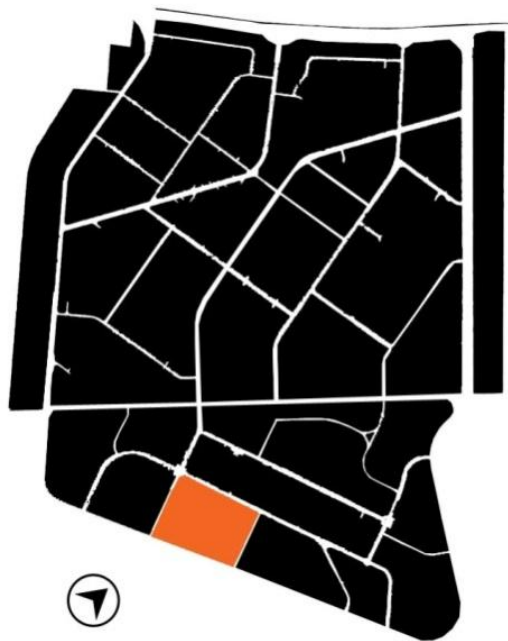
ردیف	محدوده	تعداد واحد
۱	محله ۱	۲۰۴۲
۲	محله ۲	۳۲۱۴
۳	محله ۳	۳۰۴۱
۴	محله ۴	۳۴۶۶
۵	محله ۵	۳۴۷۷

۷۷۸	محلۀ ۶	۶
۱۹۶۰	محلۀ ۷	۷
۲۱۰۰	محلۀ ۸	۸
۳۰۰۰	محلۀ ۹	۹
۵۲۸	۱۲/۲ هکتاری نیروهای مسلح	۱۰
۱۵۲۴	۳۹ هکتاری	۱۱
۷۹۲	۱۲/۸ هکتاری بنیاد شهید	۱۲
۱۴۴۰	۱۱/۲ هکتاری مرکز خدمات	۱۳
۲۷۲	۱۳ هکتاری خیرین	۱۴
۲۸۲	۶۵ هکتاری مرکز خدمات	۱۵
۳۱۰	۱۱۷ هکتاری مسکن نوید ایرانیان	۱۶
۲۸۲۲۶	جمع	

در صورت تقسیم شهرک پردیسان به دو قسمت شمالی (با حدود ۱۰۰۰ هکتار) و جنوبی (با حدود ۵۷۸ هکتار)، می توان بیان نمود که تمامی بخش جنوبی این شهر در اشغال پروژه مسکن مهر است. ولی بخش شمالی که قبل از شروع جریان مسکن سازی در قالب پروژه مسکن مهر، به عنوان شهرک جدید پردیسان در حال شکل گیری بوده است، دارای واحد های مسکونی هم متعلق به مسکن مهر و هم متعلق به پروژه قبل می باشد (تصویر شماره ۷). همچنین به دلیل ادامه داشتن روند ساخت و ساز طرح مسکن مهر در اراضی شمالی، در بررسی تامین سرانه های شهری، تنها بخش جنوبی مورد محاسبه قرار می گیرد.

برای اراضی جنوبی ۹ محلۀ با ۲۳۰۷۸ واحد مسکونی و با مبنای محاسبه عدد ۳/۹ به عنوان بعد خانوار (که در پردیسان ۴/۱ گرفته اند)، افق جمعیتی حدود ۹۰ هزار نفر، با تراکم ناخالص نزدیک به ۱۵۶ نفر در هکتار، در نظر گرفته شده است. بر اساس جمعیت افق طرح اراضی ۵۷۸ هکتاری، سهم سرانه کل اختصاص یافته به مسکن مهر ۶۴/۲۲ متر مربع است که در مقایسه با استانداردهای شورای عالی معماری و شهرسازی (در کمترین حالت ۸۲/۸۵ متر مربع سرانه کل)، گویای کمبود ۱۸/۶۳ مترمربع برای هر نفر در شهر و حدود ۱۶۸ هکتار کمبود زمین در کل برای جمعیت حدود ۹۰ هزار نفر می باشد.

تصویر ۸- نقشه موقعیت استقرار محلۀ ۴ در شهرک پردیسان



۳-۲- بررسی سرانه های کاربری های شهری در محله ۴ شهرک پردیسان

مشخصات کمی محله ۴ که موقعیت آن در شهرک پردیسان در تصویر شماره ۸ نمایش داده شده است، به شرح

زیر است:

- مساحت کل زمین: ۳۹ هکتار
- سطح اشغال: ۳۵ درصد
- جمعیت کل: ۱۴۴۰۶ نفر
- مساحت کل زمین های غیر مسکونی: ۱۴ هکتار
- مساحت کل زمین های مسکونی: ۲۵ هکتار
- تراکم جمعیتی: ۳۷۰ نفر در هکتار
- تعداد بلوک ها: ۱۳۶ بلوک
- تعداد واحدهای مسکونی: ۳۴۶۶ واحد
- متراژ کل واحدها: ۳۷۶۴۰۸ مترمربع



تصویر ۹- نقشه محله ۴ شهرک پردیسان، فضاهای مسکونی شامل بلوک ها و فضای باز و محوطه ای در میانه محله برای استقرار خدمات، مأخذ: سازمان مسکن و شهرسازی استان قم

• سرانه مسکونی

سرانه مسکونی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برای شهرهای با جمعیت ۵۰ هزار تا ۲۵۰ هزار نفر، حداقل ۳۵ مترمربع است. سهم سرانه مسکونی اختصاص یافته به مسکن مهر در محله ۴ شهرک پردیسان (تصویر شماره ۹) ۱۷/۳۵ مترمربع می باشد که این عدد گویای کمبود ۱۷/۶۵ مترمربع به ازاء هر نفر ساکن و کمبود حدود ۲۵ هکتار در مجموع را در رابطه با زمین مسکونی است.

مطابق با معیارهای شورای عالی شهرسازی و معماری، در ساخت یک قطعه مسکونی، نسبت میان فضای سرپوشیده به باز معادل با ۶۰ به ۴۰ می باشد. بر این اساس می توان ۲۱ متر مربع فضای سرپوشیده و ۱۴ متر مربع فضای باز سهم هر نفر از مجموع ۳۵ مترمربع سرانه مسکونی در نظر گرفت.

با توجه به مساحت کل زمین های مسکونی (۲۵ هکتار) و سطح اشغال ۳۵ درصدی در این مجموعه، ۸۷۵۰۰ مترمربع مساحت فضای سرپوشیده و ۱۶۲۵۰۰ مترمربع مساحت فضای باز مربوط به بلوک های مسکونی بر روی زمین است. با مبنای محاسبه ۱۴ مترمربع فضای باز مربوط به محیط مسکونی برای هر نفر، و توجه به مساحت مربوط به فضای باز موجود، کمبود حدود ۴ هکتار در خصوص محوطه باز مربوط به محیط مسکونی در این محوطه مشخص می گردد.

بر اساس مساحت کل ۸۷۵۰۰ مترمربع فضای بسته مربوط به محیط مسکونی، سهم هر نفر از زمین مسکونی اشغال شده توسط ساختمان ها ۶/۰۷ مترمربع می شود. این عدد در مقایسه با استاندارد شورای عالی شهرسازی و معماری، (۲۱ مترمربع سرانه فضای بسته محیط مسکونی)، دارای تفاوت چشمگیری است که کاهش زیاد این سرانه (کاهش حدود ۱۵ مترمربع) در این محوطه، کمبودی برابر با ۲۱/۵ هکتار را در مجموع به دنبال دارد. لازم به ذکر است که بر اساس مترای کل واحدهای محله ۴ (۳۷۶۴۰۸ مترمربع) و جمعیت آتی، نیاز مربوط به سرانه مذکور در طبقات ساختمان ها تامین می گردد. بر این مبنای، هر نفر ۲۶/۱۲ مترمربع سرانه مسکونی نه بر روی زمین بلکه در ارتفاع دارا می باشد که این میزان در مقایسه با استاندارد شورای عالی شهرسازی و معماری برای سرانه فضای سرپوشیده محیط مسکونی (۲۱ مترمربع) مطلوب می باشد.

۳-۳- تامین سرانه در محیط مسکونی بر اساس معیارهای جهانی^{۱۲}

پیش از بررسی تامین سرانه های شهری در محله ۴ شهرک پردیسان، لازم به ذکر است که عدد جمعیت این محله، بر اساس سلسله مراتب تقسیمات شهری بیشتر مربوط به یک ناحیه شهری است و نه یک محله. ناحیه، کالبد سکونت و اشتغال ۳۵۰۰ تا ۵۰۰۰ خانوار، دارای جمعیتی معادل با ۱۶۰۰۰ تا ۲۲۰۰۰ نفر، با شعاع دسترسی ۶۵۰ تا ۷۵۰ متر است. در این مقیاس، کاربری هایی همچون دبیرستان، بوستان ناحیه، درمانگاه و تجاری ماهانه مورد نیاز می باشد. در ادامه سطوح مربوط به هر کدام از کاربری های گفته شده با توجه به جمعیت ساکن محاسبه می گردد:

• دبیرستان

با توجه به سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵، به ازاء هر هزار نفر، ۱۲۴ دانش آموز برای دبیرستان وجود دارد. بر اساس تعداد جمعیت ساکن در این محدوده ۱۷۸۶ دانش آموز دبیرستانی وجود خواهد داشت که با در نظرگیری سرانه ۱۲ مترمربع به ازای هر دانش آموز، در مجموع ۲۱۴۳۲ مترمربع برای تامین سطح دبیرستان بر روی زمین مورد نیاز است.

با در نظرگیری سرانه ۵ مترمربع سرانه فضای سرپوشیده و ۷ مترمربع فضای باز برای هر دانش آموز دبیرستانی، می توان ۱۲۵۰۲ مترمربع را بر روی زمین به فضای باز اختصاص داد و باقی سطح مورد نیاز (۸۹۳۰ مترمربع مربوط به فضای سرپوشیده) را در ۳ طبقه، هر کدام با حدود ۲۹۸۰ مترمربع، تقسیم کرد. در نتیجه به ۱۵۴۸۲ مترمربع سطح بر روی زمین برای دبیرستان احتیاج است.

^{۱۲} - تمامی اعداد استفاده شده در محاسبات برگرفته است از: سرانه های کاربری های شهری، سید محسن حبیبی و صدیقه مسایلی، سازمان ملی زمین و مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۷۸

• تجاری ماهانه

تعداد مطلوب واحدهای تجاری در مراکز ناحیه ای به ازای هر ۸۰۰ نفر یک واحد می باشد. بر اساس جمعیت پیش بینی شده، در این محوطه ۱۸ واحد تجاری با حداکثر سطح کل قطعه زمین تفکیکی ۱۲۰ مترمربع برای تامین نیازهای ماهانه ساکنان مورد نیاز است. در مجموع ۲۱۶۰ مترمربع سطح برای تامین سرانه تجاری در این مقیاس لازم است.

• بوستان ناحیه

سطح سرانه برای بوستان ناحیه ای ۳ تا ۶ مترمربع می باشد. بنابراین، در این محوطه حداقل به ۴۳۲۱۸ تا ۸۶۴۳۶ مترمربع زمین برای اختصاص به بوستان احتیاج است.

• درمانگاه

به ازاء هر ۱۰۰ نفر ۲۵ مترمربع سطح مربوط به کاربری درمانی در مقیاس یک ناحیه شهری لازم است. با توجه به جمعیت کل این محوطه، ۳۶۰۱ مترمربع برای استقرار یک درمانگاه مورد نیاز است. همچنین در این مقیاس کاربری هایی چون درمانی (درمانگاه و دندانپزشکی)، فضای سبز (پارک ناحیه)، ورزشی (باشگاه ورزشی)، فرهنگی (کتابخانه عمومی) و اداری (پست، کلابنتری و شهرداری) در حد امکان مورد نیاز است. در مرحله بعد، می باید سرانه های مربوط به کاربری های مورد نیاز در یک محیط مسکونی در سطوح پایین تر از یک ناحیه که آن ناحیه در برگیرنده شان است، مورد محاسبه قرار گیرند. ناحیه مورد نظر می تواند دارای ۲ برزن، هر کدام با جمعیت ۷۲۰۰ نفر، ۴ محله؛ هر کدام با ۳۶۰۰ نفر و ۸ کوی، هر کدام با ۱۸۰۰ نفر می باشد. در ادامه محاسبات مربوط به سرانه کاربری های مورد نیاز در هر کدام یک از این سطوح به تفکیک ارائه می شود:

• برزن

عناصر خدماتی نظیر مدرسه راهنمایی و تجاری هفتگی - ماهانه در برزن شکل می گیرند. سطوح مورد نیاز مربوط به هر کدام از کاربری های گفته شده با توجه به جمعیت ساکن (۷۲۰۰ نفر) به قرار زیر است:

• مدرسه راهنمایی

با توجه به سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵، به ازاء هر هزار نفر، ۹۵ دانش آموز برای مدرسه راهنمایی وجود دارد. بر اساس تعداد جمعیت ساکن در این محدوده، ۶۸۴ دانش آموز راهنمایی وجود خواهد داشت که با در نظرگیری سرانه ۹ مترمربع به ازای هر دانش آموز (سرانه زیر بنا ۴/۶۵ و سرانه محوطه ۴/۳۵ مترمربع)، در مجموع ۶۱۵۶ مترمربع برای تامین سطح مدرسه راهنمایی در یک طبقه مورد نیاز است.

با در نظرگیری سرانه ۴/۶۵ مترمربع سرانه فضای سرپوشیده و ۴/۳۵ مترمربع فضای باز برای هر دانش آموز راهنمایی، می توان ۲۹۷۵ مترمربع را بر روی زمین به فضای باز اختصاص داد و باقی سطح مورد نیاز (۳۱۸۱ مترمربع مربوط به فضای سرپوشیده) را در ۲ طبقه، هر کدام با ۱۵۹۰ مترمربع، تقسیم کرد. در نتیجه به ۴۵۶۵ مترمربع سطح بر روی زمین برای مدرسه راهنمایی احتیاج است.

• تجاری هفتگی - ماهانه

تعداد مطلوب واحدهای تجاری در مرکز برزن به ازای هر ۵۳۵ نفر یک واحد می باشد. بنابراین در این محوطه ۱۳ واحد تجاری با حداکثر سطح کل قطعه زمین تفکیکی ۱۰۰ مترمربع برای تامین نیازهای هفتگی و ماهانه ساکنان مورد نیاز است. در مجموع ۱۳۰۰ مترمربع سطح برای تامین سرانه تجاری در این مقیاس لازم است.

همچنین در این مقیاس کاربری هایی چون درمانی (مرکز بهداشت)، فضای سبز (پارک برزن)، ورزشی (تاسیسات و زمین ورزشی) در حد امکان مورد نیاز است. در مجموع در این محوطه، با وجود ۲ برزن (بدون احتساب کاربری هایی که متراژ آن ها مورد محاسبه قرا نگرفته است)، ۹۱۳۰ مترمربع سطح برای مدرسه راهنمایی و ۲۶۰۰ مترمربع سطح برای واحدهای تجاری مورد نیاز است.

• محله

عناصر خدماتی نظیر دبستان، بوستان محله و واحدهای خرید روزانه در محله شکل می گیرند. سطوح مورد نیاز مربوط به هر کدام از کاربری های گفته شده با توجه به جمعیت ساکن (۳۶۰۰ نفر) به قرار زیر است:

• دبستان

با توجه به سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵، به ازاء هر هزار نفر، ۷۸ دانش آموز برای مدرسه ابتدایی وجود دارد. بر اساس تعداد جمعیت ساکن در این محدوده، ۲۸۰ دانش آموز ابتدایی وجود خواهد داشت که با در نظرگیری سرانه ۸ مترمربع به ازای هر دانش آموز (سرانه زیر بنا ۳/۵ و سرانه محوطه ۴/۵ مترمربع)، در مجموع ۲۲۴۰ مترمربع برای تامین سطح یک دبستان در یک طبقه مورد نیاز است.

- **بوستان محله ای**

سرانه برای بوستان محله ای بین ۲ تا ۴ مترمربع می باشد که برای یک محله با جمعیت ۳۶۰۰ نفر، به مساحتی بین ۷۲۰۰ تا ۱۴۴۰۰ مترمربع برای بوستان محله ای نیاز است.

- **تجاری هفتگی - روزانه**

تعداد مطلوب واحدهای تجاری در مرکز محله به ازای هر ۳۲۵ نفر یک واحد می باشد. بنابراین در این محوطه ۱۱ واحد تجاری با حداکثر سطح کل قطعه زمین تفکیکی ۸۵ مترمربع برای تامین نیازهای هفتگی و روزانه ساکنان مورد نیاز است. در مجموع ۹۳۵ مترمربع سطح برای تامین سرانه تجاری در این مقیاس لازم است. همچنین در این مقیاس کاربری هایی فرهنگی (مسجد و کتابخانه کودک)، درمانی (مطب پزشکی) و ورزشی (تاسیسات و زمین ورزشی) در حد امکان مورد نیاز است. در مجموع در این محوطه، با وجود ۴ محله (بدون احتساب کاربری هایی که متراژ آن ها مورد محاسبه قرا نگرفته است)، ۸۹۶۰ مترمربع سطح برای دبستان، حداقل ۲۸۸۰۰ مترمربع سطح برای بوستان محله ای و ۳۷۴۰ مترمربع سطح برای واحدهای تجاری مورد نیاز است.

- **کوی**

در ناحیه ۴، در مقیاس یک کوی، کاربری هایی همچون کودکانستان، بوستان کودک و تجاری روزانه مورد نیاز می باشد:

- **کودکستان**

با توجه به سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵، به ازاء هر هزار نفر، تقریباً ۷۸ دانش آموز کودکانستانی وجود دارد. بر اساس تعداد جمعیت ساکن در این محدوده ۱۴۰ دانش آموز کودکانستانی وجود خواهد داشت که با در نظرگیری سرانه ۸ مترمربع به ازای هر کودک، در مجموع به ۱۱۲۰ مترمربع برای تامین سطح کودکانستان مورد نیاز است.

- **تجاری روزانه**

تعداد مطلوب واحدهای تجاری در مراکز واحدهای همسایگی (کوی) به ازای هر ۲۲۵ نفر یک واحد می باشد. بنابراین در این محوطه ۸ واحد تجاری با حداکثر سطح کل قطعه زمین تفکیکی ۶۵ مترمربع برای تامین نیازهای روزانه ساکنان مورد نیاز است. در مجموع ۵۲۰ مترمربع سطح برای تامین سرانه تجاری در این مقیاس لازم است.

• بوستان کودک

با توجه به تعداد کودکان این کوی (۱۴۰ کودک) و با در نظرگیری سرانه ۱ تا ۳ مترمربع به ازای هر کودک، در مجموع به ۱۴۰ تا ۴۲۰ مترمربع برای تامین سطح بوستان کودک مورد نیاز است. در مجموع با وجود ۸ کوی در این ناحیه از شهرک پردیسان، ۸۹۶۰ مترمربع سطح برای کودکان، حداقل ۱۱۲۰ مترمربع سطح برای بوستان کودک و ۴۱۶۰ مترمربع سطح برای واحدهای تجاری روزانه مورد نیاز است. بدون احتساب کاربری هایی نظیر فرهنگی، ورزشی و درمانی در سطوح مختلف، بر اساس سطح تعلق گرفته به کاربری های غیرمسکونی در این محوطه (۱۴ هکتار) و با توجه سطوح مورد نیاز مربوط به کاربری های خدماتی در سطح یک ناحیه، برزن، محله و کوی در ناحیه شهری ۴ (حدود ۱۷/۵ هکتار) و همچنین کمبود زمینی که برای سطوح باز مسکونی وجود دارد، در مجموع حدود ۷/۵ هکتار کمبود زمین (کمبود کاربری مسکونی حدود ۴ هکتار و غیرمسکونی حدود ۳/۵ هکتار) در این ناحیه از شهرک پردیسان قابل پیش بینی است.

جدول ۱۲- کسری سرانه زمین و کمبود زمین های تخصیص یافته در محله ۴ شهرک پردیسان

کاربری	سرانه موجود در مسکن مهر (مترمربع)	سرانه مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری (مترمربع)	کسری یا فزونی سرانه زمین (مترمربع)	مجموع کسری ها در کل اراضی (هکتار)	تراکم جمعیتی بر حسب برتامة ریزی انجام شده در نمونه ی انتخاب شده (نفر در هکتار)		تراکم جمعیتی مطلوب با توجه به برنامه ریزی انجام شده در اراضی ۵۸۷ هکتاری پردیسان (نفر در هکتار)		اضافه تراکم برنامه ریزی نشده
					خالص	ناخالص	خالص	ناخالص	
مسکونی	بسته(در طبقات)	۲۶/۱۲	۵/۱۲+	۰					
	باز	۱۱/۲۸	۲/۷۲-	۴					
غیر مسکونی				۳/۵					
مجموعه ساخته شده در اراضی ۵۷۸ هکتاری پردیسان						۳۷۰		۱۵۶	۲۱۴
جمع				۷/۵					

۳-۴- جمع بندی

بر اساس مطالب گفته شده، کمبود اساسی در تامین نیازها، مربوط به عدم تامین سرانه بخش باز مسکونی (حدود ۴ هکتار) و سرانه خدماتی در سطح یک ناحیه شهری می باشد. این امر موجب افزایش تراکم جمعیت در زمین این محوطه شهری می شود.

تراکم خالص جمعیتی در نظر گرفته شده در این محوطه ۳۷۰ نفر در هکتار است، در حالی که اگر کمبود زمین محاسبه شده تامین می شد، عدد تراکم به ۳۱۰ نفر در هکتار می رسید که این تعداد نیز با توجه به در نظر گیری حداقل سرانه ها در محاسبات، بالاترین حد تراکم برای این محوطه مسکونی می باشد. این اعداد نمایانگر ۶۰ نفر مازاد بر جمعیت استاندارد در هر هکتار از زمین شهری است که در این پروژه (۳۹ هکتار) معادل با ۲۳۴۰ نفر مازاد بر ظرفیت زمین است. همچنین تراکم این بخش از شهرک پردیسان (۳۷۰ نفر در هکتار) بیش از ۲ برابر تراکم جمعیتی در نظر گرفته شده برای اراضی ۵۷۸ هکتاری این شهر (۱۵۶ نفر در هکتار) است.

۴- جمع بندی نهایی

با بررسی ۳ نمونه پروژه (شهرهای پرنده، مهرگان و پردیسان) در قالب طرح مسکن مهر- هر سه در دو مقیاس کلی شهر و محوطه ای مشخص از شهر- مشخص گردید در این طرح ها، سرانه مربوط به بخش سرپوشیده مسکونی در حد مطلوبی تامین شده است و بخش اعظم کمبود زمین های گفته شده مربوط به قسمت های باز مسکونی (۴۰ درصد از زمین یک قطعه مسکونی)، و نیز مربوط به عدم تامین سرانه های خدماتی ناشی از عدم توجه به سلسله مراتب شهری (ناحیه، برزن، محله، واحد همسایگی و...) است. این کمبود ها تراکم های بالای جمعیتی را در محوطه های مسکن مهر باعث شده است.

بررسی سه نمونه از شهرهای موضوع ساخت و ساز مسکن مهر، نشان داد که تراکم های بالای جمعیتی، ناشی از نادیده انگاشتن قسمت اعظم مساحت مربوط به بخش باز محیط مسکونی، فراتر از ظرفیت مطلوب و در هر سه شهر دارای تفاوت هایی است. با مقایسه تعداد نفرات مازاد بر حداکثر تراکم جمعیتی در هر سه نمونه شهر، مشخص شد که شهر مهرگان با تراکم جمعیتی ۲۴۰ نفر در هکتار (تراکم جمعیتی مطلوب برای این شهر ۱۲۰ نفر در هکتار می باشد)، در برگیرنده ۱۲۰ نفر بیش از ظرفیت مطابق با استانداردهای شورای عالی شهرسازی و معماری است. پس از شهر مهرگان، شهر جدید پرنده، با تراکم مازاد ۷۷ نفر در هر هکتار و شهرک پردیسان با تراکم مازاد ۳۵ نفر در هر هکتار، رتبه های بعدی را به خود اختصاص داده اند.

بررسی سه نمونه محوطه در هر کدام از این شهرها، نشان داد که تراکم های جمعیتی در این محوطه ها نیز تابعی از مقیاس بالاتر و تراکم جمعیت کلی این شهرهاست. محوطه (بخش) ۲-۱C در شهر مهرگان، با تراکم ۹۵۲ نفر در هکتار متراکم تر از دو نمونه دیگر در شهرهای پرنده و پردیسان است. هر هکتار از این محوطه در بر گیرنده ۵۰۵ نفر بیش از ظرفیت مطابق با استانداردهای شورای عالی شهرسازی و معماری است. پس از محوطه مذکور، محوطه مستقر در شهر جدید پرنده، با تراکم مازاد ۴۵۰ نفر در هر هکتار و ناحیه ۴ شهرک پردیسان با تراکم مازاد ۶۰ نفر در هر هکتار، رتبه های بعدی را به خود اختصاص داده اند.

به نظر می رسد که در زمینه برنامه ریزی فضایی کالبدی شهر، آنچه کیفیت فضای شهری را در این نمونه ها به شدت کاهش می دهد، بار جمعیتی اضافی و سنگین تحمیل شده بر شهر است که کاهش آسایش روانی ساکنان و کاهش توان مراکز خدماتی در خدمت رسانی به آن ها را باعث می شود. در راستای کاهش جمعیت محوطه ها و از آن طریق جمعیت شهر و رساندن تراکم جمعیت شهر به استانداردهای مطلوب، می باید با تمهیداتی از قبیل خالی کردن سطوح همکف ساختمان های مسکونی و اختصاص آن ها به کاربری هایی که در قالب سلسله مراتبی از خدمات و امکانات، در هر محوطه خدمات رسانی می کنند، وضعیت متراکم شهرهای پیش گفته را در آینده تا حدی بهبود بخشید.

فصل سوم

بررسی پیامدهای اجتماعی-فرهنگی طرح مسکن مهر
مطالعه موردی پروژه ۱۱۰۰ واحدی میسا در شهر جدید پرند

توجه

این پیمایش در بین پاسخگویانی انجام شده است که سکونت در مسکن مهر پرند را انتخاب کرده اند. در نتیجه، یافته ها تنها در باره همین جامعه آماری قابل تعمیم است و نمی توان نتایج به دست آمده را به تمام متقاضیان مسکن مهر تعمیم داد. افراد ساکن با آگاهی از مشکلات و کمبودهای شهر پرند، سکونت در مسکن مهر را انتخاب کرده اند. فهم ارزیابی آنان از وضعیت مسکن (مثل رضایت و یا امید به بهبود وضعیت در آینده) تنها زمانی قابلیت تفسیر معتبر و روا دارد که بتوان شرایط پیشین این افراد را با شرایط کنونی مقایسه کرد. از طرف دیگر، باید توجه داشت که بخش مهمی از متقاضیان مسکن مهر، هنوز تصمیم به سکونت و انتقال به این شهر را نگرفته اند. در باره دلایل این گروه اطلاعاتی در دست نیست. مقایسه این گروه از افراد، نسبت آنان در کل متقاضیان و فهم دلایل آنان می تواند درک نسبتاً جامع تری از ادراک و شیوه تصمیم گیری متقاضیان به دست دهد. از این رو، یافته های به دست آمده در این پیمایش را باید در چارچوب خصوصیات جامعه آماری آن تفسیر کرد .

مقدمه

همانطور که در بخش قبل به تفصیل توضیح داده شد، در این تحقیق، الگوی توسعه پایدار شهری به عنوان مبنای ارزیابی اجتماعی طرح مسکن مهر در نظر گرفته شده است. در بحث از پایداری اجتماعی به دو مؤلفه کیفیت زندگی و عدالت اجتماعی توجه شد. با مرور تجربه های قبلی در مورد شهرهای جدید در ایران و مباحث نظری مرتبط با این مساله در متون علوم اجتماعی، در نهایت این نتیجه حاصل شد که توجه به ضروریات زندگی شرافتمندانه مردم در شهرهای جدید حاصل از مسکن مهر نقش اساسی در موفقیت طرح و اجرای عدالت دارد. عدم توجه به نیازهای مردم و محدود کردن طرح مسکن مهر به مساله "تامین سرپناه" می تواند پیامدهای اجتماعی و فرهنگی ناگواری در بلند مدت برای ساکنین این واحدها و در نگاهی کلان برای کل کشور به همراه داشته باشد. لذا در این بخش شناخت نیازهای زندگی جمعی در مناطق احداث شده در مسکن مهر، موضوع مطالعه میدانی قرار گرفته است. با توجه به اینکه در شهر پرنده، مجموعه ۱۱۰۰ واحدی ساخته شده توسط شرکت مپسا^{۱۳} از اوایل تابستان سال جاری (۱۳۹۰) مورد بهره برداری قرار گرفته و ساکنان آن از اولین گروههای استفاده کننده از طرح مسکن مهر بشمار می آیند، این گروه بعنوان جمعیت هدف تحقیق انتخاب شده است. هدف از این مطالعه فراهم آوردن اطلاعات و داده های تجربی بعنوان پشتوانه مباحث نظری مطرح شده در فصل قبل است. در واقع فرایند استدلال در بخش قبل به شکلی بود که نشان می داد عدم تامین نیازهای ضروری زندگی ساکنان، می تواند آینده تاریکی را برای شهرهای حاصل از طرح مسکن مهر به همراه داشته باشد. این مطالعه با تمرکز بر مهمترین بخش بهره برداری شده مسکن مهر در شهر پرنده می کوشد تا ترکیب جمعیتی این منطقه را بشناسد و مهمترین مسائل موجود در این واحدها را بازگو کند. به نظر می رسد شرط تحقیق عدالت، برخورداری ساکنان از حداقل امکانات و خدمات زندگی شهری باشد. در این تحقیق و بر اساس پرسش از ساکنان، سعی شده است تا وضعیت کنونی زندگی این افراد به اجمال گزارش شود.

۱- روش تحقیق

پروژه ۱۱۰۰ واحدی شرکت مپسا در فاز سوم شهر جدید پرنده در تابستان ۱۳۹۰ افتتاح شده است. این منطقه، اولین مجموعه از ساختمان های مسکن مهر است که در شهر پرنده افتتاح شده و تا امروز (آبانماه ۱۳۹۰) تنها پروژه افتتاح

^{۱۳} شرکت مدیریت پروژه های ساختمانی ایران

شده مسکن مهر در پرند است. مشاهدات میدانی تیم تحقیقاتی نشان داد بسیاری از بلوک ها در همین قسمت کماکان در حال ساخت و خالی از سکنه است. بر اساس برآورد تیم تحقیق، ۱۰۴ بلوک در این منطقه دارای حداقل یک خانوار سکنه هستند. برای برآورد تعداد خانوارهای ساکن در منطقه، به تک تک بلوک هایی که به نظر می رسید دارای سکنه هستند مراجعه شد و از افراد پرسیده می شد که چه تعداد خانوار در بلوک ساکن هستند و از این تعداد چه تعداد مالک و چه تعداد مستاجر هستند. برابر ارزیابی های انجام شده، حداکثر ۳۴۰ خانوار بطور دائم یا موقت (چند روز در هفته) در حال حاضر در واحدهای میپسا زندگی می کنند.

برای جمع آوری اطلاعات از دو روش استفاده شد. برای پیمایش خانوار، پرسشنامه هایی تدوین شده و در اختیار مالکان واحدها قرار گرفت. از آنجا در ساعات روز، سرپرستان خانوار در خارج از خانه بوده و پر کردن پرسشنامه ها بدون حضور آنها با ممانعت حراست شرکت عمران پرند همراه شد، این پرسشنامه ها به خانوارها تحویل داده شده، توسط آنها تکمیل و پس از چند روز جمع آوری شد. پرسشنامه ها در سه روز متوالی بین ساکنین توزیع و پس از یک هفته جمع آوری شد. یک نمونه از خانوارهای مستاجر در محل نیز بصورت تصادفی انتخاب و پرسشنامه توسط پرسشگران تکمیل شد. اما علاوه بر توزیع پرسشنامه، مصاحبه های متعددی نیز با سکنه صورت گرفت و نظرات آنها در خصوص شرایط زندگی در پرند و وضعیت مسکن مهر جمع آوری شد. توضیحات ساکنان به عنوان مکمل داده های بدست آمده از پرسشنامه ها در گزارش استفاده شده است.

بر اساس برآوردهای اولیه در حدود ۱۸۷ مالک در منطقه سکونت داشتند و تیم تحقیقاتی موفق شد ۱۴۷ پرسشنامه را بدست آنان برساند. به هر واحد حداکثر سه بار (در سه روز مختلف) مراجعه شد و در صورت عدم پاسخ از لیست واحدها حذف می شد. از تعداد کل ۱۴۷ پرسشنامه توزیع شده، ۹۱ پرسشنامه تکمیل شده جمع آوری شد. بنابراین نرخ پاسخ در این تحقیق، ۶۲ درصد بوده است. لازم به ذکر است تعداد قابل توجهی از ساکنین با این استدلال که تاکنون مشکلات خود را بارها مکتوب نوشته اند و پاسخی دریافت نکرده اند از همکاری با تیم تحقیقاتی و پر کردن پرسشنامه امتناع کردند. برای بدست آوردن اطلاعاتی در مورد خانوارهای مستاجر نیز یک نمونه ۳۱ نفری (از هر سه بلوک یک نفر) انتخاب و پرسشنامه ها تکمیل شد. بنابراین در این تحقیق تمام جامعه آماری مالکان هدف قرار گرفت اما از میان مستاجران یک نمونه ۳۱ نفری انتخاب شد.

جدول ۱۳- تعداد سکنه به تفکیک مالک و مستاجر

درصد	فراوانی	
۵۵٪	۱۸۷	تعداد خانوارهای مالک
۴۵٪	۱۵۴	تعداد خانوارهای مستاجر
۱۰۰٪	۳۴۱	کل

در حال حاضر، خرید و فروش یا اجاره واحدهای مسکن مهر غیر قانونی تلقی می شود. اما به نظر می رسد این مساله بیشتر شامل فروش یا واگذاری امتیاز باشد. با اینکه برخی اعلامیه ها در پشت در منازل، اجاره دادن واحدها را ممنوع اعلام کرده است اما بنرهای بزرگ نصب شده در محوطه، صرفاً بر ممنوعیت فروش تاکید دارند. به گفته یکی از مسئولان شرکت عمران پرند، این مساله بیشتر به منظور مقابله گسترش روزافزون پدیده بورس بازی در منطقه پرند است. در حال حاضر (آبانماه ۱۳۹۰) اجاره یک واحد مسکونی (۵۷، ۷۰ و ۸۴ متری) در پروژه مپسا حدوداً ۵ تا ۹ میلیون تومان است. مقدار اجاره بر حسب نوع ساختمان ها، متراژ و موقعیت تفاوت دارد.

۲- نتایج تحقیق

۲-۱- سن سرپرست خانوار

در جدول و نمودار زیر فراوانی سن سرپرستان خانوار به تفکیک نوع مالکیت آمده است.

جدول ۱۴- توزیع فراوانی مربوط به سن پاسخ دهندگان

سن	مالک		مستاجر	
	فراوانی	درصد فراوانی	فراوانی	درصد فراوانی
۲۰ تا ۳۰ سال	۸	۸/۸	۴	۱۲/۹
۳۱ تا ۴۰ سال	۲۸	۳۰/۸	۱۷	۵۴/۸
۴۱ تا ۵۰ سال	۳۲	۳۵/۲	۷	۲۲/۶
۵۱ تا ۶۰ سال	۱۴	۱۵/۴	۱	۳/۲
۶۱ سال به بالا	۶	۶/۶	۲	۶/۵
بدون پاسخ	۳	۳/۳	۰	۰
جمع کل	۹۱	۱۰۰	۳۱	۱۰۰

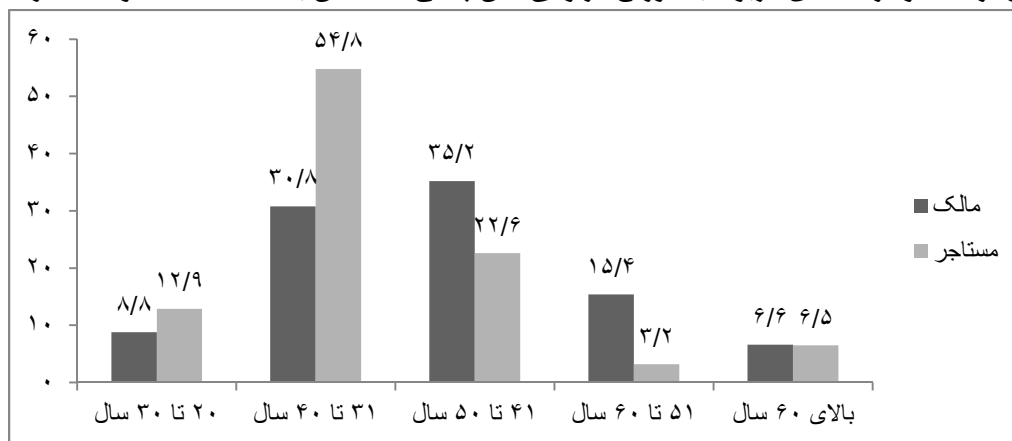
همانطور که در جدول فوق مشاهده می شود، بیشترین درصد فراوانی در گروه مالکان مربوط به گروه سنی ۴۱ تا ۵۰ سال با ۳۵/۲ درصد و کمترین درصد فراوانی مربوط به گروه سنی بالاتر از ۶۰ سال با ۳/۳ درصد است. اما در نمونه مستاجرها، گروه سنی ۳۱ تا ۴۰ سال بیشترین فراوانی را بخود اختصاص داده است. میانگین سنی مالکان و مستاجرها به همراه نتایج آزمون تی در جدول زیر آمده است.

جدول ۱۵- میانگین و میانه سن پاسخ دهندگان

میانگین	میانه	
۴۴/۳۰	۴۳/۵۰	مالک
۴۰/۰۳	۳۸	مستاجر

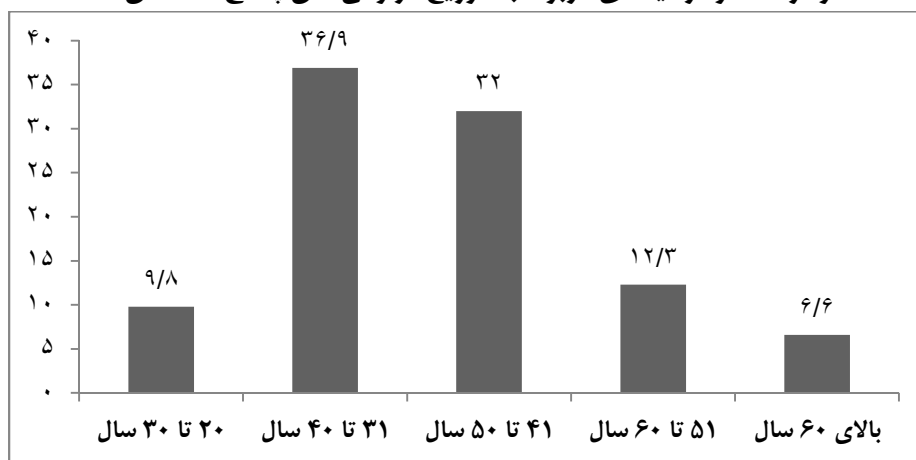
همانطور که در جدول ۱۵ مشخص است میانگین سنی مالکان ۴۴/۳۰ و میانگین سنی مستاجرها ۴۰/۰۳ است. در نمودار زیر فراوانی مربوط به سن پاسخ دهندگان آمده است.

نمودار ۱- نمودار میله ای مربوط به توزیع فراوانی سن پاسخ دهندگان به تفکیک مالک و مستاجر



در جدول زیر توزیع سنی کلیه پاسخگویان (اعم از مالک مستاجر) آمده است.

نمودار ۲- نمودار میله ای مربوط به توزیع فراوانی سن پاسخ دهندگان



همانطور که در نمودار بالا مشاهده می شود، بیشترین فراوانی مربوط به گروه سنی ۳۱ تا ۴۰ سال است. گروه سنی ۴۱ تا ۵۰ سال نیز در رده دوم قرار گرفته است.

۲-۲- تحصیلات سرپرست خانوار

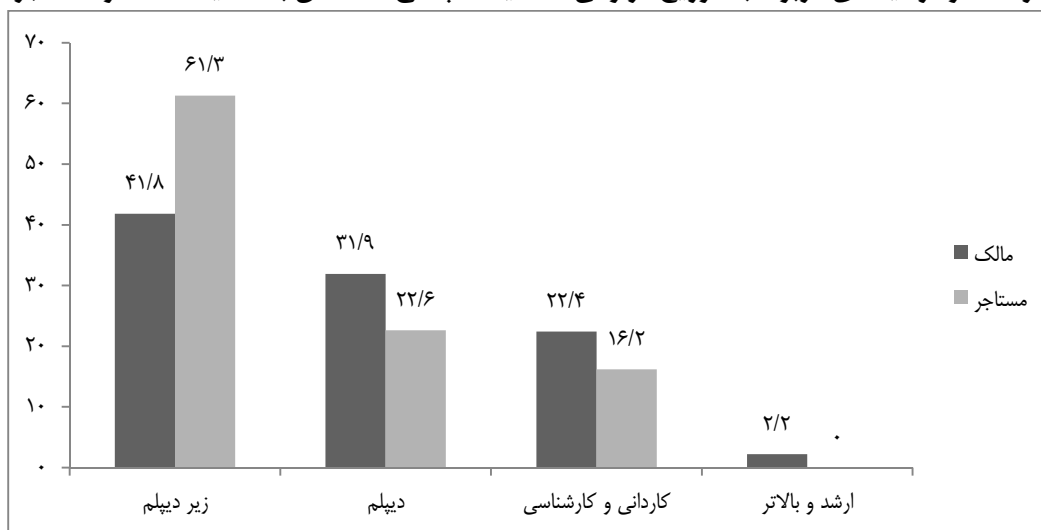
در جدول و نمودار زیر فراوانی مدرک تحصیلی سرپرستان خانوار به تفکیک نوع مالکیت آمده است.

جدول ۱۶- توزیع فراوانی مربوط به تحصیلات پاسخ دهندگان

تحصیلات	مالک		مستاجر	
	فراوانی	درصد فراوانی	فراوانی	درصد فراوانی
زیر دیپلم	۳۸	۴۱/۸	۱۹	۶۱/۳
دیپلم	۲۹	۳۱/۹	۷	۲۲/۶
کاردانی و کارشناسی	۲۰	۲۲/۴	۵	۱۶/۲
کارشناسی ارشد و بالاتر	۲	۲/۲	۰	۰
بدون پاسخ	۲	۲/۲	۰	۰
جمع کل	۹۱	۱۰۰	۳۱	۱۰۰

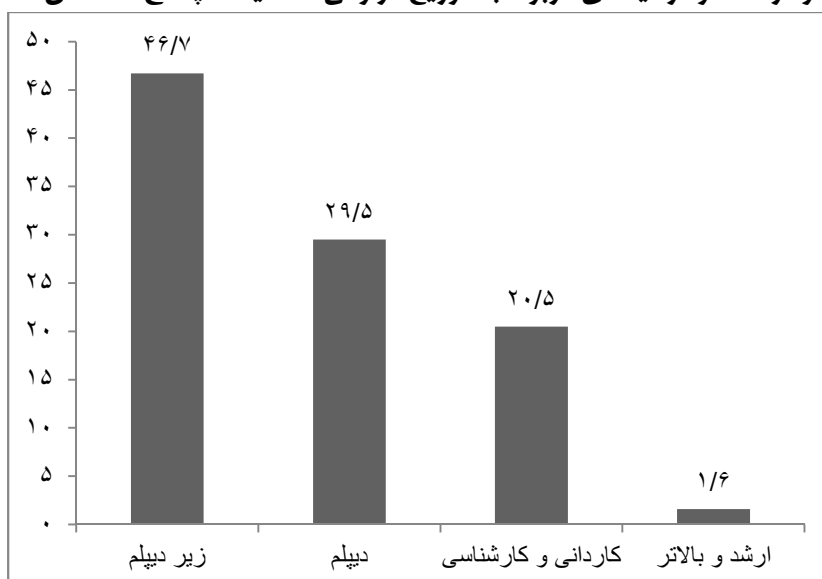
مطابق جدول، بیش از ۷۳ درصد از سرپرستان خانوار استفاده کننده از طرح مسکن مهر در فاز سوم پرنده، فاقد تحصیلات دانشگاهی هستند. تنها دو نفر از کل پاسخگویان مدرک کارشناسی ارشد یا بالاتر دارند. در حدود ۶۱ درصد از نمونه مستاجرها نیز مقطع متوسطه را به پایان نرسانده اند. در نمودار زیر فراوانی مربوط به تحصیلات پاسخ دهندگان آمده است.

نمودار ۳- نمودار میله ای مربوط به توزیع فراوانی تحصیلات پاسخ دهندگان به تفکیک مالک و مستاجر



در جدول زیر فراوانی تحصیلات کل پاسخگویان آمده است.

نمودار ۴- نمودار میله ای مربوط به توزیع فراوانی تحصیلات پاسخ دهندگان



همانطور که در نمودار بالا مشاهده می شود، ۴۶/۷ درصد از پاسخگویان تحصیلات کمتر از دیپلم دارند. از سوی دیگر، ۲۹/۵ درصد تحصیلات دیپلم و ۲۰/۵ درصد تحصیلات کاردانی و کارشناسی دارند.

۲-۳- شغل سرپرست خانوار

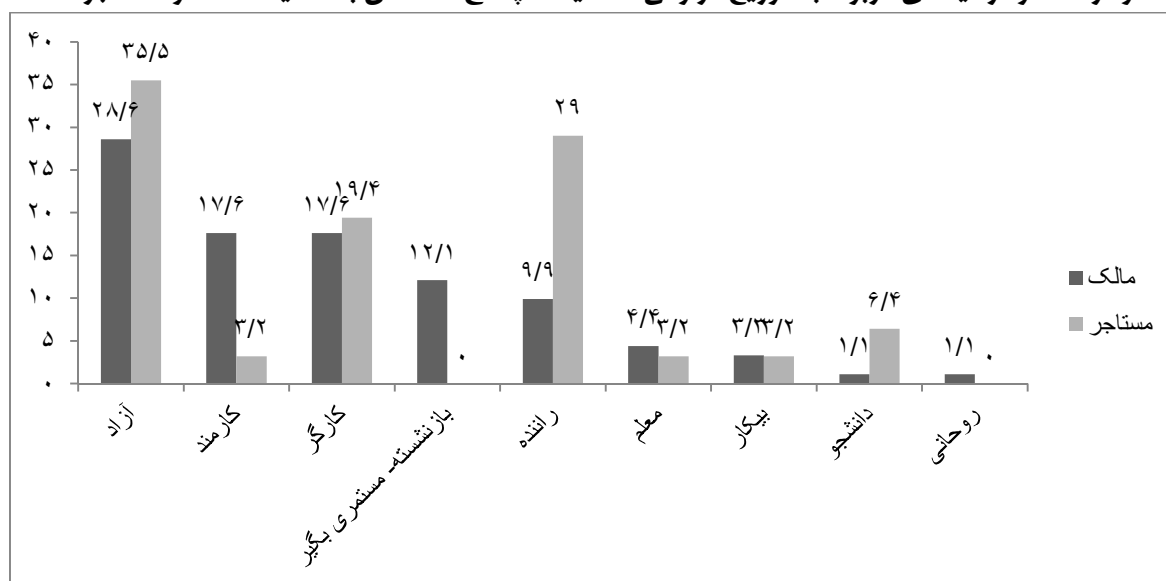
در جدول و نمودار زیر فراوانی شغل سرپرستان خانوار به تفکیک نوع مالکیت آمده است.

جدول ۱۷- توزیع فراوانی مربوط به شغل پاسخ دهندگان

شغل	مالک		مستاجر	
	فراوانی	درصد فراوانی	فراوانی	درصد فراوانی
آزاد	۲۶	۲۸/۶	۱۱	۳۵/۵
کارمند	۱۶	۱۷/۶	۱	۳/۲
کارگر	۱۶	۱۷/۶	۶	۱۹/۴
بازنشسته- مستمری بگیر	۱۱	۱۲/۱	۰	۰
راننده	۹	۹/۹	۹	۲۹
معلم	۴	۴/۴	۱	۳/۲
بیکار	۳	۳/۳	۱	۳/۲
دانشجو	۱	۱/۱	۲	۶/۴
روحانی	۱	۱/۱	۰	۰
بدون پاسخ	۴	۴/۴	۰	۰
جمع کل	۹۱	۱۰۰	۳۱	۱۰۰

همانطور که در جدول مشاهده می شود، ۲۸/۶ درصد از پاسخگویان شغل خود را آزاد اعلام کرده اند. کارگران و کارمندان هم با ۱۷/۶ در ردیف دوم و سوم قرار می گیرند. در میان مالکان تنها ۹/۹ درصد راننده هستند در حالیکه ۲۹ درصد از نمونه مستاجرها خود را راننده معرفی کرده اند. البته نزدیکی به فرودگاه یکی از عواملی است که پرنده برای کارکنان شرکت های حمل و نقل فرودگاه جذاب می کند. در تردد در مناطق شهر پرنده در حوالی ساعات ظهر هم می توان تعداد زیادی از سرویس های فرودگاه را دید که در جلوی منازل پارک هستند. لذا نسبت بالای راننده ها در نمونه مستاجرها با این مساله قابل توجیه است. ضمن اینکه بخش قابل توجهی از راننده ها نیز در بواسطه شهرک صنعتی پرنده در این شهر سکنی گزیده اند. نوع مشاغل در میان مالکان مسکن مهر با مدرک تحصیلی اظهار شده آنها مطابقت دارد. در حالیکه ۲۲ درصد از ساکنین کارمند یا معلم هستند، در حدود ۱۹ درصد نیز مدرک کارشناسی یا بالاتر دارند. بطور کلی می توان گفت ساخت شغلی مالکان و مستاجرها با در نظر گرفتن ابعاد اصلی، شبیه به یکدیگر است. نمودار فراوانی شغل سرپرستان خانوار در زیر آمده است.

نمودار ۵- نمودار میله ای مربوط به توزیع فراوانی تحصیلات پاسخ دهندگان به تفکیک مالک و مستاجر



در نمودار زیر فراوانی شغل کلیه پاسخگویان آمده است.

نمودار ۶- نمودار میله ای مربوط به توزیع فراوانی تحصیلات پاسخ دهندگان



۲-۴- محل کار سرپرست خانوار

در جدول و نمودار زیر فراوانی محل کار سرپرستان خانوار به تفکیک نوع مالکیت آمده است.

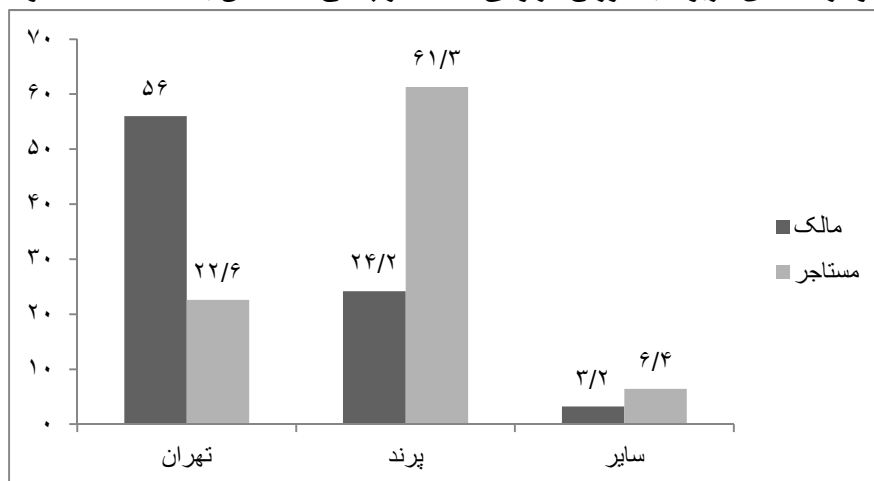
جدول ۱۸- توزیع فراوانی مربوط به محل کار پاسخ دهندگان

محل کار	مالک		مستاجر	
	فراوانی	درصد فراوانی	فراوانی	درصد فراوانی
تهران	۵۱	۵۶/۰	۷	۲۲/۶
پزند و حوالی پزند	۲۲	۲۴/۲	۱۹	۶۱/۳
سایر	۳	۳/۲	۲	۶/۴
بدون پاسخ	۱۵	۱۶/۵	۳	۹/۶
کل	۹۱	۱۰۰	۳۱	۱۰۰

یکی از مسائل مهم در مورد شهرهای جدید، وضعیت اشتغال ساکنین آنهاست. همانطور که در جدول بالا مشاهده می شود، ۵۶ درصد از کسانی که مالک واحد خود هستند، در تهران مشغول بکارند. دلیل اصلی این موضوع هم، ویژگی طرح مسکن مهر و فقدان انتخاب های متعدد برای تعیین محل زندگی است. بنابراین بخش عمده ای از افراد برای کار روزانه خود باید به تهران رفت و آمده داشته باشند. اما در مورد مستاجرها وضعیت متفاوت است. مطابق انتظار، اجاره

نشینی در پرند بیشتر برای کسانی جذابیت دارد که محل کار آنها نزدیک پرند است. در نمونه ۳۱ نفری، ۱۹ نفر در پرند یا حوالی پرند مشغول بکارند.

نمودار ۷- نمودار میله ای مربوط به توزیع فراوانی محل کار پاسخ دهندگان به تفکیک مالک و مستاجر



در نمودار زیر فراوانی محل کار کلیه پاسخگویان آمده است.

نمودار ۸- نمودار میله ای مربوط به توزیع فراوانی محل کار پاسخ دهندگان



۲-۵- ابعاد خانوار

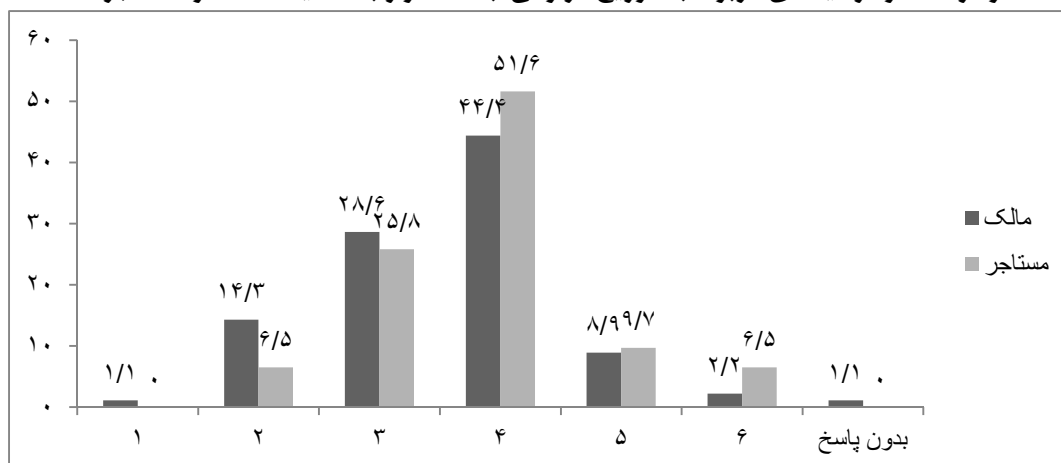
در جدول و نمودار زیر فراوانی ابعاد خانوار به تفکیک نوع مالکیت آمده است.

جدول ۱۹- توزیع فراوانی مربوط به ابعاد خانوار

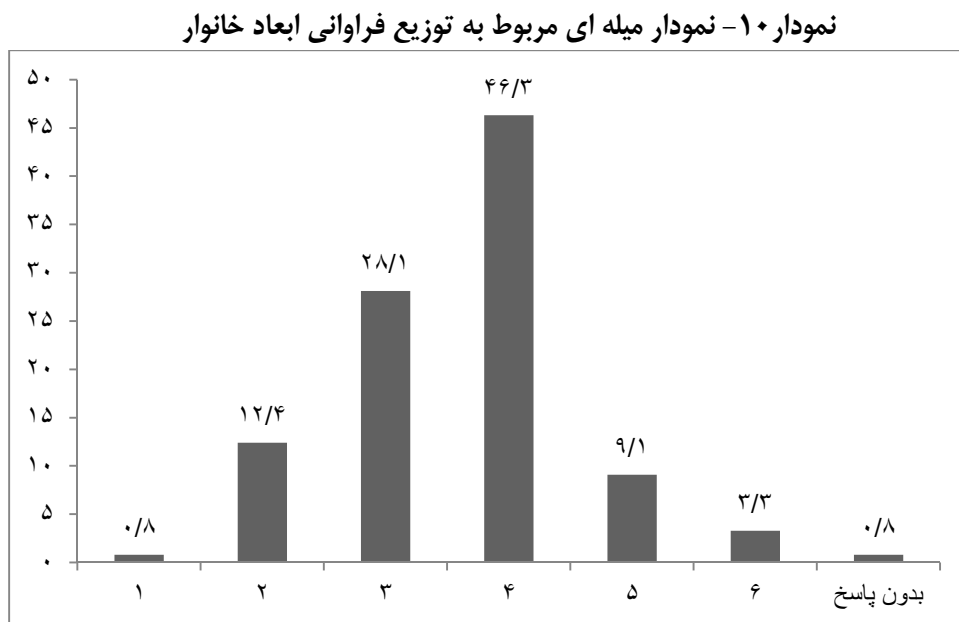
ابعاد خانوار	مالک		مستاجر	
	فراوانی	درصد فراوانی	فراوانی	درصد فراوانی
۱	۱	۱/۱	۰	۰
۲	۱۳	۱۴/۳	۲	۶/۵
۳	۲۶	۲۸/۶	۸	۲۵/۸
۴	۴۰	۴۴/۴	۱۶	۵۱/۶
۵	۸	۸/۹	۳	۹/۷
۶	۲	۲/۲	۲	۶/۵
بدون پاسخ	۱	۱/۱	۰	۰
کل	۹۱	۱۰۰	۳۱	۱۰۰

همانطور که در جدول بالا مشاهده می شود، خانوارهای ۴ نفره، پرتعدادترین خانوارها در میان مالکان هستند. در حدود ۷۳ درصد از مالکین مسکن مهر، خانواری ۳ یا ۴ نفره دارند. ترکیب جمعیت از این نظر در میان مالکان و مستاجرها تفاوتی ندارد. میانگین بعد خانوار در مالکان ۳/۵۲ و در مستاجرها ۳/۸۴ است.

نمودار ۹- نمودار میله ای مربوط به توزیع فراوانی ابعاد خانوار به تفکیک مالک و مستاجر



در نمودار زیر فراوانی بعد خانوار کلیه پاسخگویان آمده است.



همانطور که در جدول بالا مشاهده می شود، بیشترین فراوانی مربوط به خانوارهای چهار نفره است (۴۶/۳ درصد). خانوارهای سه نفره با ۲۸/۱ درصد و خانوارهای دو نفره با ۱۲/۴ درصد در رتبه های بعدی قرار می گیرند.

۲-۶- درآمد ماهیانه خانوار

در جدول و نمودار زیر فراوانی درآمد خانوار به تفکیک نوع مالکیت آمده است.

جدول ۲۰- توزیع فراوانی مربوط به درآمد ماهیانه خانوار

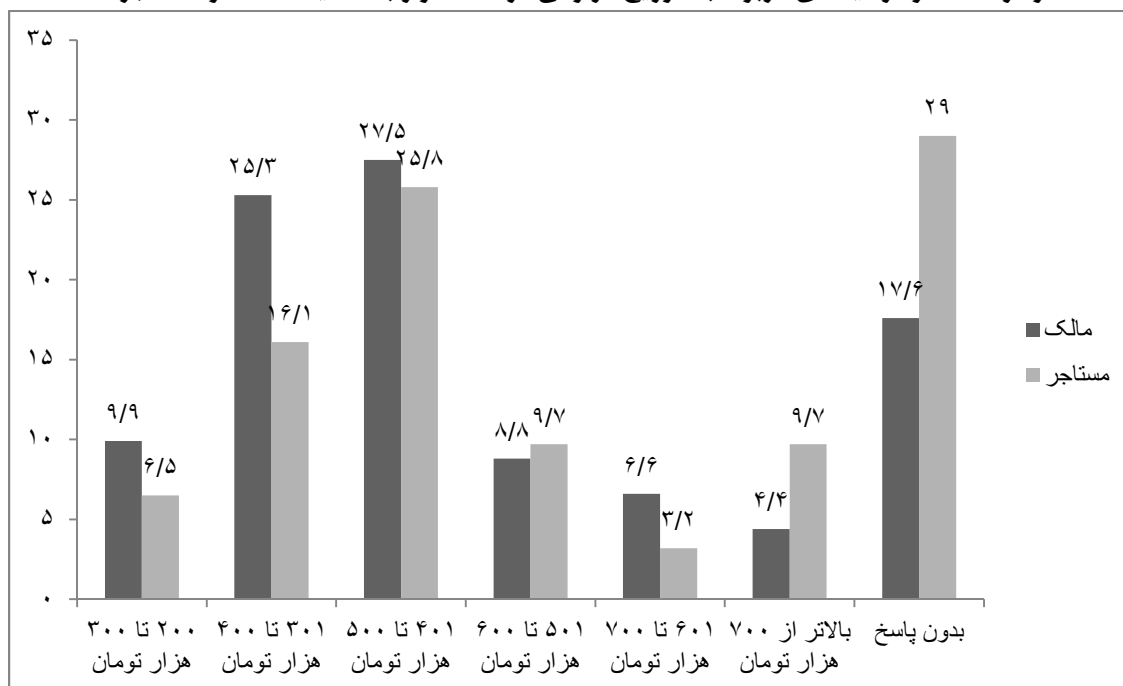
درآمد خانوار	مالک		مستاجر	
	فراوانی	درصد فراوانی	فراوانی	درصد فراوانی
کمتر از ۳۰۰ هزار تومان	۲	۲/۲	۰	
۳۰۰ هزار تومان	۷	۷/۷	۲	۳/۲
۳۵۰ هزار تومان	۸	۸/۸	۱	۳/۲
۴۰۰ هزار تومان	۱۶	۱۷/۶	۴	۱۲/۹
۴۵۰ هزار تومان	۹	۹/۹	۱	۳/۲
۵۰۰ هزار تومان	۱۵	۱۶/۵	۷	۲۲/۶
۵۵۰ هزار تومان	۱	۱/۱	۱	۳/۲
۶۰۰ هزار تومان	۷	۷/۷	۲	۶/۵
۶۵۰ هزار تومان	۱	۱/۱	۰	۰
۷۰۰ هزار تومان	۵	۶/۵	۱	۳/۲
بالاتر از ۷۰۰ هزار تومان	۴	۴/۴	۳	۹/۷
بدون پاسخ	۱۶	۱۷/۶	۹	۲۹
کل	۹۱	۱۰۰	۳۱	۱۰۰

مطابق جدول بالا ۲۵/۳ درصد از ساکنان درآمد خود را بین ۳۰۰ تا ۴۰۰ هزار تومان و ۲۷/۵ درصد بین ۴۰۰ تا ۵۰۰ هزار تومان اعلام کرده اند. تنها ۴/۴ درصد درآمد خود را بالاتر از ۷۰۰ هزار تومان در ماه گزارش کرده اند. البته باید توجه داشت، معمولاً پاسخگویان در پاسخ به سوال درآمد، بسته به شرایط، تمایل دارند درآمد خود را کمتر یا بیشتر از مقدار واقعی گزارش کنند. با توجه به ماهیت این تحقیق، می توان انتظار داشت پاسخگویان درآمد خود را تا حدی از کمتر از مقدار واقعی اعلام کرده باشند. لذا باید در نتیجه گیری از داده های این بخش با احتیاط عمل شود. توزیع درآمد در میان مستاجرها نیز تفاوت قابل توجهی با مالکان ندارد. میانگین و میانه درآمد پاسخگویان در جدول زیر آمده است.

جدول ۲۱- میانگین و میانه درآمد پاسخ دهندگان

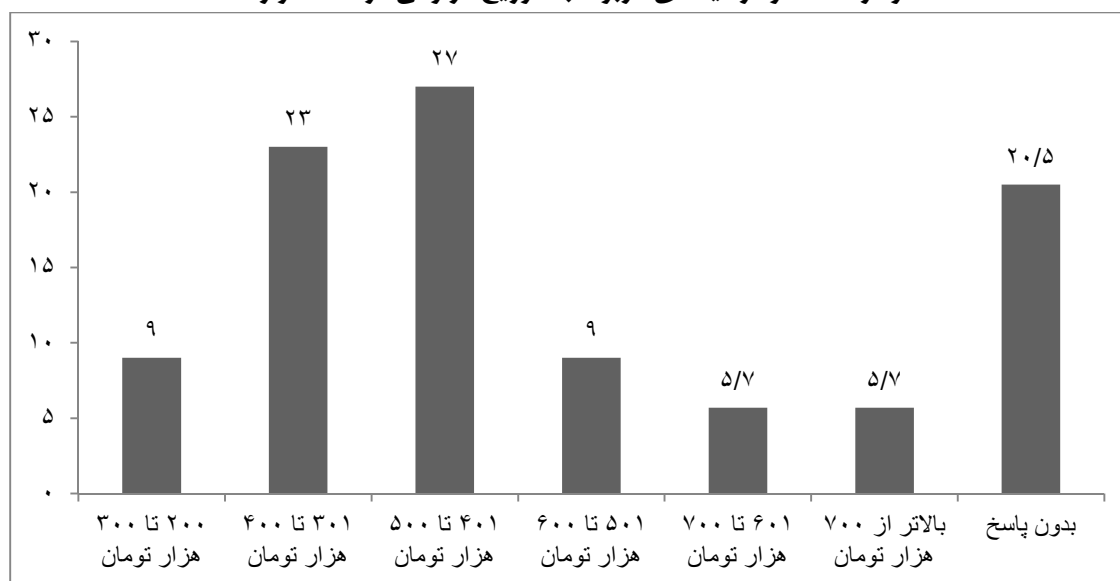
میانگین	میانه	
۴۸۴/۵۳	۴۵۰	مالک
۵۲۱/۸۲	۵۰۰	مستاجر

نمودار ۱۰- نمودار میله ای مربوط به توزیع فراوانی درآمد خانوار به تفکیک مالک و مستاجر



نمودار فراوانی درآمد کلی پاسخگویان در نمودار زیر آمده است.

نمودار ۱۱- نمودار میله ای مربوط به توزیع فراوانی درآمد خانوار



۲-۷- محل قبلی سکونت

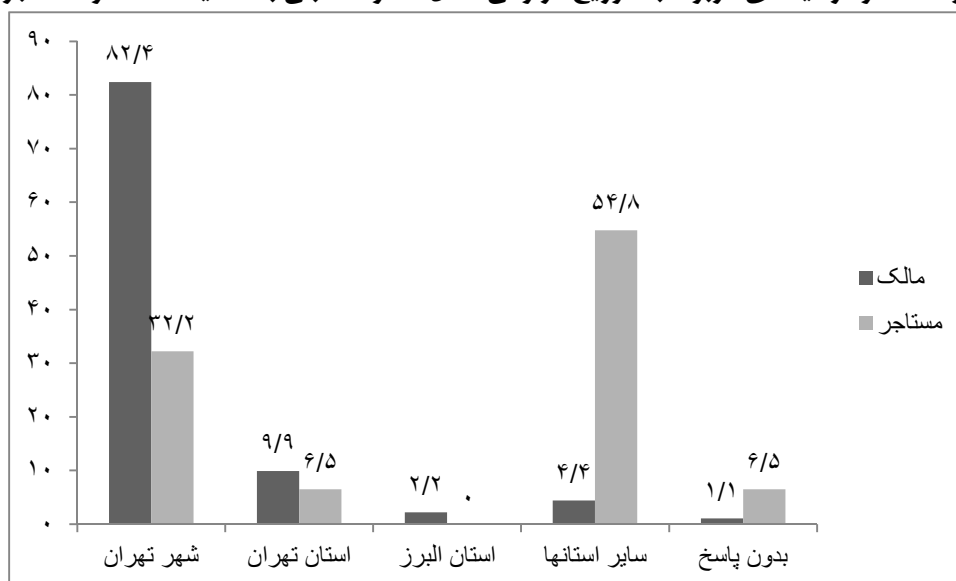
در جدول و نمودار زیر فراوانی محل قبلی سکونت به تفکیک نوع مالکیت آمده است.

جدول ۲۲- توزیع فراوانی مربوط به محل قبلی سکونت

محل قبلی سکونت	مالک		مستاجر	
	فراوانی	درصد فراوانی	فراوانی	درصد فراوانی
شهر تهران	۷۵	۸۲/۴	۱۰	۳۲/۳
استان تهران	۹	۹/۹	۲	۶/۵
استان البرز	۲	۲/۲	۰	۰
سایر استانها	۴	۴/۴	۱۷	۵۴/۸
بدون پاسخ	۱	۱/۱	۲	۶/۵
کل	۹۱	۱۰۰	۳۱	۱۰۰

همانطور که انتظار می رود، اکثر استفاده کنندگان از طرح مسکن مهر، از تهران به پرنده آمده اند. مطابق جدول بالا، ۸۲/۴ درصد از مالکین ساکن پروژه مپسا، قبلاً در تهران زندگی می کرده اند. در حدود ۱۰ درصد نیز از سایر شهرها و روستاهای استان تهران به پرنده آمده اند. اما در مورد مستاجرهای ساکن در مپسا، وضعیت کاملاً متفاوت است. در حدود ۵۵ درصد از کسانی که واحدهای مسکن مهر را اجاره کرده اند، از سایر استانها به پرنده آمده اند. این مساله جذابیت پرنده برای کسانی که قصد مهاجرت به تهران را دارند نشان می دهد. ۳۲/۳ درصد ساکن تهران و ۶/۵ ساکن سایر شهرها و روستاهای استان تهران بوده اند.

نمودار ۱۲- نمودار میله ای مربوط به توزیع فراوانی محل سکونت قبلی به تفکیک مالک و مستاجر



۲-۸- متراژ محل قبلی سکونت

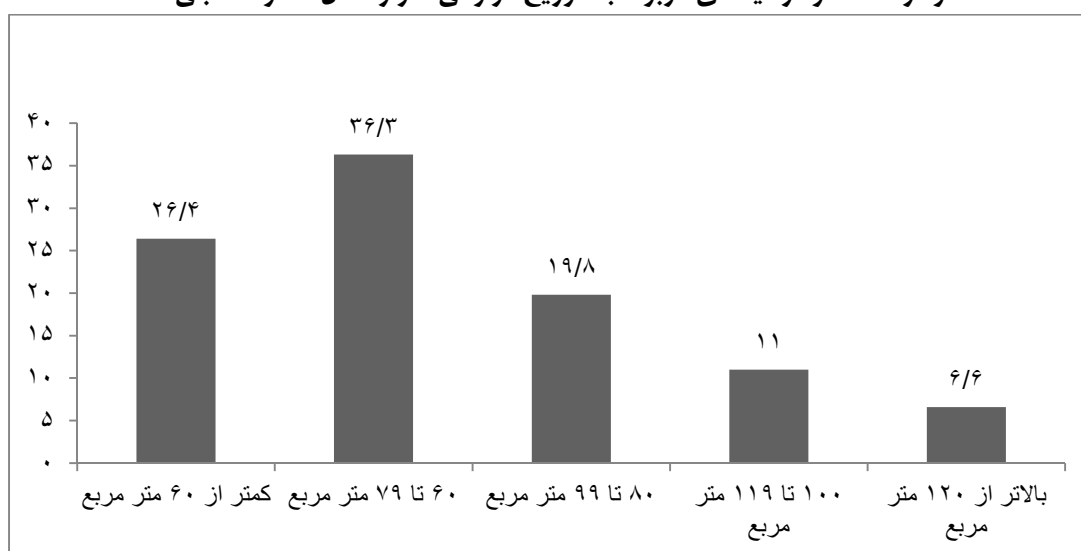
در جدول زیر متراژ محل قبلی سکونت مالکان واحدهای مسکن مهر آمده است.

جدول ۲۳- توزیع فراوانی مربوط به متراژ محل قبلی سکونت

متراژ قبلی سکونت	فراوانی	درصد فراوانی
کمتر از ۶۰ متر مربع	۲۴	۲۶/۴
۶۰ تا ۷۹ متر مربع	۳۳	۳۶/۳
۸۰ تا ۹۹ متر مربع	۱۸	۱۹/۸
۱۰۰ تا ۱۱۹ متر مربع	۱۰	۱۱
بالاتر از ۱۲۰ متر مربع	۶	۶/۶
کل	۹۱	۱۰۰

بیشتر کسانی که از طرح مسکن مهر استفاده کرده اند قبلا در واحدهای ۶۰ تا ۷۹ متری ساکن بوده اند. ۲۶/۴ درصد نیز ساکن واحدهای کمتر از ۶۰ متر بوده اند. در حال حاضر واحدهای بهره برداری شده میسا دارای متراژهای ۵۷، ۷۰ و ۸۴ مترمربع هستند.

نمودار ۱۳- نمودار میله ای مربوط به توزیع فراوانی متراژ محل سکونت قبلی



۲-۹- ارزیابی از امکانات و تاسیسات

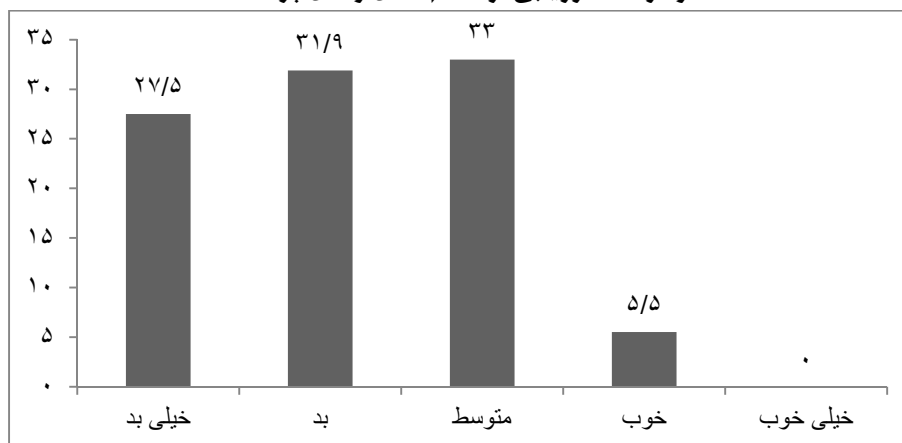
یکی از مهمترین جنبه های مورد بررسی در بخش مطالعات اجتماعی، میزان تامین نیازهای حیات جمعی مردم در شهرهای جدید است. بنابر آنچه در بخش نظری آمده است، عدم نظر گرفتن نیازهای روزمره زندگی مردم و تمرکز صرف بر مساله مسکن، مشکلات و تبعات ناخوشایندی برای ادامه زندگی در شهرهای جدید خواهد داشت. از این نظر، توجه به نحوه دسترسی افراد ساکن مسکن مهر به خدمات و تاسیسات مورد نیاز زندگی شهری مورد توجه قرار گرفته است. در سوالهای باز مطرح شده در مورد معایب زندگی در شهر پرنده، بسیاری از ساکنین به کمبود امکانات و خدمات شهری اشاره کرده اند. بخش قابل توجهی از پاسخگویان کمبود امکانات (رفاهی، تجاری، پزشکی و ...) را مهمترین مشکل خود در زندگی در شهر پرنده دانسته اند. بسیاری از پاسخگویان نیز در مقایسه محل زندگی جدید خود با محل سابق سکونت، فقدان امکانات ضروری زندگی را مهمترین نقص محل جدید می دانند.

علاوه بر سوالات باز، در هفت سوال بسته از پاسخگویان خواسته شده است تا وضعیت محل زندگی خود را از نظر امکانات بهداشتی، حمل و نقل، تاسیسات زیربنایی، مراکز تجاری، مراکز تفریحی، مراکز آموزشی و امنیت ارزیابی کنند. نتایج این بخش به علاوه توضیحات تفصیلی هر کدام از موارد بر اساس پاسخ افراد به سوالات باز و مصاحبه های انجام شده در محل در ادامه آمده است.

۲-۹-۱- حمل و نقل (درون شهری و برون شهری)

یکی از مسائل بسیار مهم در مورد شهر پرنده، سیستم حمل نقل شهری و برون شهری است. بسیاری از مردم به دلایل مختلف نیاز دارند تا به تهران سفر داشته باشند. این مساله علاوه بر سفرهای درون شهری مورد نیاز به یکی از مسائل اصلی ساکنین شهر پرنده بدل شده است. نتیجه پاسخ شهروندان به سوال مطرح شده در مورد وضعیت حمل و نقل در پرنده، در زیر آمده است.

نمودار ۱۴- ارزیابی از نظام حمل و نقل پرنده



همانطور که در نمودار مشاهده می شود، در کل ارزیابی ساکنین از وضعیت حمل و نقل مطلوب نیست. ۵۹/۴ درصد از مردم وضعیت حمل و نقل در شهر پرند را بد یا خیلی بد ارزیابی کرده اند. از طرف دیگر تنها ۵/۵ درصد از مردم معتقدند پرند از وضعیت حمل و نقل مناسبی برخوردار است.

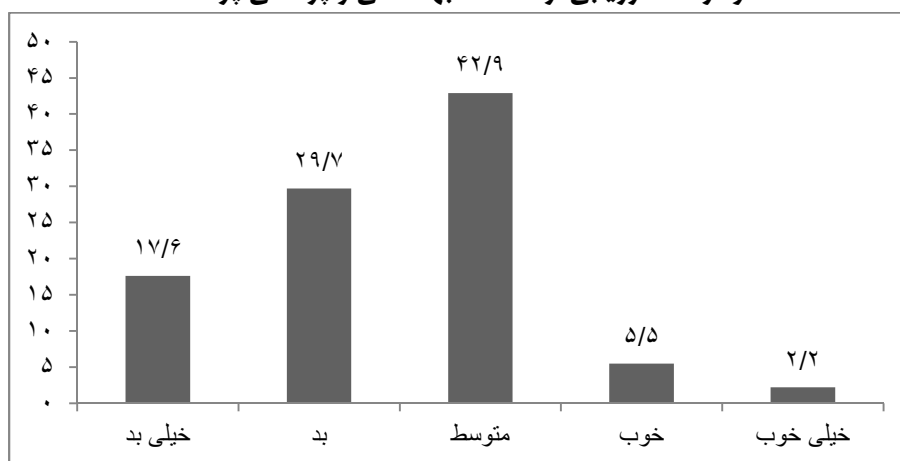
مصاحبه های انجام شده با مردم نشان داد یکی از دغدغه های اصلی مردم پرند، عدم احداث مترو برای سفر به تهران است. برای بسیاری که مجبورند در طول هفته چندین بار به تهران سفر کنند، احداث مترو می تواند به کاهش بسیاری مشکلات کمک کند. سرویس های موجود برای انتقال به تهران، به اندازه کافی نبوده، هزینه آنها نیز بالاست. مساله دیگر این است که وسایل عمومی حمل و نقل به تهران و بالعکس در همه ساعتها وجود ندارند و ساکنین بویژه شبها برای سفر به تهران یا بالعکس با مشکلات فراوانی روبرو هستند.

اما سیستم حمل و نقل درون شهری نیز از وضعیت مناسبی برخوردار نیست. تعداد تاکسی های مجاز در منطقه بسیار کم و ایستگاه های اتوبوس در منطقه مپسا وجود ندارد. بسیاری ساکنین اظهار داشته اند که زمانهای طولانی را باید انتظار وسیله نقلیه عمومی نقلیه عمومی در کنار خیابان به انتظار بایستند. یکی از راههای حل این مساله استفاده از تاکسی تلفنی است که در ازای ۱۵۰۰ تومان افراد را در شهر جابجا می کند. برای بسیاری از ساکنین که مجبورند در طول روز چندین بار برای فعالیت های روزمره (خرید، رساندن بچه ها به مدرسه و بازگرداندن آنها و ...) سفرهای درون شهری داشته باشند، هزینه حمل و نقل به این شیوه بسیار بالاست. لذا مبلغ بالای کرایه تاکسی در پرند و عدم وجود اتوبوس های درون شهری به تعداد کافی از مشکلات ساکنین است. البته شاید یکی از دلایل این مساله، کم جمعیت بودن منطقه در شرایط کنونی است که باعث شده برای بخش خصوصی سرمایه گذاری در بخش حمل و نقل فعال سودآور نباشد. می توان انتظار داشت با افزایش جمعیت منطقه، وضعیت حمل و نقل بهتر شود.

۲-۹-۲- امکانات بهداشتی و پزشکی

یکی از موارد مطرح شده در پیمایش انجام شده، ارزیابی پاسخگویان از خدمات بهداشتی و پزشکی شامل بیمارستان، درمانگاه، داروخانه و ... بوده است. نتیجه بدست آمده از پاسخ افراد در نمودار زیر آمده است.

نمودار ۱۵- ارزیابی از خدمات بهداشتی و پزشکی پرند



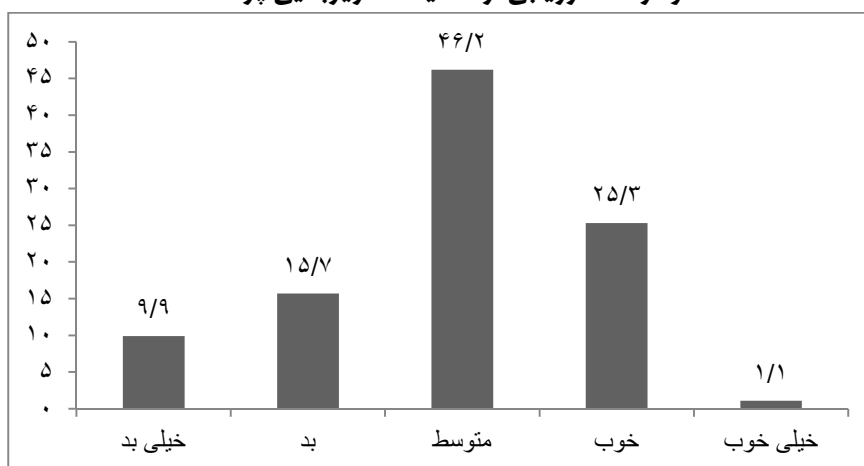
همانطور که در نمودار زیر مشخص است، ۴۷/۳ درصد از ساکنان پروژه میسا که از طرح مسکن مهر استفاده می- کنند، وضعیت محل زندگی خود از نظر دسترسی به امکانات بهداشتی و پزشکی بد و خیلی بد ارزیابی می- کنند. از سوی دیگر تنها ۷/۷ درصد از پاسخگویان وضعیت خدمات بهداشتی و پزشکی پرند را خوب یا خیلی خوب ارزیابی کرد اند. ۴۲/۹ درصد از پاسخگویان نیز وضعیت خدمات بهداشتی و پزشکی را متوسط ارزیابی کرده اند.

یکی از مهمترین مشکلاتی که شهروندان به آن اشاره دارند، فقدان بیمارستان، درمانگاه و داروخانه به تعداد کافی است. عدم وجود خدمات اورژانس نیز از مواردی است که ساکنین به آن اشاره دارند. بیمارستان های موجود نیز از نظر شهروندانی که سابقه مراجعه داشته اند، مجهز نیست. علاوه بر این، مشکل دیگر فقدان پزشک متخصص در بیمارستانهاست. بسیاری از ساکنین اظهار داشته اند که مجبورند برای نیازهای درمانی خود به تهران مراجعه کنند. البته باید توجه داشت که مراجعه به پزشکان مجرب تهران منحصر به ساکنان پرند نیست و بسیاری از ساکنان سایر شهرها نیز برای رفع نیازهای پزشکی خود - به ویژه در زمینه تخصص های کمیاب- به تهران سفر می کنند اما مساله مورد نظر بسیاری از پاسخگویان خدمات و امکانات اولیه مورد نیاز است. برخی از پاسخگویان نیز اظهار داشته اند که بیمارستانهای موجود در پرند طرف قرارداد بیمه تامین اجتماعی نبوده و لذا هزینه مراجعه برای آنها بسیار بالاست. با توجه به این مساله خواست اصلی شهروندان، تاسیس بیمارستانهای مجهز دولتی است تا ساکنین هم از خدمات کافی برخوردار باشند و هم توان مالی استفاده از آن را داشته باشند.

۲-۹-۳- تاسیسات شهری (آب، برق، گاز و ...)

آب، فاضلاب، برق، گاز و تلفن از ضروریات زندگی مردم شهرنشین است که از بدو شروع زندگی در یک منطقه، همه خانوارها به آنها نیاز ضروری دارند. ارزیابی ساکنین از این امکانات در شهر پرنده در زیر آمده است.

نمودار ۱۶- ارزیابی از تاسیسات زیربنایی پرنده



در نگاه اول، ظاهراً ارزیابی ساکنین از تاسیسات شهری بهتر از دو مورد قبلی (خدمات پزشکی و حمل و نقل) است. ۲۶/۴ درصد وضعیت را "خوب" یا خیلی خوب ارزیابی کرده اند و از سوی دیگر ۲۵/۶ درصد نیز وضعیت را "بد" یا "خیلی بد" گزارش کرده اند.

یکی از مهمترین مشکلات مردم، وضعیت آب شهر پرنده است. کیفیت آب از جمله مسائلی است که مردم به آن اشاره دارند و آنرا در مقایسه با آب تهران بسیار بی کیفیت و حاوی املاح فراوان می دانند. بعضی از ساکنین گله دارند که در ابتدا به آنها وعده اعطای "تصفیه کن" رایگان داده شده اما در نهایت مجبورند هزینه تامین آن را خود بپردازند. علاوه بر سختی بالای آب، قطعی مداوم آب از جمله مشکلات ساکنین است. برخی از ساکنین طبقات بالای ساختمانها نیز از فشار کم آب گله دارند که سبب می شود، آب به واحدهای آنها نرسد. در برخی از واحدهای ساخته شده، کنتور آب نیز تفکیک نشده است که بر ساکنین در تعیین هزینه آب مصرفی مشکلات فراوانی ایجاد کرده است. تعدادی از ساکنین نیز از کیفیت لوله کشی آب در ساختمان خود ناراضی اند و از نشت دائم آب گله دارند.

به نظر می رسد سیستم فاضلاب منطقه نیز دچار مشکل اساسی است. مشاهدات میدانی نشان داد یکی از چاههای فاضلاب ضلع جنوبی میسا سرریز شده و فاضلاب در فضای باز جلوی منازل جاری بود. این وضعیت بسیار غیربهداشتی حداقل در طول یک هفته انجام این تحقیق تداوم داشت. ساکنین بلوک های مجاور از مراجعه متعدد خود به شرکت عمران پرنده خبر می دادند و پاسخ دریافتی آنها از مسئولان نشان می داد حل مشکل، نیازمند اصلاح سیستم فاضلاب

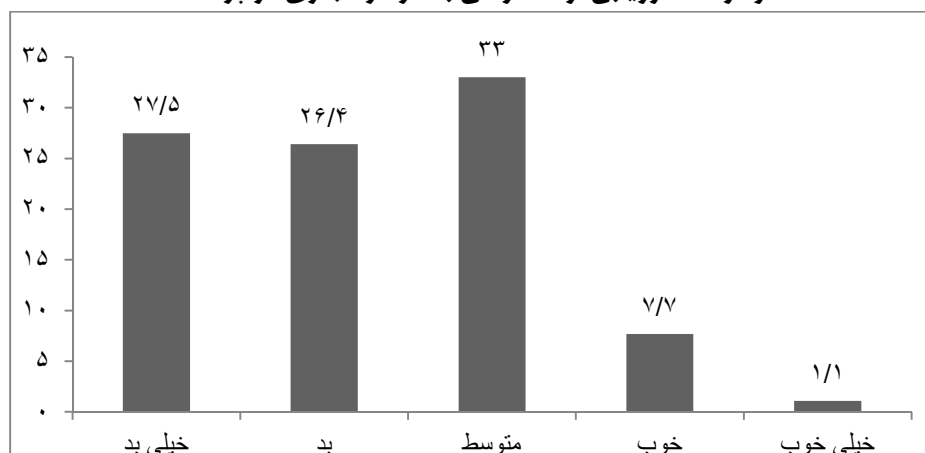
منطقه و صرف هزینه بسیار بالاست. این مساله با توجه به اینکه تنها شش ماه از احداث این واحدها می گذرد، تاسف آور است. بسیاری از ساکنین نیز از لوله کشی فاضلاب واحدهای خود (آشپزخانه و سرویس بهداشتی) گلایه دارند و اظهار می کنند که با مشکل بوی بد در ساختمان مواجه اند.

مشکل دیگر ساختمانها، قطعی پیاپی برق در برخی روزهاست. برخی ساکنین اظهار داشته اند که در روز حتی تا ۱۲ بار قطعی برق دارند. این مساله باعث آسیب رسیدن به وسایل برقی منزل شده و خساراتی را به مردم تحمیل کرده است. قطعی برق عامل قطع شدن سیستم گرمایش خانه نیز شده و در فصل سرما مشکلات زیادی برای خانوارها ایجاد می کند. نوع سیم کشی برق داخل بلوک نیز باعث نارضایتی برخی ساکنین شده و از عدم امنیت آن گلایه دارند. منطقه در حال حاضر تلفن ندارد و آنتن دهی تلفن همراه نیز در فاز ۳ خوب نیست. از طرف دیگر در محل تلفن عمومی نیز وجود ندارد. این مساله برای ساکنین مشکلات فراوانی به همراه دارد. برای بسیاری از ساکنین این مساله به معنای هزینه بسیار زیاد تلفن همراه است.

۲-۹-۴- مراکز تجاری

دسترسی به فروشگاه ها و مراکز خرید از جمله نیازهای ضروری شهروندان است. ارزیابی شهروندان از مراکز تجاری موجود در شهر پرنده و بویژه منطقه مپسا در نمودار زیر آمده است.

نمودار ۱۷- ارزیابی از دسترسی به مراکز تجاری در پرنده



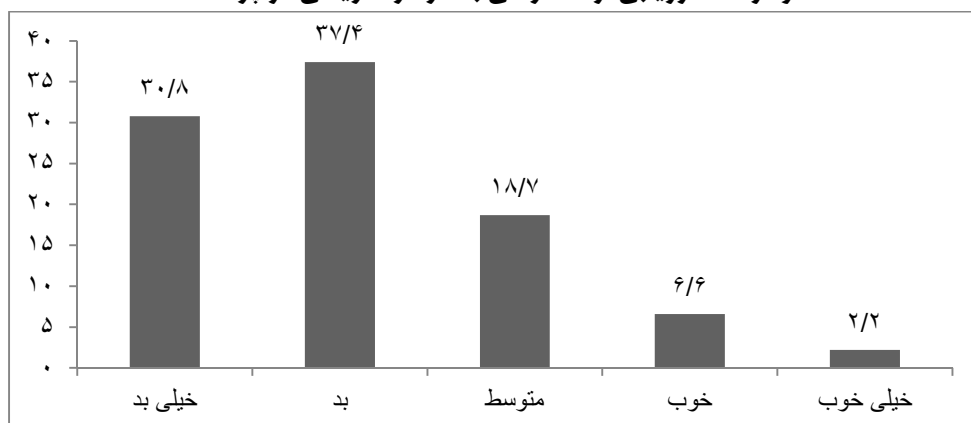
همانطور که در نمودار بالا آمده است، دسترسی به مراکز خرید از جمله مهمترین مشکلات ساکنین پرنده است. بیش از نیمی از پاسخگویان (۵۳/۹ درصد)، وضعیت محل زندگی خود را از نظر دسترسی به مراکز خرید "بد" یا "خیلی بد" ارزیابی کرده اند. تنها ۸/۸ درصد از پاسخگویان دسترسی به مراکز خرید را در پرنده خوب یا خیلی خوب می دانند. این

مساله بخصوص خود را زمانی نشان می دهد که افراد پرند را با محل زندگی قبلی خود مقایسه می کنند. تعداد سوپرمارکت ها و نانوايي در منطقه کم بوده و افراد مجبورند مسافت های طولانی برای رسیدن به آنها طی کنند. کمبود بازار روز و میوه و تره بار باعث می شود هزینه خانوارها در تهیه اقلام ضروری زندگی بالا باشد. بطور کلی بسیاری از ساکنین معتقدند کلیه کالاها در پرند گرانتر از تهران بوده و از کیفیت مناسبی برخوردار نیست و این مساله هزینه زندگی آنها را بالا می برد.

۲- ۹- ۵- مراکز تفریحی

وجود مراکز تفریحی مانند ورزشگاه، استخر، سینما و ... از جمله مواردی است برای پر کردن اوقات فراغت ساکنین اهمیت بالایی دارد. نتایج بدست آمده که در نمودار زیر نشان داده شده است، نشان می دهد ارزیابی مردم از وجود این امکانات مثبت نیست.

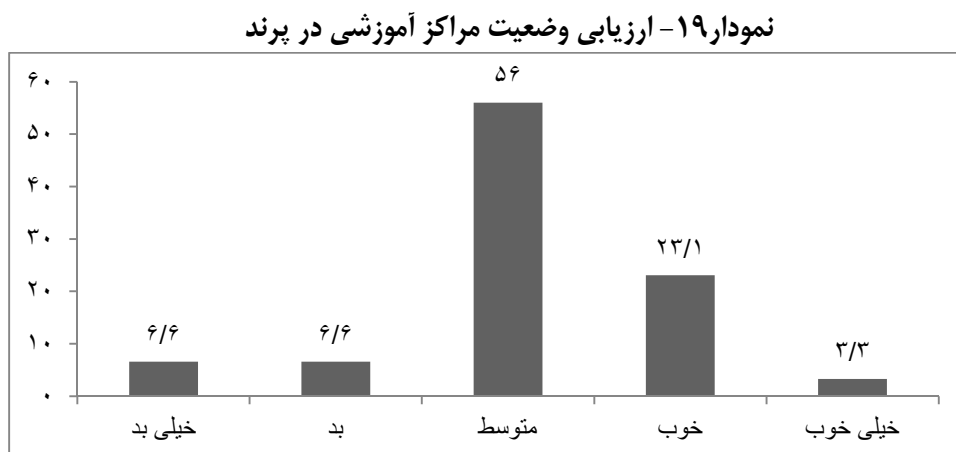
نمودار ۱۸- ارزیابی از دسترسی به مراکز تفریحی در پرند



همانطور که در نمودار بالا دیده می شود، ۶۸/۲ درصد مردم، وضعیت امکانات تفریحی را بد و خیلی بد ارزیابی کرده اند و تنها ۸/۸ درصد از پاسخگویان گزینه های خوب یا خیلی خوب را انتخاب کرده اند. البته فقدان امکانات تفریحی و رفاهی در شرایطی که امکانات اولیه زندگی بطور کافی در پرند مهیا نیست، جای تعجب ندارد. بهر حال بسیاری از ساکنین نیاز به زمین بازی برای کودکان، سینما، سالن ورزشی برای خانم را اعلام کرده اند. بسیاری از خانم نیز گلایه دارند که فضای پارک های موجود در شهر مناسب استفاده آنها و کودکانشان نیست و مزاحمت افراد شرور مانع استفاده آنها از امکانات تفریحی عمومی می شود. بهر حال فقدان امکانات تفریحی باعث دلمردگی و فقدان نشاط در منطقه شده است و به قول یکی از ساکنین " انگار اینجا خاک مرده پاشیده اند!".

۲-۹-۶- مراکز آموزشی

مدرسه از جمله نیازهای خانوارهاست که اهمیت زیادی برای بسیاری از والدین دارد. نمودار زیر ارزیابی افراد از وضعیت مراکز آموزشی در پرند را نشان می دهد.

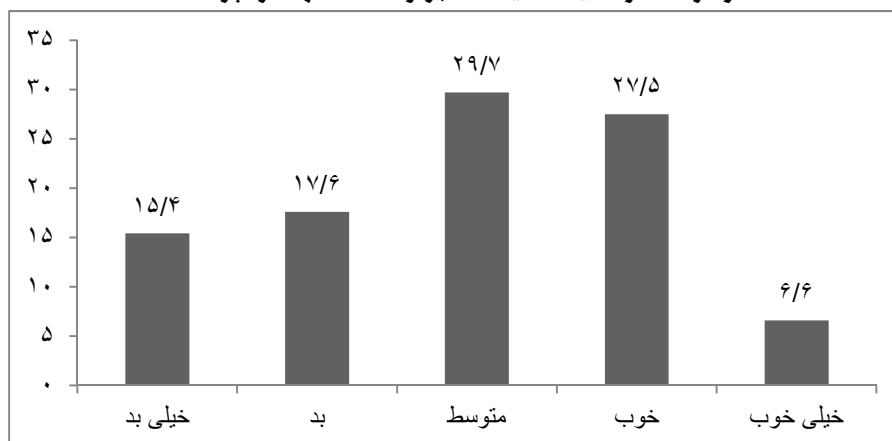


همانطور که در نمودار مشخص است، ارزیابی مردم از مراکز آموزشی موجود در پرند، نسبتاً مثبت است. ۵۶ درصد وضعیت را متوسط و ۲۳/۱ درصد آنرا خوب گزارش کرده اند. اما برخی از ساکنین از کم بودن تعداد مدارس و شلوغ بودن آنها گلایه دارند. فاصله زیاد مدرسه تا محل زندگی نیز عامل افزایش هزینه خانوارهاست. این مساله بویژه با در نظر گرفتن وضعیت حمل و نقل در پرند قابل توجه است. بر اساس اظهارات شهروندان در حال حاضر در پرند تمام مقاطع تحصیلی وجود دارند اما این شهر فاقد هنرستان است.

۲-۹-۷- امنیت ساختمانها و معابر

امنیت ساختمانها و معابر در میسا از جمله مواردی است که در پیمایش مورد سوال قرار گرفته است. نتایج در نمودار زیر آمده است.

نمودار ۲۰- وضعیت امنیت معابر و ساختمانها در پرند



در نمودار بالا مشخص است که ساکنین بطور کلی از وضعیت امنیت منطقه رضایت دارند. ۴۴/۱ درصد از پاسخگویان وضعیت امنیت منطقه را خوب یا خیلی خوب اعلام کرده اند. البته در حدود یک سوم از ساکنین نیز وضعیت امنیت را "بد" یا "خیلی بد" ارزیابی کرده اند. لذا به نظر می رسد از نظر تصور مردم از امنیت، پرند تفاوت قابل توجهی با شهر تهران نداشته باشد. برخی از ساکنین از فقدان گشت پلیس در منطقه و معابر گلایه دارند. از نظر مردم یکی از عوامل عدم امنیت در منطقه، کارگرهایی اند که در بخش ساخت و ساز فعالند و برخی از بانوان آنانرا عامل عدم احساس امنیت خود در عبور و مرور در منطقه می دانند. خلوت بودن معابر و فقدان نور کافی در شب در معابر از جمله مواردی است که به احساس عدم امنیت ساکنین دامن می زند. در حال برخی از قسمت های پروژه در شب در تاریکی مطلق هستند.

۲-۱۰- سایر مشکلات محله

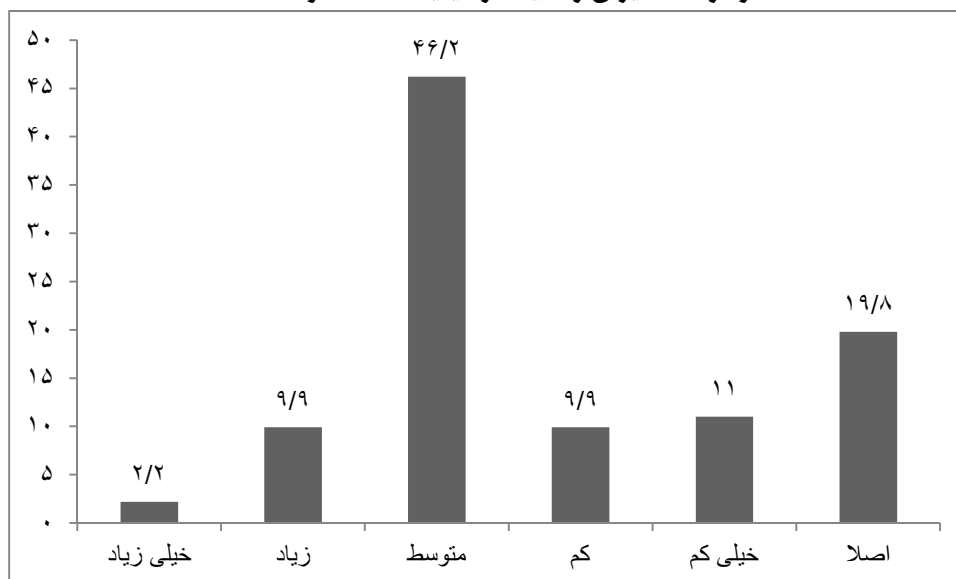
۱. کمبود بانک و موسسات مالی: یکی از مشکلات مردم محله، عدم وجود شعب برخی بانک ها در پرند است. این مشکل باعث می شود افراد حتی برای دریافت حقوق خود دچار مشکل باشند.
۲. کمبود فضای سبز در محوطه بین بلوک ها: فضای بین بلوک ها در حال حاضر وضعیت مناسبی ندارد و منظره نامناسبی دارد. اگرچه برخی از افراد با هزینه شخصی نسبت به کاشت درخت اقدام کرده اند اما بخش عمده ای از فضای بین بلوک ها که برای فضای سبز در نظر گرفته شده، بایر رها شده است.

۳. **محوطه سازی:** بسیاری از شهروندان از وضعیت معابر، پیاده روها، جوی های آب و پل ها گلایه دارند. برخی از جاده آسفالت نیستند و تردد در آنها دشوار است. در مواردی در یک فاصله طولانی، بر روی جوی های عریض آب کنار معابر، پل وجود ندارد و امکان تردد خصوصاً برای زنان و کودکان دشوار است.
۴. **انباشت زباله:** در محله های پرند سطل های بزرگ زباله وجود ندارد و جمع آوری زباله نیز بصورت منظم انجام نمی شود. رفتگر برای جارو کردن منطقه نیز وجود ندارد. همین مساله باعث شده در جلوی برخی از بلوک منظره نامناسبی از جمع شدن زباله شکل بگیرد.
۵. **حیوانات موذی:** بسیاری از ساکنین از وجود جانوران موذی و بخصوص موش در واحدهای خود گلایه دارند. نوع ساخت دیوارها (خالی بودن داخل آنها) باعث شده تا این جانوران در فضاهای موجود لانه سازی کنند.
۶. **سگ های ولگرد:** تعداد زیاد سگ های ولگرد در منطقه و پرسه زدن آنها در شب باعث ترس و نارضایتی بسیاری از ساکنین شده است.
۷. **گرد و غبار:** به علت کارگاهی بودن منطقه و فقدان فضای سبز، بسیاری از ساکنین از گرد و خاک فراوان در محله و حتی خانه خود گلایه دارند.

۲-۱۱- رضایت از کیفیت ساخت مسکن

واحدهای ساخته شده در مپسا توسط پیمانکاران مختلف ساخته شده و این ساختمانها از نظر ظاهری و کیفیت ساخت متفاوتند. بنابراین می توان انتظار داشت میزان رضایت از واحدها نیز متفاوت باشد. این مساله حتی سبب نارضایتی برخی از ساکنین نیز شده است. اعتراض آنها این است که از نظر هزینه مسکن، با دیگران مشابه اند اما پیمانکار طرف قرارداد آنها واحدهایی با کیفیت پایین تر نسبت به سایر واحدها تحویل داده است. بطور کلی میزان رضایت ساکنین از واحدهای ساخته شده در نمودار صفحه بعد آمده است.

نمودار ۲۱- میزان رضایت از کیفیت ساخت واحدها



همانطور که در شکل بالا مشاهده می شود، ۴۶/۲ درصد از مردم گزینه متوسط را انتخاب کرده اند. حدود ۱۰ درصد هم کم و ۱۱ درصد خیلی کم را انتخاب کرده اند. حدود ۲۰ درصد هم اصلا از کیفیت ساخت منزل خود راضی نیستند. بطور کلی در حدود ۴۰ درصد از ساکنین از کیفیت ساخت واحد خود رضایت ندارند. حدود ۱۲ درصد از مردم نیز از کیفیت ساخت واحد خود کاملا راضی اند. در مجموع می توان گفت با توجه به سطح طبقاتی ساکنین و سطح انتظارات پایین آنها، میزان رضایت از کیفیت ساخت نسبتا بالاست.

از آنجا که تحویل خانه ها با عجله انجام شده است، برخی قسمت های خانه ها نیمه کاره تحویل داده شده است. مثلا کنتور برق واحدها نصب شده است اما سیم های اضافی آن قطع نشده و هنوز به حالت کارگاهی رها شده اند. این مساله در موارد متعدد از تاسیسات داخلی خانه ها از سوی ساکنین گزارش شده است. در موارد زیادی واحدها بدون تمیزکاری، به افراد تحویل داده شده است.

در طراحی برخی از واحدها، از سقف شیروانی استفاده شده است. ساکنین این واحدها برای نصب آنتن تلویزیون مشکلات فراوانی دارند. نتیجه این مشکل این است که بسیاری آنتن های خود را در تراس ها نصب کنند و منظره بدی را برای ساختمان بوجود آورند. عدم طراحی سیستم آنتن مرکزی حتی در واحدهای با سقف معمولی نیز مشکل ساز شده و بسیاری از سیم آنتن ها از پنجره وارد منزل شده اند.

تصور عمومی نسبت به نوع دیوار ها (با فضای داخلی خالی) نیز چندان مثبت نیست. بسیاری در استحکام دیوارها تردید داشته و برخی از عدم امکان نصب تابلو بر روی آنها گله دارند. همچنین این دیوارها سبب شده صدا به راحتی منتقل شده و مزاحمتی برای ساکنین بوجود آورد. این مساله باعث می شود، برای خانواده ها، حتی امکان برگزاری مهمانی ساده هم میسر نباشد زیرا سروصدای آن در کل بلوک پیچیده و باعث اعتراض سایر همسایه ها می شود. یکی

از مشکلاتی که بسیاری آن را گزارش کرده اند، وجود درزهای زیاد در دیوارها و ورود هوای بیرون به داخل خانه است. این مساله گرم کردن خانه را در فصل سرد بسیار دشوار ساخته است. برخی از ساکنین از فرو ریختن گچ بری داخل خانه یا رنگ ها خبر می دهند. علاوه بر دیوارها، کف برخی واحدها نیز مشکل داشته و پس از گذشت مدت کوتاه، سرامیک ها از زمین جدا شده اند.

اما یکی از اصلی ترین موضوعات نارضایتی ساکنین از ساخت واحد مسکونی، استفاده از مصالح با کیفیت پایین در ساخت واحدهاست. علاوه بر مصالح استفاده شده، بسیاری از کیفیت پایین تاسیسات واحد نیز شکایت دارند. این مساله از شیرآلات تا پکیج استفاده شده در واحد را در بر می گیرد. برخی از درهای نصب شده نیز راضی نبوده و هم از نظر کیفیت و هم نوع نصب دارای ایرادات متعدد است. عایق بندی پشت بام ها نیز از مواردی است که ساکنان به آن اشاره کرده اند.

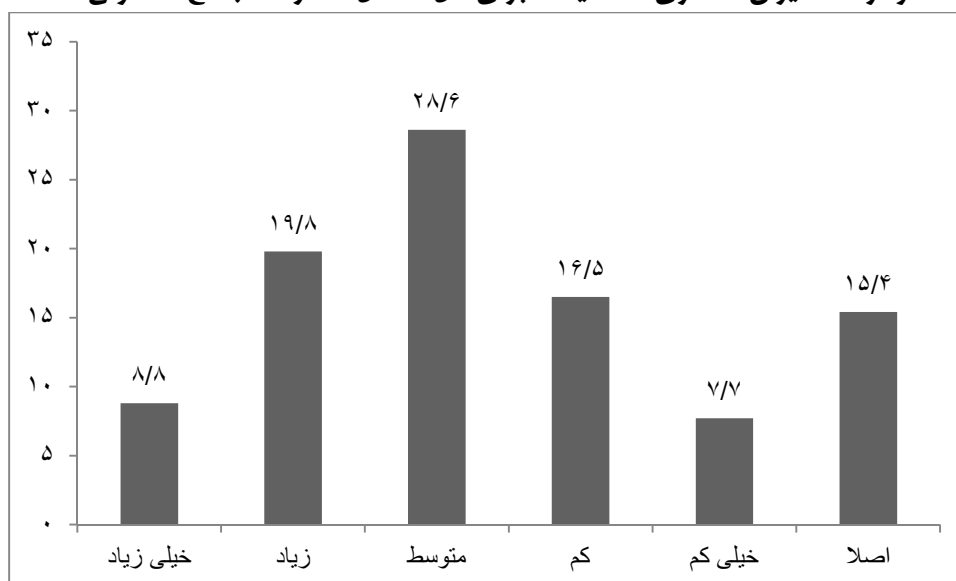
برخی از ساکنین از نوع نقشه واحدها راضی نیستند. به نظر آنها منطقی نیست که اتاق خواب بزرگ باشد اما پذیرایی و آشپزخانه کوچک باشد. کوچک بودن خانه و عدم وجود انباری باعث شده بسیاری خانواده ها در جای دادن وسائل خود دچار مشکل باشند. عدم وجود پارکینگ هم از جمله مشکلاتی است که برای شهروندان دردسر ساز شده است.

در پایان باید به این نکته اشاره شود، بسیاری از ساختمان های بهره برداری شده از نظری ظاهری وضعیتی دارند که به نظر می رسد سالها از عمر آنها گذشته باشد. نکته ای که بسیاری از ساکنان نیز به آن توجه داشتند همین مساله استهلاک بسیار بالای ساختمانها در همین مدت اندک است. البته این مشکل در مورد برخی ساختمانها بیشتر صدق می کند (هر قسمت از منطقه توسط یک پیمانکار ساخته شده و کیفیت ساخت واحدها بر همین اساس متفاوت است). لیکن ادامه همین روند در طی چند سال آینده، سیمای نامناسبی را برای این بخش از شهر پرند به دنبال خواهد داشت.

۱۲-۲- میزان همکاری ساکنان مجتمع برای حل مسائل مشترک

همکاری ساکنان با یکدیگر برای حل مسائل ساختمان می تواند بسیاری از آسیب ها و مشکلات زندگی جمعی در بلوک های ساخته شده را کاهش دهد. در نمودار زیر نظر شهروندان در مورد میزان همکاری همسایه ها را نشان می دهد.

نمودار ۲۲- میزان همکاری همسایه ها برای حل مسائل مشترک مجتمع مسکونی

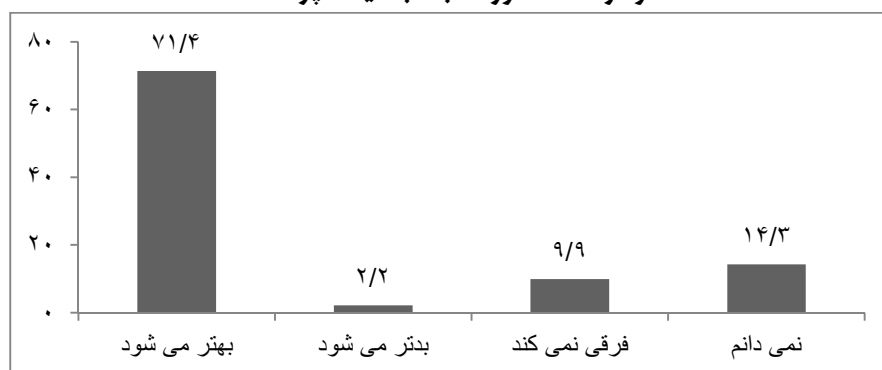


همانطور که در نمودار دیده می شود، ۸/۸ درصد از ساکنین میزان همکاری را خیلی زیاد و ۱۹/۸ درصد همکاری ساکنین را زیاد می دانند. ۱۵/۴ درصد نیز معتقدند ساکنین اصلا برای اداره ساختمان همکاری نمی کنند. نکته قابل توجه در مصاحبه های انجام شده با ساکنان این است که بیشترین میزان نارضایتی در واحدهایی مشاهده می شود که تعداد مستاجرها بیشتر از مالکان است. در واحدهایی که اکثرا مالک هستند، همکاری نسبتاً خوبی میان اعضا وجود دارد. یکی دیگر از مسائلی که همکاری ساکنین ساختمان را تحت الشعاع قرار می دهد، تعارضات فرهنگی افراد بعلت تفاوت سبک زندگی است. برخی ساکنین این مساله را عامل ایجاد تنش در ساختمان و مانع شکل گیری همکاری جمعی می دانند.

۲-۱۳- ارزیابی از آینده پرند

در یکی از سوالات از شهروندان خواسته شده نظر خود را نسبت به آینده شهر پرند اعلام کنند. نمودار زیر نتیجه پاسخ مردم را نشان می دهد.

نمودار ۲۳- تصور نسبت به آینده پرند



همانطور که در نمودار مشخص است سطح خوشبینی مردم نسبت به آینده پرند بسیار بالاست. این نکته با توجه به مسائل و مشکلات مطرح شده در بخشهای قبلی قابل تامل است. اما ساکنان معتقدند این خوش بینی لزوماً بر پایه آرزو و خیال نیست؛ زیرا انتظار دارند با گذشت زمان امکانات و خدمات بیشتری برای مردم فراهم شده و وضعیت زندگی در این شهر بهبود پیدا کند. بهر حال ۷۱/۴ درصد از مردم معتقدند در آینده، وضعیت شهر پرند بهتر خواهد شد. در حدود ۱۰ درصد از پاسخگویان هم از بهبود وضعیت ناامید هستند.

۲- ۱۴- علاقه به ادامه زندگی در پرند

ثبات جمعیت یکی از مهمترین مولفه ها در توسعه پایدار شهری است. یکی از شیوه های برآورد میزان ثبات جمعیت در آینده، شناخت تصمیم گیری بلند مدت مردم برای سکونت در منطقه است. برای سنجش این امر از آنها سوال شده است که تصمیم آنها برای زندگی در شهر پرند در بلندمدت چیست. نتایج در نمودار زیر آمده است.

نمودار ۲۴- میل به ماندگاری در پرند

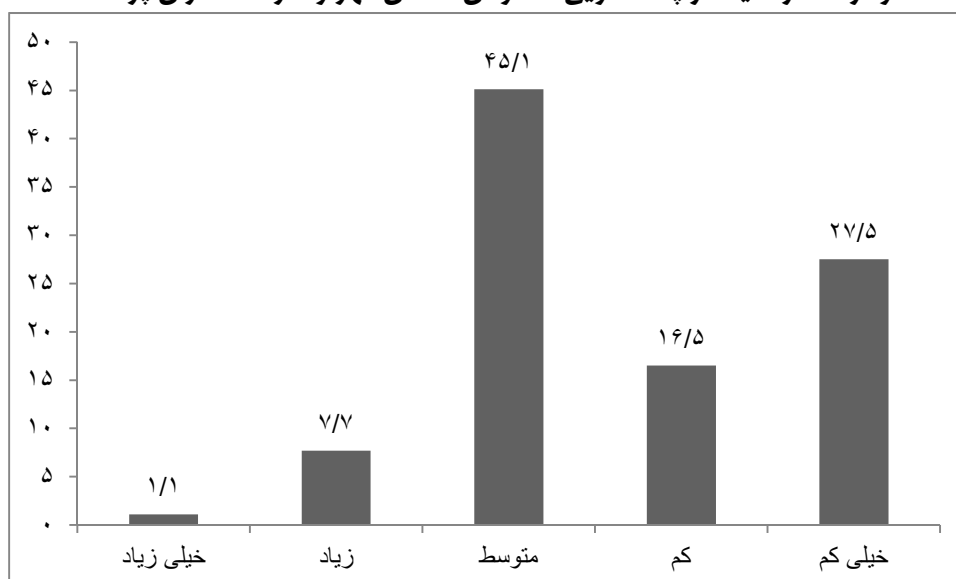


در حدود ۱۲ درصد از پاسخگویان هنوز تصمیم قطعی در مورد زندگی در شهر پرند نگرفته اند اما ۱۴/۳ درصد اعلام کرده اند در اولین فرصت پرند را ترک خواهند کرد. اما اکثریت پاسخگویان (۶۸/۱ درصد) اعلام کرده اند که در صورت رفع کمبودها در پرند می‌مانند. لذا می‌توان گفت بسیاری هنوز در مرحله ارزیابی شرایط زندگی در پرند هستند و در صورت تامین امکانات در این محل خواهند ماند.

۲- ۱۵- رضایت از پاسخگویی مسئولان مسکن مهر و عمران پرند

یکی از مواردی که در بخش اول تحقیق از آن بعنوان عامل مهم در موفقیت طرح مسکن مهر یاد شد، تعامل مناسب میان مردم و مسئولان طرح و نهادهای خدماتی است. این روابط در نهایت شکل دهنده آن چیزی است که از با نام سرمایه اجتماعی و اعتماد تعمیم یافته نام برده می‌شود. برای ارزیابی نحوه تعامل مردم و مسئولان از پاسخگویان خواسته است تا میزان رضایت خود را از پاسخگویی مسئولان طرح مسکن مهر و عمران شهر پرند اعلام کنند. نتایج در نمودار زیر آمده است.

نمودار ۲۵- رضایت از پاسخگویی مسئولان مسکن مهر و شرکت عمران پرند

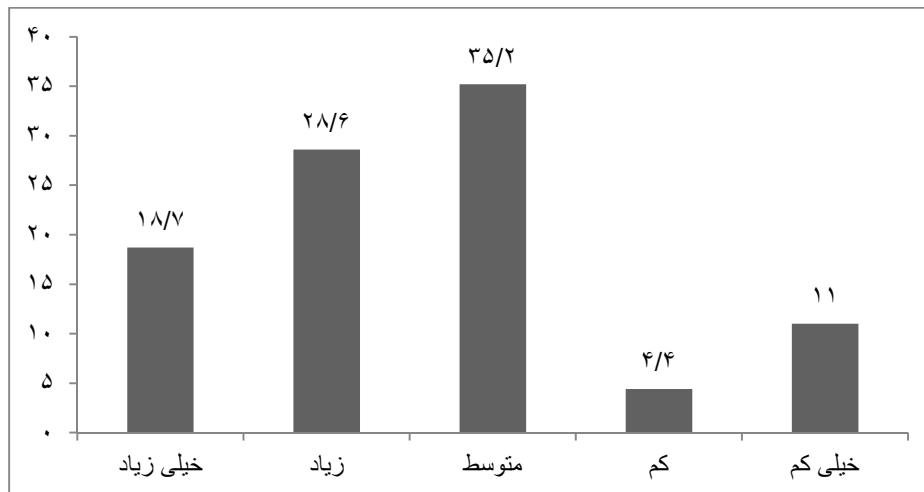


همانطور که در نمودار بالا دیده می شود، در حدود ۴۵ درصد رضایت خود از پاسخگویی مسئولان را متوسط اعلام کرده اند. اما ۱۶/۵ از پاسخگویان میزان رضایت خود را کم و ۲۷/۵ درصد خیلی کم گزارش کرده اند. از سوی دیگر در حدود ۸/۸ درصد از مسئولان راضی هستند. بخش عمده نارضایتی ساکنین به مساله خدمات و امکانات باز می گردد. شهروندان ناراضی عمدتاً کسانی هستند که برای مشکلات خاص واحد خود بارها به شرکت عمران پرند مراجعه کرده و ناراضی به منزل بازگشته اند. یکی از پاسخگویان می گوید: "در جواب هر اعتراضی نسبت به وضعیت، پاسخ ما این است که شما فقط هشت میلیون برای خانه پول داده اید پس نباید انتظار بیشتری داشته باشید." این مساله با توجه به ایده عدالت اجتماعی که مبنای بنیادی طرح بشمار می آید قابل توجه است. اگر هدف طرح ایجاد فرصت برای اقشار ضعیف جامعه است، این شیوه از برخورد از همین ابتدای کار نه تنها نادیده گرفتن شرافت این اقشار است بلکه می تواند بهانه ای برای محروم کردن آنان از بسیاری از امکانات و ضروریات زندگی باشد.

۲-۱۶- رضایت از شرکت در طرح مسکن مهر

میزان رضایت از شرکت در طرح مسکن مهر، سوال دیگری است که از پاسخگویان پرسیده شده است. نتایج نشان دهنده رضایت بالای شهروندان از شرکت در طرح مسکن مهر است. جزئیات در نمودار زیر آمده است.

نمودار ۲۶- میزان رضایت مردم از مشارکت در طرح مسکن مهر

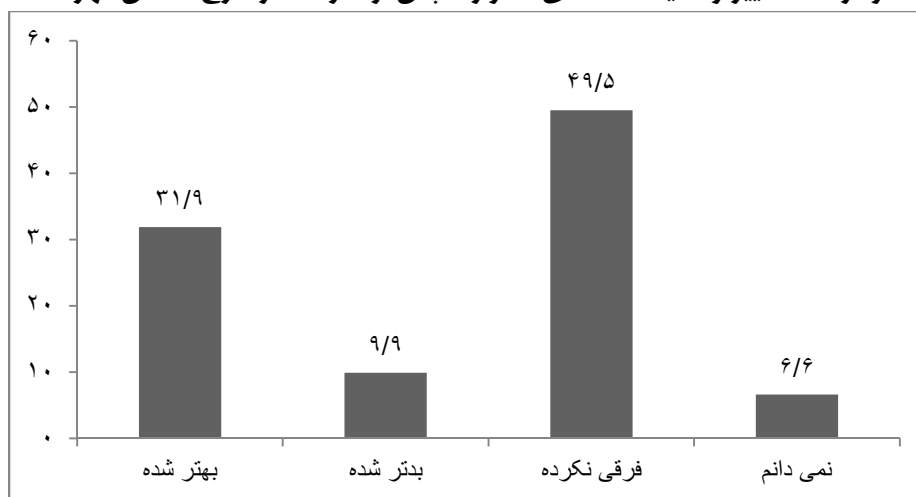


همانطور که مشاهده می شود، تنها حدود ۱۵ درصد از شرکت در این طرح ناراضی هستند. اما ۴۷/۳ درصد از خانه دار شدن در طرح مسکن مهر کاملاً راضی هستند. بسیاری از ساکنین از اینکه مالک خانه خود هستند و پس از سالها مستاجر بودن، مالک خانه خود شده اند، بسیار خوشحال هستند. در واقع اگر این رضایت را در کنار امیدواری بالای ساکنان نسبت به آینده پرند قرار دهیم می توان گفت امیدها و آرزوهای زیادی نسبت به آینده ای روشن در این شهر وجود دارد که اگر تلاش جدی مسئولان برای تحقق وعده ها صورت نگیرد می تواند تماماً به یاس و ناامیدی بدل شود. یکی از گلایه های برخی ساکنین این است که آن چه امروز بعنوان خانه تحویل گرفته اند با آنچه قبلاً در سی دی ها و بروشورها به آنها نشان داده شده بود تفاوت دارد. در این دسته از ساکنین این احساس وجود دارد که با عدم تحقق وعده های قبلی در مورد نوع خانه ای تحویل می شود، سر آنها کلاه رفته است. اگر مسئولان به ساکنان فعلی و آینده نزدیک پرند وعده ارائه خدمات و امکانات می دهند باید توجه داشته باشند که وضعیت زندگی در این منطقه برای بسیاری آنقدر سخت است که هر روز انتظار تحقق یکی از وعده های قبلی را دارند. در طول فرایند جمع آوری اطلاعات در بسیاری موارد ساکنان با مشاهده تیم تحقیق شتابان خود را اعضای گروه می رساندند و پس از اینکه می شنیدند کار این تیم تحقیق است و اعضای گروه از طرف شرکت مخابرات برای وصل تلفن مجموعه نیامده اند، ناامید باز می گشتند.

۲- ۱۷- وضعیت اقتصادی خانوار پس از اسکان در پرند

یکی از مهمترین دغدغه ها در مورد طرح مسکن مهر این است که استفاده از این طرح تا چه توانسته وضعیت معیشتی استفاده کنندگان را بهبود ببخشد. برای سنجش این امر از پاسخگویان پرسیده است که استفاده از مسکن مهر چه تاثیری در وضعیت اقتصادی خانوار شما داشته است. نتایج در جدول زیر آمده است.

نمودار ۲۷- تغییر وضعیت اقتصادی خانوارها پس از شرکت در طرح مسکن مهر



همانطور که مشاهده می شود برای نیمی از پاسخگویان وضعیت اقتصادی تغییری نکرده است. در حدود ۳۲ درصد معتقدند وضعیت اقتصادی شان بهتر شده و حدوداً ۱۰ درصد هم اعلام کرده اند که وضعشان بدتر شده است. اگرچه اقساط وام مسکن مهر کمتر از میزان اجاره ای است که این افراد قبلاً پرداخت می کردند اما برای بسیاری هزینه های دیگری به مخارج خانوار اضافه شده است. یکی از مهمترین این هزینه ها مربوط به حمل و نقل است که بطور روزانه بخش قابل توجهی از درآمد افراد را به خود اختصاص می دهد. البته بسیاری از ساکنان مخارج اضافی در واحد مسکونی برای حل مشکلات آن را هم از هزینه های قابل توجه مدت زمان اسکان خود در پرند می دانند.

۳- جمع بندی نهایی

نتایج بدست آمده از این تحقیق نشان می دهد، اول، در حدود نیمی از کسانی که از طریق مسکن مهر صاحب خانه شده اند، ملک خود را اجاره داده اند. به نظر می رسد دوری از تهران و فقدان امکانات عامل اصلی عدم استقبال این گروه از اسکان در پرند باشد. بهبود وضعیت پرند در آینده می تواند به اقبال بیشتر صاحبان واحدها در منطقه بیانجامد و بالعکس اگر با افتتاح واحدهای جدید و افزایش جمعیت، وضعیت زندگی در این شهر بدتر شود، روند اجاره دادن منازل گسترش خواهد یافت. همانطور که مشخصات نمونه مستاجرهای ساکن در محل نشان می دهد واحدهای مسکن مهر

در پرنده به دلیل اجاره بهای پایین جذابیت بالایی برای کسانی دارد که از سایر استانها به قصد مهاجرت به تهران را دارند. این مساله در ابعاد بزرگ به معنای تقویت رشد مهاجرت به سوی کلانشهرها، افزایش بار جمعیتی تهران و خلاف اصول توسعه پایدار شهری است.

دوم، محل کار اکثریت کسانی که از طرح مسکن مهر استفاده می کنند در تهران است. به نظر نمی رسد در ادامه و با بهره برداری واحدهای بیشتر در پرنده این روند تغییر کند. زیرا ویژگی طرح مسکن مهر به گونه ای است که امکان انتخاب چندان مطرح نیست و از سوی دیگر فرصت های شغلی قابل توجهی در منطقه وجود ندارد. بنابراین انتظار می رود با یک شهر خوابگاهی و کاملاً وابسته به شهر تهران روبرو باشیم.

سوم، وضعیت شهر جدید پرنده از لحاظ امکانات و خدمات مورد نیاز برای زندگی مناسب نیست. می توان انتظار داشت بخشی از مشکلات پرنده با افزایش جمعیت و رونق شهر از میان برود اما بخش قابل از مسائل کنونی شهر تنها با اجرای طرحهای زیربنایی کلان قابل رفع است. عدم اجرای این طرحها می تواند در بلند مدت از جذابیت منطقه برای اسکان ثبت نام کنندگان در طرح مسکن مهر کاسته و پایداری جمعیت را به مخاطره بیندازد. افزایش سهم واحدهای اجاره داده شده و تمرکز گروههای فقیر به همراه عدم پایداری جمعیت، زمینه مناسبی برای بروز مشکلات و آسیب های متعددی را فراهم می کند که در بخش اول تحقیق به تفصیل گفته شد.

چهارم، باید توجه داشت بسیاری از ساکنین از کیفیت واحدها رضایت ندارند. اینکه این مساله تا چه حد به خود شیوه ساخت صنعتی بازمی گردد یا نحوه اجرای آن توسط پیمانکاران، مستلزم بررسی و مطالعه است. نمای ظاهری بسیاری از واحدها، نشان دهنده استهلاک بالای ساختمانها در طی همین مدت اندک پس از افتتاح آنهاست. بهر حال عدم رضایت مردم از این شیوه ساخت، می تواند بر فروش واحدهای در حال ساخت تاثیر منفی داشته باشد.

پنجم، بسیاری از کسانی که با اجرای طرح مسکن مهر خانه دار شده اند، از این موضوع راضی اند. از طرف دیگر بسیاری نسبت به بهبود شرایط زندگی در پرنده امیدوارند. توجه مسئولین به خواسته های مردم که عمدتاً نیازهای اولیه زندگی هستند می تواند دلگرمی و امید را در دل این افراد که عموماً از اقشار آسیب پذیر هستند زنده نگه دارد. اما از سوی دیگر یاس و سرخوردگی ناشی از شرایط نامساعد زندگی در بلند مدت می تواند حتی تبعات امنیتی برای کشور داشته باشد. لذا باید توجه داشت که در مقطع کنونی که طرح مسکن مهر با این ابعاد گسترده در حال انجام است، فرصت ها و تهدیدهای قابل توجهی را در خود دارد. عدم استفاده از این فرصتها و نامید کردن مردم از دسترسی به شرایط مناسب زندگی می تواند این پروژه عظیم را به تهدیدی جدی برای کشور بدل کند.

جدول پیوست ۱
نتایج مطالعات میدانی در سایت‌های منتخب
اجرای طرح مسکن مهر در سطح کشور



وزارت راه و شهرسازی

گزارش مرحله سوم طرح مطالعاتی

ارزیابی طرح مسکن مهر

(راهکارهای کلی پیشنهادی برای اصلاح طرح)

مشاور:

شرکت رهپو ساخت شارستان



ویراست دوم، روز آمد ۱۳۹۱/۰۳/۲۳

گزارش مرحله سوم طرح مطالعاتی ارزیابی طرح مسکن مهر

(راهکارهای کلی پیشنهادی برای اصلاح طرح)

گزارش حاضر سومین و آخرین گزارش از طرح مطالعاتی ارزیابی مسکن مهر زارش مرحله اول به ارزیابی اقتصادی و اجتماعی و برنامه ریزی فضائی این طرح در سطح ملی اختصاص داشت. گزارش مرحله دوم نیز مطالعات موردی در سه سایت اجرای مسکن مهر یعنی سایت‌های پرند (استان تهران) مهرگان (استان قزوین) و پردیسان (در استان قم) را دربر می‌گرفت و تک‌نگاری‌های کاربردی در ۱۵ سایت را نیز مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌داد.

گزارش مرحله سوم عهده دار ارائه راهکارها و اقدامات کلی برای اصلاح روند اجرائی طرح و کاهش آسیب‌های احتمالی از اجرای آن است. اما پیش از ارائه این راهکارهای کلی برخی کاستی‌های موجود در فرایند طراحی و اجرا و نیز آسیب‌های احتمالی ناشی از آن که برپایه مطالعات دو مرحله‌ی پیش تدوین شده اند معرفی می‌شوند.

۱- آسیب شناسی طرح مسکن مهر

فرایند نهادی و زمانی و مطالعاتی طی شده در طرح تامین مسکن برای گروه‌های کم درآمد برنامه ریزی طراحی و اجرای طرح مسکن مهر از تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ تا طرح مسکن مهر فرایندی همراه با شتاب‌تمرکز و رویکردی مالی و عمرانی صرف بوده است. ضرورت‌های مدیریت بازار تورمی مسکن شهری و مهار قیمت‌ها مزید بر علت شد. مجموعه این عوامل در کنار برخی عوامل دیگر چون افزایش بی سابقه درآمدهای نفتی و نیز ساختار نظام تصمیم‌گیری سبب شد طرح مسکن مهر در برنامه ریزی طراحی و اجرا با کاستی‌ها و خلاءهای نظری و اجرائی زیادی همراه باشد که زمینه‌های آسیب‌پذیری این طرح را فراهم کرده است. مهم‌ترین کاستی‌های قابل اشاره به شرح زیراند:

۱-۱- ضعف مطالعات پشتیبان اقتصادی و اجتماعی و برنامه ریزی فضائی

طرح مسکن مهر فاقد اسناد مطالعاتی و پشتیبان علمی معتبر است. تقریباً هیچ سند مکتوب و معتبری در هیچ یک از زمینه های اقتصادی، اجتماعی و برنامه ریزی فضائی پیش از اجرای طرح در دسترس نیست. انتظار می رفت طرحی با ابعاد گسترده پیش گفته دست کم در موارد زیر از پشتیبانی اسناد علمی و مطالعاتی معتبر برخوردار باشد:

- نیاز سنجی جغرافیائی مسکن (نیاز به مسکن در استانها و شهرهای مختلف کشور)
- برآورد توان مالی گروه های کم درآمد برای خرید مسکن
- برآورد مقیاس ممکن و برنامه زمانی مناسب
- مکان یابی و شناسائی منابع و زیرساخت ها و ویژگی های اقلیمی و فنی مورد نیاز

تنها چهار سال پس از تصویب و اجرای طرح، مجموعه ای از مقالات در دفاع از اهداف اقتصادی و اجتماعی آن و عمدتاً با تاکید بر آثار تبعی اجرای طرح بر متغیر های اقتصاد کلان چون رشد اقتصادی، سرمایه گذاری و اشتغال (بدون مستندات روشن و قابل قبول) و بهره وری زمین در یک نشریه تخصصی وزارت مسکن و شهرسازی وقت^۱ انتشار یافته که حتی در این مقالات نیز مبانی نظری و تجربی رویکرد غالب طرح و نیز میزان تحقق اهداف اصلی آن و مهم تر از آن هزینه های مستقیم و غیر مستقیم اجرای طرح مغفول مانده است. اگرچه در موارد متعددی به نتایج مطالعات طرح جامع مسکن در سال ۱۳۸۵ استناد شده است، اما ابعاد و شیوه سازماندهی طرح مسکن مهر که ساخت سالانه ۵۰ تا ۶۰ هزار واحد مسکونی برای گروه های کم درآمد با هدفگذاری مشخص و مدیریت و نظارت دولت را توصیه کرده، مغایرت بنیادین دارد.

۱-۲- کافی نبودن توجه به دستاوردهای نظری و تجربی ملی و جهانی

نتایج بازخوانی و واکاوی تلاش های انجام شده در شش دهه تجربه برنامه ریزی عمرانی و توسعه کشور و به ویژه سه دهه پس از پیروزی انقلاب اسلامی، به طور حیرت انگیزی با بازخوانی دستاوردهای تجربی و نظری جهانی که مورد وفاق غالب کشورهای در حال توسعه بوده، همخوانی و انطباق دارد. این بازخوانی ها حاکی از آن است که با مرور تجارب کامیاب و ناکام

^۱ - فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره های ۴۷ و ۴۸، پاییز و زمستان ۱۳۸۹.

گذشته، برنامه ها و سیاست های تامین مسکن برای گروه های کم درآمد، برای موفقیت باید بارویکردی سیستمی و همه جانبه و پرهیز از یک سوپیه نگری بر اصول راهبردی زیر و سیاست های اجرایی متناسب با آن استوار باشد:

۱. تاکید موکد بر جلب مشارکت و سازماندهی گروه های فقیر و کم درآمد مخاطب برنامه ها
۲. توجه به تفاوت های فرهنگی، اقلیمی و اقتصادی و اجتماعی گروه های فقیر در مناطق و نواحی مختلف برای طراحی و اجرای برنامه ها
۳. تاکید بر تامین نیازهای اساسی اجتماعی، فرهنگی و تسهیلات شهری
۴. پیوند وثیق برنامه های تامین مسکن با برنامه ها و سیاست های آمایش سرزمین و سرمایه گذاری برای اشتغال و فعالیت
۵. توجه محوری بر لوازم نهادی به ویژه تامین حقوق مالکیت، اصلاح ساختار توزیع درآمد و دارائی ها و رفع تبعیض های جنسی در برخورداری از مسکن
۶. طراحی نظام مند سیاست های طرف تقاضا، طرف عرضه و تامین مالی برای توسعه تولید و بهره برداری شایسته از مسکن
۷. شناسائی دقیق ویژگی های اقتصادی و اجتماعی گروه های هدف و هدایت کنترل شده یارانه ها و حمایت های مالی دولتی به سوی آنان
۸. شناسائی و بسیج منابع مالی مردمی برای تامین و تجهیز مالی برنامه های تولید مسکن
۹. اصلاح و تقویت نقش دولت از اجرا و تولید مسکن به توانمندسازی، تسهیل گری و نظارت قدرتمند بر اجرای برنامه ها و سیاست ها
۱۰. بهره گیری از ظرفیت های موثر بالقوه و بسیار مهم بافت های فرسوده و سکونت گاه های غیر رسمی در مکان یابی تامین مسکن برای گروه های کم درآمد

۱-۳- شتاب زدگی در برنامه ریزی، طراحی و اجرا

شرایط افزایش بی سابقه و بحرانی قیمت مسکن در شهرهای بزرگ در سال ۱۳۸۶ منجر به اعلام تصمیم فوری دولت در تولید انبوه مسکن ارزان برای کنترل قیمت ها و تامین مسکن برای گروه های کم درآمد شهری شد. این فوریت و شتابزدگی در اتخاذ تصمیم و طراحی و اجرای آن، مانع از برنامه ریزی شایسته اقتصادی و اجتماعی و فضائی گردید. در موارد محدودی، طرح های پیشین توسعه شهری (بدون توجه به ابعاد و مقیاس طرح مصوب) مبنای کالبدی اجرای طرح مسکن مهر شد. اما در غالب موارد، زمین های بایر در محدوده یا حریم شهرهای موجود و یا شهرهای جدید بدون توجه به ضرورت ها، پیش نیاز ها و یا آثار و پیامدهای کوتاه و بلندمدت فضائی، اقتصادی و اجتماعی آن و حتی بدون توجه به سایر سیاست ها و برنامه های دولت (نظیر تمرکززدائی جمعیتی از تهران یا الگوی اسلامی- ایرانی معماری شهری و یا صرفه جوئی در مصرف انرژی)، محل اجرای طرح مسکن مهر انتخاب شد. آن چه نگرانی ها را افزایش داد، غلبه نگاه تبلیغاتی صرف در انتخاب محل اجرای طرح یا ابعاد و مقیاس اجرای آن یا حتی ویژگی های ظاهری ساختمان های تولید شده بود نه الزامات اقلیمی، کالبدی و انسانی.

۱-۴- کمبود بسیار جدی فضای غیر مسکونی و تامین کننده نیازهای اساسی

تامین مسکن شایسته پیوند وثیق و غیرقابل گریزی با تامین نیازهای فردی و اجتماعی (درون و بیرون از واحد مسکونی) خواهد داشت و در برنامه ریزی و طراحی شهری، تامین این نیازها متناسب با سطوح مختلف فضائی مورد توجه جدی قرار می گیرد. نیازهای یادشده به گونه ای کلی شامل موارد زیر است:

- آب آشامیدنی سالم، شبکه دفع فاضلاب، برق، گاز، مخابرات و سیستم جمع آوری و دفع زباله
- شبکه معابر داخلی، شبکه حمل و نقل درون شهری و برون شهری و توقفگاههای عمومی
- مراکز تامین خدمات اجتماعی و فرهنگی مورد نیاز و ضروری (مراکز فعالیت ها و مناسک عبادی و مذهبی و ...)
- مراکز خدمات اداری (مراکز انتظامی و امنیتی، و...)

- مراکز بهداشتی و درمانی
- مراکز آموزشی
- مراکز تجاری و تامین نیازهای روزمره، هفتگی، ماهانه و سالانه
- مراکز فعالیت و اشتغال و کسب درآمد
- فضای سبز

عدم دسترسی کافی به این عوامل، هریک گونه ای از فقر و نابرابری شهری را رقم خواهد زد و آثار و پیامدهای سوئی هم بر خانوار و هم محیط اجتماعی هم در سکونت گاه ها و هم زیستگاه های بزرگ و کوچک مرتبط با آن در کوتاه و بلند مدت خواهد داشت و بخش بزرگی از این آثار، غیرقابل جبران خواهد بود. سکونت گاه های غیر رسمی و بافت های فرسوده شهری هریک جلوه هایی از این فقر و محرومیت با آثار و پیامدهای گسترده اقتصادی و اجتماعی و فضائی است که خود پیامد برنامه ها و سیاست های یک سویه و تک بعدی و بی توجهی به برنامه ریزی سیستمی است و حجم زیادی از منابع مالی و انسانی دولت را در سه دهه اخیر به خود مشغول داشته است.

در این مطالعه، برای نیاز سنجی فضاهای اجتماعی، فرهنگی و تسهیلات شهری اساسی، هم هنجارهای ملی، هم استانداردهای جهانی شناسائی شد و در نهایت استانداردهای حداقل سرانه های مورد نیاز مسکونی و غیر مسکونی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری (در دیماه ۱۳۸۹) مبنای ارزیابی طرح مسکن مهر قرار گرفت.

بر مبنای این استانداردها و با مقیاس موجود مسکن مهر، با محاسبه حدود ۱۵۵۰۰۰۰ واحد مسکونی در مساحت ۲۲۵۰۰ هکتار زمین تخصیص یافته، در شهرهای با جمعیت بیشتر از ۲۵ هزار نفر در طرح های مسکن مهر^۲ و محاسبه میزان کسری های کمی احتمالی در طرح ها، می توان راه حل هایی برای کاهش بروز مشکلاتی که به یقین پدید خواهند آمد، پیشنهاد کرد. جمعیت ساکن این تعداد واحد مسکونی با احتساب بعد خانوار ۳/۹^۳ برابر ۶۰۴۵۰۰۰ نفر خواهد بود.

۹- آمار منتشره تحت عنوان "عملکرد مسکن مهر کشور - بر اساس اعلام سازمان های مسکن و شهرسازی استان ها" در تاریخ ۸۹/۶/۳ پس از مقایسه و کنترل با آمار منتشره در تاریخ ۸۹/۱۰/۲۹، به دلیل عدم مشاهده تفاوت های معنادار مبنای بررسی و تحلیل قرار گرفته است.

۱۰- آئینی، محمد، مسکن مهر: اصلاح الگوی مصرف زمین شهری و ارتقاء کیفیت زندگی شهری، وزارت مسکن و شهرسازی، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره ۴۷ و ۴۸، ۱۳۸۹

کاربری	سرانه موجود در مسکن مهر (مترمربع)	سرانه مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری (مترمربع)	کسری سرانه زمین (مترمربع)	مجموع کسری ها در کل اراضی (هکتار)	کسری سرانه هر واحد مسکونی (متر مربع)
مسکونی	۱۵/۷۲	۳۵	۱۹/۲۸	۱۱۶۵۵	۷۵/۲
آموزشی	۱/۳۵	۳	۱/۶۵	۹۹۷	۶/۴
فضای سبز و پارک	۳/۶	۸	۴/۴	۲۶۶۰	۱۷/۱
تجاری و خدماتی	۰/۹	۲	۱/۱	۶۶۵	۴/۳
حمل و نقل و انبارداری	۱۳/۴۸	۳۰	۱۶/۵۲	۹۹۸۶	۶۴/۴
تفریحی و گردشگری، ورزشی، درمانی، فرهنگی، مذهبی، تجهیزات شهری، تأسیسات شهری و اداری و انتظامی	۲/۱۸	۴/۸۵	۲/۶۷	۱۶۱۴	۱۰/۴
جمع	۴۰/۴	۸۲/۸۵	۴۲/۴۵	۲۷۵۷۷	۱۷۷,۹

نکته بسیار مهم اما نگران کننده این محاسبات این است که برای تامین همه فضاهای مورد نیاز برای تامین نیازهای اساسی بهره برداران مسکن مهر بر مبنای استانداردهای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، نزدیک به ۲۷۶۰۰ هکتار زمین جدید (نزدیک به مساحت زمین تخصیص یافته) مورد نیاز خواهد بود که دسترسی به آن در غالب محل های اجرای طرح با تردیدها و دشواری های بسیاری مواجه است.

۱-۵- نقش بسیار گسترده و مداخله گرانه (مستقیم) دولت

سازماندهی و مدیریت اجرا و نظارت بر طرح مسکن مهر، دستاوردهای روشن جهانی و ملی مبنی بر ضرورت تغییر و اصلاح نقش دولت به سیاستگذاری، تسهیل، توانمند سازی و نظارت و نیز ظرفیت های موجود نظام اداری نادیده گرفته

شده و این طرح در نهایت تمرکز با مسئولیت مستقیم اجرایی توسط دولت شکل گرفت و پیامدهای اجتماعی و اقتصادی آن به طور کامل به دولت معطوف شد. نتیجه مهم این وضعیت وابستگی شدید طرح به سطح درآمدها و منابع دولت^۱ گرایش‌ها و ساختار اداری و کارشناسی بخش مسکن و نیز حجم منابع بانکی بوده است. با محدودیت‌های ایجاد شده در منابع دولتی و تداوم و تشدید بحران مطالبات بانکی معوق و نیز سیاست‌های انقباضی پ.لی و مالی برای کنترل تورم ناشی از نقدینگی آسیب‌پذیری طرح افزایش یافته و با ادغام دو وزارتخانه زیربنائی و بزرگ راه و ترابری و مسکن و شهرسازی توانائی و ظرفیت‌های نظارت دولتی کاهش یافت.

۱-۶- نقش غالب و تعیین‌کننده منافع مالی و اقتصادی گروه‌های ذینفع خاص

یکی از ویژگی‌های نامطلوب اما غالب طرح مسکن مهر، فقدان ساز و کارهای جلب و سازماندهی مشارکت اجتماعی متقاضیان و بهره‌برداران از واحدهای مسکونی و بی‌توجهی به نقش و آثار بسیار مثبت آنان در شناسائی نیازها و اهداف و ویژگی‌های واحدهای مسکونی در حال ساخت و نیز بی‌توجهی به مشارکت نظام قدرتمند و سازمان‌یافته کارشناسان برنامه ریزی شهری، اقتصادی و اجتماعی است که می‌توانست در ارتقاء کارائی، کارامدی و اثربخشی طرح بسیار موثر باشد. در کنار این انفعال و فقدان مشارکت، برخی گروه‌های خاص ذینفع و ذی نفوذ از جمله انبوه‌سازان نقش تعیین‌کننده‌ای در طراحی و اجرای طرح داشته‌اند که وجه اصلی و تعیین‌کننده نیز منافع مالی آنان بوده است.

نقش شیوه‌ها، توانائی‌ها و ظرفیت‌های پیمانکاری و ساخت‌سازندگان نه تنها در تعیین مقیاس طرح، بلکه در چگونگی تخصیص منابع، طراحی ابعاد محله‌ای، ساختار سازمانی و حتی تخصیص واحدها و غلبه آن بر همه اصول و معیارهای شهرسازی و برنامه ریزی اجتماعی مشهود است.

۷-۱- بی توجهی به ظرفیت های مالی، مدیریتی و اجرایی

در برنامه ریزی، طراحی و اجرای طرح مسکن مهر، با رویکردی کاملاً مکانیکی و تمرکز صرف بر متغیر های اقتصادی (چون حجم تسهیلات و نرخ سود) زمینه اتلاف حجم عظیمی از منابع ملی، افزایش بی سابقه تعهدات دولت و آثار آمایشی نامطلوب در سطح ملی فراهم شده است. فقدان یا کمبود ظرفیت های مدیریتی برای نظارت موثر بر اجرای پروژه ها سه پیامد عمده و مهم دربر داشته است:

- کاهش کیفیت ساخت
- ایجاد رانت های مخرب (ناشی از کاهش کیفیت افزایش دوره ی ساخت و انحراف منابع به بخش های نامولد)
- شکل گیری سطحی از فساد مالی و اداری
- طولانی شدن دوره ی ساخت (ناشی از سه عامل کاهش منابع مالی کاهش نظارت و بکارگیری پیمانکاران ضعیف)

نتیجه کاملاً ملموس این وضعیت آن بوده که واحدها یا بلوک های ساختمانی شاخص و نمونه ای که در برخی سایت ها ایجاد شده بجای قاعده استثناء بوده و نتیجه سه عامل زیر بوده است:

- سلامت و تعهد پیمانکاران
- تخصص و توانمندی هیات مدیره تعاونی ها در اعمال نظارت بر پیمانکاران
- ظرفیت های بالاتر مدیریت دولتی بخش مسکن در سطح استان یا شهرستان

لذا با معیار قراردادن واحدهای استثنائی شاخص در برخی سایت ها می توان کارائی سایر بلوک ها و مجتمع های ساخته شده در سطح منطقه یا ملی را برآورد نمود و با دقت بیشتر حتی برآوردی تقریبی از رانت ایجاد شده نیز بدست داد.

۸-۱- بی توجهی به ملاحظات آمایش سرزمین و ویژگی های خاص منطقه ای و جغرافیائی

در اجرای طرح تولید انبوه مسکن انتظار می رفت هم ملاحظات آمایش سرزمین در سطح ملی و منطقه ای و هم شاخص های موجود وضعیت مسکن در مناطق مختلف مورد توجه قرار گیرد و یکی از ضرورت های مهم دخالت دولت

در بازار مسکن یعنی اصلاح ساختار توزیع منطقه ای شاخص های کمی و کیفی مسکن مبنای هدفگذاری منطقه ای تولید مسکن قرار گیرد. در حالی که نه تنها چنین رویکردی در طراحی و اجرای طرح دیده نمی شود بلکه حتی سایر برنامه ها و سیاست های دولت همچون تمرکز زدایی جمعیت از کلان شهرها (به ویژه تهران) و هدایت فرصت های تولید، اشتغال و اسکان مناسب به سایر مناطق در تعارض آشکار است.

۹-۱- توجه ناکافی به برخی مسائل اساسی اجتماعی و مالی بهره برداری از واحدهای مسکونی

بجز واحدهای ساخته شده در قالب قراردادهای خودمالکین، واحدهای تعاونی ساز و سه جانبه با مسائلی (که عمدتاً مربوط به دوره ی بهره برداری است) مواجه است که نیازمند توجه بیشتری هستند. با پایان دوره ی ساخت و آغاز واگذاری واحدهای ساخته شده تداوم این مسائل، زمینه ساز بروز مشکلات اجتماعی مالی و حقوقی زیادی در مرحله بهره برداری خواهد شد. برخی از مسائل مهم به شرح زیراند:

- چگونگی قیمت گذاری و تخصیص هزینه زمین در صورت امکان واگذاری عرصه به بهره برداران و دریافت هزینه آن
- نحوه بازپرداخت آورده نقدی متقاضیان در صورت انصراف از تحویل واحدها و نبودن متقاضی جایگزین
- تعیین تکلیف برای متقاضیانی که توانایی پرداخت بخشی از آورده نقدی پیش از تحویل واحدها و هزینه های تکمیلی پس از آن را ندارند و تمایلی هم به خروج از تعاونی ندارند
- تکلیف واحدهای سه جانبه ساخته شده یا در حال ساخت فاقد متقاضی (این موضوع هم برای سازندگان و هم بانک تامین کننده تسهیلات از اهمیت بسیار زیادی برخوردار است و از مهم ترین موضوعات قابل توجه و تصمیم گیری است)
- نظام اجتماعی و مالی بهره برداری از فضای مشترک بلوک ها و مسئولیت مدیریت و نظارت بر آن
- نحوه ی تامین خدمات و نیازهای عمومی و اجتماعی ساکنان و نیروی انسانی شاغل در پروژه ها تا مرحله آماده سازی کامل تسهیلات شهری و خدمات عمومی
- تعارض ها و ناسازگاری های احتمالی ساکنان و بهره برداران

باتوجه به برنامه آماده سازی و تکمیل و تحویل حدود نیمی از واحدهای تعاونی ساز و سه جانبه تا پایان سال ۱۳۹۰^۱ انتظار می رود مطالعات و هم اندیشی های مورد نیاز برای روشن شدن این موارد و پاسخ گوئی به پرسش های موجود انجام شود و بخشی از آن که ماهیت مالی و بودجه ای دارد در قانون بودجه سال ۱۳۹۱ کل کشور انعکاس یابد.

۲- تحلیل راهبردی نقاط قوت و ضعف^۱ فرصت-ها و تهدیدهای (SWOT) طرح مسکن مهر

با توجه به مطالب پیش گفته در گزارش‌ها و فصول قبلی مجموعه ای از نقاط قوت و ضعف (ناشی از عوامل درونی طرح مسکن مهر) و فرصت‌ها و تهدیدها (ناشی از محیط بیرونی طرح و شرایط اقتصاد ملی و جهانی) برای طرح مسکن مهر را می‌توان در جدول زیر خلاصه کرد:

تحلیل SWOT طرح مسکن مهر

فرصت‌ها	عوامل درونی	نقاط قوت	عوامل درونی
• بیکاری بالای نیروی کار کم مهارت و امکان شکل گیری مزیت‌های نسبی در تولید مسکن • وجود زمین‌های بایر در برخی از سایت‌های مسکن مهر • روند فزاینده قیمت خرید و نرخ اجاره مسکن شهری و زمینه انتقال بخشی از تقاضا به مسکن مهر • وجود حدود ۳ میلیون خانوار شهری فاقد مسکن • ظرفیت‌های بالای تولید فولاد و سیمان در کشور • ظرفیت‌های مناسب پیمانکاری و ساخت مسکن • وجود ظرفیت‌های بالقوه در بافت فرسوده‌ی شهری • وجود ظرفیت‌های بالای نیروی کار متخصص و نهادهای خدمات مشاوره	عوامل درونی	اقتصادی • قیمت تمام شده پایین تر از سطح محلی بعثت حذف هزینه زمین • دسترسی به تسهیلات ارزان قیمت مسکن بدون نیاز به سپرده گذاری • تامین مالی حدود ۶۰ درصد از هزینه خرید مسکن از طریق تسهیلات • پرداخت حدود ۲۰ درصد از قیمت خرید مسکن در یک دوره‌ی ۳-۴ ساله • شکل گیری صرفه‌های مقیاس در انبوه سازی ها • تحرک بخشی و ایجاد رونق در بخش مسکن و بخش‌های مرتبط (پسین و پیشین) • افزایش اشتغال مستمر و غیر فصلی در بخش مسکن برای کارگران کم‌درآمد ساختمانی در یک دوره ۳-۴ ساله	عوامل درونی

تسهیلات مورد نیاز • فرایند طولانی تنظیم و ثبت اسناد ملکیت • افزایش مستمر نرخ ارز و افزایش • ادغام وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و کاهش ظرفیت‌های نظارتی • توسعه نیافتگی نسبی شبکه حمل و نقل عمومی و ارزان • وابستگی طرح به عملکرد و سیاستهای دولت-های بعدی • بدبینی عمومی نسبت به اثربخشی طرحهای دولتی • بارگذاری غیراصولی بر منابع بویژه در کلانشهرها • نبود سیستم شناسایی گروه‌های کم‌درآمد برای هدفمند سازی یارانه‌های اعطایی • تاخیر دولت در ارائه لایحه بودجه سال ۱۳۹۱	• بی‌توجهی به ظرفیت‌های زیرساختی در تعیین مقیاس و حجم ساخت واحدها • بی‌توجهی به ظرفیت‌های مدیریتی و نظارتی دولت • ایجاد تعهدات مالی طولانی مدت برای دولت • دسترسی به ذخیره ی بالائی از نیروی کار کم مهارت در حاشیه شهرها • تحت پوشش قرار نگرفتن دهک‌های اول تا سوم • شکل‌گیری بازار ثانویه ی غیر رسمی برای خرید و فروش و اجاره ی واحدهای مسکونی مهر • عدم تناسب میزان تسهیلات و بازپرداخت آن با توانایی مالی گروه‌های کم درآمد اجتماعی • تقویت احتمال مهاجرت به شهرهای بزرگ • فاصله زیاد ویژگی‌های کیفی با انتظارات بهره‌برداران • ایجاد تمایز فضائی و هویتی برای گروه‌های کم	
--	---	--

		درآمد و فقیر و جدائی گزینی سکونی آنان • تمرکز جمعیت فقیر نشین و احتمال شکل گیری بی سازمانی اجتماعی • ایجاد زمینه بروز بحران های امنیتی • فقدان تعامل مناسب میان مردم و مسئولان به سبب حجم عظیم طرح • تعارض فرهنگی در مجتمع های مسکونی به سبب فقدان تجربه زندگی شهری • عدم انتقال مالکیت عرصه به بهره برداران • • تاثیر فزاینده بر بعد خانوار در خانوارهای کم درآمد • اختلال در اهداف و منابع برنامه های عمرانی- مسکونی دستگاههای دولتی • شکل گیری اشکال جدید زاغه نشینی در قالب آپارتمان برنامه ریزی فضائی • کیفیت پایین ساخت • الگوهای کم و بیش یکنواخت ساخت • تاخیر در ایجاد امکانات زیربنائی و رفاهی برای اولین گروه ساکنان و بهره برداران • ضعف جدی نظارت بر کیفیت مصالح و ساخت • بی توجهی به الگوهای معماری اسلامی - ایرانی و محرمیت	
--	--	--	--

	● فقدان الگوی ساخت و معماری متناسب با صرفه- جوئی انرژی ● فقدان فضاهای مورد نیاز زیست جمعی ● فقدان فضاهای مورد نیاز اجتماعی کارکنان فعال در مرحله ساخت ● ● عدم توجه به محدودیت های منابع آبی برای مصارف گوناگون شهری ● کم توجهی به نقش پستی و بلندی زمین و شیب مناسب در احداث راه ها و ارتفاع ساختمان ها ● کم توجهی به حریم های طبیعی و انسان ساخت ● عدم توجه به اشتغال ساکنان، دوری از کانون های صنعتی و اشتغال و نبود دسترسی مناسب و راحت به آن ها: ● عدم توجه به مکان یابی بر اساس عوامل یا نیروهای زیست بوم، نیروهای اقتصادی، نیروهای اجتماعی و فرهنگی ● عدم توجه به به نیازهای اساسی مسکن و محیط مسکونی بر اساس سلسله مراتب تقسیمات کالبدی (سلسله مراتبی که از واحد مسکونی شروع و به کل سکونتگاه ختم می شود) ● عدم توجه به سرانه های کاربری های شهری در مقایسه با سرانه های مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران	
--	--	--

		● پایین بودن قابل توجه سرانه مسکونی که باعث افزایش تراکم ناخالص جمعیتی گشته است. ● عدم تبعیت ساختار شهر از سطح بندی در مقیاس های متفاوت ● کمبود فضاهای باز با توجه به تراکم جمعیتی ● کمبود سرانه های حداقل شهری: عدم تناسب زمین با جمعیت	
--	--	---	--

۳- راهکارهای کلی پیشنهادی برای حداکثرسازی تحقق اهداف و کاهش آسیب‌های ناشی از اجرای

طرح مسکن مهر

تحلیل کاستی‌های نظری و عملی و نیز فهرست نقاط قوت و ضعف و فرصت‌ها و تهدیدهای بالا می‌تواند مبنای مناسبی برای برنامه‌ریزی راهبردی طرح و بهره‌گیری موثر از فرصت‌ها و نقاط قوت و کاهش آسیب‌های ناشی از تهدیدها و نقاط ضعف شود و برنامه مزبور مبنای برنامه عملیاتی و تفصیلی طرح قرار گیرد. تدوین برنامه راهبردی و برنامه‌های عملیاتی از عهده و مسئولیت و حوصله این مطالعه خارج است. و در ادامه فهرستی از راهکارهای کلی موردنیاز که می‌تواند موضوع برنامه‌های مزبور یا مطالعات مستقلی قرار گیرند به شرح زیر ارائه می‌شود.

این راهکارها در سه حوزه اقتصادی و مدیریت اجتماعی و برنامه ریزی فضائی ارائه خواهند شد.

۳-۱- راهکارهای کلی پیشنهادی در حوزه‌ی اقتصادی و مدیریت

۱. تخصیص منابع مالی ویژه در بودجه‌های سالیانه ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ برای ایجاد زیرساخت‌های شهری و نیز تامین و

ساخت مراکز خدمات اجتماعی و عمومی.

- تخصیص منابع مالی تامین مراکز خدمات عمومی در بودجه

- تخصیص منابع مالی ویژه ایجاد زیرساخت‌های شهری در بودجه

یکی از بزرگترین مشکلاتی که تمام طرحهای مسکونی بزرگ تا پیش از این با آن روبرو بوده‌اند تشتت و پراکندگی پشتوانه‌های قانونی برای تامین امکانات عمومی زندگی و زیرساختهای لازم برای کارآمدسازی این گونه طرحها است که متأسفانه طرح مسکن مهر نیز با وجود ابعاد بی‌سابقه همچنان با آن روبرو است. به طوری که در عمل، هر یک از مراحل اجرایی تامین موارد مذکور در این طرح با استناد به قوانین جداگانه‌ای انجام می‌گیرد و هر یک از اقدامات حمایتی از طرح نیز به قوانین و مصوبات مختلف دیگری ارجاع می‌شود. این مشکل علاوه بر اینکه معضلاتی همچون همپوشانی قوانین، نسخ پی در پی مصوبات و تعارض مستندات قانونی را پدید می‌آورد، تامین مالی طرح را نیز با دشواری‌هایی مواجه می‌سازد که عمدتاً ناشی از پراکندگی منابع مالی، نوسانات منابع، پیش‌بینی ناپذیری آن و گرفتاریهای بوروکراتیک در اختیار گرفتن هر یک این منابع می‌باشد.

لذا توصیه می‌گردد تا نظر به اهمیت اقتصادی و سیاسی و اجتماعی طرح مسکن مهر به خصوص در برهه آتی که مقارن با افتتاح بیشتر واحدهای مسکونی نیز می‌باشد، به منظور شفافیت قانونی و تسهیل پیشبرد فرآیند اجرایی طرح و ایجاد قابلیت سکونت با کیفیت، بخش ویژه ای برای تامین منابع مالی زیرساخت‌ها و خدمات عمومی در قوانین بودجه سالهای آتی در نظر گرفته شود تا علاوه بر هویت بخشیدن قانونی به آن از سوی مجلس، تامین منابع مالی آن از سطح سایر طرح‌های عمرانی بالاتر قرار گیرد.

۲. شناسائی گروه های فقیر و کم درآمد فاقد مسکن (با تمرکز بر خانوارهای تحت پوشش سازمان های حمایتی و امدادی) برای واگذاری واحدهای مسکونی فاقد متقاضی ثبت نام شده

در گزارش مرحله اول، توان مالی خانوارها برای خرید واحدهای مسکونی مهر در دهک‌های مختلف درآمدی مورد تحلیل قرار گرفت. در این تحلیل، مشخص گردید که با توجه به شرایط و میزان تسهیلات اعطایی، خانوارهای دهک-های اول تا سوم به سختی امکان خرید و استفاده از واحدهای مسکونی مهر را پیدا می‌کنند. در نتیجه خرید این واحدها عمدتاً توسط خانوارهای دهک‌های بالاتر صورت خواهد گرفت.

در این صورت، خانوارهای دهک‌های اول تا سوم که نیاز مبرمی به مسکن اجتماعی دارند، تحت پوشش طرح قرار نمی‌گیرند. از سوی دیگر، تعدادی از واحدهای مسکونی ساخته شده در طرح مسکن مهر، فاقد متقاضی هستند و از آنجایی که از مهم‌ترین اهداف طرح، عدالت اجتماعی بوده است، پیشنهاد می‌شود که واحدهای مسکونی فاقد متقاضی، در اختیار گروه‌های کم‌درآمد مذکور قرار گیرد.

برای این امر، نیاز به شناسایی گروه‌های کم‌درآمد وجود دارد و در این زمینه، مساعدت و همکاری سازمان‌های حمایتی مانند کمیته‌ی امداد امام خمینی (ره) می‌تواند راهگشا باشد.

۳. اصلاح مقررات واگذاری واحدهای مسکونی متناسب با گروه‌های کم درآمد فاقد مسکن و تسهیل در شرایط واگذاری واحدهای مسکن مهر با سیاست هائی چون حذف یا کاهش ودیعه ثبت نام، افزایش مبلغ تسهیلات اعطائی و افزایش دوره بازپرداخت تسهیلات متناسب با خانوارهای کم درآمد فاقد مسکن

بررسی‌های اولیه نشان می دهد گروه‌هایی که در ابتدای طرح در شمار گروه هدف طرح محسوب می‌شدند به تدریج از جرگه مخاطبان خارج شدند. دلیل این امر نیز پایین بودن استطاعت آنان برای تامین مبلغ اولیه ودیعه و همچنین ناتوانی در پرداخت اقساط آتی می‌باشد. لذا به منظور افزایش استطاعت این اقشار توصیه می‌شود تا ضمن کاهش مبلغ پیش پرداخت، اولاً بر مبلغ تسهیلات اعطایی افزوده گردد و ثانیاً دوره بازپرداخت اقساط آن افزایش یابد. ناگفته نماند به دلیل کمبود منابع مالی در اختیار دولت برای اجرای طرح و احتمال استفاده از پول پر قدرت و تورم زا بهتر است تا بخشی از منابع لازم برای تحقق پیشنهاد فوق الذکر از طریق سهمیه بندی اعتبارات میان گروه‌های درآمدی تامین گردد. همچنین مناسب است تا افزایش دوره بازپرداخت اقساط به گونه ای انجام گیرد که اولاً با طول عمر ارزشمند ساختمان هم‌نوا باشد و ثانیاً مقرر گردد تا بدون الزام تسویه وام به هنگام فروش واحدها در آینده، اقساط به خریدار بعدی منتقل گردد.

۴. توقف ساخت و اجرای واحدهای جدید و پرهیز از توسعه ابعاد طرح. شامل توقف عقد قراردادهای جدید و نیز توقف قراردادهای منعقد شده ای که هنوز اجرای آن‌ها آغاز نشده است.

- توقف ساخت واحدهای جدید
- توقف عقد قراردادهای جدید
- توقف قراردادهای منعقد اجرا نشده

با وجود اینکه بر اساس اصول علمی مدیریت پروژه، پیش از راه اندازی هر طرحی می بایست تاحد امکان موانع پیش روی آن و نیز تبعات منفی آن برآورد و تدبیر گردد اما باید اذعان نمود که بسیاری از کاستیها و آسیبهای ناشی از اجرای یک طرح

تنها پس از آغاز و پیشبرد مرحله‌ای از آن قابل درک خواهد بود. دلیل این امر نیز در نحوه ایجاد و ظهور مکانیزمهای تولید بازخورد نهفته است.

در واقع بسیاری از این مکانیزمها با شروع طرح فعال می‌شود و با پیشرفت آن شدت می‌گیرد و به استانه لازم برای تولید بازخورد می‌رسد. بنابراین لازم است تا در مقاطع از پیش تعیین شده‌ای به بررسی عملکرد پروژه و ارزیابی فرآیندهای اجرایی آن پرداخته شود. اساساً گزارش حاضر را نیز می‌توان گامی در همین راستا تلقی نمود. بر اساس نتایج اولیه‌ای که از ارزیابی برخی نمونه‌های ساخته شده به دست آمده است، به نظر می‌رسد مسائلی همچون کمبود زیرساختهای بالقوه در برخی سایتها، تغییر فرضیات پایه طرح بر اثر انتشار نتایج آخرین سرشماری، بروز علل مبنی بر تحرکات بورس بازانه در مسکن مهر، تلاطمات اخیر و احتمالاً ادامه دار بازارهای مالی، مشکلات ساختاری ناشی از ادغام وزارتخانه‌ها، محقق نشدن برخی پیش‌بینی‌ها در خصوص نظارت با کیفیت به دلیل حجم ساخت و ساز بالا و ... ایجاب می‌نماید تا اولاً توقف هرچه زودتر طرح در دستور کار قرار گیرد و ثانیاً تمرکز اصلی بر ساخت با کیفیت واحدهای با پیشرفت فیزیکی بالا و پرداختن به تامین نیازهای حیاتی و اجتماعی سایتهای احداث شده قرار داده شود.

۳-۲- راهکارهای کلی پیشنهادی حوزه‌ی اجتماعی

۱. انجام مطالعه و طراحی نظام مدیریت و بهره‌برداری واحدها متناسب با ویژگی‌های اقتصادی و اجتماعی بهره‌برداران و شرایط کالبدی و جغرافیائی سکونت‌گاه‌ها.

ساکنین واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر، ویژگی‌های اقتصادی و اجتماعی ناهمگنی دارند. به لحاظ اقتصادی، کلیه‌ی ساکنین، توان مالی یکسانی ندارند و بنابراین در پرداخت وجوه نگهداری ساختمان (شارژ) ممکن است عدم هماهنگی‌هایی بوجود آید. علاوه بر این موضوع، عده‌ای از ساکنین، سابقه‌ی سکونت در محیط‌های آپارتمانی را نداشته و این دسته نیز ممکن است در پرداخت شارژ، همکاری لازم را ننمایند.

در برخی از مناطق، مانند مناطق جنوبی و شمالی کشور، که شرایط آب و هوایی، نرخ استهلاک ساختمان را افزایش می‌دهد، فرآیندهای تعمیر و نگهداری ساختمان در بازه‌های منظم زمانی، اهمیت بیشتری پیدا می‌کند.

در صورتی که جمع‌آوری وجوه مالی برای شارژ ساختمان، با مشکل مواجه شود، استهلاک ساختمان با نرخی فزاینده رشد خواهد نمود.

با طراحی و تدوین نظامی جهت بهره‌برداری و نگهداری ساختمان‌ها، که در آن ویژگی‌های ناهمگن اقتصادی و اجتماعی ساکنین مد نظر قرار گرفته است، می‌توان عوارض ناشی از این موضوع را کاهش داد.

۲. بازخوانی کاربردی مطالعات اجتماعی و فرهنگی شهرهای جدید و طرح‌های زیرگ مجتمع‌سازی همچون طرح نواب

مراکز سکونتی جدید چون شهرهای جدید شهرک‌های حاشه‌ای شهرها و برخی محله‌های نوپدید یا تغییر ماهیت یافته‌ای چون محله نواب تهران با وجود تفاوت‌ها و گونه‌های متنوع مسائل اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی از مسائل مشترک و مشابه زیادی برای پیش‌گیری از ناهنجاری‌ها و نابسامانی‌های اجتماعی برخوردارند. در سال‌های گذشته مطالعات و پژوهش‌های زیادی در دانشگاه‌ها و مراکز شهری و نیز نهادهای رسمی مسئول پیرامون این مسائل انجام شده است. بازخوانی متمرکز و مجدد اما هدفمند و کاربردی این مطالعات و پژوهش‌ها و انجام فراتحلیلی بر آنها می‌تواند زمینه‌های پیشگیری یا کاهش آسیب‌های ناشی از مسائل احتمالی در برخی از سکونت‌گاه‌های بزرگ طرح مسکن مهر نظیر پرند^۱ مهرگان و فولادشهر را فراهم کند.

۳. برنامه ریزی برای تامین نیازهای فرهنگی و اجتماعی از طریق مراکز موقتی یا سیار

دربلند مدت تامین نیازهای اجتماعی و فرهنگی ساکنان متناسب با ویژگی‌ها و گرایش‌های آنان مستلزم ساخت مراکز و شکل‌گیری واحدهای اداری و نهادهای تامین‌کننده خدمات در سکونت‌گاه‌هاست. اما فقدان آنها در کوتاه‌مدت و اسکان جمعیت در این سکونت‌گاه‌ها می‌تواند زمینه‌ساز مسائل فرهنگی و اجتماعی و یا ساخت و سازهای خودانگیخته و غیرمجاز در بافت‌های موجود برای تامین این نیازها از سوی ساکنان شود. در کوتاه‌مدت می‌توان برخی از نیازهای فوریت‌دار نظیر پاسگاه نیروی انتظامی مراکز خرید تفریح‌گاه‌های کوچک محلی مدرسه و مسجد را از طریق استقرار واحدهای خدماتی سیار یا تغییر کاربری برخی از واحدهای انجام داد. بدیهی است این اقدام به‌هیچ روی نباید تصور تامین قطعی و کامل نیازهای اجتماعی ساکنان و توقف اقدامات اجرائی بنیادی و بلند مدت شود

ج- برنامه ریزی فضائی

۱. توقف واحدهای درحال ساخت با کمتر از ۵۰ درصد پیشرفت و تمرکز منابع و سازماندهی اجرائی بر تسریع و تکمیل

واحدهای با پیشرفت فیزیکی بالاتر از ۵۰ درصد متناسب با میزان پیشرفت آنها

توجه جدی به کیفیت "محیط مسکونی" در مسکن مهر جنبه حیاتی دارد. در این محوطه ها افزایش اراضی مسکونی مقدور نیست. لذا می باید از افزایش تعداد واحد مسکونی و تعریف پروژه های جدید در اراضی تخصیص یافته، جداً احتراز گردد، به عبارت دیگر ساخت بخش های مسکونی ساخته نشده برای همیشه متوقف شود و هزینه ی آن صرف افزایش کیفیت و تکمیل و تسریع واحدهای در حال ساخت گردد.

۲. اختصاص نسبی از واحدهای هر مجموعه برای مراکز تامین خدمات اجتماعی و عمومی. در این مورد پیشنهاد قابل اجرا

عبارتست از تغییر کاربری این واحدها به مراکز تامین خدمات اجتماعی و عمومی متناسب با میزان پیشرفت عملیات ساخت واحدها.

مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در بر می گیرد که شامل تمامی خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهزیستن خانواده و طرح های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است. در واقع تعریف و مفهوم عام مسکن، یک واحد مسکونی نیست بلکه کل محیط مسکونی را شامل می شود. مسکن با توجه به محیط مسکونی است که شرایط سکونت گزینی و سکونت پذیری می یابد. محیط مسکونی نیز حاصل برآیند نیروهای موثری مانند عوامل زیست بوم، فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی می باشد. از برهم کنش این نیروها یا عوامل در فضاهای شهری به همراه برآورده شدن نیازهای اساسی محیط مسکونی، زندگی شهری جریان می گیرد. با تامین نیازهای کمی و کیفی شهروندان در مجموعه های مسکونی می توان گروه های مختلف اجتماعی را جذب و حس تعلق لازم را برای تداوم سکونتشان ایجاد نمود.

مسکن مهر با نادیده انگاشتن برخی خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز خانوار ها و یا حداقل موکول کردن آن به بعد از تحویل مسکن به خانوارها و شکل گیری سکونت، بیشتر به ساخت مسکن بدون شکل دهی محیط مسکونی پرداخته است. به عبارتی کمبودهایی جدی در رابطه با تامین سرانه و سطوح حداقل و مورد نیاز در طرح های مسکن مهر وجود دارد. عدم

تامین فضای کافی و حتی پایین تر از حداقل های معمول برای هر نفر در اراضی تخصیصی این محوطه ها، تراکم های بالای جمعیتی را باعث می شود.

از مسائلی که به همراه تامین خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز خانوار ها و به عبارتی تامین سرانه ها، می باید مورد توجه قرار گیرد، طراحی سکونتگاه بر اساس نظم سلسله مراتبی کالبدی و تقسیمات عملکردی می باشد. باید توجه گردد که لزوماً تامین سرانه های مطلوب برای هر فرد، نمی تواند معیاری برای مناسب بودن استفاده از خدمات تلقی گردد عدم تبعیت ساختار شهر از سطح بندی در مقیاس های متفاوت، به دلیل عدم در نظرگیری احتیاجات شهروندان در هر کدام از آن ها، باعث بروز مشکلاتی می گردد.

در حال حاضر عدم تنوع کاربری ها در محوطه های مسکن مهر به حدی است که کل محوطه را به صورت محدوده ای تک عملکردی در آورده است. استقرار کاربری مسکونی بدون تامین کاربری و فعالیت های وابسته به آن سبب بروز ناامنی و فضایی مرده و بی روح می شود و گروه های اولیه ساکن در این سکونتگاه ها را با مشکلات عدیده ای مواجه می سازد که این موضوع سبب فرسوده شدن هر چه زودتر ساختمان ها می گردد.

بنابراین اختصاص نسبتی از واحدهای هر مجموعه برای مراکز تامین خدمات اجتماعی و عمومی برای رسیدن به سرانه حداقل، پیشنهادی منطقی به نظر می رسد.

۳. تغییر کاربری طبقات همکف در بلوک های ساخته شده و در حال ساخت و اختصاص به فضای پارکینگ و انباری سایر واحدها.

فقدان فضای پارکینگ و خودرو و نیز محدودیت فضای باز میان بلوک ها در برخی از سایت های بزرگ طرح مسکن مهر^۱ بطور مشهودی زمینه ناامنی^۱ تعارضات و تنگ مسکنی را برای ساکنان فراهم خواهد کرد. در طراحی این بلوک ها با فرض سطح پایین درآمد و ثروت ساکنان درون بلوک ها پارکینگ و انباری پیش بینی نشده و فضای باز خارج از آن هم با هدف افزایش بهره وری از زمین به حدی محدود است که امکان تامین پارکینگ برای همه واحدها را ندارد. درحالی که فقدان شبکه حمل و نقل عمومی مناسب درون و برون شهری گرایش ساکنان به برخورداری از خودرو شخصی را افزایش خواهد داد و یا تنها دارندگان خودرو شخصی تمایل به اسکان (ملکی یا اجاره ای) در این واحدها خواهند داشت. این وضعیت مستلزم تدبیری جدی و تامین فضای مورد نیاز پارکینگ و انباری از محل تغییر کاربری و اختصاص واحدهای طبقه همکف به این

نیاز است. از سوی دیگر با این تغییر کاربری مشکل فقدان حریمیت و اشراف دیداری و شنوایی عابران از فضای بلوک‌ها به واحدهای طبقه همکف را نیز از بین خواهد برد.

۴. تسریع در انجام مطالعات تکمیلی برای تشخیص و سنجش نیازهای زیرساختی و خدماتی و نیز شبکه حمل و نقل عمومی به تفکیک هریک از مراکز سکونت‌ی مسکن مهر.

مسکن مهر با دستور قرار دادن نگاه جامعه گرایانه در اختیار گذاشتن واحد مسکونی برای همه خانوارها، عملاً بر آن بوده است که قیمت زمین را از عوامل موثر در تولید مسکن (سرمایه، زمین، نیروی کار، مصالح ساختمانی و مدیریت) حذف نماید و از این سبب از رو آوردن به زمین‌های پیراشهری گریزی نداشته است (موردی که درباره طرح‌های آماده سازی زمین در سال‌های هفتاد نیز مطرح بود) و به سبب نبود این کالا در پیرامون بلافصل شهرها به مناطقی دوردست از شهرها رو آورده است. بنابراین آنچه در حال حاضر مهم است، ایجاد هر چه سریع‌تر امکاناتی جهت رفت و آمد ساکنین و رفع نیازهای زیر ساختی و خدماتی است.

بنابراین هر یک از کاربری‌های شهری برای خدمات رسانی مطلوب به شهروندان، می‌باید حداقلی از فضا را با توجه به نیازهای افراد تامین کنند. در غیر این صورت شهروندان مجبور به برآوردن نیازهایشان از طریق مراجعه به مجتمع‌های زیستی- سکونت‌ی همجوار می‌باشند. این موضوع سبب تحمیل هزینه‌های اضافی برای حمل و نقل برای آنان و نیز کاهش سرانه‌های شهروندان شهر مقصد می‌شود.