



۱۰۵۶۷۸

بررسی وضعیت آپارتمان نشینی در شهر اراک سال ۱۳۷۸

پایان نامه ای در جهت تکمیل قسمتی از تکالیف دوره کارشناسی
ارشد رشته جامعه شناسی، گروه جامعه شناسی دانشکده تحصیلات تکمیلی
دانشگاه آزاد اسلامی اراک

محمدحسن غریب

تابستان ۱۳۷۸

محل امضاء و تاریخ

استاد راهنما: جناب آقای دکتر مهرداد نوابخش

استاد مشاور: جناب آقای دکتر غلامعباس توسلی

« دو »

۱۰۵۴۶۸



بررسی وضعیت آپارتمان نشینی در شهر اراک سال ۱۳۷۸

محمدحسن غریب

کتابخانه مرکزی
مجلس شورای اسلامی
اراک

پایان نامه‌ای در جهت تکمیل قسمتی از تکالیف دوره کارشناسی
ارشد رشته جامعه‌شناسی، گروه جامعه‌شناسی دانشکده تحصیلات تکمیلی
دانشگاه آزاد اسلامی اراک

۱۳۸۷ / ۱۲ / ۲۵

دبیرخانه شورای پژوهشی
اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی
استان مرکزی

تابستان ۱۳۷۸



این پایان نامه با حمایت اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی
استان مرکزی انجام گرفته است.

تابستان ۱۳۷۸

محمدحسن غریب

کلیه حقوق برای محقق محفوظ است.

۱۳۸۷ / ۲ / ۲۵

« چهار »

تشکر و سپاس

با حمد و سپاس خداوند متعال، بدینوسیله از همه معلمان و استادان بزرگواری که در طول تحصیل، از ابتدا تا کنون به عنوان شاگرد افتخار حضور در محضر آنان را داشته‌ام، خصوصاً استادان ارجمند، جناب آقای دکتر غلامعباس توسلی و جناب آقای دکتر مهرداد نوابخش که راهنمایی‌های لازم را در انجام این پایان‌نامه به عمل آوردند تقدیر و تشکر می‌نمایم و توفیق روزافزون همه این بزرگواران را از خداوند سبحان آرزو مندم.

همچنین از ساکنان محترم آپارتمانهای مناطق مختلف شهر اراک (شهر صنعتی، شهرک گردو، کوی الهیه، منطقه مسکن و جهرم) که با دقت لازم پرسشنامه‌های پژوهش حاضر را پاسخ دادند، اعضای محترم شورای پژوهش اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان مرکزی و همکاران محترم مرکز رایانه و مشاوره نشر انجمن علمی، فرهنگی و هنری این اداره کل تقدیر و تشکر می‌نمایم.

محمدحسین غریب

چکیده پژوهش

بررسی وضعیت آپارتمان‌نشینی در شهر اراک - سال ۱۳۷۸

محمحسن غریب

با افزایش جمعیت شهرها، کمبود زمین و افزایش قیمت آن از جمله مشکلات ساخت و تهیه مسکن مناسب می‌باشد. در این شهرها اغلب برای حل مشکل کمبود زمین و کاهش سایر هزینه‌ها از جمله هزینه‌های خدمات شهری آپارتمان‌های چندین طبقه احداث می‌گردد. در شهر اراک نیز که با استقرار صنایع بزرگ و کوچک در سه دهه اخیر و به دنبال آن با هجوم گسترده مهاجران جویای کار با رشد روزافزون جمعیت روبرو گردیده است، برای حل مشکل مسکن خصوصاً مسکن کارگران شاغل در بخش صنایع این شهر احداث آپارتمانها شروع گردیده است و از آنجا که اکنون نزدیک سه دهه از آغاز آپارتمان‌سازی و آپارتمان‌نشینی در این شهر می‌گذرد پژوهش حاضر به دنبال آن است که وضعیت آپارتمان و آپارتمان‌نشینی را در این شهر مورد بررسی قرار دهد.

هدف از انجام این پژوهش، بررسی میزان امکانات و نواقص آپارتمانها، ویژگی‌های آپارتمان‌نشینی، شرایط اجتماعی و خانوادگی ساکنان آپارتمانها و میزان رضایت خانواده‌های ساکن در آپارتمانها از سکونت خود را این واحدها می‌باشد که اطلاعات مورد نیاز در این زمینه از طریق پرسشنامه جمع‌آوری گردیده است. بعضی از سؤالات پژوهشی و فرضیه‌های پژوهش حاضر به شرح ذیل می‌باشد.

- ۱- آپارتمانهای شهر اراک از چه امکاناتی برخوردار هستند؟
- ۲- آپارتمان‌نشینی در شهر اراک از چه ویژگی‌هایی برخوردار می‌باشد؟
- ۳- بین شرایط اجتماعی خانواده‌ها و آپارتمان‌نشینی رابطه وجود دارد.
- ۴- بین شرایط اجتماعی خانواده‌ها و نوع روابط همسایگی در آپارتمانها رابطه وجود دارد.
- ۵- بین شرایط اجتماعی خانواده‌ها و میزان رضایت از آپارتمان‌نشینی رابطه وجود دارد.
- ۶- ...

جامعه آماری این پژوهش، خانواده‌های ساکن در آپارتمان‌های واقع در مناطق مختلف شهر اراک (شهر صنعتی، شهرک گردو، کوی الهیه، منطقه مسکن و جهرم) می‌باشد که تعداد ۴۰۰ خانواده

از مناطق یادشده به عنوان نمونه آماری جهت پاسخگویی به سوالات پرسشنامه انتخاب شدند. آپارتمان‌های شهر اراک توسط کارخانجات، ادارات، شرکتهای تعاونی مسکن و شرکت سرمایه‌گذاری مسکن، بانک مسکن احداث گردیده است. درصد قابل توجهی از این آپارتمانها به صورت سازمانی در اختیار کارمندان دولت و کارگران کارخانجات قرار گرفته و درصدی نیز در مالکیت شخصی ساکنان آپارتمانها می‌باشد.

میانگین زیربنای مفید این آپارتمانها ۱۰۵ مترمربع برآورده گردیده است. در بعضی از آپارتمانها سیستم برق‌کشی، لوله‌کشی آب و فاضلاب، عایق‌بندی حمام و دستشویی و... دارای نقص می‌باشد. همچنین از نظر فضای سبز و محل بازی بچه‌ها و سایر بخش‌های مورد نیاز کمبودهای قابل توجهی وجود دارد.

نتایج پژوهش حاضر بیانگر این است که، نزدیک ۹۸/۵ درصد از ساکنان آپارتمانها متأهل و میانگین سن سرپرست خانواده ۳۸ سال و میانگین سن همسر سرپرست خانواده ۳۳ برآورده گردیده است. همچنین سطح تحصیلات نزدیک ۸۰ درصد از آنها در سطح دیپلم و فوق‌دیپلم و ۸۴ درصد نیز کارمند و کارگر کارخانجات هستند. پیگیری امور مشترک آپارتمانها اکثراً توسط نماینده انتخاب شده از سوی ساکنان صورت می‌گیرد و در بعضی از آپارتمانها این امور به عهده سازمان واگذارکننده آپارتمان می‌باشد.

ساکنان آپارتمانها از سکونت خود در این واحدها رضایت ندارند و خانه‌های مستقل را به آپارتمان ترجیح می‌دهند و اظهار می‌دارند، هر زمان امکان تهیه خانه مستقل را داشته باشند، آپارتمان‌نشینی را ترک خواهند کرد.

همچنین در این پژوهش، تفاوت بین مناطق مختلف آپارتمان‌نشینی (شهر صنعتی، شهرک گردو، کوی الهیه، منطقه مسکن و جهرم) مورد بررسی قرار گرفته است که در بعضی موارد تفاوت‌هایی بین این مناطق مشاهده می‌شود.

در پایان پژوهش فوق پیشنهاداتی نیز جهت بهبود وضعیت آپارتمان‌نشینی ارائه گردیده است. از جمله این پیشنهادات می‌توان به توصیه، رعایت استانداردها در زیربنای مفید، فضاهای لازم در اطراف آپارتمانها و رعایت فاصله آپارتمانها از یکدیگر، برطرف نمودن نواقص موجود در آپارتمانها و... اشاره نمود.

فهرست

| صفحه | عنوان |
|-------|--|
| ۱ | مقدمه |
| ۳-۱۹ | فصل اول: مقدمات و کلیات |
| ۴ | تاریخچه مطالعاتی |
| ۹ | بیان مسأله |
| ۱۱ | اهمیت و ضرورت تحقیق |
| ۱۲ | اهداف مطالعاتی |
| ۱۲ | سوالات پژوهشی و فرضیه‌ها |
| ۱۶ | حدود مطالعاتی |
| ۱۷ | تعاریف اصطلاحات |
| ۱۹ | تعاریف عملیاتی |
| ۲۰-۵۱ | فصل دوم: مرور مطالعاتی |
| ۲۱ | مروری بر تاریخچه شهر اراک و علل رشد جمعیت آن |
| ۲۶ | روند آپارتمان‌سازی و فرهنگ آپارتمان‌نشینی |
| ۳۳ | تحول تیپولوژی ساختمانهای مسکونی در ایران |
| ۳۴ | نقش خانه |
| ۳۵ | تراکم در مسکن |

| صفحه | عنوان |
|---|---|
| ۳۸ | چهارچوب و مبانی نظری پژوهش |
| | |
| فصل سوم: روش تحقیق | |
| ۵۲ - ۵۷ | چگونگی انجام تحقیق |
| ۵۳ | روش تحقیق |
| ۵۴ | ابزار تحقیق |
| ۵۴ | روایی و اعتبار ابزار تحقیق |
| ۵۴ | جامعه آماری |
| ۵۵ | نمونه آماری |
| ۵۵ | شیوه نمونه گیری |
| ۵۶ | فنون تجزیه و تحلیل اطلاعات (روش های آماری) |
| ۵۷ | |
| | |
| فصل چهارم: ارائه و تجزیه و تحلیل داده ها | |
| ۵۸ - ۱۲۹ | |
| | |
| فصل پنجم: استنتاج | |
| ۱۳۰ - ۱۵۴ | |
| ۱۳۱ | خلاصه یافته های پژوهش (پاسخ سؤالات پژوهشی و آزمون فرضیه ها) |
| ۱۴۴ | نتیجه گیری |
| ۱۴۸ | تحلیل نتایج با دیدگاه نظری تحقیق |
| ۱۵۰ | پیشنهادات |
| ۱۵۲ | فهرست منابع |
| | |
| ضمائم | |
| ۱۵۵ | جداول |
| ۱۵۶ | پرسشنامه |
| ۱۶۲ | تصاویر |
| ۱۶۶ | |

مقدمه

مسکن که مانند غذا یکی از نیازهای اساسی انسان است، در تمام دوران حیات بشری مخصوصاً در قرن اخیر که شهرنشینی با سرعت زیادی افزایش یافته است، از مسائل مهم اقتصادی و اجتماعی جوامع مختلف بوده و هست. گرچه گاهی ممکن است به خاطر دلایل اقتصادی، اجتماعی و سیاسی در بعضی از جوامع بیشتر مورد توجه قرار گرفته ولی این مسأله‌ای است که در اغلب جوامع به صورت‌های مختلف وجود دارد.

افزایش نسبت هزینه‌های مسکن به سایر هزینه‌ها از جمله هزینه‌های خوراکی، نشانه اهمیت مسأله مسکن می‌باشد، به طوری که در چند سال اخیر مسکن به عنوان یک مسأله روز مورد توجه دولتمردان، متخصصان و بیشتر خانواده قرار گرفته است. مشکل مسکن را می‌توان با بالا رفتن سریع قیمت واحدهای مسکونی و اجاره بهای آنها، مخصوصاً در شهرهای بزرگ احساس کرد. یکی از مشکلات اصلی مسکن در این شهرها کمبود زمین برای احداث آن می‌باشد. لذا برای حل این مشکل و کاهش هزینه‌های خدمات شهری از قبیل احداث خیابان‌ها، ایجاد خطوط آب، برق، تلفن، گاز و... ساخت و ساز خانه‌ها به صورت مجتمع‌های آپارتمانی شروع گردیده است. در شهر اراک نیز که با استقرار صنایع بزرگ و کوچک در سه دهه اخیر و به دنبال آن با هجوم گسترده مهاجران جویای کار با رشد روزافزون جمعیت روبرو گردیده است، برای حل مشکل مسکن خصوصاً مسکن کارگران شاغل در بخش صنایع این شهر احداث آپارتمانها شروع گردیده است و از آنجا که اکنون نزدیک سه دهه از آغاز آپارتمان‌نشینی در این شهر می‌گذرد، پژوهش حاضر به دنبال آن است که وضعیت آپارتمانها و آپارتمان‌نشینی را در این شهر مورد بررسی قرار دهد.

هدف از انجام این پژوهش بررسی میزان امکانات و نواقص آپارتمانها، ویژگی‌های آپارتمان‌نشینی، شرایط اجتماعی و خانوادگی ساکنان آپارتمانها و میزان رضایت خانواده‌های ساکن در آپارتمانها از سکونت خود در این واحدها می‌باشد. در این پژوهش اطلاعات مورد نیاز از طریق پرسشنامه‌هایی که توسط خانواده‌های ساکن در آپارتمانها پاسخ داده شده جمع‌آوری گردیده است.

پژوهش حاضر در پنج فصل تدوین گردیده است که در فصل اول آن مقدمات و کلیات و در فصل دوم با عنوان مرور مطالعاتی پیشینه و متون مرتبط با موضوع و خلاصه تحقیقات انجام شده آورده شده است. همچنین در فصل سوم روش تحقیق و در فصل چهارم اطلاعات به دست آمده در جداول دویعدی به همراه توضیح جداول و نمودار ارائه و تجزیه و تحلیل گردیده است و در فصل پنجم ضمن ارائه پاسخ سؤالات پژوهشی و آزمون فرضیه‌ها، نتیجه‌گیری و تحلیل نتایج با دیدگاه نظری تحقیق، پیشنهاداتی نیز ارائه گردیده است.

همچنین جهت رعایت اختصار در فصل چهارم پژوهش، تعدادی از جداول به همراه پرسشنامه و تصاویر در ضمیمه آورده شده است.

فصل اول
مقدمات و کلیات

پژوهش حاضر در نظر دارد، وضعیت آپارتمان‌سازی و آپارتمان‌نشینی را در شهر اراک مورد بررسی قرار دهد. برای این منظور با مراجعه مستقیم به خانواده‌های ساکن در آپارتمانهای مناطق مختلف شهر اراک، امکانات و نواقص آپارتمانها، ویژگی‌های آپارتمان‌نشینی، شرایط اجتماعی و خانوادگی ساکنان آپارتمانها، نوع روابط همسایگی و میزان رضایت خانواده‌ها از آپارتمان‌نشینی مورد ارزیابی قرار می‌گیرد.

تاریخچه مطالعاتی

در مورد آپارتمان و آپارتمان‌نشینی تحقیقات زیادی صورت گرفته است. هر یک از این تحقیقات موضوع آپارتمان‌نشینی را از زوایا و ابعاد گوناگون و در شهرهای مختلف مورد بررسی قرار داده‌اند. در این قسمت سعی شده خلاصه‌ای از تحقیقاتی که همانندی و هماهنگی بیشتری با موضوع این پژوهش دارند آورده شود.

۱- آپارتمان‌نشینی در منطقه شهری اصفهان
حمیدرضا وارثی
در این پژوهش برای رسیدن به شناخت از آپارتمان‌نشینی در اصفهان، ۶ حوزه شهری در محدوده منطقه طرح جامع اصفهان که دارای آپارتمان بوده، انتخاب و به وسیله پرسشنامه مورد تحقیق، مذاقه قرار گرفته‌اند. این ۶ حوزه مطالعاتی از نظر بافت فرهنگی، اجتماعی و مکان جغرافیایی تفاوتی با هم دارند.

اهدافی که از این مطالعه مدنظر بوده به شرح ذیل می باشد:

۱- بررسی در مورد فرهنگ آپارتمان نشینی و رشد و توسعه آن در اصفهان.

۲- بررسی روابط بین شغل و تحصیلات با آپارتمان نشینی.

۳- بررسی ظرفیت آپارتمان نسبت به بعد خانوار اسکان یافته در آن.

۴- بررسی و شناخت مشکلات آپارتمان نشینی.

۵- بررسی میزان علاقه مردم به آپارتمان نشینی.

۶- ارائه راه حل هایی برای معضلات و مشکلات.

مناطق مورد مطالعه عبارت بودند از، ملک شهر، خانه اصفهان، کوی امام، برج کاوه، بزرگمهر و

پلادشهر می باشد.

خلاصه نتایج پژوهش فوق به شرح ذیل می باشد:

- عمده ساکنین مناطق آپارتمان نشین، کارمندان دولت می باشند.

- نزدیک ۶۳ درصد از ساکنین علت آپارتمان نشینی را اقتصادی، ۱۲/۵ درصد دلایل فرهنگی

اجتماعی، ۱۱/۵ درصد دلایل شغلی و ۹ درصد بقیه سایر موارد را عنوان نموده اند.

- میزان تحصیلات سرپرست خانواده های ساکن در آپارتمانها، ۶/۳ درصد بیسواد،

۲۷/۳ درصد ابتدایی و راهنمایی، ۴۵/۹ درصد متوسطه و ۲۲ درصد بقیه در سطح عالی بوده است.

- اکثر خانواده های ساکن آپارتمان های مورد مطالعه، دارای بعد خانوار بالای ۴ نفر بودند.

- اکثر آپارتمانها به طور میانگین ۱۰۰ مترمربع و بالاتر زیر بنا داشتند.

- میزان رضایت از سکونت در آپارتمان در کل کم بود.

- میزان رضایت از همسایگان بستگی تام به بعد خانوار، سنخیت شغلی، فرهنگی و... داشته

است.

در پایان پژوهشگر پیشنهاداتی را به شرح ذیل ارائه نموده است:

۱- الزام سازندگان آپارتمانها در جهت اجرای قوانین آپارتمان سازی و تقویت و تطبیق این

قوانین با نیازهای امروزی و تکنولوژی زمان.

۲- برنامه ریزی جهت همگام ساختن مراکز خدماتی با جمعیت انبوه آپارتمانها.

۳- برگزاری کلاسهای آموزشی جهت آشنایی ساکنین با فرهنگ آپارتمان‌نشینی.

۴- ایجاد فضاهای فرهنگی و گذران اوقات فراغت.

۵- حتی الامکان در انتخاب همسایه‌ها تجاسنهای شغلی، فرهنگی و... در نظر گرفته شود.

۶- ارتباط دادن بعد خانوار با مساحت زیربنا.

۷- ایجاد مدیریت مطلوب در سازمانهای آپارتمانها.

۸- ایجاد واحدهای تجاری و خدماتی جهت تأمین نیازهای ساکنین آپارتمانها.

۲- آپارتمان‌سازی و آپارتمان‌نشینی در تهران

خانم هایده نصیری

هدف تحقیق درک و شناخت خصوصیات مردم آپارتمان‌نشین و انگیزه‌های اساسی در آپارتمان‌سازی و آپارتمان‌نشینی در تهران می‌باشد.

با توجه به نتایج به دست آمده ساکنان آپارتمانهای بهجت‌آباد (طبقه بالا اجتماعی) با سهولت بیشتری خود را با شرایط محیط سازگار نموده و حدود نیمی از سکنه با پر نمودن دوره‌های هفتگی به ایجاد روابط نزدیک‌تر دست یافته‌اند. ساکنان آپارتمانهای دروازه دولا ب (طبقه پایین اجتماعی) در برخورد با شرایط جدید از خودسازگاری نسبی نشان داده‌اند.

۳- پژوهشی در آپارتمان‌نشینی و ارائه یک مدل رفاهی مسکن (کوی گیشا)

خانم پریچهر بهلولی ماکویی

اهداف پژوهش فوق درک و شناخت خصوصیات مردم آپارتمان‌نشین گیشا و عوامل انگیزه‌های اساسی آنها در آپارتمان‌نشینی عنوان گردیده است.

نتایج: پژوهش نشان می‌دهد که ۸۳ درصد ساکنان آپارتمانهای کوی گیشا (نمونه مورد مطالعه) از واحدهای مسکونی آپارتمانی خود و از زندگی در آن احساس رضایت می‌کرده‌اند و ۱۷ درصد ناراضی بوده‌اند. این افراد از مرحله سنتی وارد مرحله دیگری شده‌اند. عده‌ای این فرهنگ جدید را پذیرفته و برخی دیگر در حالت انتقالی قرار گرفته‌اند و با وجود اینکه مسکن ایده‌آل ۹۰ درصد از نمونه‌های مورد مطالعه خانه ویلایی است ولی آپارتمان را به دلیل شرایط ویژه‌ای از جمله

داشتن مستخدم، امنیت و از این قبیل می‌خواهند. از این رو آپارتمان‌نشینی را پذیرفته و قبول دارند. پژوهشگر نهایتاً چنین نتیجه گرفته است که آپارتمان‌نشینان کوی گیشا در مجموع یک گروه متجانس بوده و دیگر اینکه فرهنگ‌پذیری خاص آپارتمان‌نشینی در این منطقه که فرهنگ کاملاً ایرانی ندارند بیشتر انجام گرفته است. نتیجتاً برای گیشانشینان، آپارتمانهای فعلی‌شان در صورت تجهیز بیشتر، به عنوان یک مدل رفاهی پیشنهاد شده است.

۴- بررسی تحلیلی آپارتمان‌نشینی در شهرک شوش خانم ایران محمودی

هدف این تحقیق بررسی آپارتمان‌نشینی و شیوه‌های زندگی گروههای ساکن در آپارتمان‌های شهرک شوش می‌باشد.

پژوهشگر با بررسی این مسأله که آیا گروه مورد مطالعه، حاشیه‌نشینی هستند که در طول یک روند مشخص در افشار پایین هرم اجتماعی شهر تهران قرار گرفته‌اند یا خیر؟ چنین نتیجه‌گیری کرده است که این گروه گرچه تا حدی مشکل حاشیه‌نشینی را پشت سر گذاشته‌اند ولی همچنان در جریان اتصال به زندگی شهری قرار دارند و اگر بپذیریم که حاشیه‌نشینی جریان مدت‌دار است که دارای گذشته، حال و آینده می‌باشد، جامعه مورد نظر پژوهش فوق با توجه به میانگین مدت اقامت (۱۴ سال) در تهران و شکل جدید زندگی آنها در آینده‌ای نه چندان دور جز گروههای عظیم شهرنشینان در پلکان پایین هرم اجتماعی قرار می‌گیرند.

۵- آپارتمان‌نشینی در دولت‌آباد شوش خانم بهناز جوادزاده

موضوع مورد بررسی آپارتمان‌نشینی در شهرک شوش و میزان رضایت یا عدم رضایت ساکنان این محل از آپارتمان‌نشینی مورد نظر بوده است. البته میزان رضایت در مقایسه با زندگی در خانه‌های سنتی و ایده‌آل از نظر آنها سنجیده شده است.

هدف تحقیق فوق، روشن نمودن این مسأله است که آیا آپارتمان‌نشینی به عنوان پدیده‌ای نو و برگرفته شده از کشورهای صنعتی با روحیات و خصوصیات فرهنگی مردم کشور ما سازگار است یا خیر؟ و آیا زندگی در این آپارتمانها صدمه‌ای به ویژگیهای قومی و فرهنگی ما خواهد زد یا نه؟ و

مشکل مسکن که اکنون مطرح است تا چه حد با اجرای این گونه پروژه‌ها (شهرک‌سازی) قابل حل است.

پژوهشگر چنین نتیجه‌گیری می‌کند که ما آپارتمان‌نشینی را از فرهنگ دیگر گرفته‌ایم و از این رو نمی‌توانیم آن را با خصوصیات فرهنگی خودمان مقایسه نموده و بسنجیم، چون شرایط و مقتضیات یکسان و مشابه موجود نبوده و مشکلات ناشی از این پدیده نیز به دلیل عاریتی بودن آن است.

۶- بررسی روابط همسایگی آپارتمان‌نشینان شهر تهران خانم سوسن باستانی
هدف پژوهش فوق توصیف و تحلیل روابط همسایگی در نوع سکونت آپارتمان‌نشینی عنوان شده است.

با توجه به نتایج به دست آمده از این پژوهش، روابط همسایگی هر چند محدودتر شده اما هنوز هم به عنوان نمونه‌ای از روابط نخستین در بین آپارتمان‌نشینان وجود دارد و می‌تواند در ایجاد همبستگی و همیاری بین افراد مؤثر باشد.

۷- بررسی شرایط آپارتمان‌نشینی در شهرک اکباتان و تأثیر آن در میزان مشارکت ساکنین در اداره امور بلوک خانم پریسا حق‌شناس

هدف از تحقیق، بررسی واحدهای مسکونی شهرک اکباتان و پی بردن به خصوصیات خانه‌های ساخته شده از نظر چگونگی تأمین رفاه ساکنان و روشن ساختن وضعیت رفاهی مسکن در شهرک اکباتان و میزان رضایت ساکنان شهرک، بیان مشکلات آپارتمان‌نشینی و نحوه عملکرد هیأت مدیره و بالاخره اندازه‌گیری میزان مشارکت افراد ساکن در بلوک‌های این شهرک بوده است. با توجه به نتایج تحقیق میزان رضایت از آپارتمان‌نشینی در بلوک A2، ۷۳ درصد و در بلوک B2، ۲۷ درصد بوده است. عده کثیری از ساکنان در هر دو بلوک به احساس مسؤولیت و رغبت برای پیشبرد امور بلوک بیشتر از سایر موارد اشاره نموده‌اند.

بیان مسأله

با افزایش جمعیت شهرها، کمبود زمین و افزایش قیمت آن از جمله مشکلات ساخت و تهیه مسکن مناسب در شهرهای بزرگ می‌باشد. در این شهرها بیشتر زمین‌های موجود در داخل و اطراف شهر تبدیل به ساختمان می‌شوند. گسترش شهر در سطح، ضمن اینکه موجب اشغال زمین‌های کشاورز و از بین رفتن مراتع و جنگل‌های اطراف شهرها می‌گردد، موجب مشکلات زیادی نیز در زمینه ایجاد خطوط برق، تلفن، آب، گاز و سایر خدمات شهری از طرفی شهرها با توسعه و گسترش خود به موانع طبیعی از قبیل کوه‌ها، دریاها و دریاچه‌ها و یا محل استقرار کارخانجات و سایر تأسیسات شهری و صنعتی که در اطراف شهرها مستقر شده‌اند برخورد می‌کنند که در این صورت توسعه و گسترش شهر در سطح به راحتی امکان‌پذیر نیست. در این شهرها یکی از راه‌حل‌های مشکل کمبود زمین برای ساخت و ساز مسکن توسعه و گسترش خانه‌ها در ارتفاع می‌باشد. بنابراین در زمین‌های اندک موجود در داخل و اطراف این شهرها احداث ساختمان‌های چهار طبقه و بیشتر شروع می‌شود.

همچنین خانه‌های قدیمی در این شهرها یکی پس از دیگری تخریب و در جای آنها آسمان‌خراش‌ها قد می‌کشند. یکی از نتایج آن ضمن حل مشکل کمبود مسکن، تا حدودی هزینه تهیه زمین (که در شهرهای بزرگ خیلی سنگین است) تعدیل شده و شهروندان بابت آن هزینه کمتری را متقبل خواهند شد.

ولی آنچه مسلم است، زندگی کردن در آپارتمان‌ها شرایط خاص خود را دارد، به عبارت دیگر هر چند زندگی کردن در این مجتمع‌ها به راحتی زندگی در خانه‌های مستقل با حیاط و فضای بزرگ یکسان نیست و مشکلاتی را در کل به همراه دارد ولی اگر آپارتمان‌نشینی با شرایط خاص خود همراه باشد مشکلات آن برای ساکنین این واحد کمتر خواهد بود. از جمله اینکه به نظر می‌رسد باید بعد خانوار، خانواده‌های ساکن در آپارتمان‌ها باید کمتر باشد چراکه با فرزندان زیاد زندگی کردن در این واحدها نه تنها آرامش را از خانواده سلب می‌کند بلکه موجب سلب آرامش و آسایش سایر ساکنین آپارتمان‌ها را نیز به دنبال خواهد داشت. همچنین اگر اکثر افراد ساکن در

آپارتمان‌ها (زن و مرد) شاغل باشند، با شروع روز خانه را به قصد محل کار ترک می‌کنند، فرزندان نیز روانه مهدکودک، مدرسه و... خواهند شد. بنابراین در چنین حالتی از خانه بیشتر به عنوان خوابگاه استفاده می‌شود.

از طرفی به نظر می‌رسد، باید ساکنین آپارتمان‌ها به دلیل کنترل مولید توسط والدینشان اقوام کمتری داشته باشند، همچنین در خیلی از موارد به دلیل تحرک جمعیتی (مهاجرت‌ها) از اندک اقوام خود نیز به دور می‌باشند لذا از رفت و آمدهای کمتری برخوردارند و اگر قرار بر رفت و آمدهای محدود با اقوام، دوستان، آشنایان و همکاران داشته باشند، معمولاً پذیرایی از میهمان‌ها در مکان‌هایی غیر از آپارتمانها (رستوران‌ها) صورت می‌گیرد.

همچنین وجود فضا از جمله فضای سبز که یکی از نیازهای اساسی در محل زندگی است و نسبت قابل ملاحظه‌ای از خانه‌های مستقل به این امر اختصاص پیدا می‌کند، در آپارتمان‌ها وجود ندارد ولی در مقابل انتظار می‌رود با اختصاص فضای سبز، محل بازی بچه‌ها، پارکینگ اتومبیل و... به صورت مشترک در اطراف آپارتمان‌ها به ساکنین آنها خدمات لازم ارائه گردد.

حال اگر آپارتمان‌نشینی بدون در نظر گرفتن شرایط مذکور و موارد دیگر توسعه و گسترش پیدا کند، مسلماً مشکلات عمده‌ای را برای ساکنین آن به دنبال خواهد داشت.

از آنجا که جمعیت شهر اراک طی چند دهه اخیر به دلیل استقرار گسترده صنعت در این شهر و با هجوم جمعیت روستایی اطراف آن افزایش قابل ملاحظه‌ای داشته است، برای حل مشکل مسکن، ساخت و ساز آپارتمان‌ها شروع شده است، که قسمت عمده آنها قبل از انقلاب اسلامی ایران توسط کارخانجات برای سکونت کارگران در شهر صنعتی بنا گردیده است و در سال‌های اخیر نیز برای حل مشکل مسکن مردم خصوصاً کارمندان دولت از طریق تعاونی‌های مسکن آپارتمان‌های زیاد ساخته شده است. اکثر این آپارتمان‌ها توسط تعاونی‌های مسکن و شرکت سرمایه‌گذاری مسکن وابسته به بانک مسکن ساخته شده است.

همچنین با توجه به کمبود زمین در داخل محدوده شهر اراک و احاطه آن توسط کوه‌های اطراف از دو طرف و استقرار کارخانجات بزرگ در طرف دیگر تنها در یک جهت امکان توسعه و گسترش آن وجود دارد که آن هم به دلیل اشغال زمین‌های کشاورزی و مشکلات خدمات‌رسانی