

برنامه‌ریزی راهبردی جهت ارتقا کیفیت اجتماعی مجتمع مسکونی مهر (مسکن مهر هشتگرد)

کیانوش مسرت^۱، محمد شیخی^{۲*}

چکیده

بعد اجتماعی در مباحث مربوط به توسعه پایدار یکی از حیاتی‌ترین ارکان به شمار می‌آید زیرا ارتباطی مستقیم با شیوه زندگی افراد دارد. پژوهش حاضر به ارائه راهبردهایی در جهت ارتقا کیفیت اجتماعی مجتمع مسکونی مهر هشتگرد از دیدگاه متخصصان و افراد صاحب‌نظر در این حوزه پرداخته است. این پژوهش با به‌کارگیری تکنیک SWOT و QSPM انجام شده است و ابتدا عوامل داخلی و بیرونی ارزیابی و امتیازدهی شدند که عوامل داخلی امتیاز ۲,۳۷ و مولفه‌های خارجی امتیاز ۲,۳ را به خود اختصاص دادند و پس از تشکیل ماتریس آن در منطقه WT قرار گرفت و در مرحله بعد پس از ارائه راهبرد هرکدام از آنها نمره جذابیت گرفتند. سپس بر اساس اهمیت و ضرورت در جدول، تحلیل و ارزیابی شدند به گونه‌ای که راهبرد اول «ارتقاء میزان نظارت و کنترل در فضا» نمره ۲,۰۹ و «ایجاد و تقویت مراکز زیر محله و فضاهای مکث و نشیمن» به عنوان راهبرد دوم نمره ۱,۲۷ و «محدود کردن دسترسی به فضاهای خلوت ساختمان‌ها» به عنوان راهبرد سوم نمره ۱,۱۸ و همچنین «برقراری فعالیت‌های اجتماعی و جلسات محلی» به عنوان راهبرد چهارم نمره ۰,۷۹ را به خود اختصاص داد. می‌توان از این پژوهش چنین نتیجه گرفت که برنامه‌ریزی برای تقویت کنترل فضا و نظارت در آن امری بسیار مهم در این پژوهش است.

واژگان کلیدی: مسکن مهر هشتگرد، کیفیت اجتماعی، برنامه‌ریزی راهبردی، QSPM & SWOT

۱. دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه علامه طباطبائی، تهران، ایران. (*نویسنده مسئول)
E-mail: kmaserrat@gmail.com

۲. دانشیار، برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه علامه طباطبائی، تهران، ایران
E-mail: m.shaihi3000@gmail.com

۱- مقدمه

در دنیا همواره مسکن یکی از مهم‌ترین و ضروری‌ترین قسمت‌های رشد و توسعه شهری بوده است که از نیازهای اصلی شهروندان شهرها هم به شمار می‌آید. در شکل‌گیری مسکن عوامل زیادی دخیل هستند از جمله مباحث اقتصادی، زیست محیطی، اجتماعی و معیشتی. از این رو این امر مهم‌ترین رکن برنامه‌ریزی در توسعه کشورها و عدالت اجتماعی به شمار می‌آید و در مباحث مربوط به پایداری نقش بسیار مهمی را ایفا می‌کند (برزگر و قربانی، ۱۳۹۸: ۲). امروزه مولفه‌های مهمی مانند تاثیرات اقلیمی و آب و هوایی، محیطی، تاب‌آوری خانه‌ها، تاثیرات مسکن بر اقتصاد و کاهش فقر در زمره ابعاد مهم مسکن قرار گرفته‌اند (Golubchikov & badyina, 2012, 231). با توجه به مطالب بحث شده می‌توان نتیجه گرفت در دو مفهوم مسکن و پایداری ارتباط بسیاری به چشم می‌خورد از این رو بخش وسیعی از برنامه‌ریزی مسکن در کشور برای گروه‌های کم درآمد در نظر گرفته می‌شود زیرا سهم این گروه در جامعه بسیار است.

موضوع پایداری اجتماعی برای بار نخست در دومین نشست سازمان ملل به عنوان هیئات در همایش سکونتگاه‌های انسانی در ترکیه و سال ۱۹۹۶ مطرح شد و امروز این موضوع یکی از مهم‌ترین و اساسی‌ترین موضوعات برنامه‌ریزی شهری است (جمعه پور و ابراهیمی، ۱۳۹۴: ۲). هدف اصلی پایداری اجتماعی بر این است که نسل‌های آینده بتوانند دسترسی مساوی و یکسانی به منابع اجتماعی نسل قبل داشته باشند (Kim et al, 2020).

اکنون در بیشتر کشورهای دنیا، علت ناکارآمدی بخش عمده‌ایی از سیاست‌های مربوط به مسکن دهک‌های کم درآمد را می‌توان توجه بیش از حد به جنبه کمی آن دانست، در این راستا تلاش برای انجام پژوهش‌هایی با تاکید بر کیفیت و جامع در این حوزه بسیار محسوس است. پژوهش‌هایی که طی آن عوامل اقتصادی، اجتماعی و کالبدی به صورت هم زمان مورد توجه قرار بگیرد (Kurappannas & sivam, 2019).

مسکن تنها یک ساختار واحد نیست، بلکه نهادی است که برای مجموعه‌ای از اهداف ایجاد می‌شود و هدف اصلی آن ایجاد محیطی تاب‌آور، سازگار و منطبق بر ویژگی‌های اقتصادی و اجتماعی و همچنین فرهنگی است (پوردیهیمی، ۱۳۹۰). پروژه مسکن مهر از سال ۱۳۸۶ در اغلب شهرهای کشور کلید خورد و تا کنون ادامه داشته است که در حال حاضر ساخت دو میلیون و چهارصد و سه هزار واحد آغاز و در حال ساخت است که ۸۲ درصد آن تا کنون به پایان رسیده است؛ پروژه مجتمع مسکونی مهر در جهت تامین مسکن گروه‌های کم درآمد جامعه سیاست‌گذاری و در نظر گرفته شده است. یکی از ابعاد مهم در بحث پایداری مسکن مهر، کیفیت فیزیکی و کالبدی آن است (Aernouts et al, 2023). اهمیت این مسئله آن قدر زیاد است که یکی عوامل رضایتمندی ساکنین تلقی می‌شود، زیرا بر کیفیت زندگی و ارتقا سلامت تاثیر بسیاری دارد (Bonney, 2007) به طوری که کیفیت فیزیکی و کالبدی آن بر کیفیت زندگی سالمندان و معلولان (Steinfeld & Danfordd, 1999) و سایر عوامل وابسته بسیار تاثیر گذار است.

پژوهش حاضر مطالعه جدیدی در این حوزه محسوب می‌شود اگر چه قبلا مطالعاتی بر روی مسکن مهر هشتگرد انجام شده است اما به طور کامل حوزه مسکن مهر را تحت پوشش خود قرار نداده است و به دلیل همپوشانی مسائل در مسکن مهر (در سطح کشور) می‌توان از یافته‌های این پژوهش در عرصه‌های دیگر هم استفاده کرد.

۴- پیشینه تحقیق

زنجانی، گلکار و محمدی در سال (۱۳۹۰) در پژوهشی به بررسی ویژگی‌های اجتماعی مجموعه مسکونی مهر شهرستان کرج پرداخته‌اند که جامعه آماری آنها تمامی تعاونی‌های مسکن مهر آزاد

کرج بوده است و با استفاده از روش نمونه‌گیری سهمیه‌ای ۴۸ تعاونی انتخاب شده‌اند. نتایج بیانگر آن بوده است که مردان سرپرست خانوار باتوجه به سطح درآمد و سواد و وضعیت اشتغالشان دارای پایگاه اجتماعی و اقتصادی پایینی هستند که ۴۰ درصد از آنها با گذشت ۳۰ سال از زمان ازدواج هنوز صاحب خانه نشده‌اند.

پور محمدی و اسدی در سال (۱۳۹۳)، به ارزیابی مسکن مهر شهر زنجان پرداخته‌اند که نتایج حاصل از آن نشان می‌دهد که مسکن مهر در این شهر مشکلات کالبدی و ضعف دسترسی به کاربری‌های مختلف را دارد.

بالسترا در سال ۲۰۱۳، پس از تحلیل و بررسی‌های گسترده ۶ متغیر را به عنوان شاخص‌های تاثیرگذار در فرایند رضایت‌مندی مسکونی استخراج کردند که عبارت بود از سن، روند زندگی خانوار، درآمد خانوار، میراث مالی و میزان تحصیلات.

رضایی و کمائی زاده در سال ۱۳۹۱ در مقاله‌ای به ارزیابی میزان رضایت ساکنین مجتمع‌های مسکونی شهر یزد پرداخته‌اند و برای تجزیه و تحلیل اطلاعات از آزمون و همبستگی پیرسون در Spss استفاده شده است.

جلالی و سیدزاده ثانی (۱۳۹۵) در پژوهشی با عنوان ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر بجنورد از منظر پیشگیری از جرم با هدف ارائه روش علمی برای ارزیابی این پروژه تحقیقی را انجام داده است که در این پژوهش از ده معیار به عنوان معیارهای موثر در کاهش جرم و در نهایت ارتقا کیفیت اجتماعی استفاده شده است و با روش تحلیل سلسله مراتبی و رویکرد مشارکتی انجام شده است. در نهایت این پژوهش نشان می‌دهد که سایت مسکن مهر بجنورد از ۱۰ امتیاز نمره ۳،۹۴ را در این خصوص کسب کرده است.

پوراحمد و همکاران (۱۳۹۸) در ارزیابی میزان رضایت‌مندی ساکنان از مجتمع مسکونی مهر در شیراز نشان داد که پاسخگویان از کل ۷ شاخص اصلی مسکن از ۶ شاخص رضایت نداشته‌اند. به طوری که مجموع میانگین کلی این شش شاخص ۳۶/۲ و پایین‌تر از حد متوسط ۵/۳ و دایا وضعیت بسیار نامطلوب است. در مقابل شاخص وضعیت نورگیری ساختمان‌ها در طول روز با میانگین ۳۸/۳ بیشتر از حد متوسط بود و از نظر پاسخگویان وضعیت مطلوبی را دارا بود.

سالاری پور و همکاران (۱۳۹۹) در ارزیابی کیفیت زندگی ساکنین مسکن مهر شهر رشت نشان می‌دهند که رویکرد موجود در تامین مسکن اجتماعی در کشورمان نیازمند بازنگری جدی است و شاخص کیفیت محیط اجتماعی و شهری باید به عنوان بخش مهمی از وضعیت مسکن مهر مطرح شود.

سواپتا و همکاران (۲۰۲۱) در پژوهشی با عنوان مدیریت حاصل در سازمان‌های ترکیبی: مطالعه در مسکن اجتماعی تبیین می‌کنند که عدم توانمندی بخش‌هایی از جامعه در تامین نیازهای سکونتی خود سبب می‌شود که دولت‌ها به فکر تامین مسکن به منظور این قشر بیفتند و مکانیسم‌ها و رویکردهای اجتماعی - اقتصادی ساخت و واگذاری این‌گونه مسکن در مقدر جهان دارای تفاوت‌هایی شده است ولی در مجموع حول میزان درآمد سامان یافته است.

از پژوهش‌های پیشین می‌توان به اهمیت بعد اجتماعی در مجمع مسکونی‌های مهر پی برد و در تمام پژوهش‌های انجام بخشی از کار به کیفیت اجتماعی پرداخته شده. در این راستا با توجه به اهمیت این موضوع، تحقیق حاضر به صورت دقیق به این بعد پرداخته است.

۳- مبانی نظری

توجه به پیشینه مسکن یکی از اصلی‌ترین موضوعات بشر است که همگام با سیر زندگی بشر تکامل یافته است و نمایانگر میزان مدنیت یک مکان در گذشته و نحوه تاثیرگذاری شرایط محیطی بر آن است (alves, 2021).

چالش فعلی، ترویج تامین میزان پایداری مسکن اجتماعی برای جمعیت جهانی، نیاز به ارزیابی

یک پارچه از میزان کیفیت اجتماعی و دسترسی به خدمات دارد. مسکن انبوه یکی از راه حل‌های اساسی است که به وسیله صنعت ساخت و ساز برای تامین تقاضای مسکن در حال اجرا است (karji et al, 2019). همچنین مسکن مهر سیاستی بود که از سوی دولت مطرح شد در پاسخ به نیاز مسکن در اقشار میانه و متمایل به پایین جامعه و با شعار مسکن اجتماعی همراه بود که همواره دارای مشکل زیادی در این خصوص است (پیدابادیان و محمود زاده، ۱۳۹۴). مدل تولید انبوه مسکن ارزان به منظور رفع نیاز مسکن طبقه کم درآمد که الگو مسکن مهر نامگذاری شده است. یکی از برنامه‌های محوری دولت نهم به منظور برقراری برابری اجتماعی و کمک به طبقه محروم شهری است که در دولت دهم ادامه یافته است. با افزایش شگفت‌آور و ناگهانی ارزش مسکن در شهرها خصوصاً کلان شهرها و کلا شهرستان‌ها، اصرار و سماجت دولت بر اجرای این طرح دو چندان شد و برنامه فراهم کردن ۷ میلیون واحد آغاز شد (ارزیابی طرح مسکن مهر ۱۳۹۳).

فضاهای عمومی نقش اساسی در تعاملات اجتماعی مردم سطح محله و شهر دارد و کیفیت فضای عمومی و تعاملات اجتماعی باهم رابطه مستقیمی دارند. با بالا بردن کیفیت فضاهای عمومی، میزان تعاملات اجتماعی نیز بالا می‌رود و پایین بودن آن تأثیری منفی بر تعاملات اجتماعی دارد. در فضاهای شهری که فاقد جنبه‌های لازم جهت تقویت روابط اجتماعی هستند، تنها مقدار کمی از فعالیت‌های اجتماعی امکان بروز پیدا می‌کند که بسته به شرایط افراد نیز متفاوت خواهد بود. در مقابل فضاهایی که از این ابعاد غنی هستند، سطح و مقدار بالایی از فعالیت‌های اجتماعی شکل می‌گیرد. فضاهای اجتماعی فضاهایی هستند که امکان حضور همه افراد در گروه سنی متفاوت را فراهم می‌کند. این فضاها مکانی برای تبادل اطلاعات و افکار و شکل‌گیری تعاملات اجتماعی هستند (پورا احمد و همکاران، ۱۳۹۷).

فضای عمومی فضاهایی هستند که افراد و گروه‌های مختلف اجتماعی در آن سهیم هستند. این فضاها محل تبادل افکار و اطلاعات و مکانی برای شکل‌گیری شبکه‌های اجتماعی هستند. چنین فضاهایی بیش از آنکه تنها یک فضا باشند یک تجربه‌اند. که نتیجه چنین تعامل و تجاربی در میان افراد و گروه‌های مختلف، دریافت حس هویت جمعی، احترام به خود، ارتقای مهارت‌های جمعی و مشارکت اجتماعی خواهد بود (رزاقی اصل و همکاران، ۱۳۸۸).

۴- روش تحقیق

باتوجه به اهمیت مباحث مربوط به مسکن مهر برای رسیدن به مدیریت و راهکارهای پایدار برای آن باید چالش‌ها، عوامل محدود کننده و فرصت‌ها بررسی و سپس راهکار مرتبط ارائه شود. در پژوهش از تکنیک SWOT و سپس ارائه ماتریس QSPM برای اولویت بندی راهبردها استفاده شده است و جامعه آماری پژوهش جهت نمره دهی به هر یک از مولفه‌ها ۲۵ نفر از خبرگان حوزه شهرسازی، برنامه‌ریزی شهری، طراحی شهری و برنامه‌ریزی مسکن بودند.

یکی از مهم‌ترین ابزارها در راهبردها، تکنیک سوات است که از طریق آن اطلاعات مقایسه می‌شوند. در ابتدای پژوهش هریک از مولفه‌ها توسط خبرگان نمره دهی شدند، نقاط قوت و فرصت نمره ۳ و ۴ و نقاط ضعف و تهدید نمره ۱ و ۲ را به خود اختصاص دادند در مرحله بعد ماتریس عوامل داخلی و خارجی تشکیل شد که راهبرد پیشنهادی سوات را معرفی می‌کند. در ادامه با استفاده از ماتریس QSPM راهبردهای ارائه شده در مرحله بعد به هر عامل یک ضریب وزنی بین صفر (بی‌اهمیت) تا یک بسیار مهم اختصاص داده شد که در این جا از نرمالیزه کردن برای وزن دهی استفاده شده است. ضریب داده شده به هر عامل بیانگر اهمیت نسبی آن در موفقیت است صرف نظر از این که آیا عامل موردنظر به عنوان یک نقطه قوت و ضعف داخلی سازمان به حساب آید

باید به عاملی که دارای بیشترین اثر در عملکرد سازمان است بالاترین ضریب را داد. سپس وضع موجود هر عامل را با امتیازی بین ۱ تا ۴ (=۱=ضعیف، =۲=متوسط، =۳=بالاتر از متوسط، =۴=بسیارخوب) تعیین کرده که به آن "امتیاز وضع موجود" گفته می‌شود (عباسی و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۵۸)

۵- یافته‌های پژوهش

شهر جدید هشتگرد در استان البرز و در دامنه جنوبی کوه‌های البرز و حاشیه شمال کویر مرکزی ایران واقع شده؛ این شهر از نظر تقسیمات کشوری شهری مجزا از شهر قدیم بوده و در بخش مرکزی شهرستان ساوجبلاغ قرار گرفته است. از نظر آب و هوا، بین نیم خشک و خشک داخلی و اقلیم کوهستانی قرار دارد. از نظر طبقه‌بندی کلی آب و هوای این منطقه از نوع مدیترانه‌ای است. دشت هشتگرد کلا دارای زمستان‌های نسبتاً سرد و تابستان‌های گرم و خشک است اما میزان گرما در همه نقاط دشت یکسان نبوده و از میزان آن در نواحی کوهستانی کاسته می‌گردد. درجه حرارت شهر جدید هشتگرد معمولاً بین (۱۰- درجه سانتیگراد در زمستان و (۴۰) درجه سانتیگراد در تابستان متغیر است.

حداکثر رطوبت در منطقه هشتگرد نزدیک به ۸۲ درصد و متوسط سالیانه ۴۷ درصد است. که در مقایسه با کشور قابل توجه است. به علت کوهستانی بودن منطقه هشتگرد این منطقه از بارش ایده آل در فصل‌های بارندگی برخوردار است. آمار ۲۵ سال متوالی، متوسط بارندگی را ۲۰۰ میلی‌متر ذکر می‌نماید. جنس خاک این منطقه از نوع شن و ماسه و حداقل تا عمق ۱۵ تر همگن بوده و ظرفیت باربری خاک حدود ۴ الی ۳۶ کیلوگرم که از نظر سازه‌های سنگین مناسب است. نام دیگر شهر جدید هشتگرد، شهر جدید مهستان است و یکی از ظرفیت‌های اقامتی جدید در فاصله ۶۸ کیلومتری تهران است.

این شهر از دو بخش عمده مجزا و لازم و ملزوم همدیگر تشکیل شده است. که به این صورت است بخش اول مسکونی به مساحت ۴۰۰۰ هکتار واقع در شمال اتوبان تهران قزوین و بخش دوم اشتغال (صنعتی) به مساحت حدود ۲۰۰ هکتار در اراضی جنوب اتوبان، حدفاصل این دو بخش توسط یک باند فضای سبز جنگل کاری شده است.

- مسکن مهر و محدوده مورد مطالعه:

مکان یابی نامناسب مسکن مهر شهر جدید هشتگرد:

- بی توجهی به ملاحظات اقلیمی
- قرار گیری بر روی گسل زلزله خیز
- جرم خیز بودن منطقه

مسکن مهر در فازهای ۴ و ۷ شهر جدید هشتگرد احداث می‌شود. سایت مورد نظر دارای ۱۶۰ بلوک و ۱۰۰۰ واحد مسکونی است که جمعیتی معادل ۵ هزار نفر را در خود جای داده است. در حال حاضر وسعت سایت ۱۶ هکتار است که در طرح توسعه از قسمت جنوب، به ۴۰ هکتار افزایش خواهد یافت. شمال سایت به بلوار اصلی فاز ۴ متصل است و از جنوب فاز توسعه قرار دارد از سمت شرق به مجتمع مسکونی ۲۰ هزار واحدی مسکن مهر و از سمت غرب با زمین‌های بکر و مسیل فصلی در ارتباط است.

در راستای شناخت محدوده پژوهش بخش بزرگی از مسکن مهر ۴۹۷۴۱ واحد است که ۲۰۸۰۸ واحد آن در قالب تفاهم نامه‌های استان البرز در ۳ پروژه شهر جدید هشتگرد و همچنین شهرک ابریشم و سه جانبه ۸۲۰ واحد به صورت خود مالکی و. و بقیه (۲۸۱۱۳ واحد) مسکن مهر ماهدشت است و پروژه ۲۸۸۰ واحدی مسکن در قالب تعاونیها یا دو جانبه شکل گرفته‌اند در مسکن مهر مهر نظرآباد، پروژه ۱۰۰۰ واحدی طالقان و ۱۰۰۰ واحدی شهر جدید هشتگرد که بزرگترین پروژه مسکن مهر استان است تا اشتهاارد از جمله سایر پروژههای مسکن مهر استان است. زمستان ۱۳۹۶، حدود ۲۶۶۶۷ هزار واحد

مسکونی در فازهای شهر جدید هشتگرد از جمله اولین شهرهای جدید مجاور مختلف افتتاح شده است مابقی واحدها در مراحل مختلف ساخت کلان شهرهای کشور است که در سال ۱۳۶۷ مطالعات ساخت آن و واگذاری هستند در این شهر مناطق ایران خودرو، فاز ۴ و آغاز و در اولین دهه ۱۳۷۰ بخش‌هایی از آن افتتاح شد این شهر محله بوستان و گلها و ارم انتخاب شدند که در ۸۰ کیلومتری غرب تهران واقع است بر اساس نتایج مسکن ماهدشت و مهر ابریشم که در فاصله چند سرشماری ۱۳۹۵ جمعیت شهر ۴۲۱۴۷ نفر جمعیت در قالب کیلومتری نقاط شهری موجود به صورت منفصل در جنوب ۱۳۶۲۲ خانوار بوده است مرکز آمار، ۱۳۹۵). بر اساس اطلاعات غربی کلانشهر کرج شکل گرفته است.

شناسایی عوامل داخلی و خارجی :

در گام اول پژوهش لیستی از مولفه‌های هشتگرد انتخاب و به صورت پرسشنامه در اختیار خبرگان حوزه قرار گرفت و مولفه‌هایی با امتیاز ۳ و ۴ به عنوان عوامل مثبت (نقاط فرصت و قوت) و با نمره ۱ و ۲ به عنوان نقاط منفی (نقاط ضعف و تهدید) شناسایی شدند و بر اساس اهمیت و وزن آنها امتیاز نهایی هر کدام محاسبه شد و در جدول مربوطه قرار گرفت.

با توجه به وضعیت مجتمع مسکونی هشتگرد مولفه‌هایی با تاکید بر کیفیت اجتماعی توسط خبرگان این حوزه انتخاب و وزن دهی شده است و به دلیل آنکه ساز و کارهای مجتمع مسکونی‌های مهر اقلب یکسان بوده می‌توان این جدول سوات را بسط داد.

جدول ۱. ماتریس ارائه ارزیابی نقاط قوت (S) و ضعف (W) ناشی از عوامل داخلی (ماخذ: یافته‌های پژوهش ۱۴۰۱)

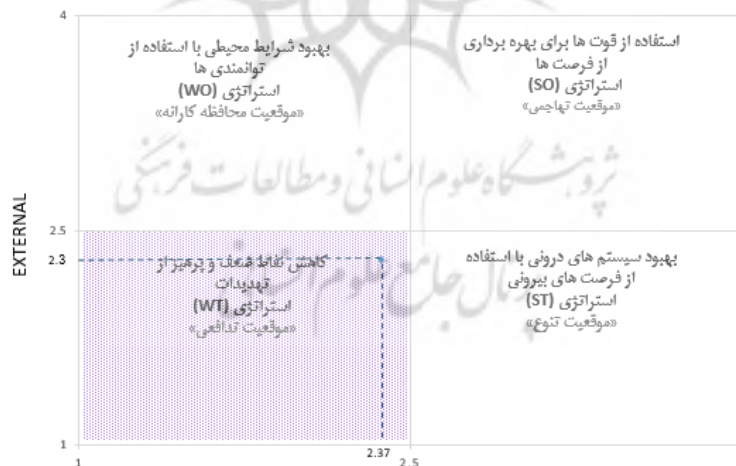
کد عامل	توضیح	وزن	امتیاز	امتیاز نهایی	
قوت‌ها	S1	وجود فضاهای باز شهری برای توسعه قلمرو فضا	۰,۰۴	۳	۰,۱۲
	S2	وجود فرهنگ و آیین‌های مشترک بین ساکنین	۰,۰۸	۳	۰,۲۴
	S3	وحدت کالبدی در مجتمع‌ها	۰,۰۷	۳	۰,۲۱
	S4	قیمت پایین مسکن	۰,۰۴	۴	۰,۱۶
	S5	اشتغال زایی مستقیم و غیر مستقیم	۰,۰۹	۴	۰,۳۶
	S6	افزایش نرخ رشد اقتصادی	۰,۰۶	۳	۰,۱۸
ضعف‌ها	W1	مدیریت بسیار ضعیف و بی کیفیت به منظور افزایش میزان قلمرو عمومی	۰,۰۹	۲	۰,۱۸
	W2	نبودن خاطره جمعی مشترک بین ساکنین	۰,۰۹	۲	۰,۱۸
	W3	نبودن چشم ناظر به فضاهای باز	۰,۰۵	۱	۰,۰۵
	W4	وجود سطح قابل توجه ای فضاهای باز و بی دفاع ناشی از اجرا ناقص پروژه‌ها	۰,۰۷	۱	۰,۰۷
	W5	امکان گریز از محوطه برای مجرورمین	۰,۰۹	۱	۰,۰۹
	W6	سطح نازل فضای سبز و پوشش گیاهی	۰,۰۹	۲	۰,۱۸
	W7	سواره مداری و عدم توجه به پیاده در بافت	۰,۰۷	۱	۰,۰۷
	مجموع	۱	۳۴	۲,۳۷	

در بخش عوامل خارجی (بالقوه) هم به ترتیب جدول بالا نمره دهی انجام شده (نمرات ۴ و ۳ فرصت‌ها) و (نمرات ۱ و ۲) تهدیدها را تشکیل دادند در هنگام پرکردن پرسشنامه بسیاری از خبرگان تاکید بر فضاهای سبز و ارتقا حس هویت مکان در بافت داشتند چرا که یکی از اصلی‌ترین دلایل پایین بودن کیفیت اجتماعی نبود حس تعلق به مکان مطرح شد که در برنامه‌ریزی‌ها در راستا کار قرار گرفت.

جدول ۲. ماتریس ارزیابی نقاط فرصت و تهدید ناشی از عوامل خارجی (ماخذ: یافته‌های پژوهش ۱۴۰۱)

کد عامل	توضیح	وزن	امتیاز	امتیاز نهایی
O1	استفاده از زمین‌های ذخیره برای ایجاد فضاهای باز عمومی	۰,۰۴	۳	۰,۱۲
O2	استفاده از فضاهای عمومی جهت تزریق کاربری‌های مورد نیاز	۰,۰۷	۳	۰,۲۱
O3	استفاده از امان‌ها و مسیرها برای ایجاد حس درک مکانی	۰,۰۶	۳	۰,۱۸
O4	فرصت اولویت بخشیدن به پیاده به جای سواره	۰,۰۹	۴	۰,۳۶
O5	برنامه ریزی و طراحی بخش جنوبی و همچنین بخش غربی	۰,۰۸	۳	۰,۲۴
O6	امکان بهره‌گیری از فضاهای باز پشت ساختمان‌ها برای خدمات شهری	۰,۰۸	۴	۰,۳۲
O7	امکان تبدیل اراضی بایر و ناسازگار به کاربری‌های خدماتی مورد نیاز	۰,۰۹	۴	۰,۳۶
T1	امکان بالا رفتن میزان جرم جنایت	۰,۰۹	۲	۰,۱۸
T2	اسیب پذیری بافت به دلیل استفاده از مسائل نامناسب	۰,۰۵	۱	۰,۰۵
T3	نورپردازی نامناسب و امکان تشدید وقوع جرم	۰,۰۷	۲	۰,۱۴
T4	بروز ناامنی اختلال در دسترسی در پیرامون به دلیل وجود گسستگی در بافت	۰,۰۴	۱	۰,۰۴
T5	پایین بودن سطح تجانس اقتصادی	۰,۰۸	۲	۰,۱۶
T6	تراکم ساختمانی و جمعیت بالا در بافت	۰,۰۹	۲	۰,۱۸
T7	عدم توجه به الزامات و محدودیت‌های طبیعی بافت	۰,۰۷	۱	۰,۰۷
	مجموع	۱	۳۵	۲,۳

پس از تدوین ماتریس اولیه عوامل داخلی و خارجی بر اساس نمره استخراج شده از عوامل ماتریس IE برای آن تدوین شد؛ عوامل خارجی بر محور X و عوامل داخلی بر محور Y نمایش داده شدند و نقطه برخورد آنها راهبرد مورد نظر را معرفی می‌کند که در اینجا راهبرد تدافعی (WT بدست آمد و براساس آن در مرحله بعد به تدوین و ارائه راهبردها پرداخته می‌شود.



شکل ۲. ماتریس عوامل داخلی و خارجی، یافته‌های پژوهش (ترسیم: نگارندگان)

تدوین راهبردها:

- ✓ گزینه‌های SO: گزینه‌های استراتژیکی که با هدف استفاده از نقاط قوت برای بهره‌برداری از فرصت‌ها مطرح می‌شوند و گاهی به آنها گزینه‌های Maxi-Maxi می‌گویند.
- ✓ گزینه‌های ST: گزینه‌های استراتژیکی که با هدف استفاده از نقاط قوت برای اجتناب از تبعات منفی تهدیدهای محیطی مورد توجه قرار می‌گیرند و از برچسب Maxi-Mini برای اشاره به آنها استفاده می‌شود.

- ✓ گزینه‌های WO: گزینه‌های استراتژیکی که به دنبال کاهش نقاط ضعف و جبران اثرات نامطلوب‌شان با استفاده از فرصت‌های محتمل یا برای بهره‌برداری از فرصت‌ها هستند و می‌توان آنها را Mini-Maxi دانست.
- ✓ گزینه‌های WT: گزینه‌های استراتژیکی که با کاستن از دامنه نقاط ضعف و حد تاثیرگذاری‌شان درصدد مقابله با پیامدهای مخاطره‌آمیز تهدیدهای محیط پیرامونی برمی‌آیند و طبعاً باید آنها را گزینه‌های Mini-Mini نامید.

در این بخش با توجه به نمره حاصله از عوامل داخلی و خارجی و مستقر شدن راهبردها در پهنه موقعیت تدافعی با ترکیب نقاط قوت و ضعف‌ها راهبردی‌هایی در این خصوص ارائه شد.

جدول ۴- ماتریس ارائه راهبردها (ماخذ: یافته‌های پژوهش ۱۴۰۱)

ضعف‌ها	قوت‌ها		
W1 مدیریت ضعیف به منظور افزایش میزان قلمروی فضاهای عمومی	S1 وجود فضاهای باز شهری برای توسعه قلمرو فضا	فرصت‌ها	
			S2 وجود فرهنگ و آیین‌های مشترک بین ساکنین
W2 نبود خاطره جمعی مشترک بین ساکنین	S3 وحدت کالبدی در مجتمع‌ها		
W3 نبود چشم ناظر به فضاهای باز	S4 قیمت پایین مسکن		
W4 وجود سطح قابل توجه ای فضاهای باز و بی دفاع ناشی از اجرا ناقص پروژه‌ها	S5 اشتغال زایی مستقیم و غیر مستقیم		
	W5 امکان گریز از محوطه برای مجرومین		S6 افزایش نرخ رشد اقتصادی
W6 سطح نازل فضای سبز و پوشش گیاهی			
W7 سواره مداری و عدم توجه به پیاده در بافت			
راهبرد WO	راهبرد SO		
برقراری فعالیت‌های اجتماعی و جلسات محلی	ایجاد و تقویت مراکز زیر محله و فضاهای مکث و نشیمن		<p>O1 استفاده از زمین‌های ذخیره برای ایجاد فضاهای باز عمومی</p> <p>O2 استفاده از فضاهای عمومی جهت تزریق کاربری‌های مورد نیاز</p> <p>O3 استفاده از المان‌ها و مسیرها برای ایجاد حس درک مکانی</p> <p>O4 فرصت اولویت بخشیدن به پیاده به جای سواره</p> <p>O5 برنامه ریزی و طراحی بخش غربی و همچنین جنوبی منطقه</p> <p>O6 امکان بهره‌گیری از فضاهای باز پشت ساختمان‌ها برای خدمات شهری</p> <p>O7 امکان تبدیل اراضی بایر و ناسازگار به کاربری‌های خدماتی مورد نیاز</p>
راهبرد WT	راهبرد ST	تهدیدها	
ارتقا میزان نظارت و کنترل در فضا	محدود کردن دسترسی به فضاهای خلوت ساختمان‌ها	<p>T1 امکان بالا رفتن میزان جرم جنایت</p> <p>T2 آسیب پذیری بافت به دلیل استفاده از مسائل نامناسب</p> <p>T3 نوبردازی نامناسب و امکان تشدید وقوع جرم</p> <p>T4 بروز ناامنی اختلال در دسترسی در پیرامون به -دلیل وجود گسستگی در بافت</p> <p>T5 پایین بودن سطح تجانس اقتصادی</p> <p>T6 تراکم ساختمانی و جمعیت بالا در بافت</p> <p>T7 عدم توجه به الزامات و محدودیت‌های طبیعی بافت</p>	

در این مرحله ابتدا با اولویت‌بندی راهبردهای قابل قبول به دست آمده در گام قبل راهبردهای نهایی را انتخاب کرده و با استفاده از ماتریس برنامه‌ریزی راهبردی کمی^۱ امتیاز نهایی هر معیار مشخص می‌شود. در اجرای ماتریس برنامه‌ریزی راهبردی کمی از تجزیه و تحلیل‌های گام اول و نتیجه حاصل از مقایسه عوامل داخلی و خارجی در مرحله دوم استفاده می‌شود تا به وسیله آن شیوه‌های عینی راهبردهای قابل اجرا مشخص شوند. از این ماتریس جهت تعیین میزان جذابیت راهبردهای تدوین شده استفاده می‌گردد و با استفاده از این ماتریس می‌توان به صورت عینی راهبردهای گوناگون را که در زمره بهترین راهبردها هستند، مشخص نمود. برای این منظور بایستی بر اساس موارد زیر گام برداشت.

لیست عوامل شناخته شده بیرونی و درونی از بازه یک تا n. وزن دهی به عوامل از :

- ✓ امتیاز صفر (بی اهمیت
- ✓ امتیاز صفر تا ی (بسیار مهم

ضریب، نشان‌دهنده اهمیت نسبی عوامل است. مجموع ضرایب داده شده باید ۱ باشد. اغلب به عواملی که موجب فرصت شوند نمره بیشتری داده می‌شود (در مرحله قبل انجام شده است).

به هر کدام از عوامل ذکر شده به ترتیب اهمیت از یک تا چهار امتیاز داده می‌شود. این امتیاز نمایانگر میزان تاثیر استراتژی‌های کنونی در نشان دادن واکنش نسبت به عوامل ذکر شده است.:

- ✓ چهار (واکنش بسیار عالی
- ✓ سه (واکنش از حد متوسط به بالا
- ✓ دو (واکنش در حد متوسط
- ✓ یک (واکنش بسیار ضعیف

ضریب هر عامل را (که از صفر تا ۱ بود) در رتبه مربوط به آن ضرب می‌کنیم تا نمره نهایی به دست آید. مجموع نمره‌های مربوط به هریک از متغیرها را به دست می‌آوریم تا بتوانیم مجموع نمره‌های هر راهبرد را را تعیین کنیم.

جدول ۵- ماتریس کمی برنامه‌ریزی راهبردی مسکن مهر هشتگرد (ماخذ: یافته‌های پژوهش ۱۴۰۱)

عوامل داخلی و خارجی موثر در عرصه تصمیم‌گیری	ضریب	راهبرد SO		راهبرد ST		راهبرد WO		راهبرد WT	
		ن.چ	ن.ن	ن.چ	ن.ن	ن.چ	ن.ن	ن.چ	ن.ن
S1 وجود فضاهای باز شهری برای توسعه قلمرو فضا	۰,۰۴	۳	۰,۰۱۲	-	۰	۳	۰,۱۲	۴	۰,۱۶
S2 وجود فرهنگ و آیین‌های مشترک بین ساکنین	۰,۰۸	۲	۰,۰۱۶	-	۰	۲	۰,۱۶	-	۰
S3 وحدت کالبدی در مجتمع‌ها	۰,۰۷	-	۰	-	۰	-	۰	-	۰
S4 قیمت پایین مسکن	۰,۰۴	-	۰	-	۰	-	۰	-	۰
S5 اشتغال‌زایی مستقیم و غیر مستقیم	۰,۰۹	-	۰	-	۰	-	۰	-	۰
S6 افزایش نرخ رشد اقتصادی	۰,۰۶	-	۰	-	۰	-	۰	-	۰
W1 مدیریت ضعیف به منظور افزایش میزان قلمروی فضاهای عمومی	۰,۰۹	۲	۰,۰۱۸	۲	۰,۱۸	۱	۰,۰۹	۳	۰,۲۷
W2 نبود خاطره جمعی مشترک بین ساکنین	۰,۰۹	۱	۰	-	۰	۲	۰,۱۸	-	۰
W3 نبود چشم‌ناظر به فضاهای باز	۰,۰۵	-	۰	-	۰	-	۰	-	۰
W4 وجود سطح قابل توجه ای فضاهای باز و بی دفاع ناشی	۰,۰۷	-	۰	۳	۰,۲۱	-	۰	۴	۰,۲۸
W5 امکان‌گریز از محوطه برای مجرمین	۰,۰۹	۲	۰,۰۱۸	۲	۰,۱۸	-	۰	۳	۰,۲۷
W6 سطح نازل فضای سبز و پوشش گیاهی	۰,۰۹	-	۰	-	۰	-	۰	-	۰
W7 سواره‌مداری و عدم توجه به پیاده در بافت	۰,۰۷	-	۰	-	۰	-	۰	-	۰

ادامه جدول ۵- ماتریس کمی برنامه‌ریزی راهبردی مسکن مهر هشتگرد (ماخذ: یافته‌های پژوهش ۱۴۰۱)

O1	استفاده از زمین‌های ذخیره برای ایجاد فضاهای باز عمومی	۰,۰۴	۲	۰,۰۸	۲	۰,۱۶	۳	۰,۲۴	۱
O2	استفاده از فضاهای عمومی جهت تزریق کاربری‌های مورد نیاز	۰,۰۷	-	۰	۲	۰,۱۴	-	۰	۲
O3	استفاده از امان‌ها و مسیرها برای ایجاد حس درک مکانی	۰,۰۶	-	۰	-	۰	-	۰	-
O4	فرصت اولویت بخشیدن به پیاده به جای سواره	۰,۰۹	-	۰	-	۰	-	۰	-
O5	برنامه‌ریزی و طراحی بخش غربی و همچنین جنوبی منطقه	۰,۰۷	۳	۰,۲۱	۳	۰,۲۱	-	۰	-
O6	امکان بهره‌گیری از فضاهای باز پشت ساختمان‌ها برای خدمات شهری	۰,۰۸	-	۰	-	۰	-	۰	-
O7	امکان تبدیل اراضی بایر و ناسازگار به کاربری‌های خدماتی مورد نیاز	۰,۰۹	-	۰	-	۰	-	۰	۳
T1	امکان بالا رفتن میزان جرم جنایت	۰,۰۹	-	۰	۲	۰,۱۸	-	۰	۴
T2	اسیب پذیری بافت به دلیل استفاده از مسائل نامناسب	۰,۰۵	-	۰	-	۰	-	۰	۲
T3	نوپردازی نا مناسب و امکان تشدید وقوع جرم	۰,۰۷	۲	۰,۱۴	-	۰	-	۰	۳
T4	بروز ناامنی اختلال در دسترسی در پیرامون به دلیل وجود گسستگی	۰,۰۴	-	۰	-	۰	-	۰	۲
T5	پایین بودن سطح تجانس اقتصادی	۰,۰۸	-	۰	-	۰	-	۰	-
T6	تراکم ساختمانی و جمعیت بالا در بافت	۰,۰۹	۱	۰,۰۹	-	۰	-	۰	-
T7	عدم توجه به الزامات و محدودیت‌های طبیعی بافت	۰,۰۷	-	۰	-	۰	-	۰	-
مجموع		۱,۲۷		۱,۱۸		۰,۷۹		۲,۰۹	

۶- نتیجه‌گیری:

پس از نمره‌دهی به عوامل و جمع امتیازات، چنین حاصل شد که کنترل و نظارت در فضاهای مجتمع دارای توجه و تاثیر مثبتی هستند که این عامل در اکثر مجتمع‌های مهر صادق است و در ادامه ایجاد و تقویت مراکز زیر محله و فضاهای مکث و نشیمن الویت دوم را به خود اختصاص داد و به همین ترتیب در جدول توضیح داده شده است.

جدول ۶- اولویت بندی راهبردها بر اساس امتیاز QSPM (منبع: یافته‌های پژوهش ۱۴۰۱)

اولویت	راهبرد	امتیاز کسب شده
اول	ارتقا میزان نظارت و کنترل در فضا	۲,۰۹
دوم	ایجاد و تقویت مراکز زیر محله و فضاهای مکث و نشیمن	۱,۲۷
سوم	محدود کردن دسترسی به فضاهای خلوت ساختمان‌ها	۱,۱۸
چهارم	برقراری فعالیت‌های اجتماعی و جلسات محلی	۰,۷۹

در مطالعه حاضر به بررسی و ارزیابی مسکن مهر هشتگرد پرداخته شد، با استناد بر پرسشنامه‌ها و تحلیل داده‌های کمی پژوهش چنین نتیجه گرفته شد که در اولویت اول ارتقا امنیت که امری است اجتماعی و حاصل گسستگی و ناهمگونی اجتماعی و همچنین ضعف‌های کالبدی موجود است می‌تواند باعث سرزندگی نسبی اجتماعی در هشتگرد شود. در راهبرد دوم به تقویت فضاهای نشیمن اشاره شده است که می‌توان با ارائه و طراحی میادین و پارک‌هایی با پراکنش و عدالت کامل در سطح محدوده این مشکل را رفع کرد ولی باید توجه داشت تمامی راهبردها نیازمند تحقق راهبرد اول یعنی ارتقا امنیت است که برای آن سیاست‌های مختلفی می‌توان در بر گرفت.

منابع:

- برزرگر، صادق، قربانی، علیرضا. (۱۳۹۸). واکاوی رضایتمندی پروژه مسکن مهر از منظر پایداری اجتماعی نمونه مطالعاتی: مسکن مهر شهر گرگان. جامعه‌شناسی مسائل اجتماعی ایران، ۷(۱۲)، ۶۳-۸۰.
- بیدبادیان، هادی و محمود زاده، امیر(۱۳۹۴)، آسیب‌شناسی اقتصادی و اجتماعی طرح مسکن مهر، کنفرانس بین‌المللی انسان، معماری، عمران و شهر، تبریز.
- پوراحمد، احمد، عاشوری، حسن، و حاتم، احمد. (۱۳۹۸). ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان از مسکن مهر (نمونه موردی: مجتمع وحدت شهر شیراز). پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۱(۳۹)، ۶۳-۷۲.
- پوردیپیمی، شهرام. (۱۳۹۰). فرهنگ و مسکن. مسکن و محیط روستا، ۳۰(۱۳۴)، ۳-۱۸.
- پورمحمدی محمدرضا، اسدی احمد. (۱۳۹۳). ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر شهر زنجان. نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۱۴(۳۳): ۱۷۱-۱۹۲.
- جلالی، محدثه، سیدزاده ثانی، سید مهدی. (۱۳۹۵). ارزیابی پروژه مسکن مهر شهرستان بجنورد از منظر نظریه پیشگیری از جرم با طراحی محیطی. پژوهشنامه حقوق کیفری، ۷(۲)، ۳۳-۵۷.
- جمعه‌پور، محمود، ابراهیمی، اکبر (۱۳۹۴). سنجش و ارزیابی اصول پایداری اجتماعی در مجتمع مسکونی مهر. فصلنامه مطالعات جامعه‌شناختی شهری، ۱۰-۳۰ (۱۶) ۵.
- رزاقی اصل، سینا، فیضی، محسن، و بهزادفر، مصطفی. (۱۳۸۸). پیشنهاد سازوکاری برای رفع ابهام معماران منظر و طراحان شهری در حوزه‌های مشترک. باغ نظر، ۶(۲۱)، ۹۸-۱۰۰.
- سالاری پور، علی اکبر، غیاثوند محمدخانی، سعید، & شعبانی کلاچاهی، سجاد. (۱۴۰۱). ارزیابی کیفیت زندگی ساکنین مسکن مهر (مطالعه موردی: شهر رشت). فصلنامه علمی و پژوهشی پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۱۳(۴۸)، ۸۷-۱۰۲.
- عباسی، مصیب، شاکرمی، نعمت، ملک، رحمت‌الله. (۱۳۹۷). برنامه‌ریزی راهبردی توسعه گردشگری شهری نمونه مورد مطالعه: شهر خرم‌آباد. مجله آمایش جغرافیایی فضا، ۸(۲۸)، ۱۶۸-۱۵۵.
- رضایی، محمدرضا، و کمانی زاده، یعقوب. (۱۳۹۱). ارزیابی میزان رضایت مندی ساکنان از مجتمع‌های مسکونی مهر (سایت مسکن مهر فاطمیه شهر یزد). مطالعات شهری، ۵(۵)، ۲۶-۱۳.
- زنجان، حبیب‌الله، گل‌کار، زهرا و محمدی حامد. (۱۳۹۰). بررسی جنبه‌های اجتماعی مسکن مهر مطالعه موردی شهرستان کرج، تعاون و کشاورزی، ۷(۲۲)، ۹۸-۱۱۷.
- Aernouts, N., Cognetti, F., & Maranghi, E. (2023). Urban Living Lab for Local Regeneration: Beyond Participation in Large-scale Social Housing Estates (p. ۲۰۵). Springer Nature.
- Alves, S. (2022). Divergence in planning for affordable housing: A comparative analysis of England and Portugal. Progress in Planning, 156, 100536.
- Balestra, C. and J. Sultan (2013), "Home Sweet Home: The Determinants of Residential Satisfaction and its Relation with Well-being", OECD Statistics Working Papers, No. 2013/05, OECD Publishing, Paris
- Bonnefoy, X. (2007). Inadequate housing and health: an overview. International journal of environment and pollution, 30(3-4), 411-429.
- Golubchikov, O., & Badyina, A. (2012). Sustainable housing for sustainable cities: a policy framework for developing countries. Nairobi, Kenya: UN-HABITAT.
- Gay, J., Gallardo, A. L. C. F., & Giannotti, M. (2020). Integrating socioenvironmental spatial information to support housing plans. Cities, 91, 106-115.
- Karji, A., Woldeesenbet, A., Khanzadi, M., & Tafazzoli, M. (2019). Assessment of social sustainability indicators in mass housing construction: a case study of Mehr housing project. Sustainable Cities and Society, 50, 101697.
- Kim, J., Woo, A., & Cho, G. H. (2020). Is shared housing a viable economic and social housing option for young adults?: Willingness to pay for shared housing in Seoul. Cities, 102, 102732.
- Kurappannans, A., & Sivam, A. (2009). Sustainable Development & Sustainable Housing. In European Network for Housing Research Conference (Vol. ۲۸, pp. ۷۲-۵۷).
- Soaita, A. M., MacLennan, D., & Gibb, K. (2021). The social and economic consequences of housing wealth inequalities. Housing Finance International, 35(1), 27-35.
- Steinfeld, E., & Danford, G. S. (1999). Theory as a basis for research on enabling environments. Enabling environments: Measuring the impact of environment on disability and rehabilitation, 11-33.

Strategic Planning for Enhancing the Social Quality of Mehr Housing Complex (Hashtgerd Mehr Housing)

Kianoush Maserrat¹, Mohammad Sheykhi^{*2}

Abstract

The social dimension in discussions related to sustainable development is one of the most vital pillars, as it directly impacts people's lifestyles. This study aims to provide strategies to improve the social quality of the Mehr Hashtgerd residential complex from the perspective of experts and specialists in this field. The research was conducted using SWOT and QSPM techniques. Initially, internal and external factors were assessed and scored, with internal factors receiving a score of 2.37 and external factors a score of 2.3. After forming the matrix, it was placed in the WT quadrant. In the next stage, each strategy was assigned an attractiveness score. Subsequently, these strategies were analyzed and evaluated based on their importance and necessity. The first strategy, "Enhancing supervision and control in the space," received a score of 2.09, while the second strategy, "Creating and strengthening sub-neighborhood centers and pause and seating areas," received a score of 1.27. The third strategy, "Restricting access to quiet areas of the buildings," received a score of 1.18, and the fourth strategy, "Establishing social activities and local meetings," received a score of 0.79. The results of this study indicate that planning for strengthening spatial control and supervision is a crucial aspect of this research.

Keywords: Mehr Hashtgerd housing, social quality, strategic planning, QSPM & SWOT

1. Master student in social urban and regional planning Department, Social Science Faculty, Allameh Tabataba'i University, Tehran, Iran

2. Associate Professor in social urban and regional planning Department, Social Science Faculty, Allameh Tabataba'i University, Tehran, Iran
(*Corresponding author)