

ابعاد و مشخصه‌های مسکن متناسب با نیاز در کلان‌شهر تهران



انديشكده اقتصاد مقاومتي |

گروه مسكن و شهرسازي |

مرداد ماه ۱۴۰۳

رهبر معظم انقلاب: علاج برون رفت از مشکلات کشور «اقتصاد مقاومتی» است.

معرفی اندیشکده اقتصاد مقاومتی

اندیشکده اقتصاد مقاومتی یک کانون تفکر با مأموریت «تصمیم سازی برای حل مسائل کشور در راستای تحقق اقتصاد مقاومتی» است که در سال ۱۳۹۵ فعالیت رسمی خود را آغاز نمود.

شناسایی شبکه مسائل در هر حوزه موضوعی، طراحی راهکار برای حل مسائل احصاء شده و هم‌اندیشی جهت ارزیابی و تدقیق آن، بررسی تجربیات جهانی، طرح مباحث در فضای نخبگانی و رسانه‌ای و پیگیری راهکارهای ارائه‌شده از دستگاه‌ها و مسئولین مرتبط به‌منظور اتخاذ تصمیمات لازم، از جمله فعالیت‌هایی است که در اندیشکده انجام می‌شود.

علاقه‌مندان می‌توانند از طریق سایت Mett.ir با اندیشکده اقتصاد مقاومتی در ارتباط باشند و نظرات، انتقادات و پیشنهادهای خود را در خصوص این گزارش و همچنین سایر فعالیت‌های اندیشکده، مطرح کنند.

ابعاد و مشخصه‌های مسکن متناسب با نیاز در کلان‌شهر تهران

مسکن و شهرسازی	گروه موضوعی:
پژوهشی	نوع گزارش:
۱۴۰۳۰۵۸۱۱	شناسه:
۱۴۰۳/۰۵/۰۱	تاریخ انتشار:
شهاب‌الدین فتحی	تهیه و تدوین:
امیر شهبازی	همکاران:
افشین بیک‌پور	مدیر مطالعه:
محمد مهدی یزدانی	ناظر علمی:

خلاصه مدیریتی

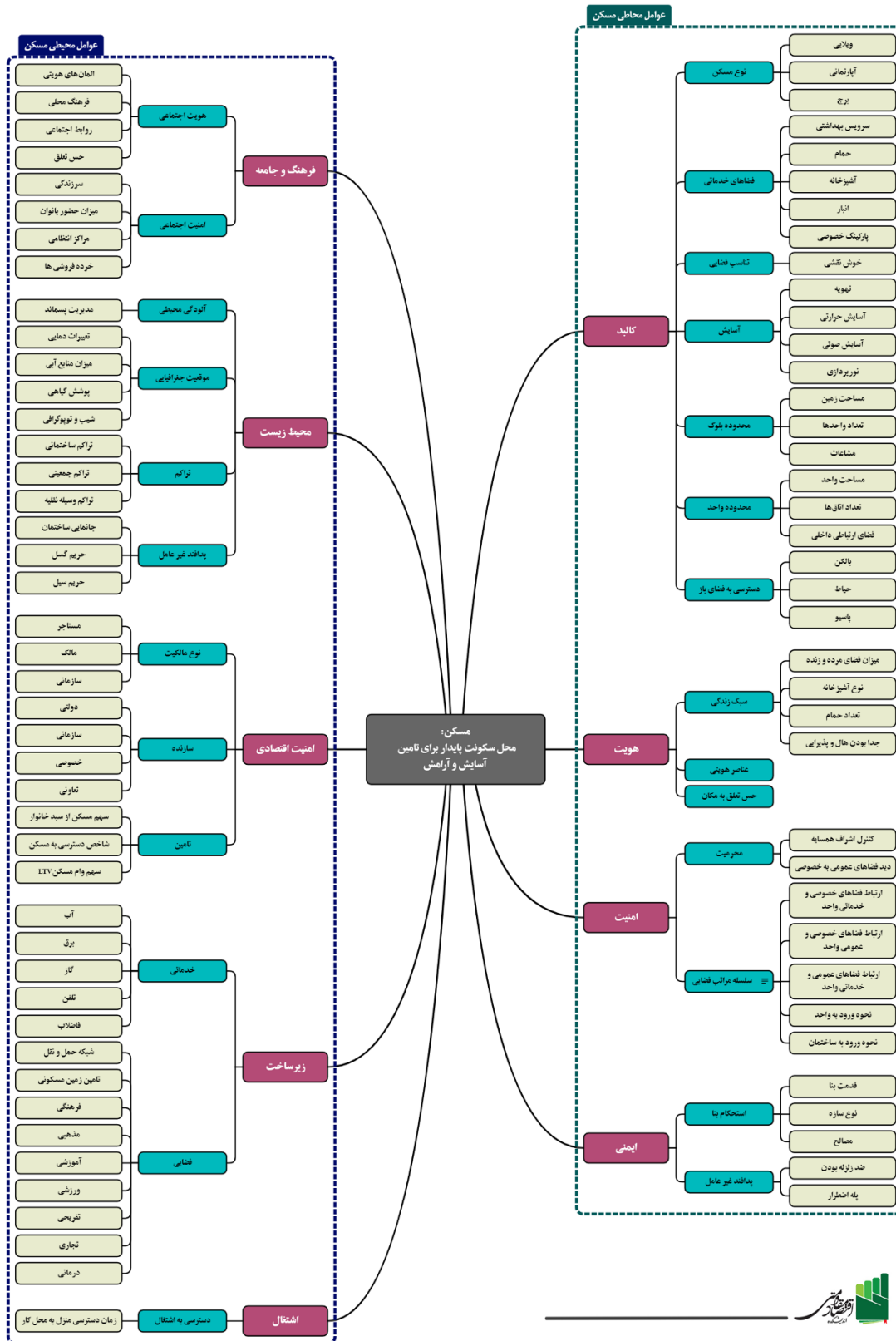
مطابق با اصل ۳۱ قانون اساسی، دولت موظف به تأمین «مسکن متناسب با نیاز» برای هر فرد و خانواده ایرانی است. متناسب با نیاز بودن امری وابسته به اشخاص و ویژگی‌های جغرافیایی و بومی است؛ لذا نمی‌توان به تعیین استاندارد عمومی برای شهروندان هر شهر اکتفا کرد.

در ایران تاکنون مشخصه‌های جامع و استانداردهای اجرایی مرتبط و مناسبی برای «تأمین مسکن متناسب با نیاز» تعریف نشده است؛ در نتیجه ضرورت دارد ضمن تعریف مسکن با مشخصه‌های متمایزکننده از سایر گونه‌های سکونت، استاندارد عمومی و استاندارد اختصاصی متناسب با هر منطقه سکونت‌گاهی نیز تعیین شود. بر این اساس به عنوان نمونه، منطقه سکونت‌گاهی کلان‌شهر تهران طبق روند کلی زیر بررسی شده است:



در این گزارش، مسکن به عنوان محل سکونت پایدار برای تأمین آسایش و آرامش تعریف گردید. بر این اساس، ابعاد، زیر ابعاد و مشخصه‌های متناظر با این تعریف، با مطالعه مقالات و گفتگو با کارشناسان مطابق با نمودار ذیل احصاء شده است:

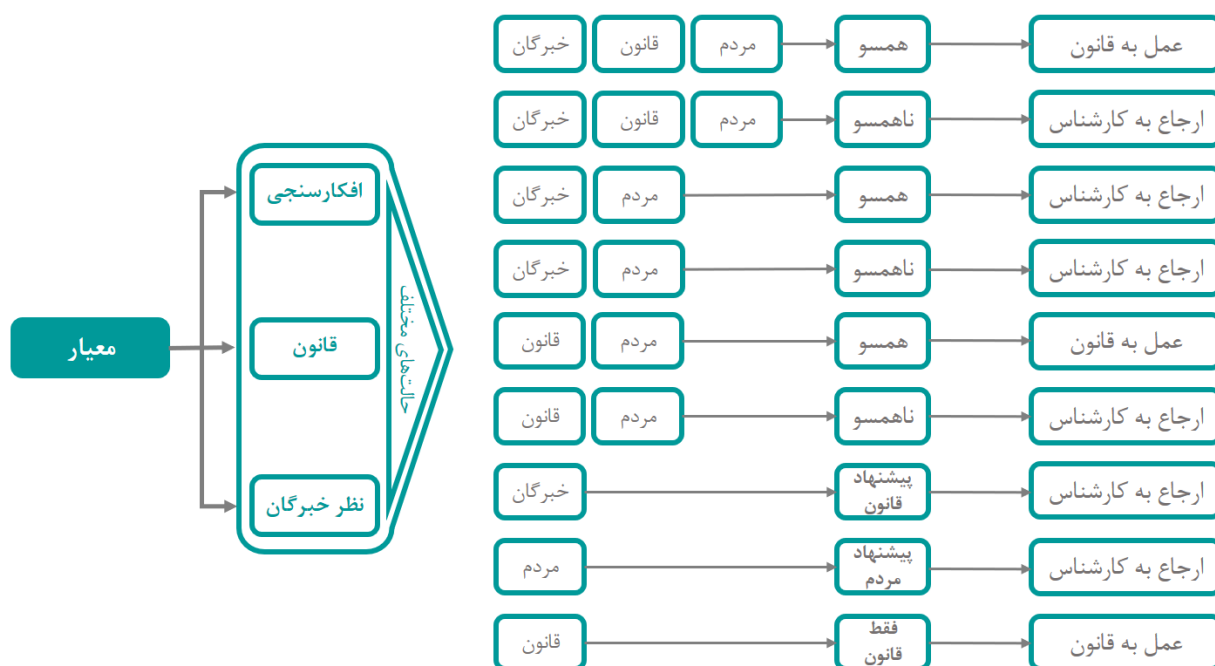
«مشخصه‌های مسکن متناسب با نیاز در کلان‌شهر تهران»



طبق بررسی‌های انجام شده، مسکن به ۹ بُعد کلی، ۲۸ زیر بُعد و ۹۱ مشخصه تقسیم می‌شود که شامل ۴ بُعد داخلی و ۵ بُعد خارجی است. در این چارچوب، برای بررسی نظر ساکنین شهر تهران پیرامون مشخصه‌های مرتبط با نیازهای عمومی و اختصاصی، پرسشنامه‌ای در دو فاز بین ۳۵ عضو اندیشکده اقتصاد مقاومتی و ۶۰ کارشناس مسکن در تهران توزیع و افکارسنجی مجازی انجام شد.^۱ از طرفی با بررسی قوانین و مقررات، گفتگو با متولیان و کارشناسان حوزه سیاستگذاری و اجرایی، ملاحظات اصلی حکمرانی احصا گردید.

با توجه به اینکه نمی‌توان همه مشخصه‌ها را به عنوان معیار برنامه‌ریزی تأمین مسکن در نظر گرفت، مشخصه‌هایی که حداقل از نظر یکی از گروه‌های سه‌گانه (مردم، قانون‌گذاران یا خبرگان) دارای اهمیت باشد، در این گزارش به عنوان معیار تعیین شده‌اند. بنابراین از میان ۹۱ مورد، ۸۲ مشخصه به عنوان معیار برای تعیین استاندارد تأمین مسکن متناسب با نیاز مشخص شد. ذکر این نکته ضروری است که نتایج نظرسنجی از مردم، بررسی قوانین و مقررات و ملاحظات خبرگان سیاستگذاری و اجرایی در هر معیار، کیفی و کمی است؛ لذا لازم است معیارهای کیفی با روش‌هایی به کمی تبدیل و سپس استاندارد تعیین شود.

در نمودار زیر چگونگی تعیین استاندارد برای هر معیار ارائه شده است:



^۱ لازم است ذکر شود که به دلیل کوچک بودن اندازه نمونه، نتایج قابلیت تعمیم و اتکای آماری ندارد.

با توجه به افکارسنجی متقاضیان، قوانین و ملاحظات خبرگان سیاستگذاری و اجرایی، نکات ذیل حائز اهمیت است:

۱- مطابق با تعریف مسکن، هر سکونت‌گاه و ساختمانی، «مسکن» محسوب نمی‌شود؛ لذا باید در تأمین مسکن از منظر اجتماعی و اقتصادی، جامع نیازها در نظر گرفته شود. بنابراین ضرورت دارد نظر متقاضیان اخذ و حتی‌الامکان اعمال شود.

۲- در برخی از قوانین موجود مانند طرح جامع و طرح تفصیلی تهران، تعارض وجود دارد.

۳- مقررات ملی ساختمان عمدتاً متمرکز بر مشخصه‌های سازه‌ای ساختمان وضع شده است؛ لذا ضرورت دارد مبحثی مرتبط با کیفیت فضایی ساختمان از جمله تفکیک فضاهای خصوصی و عمومی نیز اضافه شود.

همچنین در برخی مشخصه‌ها، استاندارد به شرح ذیل تعیین شده است:

- واحد مسکونی حداقل ۷۰ متری برای ۲ نفر قابل قبول است و به شرط داشتن دو اتاق خواب برای ۳ نفر قابل قبول است. همچنین واحد مسکونی حداقل ۹۰ متری با دو اتاق خواب برای خانواده ۴ نفری قابل قبول است.
- وجود پارکینگ برای هر واحد با توجه به نظر کاربران و قانون الزامی است.
- جدا بودن هال و پذیرایی به‌ویژه برای واحدهای بالای ۱۲۰ متر پیشنهاد می‌شود.
- حفظ حریم بصری آشپزخانه از فضای پذیرایی خانه الزامی است.
- دسترسی به تمام کاربری‌های عمومی شهری با طی حداکثر ۱۰ دقیقه پیاده‌روی از واحد مسکونی قابل قبول است.
- وجود حداقل یک بالکن برای دسترسی به فضای باز برای هر واحد الزامی است.

فهرست مطالب

۲	خلاصه مدیریتی
۷	مقدمه
۸	فصل ۱. تعریف، ابعاد و مشخصه‌های مسکن
۸	۱-۱- تعریف مسکن
۸	۱-۱-۱- اقامتگاه
۹	۱-۱-۲- هتل یا مسافرخانه
۹	۱-۱-۳- سرپناه
۱۰	۱-۱-۴- خوابگاه
۱۰	۱-۱-۵- سکونتگاه
۱۰	۱-۱-۶- مسکن
۱۱	۱-۱-۷- خانه
۱۲	۱-۲- ابعاد مسکن
۱۳	۱-۳- نظرسنجی خبرگان
۱۶	۱-۴- تألیف زیرابعاد مسکن
۱۶	۱-۵- تألیف مشخصه‌های مسکن
۱۷	۱-۶- بررسی جمعی و خبرگان
۱۹	فصل ۲. طراحی پرسشنامه و افکارسنجی مشخصه‌ها
۱۹	۲-۱- افکارسنجی
۲۰	۲-۱-۱- روش‌های افکارسنجی
۲۰	۲-۱-۲- اهداف افکارسنجی
۲۱	۲-۲- تئوری طراحی سؤالات
۲۲	۲-۳- انواع و دسته‌بندی سؤالات
۲۳	۲-۳-۱- سؤالات مشترک طیفی
۲۳	۲-۳-۲- سؤالات دو وجهی
۲۴	۲-۳-۳- سؤالات مفهومی
۲۴	۲-۳-۴- اطلاعات فردی
۲۵	۲-۴- فرایند افکارسنجی
۲۵	۲-۴-۱- محدودیت‌های پرسشنامه
۲۵	۲-۴-۲- افکارسنجی اولیه
۲۵	۲-۴-۳- افکارسنجی ثانویه

۲۶	تعیین استانداردها.....	۴-۴-۲
۲۹	فصل ۳. بررسی استانداردها در قوانین و مقررات	
۲۹	۱-۳- قوانین و مقررات مورد بررسی.....	۳-۱-۳
۲۹	۲-۳- نحوه بررسی قوانین و مقررات.....	۳-۲-۳
۳۰	۱-۲-۳- مقررات ملی ساختمان ایران (عمومی).....	۳-۱-۲-۳
۳۰	۲-۲-۳- مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری (عمومی).....	۳-۲-۲-۳
۳۱	۳-۲-۳- طرح تفصیلی شهر تهران (اختصاصی).....	۳-۲-۳-۳
۳۲	۳-۳- دسته بندی قوانین مطابق مشخصه‌ها.....	۳-۳-۳
۳۲	۱-۳-۳- عوامل محاطی مسکن.....	۳-۱-۳-۳
۵۲	۲-۳-۳- عوامل محیطی مسکن.....	۳-۲-۳-۳
۷۲	فصل ۴. تجمیع نتایج و تعیین معیار.....	
۷۳	۱-۴- تجمیع نتایج محاطی مسکن.....	۴-۱-۴
۸۰	۲-۴- تجمیع نتایج محیطی مسکن.....	۴-۲-۴
۸۶	۳-۴- تعیین معیار.....	۴-۳-۴
۸۸	فصل ۵. جمع‌بندی و نتیجه‌گیری.....	
۸۹	۱-۵- روش تعیین استاندارد.....	۵-۱-۵
۹۲	۲-۵- یافته‌های پژوهش.....	۵-۲-۵
۹۳	منابع	
۹۴	پیوست: سؤالات و نمودارها.....	

فهرست جداول

- جدول ۱. پاسخ خبرگان در نظرسنجی تعریف و ابعاد..... ۱۳
- جدول ۲. تحلیل‌های حاصل از پرسشنامه..... ۲۶
- جدول ۳. حداقل مساحت و عرض زمین گذر مجاز برای ساخت بنای بلند بر حسب طبقات..... ۳۵
- جدول ۴. میزان تقاضای پارکینگ در ساختمان‌های مسکونی..... ۳۹
- جدول ۵. پارکینگ‌های موردنیاز واحدهای مسکونی در زیر پهنه سکونت..... ۴۰
- جدول ۶. الزامات نور و هوا و محدودیت‌های الزامی فضاها..... ۴۲
- جدول ۷. درجه بندی مقاومت در برابر آتش برای کریدور..... ۴۶
- جدول ۸. سرانه تصرف در بناهای مختلف..... ۴۷
- جدول ۹. گروه بندی ساختمان‌ها بر اساس پدافند غیرعامل..... ۵۲
- جدول ۱۰. نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در پهنه مختلط..... ۵۴
- جدول ۱۱. نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در پهنه سکونت..... ۵۶
- جدول ۱۲. سرانه‌های شهری مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری..... ۶۳
- جدول ۱۳. حداقل مساحت و عرض زمین گذر مجاز برای ساخت بنای بلند بر حسب طبقات..... ۶۵
- جدول ۱۴. پارکینگ‌های موردنیاز مراکز محلات (به ازاء هر واحد)..... ۶۵
- جدول ۱۵. نمونه‌ای از محدوده بلافضل پیشنهادی ساختمان برای خدمات اثرسنجی ترافیک..... ۶۶
- جدول ۱۶. انتخاب نوع مسیر دسترسی بلافضل به پارکینگ..... ۶۶
- جدول ۱۷. نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در پهنه مختلط..... ۷۰
- جدول ۱۸. نتایج حاصل از بررسی بعد کابد..... ۷۴
- جدول ۱۹. نتایج حاصل از بررسی بعد امنیت..... ۷۷
- جدول ۲۰. نتایج حاصل از بررسی بعد ایمنی..... ۷۸
- جدول ۲۱. نتایج حاصل از بررسی بعد هویت..... ۷۹
- جدول ۲۲. نتایج حاصل از بررسی بعد فرهنگ و جامعه..... ۸۱
- جدول ۲۳. نتایج حاصل از بررسی بعد محیط‌زیست..... ۸۱
- جدول ۲۴. نتایج حاصل از بررسی بعد زیرساخت..... ۸۳
- جدول ۲۵. نتایج حاصل از بررسی بعد امنیت اقتصادی..... ۸۴
- جدول ۲۶. نتایج حاصل از بررسی بعد اشتغال..... ۸۶
- جدول ۲۷. مشخصه‌هایی که قابلیت معیار بودن برای تأمین مسکن را ندارند..... ۸۷
- جدول ۲۸. سؤالاتی که گزارش پاسخ می‌دهد..... ۸۸

فهرست اشکال

- شکل ۱. انواع سؤال در نظرسنجی ۲۰
- شکل ۲. روش‌های تعیین استاندارد در پژوهش ۲۲
- شکل ۳. دسته‌بندی مشخصه‌ها برای طراحی سؤال ۲۲
- شکل ۴. نمونه سؤال مشترک طیفی ۲۳
- شکل ۵. نمونه سؤال مشترک طیفی ۲۳
- شکل ۶. نمونه سؤال دو وجهی ۲۴
- شکل ۷. نمونه سؤال مفهومی ۲۴
- شکل ۸. نمونه سؤال از اطلاعات فردی ۲۴
- شکل ۹. ایجاد فضای حائل با پوشش گیاهی ۶۰
- شکل ۱۰. عملکرد دیوارک در مواقع اضطراری به‌عنوان جان‌پناه ۶۱
- شکل ۱۱. انعطاف‌پذیری و طراحی چندمنظوره فضای باز ۶۱

فهرست نمودارها

- نمودار ۱. تعریف و ابعاد اولیه برای نظرسنجی خبرگان ۱۲
- نمودار ۲. پاسخ خبرگان در رابطه با ابعاد پیشنهادی ۱۵
- نمودار ۳. تعریف و ابعاد نهایی مسکن ۱۵
- نمودار ۴. تعریف، ابعاد و زیر ابعاد مسکن ۱۶
- نمودار ۵. تألیف مشخصه‌های مسکن ۱۷
- نمودار ۶. نمودار درختی جامع مسکن ۱۸
- نمودار ۷. نمودار عوامل محاطی مسکن ۷۳
- نمودار ۸. نمودار عوامل محیطی مسکن ۸۰
- نمودار ۹. روابط بررسی مشخصه‌ها برای رسیدن به معیار ۸۷
- نمودار ۱۰. دستگاه تعیین استاندارد ۸۹
- نمودار ۱۱. معیار پارکینگ در دستگاه تعیین استاندارد ۹۰
- نمودار ۱۲. معیار بالکن در دستگاه تعیین استاندارد ۹۱
- نمودار ۱۳. معیار مساحت واحد در دستگاه تعیین استاندارد ۹۱