

فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال ۹، شماره پیاپی ۳۵، زمستان ۱۳۹۷

شاپا چاپی: ۵۲۲۹-۲۲۲۸ شاپا الکترونیکی: ۳۸۴۵-۲۴۷۶

<http://jupm.miau.ac.ir>

## ارزیابی طرح مسکن مهر به لحاظ معیارهای کمی و کیفی مسکن مناسب (مطالعه موردی: مسکن مهر شهرضا)

همایون نورائی<sup>۱</sup>: استادیار گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران

فریدین کهن: کارشناس ارشد شهرسازی، موسسه آموزش عالی دانش پژوهان پیشرو، اصفهان، ایران

پذیرش: ۱۳۹۷/۱/۲۰

صص ۱۳۸-۱۲۳

دریافت: ۱۳۹۶/۶/۱۰

چکیده

مسکن یکی از مهم‌ترین نیازهای انسان بعد از خوراک و پوشاک می باشد. اما این نیاز در غالب کشورهای در حال توسعه به علت رشد سریع جمعیت شهرها، تبدیل به مشکلی جدی گردیده است. از جمله شهرهایی که با مشکل کمبود مسکن درگیر بوده است، شهر شهرضا می باشد. این شهر با توجه به موقعیت جغرافیایی خاص و قرارگیری در مرکز ارتباطی سه استان اصفهان، فارس، چهارمحال و بختیاری به عنوان یک شهر مهاجر پذیر محسوب شده و در چند دهه اخیر پذیرای مهاجرت های گسترده ای به ویژه از روستائیان و گروه های کم درآمد بوده است. این موضوع باعث شده تا اسکان غیر رسمی به شدت در شهر شهرضا افزایش یافته و این شهر مورد توجه دولت برای طرح مسکن مهر در اواخر دهه ۱۳۸۰ قرار گیرد. با توجه به اهمیت مسکن مهر در شهر شهرضا به دلیل مساحت گسترده آن، در این مقاله طرح مسکن مهر در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و کالبدی مورد ارزیابی قرار گرفته است. روش تحقیق در این پژوهش روش توصیفی تحلیلی بوده و برای گردآوری داده ها از روش کتابخانه ای و میدانی (مشاهده، پرسشنامه و مصاحبه) استفاده شده است. همچنین به منظور تحلیل داده ها از روش فرایند تحلیل سلسله مراتبی (AHP) بهره گرفته شده است. نتایج نشان می دهد که بعد اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و کالبدی از نمره ۱ به ترتیب نمره ۰/۸۶، ۰/۷۲، ۰/۴۹ و ۰/۶۷ را دریافت کرده اند. بنابراین بعد اقتصادی وضعیت مناسب، بعد اجتماعی وضعیت نسبتاً مناسب، بعد زیست محیطی وضعیت متوسط و بعد کالبدی وضعیت نسبتاً مناسب را دارد. همچنین طرح مسکن مهر شهر شهرضا در ارزیابی نهایی نمره ۰/۷۲ را به خود اختصاص داده که نشان از اجرای نسبتاً مناسب این طرح در شهر شهرضا می باشد.

**واژگان کلیدی:** طرح مسکن مهر، مسکن، گروه های کم درآمد شهری، معیارهای کمی و کیفی، شهر شهرضا.

<sup>۱</sup> نویسنده مسئول: Hnooraie@gmail.com، ۰۹۱۳۳۱۲۵۹۳۸

## مقدمه:

خانه در معماری و مسکن در شهرسازی از مفاهیم بنیادی هستند. همچنین در ادبیات نوین برنامه ریزی شهری مسکن به عنوان یکی از عناصر کلیدی موثر بر کیفیت زندگی افراد جوامع تلقی می گردد (عسکری و بغدادی، ۱۳۹۵: ۱۲۰). واقعیت این است که مشکل مسکن همواره در همه جای دنیا به اشکال مختلفی وجود داشته است. اما مشکلات مسکن در کشور های توسعه یافته با آن چه که در کشورهای در حال توسعه وجود دارد، متفاوت است. در کشورهای توسعه یافته بیشتر مشکل کیفیت مسکن مطرح می باشد. (پورمحمدی، ۱۳۸۵: ۱). در حالی که مشکلات مسکن در کشورهای در حال توسعه تحت سیطره غیر رسمی بودن، جمعیت رو به رشد زاغه ها، عرضه ناکافی زیرساخت های قابل تأمین، مصالح ساختمانی، الگوهای تأمین مالی ناکافی و شیوه های تصرف و کمبود مسکن می باشد (Abouelmagd et al., 2013: 457). در ایران نیز همچون بسیاری از کشورهای در حال توسعه، موضوع تأمین مسکن به ویژه برای گروه های کم درآمد شهری از موضوعات چالش - برانگیز و استراتژیک بوده است. در ایران نیز همچون بسیاری از کشورهای در حال توسعه، موضوع تأمین مسکن به ویژه برای اقشار کم درآمد شهری از موضوعات چالش برانگیز و استراتژیک بوده است و همواره دولت ها کوشیده اند برای حل مشکل مسکن اقشار کم درآمد شهری که به ویژه در چند دهه اخیر و به واسطه افزایش مهاجرت ها به شهرهای میانی و بزرگ، گسترش روزافزونی یافته اند، برنامه ها و سیاست های مختلفی را در قالب برنامه های توسعه در شهرهای مختلف اجرا کنند که از آن جمله می توان به سیاستهای نوسازی، آماده سازی زمین، انبوه سازی، مسکن اجتماعی، مسکن استیجاری، سیاستهای حقوقی و سیاستهای مالی اشاره کرد (رضایی خوبشان و نعمتی مهر، ۱۳۹۴: ۵۴). یکی از متاخرترین سیاست های دولت در جهت تأمین مسکن گروه های کم درآمد طرح مسکن مهر بوده است که از سال ۱۳۸۶ با هدف کاهش قیمت مسکن، زمینه یابی برای اسکان کم درآمدها، پایین آوردن هزینه های ساخت و نهایتاً حذف قیمت زمین به اجرا درآمد و نوع متفاوتی از روش خانه سازی ارزان قیمت بوده محسوب می گردد (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۹: ۶).

از جمله شهرهای درگیر مشکل تأمین مسکن برای گروه های کم درآمد، شهر شهرضا واقع در استان اصفهان می باشد. این شهر با توجه به موقعیت جغرافیایی خاص و قرارگیری در مرکز ارتباطی سه استان اصفهان، فارس، چهارمحال و بختیاری به عنوان یک شهر مهاجر پذیر محسوب شده و در چند دهه اخیر پذیرای مهاجرت های گسترده ای از روستائیان و گروه های کم درآمد بوده است. این موضوع باعث شده تا اسکان غیر رسمی به شدت در شهر شهرضا افزایش یافته و این شهر مورد توجه دولت برای اجرای طرح مسکن مهر قرار گیرد. علی رغم گذشت بیش از ۵ سال از افتتاح اولین مجموعه مسکن مهر در شهرضا، بررسی های اولیه نشان می دهد که پژوهشی در ارتباط با وضعیت مسکن های مهر این شهر صورت نپذیرفته است. بنابراین در این مقاله با توجه به اهمیت موضوع مسکن به عنوان یک نیاز اساسی زندگی به صورت عام از یک سو و گستردگی مسکن مهر شهر شهرضا و جاری شدن سکونت در آن از ۵ سال گذشته از سوی دیگر، سعی بر آن است تا این طرح در ابعاد اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و کالبدی مورد ارزیابی قرار گرفته و سپس با مشخص شدن نقاط قوت و ضعف آن پیشنهادهایی جهت بهبود وضعیت کمی و کیفی مسکن مهر شهرضا ارائه شود بنابراین پرسش اصلی این مقاله آن است که مطابقت طرح مسکن مهر به لحاظ معیارهای کمی و کیفی مسکن مناسب در شهر شهرضا به چه میزان است؟ ضمن اینکه بر اساس پیشینه پژوهش می توان فرضیه را بدین صورت تبیین نمود که «به نظر می رسد طرح مسکن مهر شهرضا با معیارهای کمی و کیفی مسکن مناسب، فاصله عمیقی داشته باشد».

## پیشینه پژوهش:

طرح مسکن مهر، به عنوان یکی از سیاست‌های اخیر دولت ایران در تامین مسکن برای اقشار کم درآمد بر مبنای رویکرد ساخت مسکن اجتماعی امی باشد. این طرح در قالب واگذاری حق بهره برداری از زمین برای ساخت مسکن کوچک با متوسط زیربنای ۷۵ متر مربع و با هدف کاهش و حذف هزینه زمین از قیمت تمام شده ساختمان برای انطباق با توان مالی خانوارهای کم درآمد و میان درآمد در نظر گرفته شد. در اهداف کلی طرح مسکن مهر، کمک به تأمین مسکن اقشار کم درآمد، ارتقاء کمی و کیفی تولید و عرضه مسکن، کاهش نابرابری در برخورداری از مسکن مناسب، پالایش محیط کلان شهر ها و بهبود ارتقاء معیارهای زیست محیطی، جذب سرمایه های کوچک، جلوگیری از افزایش بی رویه قیمت زمین و مسکن، جلوگیری از توسعه حاشیه نشینی و ارتقاء عدالت اجتماعی اشاره شده است (خلیلی و همکاران، ۱۳۹۳: ۸۴). در ارتباط با مسکن مهر و اثرات آن مطالعات متعددی صورت پذیرفته است که از آن جمله می توان به پژوهش «سعیدی رضوانی و کاظمی» در سال ۱۳۹۰ در مقاله ای تحت عنوان «بازشناسی چارچوب توسعه درون زا در تناسب با نقد سیاست های جاری توسعه مسکن (مسکن مهر) نمونه موردی شهر نطنز» اشاره نمود که در آن بر این موضوع تاکید شده است که در شهرهایی که امکان بارگذاری توسعه درون افزا وجود دارد، استقرار و مکان گزینی مسکن مهر ورای ساختار و سازمان فضایی شکل یافته شهر، هزینه های مضاعفی را در تأمین زیرساخت ها و خدمات شهری به مدیریت شهری تحمیل می کند. حال آنکه با هدایت جریان های سرمایه گذاری دولتی به سمت توسعه درون زا، ضمن استفاده بهینه از ظرفیت های موجود هزینه های توسعه شهری در عرصه های محیطی، اقتصادی و اجتماعی به مراتب کاهش خواهد یافت.

همچنین «رضایی و کمائی زاده» در سال ۱۳۹۱ در پژوهشی تحت عنوان «ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان از مجتمع های مسکن مهر: مطالعه موردی سایت مسکن مهر فاطمیه شهر یزد»، با تدوین ده معیار تسهیلات مجتمع، دسترسی و حمل و نقل، مدیریت و نگهداری، اقتصادی، امنیت، روشنایی و تهویه، دید و منظر، ویژگیهای کالبدی، روابط همسایگی و زیست محیطی را از ساکنان آن مجتمع ها مورد پرسش قرار دادند. در این مورد پژوهی وضعیت رضایتمندی از ویژگی های کالبدی به همراه دو معیار امنیت و روشنایی و تهویه، زیاد ارزیابی گردیده و سایر معیارها متوسط و رضایتمندی از معیار اقتصادی، کم ارزیابی شدند. «سلطان پناه و حسینی» در سال ۱۳۹۱ در پژوهشی تحت عنوان «کیفیت (QFD) در ارزیابی کیفی پروژه های ساختمانی، مطالعه موردی پروژه مسکن مهر شهرستان سندج»، پنج نوع ملاحظات شامل ملاحظات فنی (طراحی واحد، طراحی سایت و ساختمان، کیفیت اجرا، کیفیت مصالح)، ملاحظات اقتصادی (هزینه ساخت، نحوه پرداخت، تسهیلات مالی)، ملاحظات سلیقه ای (نمای داخلی، نمای خارجی، معماری داخلی، نوع مصالح و تجهیزات) و ملاحظات آسایشی (ایمنی، امکانات رفاهی، امکانات جنبی) را مدنظر قرار داده و آنها را از طریق پرسشنامه از ساکنین مورد تحلیل قرار داده اند. تحقیق آنها نشان می دهد که ملاحظات فنی بیشترین اهمیت ۴۶/۲ درصد و ملاحظات سلیقه ای کمترین اهمیت ۷/۶ درصد را از نظر کاربران دارا می باشد.

«عزیزی و رحمانی» در سال ۱۳۹۳ در پژوهش خود تحت عنوان «ارزیابی کیفیت محیط در مجموعه های مسکونی اقشار کم درآمد: مورد پژوهی مجموعه های مسکونی مهر شهر تاکستان»، چنین نتیجه گرفتند که ساکنین این مجموعه ها از کیفیت

<sup>۱</sup> سه رویکرد غالب تامین مسکن اقشار کم درآمد و زمان رواج آنها عبارتند از: رویکرد ساخت مسکن اجتماعی (بین سال های ۱۹۴۵ تا ۱۹۶۰)؛ رویکرد ارائه زمین و خدمات (بین سال های ۱۹۷۲ تا ۱۹۸۰) و رویکرد توانمندسازی و ایجاد قوانین و مقررات حمایتی (از دهه ۱۹۸۰ تا کنون) (Abouelmagd et al., 2013; Harris & Ceinwen, 2003).

محیط سکونت خود ناراضی می باشند. آنها همچنین در تحقیق خود بر اهمیت زندگی محله ای به جای زندگی مجموعه ای اشاره نموده و نشان دادند که عوامل اجتماعی نظیر همسایه ها، امنیت، تعاملات و تعلق به مکان معیارهای مهم تری هستند. «فیروزی و همکاران» در سال ۱۳۹۳ نیز ضمن بررسی مسکن مهر شهر امیدیه بدین نتیجه رسیدند که وضعیت مسکن مهر این شهر را چنین می توان تبیین نمود: (۱) ساکنان این طرح اغلب دارای مشاغل کاذب می باشند؛ (۲) امنیت در این طرح به علت مکان یابی نامناسب و فاصله از شهر و مجاورت با کاربری های ناسازگار پایین می باشد؛ (۳) دسترسی به کاربری های خدماتی نامناسب می باشد. در رفع این مشکلات نیز، ایجاد و تقویت زیرساخت ها و تجهیزات شهری به صورت متوازن در سطح طرح واحدهای مسکن مهر امیدیه پیشنهاد می گردد

«شکوهی و ارفعی» در مطالعه خود در سال ۱۳۹۴ ارتباط با مسکن مهر شهر بجنستان به این نتیجه رسیدند که طرح مذکور مجدداً نگاهی به اوضاع متوسط رو به بالا داشته و اکثر اقشار پایین از این طرح رضایت ندارند و طرح مسکن مهر نتوانسته است در تعیین نیازمندان واقعی موفق باشد. «حجازی» در سال ۱۳۹۴ نیز در ارتباط با مسکن مهر شهر ماهشهر در پژوهشی اشاره داشته است که سطح رضایت مندی سکونتی در مجتمع های مسکن مهر شهر ماهشهر ۲/۸۳ می باشد که نشان از رضایت متوسط و نسبی ساکنان این طرح می باشد. شاخص های تسهیلات مجتمع، امنیت، روشنایی و تهویه از نقاط ضعف این طرح محسوب می شوند. با توجه به کلیه موارد فوق الاشاره می توان گفت سنجه های مناسب برای ارزیابی مسکن مهر به عنوان اقشار کم درآمد شهری به صورت کمی و کیفی قابل طبقه بندی در قالب چهار دسته «اقتصادی»، «اجتماعی»، «زیست محیطی» و «کالبدی» طبق جدول (۱) می باشد.

جدول ۱- سنجه های ارزیابی طرح مسکن مهر به لحاظ معیارهای کمی و کیفی مسکن مناسب

ابعاد	سنجه ها	ابعاد	سنجه ها
اقتصادی	قیمت هر متر مربع مسکن	کالبدی	زیر بنای واحد مسکونی
	مبلغ پیش پرداخت		مساحت فضای باز در واحد مسکونی
	نسبت اقساط به درآمدخانوار		کیفیت بناهای مسکونی
اجتماعی	اطلاع رسانی برای استفاده از طرح مسکن مهر		تخصیص فضا در واحد مسکونی
	رضایت کلی ذینفعان از طرح مسکن مهر		طراحی زیبایی داخلی مسکن
	وضعیت امنیت در اطراف مسکن		هماهنگی کالبد مسکن با سبک زندگی ذینفعان
	میزان حس تعلق و وابستگی در محیط زندگی		دسترسی به تأسیسات شهری
زیست محیطی	وضعیت معابر اطراف مسکن		دسترسی به مراکز خدماتی
	وضعیت نمای ساختمان ها		دسترسی به حمل و نقل عمومی و کیفیت آن
	نظافت و پاکیزگی اطراف مسکن		فاصله از مرکز شهر
	وضعیت فضای سبز اطراف مسکن	دسترسی به خیابان های اصلی	
	میزان آلودگی صوتی	-	
	وضعیت نور و تهویه هوا در واحد های مسکونی	-	

عزیزی و رحمانی، ۱۳۹۳؛ خلیلی و همکاران، ۱۳۹۳؛ مهرافزون، ۱۳۹۳؛ رضایی و کمائی زاده، ۱۳۹۱؛ سلطان پناه و حسینی، ۱۳۹۱؛ Abouelmagd et al., 2013؛ Mulder et al., 2010؛ Moon, 2010؛ Alper, 2009؛ O'Neill, 2008؛ Dietrich, 2008؛ Gang and Brent, 2006؛ Harris & Ceinwen,

۲۰۰۳

### روش شناسی پژوهش:

در این مقاله از روش پژوهش توصیفی-تحلیلی استفاده می شود. بدین صورت که بعد از شناسایی سنجه های ارزیابی مسکن مهر، وضعیت این مسکن در شهر شهرضا توصیف و سپس تجزیه و تحلیل گشته و در نهایت پیشنهادهایی برای بهبود

آن ارائه می گردد. همچنین به منظور گردآوری داده ها در این پژوهش از روش کتابخانه ای و میدانی (مشاهده، پرسشنامه و مصاحبه) با تکیه بر طیف لیکرت پنج گانه استفاده شده است. بدین طریق که ابتدا وضعیت سنجه های مشاهده ای، مشخص گردید و سپس جهت تعیین چگونگی وضعیت سنجه های مصاحبه ای نیز از ۱۰ نفر از کارکنان بخش مسکن از اداره راه و شهرسازی شهرستان شهرضا مصاحبه عمیق به عمل آمد. ضمن اینکه برای تعیین وضعیت سنجه های پرسش نامه ای از ذینفعان طرح مسکن مهر شهر شهرضا پرسشگری شد. بدین صورت که با توجه به اینکه طرح مسکن مهر شهر شهرضا در ۱۵۹ پلاک اجرا شده که جامعه آماری این پژوهش محسوب می گردد، با استفاده از روش کوکران و نمونه گیری تصادفی ساده تعداد ۱۱۳ پلاک مسکونی از این طرح مورد پرسشگری قرار گرفتند. در ادامه بعد از مشخص شدن امتیاز هر یک از سنجه ها، به منظور تعیین ارزش ابعاد (اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و کالبدی) و تعیین ارزش نهایی طرح مسکن مهر از روش تحلیل چند معیاره *AHP* استفاده گردید. برای این منظور با فرض هم وزن در نظر گرفتن سنجه های هر بعد، جهت تعیین وزن بعد ها در ارزیابی نهایی طرح مسکن مهر تعداد ۳۰ پرسشنامه توسط متخصصان و خبرگان تکمیل گردیده است. این متخصصان شامل کارکنان اداره راه و شهرسازی شهرستان شهرضا، کارکنان شهرداری شهر شهرضا، اساتید دانشگاهی و کارکنان تعاونی های طرح مسکن مهر می باشد. پس از مقایسه دودویی ابعاد در این پرسشنامه، میانگین پاسخ ها در نرم افزار *Expert choice* وارد گردیده و وزن نهایی به دست آمده است.

جدول ۲- روش گردآوری داده ها در سنجه های ارزیابی طرح مسکن مهر شهر شهرضا به لحاظ ابعاد اقتصادی و اجتماعی

روش گردآوری	معیارهای امتیاز دهی					سنجه ها	ابعاد
	مناسب (۵)	نسبتاً مناسب (۴)	متوسط (۳)	نسبتاً نامناسب (۲)	نامناسب (۱)		
مصاحبه	کمتر از ۳۵۰ هزار تومان	۳۵۰ تا ۴۵۰ هزار تومان	۴۵۱ تا ۵۵۰ هزار تومان	۵۵۱ تا ۶۵۰ هزار تومان	بیشتر از ۶۵۰ هزار تومان	قیمت هر متر مربع مسکن	اقتصادی
مصاحبه	کمتر از ۱۰ درصد هزینه کل	۱۱ تا ۲۰ درصد هزینه کل	۲۱ تا ۳۰ درصد هزینه کل	۳۱ تا ۴۰ درصد هزینه کل	۴۱ تا ۵۰ درصد هزینه کل	مبلغ پیش پرداخت	
مصاحبه	کمتر از ۱۰ درصد درآمد خانوار	۱۰ تا ۲۰ درصد درآمد خانوار	۲۱ تا ۳۰ درصد درآمد خانوار	۳۱ تا ۴۰ درصد درآمد خانوار	۴۱ تا ۵۰ درصد درآمد خانوار	نسبت اقساط به درآمد خانوار	
پرسشنامه	زیاد	نسبتاً زیاد	متوسط	نسبتاً کم	کم	اطلاع رسانی برای استفاده از طرح مسکن مهر	اجتماعی
پرسشنامه	زیاد	نسبتاً زیاد	متوسط	نسبتاً کم	کم	رضایت کلی ذینفعان از طرح مسکن مهر	
پرسشنامه	زیاد	نسبتاً زیاد	متوسط	نسبتاً کم	کم	وضعیت امنیت در اطراف مسکن	
پرسشنامه	زیاد	نسبتاً زیاد	متوسط	نسبتاً کم	کم	میزان حس تعلق و وابستگی در محیط زندگی	

ماخذ: مطالعات نویسندهگان، ۱۳۹۶.

جدول ۳- روش گردآوری داده ها در سنجه های ارزیابی طرح مسکن مهر شهر شهرضا به لحاظ بعد زیست محیطی

روش گردآوری	معیارهای امتیاز دهی					سنجه ها	ابعاد
	مناسب (۵)	نسبتاً مناسب (۴)	متوسط (۳)	نسبتاً نامناسب (۲)	نامناسب (۱)		
مشاهده	عریض، تمیز و آسفالت شده	عریض و آسفالت شده	آسفالت شده	عریض و آسفالت نشده	عرض کم و آسفالت نشده	وضعیت معابر اطراف مسکن	زیست محیطی
مشاهده	زیبایی، هماهنگی و تنوع در رنگ و نوع مصالح	زیبایی، هماهنگی و تنوع در رنگ مصالح	زیبایی	عدم هماهنگی و تنوع در رنگ مصالح	عدم زیبایی، عدم هماهنگی و تنوع در رنگ و نوع مصالح	وضعیت نمای ساختمان ها	
مشاهده	تمیز بودن محیط، هوا و آب	تمیز بودن محیط و هوا	تمیز بودن محیط	آلوده بودن محیط	آلوده بودن محیط، هوا و آب	نظافت و پاکیزگی اطراف مسکن	
مشاهده	وجود درختکاری، چمن و گل کاری	وجود درختکاری و چمن	وجود درختکاری	وجود تعدادی معدود درخت	عدم وجود درختکاری، چمن و گل کاری	وضعیت فضای سبز اطراف مسکن	
پرسشنامه	زیاد	نسبتاً زیاد	متوسط	نسبتاً کم	کم	میزان آلودگی صوتی	
پرسشنامه	زیاد	نسبتاً زیاد	متوسط	نسبتاً کم	کم	وضعیت نور و تهویه هوا در واحد های مسکونی	کالبدی
مشاهده	بیشتر از ۱۲۰ متر	۱۰۱ تا ۱۲۰ متر	۸۱ تا ۱۰۰ متر	۶۱ تا ۸۰ متر	کمتر از ۶۰ متر	زیر بنای واحد مسکونی	
مشاهده	۴۱ متر و بیش تر	۳۱ تا ۴۰ متر	۲۱ تا ۳۰ متر	۱۰ تا ۲۰ متر	کمتر از ۱۰ متر	مساحت فضای باز در واحد مسکونی	
مشاهده	در حال ساخت	نوساز	قابل نگهداری	تخریبی	مخروبه	کیفیت بناهای مسکونی	
پرسشنامه	مناسب	نسبتاً مناسب	متوسط	نسبتاً نامناسب	نامناسب	تخصیص فضا در واحد مسکونی	
پرسشنامه	زیاد	نسبتاً زیاد	متوسط	نسبتاً کم	کم	طراحی زیبایی داخلی مسکن	
پرسشنامه	زیاد	نسبتاً زیاد	متوسط	نسبتاً کم	کم	هماهنگی کالبد مسکن با سبک زندگی ذینفعان	
مشاهده	دسترسی مناسب به آب، برق، گاز، تلفن و سیستم فاضلاب	دسترسی به آب، برق، گاز، تلفن	دسترسی به آب و برق و گاز	دسترسی به آب و برق	عدم دسترسی به تأسیسات شهری	دسترسی به تأسیسات شهری	
مشاهده	دسترسی مناسب به کاربری های تجاری، آموزشی، اداری، فرهنگی	دسترسی به کاربری های تجاری، آموزشی، اداری	دسترسی به کاربری های تجاری و آموزشی	دسترسی به کاربری های تجاری	عدم دسترسی به مراکز خدماتی	دسترسی به مراکز خدماتی	
پرسشنامه	مناسب	نسبتاً مناسب	متوسط	نسبتاً نامناسب	نامناسب	دسترسی به حمل و نقل عمومی و کیفیت آن	
مشاهده	کمتر از ۱۰۰۰ متر	۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ متر	۲۰۰۱ تا ۴۰۰۰ متر	۴۰۰۱ تا ۶۰۰۰ متر	بیش از ۶۰۰۰ متر	فاصله از مرکز شهر	
مشاهده	دسترسی مناسب، قابل دید، راحت و مسافت کم	دسترسی قابل دید و مسافت کم	دسترسی قابل دید	دسترسی با دید نامناسب و مسافت زیاد	عدم دسترسی به خیابان های اصلی	دسترسی به خیابان های اصلی	

ماخذ: مطالعات نویسندگان، ۱۳۹۶.

جدول ۴- روش گردآوری داده ها در سنجه های ارزیابی طرح مسکن مهر شهر شهرضا به لحاظ بعد کالبدی

روش گردآوری	معیارهای امتیاز دهی					سنجه ها	ابعاد
	مناسب (۵)	نسبتاً مناسب (۴)	متوسط (۳)	نسبتاً نامناسب (۲)	نامناسب (۱)		
مشاهده	بیشتر از ۱۲۰ متر	۱۰۱ تا ۱۲۰ متر	۸۱ تا ۱۰۰ متر	۶۱ تا ۸۰ متر	کمتر از ۶۰ متر	زیر بنای واحد مسکونی	کالبدی
مشاهده	۴۱ متر و بیش تر	۳۱ تا ۴۰ متر	۲۱ تا ۳۰ متر	۱۰ تا ۲۰ متر	کمتر از ۱۰ متر	مساحت فضای باز در واحد مسکونی	
مشاهده	در حال ساخت	نوساز	قابل نگهداری	تخریبی	مخروبه	کیفیت بناهای مسکونی	
پرسشنامه	مناسب	نسبتاً مناسب	متوسط	نسبتاً نامناسب	نامناسب	تخصیص فضا در واحد مسکونی	
پرسشنامه	زیاد	نسبتاً زیاد	متوسط	نسبتاً کم	کم	طراحی زیبایی داخلی مسکن	
پرسشنامه	زیاد	نسبتاً زیاد	متوسط	نسبتاً کم	کم	هماهنگی کالبد مسکن با سبک زندگی ذینفعان	
مشاهده	دسترسی مناسب به آب، برق، گاز، تلفن و سیستم فاضلاب	دسترسی به آب، برق، گاز، تلفن	دسترسی به آب و برق و گاز	دسترسی به آب و برق	عدم دسترسی به تأسیسات شهری	دسترسی به تأسیسات شهری	
مشاهده	دسترسی مناسب به کاربری های تجاری، آموزشی، اداری، فرهنگی	دسترسی به کاربری های تجاری، آموزشی، اداری	دسترسی به کاربری های تجاری و آموزشی	دسترسی به کاربری های تجاری	عدم دسترسی به مراکز خدماتی	دسترسی به مراکز خدماتی	
پرسشنامه	مناسب	نسبتاً مناسب	متوسط	نسبتاً نامناسب	نامناسب	دسترسی به حمل و نقل عمومی و کیفیت آن	
مشاهده	کمتر از ۱۰۰۰ متر	۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ متر	۲۰۰۱ تا ۴۰۰۰ متر	۴۰۰۱ تا ۶۰۰۰ متر	بیش از ۶۰۰۰ متر	فاصله از مرکز شهر	
مشاهده	دسترسی مناسب، قابل دید، راحت و مسافت کم	دسترسی قابل دید و مسافت کم	دسترسی قابل دید	دسترسی با دید نامناسب و مسافت زیاد	عدم دسترسی به خیابان های اصلی	دسترسی به خیابان های اصلی	

ماخذ: مطالعات نویسندهگان، ۱۳۹۶

**محدوده مورد مطالعه:**

قلمرو مکانی این پژوهش مربوط به طرح مسکن مهر واقع در شهر شهرضا می باشد. شهر شهرضا در ۸۰ کیلومتری جنوب شهر اصفهان قرار دارد. طرح مسکن مهر شهر شهرضا از سال ۱۳۸۶ توسط دولت و از طریق وزارت راه و شهرسازی آغاز شده و در سال ۱۳۹۱ با اتمام رسید. در اولین مرحله از طرح مسکن مهر ۱۷۲۳ واحد مسکونی در فاز ۳ و ۴ شهرک سروستان شهر شهرضا توسط شرکت های تعاونی ساخته و به گروه های کم درآمد متقاضی اعطا گردید. در مرحله دوم از این طرح تعداد ۱۶۲۴ واحد مسکونی در فاز ۴ شهرک سروستان توسط انبوه سازان ساخته شد و با این احتساب در مجموع طرح مسکن مهر در ۱۵۹ پلاک مسکونی در شهر شهرضا ساخته شده است.

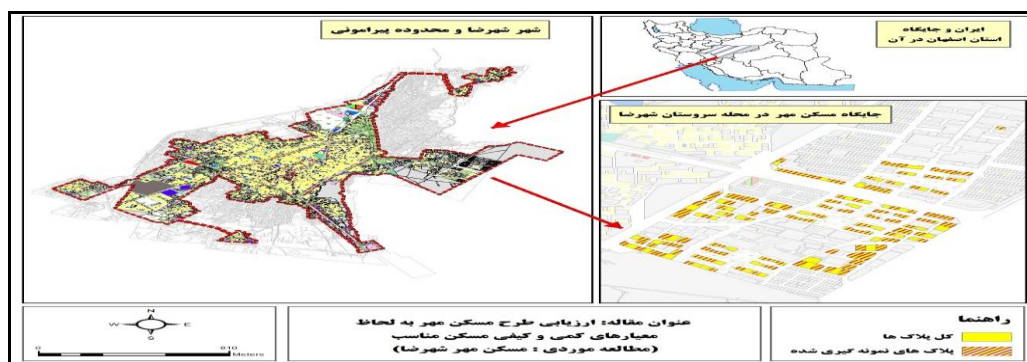
**یافته های تحقیق:**

در این قسمت سنجه های معرفی شده، بر اساس شناخت و تحلیل وضع موجود مسکن مهر شهرضا از طرق مشاهده، پرسشنامه و یا مصاحبه امتیازدهی گردید (جدول ۵، ۶ و ۷).

جدول ۵- امتیازدهی سنجه های ارزیابی طرح مسکن مهر شهر شهرضا به لحاظ ابعاد اقتصادی و اجتماعی

امتیاز	تصویر مربوطه	توضیح	سنجه	بعد
۴		قیمت هر متر مربع مسکن در طرح مسکن مهر بین ۳۵۰ تا ۴۵۰ هزار تومان بوده، بنابراین قیمت مسکن نسبتاً مناسب بوده است	قیمت هر متر مربع مسکن	اقتصادی
۴		این مبلغ بین ۱۱ تا ۲۰ درصد هزینه کل مسکن بوده است. بنابراین مبلغ پیش پرداخت نسبتاً مناسب بوده است.	مبلغ پیش پرداخت	
۵		اقساط باز پرداخت کمتر از ۱۰ درصد درآمد خانوار بوده است. بنابراین نسبت اقساط به درآمد خانوار مناسب می باشد.	نسبت اقساط به درآمد خانوار	
۴/۱۲		میانگین پاسخ ها برابر با ۴/۱۲ می باشد. بنابراین وضعیت اطلاع رسانی به گروه های کم درآمد برای استفاده از طرح مسکن مهر نسبتاً مناسب می باشد.	اطلاع رسانی برای استفاده از طرح مسکن مهر	اجتماعی
۴/۷۶		میانگین پاسخ ها برابر با ۴/۷۶ می باشد. بنابراین رضایت کلی ذینفعان از طرح مسکن مهر نسبتاً مناسب می باشد.	رضایت کلی ذینفعان از طرح مسکن مهر	
۳/۱۱		میانگین پاسخ ها برابر با ۳/۱۱ می باشد. بنابراین وضعیت امنیت در اطراف مسکن ها متوسط می باشد.	وضعیت امنیت در اطراف مسکن	
۲/۲۲		میانگین پاسخ ها برابر با ۲/۲۲ می باشد. بنابراین وضعیت این سنجه نسبتاً نامناسب می باشد	میزان حس تعلق و وابستگی در محیط زندگی	

ماخذ: مطالعات نویسنده گان، ۱۳۹۶.



نقشه ۱) موقعیت طرح مسکن مهر در شهر شهرضا (ماخذ: مهندسین مشاور پارسوماش، ۱۳۹۲، ترسیم: نویسنده گان، ۱۳۹۶)



جدول ۶- امتیازدهی سنجه های ارزیابی طرح مسکن مهر شهر شهرضا به لحاظ بعد زیست محیطی

امتیاز	تصویر مربوطه	توضیح	سنجه	بعد
۳		معايير اطراف مسکن ها آسفالت می باشد. بنابراین وضعیت این سنجه متوسط می باشد.	وضعیت معابر اطراف مسکن	زیست محیطی
۳		با مشاهده نماهای ساختمان ها می توان دریافت که زیبا می باشند اما در رنگ و نوع مصالح تنوع ندارند. بنابراین وضعیت آن ها متوسط می باشد.	وضعیت نمای ساختمان ها	
۲		با مشاهده اطراف ساختمان ها می توان دریافت مقداری نخاله های ساختمانی و زباله وجود دارد. بنابراین وضعیت سنجه نسبتاً نامناسب می باشد.	نظافت و پاکیزگی اطراف مسکن	
۲		با مشاهده اطراف ساختمان ها می توان دریافت تعدادی معدود درخت کاری وجود دارد. بنابراین وضعیت سنجه نسبتاً نامناسب می باشد.	وضعیت فضای سبز اطراف مسکن	
۲/۲۹		میانگین پاسخ ها برابر با ۲/۲۹ می باشد. بنابراین وضعیت این سنجه نسبتاً نامناسب می باشد	میزان آلودگی صوتی	
۲/۳۹		میانگین پاسخ ها برابر با ۲/۳۹ می باشد. بنابراین وضعیت این سنجه نسبتاً نامناسب می باشد	وضعیت نور و تهویه هوا در واحدهای مسکونی	

ماخذ: مطالعات نویسنندگان، ۱۳۹۶.

جدول ۷- امتیازدهی سنجه های ارزیابی طرح مسکن مهر شهر شهرباز به لحاظ بعد کالبدی

امتیاز	تصویر مربوطه	توضیح	سنجه	بعد
۳		زیربنای واحد های مسکونی بین ۸۰ تا ۹۰ متر می باشد. بنابراین وضعیت زیربنای واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر متوسط می باشد.	زیربنای واحد مسکونی	
۲		مساحت فضای باز به ازای هر واحد مسکونی ۱۵ متر می باشد. بنابراین وضعیت این سنجه مسکونی نسبتاً نامناسب می باشد.	مساحت فضای باز در واحد مسکونی	
۴		با مشاهده بناهای مسکونی طرح مسکن مهر می توان دریافت که کیفیت بناها نوساز می باشد. بنابراین وضعیت این سنجه نسبتاً مناسب می باشد	کیفیت بناهای مسکونی	
۳/۰۳		میانگین پاسخ ها برابر با ۳/۰۳ می باشد. بنابراین وضعیت تخصیص فضاها در واحد مسکونی در طرح مسکن مهر متوسط می باشد.	تخصیص فضا در واحد مسکونی	
۳/۳۲		میانگین پاسخ ها برابر با ۳/۳۲ می باشد. بنابراین وضعیت طراحی زیبایی داخل ساختمان ها متوسط می باشد.	طراحی زیبایی داخلی مسکن	
۳/۴۷		میانگین پاسخ ها برابر با ۳/۴۷ می باشد. بنابراین وضعیت هماهنگی کالبد مسکن با سبک زندگی ذینفعان در طرح مسکن مهر متوسط می باشد.	هماهنگی کالبد مسکن با سبک زندگی ذینفعان	کالبدی
۵		کلیه مسکن ها به تأسیسات آب، برق، گاز، تلفن و سیستم فاضلاب شهری دسترسی دارند. بنابراین دسترسی مسکن ها به تأسیسات شهری مناسب می باشد.	دسترسی به تأسیسات شهری	
۳		مسکن ها به مراکز تجاری و اداری دسترسی دارند. بنابراین دسترسی مسکن ها به مراکز خدماتی متوسط می باشد.	دسترسی به مراکز خدماتی	
۲/۷۴		میانگین پاسخ ها برابر با ۲/۷۴ می باشد. بنابراین وضعیت این سنجه نسبتاً نامناسب می باشد	دسترسی به حمل و نقل عمومی و کیفیت آن	
۳		با توجه به نقشه گوگل ارس فاصله مسکن ها تا مرکز شهر ۳۵۰۰ متر می باشد. بنابراین فاصله مسکن ها نسبت به مرکز شهر متوسط می باشد.	فاصله از مرکز شهر	
۴		دسترسی مسکن ها به خیابان های اصلی قابل دید با مسافت کم می باشد. بنابراین وضعیت این سنجه نسبتاً مناسب می باشد.	دسترسی به خیابان های اصلی	

شایان ذکر است که به منظور تعیین پایایی پرسشنامه از آزمون آلفای کرونباخ بهره گرفته شده است. مطابق جدول (۸) مقدار آلفای کرونباخ برابر با ۰/۷۵ می باشد که باتوجه به اینکه عدد مربوطه بزرگ تر از ۰/۷ است، بنابراین می توان گفت پایایی پرسشنامه مورد تایید می باشد. ضمن اینکه به منظور تعیین سطح معناداری سنجه های پرسشنامه ای، از آزمون تی تک نمونه ای استفاده شده است. بر اساس این آزمون، سطح معناداری همه سنجه ها (به جز سنجه تخصیص فضا در واحد مسکونی) کوچک تر از مقدار ۰/۰۵ بوده و بنابراین با اطمینان ۹۵ درصد می توان گفت در جامعه آماری این سنجه ها دارای فاصله معنادار از میانگین (۳) می باشند.

جدول ۸- سطح معناداری سنجه های پرسشنامه ای و سطح پایایی پرسشنامه

سنجه پرسشنامه ای	میانگین پاسخ ها	سطح معناداری (sig)	آلفای کرونباخ
اطلاع رسانی برای استفاده از طرح مسکن مهر	۴/۱۲	۰/۰۰	۰/۷۵
رضایت کلی ذینفعان از طرح مسکن مهر	۴/۷۶	۰/۰۰	
وضعیت امنیت در اطراف مسکن	۳/۱۱	۰/۰۴۸	
میزان حس تعلق و وابستگی در محیط زندگی	۲/۲۲	۰/۰۰	
میزان آلودگی صوتی	۲/۲۹	۰/۰۰	
وضعیت نور و تهویه هوا در واحدهای مسکونی	۲/۳۹	۰/۰۰	
تخصیص فضا در واحد مسکونی	۳/۰۳	۰/۰۹۴	
طراحی زیبایی داخلی مسکن	۳/۳۲	۰/۰۴۱	
هماهنگی کالبد مسکن با سبک زندگی ذینفعان	۳/۴۷	۰/۰۳۷	
دسترسی به حمل و نقل عمومی و کیفیت آن	۲/۷۴	۰/۰۴۵	

ماخذ: مطالعات نویسنندگان، ۱۳۹۶.

در ادامه نیز جهت دستیابی به اوزان هر یک از سنجه ها و نهایتاً تحلیل و نتیجه گیری کلی، از روش فرایندتحلیل سلسله-مراتبی (AHP) و نرم افزار *Expert Choice* با استفاده از نظر متخصصین و خبرگان مربوطه، بهره گرفته شد و وزن های مستخرج با عنایت به امتیاز حاصله، ارزش نهایی هر یک از مولفه ها و سنجه ها و همچنین ارزش نهایی مسکن مهر شهرضا طبق جدول (۹) با نرخ سازگاری ۰/۰۳۷ به دست آمد.

جدول ۹- وضعیت ابعاد و سنجه ها به لحاظ وزن، امتیاز و ارزش نهایی آن

بعد	وزن بعد	سنجه	وزن سنجه	امتیاز نرمال شده سنجه	ارزش نهایی سنجه	ارزش نهایی بعد
اقتصادی	۰/۳۶	قیمت هر متر مربع مسکن	۰/۴۴	۰/۸	۰/۱۳	۰/۳۵
		مبلغ پیش پرداخت	۰/۲۷	۰/۸	۰/۰۸	۰/۲۲
		نسبت اقساط به درآمد خانوار	۰/۲۹	۱	۰/۱۰	۰/۲۹
		جمع بعد اقتصادی	۱			۰/۸۶
اجتماعی	۰/۲۱	اطلاع رسانی برای استفاده از طرح مسکن مهر	۰/۱۹	۰/۸۲	۰/۰۳	۰/۱۶
		رضایت کلی ذینفعان از طرح مسکن مهر	۰/۳۰	۰/۹۵	۰/۰۶	۰/۲۸
		وضعیت امنیت در اطراف مسکن	۰/۳۲	۰/۶۲	۰/۰۴	۰/۲۰
		میزان حس تعلق و وابستگی در محیط زندگی	۰/۲۰	۰/۴۴	۰/۰۲	۰/۰۹
		جمع بعد اجتماعی	۱			۰/۷۲
زیست محیطی	۰/۱۴	وضعیت معابر اطراف مسکن	۰/۱۷	۰/۶	۰/۰۱	۰/۱۰
		وضعیت نمای ساختمان ها	۰/۱۳	۰/۶	۰/۰۱	۰/۰۸
		نظافت و پاکیزگی اطراف مسکن	۰/۱۷	۰/۴	۰/۰۱	۰/۰۷
		وضعیت فضای سبز اطراف مسکن	۰/۱۴	۰/۴	۰/۰۱	۰/۰۶
		میزان آلودگی صوتی	۰/۱۵	۰/۴۵۸	۰/۰۱	۰/۰۷
		وضعیت نور و تهویه هوا در واحدهای مسکونی	۰/۲۳	۰/۴۷۸	۰/۰۲	۰/۱۱
		جمع بعد زیست محیطی	۱			۰/۴۹
کالبدی	۰/۲۹	زیربنای واحد مسکونی	۰/۱۰	۰/۶	۰/۰۲	۰/۰۶
		مساحت فضای باز در واحد مسکونی	۰/۰۷	۰/۴	۰/۰۱	۰/۰۳
		کیفیت بناهای مسکونی	۰/۰۹	۰/۸	۰/۰۲	۰/۰۷
		تخصیص فضا در واحد مسکونی	۰/۰۱۱	۰/۶۰۶	۰/۰۲	۰/۰۷
		طراحی زیبایی داخلی مسکن	۰/۰۷	۰/۶۶۴	۰/۰۱	۰/۰۵
		هماهنگی کالبد مسکن با سبک زندگی ذینفعان	۰/۱۳	۰/۶۹۴	۰/۰۳	۰/۰۹
		دسترسی به تأسیسات شهری	۰/۱۲	۱	۰/۰۳	۰/۱۲
		دسترسی به مراکز خدماتی	۰/۰۹	۰/۶	۰/۰۲	۰/۰۵
		دسترسی به حمل و نقل عمومی و کیفیت آن	۰/۱۱	۰/۵۴۸	۰/۰۲	۰/۰۶
		فاصله از مرکز شهر	۰/۰۵	۰/۶	۰/۰۱	۰/۰۳
		دسترسی به خیابان های اصلی	۰/۰۵	۰/۸	۰/۰۱	۰/۰۴
		جمع بعد کالبدی	۱			۰/۶۷
		جمع کل	۱			۰/۷۲

ماخذ: مطالعات نویسندگان، ۱۳۹۶.

بر اساس جدول فوق، می توان گفت:

- اولاً طرح مسکن مهر شهرضا به عنوان یکی از روش های تأمین مسکن گروه های کم درآمد در بعد اقتصادی از وضعیت مناسبی (امتیاز ۰/۸۶ از ۱) برخوردار است و این موضوع به دلیل قیمت و پیش پرداخت نسبتاً مناسب و نسبت اقساط مناسب می باشد.
- ثانیاً اگرچه طرح مسکن مهر در بعد اجتماعی از بابت میزان حس تعلق و وابستگی در محیط زندگی نمره مناسبی دریافت نکرده است و دچار نقصان جدی است، ولیکن نتایج مرتبط با وضعیت اطلاع رسانی و رضایت کلی ذینفعان نسبتاً مناسب و وضعیت امنیت در اطراف مسکن ها متوسط بوده و از این رو در مجموع طرح مسکن مهر شهرضا از

منظر بعد اجتماعی از وضعیتی نسبتاً مناسب (امتیاز ۰,۷۲ از ۱) برخوردار است.

- ثالثاً طرح مذکور به لحاظ بعد زیست محیطی، وضعیتی متوسط (۰,۴۹ از ۱) دارد و این به دلیل وضعیت نسبتاً نامناسب نظافت و پاکیزگی، وضعیت فضای سبز، میزان آلودگی صوتی، وضعیت نور و تهویه هوا در واحدهای مسکونی در این پروژه است.
- رابعاً به دلیل وضعیت متوسط زیربنای واحد مسکونی، تخصیص فضا در واحد مسکونی، طراحی زیبایی داخلی مسکن هماهنگی کالبد مسکن با سبک زندگی ذینفعان، دسترسی به مراکز خدماتی و فاصله از مرکز شهر، وضعیت نسبتاً مناسب کیفیت بناهای مسکونی و دسترسی به خیابان های اصلی و وضعیت مناسب دسترسی به تأسیسات شهری، علی رغم وضعیت نسبتاً نامناسب مسکن مهر به لحاظ دسترسی به حمل و نقل عمومی و کیفیت آن و مساحت فضای باز در واحد مسکونی، طرح مسکن مهر شهرضا از وضعیت نسبتاً مناسبی (۰,۶۷ از ۱) به لحاظ کالبدی برخوردار است.
- در مجموع نیز به عنایت به کل مباحث فوق و ضرایب اهمیت دودویی مستخرج از *AHP* طرح مسکن مهر شهرضا از وضعیتی نسبتاً مناسب (۰,۷۲ از ۱) برخوردار است که این موضوع طبق جدول (۱۰) ناشی از وضعیت مناسب اقتصادی، وضعیت نسبتاً مناسب اجتماعی و کالبدی و وضعیت متوسط زیست محیطی این پروژه است.

جدول ۱۰- نمره و رتبه ابعاد مختلف در ارزیابی طرح مسکن مهر شهر شهرضا

رتبه	نمره	ابعاد
۱	۰/۸۶	اقتصادی
۲	۰/۷۲	اجتماعی
۳	۰/۶۷	کالبدی
۴	۰/۴۹	زیست محیطی

ماخذ: مطالعات نویسندگان، ۱۳۹۶.

### نتیجه گیری:

در پژوهش حاضر به ارزیابی طرح مسکن مهر شهرضا به لحاظ معیارهای کمی و کیفی مسکن مناسب و در قالب ابعاد اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و کالبدی پرداخته شد. نتایج بیانگر آن بود که طرح مسکن مهر شهرضا به عنوان یکی از روش های تأمین مسکن گروه های کم درآمد در بعد اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و کالبدی به ترتیب از وضعیتی مناسب، نسبتاً مناسب، متوسط و نسبتاً مناسبی برخوردار است. ضمن اینکه در مجموع نیز با توجه به ضرایب اهمیت دودویی مستخرج از *AHP* طرح مسکن مهر شهرضا از وضعیتی نسبتاً مناسب دارد. بر این اساس می توان چنین استدلال نمود که اگرچه طرح مسکن مهر شهرضا نسبت به بسیاری از طرح های مسکن مهر در شهرهای دیگر همچون شهر نظنز، یزد، تاکستان، بروجرد، امیدیه و ماهشهر که در پیشینه به آن اشاره شد، از وضعیت مطلوبتری برخوردار است، ولیکن همچنان دچار نقصان هایی جدی در ارتباط با حس تعلق و وابستگی ساکنین به محیط، نظافت و پاکیزگی محیط، میزان فضای سبز، میزان آلودگی صوتی، نور و تهویه هوا در واحدهای مسکونی و میزان فضای باز در واحد مسکونی می باشد. این مشکلات بیش از هر چیز ناشی از موارد زیر است:

- اولاً از آنجا که طرح مسکن مهر سیاستی ارزشی بوده و مقرر بود به عنوان طرحی برای اقشار کم درآمد با حداقل هزینه ساخته شود و با مبلغی بسیار پایین و با حذف قیمت زمین تحویل متقاضیان گردد، طرح مذکور در زمینی دولتی با فاصله حدود ۵ کیلومتری از مرکز شهر قرار گرفت؛
- ثانیاً با عنایت به ضعف دولت در نظارت بر تعاونی ها و انبوه سازان و نیز عدم امکان تامین مالی پروژه ها به عنوان

کمک های بلاعوض به اقشار کم درآمد، مساکن مذکور با حداقل مساحت فضای واحد مسکونی و حداقل کیفیت محیط داخلی بنا گردید،

- ثالثاً ورود افراد مهاجر و کم درآمد شهری از مناطق حاشیه نشین به این مساکن باعث ایجاد قشربندی های مختلف اجتماعی، تنوع فرهنگی و نهایتاً کاهش حس تعلق خاطر در مسکن مهر شهرضا شد.
- لذا علیرغم وضعیت نسبتاً مناسب مسکن مهر شهرضا از نگاه ساکنین (با سطح اطمینان ۹۵ درصد) باید به این موضوع توجه داشت که اظهار نظر ساکنین غالباً کم درآمد مسکن فوق الذکر، بیشتر تحت تاثیر مسکن دار شدن آنها و همچنین فشارهای اقتصادی بوده و بر اساس مشاهدات میدانی، کیفیت پایین محیط درونی و همچنین محیط بیرونی آن کاملاً مشهود می باشد. لذا بر اساس اعلامیه دومین اجلاس اسکان بشر (۱۹۹۶) بدین صورت که «سرپناه مناسب تنها به معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخص نیست؛ سرپناه مناسب یعنی آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، زیرساخت های اولیه مناسب مانند آب رسانی، بهداشت و آموزش، دفع زباله، کیفیت مناسب زیست محیطی، عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه است که همه می بایستی با توجه به توانایی مردم تامین شود» (جهان بین و پورمحمدی، ۱۳۸۹: ۱۲۱)، لازم است یادآوری گردد که صرف ایجاد سرپناهی با حداقل امکانات برای اقشار کم درآمد نمی تواند رافع مسئولیت دولت باشد و بایستی علاوه بر جنبه های اقتصادی مسکن برای گروه های کم درآمد، به سایر جنبه های اجتماعی، کالبدی و زیست محیطی نیز توجه گردد که در ادامه به برخی از پیشنهادها در این زمینه بر اساس نقاط قوت و ضعف طرح مسکن مهر شهرضا جهت بهبودبخشی به مسکن های مذکور اشاره می گردد:
- در خصوص پایین بودن حس تعلق و وابستگی در محیط زندگی: لازم است تا با ایجاد کاربری های جذاب و تفریحی (پارک های محلی) و همچنین ارتقاء کیفیت زندگی و خدمات شهری این موضوع برطرف گردد.
- در خصوص پایین بودن نظافت در اطراف مسکن مهر: پیشنهاد می شود زمین های بایر هر چه سریعتر تعیین تکلیف شده و در صورت بلااستفاده بودن حداقل دیوارکشی و یا درختکاری گردد. ضمن اینکه بنرهایی در جهت اطلاع رسانی زمان جمع آوری زباله در نقاط مختلف نصب گردد.
- در خصوص پایین بودن سطح فضای سبز و باز مسکونی: لازم است در کوچه ها و خیابان ها درختکاری شده و چمن کاری و گل کاری در میدانی محلی در دستور کار قرار گیرد. ضمن اینکه از فضاهای سبز محلی محدود موجود نگهداری و مراقبت ویژه شود.
- در خصوص وجود آلودگی های صوتی در اطراف مسکن و تهویه هوا و نورگیری نسبتاً نامناسب در واحد های مسکونی: پیشنهاد می شود که اولاً درختکاری درون مجتمع های مسکونی به صورت متمرکز در دستور کار قرار گیرد و ثانیاً هماهنگی هایی برای تعمیر نورگیرها و کانال های کولر که در حال حاضر به صورت بلااستفاده می باشد، صورت پذیرد.

#### منابع و مآخذ:

۱. پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۵): برنامه ریزی مسکن، تهران: انتشارات سمت، تهران.
۲. جهان بین، رضا؛ پورمحمدی، محمد رضا (۱۳۸۹): «راهبردهای اساسی تامین مسکن گروه های کم درآمد شهری: مطالعه موردی شهر تبریز». فصلنامه جغرافیایی چشم انداز زاگرس، ۲ (۳)، صص ۱۱۹-۱۳۷.
۳. حبیبی، کیومرث، مصطفی بهزادفر، کمال ترابی، وحید محکی (۱۳۸۹): «نقد و آسیب شناسی سیاست گذاری و برنامه ریزی

- عملیاتی مسکن مهر در ایران»، فصلنامه آبادی، سال بیستم، شماره ۶۹، صص ۶-۱۳.
۴. حجازی، سید جعفر (۱۳۹۴): «ارزیابی وضعیت طرح مسکن مهر از دیدگاه ساکنان (مطالعه موردی: مسکن مهر شهر ماهشهر)»، فصلنامه توسعه اجتماعی، دوره ۹، شماره ۲، صص ۲۳۹-۲۵۶.
۵. خلیلی، احمد، حانیه نورالهی، نعیمه رشیدی، مریم رحمانی، (۱۳۹۳): «ارزیابی سیاست های مسکن مهر در ایران و ارائه راهکارهایی برای بهبود آن»، فصلنامه مطالعات شهری، شماره ۱۳، صص ۸۳-۹۲.
۶. رضایی، محمدرضا، یعقوب کمائی زاده (۱۳۹۱): «ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان از مجتمع های مسکن مهر: مطالعه موردی سایت مسکن مهر فاطمیه شهر یزد»، فصلنامه مطالعات شهری، شماره ۵، صص ۱۳-۲۵.
۷. رضایی خوشان، رضا، مرجان نعمتی مهر. (۱۳۹۴): «سنجش کیفیت محیط مسکونی در برنامه مسکن مهر بر اساس نشانگرهای کیفیت زندگی (مورد پژوهش: مسکن مهر شهر جدید پردیس)»، نشریه صفا، شماره ۶۹، صص ۵۳-۷۰.
۸. سلطان پناه، هیرش، سعید حسینی، (۱۳۹۱): «کیفیت (QFD) در ارزیابی کیفی پروژه های ساختمانی، مطالعه موردی پروژه مسکن مهر شهرستان سنندج»، فصلنامه مدیریت صنعتی دانشگاه علوم انسانی دانشگاه آزاد اسلامی واحد سنندج، سال ۷، شماره ۲۱، صص ۵۵-۶۶.
۹. سعیدی رضوانی، نوید، داود کاظمی، (۱۳۹۰): «بازشناسی چاقوب توسعه درون زا در تناسب با نقد سیاست های جاری توسعه مسکن (مسکن مهر) نمونه موردی شهر نظنز»، پژوهش های جغرافیای انسانی، شماره ۷۵، صص ۱۱۳-۱۳۲.
۱۰. شکوهی، محمداجزاء و جواد ارفعی، (۱۳۹۴): «بررسی میزان رضایتمندی ساکنان از مسکن مهر شهر بجنستان»، نشریه پژوهش و برنامه ریزی شهری، سال ششم، شماره ۲۲، صص ۳۳-۴۲.
۱۱. عزیزی، محمد مهدی، مهرداد رحمانی، (۱۳۹۳): «ارزیابی کیفیت محیط در مجموعه های مسکونی اقشار کم درآمد: مورد پژوهی مجموعه های مسکونی مهر شهر تاکستان»، نشریه صفا، سال ۲۴، شماره ۶۴، صص ۶۱-۷۴.
۱۲. فیروزی، محمد علی، مرتضی نعمتی، نادیا داری پور، (۱۳۹۳): «سنجش و ارزیابی شاخص های کیفیت زندگی در طرح مسکن مهر (مطالعه موردی: شهر امیدیه)»، فصلنامه جغرافیا و مطالعات محیطی، سال سوم، شماره ۱۱، صص ۶۲-۴۹.
۱۳. مهندسین مشاور پارسوماش پایدار، (۱۳۹۲): «طرح توسعه و عمران شهرضا، جلد سوم (بررسی و شناخت شهر)»، اداره کل راه و شهرسازی استان اصفهان.

14. Abouelmagd, D.; Kesteloot, C. & Corijn, E. (2013): *Housing Projects for Low-Income Groups and Modes of Economic Integration: A Comparative Study in Greater Cairo*. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*. Vol 104 (4). pp. 456-477.
15. Alper, Ozkan (2009): *A Critical Evaluation of Housing Cooperatives in turkey within the framework of collective action theories: a case study in Ankara and Istanbul*, cited in [www.cidj.oxfordjournal.org/content](http://www.cidj.oxfordjournal.org/content).
16. Dietrich, Janatan. C (2008): *Housing coopevatives partnership: www. Beaver creek. coop/participation-vscommunitg- building*
17. Harris, R. & Ceinwen G. (2003): *A mixed message: the agents and forms of international housing policy, 1945.1973*, *Habitat International*, Vol 27, pp 167.191
18. Mulder, Clara H. and Lauster, Nathanael T. (2010): *Housing and Family: An Introduction*, *Housing Studies*, Vol 25: 4, pp 433-440.
19. Moon- Jeong Kim (2010): *Residential Location Decisions: Heterogeneity and the Trade-off between Location and Housing Quality*, *The Ohio State University*
20. O'Neill, Phillip (2008): *The Role of Theory in Housing Research: Partial Reflections of the Work of Jim Kemeny*, *Housing, Theory and Society*, Vol 25: 3, pp 164-176.

