



مطالعه و ارزیابی مسکن مهر شهرک مهرگان مشهد

دکتر محمد اجزاء شکوهی^۱ ()

دکتر براتعلی خاکپور^۲

هدی نیک ذات^۳

چکیده:

این تحقیق در پی بررسی موفقیت مسکن مهر در شهرک مهرگان مشهد می باشد. هدف اصلی این تحقیق مطالعه و ارزیابی مسکن مهر شهرک مهرگان در مشهد است. جامعه آماری این تحقیق ۳۶۶ نفر از ساکنین شهرک مهرگان و ۱۰ تن از مسئولین (پرسش نامه AHP) در نظر گرفته شده است. واحد تحلیل در این تحقیق فرد می باشد و ابزار جمع آوری اطلاعات پرسش نامه است. نتایج تحقیق حاضر نشان می دهد که در مکان گزینی شهرک مهرگان به عامل اجتماعی و اقتصادی توجهی نشده است و این مساله باعث عدم موفقیت طرح مسکن مهر مشهد شده است نبود امکانات و خدمات اولیه و لازم و مسافت زیاد برای رسیدن به محل کار و مدرسه (مقصد)، باعث شده تا این شهرک از حالت پولی خود خارج

shokouhim@ferdowsi.um.ac.ir

۱- دانشیار، هیئت علمی دانشگاه فردوسی،

khakpoor@ferdowsi.um.ac.ir

۲- دانشیار، هیئت علمی دانشگاه فردوسی،

hoda.nikzat@gmail.com

۳- دانشجوی کارشناس ارشد دانشگاه فردوسی،



شده و تبدیلی به یک مکاری برای خواب و استراحت در آبی چینی که در اصطلاح شهرسازی، به آن حالت شهرک های خوابگاهی داده است.

واژگان کلیدی: اجتماعی، اقتصادی، شهرک مهرگان، مسکن مهر، مشهد، AHP.

مقدمه:

مسکن از دیرباز مهم ترین مسئله زندگی بوده است، داشتن سرپناهی مطمئن، ایمن و راحت از آرزوهای دیرینه هر انسانی می باشد. (غنی، ۱۳۷۴: ۱۱۵). بخش مسکونی شهری حدود نیمی از مساحت شهرها را در بر می گیرد و به لحاظ کمی و کیفی مهم ترین کاربری شهری محسوب می شود. (زیاری و دیگران، ۱۳۸۸: ۳) در اجرای اصول ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی بندهای ۱۵ و ۴۱ سیاست های کلی برنامه چهارم توسعه اقتصادی اجتماعی فرهنگی ایران و بند (ج) ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم مبنی بر لزوم تامین مسکن مناسب برای آحاد ملت به دولت اجازه داده شده تا جلب و جذب منابع مالی بخش خصوصی، منابع حساب ذخیره ارزی، تسهیلات مالی خارجی، درآمد عمومی و غیره نسبت به زمینه سازی برای تامین مسکن اقشار کم در آمد اقدام نماید. در راستای اجرای برنامه ابلاغ شده توسط شورای تامین مسکن کشور بر احداث واحدهای مسکونی برای اقشار کم در آمد در قالب طرح مسکن مهر در سطح استان ها، ستاد هماهنگی تامین مسکن استان به منظور تامین اراضی مناسب طرح مذکور - سازمان مسکن و شهرسازی - را ملزم می نماید تا نسبت به شناسای و تامین زمین های مورد نیاز از طریق اراضی در اختیار و یا اراضی که توسط دستگاه های اجرای موضوع ماده ۶۰ قانون برنامه چهارم توسعه در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار خواهد گرفت. (گزارش برتر ملی نظارت و بازرسی وزارت کشور و شهرداریها، ۱۳۸۹: ۲ و ۳)



اهمیت و ضرورت تحقیق:

ورود مهاجران از شهرهای کوچک، متوسط و حتی بزرگ به تهران و با شدت کمتر به مشهد و سپس با درجات کمتری به تبریز، اصفهان، شیراز و اهواز یا رانده شدن مهاجران شهری در طلب نان و یا نان چرب تر با عدم امکان ورود آنان به مناطق رسمی شهر همراه است. ورود مهاجران روستایی به ویژه از شرق کشور به شهرهای کوچک، متوسط و بزرگ استان ها و شکل دهی اسکان غیر رسمی حتی در شهرهای کوچک، نیز خود پدیده ای جدید و منحصر به فرد است. زیرا برای دهه ها اسکان خود ساخته در مورد شهرهای بزرگ به ویژه کلان شه رها معنا داشت. برای مثال شهر سبزوار سی هزار نفر جمعیت اسکان غیر رسمی و خسروجرد ۶ هزار نفر جمعیت اسکان غیررسمی یافته اند. (پیران، ۱۳۸۷: ۳۹ و ۳۵) شهر مشهد طی چهل سال اخیر به یک کلان شهر با رشدی ناموزون تبدیل شده است. جمعیت این شهر در دوره ۸۵-۱۳۴۵ با میزان رشد سالانه معادل ۴/۵۵ درصد از ۶۰۰،۴۰۹ نفر به ۳۰۰،۴۲۷،۲ نفر افزایش یافته است. در این دوره همراه با افزایش جمعیت، کالبد شهر نیز با گسترش متوسط سالانه معادل ۵/۶۷ درصد از ۳۳۰۰ هکتار به ۰۰۰،۳۰ هکتار رسیده است. همچنین در فاصله این سال ها تراکم ناخالص جمعیت شهر نیز از ۱۲۴ نفر بر هکتار به ۸۱ نفر بر هکتار کاهش یافته است. از طرف دیگر طی دوره ۲۰ ساله ۸۵-۱۳۶۵ میزان رشد سالانه خانوارها از میزان رشد سالانه جمعیت پیشی گرفته بطوریکه در این دوره میزان رشد سالانه جمعیت شهر مشهد معادل ۲/۵۶ درصد و میزان رشد سالانه خانوارها برابر ۳/۸۱ درصد بوده است. لذا یکی از آثار عمده این افزایش تعداد خانوار، افزایش تقاضای مسکن می باشد که با توجه به توان مالی کم برخی اقشار جامعه و خصوصاً جوانان، توسعه شهر به سمت حاشیه را به همراه دارد. (حاتمی نژاد، ۱۳۹۱: ۱۴)



-فرضیات تحقیق:

- به نظر می رسد جانمایی (مکان گزینی) مسکن مهر در شهرک مهرگان مشهد به لحاظ دسترسی از دیدگاه متقاضیان ناموفق بوده است، به نظر می رسد واحدهای مسکوری ساخته شده متناسب با وضعیت اقتصادی و اجتماعی خانوارها نیست.

اهداف تحقیق:

هدف اصلی: مطالعه و ارزیابی موفقیت سیاست مسکن مهر در شهرک مهرگان.

-اهداف فرعی: بررسی رضایت مندی مردم از مکان های ساخته شده مسکن مهر در شهرک مهرگان، بررسی درجه اهمیت معیارها در مکان یابی صحیح مسکن مهر شهرک مهرگان.

پیشینه تحقیق:

پرویز پیران در مقاله ای تحت عنوان «مسکن گروه های کم درآمد و اسکان غیر رسمی در ایران» بیان می دارد: شرایط مسکن در اکثر شهرهای بزرگ و متوسط جهان سوم از جمله ایران ناشی از دو عامل مهم یکی در سطح کلان یا سطح ساختاری (Structural) و دیگری در سطح میانه یا سطح نهادی و سازمانی (Institutional/Organizational) می باشد. به بیان دیگر با توجه به ادغام جامعه و اقتصاد جهان سوم در نظام جهانی سرمایه داری، تحولات گوناگونی در جهت پوست انداختن جامعه و گذار به شکل و شیوه ای متفاوت رخ می دهد. این تحولات به نوبه ی خود سبب دگرگون شدن آرایش فضایی جامعه می گردد. (پیران، ۱۳۸۷: ۳۴) کمال اطهری در مقاله ای تحت عنوان گونه شناسی



مسکن اجتماعی به این نتایج رسیده است که : سیاست اجتماعی مسکن و نحوه مداخله دولت در بازار آن دارای سه مولفه اصلی است . نخست، انتظام بخشی به تولید مسکن، به خصوص بخش خصوصی با مقررات گذاری است . این انتظام بخشی شامل قوانین شهری، ساخت مسکن، شبکه های زیر بنایی و ... می شود . دوم، یارانه های بخش مسکن را در بر می گیرد که با آن بخش دولتی به تولید کنندگان خصوصی و غیر انتفاعی، موسسات مالی، خانوارها، از دو سوی عرضه و تقاضا، انواع یارانه مستقیم و غیر مستقیم و بخشایش مالیاتی و عوارض پرداخت می کند تا از یک طرف مسکن مناسب و کافی ساخته شود و از طرف دیگر خانوارها قادر به برآورد نیاز خود شوند . سوم، حضور مستقیم دولت یا بخش عمومی در تولید مسکن است که به آن مسکن اجتماعی گفته می شود . بررسی سیاست اجتماعی مسکن در ایران نشان می دهد که ملغمه ای ناسازگار و ناکارآمد از برنامه های مختلف، کشورهای مختلف در مراحل متفاوت توسعه آنها در ایران به کار گرفته شده است . مجموعه ای از نهادها، قوانین و سازمانهای موجود در سراسر جهان مانند سازمان زمین و مسکن، شرکت عمران شهر جدید، سازمان عمران و بهسازی شهری، بنیاد مسکن و غیره در ایران در چارچوب دولت مرکزی دست اندرکار دخالت در بخش مسکن اند، اما اسکان غیر رسمی در حال گسترش است و وام رهنی در ایران از سال ۱۳۱۷ معمول گشته است . از سال ۱۳۲۷ برنامه مسکن کم درآمدها در ایران قانونی شد اما هنوز نظام مالی مخصوص آنها برپا نشده است. (اطهاری، ۱۳۸۷: ۸۶)

مواد و روش ها: معرفی محدوده مورد مطالعه

شهرک مهرگان به عنوان ناحیه ۴ منطقه ۳ شهرداری مشهد تصویب شد. منطقه سه شهرداری در سال ۱۳۶۲ با ۵ ناحیه که شامل کل محدوده مناطق ۴ و ۵ و قسمتی از منطقه ۶ کنونی می باشد تشکیل گردید . از سال ۱۳۷۱ به تدریج

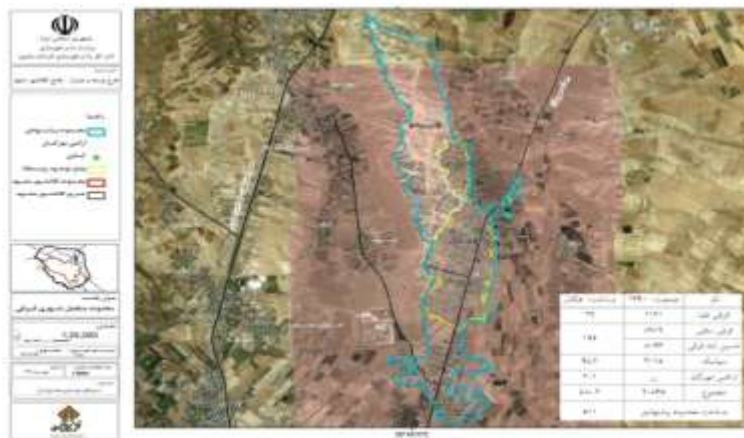


منطقه ۶ و سپس مناطق ۴ و ۵ از این منطقه تفکیک و اداره خدمات شهری با ۴ ناحیه به کار خود ادامه داد. بر اساس سیاستهای تفکیک مناطق در سال ۱۳۷۸ قسمتی از منطقه سه به منطقه ثامن الحاق و نواحی خدمات شهری از ۴ ناحیه به ۳ ناحیه تقلیل یافت. وفق سیاست تمرکز غ یرمتمرکز در طرح ناحیه مشهد مصوب ۱۳۸۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و طرح مجموعه شهری مشهد مصوب ۱۳۸۸ شورای عالی، توزیع بخشی از عملکرد و جمعیت شهر مشهد برای افق ۱۴۰۵ در هفت حوزه تعادل بخش ناحیه و مجموعه شهری مشهد و تقویت شهر مشهد صرفاً در ارائه خدمات برتر مد نظر قرار گرفته و مصوب گردید که بخشی از وظایف به شهرهای موجود یا سکونتگاه مستعد واقع در هفت حوزه به شهرتدریج منتقل گردد. علاوه بر این پیشنهاد شده بود که شهرهای موجود، تعدادی شهر نیز که عمدتاً یا حاصل ارتقاء روستاهای و یا حاصل تجمیع تعدادی از روستاها (بمركزیت بهتر و دارای فاصله مناسب تر از شهر مشهد) بوده تقویت گردند و بهبود فضاهای فی مابین و مجاور این هسته ها نیز در راستای پیش بینی های آتی آن ها در نظر گرفته شود. از جمله مجموعه روستاهای مستعد توسعه و تشکیل شهر، قرقی (مهرگان) واقع در شمال مشهد و در م حور جاده سیمان می باشد که از تجمیع روستاهای حسین آباد قرقی، قرقی سفلی، قرقی علیا و سیاسک بوجود آمده است. بر اساس مطالعات (طرح ناحیه و مجموعه شهری مشهد) محل استقرار مسکن مهر شهر مشهد نیز در زمین متعلق به دولت و با مساحت حدوداً ۲۰۰ هکتار پیش بینی و اقدامات اجرایی (آماده سازی اراضی و سپس واگذاری به شرکت های انبوه ساز جهت احداث واحدهای مسکونی اقشار کم درآمد در آن) آغاز گردید و همزمان با افتتاح فاز اول پروژه که بالغ بر ۲۰۰۰ واحد مسکونی می باشد پیگیری های نیز با شهرداری مشهد جهت نگهداری و انجام خدمات شهری بعنوان م حدوده



منفصل شهری مشهد بعمل آمد. (اطلاعات به دست آمده از سازمان مسکن و شهرسازی خراسان رضوی، ۱۳۹۲)

(نقشه شماره ۱- موقعیت شهرک مهرگان نسبت به شهر مشهد)



روش تحقیق:

این تحقیق در قالب ۲ بخش تهیه شده است، بخش اول به مطالعه و تجزیه و تحلیل وضع موجود پرداخته و در بخش دوم به ارزیابی شاخص های موجود پرداخته شده است. روش مورد استفاده در این رساله ترکیبی از روش های توصیفی، اسنادی و تحلیلی است. روش کتابخانه ای مورد استفاده در این رساله عمدتاً برای مطالعه ادبیات موضوع و بررسی پیشینه تحقیق و نظریاتی که راجع به موضوع وجود داشت استفاده شده است. در بخش ادبیات تحقیق بر پایه مطالعات کتابخانه ای، منابع عمده به کار رفته شامل کتاب ها و مقالات متعددی به زبان های فارسی و لاتین، همچنین پایان نامه های مرتبط با موضوع در مقاطع



کارشناسی ارشد استفاده گردیده است. در روش میدانی این رساله، از طریق پرسش نامه داده های مورد نیاز گردآوری شده و پس از تجزیه و تحلیل داده ها با استفاده از نرم افزار Spss.18، اطلاعات حاصل که در قالب جداول و نمودار به نمایش در آمده جهت تایید یا رد فرضیات تحقیق مورد استفاده قرار گرفته است. برای ارزیابی و مقایسه شاخص ها، از بین روش های متعددی نظیر Topsis و AHP و ... که وجود دارد، روش ارزیابی چند معیاری AHP انتخاب گردیده است. بدین نحو که معیارها و زیر معیارها تعریف، سپس با تعیین وزن و مقایسه دودویی معیارها، زیر معیارها و گزینه ها وزن نهایی به دست می آید. برای تعیین وزن معیارها، نظرات ۱۰ تن از کارشناسان اخذ شده است، سپس با توجه به نتایج حاصل از پرسش نامه های کارشناسان وزن شاخص ها و زیر شاخص ها به دست می آید و سپس امتیاز نهایی آن سنجیده می شود. برای تعیین وزن از نرم افزار Export Choice استفاده شده است. در روش گردآوری اطلاعات لازم جهت سنجش و ارزیابی متغیرها و شاخص های مورد بررسی در این رساله، از چند منبع اصلی استفاده شده است، بدین صورت که: گرفتن اطلاعات از سازمان های ذیربط (مسکن و شهرسازی خراسان رضوی، شهرداری مربوطه)، استفاده از نقشه ها و اطلاعات مکانی، تکمیل پرسش نامه (از ساکنین شهرک مهرگان، و مسولین)، عکس برداری از شهرک مهرگان. جامعه آماری این تحقیق کل ساکنین شهرک مهرگان می باشد که جمعیت فعلی آن هشت هزار نفر است. جهت مشخص نمودن حجم نمونه، از فرمول کوکرین استفاده گردیده است. بر اساس این فرمول تعداد ۳۶۶ نفر به عنوان نمونه آماری انتخاب گردیده است. اطلاعات جمعیتی شهرک مهرگان در قالب جدول زیر بیان گردیده است.

(جدول شماره ۱-۱- مشخصات جمعیتی شهرک مهرگان)

نام محل	مساحت	جمعیت	تراکم جمعیتی
---------	-------	-------	--------------



شهرک مهرگان	۱۸۵ هکتار	۸۰۰۰ نفر	۱۵۰ نفر در هر هکتار
-------------	-----------	----------	---------------------

مهم ترین معیار ارزیابی کاربری زمین و زیر معیارهای مربوط به هر یک از این معیارها، تعیین و در نمونه مورد بررسی، تجزیه و تحلیل گردد. این معیارها و زیر معیارها عبارت اند از: عدالت، کارایی، دسترسی، امنیت، هویت، انعطاف پذیری، سرزندگی و تنوع. (دهقاری، ۱۳۹۲: ۳)

مبانی نظری:

تعریف مفاهیم

-مسکن: مسکن چیزی بیشتر از یک سرپناه صرفاً فیزیکی است و کلیه خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای بهزیستن انسان را شامل می شود و باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئن برای استفاده کننده آن فراهم باشد.
(Knapp, 1982, 35) در دومین اجلاس اسکان بشر (۱۹۹۶) که در استانبول برگزار شد مسکن مناسب چنین تعریف شده است: 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، زیر ساخت های اولیه مناسب از قبیل آبرسانی، 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 این موارد باید با توجه با استطاعت مردم تامین شود. (دفتر اقتصاد مسکن، ۱۳۷۵: ۲۰)



مسکن مهر: تامین مسکن اقشار کم درآمد یکی از مسایل عمده در نظام برنامه ریزی کشورهای مختلف و به ویژه کشورهای در حال توسعه می باشد. طبیعتاً هر یک از دولت ها نیز به تبیین سیاست ها و راهبردهایی در زمینه ساماندهی بازار مسکن و با تمرکز بر تامین مسکن به ویژه برای اقشار کم درآمد پرداخته اند، سیاست های چون واگذاری زمین رایگان دولتی، فروش متری مسکن، واگذاری مسکن به صورت اجاره به شرط تملیک، حمایت از مسکن اجاره ای و ... که در دوره های مختلف مورد توجه قرار گرفته و گاه نیز با تغییر دولت بدون ارزیابی صحیح و آسیب شناسی، اساساً به دست فراموشی سپرده شده و با سیاست های دیگر جایگزین شده اند. در دولت نهم نیز سیاست های تامین مسکن در قالب بند ۶ تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ و دستورالعمل های اجرایی آن در ۶ روش تعیین شده است. یکی از زیر بندهای قانون مذکور، واگذاری حق بهره برداری از زمین (اجاره ۹۹ ساله اراضی) است که با عنوان مسکن مهر شناخته می شود. مبنای احداث این طرح بر حذف یا تقلیل هزینه زمین از هزینه احداث بناست که از طریق اجاره ۹۹ ساله زمین جهت احداث بنا به متقاضیان و واجدین شرایط پیش بینی شده است. (حیدری، ۱۳۸۷: ۱۷۳)

- کاربری اراضی: برنامه ریزی کاربری زمین شهری، ساماندهی مکانی و فضایی فعالیت ها و عملکردهای شهری بر اساس خواست ها و نیازهای جامعه شهری و هسته اصلی برنامه ریزی شهری است و انواع استفاده از زمین را طبقه بندی و مکان یابی می کند. (سعیدنیا، ۱۳۷۸: ۱۳)

عرضه و تقاضای مسکن:

در تحلیلی عرضه و تقاضای مسکن با عنایت به عواملی را مورد توجه قرار داد. در عرضه مسکن می بایستی دقت شود که مسکن چگونه تامین شود: از طریق افراد



برای استفاده شخصی ملی از طرق مختلف نظیر: موسسات ساختمانی، دولت، مقامات محلی، موسسات رهن دولتی، بسازو بفروش ها، شرکت های غنی انتفاعی، انواع تعاونی ها و کارفرمایان. در تحلیل تقاضای مسکن رهن باج عواملی مورد توجه باشند که عبارتند از: الف: گروه های خانوار در جستجوی مسکن. شامل خانوارهای بی مسکن، خانوارهای صاحب مسکن که مایل به تغییر محل سکونت خود هستند، گروه های ویژه ای از خانوارها مثل گروه های کم درآمد و سالخوردگان و خانوارهایی که مجبورند آلونک هایی را که قرار است خراب شوند را ترک کنند. ب: کیفیت مسکن مورد تقاضا. ج: نحوه اشتغال. د: نوع واحد های مسکونی. ذ: بعد زمینی. (پورمحمدی، ۱۳۸۵: ۵۱) مطالعات برآورد تقاضای برای خدمات مسکن درای دو بعد کلان و خرد است. در بعد کلان مسکن به عنوان یک کالای همگن در نظر گرفته شده و تقاضا برای آن تابعی از قیمت خود کالا، درآمد ملی (سرانه) و قیمت سای کالاها فرض شده است. (Meen, 1998)

بررسی طرح مسکن مهر در کارگروه مسکن دولت جمهوری اسلامی ایران

دولت جمهوری اسلامی ایران برای تامین مسکن اقشار کم درآمد اقدام به اجرای طرح مسکن مهر نمود که در قالب این طرح به جلب و جذب منابع مالی بخش خصوصی، منابع حساب ذخیره ارزی، تسهیلات بانکی نسبت به زمینه سازی در این خصوص اقدام نموده است. قانون گذار نیز بر اساس قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور به منظور کمک به تامین مسکن مردم ساکن در شهرهای زیر یک میلیون نفر جمعیت، وزارت خانه های مسکن و شهرسازی و تعاون را به ترتیب ملزم به انجام موارد زیر نموده است : تامین اراضی مناسب و سازماندهی متقاضیان واجد شرایط در قالب تعاونی ها، آماده سازی زمین، تامین خدمات زیر



بنایی و روبنایی و همچنین اعمال نظارت بر اجرای فرایند است. (اداره کل نظارت و بازرسی امور وزارت کشور و شهرداری ها، ۱۳۸۸: ۱) ایران از جمله کشورهایی است که در تقسیم بندی های جهانی، کشوری در حال گذر از جوانی به سوی سالخوردگی جمعیت به حساب می آید. در این باره رشد شتابان جم عیت شهری در ایران شرایط خاصی را برای مردم در محیط شهری ایجاد کرده است. در این باره جمعیت شهرنشین ایران در یک دوره پنجاه ساله (۱۳۳۵ الی ۱۳۸۵) بیش از ۸ برابر شده یعنی از ۶ میلیون نفر در سال ۱۳۳۵ به بیش از ۴۸ میلیون نفر در سال ۱۳۸۵ رسیده است. افزایش شتابان نرخ شه رنشینی در ایران به افزایش تقاضای مسکن در سطح شهرها، به خصوص شهرهای بزرگ، منجر گردیده است. (عابدین درکوش، ۱۳۷۹: ۱۵) تامین مسکن مناسب برای این اقشار از رکنهای حقوق اساسی مردم است که در اصول ۳۱ و ۴۱ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و قانون چهارم توسعه اقتصادی، اج تماعی و فرهنگی مورد تاکید قرار گرفته است. همچنین در قانون بودجه سال ۱۳۸۶ به این موضوع توجه گردیده و در بند «د» تبصره ۶ این قانون تکالیف دستگاههای مرتبط و نحوه حمایت آنها در زمینه تامین مسکن اقشار کم درآمد مشخص شده است. در این راستا سازماندهی افراد واجد شرایط در قالب شرکت های تعاونی که اصطلاحاً تعاونی های «مسکن مهر» نامیده شده اند یکی از وظایف وزارت تعاون است و این وظیفه از طریق نهادهای زیر مجموعه این وزارت خانه یعنی ادارات تعاون استانها و شهرستانها صورت می گیرد. (زنجانی، ۱۳۹۰: ۴)، مسکن اجتماعی به واحدهای اطلاق می شود که سطح زیر بنای مفید آنها تا ۵۰ متر مربع بوده و به صورت انبوه ساخته می شوند. این واحدها به صورت اجاره یا اجاره به شرط تملیک در اختیار بهره برداران قرار می گیرد. (دلال پور، ۱۳۷۴: ۹۷-۱۱۳)

یافته های تحقیق:



داده های آماری در بررسی ابعاد اجتماعی مسکن در شهرک مهرگان مشهد، بر اساس متغیرهایی موجود در جدول زیر، با میانگین کلی ۲/۰۷ می باشد.

(جدول شماره ۲-۱- بررسی ابعاد اجتماعی مسکن مهر در شهرک مهرگان)

معیار یا مولفه	معرف ها	میانگین	انحراف معیار	وضعیت به درصد				
				کاملا نامطلوب	نامطلوب	متوسط	مطلوب	کاملا مطلوب
ابعاد اجتماعی مسکن مهر مشهد	دسترسی به مدارس	۲/۴	۰/۹۳		√			
	دسترسی به محل کار	۱/۹	۰/۹۴		√			
	امنیت	۱/۷	۰/۸۹		√			
	دسترسی به حمل و نقل عمومی	۲/۲	۰/۸۹		√			
	وجود مراکز بهداشتی و درمانی	۱/۴	۰/۶۹		√			
	وضعیت زیست محیطی	۳/۵	۱/۰۷			√		
	دسترسی به مراکز تفریحی	۱/۴	۰/۶۱		√			
	رضایت از واحدهای مسکونی	۲/۴	۱/۱		√			
	دسترسی به مراکز شهری	۲/۰۱	۰/۷۵		√			
	عملکرد مدیران و مسئولین	۲/۸	۱/۰۸			√		
	رضایت مندی از تعداد اتاق	۳/۱	۰/۹۲			√		
	رضایت از نماهای یکسان	۲/۸۳	۱/۱			√		
	رضایت از فضا های داخلی	۲/۸	۱/۰۱			√		
	رضایت از زمان تحویل خانه ها	۳/۰۴	۱/۰۸			√		
	عملکرد رسانه های جمعی	۲/۶	۱/۱			√		



داده های آماری در بررسی ابعاد اقتصادی مسکن مهر شهرک مهرگان مشهد، بر اساس متغیرهایی در جدول زیر ، میانگین کلی در حدود ۲/۵۶ بدست آمده است.

(جدول شماره ۳-۱- بررسی ابعاد اقتصادی مسکن مهر در شهرک مهرگان)

معیار یا مولفه	معرف ها	میانگین	انحراف معیار	وضعیت به درصد				
				کاملا نامطلوب	نامطلوب	متوسط	مطلوب	کاملا مطلوب
ابعاد اقتصادی	دسترسی به مراکز خرید	۲/۱	۱/۰۴		√			
	اقساط وام و نحوه بازپرداخت	۲/۵	۱/۱		√			
مسکن مهر	ارائه خدمات شهری	۲/۷	۱/۱۰		√			
	مساحت زمین و زیر بنای منازل	۲/۸	۱/۰۴		√			
مشهد	هزینه احداث و خرید خانه	۲/۷	۰/۸۶		√			

برای نشان دادن وضعیت مناسب دسترسی و رضایت ساکنین منطقه از این داده، از آزمون کای اسکوتر استفاده شده است. بر طبق آنچه که در جداول زیر آمده است، مقادیر فراوانی های مشاهده شده و نظری و اختلاف آنها در جدول شماره ۴-۱ آمده است. همچنین درجه آزادی فرض و سطح معناداری آن در جدول شماره ۵-۱ نشان داده شده است. میزان کای اسکوتر به دست آمده در این تحقیق برابر با ۲۶ می باشد که این سبب ایجاد اختلاف معناداری با فراوانی مشاهده شده (Expected N=20) گردیده است. سطح معناداری آزمون ۰.۵٪ می باشد و میزان اطمینان آن ۹۵٪ است. سطح معناداری به دست آمده در این آزمون ۰.۰٪ می باشد که این از سطح استاندارد پایین تر است.

(جدول شماره ۴-۱- آزمون کای اسکوتر (d2))



	فراوانی نظری	فراوانی مشاهده شده	اختلاف داده ها
1.00	5	20.0	-15.0
2.00	19	20.0	-1.0
3.00	37	20.0	17.0
4.00	21	20.0	1.0
5.00	18	20.0	-2.0
Total	100		

(جدول شماره ۵-۱- نتایج آزمون)

	d2
Chi-Square	26.000 ^a
Df	4
Asymp. Sig.	.000

بر طبق نتایج به دست آمده از آزمون کای اسکور می توان چنین نتیجه گیری نمود که مکان گزینی مسکن مهر در شهرک مهرگان (قرقی) به لحاظ دسترسی به خدمات و امکانات اجتماعی صحیح نیست و اکثر ساکنین این منطقه برای رفت و آمدهای روزانه خود دچار مشکل می باشند. مهمترین معضل ساکنین این منطقه مسئله دسترسی آنهاست. نبود مدارس کافی و دسترسی دشوار به آن، عدم دسترسی به درمانگاه، مشکلات رفت و آمد ساکنین برای رفتن به محل کار، تهیه نان و ... از مهم ترین دغدغه های آنها بوده است. در بررسی تناسب واحدهای مسکونی ساخته شده با وضعیت اقتصادی و اجتماعی ساکنین منطقه از آزمون تی تست تک نمونه ای استفاده شده است. برای سنجش این آزمون داده ها را به دو بخش اجتماعی و اقتصادی تقسیم کرده ایم. بعد اجتماعی شامل ۱۵ متغیر است و میانگین مورد انتظار آن ۳۷/۵ به دست آمده است. بعد اقتصادی با ۵ متغیر و میانگین مورد انتظار آن ۱۲/۵ است. میانگین به دست آمده با استفاده از روش تی تست برای بعد اجتماعی ۳۶/۳۴ می باشد که این عدد از میانگین مورد انتظار کمتر است. سطح معناداری این بعد نیز ۰.۴۴٪ است که این عدد از



سطح استاندارد خود (۵٪) پایین تر است. همان طور که از جدول زیر پیداست، میانگین بعد اقتصادی ۱/۹۱ می باشد و سطح معناداری آن ۰/۰۰ است این ارقام نیز مانند بعد اجتماعی از سطح استاندارد خود پایین تر می باشند. در واقع این آمارها گویای این واقعیت می باشند که در مکان گزینی واحدهای مسکونی شهرک مهرگان به این دو فاکتور مهم توجه چندانی نشده است و واحدهای ساخته شده گران بتاز وضعیت درآمدی آنها می باشد.

(جدول شماره ۶ - ۱-آزمون تی تست تک نمونه ای)

شاخص	تعداد	میانگین	انحراف معیار	سطح معناداری
اجتماعی	۹۹	۳۶/۳۴	۵/۶۲	۰/۰۴۴
اقتصادی	۱۰۷	۱/۹۱	۰/۹۴۲	۰/۰۰۰

ارزیابی مسکن مهر شهرک مهرگان مشهد

همان طور که از نمودار شماره ۱-۱ پیداست در مکان یابی شهرک مهرگان مشهد مهم ترین عامل مورد توجه عدالت و دو زیر مجموعه آن (توزیع مناسب کاربری ها و وضعیت اقتصادی و اجتماعی) می باشد و بعد از آن دسترسی و زیر گزینه های آن در اولویت قرار دارند. به عبارتی در مکان گزینی شهرک مهرگان به نظر می رسد معیارهایی چون دسترسی و عدالت که از مهم ترین فاکتورها در مکان گزینی می باشند توجه نشده است همچنین بی توجهی به فاکتورهای چون تنوع، سرزندگی، هویت و ... باعث ناکارآمدی این پروژه گردیده است. نمودار زیر به ترتیب و با ذکر درص د اولویت های مهم را نشان می دهد. نمودارها و درصدهای موجود با استفاده از نرم افزار **Export Choice.11** به دست آمده است.



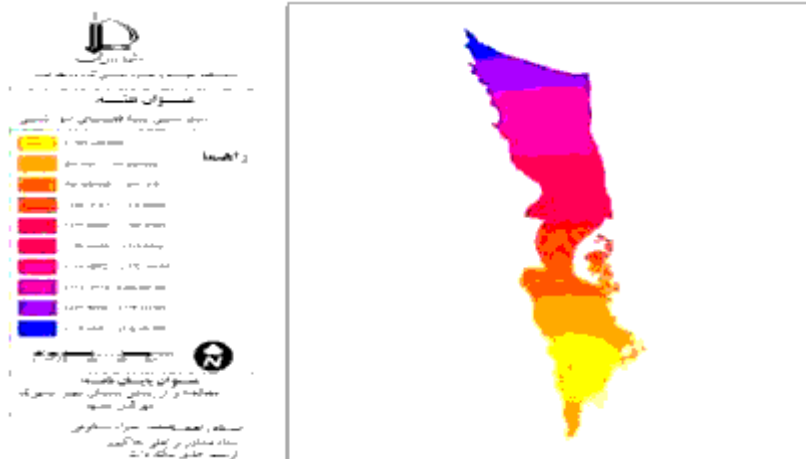
Practices with requests
Scale the best school materials



(نمودار شماره ۱-۱-ارزیابی معیارهای بررسی شده در شهرک مهرگان مشهد)

در بررسی وضعیت دسترسی به مدارس در شهرک مهرگان، همان طور که از نقشه زیر پیداست مکان گزینی شهرک مهرگان در چند سطح ابتدایی، کودکستان و راهنمایی و هنرستان پیش بینی شده است اما در اجرا عملاً یک مدرسه ساخته و بهره برداری شده است. در نظر گرفتن شاخص آموزشی تنها در یک فاز (فاز ۱) بدون توجه به عوامل دیگر، عملاً پروژه مسکن مهر شهرک مهرگان را از سهولت دسترسی به مدارس با شکست مواجهه ساخته است. در فاز یک این شهرک نیز دسترسی به مدارس در وضعیت کاملاً مطلوبی به سر نمی برد و تنها محدوده کمی دارای دسترسی خوب و مطلوبی می باشند. ساخت تنها یک مدرسه در ابتدای ورودی شهرک مهرگان نشان از دسترسی نامطلوب آن دارد.

(نقشه شماره ۱-۱-وضعیت دسترسی به مدارس در شهرک مهرگان)



اثبات فرضیه

-به نظر می رسد جانمایی (مکان گزینی) مسکن مهر در شهرک مهرگان مشهد به لحاظ دسترسی از دیدگاه متقاضیان ناموفق بوده است.

در رابطه با این فرضیه، نتایج جدول ۵-۱ بیانگر این مطلب است که میزان کای اسکوئر به دست آمده برابر با ۲۶ می باشد که تفاوت معناداری با فراوانی مشاهده شده دارد. همچنین سطح معنی داری بدست آمده در جدول کمتر از ۰/۰۵ بوده که با ۹۵ درصد اطمینان مورد تایید است. این مطلب گویای این واقعیت است که مکان گزینی مسکن مهر در شهرک مهرگان (قرقی) به لحاظ دسترسی به خدمات و امکانات اجتماعی درست نمی باشد. استفاده از روش AHP برای ارزیابی مکان گزینی در این منطقه با استفاده از معیارها و زیر معیارهایی استاندارد، درستی مطالب بالا را تایید کرده است با توجه به میانگین های به



دست آمده و ارزیابی انجام شده برای شهرک مهرگان مشهد، فرضیه مورد نظر مبنی بر عدم رضایت از وضعیت دسترسی ساکنین، تایید شده است.

- به نظر می رسد واحدهای مسکونی ساخته شده متناسب با وضعیت اقتصادی و اجتماعی خانوارها نیست.

در راستای این فرضیه، متغیرها به دو بخش کلی تقسیم می شوند متغیرهای اجتماعی و متغیرهای اقتصادی. طبق یافته های این تحقیق، بعد اقتصادی با میانگین کلی ۲/۵۶ و بعد اجتماعی با میانگین کلی ۲/۰۷ در وضعیت نامطلوبی قرار دارند. همچنین با استفاده از آزمون تی تست، متغیرهای اجتماعی با میانگین ۳۶/۳۴ کمتر از میانگین مورد انتظار (۳۷/۵) می باشد. این امر با توجه به سطح معناداری کمتر از ۰/۰۵ و با ۹۵٪ اطمینان مورد تایید می باشد. در مورد با متغیرهای اقتصادی با میانگین ۱/۹۱، کمتر از میانگین مورد انتظار (۱۲/۵) است، این امر با توجه به سطح معناداری کمتر از ۰/۰۵ و با ۹۵٪ اطمینان مورد تایید است. با توجه به میانگین به دست آمده و جد اول شماره ۵-۱ و ۶-۱، فرضیه مورد نظر، تایید می گردد.

نتیجه گیری و پیشنهادات:

این تحقیق در پی بررسی موفقیت مسکن مهر در شهرک مهرگان مشهد می باشد. نتایج به دست آمده از این تحقیق نشان می دهد که داشتن دین همه جانبه نسبت به موضوع یکی از ضروریات می باشد. لذا لازم است قبل از هر کاری به تمام جوانب و خدمات که مورد نیاز سکونت در یک منطقه است را در نظر بگیریم. در شهر مشهد، در حاشیه شمالی آن مشکل حاشیه نشینی برقرار بوده است، شایع این را بتوان دلیلی انتخاب این منطقه برای ساخت خانه های مهر دانست. گران تمام شدن ساخت خانه ها بدون در نظر گرفتن درآمد متقاضیان



خانه ها، بی دوام ساختن آنها، نبود خدمات و امکانات اولیه و ضروری از مهم ترین عوامل در عدم موفقیت این در طرح در مشهد است. به طور دقیق می توان گفت در مکان گزینی شهرک مهرگان در مشهد توجه به عوامل اجتماعی و اقتصادی بسط مهم می باشند. نبود امکانات و خدمات اولیه و لازم و مسافت زیاد برای رسیدن به محل کار و مدرسه (مقصد)، باعث شده تا این شهرک از حالت پوی خود خارج شده و تبدیلی به یک مکاری برای خواب و استراحت در آبی چینی که در اصطلاح شهرسازی، به آن حالت شهرک های خوابگاهی داده است. با استفاده از تحقیق به عمل آمده بر روی مسکن مهر شهر مشهد و به منظور موفقیت هر چه بیشتر این طرح، پیشنهاداتی در راستای موضوع به عمل آمده است:

۱- قبل از هر گونه ساخت و ساز و تحویلی خانه ها پیشنهاد می گردد با در نظر گرفتن کله ابعاد، خدمات و امکانات اولیه و لازم برای سکونت را ایجاد کرده و سپس اقدام به ساخت خانه ها و تحویلی آنها به ساکنین نماید. با توجه به موقعیت قرار گیری مسکن مهر مشهد و فاصله زیاد آن تا مراکز شهری، توجه به عامل دسترسی در مکان گزینی آن بای مورد توجه باشد. فاصله زیاد و نبود امکانات رفت و آمدی باعث ناکارآمدی و عدم استقبال مردم از این گونه طرح ها می شود. پیشنهاد می گردد مسئولین به این نکته توجه زیادی داشته باشند و خطوط بیشتری را با توجه به نبود امکانات برای این منطقه در نظر بگیرند. همچنین پیشنهاد می گردد در ساخت خانه های مسکن مهر برای ایجاد سرزندگی و تنوع، از ساختن خانه های یکسان با نماهای یک شکل پرهیز نمود و نماهای هر فاز و محلات مختلف در هر فاز با یکدیگر تفاوت داشته باشد.



منابع

- ۱- اداره کل نظارت و بازرسی امور وزارت کشور و شهرداریها، ۱۳۸۹، ارزیابی اجرای سیاست مسکن مهر با تمرکز بر عملکرد سازمان مسکن و شهرسازی، مجله ارزیابی دانش، سال دوم، شماره ۶.
- ۲- اسد سنگانی فرد، سرچها، ۱۳۷۰، برآورد تقاضای مسکن شهری در ایران در سال ۱۳۶۴، پالخن نامه کارشناسی ارشد، تهران، دانشگاه تهران، دانشکده اقتصاد.
- ۳- اطهاری، کمال، ۱۳۸۷، گونه شناسی مسکن اجتماعی، سیزدهمین همایش سیاست های توسعه مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران، جلد اول.
- ۴- پورمحمدی، محمدرضا، ۱۳۸۵، برنامه ریزی مسکن، چاپ سوم، انتشارات سمت.
- ۵- جوان، پروین، ۱۳۸۷، مسکن گروه های کم درآمد و اسکان غیررسمی در ایران، مجموعه مقالات سیزدهمین همایش سیاست های توسعه مسکن در ایران، جلد اول.
- ۶- حاتمی نژاد، حسنین و همایون فرعی و پیروز، تکتم و پریشاد، زهرا، ۱۳۹۱، کلانشهر مشهد و توسعه پایدار بررسی طرح های توسعه و عمران با تاکید بر دیدگاه شهر فشرده، چهارمین کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری، مشهد.



- ۷- حیدری، محمد مهدی، ۱۳۸۷، طرح مسکن مهر و چالش های فراروی آن در چارچوب توسعه شهری، سیزدهمین همایش سیاست های توسعه مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، تهران، جلد اول.
- ۸- دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن، گزارشی از مطالعات طرح جامع مسکن، فصلنامه اقتصاد مسکن، ۱۳۸۵، شماره ۳۷ و ۳۸، وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۱۰- دهقاری، مصطفی و ترکمن، علی، ۱۳۹۲، ارزیابی کاربری زمین در پروژه های مسکن مهر مطالعه موردی: پروژه ۵۰۰ هکتاری مسکن مهر شهرک پردیسان قم، پنجمین کنفرانس برنامه ریزی و مدیعت شهری، مشهد.
- ۱۱- زنجاری، حبیب ا... و گلکار، زهرا و محمدی، حامد، ۱۳۹۰، بررسی جنبه های اجتماعی مسکن مهر مطالعه موردی شهرستان کرج، تعاون، سال نهم و دوم، دوره جدید، شماره ۷.
- ۱۲- زیاری، کرامت ال .. و پرهیز، فریاد و مهدنژاد، حافظ و اشتری، حسن، ۱۳۸۸، ارزیابی مسکن گرو های کم درآمدی و ارائه برنامه تامین مسکن اقشار کم درآمد نمونه موردی: استان لرستان»، مجله پژوهش های جغرافیای انسانی، شماره ۷۴.
- ۱۳- سعیدزهی، احمد، ۱۳۷۸، کاربری زمین شهری، جلد دوم، انتشارات مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهری، تهران، ۱۳.



۱۴- عابدی درکوش، سعید، ۱۳۷۹، ضرورت انبوه سازی مسکن از دیدگاه توان مالی خانوار، فصلنامه انبوه سازان مسکن، شماره ۱، سازمان ملی تامین مسکن، تهران.

۱۵- غنی، امیدرضا، ۱۳۷۴، مسکن و پارامترهای آن، مجموعه مقالات سیاست های توسعه مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، جلد دوم، تهران.

۱۶- مهدی‌زاده، جواد، ۱۳۷۹، برنامه ریزی کاربری زمین از دیدگاه توسعه پایدار، مهندسین مشاور فرهنگ، نشری جستارهای برنامه ریزی و طراحی شهری، تهران.

۱۷-Knapp,E.,1982,Housing Problem in Third World,University Of Stugrt.

۱۸-Meen,(1998)Modelling the choice of Residential location in:Karlquist A.etal.(Eds), Spatial Interaction Theory and Planing Models.North Holland , Amesterd, pp.75-96.