

شناسایی چالش‌ها و ارزیابی عملکرد مسکن مهر از دیدگاه شهروندان (مطالعه موردی: شهرک پردیس - کازرون)

علی شمس‌الدینی* - استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد مرودشت، دانشگاه آزاد اسلامی، مرودشت، ایران
عماد صفاریان - کارشناس ارشد معماری و شهرسازی، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران
محمد رضا نکویی‌بخش - کارشناس ارشد مهندسی معماری، واحد مرودشت، دانشگاه آزاد اسلامی، مرودشت، ایران

تأیید نهایی: ۱۳۹۶/۱۱/۲۳

پذیرش مقاله: ۱۳۹۴/۱۲/۰۴

چکیده

دسترسی به مسکن مناسب از اساسی‌ترین نیازهای انسانی است که با افزایش جمعیت شهری، شهروندان کم‌درآمد را با مشکلات عدیده‌ای مواجه کرده است. به‌منظور برقراری عدالت اجتماعی و دسترسی اقشار شهری کم‌درآمد به مسکن در کشور، دولت نهم پروژه ساخت ۱ میلیون و ۵۰۰ هزار واحد مسکونی را در قالب طرح مسکن مهر اجرا کرد؛ از این‌رو در پژوهش توصیفی-تحلیلی حاضر و با مطالعه‌ای کمی، ساکنان مسکن‌های مهر شهرک پردیس واقع در شهر کازرون انتخاب شدند تا ضمن ارزیابی عملکرد مسکن مهر، چالش‌های این مسکن از دیدگاه آن‌ها شناسایی شود. ابزار اصلی پژوهش، پرسشنامه محقق ساخته است. همچنین جامعه آماری ۱۰۴ خانوار در شهرک، و حجم نمونه ۱۰۰ نفر از سرپرستان خانوارها هستند. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از آماره‌های توصیفی (فراوانی، میانگین، انحراف معیار و ضریب تغییرات)، آزمون مقایسه میانگین و تکنیک تحلیل عاملی اکتشافی در قالب نرم‌افزار SPSS استفاده شد. نتایج پژوهش نشان می‌دهد میزان رضایتمندی شهروندان از سکونت در مسکن‌های مهر واقع در شهرک پردیس با میانگین ۲/۷۳، پایین‌تر از حد متوسط است. براساس نتایج بررسی چالش‌های مسکن مهر، پنج چالش شناسایی شد که بیانگر حدود ۷۳ درصد واریانس متغیر وابسته پژوهش است: مکان‌گزینی نامناسب (۲۹/۷ درصد)، ضعف خدمات رفاهی-کالبدی مجتمع (۱۴/۵ درصد)، مشکلات اجتماعی-اقتصادی (۱۱/۹ درصد)، ضعف عوامل مدیریتی (۹/۴ درصد) و مشکلات محیطی (۷/۴ درصد). همچنین، نتایج نشان می‌دهد از میان ۹ راهکار پیشنهادی شهروندان برای غلبه بر مشکلات مسکن مهر، سه راهکار زیر مهم‌ترین راهکارهای شهروندان برای کاهش مشکلات مسکن مهر در محدوده مورد مطالعه هستند.

۱. تأسیس مراکز خدماتی اساسی در نزدیکی شهرک (۹۳ بار تکرار)؛
۲. نظارت دقیق‌تر بر کیفیت مصالح استفاده‌شده در ساخت مسکن‌های مهر توسط پیمانکاران (۸۶ بار تکرار)؛
۳. اختصاص دادن سرویس عمومی برای رفع مشکلات رفت‌وآمد شهرک‌نشینان به مرکز شهر (۷۶ بار تکرار).

واژه‌های کلیدی: اقشار کم‌درآمد، برنامه‌ریزی مسکن، شهرنشینی، کازرون، مسکن مهر.

مقدمه

داشتن سرپناه ایمن و مطمئن از آرزوهای دیرینه هر انسانی است. برای این منظور، جوامع بشری در راستای دستیابی به مسکن مناسب، از انواع روش‌ها و فناوری‌ها استفاده کردند تا کمیت و کیفیت مسکن خود را ارتقا دهند (افراخته و هواسی، ۱۳۹۰: ۵۶). محیط مسکونی با کیفیت بالا، احساس رفاه و رضایتمندی را به واسطه ویژگی‌های فیزیکی، اجتماعی، سمبلیک و... را به جمعیتش منتقل می‌کند (DAY, 2012: 94-95); از این رو مسکن اهمیت بنیادی در ترقی انسان‌ها دارد. سازمان ملل، در بیانیه جهانی حقوق بشر عنوان می‌کند که هرکس برای دستیابی به سطح استاندارد مناسب زندگی به منظور سلامتی و بهزیستی خود و خانواده‌اش حق و حقوقی دارد که این سطح شامل غذا، لباس، مسکن، مراقبت‌های بهداشتی و خدمات اجتماعی لازم است (Choguill, 2007: 143). همچنین، در اصل ۳۱ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، بر دسترسی به مسکن مناسب برای هر ایرانی صحنه گذاشته شده است. افزون بر این، تأمین مسکن (سرپناه) یکی از مهم‌ترین نیازهای اولیه بشر است که از میان نیازهای اساسی هر فرد ایرانی (خوراک، پوشاک و مسکن) مشکل‌ترین آن‌ها به‌شمار می‌آید (حکیمی و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۹۷).

به‌طور کلی با توجه به افزایش سریع جمعیت در کشورهای درحال توسعه، به‌ویژه در نقاط شهری که ناشی از علل مختلفی است، تأمین مسکن یکی از اساسی‌ترین نیازهای شهروندان است که سیاستمداران و متولیان امور شهری به آن توجه ویژه‌ای دارند (سلطان‌پناه و حسینی، ۱۳۹۱: ۵۶؛ قادرمرزی و همکاران، ۱۳۹۲: ۹۴). بسیاری از دولت‌ها تهیه سرپناه مناسب برای مردم را وظیفه خود می‌دانند و برای انجام این امر تمهیداتی اندیشیده‌اند (جوزی و جعفری‌نسب، ۱۳۹۳: ۶۰۳).

در سال ۱۳۸۶، دولت وقت برای عمل کردن به قانون و حل بحران مسکن در کشور، اجرای طرح «مسکن مهر» را براساس بند «د» قانون بودجه ۱۳۸۶ ارائه کرد. وزیر مسکن وقت نیز شیوه‌نامه اجرایی این طرح را در ۷ اردیبهشت ۱۳۸۸ ابلاغ کرد. پس از این، دولت برنامه‌ریزی گسترده‌ای را برای احداث واحدهای مسکونی مهر با هدف تأمین سرپناه برای اقشار کم‌درآمد و دهک‌های پایین جامعه، در مناطق حاشیه‌ای شهرها صورت داد (بابایی و قربانپور راسخ، ۱۳۹۳: ۳۵). باید توجه داشت که «مسکن مهر» بزرگ‌ترین طرح توسعه در بخش مسکن در طول تاریخ مسکن در ایران است (جوزی و جعفری‌نسب، ۱۳۹۳: ۶۰۳).

یکی از نقاط شهری که طی سال‌های اخیر سیاست مسکن مهر در آن اجرا شده است، شهر کازرون از توابع استان فارس است. در این شهر ابتدا اسکان حدود ۵ هزار خانوار مدنظر بود، اما به دلیل نداشتن اعتبار لازم، این تعداد به ۹۰۰ خانوار رسید. در حال حاضر در شهرک پردیس شهر کازرون، پروژه ۱۰۴ واحدی با هدف ارائه خدمات به شهروندان، به بهره‌برداری رسیده است.

مسکن اجتماعی مهر، بسیاری از کمبودها و آثار سوء فرهنگی و اجتماعی مسکن غیررسمی و آلودگ‌نشینی را ندارد، اما با چالش‌هایی روبه‌روست (بابایی و قربانپور راسخ، ۱۳۹۳: ۳۵؛ پورمحمدی و اسدی، ۱۳۹۳: ۱۸۱). البته با توجه به بررسی‌ها، پژوهشگران در پژوهش‌های متعددی به بررسی رضایتمندی شهروندان از مسکن‌های مهر پرداخته‌اند، اما تاکنون چالش‌های مسکن‌های مهر در پژوهشی انسجام‌یافته بررسی نشده است؛ از این رو در پژوهش حاضر پرسش‌های زیر مطرح شده است:

۱. رضایتمندی ساکنان مسکن‌های مهر شهرک پردیس واقع در شهر کازرون چگونه است؟
 ۲. مهم‌ترین چالش‌های مسکن مهر در شهرک پردیس شهر کازرون کدام‌اند؟
 ۳. ساکنان مسکن‌های مهر، برای رفع چالش‌های شناسایی شده چه راهکارهایی را پیشنهاد می‌دهند؟
- با توجه به آنچه بیان شد، در مطالعات مرتبط با طرح ملی مسکن، بیشتر پژوهشگران به بررسی وضعیت رضایتمندی

شهروندان از مسکن‌های مهر پرداختند، اما در زمینه بررسی چالش‌ها و مسائل مسکن، خلأ مطالعاتی شدیدی وجود دارد. با این حال، در بطن مطالعات مرتبط با مسکن مهر، به برخی ضعف‌ها و مشکلات مسکن‌های مهر اشاره شد که در ادامه بیان می‌شود. رضایی و کمائی‌زاده (۱۳۹۱)، در پژوهشی به ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان از مجتمع‌های مسکن مهر فاطمیه در شهر یزد پرداختند و نتیجه گرفتند که رضایتمندی شهروندان از مسکن‌های مهر متوسط است و ساکنان از شرایط اقتصادی (هزینه خرید و تسهیلات وام مسکن) مجتمع‌ها ناراضی هستند.

نتایج پژوهش پورمحمدی و اسدی (۱۳۹۳) با هدف ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر در شهر زنجان نشان داد میزان رضایتمندی کلی ساکنان مجتمع‌های مسکونی مهرشهر زنجان، پایین‌تر از حد متوسط است و مهم‌ترین مشکلات مجتمع‌های مسکونی مهر در این شهر عبارت است از: ضعف سازه، طراحی نامناسب، ضعف دسترسی به کاربری‌ها و برخورداری‌ها مانند مراکز خرید، مراکز آموزشی، مراکز بهداشتی، مراکز تفریحی و ایستگاه‌های حمل و نقل عمومی، ناتوانی ساکنان کم‌درآمد و دارای پس‌انداز کم برای توانایی پرداخت اقساط. افزون بر این، بیشتر ساکنان بهترین روش مسکن‌دارشدن را اشتغال و توانمندسازی بیان کردند.

براساس نتایج پژوهش درودی، جهان‌شاه لو و شهریار (۱۳۹۳)، با هدف سنجش میزان رضایتمندی ساکنان مسکن مهر در مجتمع بوستان واقع در شهر جدید هشتگرد، مهم‌ترین معیارهای بیشترین ناراضی‌تی شهروندان از مسکن مهر در مجتمع بوستان عبارت‌اند از:

۱. دسترسی به خدمات، تسهیلات و کاربری‌های مهم شهری؛
۲. سلسله‌مراتب دسترسی به شبکه ارتباطی مطلوب شهری؛
۳. بوی نامطبوع؛
۴. وجود موجودات و حیوانات موذی؛
۵. امکانات فرهنگی؛
۶. امکانات تفریحی؛
۷. ابعاد و اندازه واحدها؛
۸. تعداد اتاق‌ها؛
۹. امنیت و حفاظت مطلوب؛
۱۰. وجود آلودگی‌های صوتی.

رفیعیان و همکاران (۱۳۹۳) در پژوهشی، رضایتمندی ساکنان از کیفیت سکونت مسکن مهر را در مهرشهر زاهدان بررسی کردند و برای سنجش رضایتمندی شهروندان از مسکن مهر از شاخص‌هایی مانند دسترسی به راه‌ها، فضاهای عمومی و سبز، وضعیت خدمات رفاهی، اجتماعی، تفریحی و تجاری، دسترسی و حمل و نقل، سلامت محیطی، احساس تعلق به مکان و... استفاده کردند. براساس نتایج این پژوهش، کیفیت محیط شهری مهرشهر زاهدان در تمام سطوح، پایین است.

فیروزی، نعمتی و داری‌پور (۱۳۹۳) در پژوهش خود، با هدف سنجش تطبیقی تصویر ذهنی شهروندان و کارشناسان از مفهوم کیفیت محیط شهری در طرح مسکن مهر در شهر امیدیه نتیجه گرفتند که بی‌توجهی به مسائل فرهنگی و اجتماعی محیط، سطح پایین معیار اقتصادی و کالبدی، و بی‌توجهی به نظرات ساکنان در ساخت مسکن، از مهم‌ترین مشکلات طرح مسکن مهر در این شهر است.

براساس نتایج پژوهش بابائی و قربانپور راسخ (۱۳۹۳) با هدف بررسی ابعاد جرم‌زایی مسکن مهر مشخص شد این مسکن در بعد اجتماعی-فرهنگی، و محیطی بسیار ضعیف عمل کرده است. همچنین به اهداف برنامه «تأمین مسکن» (ابعاد کمی ایجاد سرپناه به تعداد کافی و ابعاد کیفی از جمله تأمین امنیت و آسایش برای ساکنان) نرسیده است. افزون بر

این، به آسیب‌های اجتماعی و ایجاد بسترهای مناسب برای بروز بزهکاری دامن زده است تا آنجا که در آینده‌ای نزدیک مسکن‌های مهر به «ناحیه جرم‌خیز» تبدیل خواهند شد.

صبیحه و ردایی (۱۳۹۴) در پژوهشی وضعیت تحقق اهداف و برنامه‌های طرح مسکن مهر را در بخش پروژه یازده هزار واحدی مسکن مهر ماهدشت بررسی کردند و نتیجه گرفتند که طرح مسکن مهر در اجرای اهداف و برنامه‌های مورد نظر موفق نبوده است. از نظر پژوهشگران، دلیل اصلی این امر فراهم‌نبودن زیرساخت‌های اجرای طرح در کشور و رعایت‌نکردن تدابیر لازم برای اجرای طرح، جو حاکم بر بخش دولتی و خصوصی است.

در جدول ۱، مشکلات کلی اجرای طرح مسکن مهر در کشور، براساس نتایج گزارش اداره کل نظارت و بازرسی امور وزارت کشور و شهرداری‌ها در سال ۱۳۸۹ بیان شده است.

براساس نتایج چند مطالعه دیگر، ضعف‌های طرح مسکن مهر عبارت است از:

مکان‌یابی طرح‌های مسکن مهر در زمین‌های حاشیه شهر و استقبال‌نکردن مردم از آن‌ها، بی‌توجهی به ساخت هم‌زمان امکانات زیربنایی و روبنایی با ساخت واحدهای مسکونی، تصدی هم‌زمان چند نهاد در این طرح، وجود نسخه مشابه برای همه شهرهای بزرگ، متوسط و کوچک، توجه کافی نداشتن به سازه ساختمان، استقبال‌نکردن ساکنان شهرهای کوچک از طرح مسکن مهر به دلیل مغایرت فرهنگی ساکنان با فرهنگ آپارتمان‌نشینی (پورمحمدی و اسدی، ۱۳۹۳: ۱۸۷)، بی‌توجهی به معیارهای کیفیت فضایی مانند فضای باز فراغتی، گوناگونی تیپ تفکیکی، اختلاط مناسب کاربری و طراحی متناسب با ویژگی‌های محلی (حاجی‌پور و عطایی، ۱۳۹۳).

جدول ۱. چالش‌ها و مسائل مسکن مهر در سطح کلان

<p>واگذاری اراضی نامناسب برای احداث مسکن مهر (خارج از محدوده، در دامنه کوه، شیب نامناسب)</p> <p>ضعف مطالعه در مکان‌یابی اراضی و درنهایت افزایش هزینه‌های آماده‌سازی و قیمت تمام‌شده مسکن مهر</p> <p>پیش‌بینی‌نکردن کامل سرانه‌های خدماتی پروژه‌های مسکن مهر، شامل فضای سبز، فضای بهداشتی و...</p> <p>نبود خدمات زیربنایی و روبنایی لازم، از جمله آب، برق، فاضلاب، بیمارستان، مدرسه و...</p> <p>ضعف در اعمال نظارت عالی سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها</p> <p>پیشرفت نامطلوب فیزیکی پروژه‌ها</p> <p>همکاری نامناسب دستگاه‌های خدمات‌رسان در ارائه خدمات به پروژه‌های طرح مسکن مهر</p> <p>ضعف در ارائه برنامه زمان‌بندی اجرای پروژه‌ها و برآورد اولیه هزینه‌های مربوط</p> <p>تصویب تغییر کاربری‌های عمومی به مسکونی برای اجرای طرح مسکن مهر</p> <p>مطابقت‌نداشتن نیازسنجی هریک از استان‌ها بعضاً با واقعیت موجود (تعداد متقاضیان یا واجدان شرایط)</p> <p>ضعف فنی و اجرایی در عملکرد پیمانکاران و مجریان طرح مسکن مهر و بعضاً کیفیت پایین ساخت‌وسازها در پروژه‌های مسکن مهر</p> <p>انصراف تعداد زیادی از متقاضیان مسکن مهر، به دلیل مسائل و مشکلات موجود در طرح این مسکن</p> <p>وجود معارضات ملکی و نبود اسناد مالکیت به نام دولت و...</p> <p>نداشتن تخصص و تجربه کافی اعضای هیئت‌مدیره برخی از تعاونی‌های مسکن مهر</p> <p>کمبود زمین برای اختصاص به طرح مسکن مهر در برخی استان‌ها</p> <p>نبود نظارت مستقیم، مستمر و شایسته سازمان مسکن و شهرسازی استان‌ها بر نحوه اجرای مقررات ملی ساختمان و بی‌توجهی به مقررات کیفی اجرا و مصالح براساس نقشه‌های فنی و محاسباتی</p> <p>تأخیر در پرداخت تسهیلات بانکی</p> <p>تمام‌نشدن عملیات آماده‌سازی، و پیشرفت نامناسب فیزیکی پروژه</p> <p>پیش‌بینی‌نکردن سامانه جمع‌آوری و دفع فاضلاب در طراحی اولیه</p> <p>تأخیر در اجرای پروژه و تغییر در نوع قراردادهای ساخت مسکن مهر</p> <p>نارضایتی متقاضیان از بعد مسافت پروژه‌های مسکن مهر</p>
--

مبانی نظری پژوهش

مقوله مسکن، مفهومی گسترده و پیچیده، و ابعاد متنوعی دارد؛ به طوری که کارشناسان در تعریف جامع از آن، اتفاق نظر ندارند (شکوهی و رفعی، ۱۳۹۴: ۳۸؛ ۹۶۶: ۲۰۰۷: Gurren and Milligan). به طور کلی مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، همه محیط مسکونی را دربرمی‌گیرد که شامل تمام خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهزیستن خانواده و طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است (دلال پورمحمدی، ۱۳۷۹: ۳). در واقع، تعریف و مفهوم عام مسکن چیزی بیش از سرپناهی صرفاً فیزیکی است که تمام خدمات و تسهیلات لازم را برای بهزیستن انسان شامل می‌شود و باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئن برای استفاده‌کننده آن فراهم باشد (غفاری، ۱۳۹۰: ۱۰۵). با توجه به تعاریف مختلف می‌توان مسکن مناسب را چنین تعریف کرد: مسکن مناسب سرپناهی است که علاوه بر تأمین نیازهای روحی افراد، ویژگی‌های فیزیکی، خدماتی و تسهیلاتی مناسبی دارد. از جمله آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی، امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، زیرساخت‌های اولیه مناسب (آبرسانی، بهداشت، آموزش، دفع زباله)، کیفیت مناسب زیست‌محیطی، عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه. همه این موارد باید با توجه به استطاعت مالی مردم موجود باشد (سرتیپی، ۱۳۹۰: ۷؛ ملکی، ۱۳۹۰: ۳۳؛ حکیمی و همکاران، ۱۳۹۰: ۲۰۲).

افزون بر این، تعریف مسکن مناسب در دومین اجلاس اسکان بشر (۱۹۹۶) که در استانبول برگزار شد چنین است: سرپناه مناسب تنها به معنای وجود سقفی بالای سر هر شخص نیست. سرپناه مناسب یعنی آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، زیرساخت‌های اولیه مناسب از قبیل آبرسانی، بهداشت و آموزش، دفع زباله، کیفیت مناسب زیست‌محیطی، عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه که همه این موارد باید با توجه به توانایی افراد تأمین شود (دلال پورمحمدی، ۱۳۷۹: ۳).

در مجموع، برنامه‌ریزان مسکن به منظور دستیابی به مسکن پایدار باید فعالیت‌هایشان را با نیازها و خواسته‌های مصرف‌کنندگان هماهنگ کنند (شکوهی و رفعی، ۱۳۹۴: ۳۸)؛ زیرا رضایتمندی ساکنان از سکونتگاه و محیط‌های سکونت‌شان، بر میزان جذب و نگهداشت آن‌ها در سکونتگاه‌های خود مؤثر است و یکی از عوامل مهم تأثیرگذار بر حرکات جمعیتی به‌شمار می‌آید (جمینی و همکاران، ۱۳۹۳: ۲-۳).

بررسی‌ها نشان می‌دهد با گسترش شهرنشینی و بحران کمبود مسکن، همچنین گرانی خانه و زمین در اروپا، بسیاری از دولت‌ها از جمله دولت فرانسه سیاست ساختن خانه‌های ارزان‌قیمت را تصویب کردند. در این میان، مهندسان شهرسازی با الهام از نظریات معماری میان دو جنگ، به ساختن محله‌های جدا و مجتمع‌های بزرگ ساختمانی اقدام کردند. همچنین در بریتانیا، برنامه‌های بزرگ توسعه و طرح‌های ساخت‌وساز برای برآوردن نیازهای ضروری، نظام‌های ساخت‌وساز آزمایش‌نشده و برج‌سازی‌های گسترده را در دهه ۱۹۶۰ شکل داد (Golland and Blake, 2004: 128).

در مجموع، آپارتمان‌های فشرده‌شده در بلوک‌های ساختمانی متراکم در همه جای دنیا، به راه‌حلی مشترک برای مسکن تبدیل شده است. این برنامه‌ها که هدفشان کمک به سیاست ساختمانی بود (نه کمک به افراد)، از نظر کمیت موفقیت‌آمیز بودند و تا حدودی از بحران کمبود مسکن کاستند، اما بر خشونت شهری، احساس ناامنی و درنهایت بزهکاری افزودند. تراکم بیش‌ازحد جمعیت، ارتفاع زیاد، تفکیک طبقات مختلف مردم و... از عوامل مؤثر بر خشونت و بزهکاری در این مجتمع‌ها بود. سرانجام با گسترش اعتراضات در بسیاری از نقاط اروپا، ساختن مجتمع‌های بزرگ شهری و احداث آپارتمان در خارج از محدوده شهر و نقاط دورافتاده با منع قانونی روبه‌رو شد و سیاست کمک به فرد، جانشین کمک به ساختمان شد (بابائی و قربانپور راسخ، ۱۳۹۳: ۳۴).

در ایران از دهه ۱۳۴۰، تأمین مسکن به‌ویژه برای اقشار ضعیف و کم‌درآمد شهری، به‌عنوان چالشی در برنامه‌ریزی شهری مطرح شد؛ از این‌رو لزوم توجه به مسکن و برنامه‌ریزی آن در راستای توسعه پایدار شهری در چارچوب برنامه‌ریزی‌های ملی، منطقه‌ای و شهری، در نظر گرفته شد (حسینی و همکاران، ۱۳۹۴: ۴۴).

جامعیت‌نداشتن سیاست‌های به‌کار گرفته‌شده در زمینه مسکن کم‌درآمدها، با اتکا به مطالعات طرح جامع مسکن در سال‌های ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵ بیش از پیش آشکار شد. وجود حدود ۳/۵ میلیون خانوار بدون مسکن ملکی که از این تعداد ۵۰ درصد به چهار دهک اول درآمدی متعلق بودند بر این امر صحنه گذاشت. از سوی دیگر، بهبود شاخص‌های کمی و کیفی مسکن، بیشتر شامل دهک‌هایی با درآمد بالا بود. به‌عنوان نمونه، به‌رغم شاخص‌هایی مانند تراکم خانوار در واحد مسکونی، سهم مسکن بادوام و نسبت هزینه مسکن به کل هزینه خانوار، این بهبودها در دهک‌های پایین جامعه مشاهده نمی‌شد (پورمحمدی و اسدی، ۱۳۹۳: ۱۷۹).

در سال ۱۳۸۶ در ایران، ظاهراً بدون توجه به شکست کشورهای اروپایی و بلوک شرق در زمینه مسکن مورد نظر، طرح مسکن مهر با استناد به قانون اساسی مطرح شد که در این استناد داشتن مسکن متناسب با نیاز خانواده، حق هر فرد ایرانی است. مسکن مهر طرحی است برای خانه‌دار شدن افراد کم‌بضاعت در قالب پروژه بزرگ ۱ میلیون و ۵۰۰ هزار واحد مسکونی که با همکاری دستگاه‌های مختلف از جمله وزارت مسکن، وزارت تعاون، بنیاد مسکن، بانک مرکزی، شهرداری‌ها، بیمه مرکزی و... در حال اجراست (شکوهی و رفعی، ۱۳۹۴: ۳۸). سیاست مسکن مهر، مبتنی بر تولید مسکن انبوه و ارزان با کاهش سهم هزینه زمین از قیمت نهایی مسکن و ارائه تسهیلات قرض‌الحسنه ساخت مسکن، همچنین تبدیل واسطه‌های مالکیتی به مدیریتی (با پررنگ کردن نقش تصدی‌گری دولت) است که هدف آن کنترل بازار مسکن با افزایش تولید مسکن است (سلطانی و همکاران، ۱۳۹۳: ۸۳). از نظر پژوهشگران در قوانین مسکن‌هایی که برای اقشار کم‌درآمد شهری طراحی می‌شود، به ترجیحات سبک زندگی مردم توجه نمی‌شود و در بدترین حالت قرار دارد. در مجموع، در این مسکن‌ها اصول بنیادی مرتبط با محیط مسکونی مانند استانداردهای خدمات و شکل غالب زندگی و ارزش‌های فرهنگی جمعیت هدف نادیده گرفته می‌شود (Salama and Sengupta, 2011: 1). مطابق مفاد ماده ۲۱ دستورالعمل اجرایی آیین‌نامه بند «د» تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶، متقاضیان مسکن مهر براساس چهار فاکتور اصلی پالایش شده‌اند:

۱. شهروندان بدون زمین یا مسکن ملکی؛

۲. نداشتن سابقه در استفاده از امکانات دولتی؛

۳. متأهل یا سرپرست خانوار؛

۴. پنج سال سابقه سکونت در شهر مورد تقاضا (بابائی و قربانپور راسخ، ۱۳۹۳: ۳۴).

مروری کلی بر روند تولید مسکن در دهه اخیر، بیانگر ساخت ۶۰۰ الی ۸۰۰ هزار واحد مسکونی در هر سال است. این رقم در مقایسه با ساخت ۵۵۰ هزار واحد مسکن مهر در ماه‌های اولیه پس از اجرای طرح مسکن مهر، بیانگر وسعت این طرح در مقایسه با سیاست‌گذاری‌های قبلی است. بدیهی است با توجه به تفاوت فاحش طرح مسکن مهر از نظر مقیاس با ساخت‌وسازهای جاری مسکن در کشور، تحقق اهداف مسکن مهر، سیاست‌های مدیریتی، مالی و نظارتی ویژه‌ای را می‌طلبد (صبیحه و ردایی، ۱۳۹۴: ۹۲). از نظر برخی پژوهشگران، مسکن مهر بدون منطق اجتماعی و توجه به ساخت زندگی مدرن، در حال ساخته‌شدن است و در سطح ملی در زمین‌های دولتی و اغلب در حواشی شهرها، به‌صورت مجتمع‌های تکرارشونده و با فرم‌های مشابه در سطوح مشخص زیربنایی، اقشار کم‌درآمد را در خود اسکان می‌دهد (فیروزی و همکاران، ۱۳۹۳: ۲۲). در مجموع، حقیقتی که امروزه در بیشتر شهرهای کشور با آن مواجهیم، این است که طرح مسکن مهر در بیشتر شهرهای کشور اجرا شده یا در حال اجراست. فارغ از مزایای مسکن مهر به‌ویژه برای

شهروندان فقیر و کم‌درآمد، اجرای این طرح با مشکلات و چالش‌هایی همراه است که پژوهشگران کمتر به آن توجه کرده‌اند؛ چالش‌هایی که در صورت بی‌توجهی به آن‌ها روزبه‌روز بر تنوع و شدتشان افزوده می‌شود.

روش پژوهش

مطالعه حاضر از نوع پژوهش‌های کاربردی و توصیفی-تحلیلی است. گردآوری اطلاعات آن با دو شیوه مطالعات اسنادی و میدانی (تکمیل پرسشنامه از سوی شهروندان) صورت گرفته است. جامعه آماری پژوهش را تمام سرپرستان خانوار ساکن (۱۰۴ نفر) در مسکن مهر شهرک پردیس واقع در شهر کازرون تشکیل می‌دهد. از این میان، ۱۰۰ نفر پرسشنامه را تکمیل، و پژوهشگران با آن‌ها مصاحبه کردند. پژوهش حاضر از نظر زمانی تک مقطعی است و در بازه زمانی خردادماه ۱۳۹۴ تا اواخر پاییز انجام شده است. ابزار اصلی پژوهش حاضر پرسشنامه محقق ساخته بود که روایی (روایی صوری) آن با کسب نظرات کارشناسان مربوط و چند تن از اعضای هیئت علمی دانشگاه‌های استان فارس، پس از اعمال اصلاحات لازم تأیید شد. برای بررسی پایایی ابزار گردآوری داده‌ها، مطالعه راهنما خارج از محدوده مورد مطالعه با ۳۰ پرسشنامه ترتیب داده شد. براساس نتایج ارزیابی شده ضریب آلفای کرونباخ با استفاده از نرم‌افزار SPSS، ابزار مورد تحقیق قابلیت اعتماد و اطمینان بالایی داشتند. با توجه به بررسی هر کدام از متغیرها، آلفای کرونباخ آن‌ها بالاتر از ۰/۷ است که میانگین کل ۰/۸۷۰ به دست آمد که نشان‌دهنده پایایی مطلوب پرسشنامه توزیعی است.

پرسشنامه مذکور در چهار بخش اصلی طراحی شد. به این صورت که بخش اول آن به ویژگی‌های شخصی پاسخگویان (متغیرهای جمعیت‌شناختی) و اطلاعات کلی درمورد واحدهای مسکونی پروژه مسکن مهر در شهرک پردیس اختصاص داشت. بخش دوم، به متغیرهای مرتبط به رضایتمندی شهروندان از واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر مربوط است که در قالب هشت شاخص (تسهیلات مجتمع، دسترسی و حمل‌ونقل، کالبدی، زیست‌محیطی، امنیت، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و مدیریتی) طراحی شده است و هریک از این شاخص‌ها، دربرگیرنده متغیرهایی هستند. بخش سوم پرسشنامه به متغیرهای مربوط به چالش‌های طرح مسکن مهر اختصاص یافته بود و بخش چهارم در قالب پرسشی باز با این مضمون طراحی شد که «مهم‌ترین راهکار شما برای حل مشکلات مسکن مهر چیست؟»

با توجه به آنچه بیان شد، طراحی بخش‌های دوم و سوم پرسشنامه در قالب طیف پنج قسمتی لیکرت (۱=اهمیت خیلی کم، ۲=اهمیت کم، ۳=اهمیت متوسط، ۴=اهمیت زیاد، ۵=اهمیت خیلی زیاد) صورت گرفت. همچنین با توجه به اهداف پژوهش، برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از آماره‌های توصیفی (فراوانی، میانگین، انحراف معیار و ضریب تغییرات)، آزمون مقایسه میانگین و تکنیک تحلیل عاملی اکتشافی در قالب نرم‌افزار SPSS استفاده شد.

بحث و یافته‌ها

ویژگی‌های شخصی پاسخگویان

براساس بررسی ویژگی‌های شخصی پاسخگویان، میانگین متغیرهای سن، درآمد ماهیانه و افراد ساکن در هر خانوار، به ترتیب تقریباً ۳۹ سال، ۷۵۰ هزار تومان و ۴ نفر است. بررسی وضعیت شغلی ساکنان مسکن شهرک پردیس نشان می‌دهد ۱۴ درصد آن‌ها مشاغل دولتی دارند و بقیه در مشاغل آزاد (مغازه‌داری، کارگری، رانندگی، بنایی و...) فعالیت می‌کنند. براساس بررسی وضعیت تحصیلی پاسخگویان، تحصیلات ۷ درصد آن‌ها ابتدایی، ۱۸ درصد راهنمایی و ۴۵ درصد متوسطه و دیپلم است. همچنین ۳۰ درصد آن‌ها تحصیلات دانشگاهی دارند.

بررسی وضعیت برخی شاخص‌های مسکن سالم در مسکن مهر شهرک پردیس - شاخص تراکم نفر در واحد مسکونی و اتاق

این شاخص از نسبت جمعیت به واحد مسکونی موجود به دست می‌آید. تغییر و تحول در شاخص مورد نظر به سیاست‌های کنترل جمعیت خانواده و اوضاع و شرایط اقتصادی، همچنین باورها، عقاید و رسوم یک ملت بستگی دارد و بیانگر وضعیت فرهنگی و اجتماعی خانوارهای ساکن در واحد مسکونی است. این نوع شاخص وضعیت رفاه خانوارها را از نظر فضاهای مسکونی نشان می‌دهد (حکیمی و همکاران، ۱۳۹۰: ۲۰۴). براساس یافته‌های این پژوهش، تراکم نفر در واحد مسکونی در ساختمان‌های مسکن مهر شهرک پردیس کازرون ۴/۱ نفر است. این رقم برای خانوارهای شهری در سرشماری سال ۱۳۹۰، حدود ۳/۴ نفر در واحد مسکونی بود.

- شاخص تراکم مسکن

براساس استانداردهای سازمان ملل متحد، مسکن سالم مسکنی است که تراکم نفر در اتاق بیش از یک نباشد. بالابودن این شاخص نشان‌دهنده وضعیت نامناسب اقتصادی و اجتماعی اقشار جامعه است (حاتمی‌نژاد، سیف‌الدینی و میره، ۱۳۸۵: ۱۳۶؛ زیاری و همکاران، ۱۳۸۹: ۹۸). نتایج نشان می‌دهد شاخص تراکم نفر در اتاق در محدوده مورد بررسی ۱/۳۵ است؛ درحالی‌که استاندارد آن در دنیا یک نفر است. این میزان در سرشماری سال ۱۳۹۰ برای مناطق شهری کشور ۱/۱۴ بود.

- شاخص سرانه مسکونی

سرانه مسکونی نشان‌دهنده وضعیت اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی خانوارهاست. بالابودن سرانه، نشانه کفایت مسکن و نوع رفاه و آسایش برای اعضای خانواده است. بررسی‌ها نشان می‌دهد که سرانه مسکونی در شهرهای ایران، ۲۰ تا ۵۰ متر است (زنگنه، ۱۳۹۲: ۱۹۱). براساس بررسی سرانه مسکونی در شهرک پردیس، این میزان حدود ۲۰/۵ متر، و نشان‌دهنده پایین بودن آن از متوسط کشوری است. همچنین زیربنای واحدهای مسکونی مسکن مهر در شهر کازرون بیشتر میان ۸۰ تا ۸۵ است.

- شاخص نحوه تصرف واحد مسکونی

از دیگر شاخص‌های اجتماعی مسکن، احساس امنیت سکونت است؛ از این رو مهم‌ترین موضوع، امنیت نحوه تصرف است که سبب می‌شود خانوار ساکن در واحد مسکونی، از نظر دورنمای سکونت خود احساس ایمنی کند و با این امر آسایش روانی بیشتری برای او حاصل شود؛ بنابراین، مالکیت واحد مسکونی یکی از مهم‌ترین ارزش‌های اجتماعی محسوب می‌شود. براساس سخن گزنفون، مورخ یونانی «عزیزترین و مشروع‌ترین دارایی شخصی نزد ایرانیان، مالکیت خانه است». بررسی شاخص مالکیت واحدهای مسکونی در محدوده مورد نظر نشان می‌دهد ۹۱ درصد خانوارها مالک واحدهای مسکونی هستند و تنها ۹ درصد از واحدهای مسکن مهر اجاره‌ای است.

بررسی وضعیت رضایتمندی شهروندان شهرک پردیس از مسکن مهر

نتایج بررسی وضعیت رضایتمندی شهروندان شهرک پردیس از مسکن مهر، در قالب شاخص‌های اصلی پژوهش (جدول ۲) نشان‌دهنده وضعیت نامناسب رضایتمندی شهروندان در شاخص‌های مورد بررسی (تسهیلات مجتمع، دسترسی و حمل و نقل، کالبدی، زیست‌محیطی، امنیت، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و مدیریتی) است؛ زیرا بیش از نیمی از پاسخگویان از تمامی شاخص‌های مورد بررسی در سطوح متوسط، کم و بسیار رضایتمندی کمی دارند. براساس این

نتایج، کمترین میزان رضایتمندی پاسخگویان به سه شاخص دسترسی و حمل و نقل، تسهیلات مجتمع و وضعیت کالبدی مجتمع مربوط است؛ زیرا در این شاخص‌ها میزان رضایتمندی، به ترتیب ۹۲ درصد، ۸۰ درصد و ۷۶ درصد پاسخگویان در سطوح متوسط، کم و بسیار کم است.

در ادامه، پژوهشگران با ترکیب تمامی شاخص‌های پژوهش، ارزیابی کلی از وضعیت رضایتمندی شهروندان شهرک پردیس از مسکن‌های مهر صورت دادند. نتایج جدول ۳ نشان می‌دهد ۳۰ درصد شهروندان رضایتمندی قابل قبول، ۲۲ درصد رضایتمندی متوسط و ۴۸ درصد رضایتمندی ضعیفی از سکونت در مسکن‌های مهر شهرک پردیس دارند. همچنین براساس نتایج آزمون t تک‌نمونه‌ای (جدول ۴) میانگین رضایتمندی کلی پاسخگویان از سکونت در مسکن‌های مهر شهرک پردیس، ۲/۷۳، و پایین‌تر از عدد مینا (۳) است؛ بنابراین می‌توان گفت میزان رضایتمندی شهروندان ساکن مسکن‌های مهر واقع در شهرک پردیس در وضعیت نامناسبی قرار دارد.

جدول ۲. توزیع فراوانی رضایتمندی شهروندان مورد مطالعه از مسکن مهر در شاخص‌های اصلی (درصد)

شاخص	بسیار زیاد	زیاد	متوسط	کم	بسیار کم
تسهیلات مجتمع	۸	۱۲	۲۲	۳۲	۲۶
دسترسی و حمل و نقل	۲	۶	۱۵	۳۲	۴۵
کالبدی	۹	۱۵	۲۶	۳۶	۱۴
زیست‌محیطی	۱۸	۳۱	۱۴	۲۱	۱۶
امنیت	۱۵	۳۲	۱۹	۲۱	۱۳
اقتصادی	۱۴	۱۸	۲۸	۲۴	۱۶
اجتماعی و فرهنگی	۱۴	۱۹	۲۸	۲۲	۱۷
مدیریتی	۱۵	۲۱	۱۴	۲۸	۲۲

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴

جدول ۳. توزیع فراوانی رضایتمندی کلی شهروندان شهرک پردیس از مسکن مهر

رضایتمندی کلی	فراوانی	فراوانی تجمعی	درصد فراوانی	درصد فراوانی تجمعی
بسیار زیاد	۱۲	۱۲	۱۲	۱۲
زیاد	۱۸	۳۰	۱۸	۳۰
متوسط	۲۲	۵۲	۲۲	۵۲
کم	۲۷	۷۹	۲۷	۷۹
بسیار کم	۲۱	۱۰۰	۲۱	۱۰۰
مجموع	۱۰۰	-	۱۰۰	-

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴

جدول ۴. نتایج آزمون t تک‌نمونه‌ای برای بررسی رضایتمندی کلی شهروندان شهرک پردیس از مسکن مهر

مبنای آزمون = ۳						
رضایتمندی از مسکن مهر	t	درجه آزادی	معناداری	میانگین	اختلاف از میانگین	فاصله اطمینان در سطح ۹۵ درصد
	-۲/۰۶۲	۹۹	۰/۰۴۲	۲/۷۳	-۰/۲۷۰	کرانه پایین -۰/۵۳
						کرانه بالا -۰/۰۱

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴

بررسی چالش‌های مسکن مهر از دیدگاه شهروندان ساکن در شهرک پردیس

به دلیل سطح نامناسب رضایتمندی شهروندان ساکن در مسکن مهر شهرک پردیس، در ادامه پژوهشگران به بررسی مشکلات و چالش‌های مسکن مهر در محدوده مورد مطالعه پرداختند. برای بررسی همبستگی درونی و دسته‌بندی کردن چالش‌های مسکن مهر در قالب چند عامل محدود، همچنین تعیین مقدار واریانس تبیین شده به وسیله هر یک از عوامل، از روش آماری تحلیل عاملی استفاده شد. هدف از این کار، دستیابی به ابعادی است که به صورت پنهانی در مجموعه گویه‌ها وجود دارد، اما به آسانی مشاهده نمی‌شود.

آزمون KMO و بارتلت: در مطالعه حاضر، برای شناسایی چالش‌های مسکن مهر مقدار KMO، $0/765$ به دست آمد که نشان‌دهنده وضعیت مناسب داده‌ها برای تحلیل عاملی است. مقدار بارتلت نیز $1449/990$ است که در سطح 99 درصد اطمینان معنادار بود.

تعیین تعداد و عوامل: برای تعیین تعداد و عوامل در این پژوهش، عواملی پذیرفته شدند که مقدار ویژه آن‌ها بزرگ‌تر از 1 است. براین اساس، پنج عامل که مقدار ویژه آن‌ها بزرگ‌تر از 1 بود، استخراج شد. در جدول ۵، عوامل استخراج شده، مقدار ویژه هر یک از آن‌ها، درصد واریانس هر یک از عوامل و فراوانی تجمعی درصد واریانس عوامل بیان شده است.

مقدار ویژه: بیانگر سهم هر عامل از کل واریانس متغیرهاست که هرچه مقدار آن بزرگ‌تر باشد، نشان‌دهنده اهمیت و تأثیر بیشتر آن عامل است. براساس نتایج جدول ۵، عامل اول بیشترین سهم ($29/750$ درصد) را در تبیین واریانس کل متغیرهای مربوط به چالش‌های مسکن مهر دارد. عوامل دوم، سوم، چهارم و پنجم نیز به ترتیب $14/540$ ، $11/992$ ، $9/441$ و $7/456$ درصد از متغیر وابسته را تبیین می‌کنند.

جدول ۵. عامل‌های استخراج شده در خصوص چالش‌های مسکن مهر از نظر شهروندان شهرک پردیس

عامل	مقدار ویژه	درصد واریانس مقدار ویژه	درصد تجمعی واریانس
اول	۴/۴۶۲	۲۹/۷۵۰	۲۹/۷۵۰
دوم	۲/۱۸۱	۱۴/۵۴۰	۴۴/۲۸۹
سوم	۱/۷۹۹	۱۱/۹۹۲	۵۶/۲۸۱
چهارم	۱/۴۱۶	۹/۴۴۱	۶۵/۷۲۲
پنجم	۱/۱۱۸	۷/۴۵۶	۷۳/۱۷۹

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴

چرخش عامل‌ها: در این پژوهش برای چرخش عامل‌ها از روش وریماکس استفاده شد. در این مرحله متغیرهایی

که بار عاملی بزرگ‌تر از $0/50$ دارند، معنادار فرض شده‌اند که در جدول ۵ مشاهده می‌شود.

نام‌گذاری عامل‌ها

عامل اول: براساس نتایج جدول ۶، هفت متغیر براساس عامل اول بارگذاری شده‌اند:

۱. دسترسی ضعیف مجتمع به راه‌های اصلی شهر؛
۲. ضعف دسترسی مجتمع به درمانگاه و بیمارستان؛
۳. ضعف دسترسی مجتمع به خدمات آموزشی (دبستان، مهدکودک و...);
۴. دسترسی ضعیف مجتمع به امکانات تفریحی-فراغتی؛

۵. دسترسی ضعیف مجتمع به مرکز شهر؛

۶. بالابودن هزینه جاری ناشی از رفت‌وآمد درون شهری؛

۷. دوری مجتمع از محل خرید مایحتاج روزانه در عامل اول.

این متغیرها با تبیین ۲۹/۷۵۰ درصد از واریانس متغیر وابسته پژوهش (چالش‌های مسکن مهر در شهرک پردیس واقع در شهر کازرون)، نشان‌دهنده مهم‌ترین مشکلات شهروندان ساکن در مسکن مهر شهرک پردیس هستند. با توجه به بار معنایی متغیرهای بارگذاری شده در عامل اول، این عامل مکان‌گزینی نامناسب مسکن مهر نام‌گذاری شد.

عامل دوم: پنج متغیر زیر با تبیین ۱۴/۵۴۰ درصد واریانس متغیر وابسته پژوهش در عامل دوم بارگذاری شدند:

۱. ضعف کیفیت مصالح استفاده‌شده در مجتمع؛

۲. ضعف فضای درونی واحد مسکونی (تعداد اتاق، تجهیزات واحد و...);

۳. نور طبیعی و روشنایی ضعیف واحد مسکونی؛

۴. شرایط نامناسب آسانسور و راه‌پله‌ها؛

۵. ضعف جریان هوا و باد در مجتمع.

از آنجا که متغیرهای فوق، تداعی‌کننده ضعف خدمات و تسهیلات رفاهی و کالبدی مسکن‌های مهر در شهرک پردیس هستند، عامل دوم به ضعف خدمات رفاهی - کالبدی مجتمع نام‌گذاری شد.

عامل سوم: براساس نتایج متغیرهای زیر، در مجموع ۱۱/۹۹۲ درصد واریانس متغیر وابسته پژوهش را تبیین کردند:

۱. هزینه تعمیرات مجتمع؛

۲. هزینه‌های جاری واحد مسکونی (آب، برق، گاز و...);

۳. شلوغی و ازدحام درون مجتمع؛

۴. نبود امنیت در مجتمع؛

۵. همکاری و هماهنگی ضعیف ساکنان مجتمع.

با توجه به مفهوم و ماهیت متغیرهای بارگذاری شده در این عامل، سومین چالش شناسایی شده، مشکلات اجتماعی - اقتصادی نام‌گرفت.

عامل چهارم: براساس نتایج جدول ۶ چهار متغیر زیر با تبیین ۹/۴۴۱ درصد از واریانس چالش‌های مسکن مهر در

شهرک پردیس، در عامل چهارم بارگذاری شدند:

۱. ضعف مدیران شهری در پیگیری مشکلات؛

۲. ضعف کیفیت معابر و ورودهای مجتمع؛

۳. کیفیت پایین خدمات ارائه‌شده از سوی شهرداری؛

۴. تخلیه زباله و پسماند در فضای اطراف مجتمع.

از آنجا که متغیرهای فوق نشانگر ضعف عملکرد مسئولان و مدیران شهری در رسیدگی به مشکلات و خدمات‌رسانی به شهروندان ساکن در مسکن‌های مهر شهرک پردیس است، چالش چهارم ضعف عوامل مدیریتی نام دارد.

عامل پنجم: براساس نتایج، عامل پنجم که ۷/۴۵۶ درصد از واریانس متغیر وابسته پژوهش را تبیین می‌کند، سه

متغیر وضعیت نامناسب جمع‌آوری و دفع زباله؛ سیستم فاضلاب‌کشی نامناسب و نبود فضای سبز بارگذاری شده‌اند. با توجه به بار معنایی متغیرهای بارگذاری شده در این عامل، پنجمین چالش مسکن‌های مهر شهرک پردیس، مشکلات

محیطی نام‌گرفت.

جدول ۶. نام‌گذاری عامل‌ها، ضرایب عاملی چرخش‌یافته عامل‌های بازدارنده و متغیرهای مربوط به آن‌ها

عامل	مؤلفه	بار عاملی
مکان‌گزینی نامناسب	دسترسی ضعیف مجتمع به راه‌های اصلی شهر	۰/۸۸۲
	ضعف دسترسی مجتمع به درمانگاه و بیمارستان	۰/۶۹۳
	ضعف دسترسی مجتمع به خدمات آموزشی (دبستان، مهدکودک و...)	۰/۵۷۱
	دسترسی ضعیف مجتمع به امکانات تفریحی-فراغتی	۰/۶۴۶
	دسترسی ضعیف مجتمع به مرکز شهر	۰/۷۱۴
	بالابودن هزینه جاری ناشی از رفت‌وآمد درون‌شهری دوری مجتمع از محل خرید مایحتاج روزانه	۰/۷۸۷
ضعف خدمات رفاهی-کالبدی مجتمع	ضعف کیفیت مصالح استفاده‌شده در مجتمع	۰/۸۲۱
	ضعف فضای درونی واحد مسکونی (تعداد اتاق، تجهیزات واحد و...)	۰/۷۵۸
	نور طبیعی و روشنایی ضعیف واحد مسکونی	۰/۵۸۷
	شرایط نامناسب آسانسور و راه‌پله‌ها	۰/۶۸۲
مشکلات اجتماعی-اقتصادی	ضعف جریان هوا و باد در مجتمع	۰/۷۲۴
	هزینه تعمیرات مجتمع	۰/۷۹۵
	هزینه‌های جاری واحد مسکونی (آب، برق، گاز و...)	۰/۷۶۲
	شلوغی و ازدحام درون مجتمع	۰/۶۷۹
	نبود امنیت در مجتمع	۰/۷۰۹
ضعف عوامل مدیریتی	ضعف در همکاری و هماهنگی میان ساکنان مجتمع	۰/۶۸۷
	پیگیری ضعیف مشکلات توسط مدیران شهری	۰/۷۴۹
	ضعف کیفیت معابر و ورودی‌های مجتمع	۰/۷۳۳
	کیفیت پایین خدمات ارائه‌شده از سوی شهرداری	۰/۶۸۸
مشکلات محیطی	تخلیه زباله و پسماند در فضای اطراف مجتمع	۰/۶۵۳
	وضعیت نامناسب جمع‌آوری و دفع زباله	۰/۶۶۹
	سیستم فاضلاب‌کشی نامناسب	۰/۵۹۱
	نبود فضای سبز	۰/۵۲۵

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴

اولویت‌بندی راهکارهای رفع مشکلات مسکن مهر از دیدگاه شهروندان شهرک پردیس

براساس نتایج اولویت‌بندی راهکارهای غلبه بر مشکلات مسکن‌های مهر واقع در شهرک پردیس، شهروندان ۹ راهکار اساسی را برای غلبه بر مشکلات موجود بیان کردند. از این میان، سه راهکار زیر مهم‌ترین راهکارهای شهروندان برای کاهش مشکلات مسکن مهر در محدوده مورد مطالعه هستند:

۱. تأسیس مراکز خدماتی اساسی (مدرسه، درمانگاه، آتش‌نشانی، پارک و...) در نزدیکی شهرک (با ۹۳ بار تکرار)؛
۲. نظارت دقیق‌تر بر کیفیت مصالح استفاده‌شده در ساخت مسکن‌های مهر توسط پیمانکاران (با ۸۶ بار تکرار)؛
۳. اختصاص دادن سرویس عمومی برای رفع مشکلات رفت‌وآمد شهرک‌نشینان به مرکز شهر (با ۷۶ بار تکرار).

جدول ۷. اولویت‌بندی راهکارهای رفع مشکلات مسکن مهر از دیدگاه شهروندان شهرک پردیس

راهکار	تعداد تکرار
۱. تأسیس مراکز خدماتی اساسی (مدرسه، درمانگاه، آتش‌نشانی، پارک و...)	۹۳
۲. نظارت دقیق‌تر بر کیفیت مصالح استفاده‌شده در ساخت مسکن‌های مهر توسط پیمانکاران	۸۶
۳. اختصاص دادن سرویس عمومی، برای رفع مشکلات رفت‌وآمد شهرک‌نشینان به مرکز شهر	۷۶
۴. توجه اساسی به کیفیت فضای درونی واحدهای مسکونی (مساحت و تعداد اتاق‌ها، آسانسور و...)	۷۲
۵. آسفالت‌کردن و مسطح‌کردن ورودی‌های مجتمع (خیابان‌ها، کوچه‌ها و پیاده‌روها)	۶۰
۶. توجه بیشتر و مسئولانه‌تر مدیران شهری به مشکلات شهرک‌نشینان	۵۵
۷. تجدیدنظر در زمان‌بندی و حجم اقساط باقی‌مانده وام‌های دریافتی	۴۸
۸. ترویج فرهنگ آپارتمان‌نشینی	۱۲
۹. احداث مراکز انتظامی انسجام‌یافته در شهرک، برای برقراری نظم و امنیت	۸

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴

نتیجه‌گیری

از جمله برنامه‌های عملیاتی اجرا شده طی سال‌های گذشته در نقاط شهری کشور، طرح مسکن مهر است که با هدف اصلی تأمین مسکن برای شهروندان طبقات پایین جامعه تهیه و اجرا شده است. به‌منظور پیشگیری از چالش‌های طرح مسکن مهر و به عبارت دیگر، ممانعت از شکل‌گیری «ناحیه جرم‌خیز» در آینده نزدیک (به نقل از بابائی و قربانپور راسخ، ۱۳۹۳: ۵۱)، باید هرچه سریع‌تر به دنبال حل مشکلات ساکنان این طرح‌ها بود. برای دستیابی به این امر، پژوهش حاضر با هدف بررسی میزان رضایتمندی شهروندان از سکونت در مسکن‌های مهر و شناسایی چالش‌های آن‌ها، همچنین اولویت‌بندی راهکارهای رفع مشکلات مسکن‌های مهر واقع در شهرک پردیس از توابع شهر کازرون انجام شده است.

براساس نتایج اولیه پژوهش، میزان رضایتمندی ساکنان از مسکن‌های مهر واقع در شهرک پردیس در وضعیت نامناسبی قرار دارد. این مسئله با نتایج پژوهش‌های پورمحمدی و اسدی (۱۳۹۳) در ارتباط با پروژه‌های مسکن مهر در شهر زنجان، رفیعیان و همکاران (۱۳۹۳) در ارتباط با طرح مسکن مهر در مهرشهر زاهدان و صبیحه و ردایی (۱۳۹۴) در ارتباط با پروژه یازده هزار واحدی مسکن مهر ماهدشت هم‌سو است. براساس این پژوهش‌ها، میزان رضایتمندی ساکنان از مجتمع‌های مسکونی مهر پایین‌تر از حد متوسط است. در مقابل، نتایج پژوهش حاضر، با یافته‌های پژوهش رضایی و کمائی‌زاده (۱۳۹۱) در ارتباط با رضایتمندی ساکنان از مجتمع‌های مسکن مهر فاطمیه در شهر یزد، هم‌سو نیست؛ زیرا این پژوهش نشان‌دهنده رضایتمندی متوسط شهروندان از مسکن‌های مهر است.

پس از تبیین وضعیت رضایتمندی ساکنان محدوده مورد مطالعه از مسکن‌های مهر، پژوهشگران مشکلات طرح مسکن مهر یا به عبارت دیگر، دلایل نارضایتی شهروندان را از مسکن‌های مهر بررسی کردند. براساس نتایج پژوهش، مهم‌ترین چالش‌های مسکن مهر در محدوده مورد مطالعه عبارت‌اند از: مکان‌گزینی نامناسب، ضعف خدمات رفاهی-کالبدی مجتمع، مشکلات اجتماعی-اقتصادی، ضعف عوامل مدیریتی و مشکلات محیطی که این عوامل در مطالعات زیر به‌عنوان مشکلات و کاستی‌های مسکن مهر مطرح شده‌اند:

گزارش اداره کل نظارت و بازرسی امور وزارت کشور و شهرداری‌ها در سال ۱۳۸۹، پژوهش‌های رضایی و کمائی‌زاده (۱۳۹۱)، پورمحمدی و اسدی (۱۳۹۳)، درودی و همکاران (۱۳۹۳)، رفیعیان و همکاران (۱۳۹۳)، فیروزی و همکاران (۱۳۹۳)، بابائی و قربانپور راسخ (۱۳۹۳)، حاجی‌پور و عطایی (۱۳۹۳) و صبیحه و ردایی (۱۳۹۴).

نگارندگان با توجه به نتایج پژوهش، راهکارهای خود را برای رفع مشکلات مسکن مهر در دو گروه ارائه کردند.

گروه اول مربوط به راهکارهای رفع مشکلات مسکن مهر در شهرک پردیس: برای رفع این

مشکلات، توجه به راهکارهای شهروندان از جمله تأسیس مراکز خدماتی اساسی (مدرسه، آتش‌نشانی، پارک، مراکز ورزشی و...) در نزدیکی شهرک، نظارت دقیق‌تر بر کیفیت مصالح استفاده‌شده در ساخت مسکن‌های مهر توسط پیمانکاران، اختصاص دادن سرویس عمومی برای رفع مشکلات رفت‌وآمد شهرک‌نشینان به مرکز شهر، توجه اساسی به کیفیت فضای درونی واحدهای مسکونی، آسفالت‌کردن و مسطح‌کردن ورودی‌های مجتمع و ... که در جدول ۷ ارائه شده است، ضروری به‌نظر می‌رسد.

گروه دوم مربوط به راهکارهای رفع مشکلات مسکن مهر در سراسر کشور: برای غلبه بر مشکلات

مسکن مهر در سراسر کشور، رفع چالش‌های شناسایی‌شده در پژوهش حاضر (مکان‌گزینی نامناسب، ضعف خدمات رفاهی-کالبدی مجتمع، مشکلات اجتماعی-اقتصادی، ضعف عوامل مدیریتی و مشکلات محیطی) پیشنهاد می‌شود.

باید توجه داشت که می‌توان بیشتر مشکلات شناسایی‌شده را با رعایت اصول مکان‌یابی صحیح که در تخصص جغرافی‌دانان است، حل کرد. با توجه به اینکه در حال حاضر بیشتر طرح‌های مسکن مهر مکان‌گزینی شده‌اند، باید رفع

دیگر چالش‌های شناسایی‌شده، در اولویت برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران مسکن مهر قرار بگیرد که این مسئله با خدمات‌رسانی به مسکن‌های مهر، تجدیدنظر در طراحی فضای درونی واحدهای مسکونی و... تحقق‌پذیر است.

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**، فصلنامه دانش ارزیابی، سال دوم، شماره ۶ صص ۱۳۹-۱۸۳.
۲. افراخته، حسین و نبی هواسی، ۱۳۹۰، **تحلیلی بر نقش وام مسکن در توسعه روستایی؛ مطالعه موردی: دهستان سید ابراهیم دهلران**، فصلنامه جغرافیا، سال نهم، شماره ۳۱، صص ۵۵-۷۶.
۳. بابائی، محمدعلی و مریم قربانپور راسخ، ۱۳۹۳، **ابعاد جرم‌زایی سیاست مسکن مهر**، پژوهش حقوق کیفری، سال سوم، شماره ۹، صص ۳۳-۵۶.
۴. پورمحمدی، محمدرضا و احمد اسدی، ۱۳۹۳، **ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر در شهر زنجان**، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، دوره ۱۴، شماره ۳۳، صص ۱۷۱-۱۹۲.
۵. جمینی، داود و همکاران، ۱۳۹۳، **ارزیابی عوامل مؤثر بر رضایتمندی روستاییان از مسکن روستایی (مطالعه موردی: منطقه اورامانات استان کرمانشاه)**، فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی روستایی، سال دوم، شماره ۴، صص ۱-۱۵.
۶. جوزی، سید علی و تانیا جعفری‌نسب، ۱۳۹۳، **بررسی آثار محیط زیستی ساخت‌وساز پروژه مسکن مهر شهرستان محمودآباد مازندران**، فصلنامه محیط‌شناسی، سال چهارم، شماره ۷۱، صص ۶۰۳-۶۱۹.
۷. حاتمی‌نژاد، حسین، سیف‌الدینی، فرانک و محمد میره، ۱۳۸۵، **بررسی شاخص‌های مسکن غیررسمی در ایران، نمونه موردی: محله شیخ‌آباد قم**، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۸۵، صص ۱۲۹-۱۴۵.
۸. حاجی‌پور، خلیل و سینا عطایی، ۱۳۹۲، **تعیین معیارهای برنامه‌ریزی مسکن اقشار کم‌درآمد و ارزیابی طرح‌های اجرایی مسکن مهر در شهرهای کوچک (مطالعه موردی: ۵ شهر کوچک در استان خراسان شمالی)**، مجله مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، سال پنجم، شماره ۱۹، صص ۱۹-۴۲.
۹. حسینی، مهدی و همکاران، ۱۳۹۴، **ارزیابی تأثیرات زیست‌محیطی گسترش بی‌رویه شهرها (مطالعه موردی: پروژه مسکن مهر شهر طرقله)**، فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای، سال پنجم، شماره ۱۸، صص ۴۳-۵۸.
۱۰. حکیمی، هادی و همکاران، ۱۳۹۰، **ارزیابی شاخص‌های کمی و کیفی مسکن در سکونتگاه‌های غیررسمی ایران (مطالعه موردی: جمشیدآباد خوی)**، مجله جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی، سال بیست‌ودوم، شماره ۴۴، صص ۱۹۷-۲۱۰.
۱۱. درودی، محمدرضا، جهانشاهلو، لالا و سید کمال‌الدین شهریار، ۱۳۹۳، **سنجش میزان رضایتمندی ساکنان مسکن مهر با رویکرد مدیریت شهری (مطالعه موردی: مجتمع بوستان شهر جدید هشتگرد)**، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، سال سوم، شماره ۹، صص ۱۲۵-۱۴۱.
۱۲. دلال‌پورمحمدی، محمدرضا، ۱۳۷۹، **برنامه‌ریزی مسکن**، انتشارات سمت، چاپ اول، تهران.
۱۳. رضایی، محمدرضا و یعقوب کمائی‌زاده، ۱۳۹۱، **ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان از مجتمع‌های مسکن مهر (مطالعه موردی: سایت مسکن مهر فاطمیه شهر یزد)**، فصلنامه مطالعات شهری، سال دوم، شماره ۵، صص ۱۳-۲۶.
۱۴. رفیعیان، مجتبی و همکاران، ۱۳۹۳، **سنجش میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت سکونت مسکن مهر (موردشناسی: مهرشهر زاهدان)**، فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری- منطقه‌ای، سال چهارم، شماره ۱۲، صص ۱۳۵-۱۵۰.
۱۵. زنگنه، مهدی، ۱۳۹۲، **تحلیل فضایی قابلیت‌های شهر مشهد جهت دست‌یابی به توسعه پایدار مسکن**، پایان‌نامه دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم جغرافیایی و برنامه‌ریزی، دانشگاه اصفهان.

۱۶. زیاری، کرامت‌اله و همکاران، ۱۳۸۹، **ارزیابی مسکن گروه‌های درآمدی و ارائه برنامه تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد (نمونه موردی: استان لرستان)**، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی، سال چهارم و دوم، شماره ۷۴، صص ۱-۲۱.
۱۷. سرتیپی‌پور، محسن، ۱۳۹۰، **پدیدارشناسی مسکن روستایی**، فصلنامه مسکن و محیط روستا، سال سی‌ام، شماره ۱۳۳، صص ۳-۱۴.
۱۸. سلطان‌پناه، هیرش و سعید حسینی، ۱۳۹۱، **کیفیت QFD در ارزیابی کیفی پروژه‌های ساختمانی (مطالعه موردی: پروژه مسکن مهر شهرستان سنندج)**، فصلنامه مدیریت صنعتی دانشکده علوم انسانی، سال هفتم، شماره ۲۱، صص ۵۵-۶۶.
۱۹. سلطانی، علی و همکاران ۱۳۹۳، **تحلیلی بر ویژگی‌های اجتماعی-اقتصادی ساکنان مسکن مهر (مطالعه موردی: شهرهای شیراز، فیروزآباد، آباد، نورآباد و استهبان)**، فصلنامه مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، سال ششم، شماره ۲۲، صص ۶۷-۸۴.
۲۰. شکوهی، محمدحاجزاد و جواد رفعی، ۱۳۹۴، **بررسی میزان رضایتمندی ساکنان از مسکن مهر شهر بجنستان**، نشریه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال ششم، شماره ۲۲، صص ۳۳-۴۲.
۲۱. صبیحه، محمدحسین و امیر ردایی، ۱۳۹۴، **وضعیت تحقق اهداف و برنامه‌های طرح مسکن مهر در بخش انبوه‌سازی پروژه یازده هزار واحدی مسکن مهر ماهدشت**، مجله باغ نظر، سال دوازدهم، شماره ۳۳، صص ۹۱-۱۰۶.
۲۲. غفاری، سید رامین، ۱۳۹۰، **برنامه‌ریزی و طراحی سکونتگاه‌های روستایی**، انتشارات جهاد دانشگاهی واحد اصفهان، چاپ اول، اصفهان.
۲۳. فیروزی، محمدعلی، نعمتی، مرتضی و نادیا داری‌پور، ۱۳۹۳، **سنجش تطبیقی تصویر ذهنی شهروندان و کارشناسان به مفهوم کیفیت محیط شهری در طرح مسکن مهر (مطالعه موردی: شهر امیدیه)**، دو فصلنامه پژوهش‌های منظر شهر، سال اول، شماره ۲، صص ۲۱-۲۸.
۲۴. قادرمرزی، حامد و همکاران، ۱۳۹۲، **تحلیل نابرابری فضایی شاخص‌های مسکن در مناطق روستایی استان کرمانشاه**، فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی، سال دوم، شماره ۱، صص ۹۳-۱۱۳.
۲۵. ملکی، سعید، ۱۳۹۰، **بررسی وضعیت شاخص‌های اجتماعی مسکن در مناطق روستایی شهرستان اهواز**، فصلنامه مسکن و محیط روستایی، سال بیست‌ونهم، شماره ۱۲۹، صص ۳۲-۴۹.
26. DAY, J., 2012, **Effects of Involuntary Residential Relocation on Household Satisfaction in Shanghai**, China, Urban Policy and Research, Vol. 31, No. 1, PP. 93-117.
27. Choguill Charles, L., 2007, **The Search for Policies to Support Sustainable Housing**, Habitat International, Vol. 31, No. 1, PP.143-149.
28. Gurren, N., and Milligan, V., 2007, **Planning for Affordable Housing in Australia's Metropolitan Regions**, University of Sydney: Faculty of Architecture, Design and Planning. (Soac. Fbe. Unsw. Edu. Au).
29. Golland, A., and Blake, R., 2004, **Housing Development (Theory, Process and Practice)**, Routledge, London, 410 Pages.
30. Salama, A., and Sengupta, U., 2011, **Housing Affordable, Quality and Life Style Theories**, Open House International.
31. Ministry of Monitoring and Inspecting The Department of Interior Affairs and Municipals, 2009, **Evaluation of Mehr Housing Policies With an Emphasis on The Performance of Housing and Urban Development Department**, Evaluative Knowledge Quarterly, Vol. 21, No. 6, PP. 139-183.
32. Afrakhteh, H., and Havasi, N., 2010, **An Analysis of The Role of Mortgage on Rural Development, A Case Study of Seyyed Ebrahim Village, Dehloran**, Geography Quarterly, Vol. 9, No. 31, PP. 55-76. (In Persian)
33. Babaii, M.A., and Ghorbanpur Rasekh, M., 2014, **Criminalization Aspects of Mehr Housing Policies**, Criminal Justice Study, Vol. 3, No. 9, PP. 33-56. (In Persian)
34. Pourmohammadi, M., R. and Asadi, A., 2014, **Evaluation of Mehr Housing Project in Zanjan**,

- Journal of Applied Research in Geographical Sciences, Vol. 11, No. 33, PP. 171-192. *(In Persian)*
35. Jomeini, D. et al. 2014, **Evaluation of Factors Influencing Villagers' Satisfaction from Rural Houses (Case Study: Oramanat Region, Kermanshah Province)**, Journal of Research and Rural Planning, Vol. 2, No. 4, PP. 1-15. *(In Persian)*
 36. Jozi, A., and JafariNasab, T., 2014, **Study of Environmental Works of Constructing Mehr Housing Project, Mahmudabad, Mazandaran**, Journal of Ecology, Vol. 14, No. 40, PP. 603-619. *(In Persian)*
 37. Hataminejad, H., Seifodini Faranak and Mire. M., 2006, **Study of Informal Possible Indexes in Iran, Case Study: Sheikh Abad Area, Qom**, Quarterly Journal of Human Geography, Vol. 56, No. 85, PP. 129-145. *(In Persian)*
 38. Hajipour, Kh. and Ataii, S., 2013, **Determining the Criteria of Planning for The Housing of Low-Paid People and Evaluation of Executive Plans of Mehr Housing in Small Cities (Case Study of 5 Small Cities in North Khorasan Province)**, Journal of Urban and Regional Research, Vol. 7, No. 19, PP. 19-42. *(In Persian)*
 39. Hosseini, M. et al., 2015, **Evaluation of The Environmental Effects of Unchecked Spreading of Cities (Case Study: Mehr Housing Project in Torqabeh)**, Quarterly of Regional Planning, Vol. 4, No. 18, PP. 43-58. *(In Persian)*
 40. Hakimi, H. et al., 2001, **Evaluation of Quantitative Indexes of Housing in Informal Settlements of Iran, Case Study of JamshidAbad, Khoy**, Journal of Geography and Environmental Planning, Vol. 22, No. 44, PP. 197-210. *(In Persian)*
 41. Doroudi, M. R., Jahanshahlou, L. and Shahriar, K, 2014, **Evaluation of the Satisfaction Level of Residents in Mehr Houses with an Urban Management Approach (Case Study: Bustan Complex in The New City of Hashtgerd)**, Quarterly of Economy and Urban Management, Vol. 3, No. 9, PP. 125-141. *(In Persian)*
 42. Dalalpour-Mohammadi, M. R., 2000, **Housing Planning**, Samt Publications, 1st Edition, Tehran. *(In Persian)*
 43. Rezaii, M. R. and Kamaeizadeh, Y., 2012, **Evaluation of Satisfaction Level of Settlers in Mehr Houses, Case Study: Fatemieh Site of Mehr Housing, Yazd Province**, Quarterly of Urban Studies, Vol. ???, No. 5, PP. 13-26. *(In Persian)*
 44. Rafiiyan, M. et al., 2014, **Evaluation of Satisfaction Level of Settlers from the Residential Quality of Mehr Housing, Case Study: Mehrshahr, Zahedan**, Quarterly of Geography and Urban-Regional Planning, Vol. 3, No. 12, PP. 135-150.
 45. Zanganeh, M., 2013, **Spatial Analysis of Mashhad Capabilities To Reach Sustainable Development in Housing**. Phd Thesis of Geography and Urban Planning, Department of Geography and Planning, University of Isfahan.
 46. Ziyari, K. et al., 2010, **Evaluation of Housing of Income Groups and Presentation of Program To Provide The Housing of Low-Paid People, Case Study: Lorestan Province**, Quarterly of Human Geography, Vol. ???, No. 74, PP. 1-21.
 47. Sartipipour, M., 2011, **Rural Housing Phenomenology**, Quarterly of Housing and Rural Environment, Vol. 85, No. 133, PP. 3-14.
 48. Soltanpanah, H., and Hosseini, S., 2012, **Quality of QFD the Qualitative Evaluation of Constructive Projects (Case Study: Mehr Housing Project, Sanandaj County)**, Quarterly of Industrial Management of The Department of Humanities, Vol. 6, No. 21, PP. 55-66.
 49. Soltani, A. et al., 2014, **An Analysis of Socio-Economical Properties of Settlers in Mehr Houses, Case Study of Shiraz, Firuzabad, Abadeh, Nurabad and Estahban Counties**, Quarterly of Urban and Regional Studies, Vol. 8, No. 22, PP. 67-84.
 50. Shokuhi, M., and Rafei, J., 2015, **Study of Satisfaction Level of Settlers from Mehr Housing in Bajestan**, Journal of Urban Planning and Research, Vol. 5, No. 22, PP. 33-42.
 51. Sabiheh, M. H., and Radaii, A., 2011, **Condition of Realization of Goals and Programs of Mehr Housing Design in Mass Housing Section of The Eleven Thousand Units of Mehr Housing**

- Project of Mehr Housing in Mahdasht**, Bagh-E Nazar Journal, Vol. 6, No. 33, PP. 91-106.
52. Ghaffari, R., 2011, **Rural Settlements Design and Planning**, Jahad University Publications, Isfahan, 1st Ed., Isfahan.
53. Firouzi, M. A., Nemati, M. and Daripour, N., 2014, **Comparative Assessment of Citizens' and Experts' Mental Image of The Concept of Quality of Urban Environment in Mehr Housing Design (Case Study: Omidiyeh City)**, Journal of City View Research, Vol. 1, No. 2, PP. 21-28. *(In Persian)*
54. Ghadermarzi, H. et al., 2013, **Analysis of Spatial Inequality of Housing Indexes in Rural Areas in Kermanshah**, Quarterly of Economics, Space and Rural Development, Vol. 2, No. 1, PP. 93-113. *(In Persian)*
55. Maleki, S., 2011, **Study of Social Indexes of Housing in Rural Areas of Ahvaz County**, Quarterly of Housing and Rural Environment, Vol. 54, No. 129, PP. 32-49. *(In Persian)*