

## ارزیابی طرح ویژه‌ی بهسازی و نوسازی مسکن روستایی از منظر شاخص‌های مسکن مطلوب و پایدار روستایی\*

محسن سرتیپی پور<sup>۱</sup>، سحر ندایی طوسی<sup>۲\*</sup>، سیما سعادت شورک حاجی<sup>۳</sup>

<sup>۱</sup>استاد گروه معماری و عضو هیئت پژوهشی معماری روستایی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران.  
<sup>۲</sup>استادیار گروه برنامه‌ریزی و طراحی شهری و منطقه‌ای، دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران.  
<sup>۳</sup>کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران.

(تاریخ دریافت مقاله: ۹۷/۷/۲۱، تاریخ پذیرش مقاله: ۹۷/۱۲/۲۵)

### چکیده

نیازهای زیستی و معیشتی امروزی و تغییرباینده‌ی ساکنان روستایی و پیروی برنامه‌های روستایی از رویکردهای غیرمشارکتی و اثبات‌گرایانه، باعث بروز ناهم‌سازی‌هایی میان وضعیت اجرا با اهداف برنامه‌ها شده است؛ در نتیجه، با وجود موفقیت‌های نسبی برنامه‌ها، به‌روزرسانی آن‌ها امری ضروری به نظر می‌رسد. بر این اساس، هدف مقاله، با دستور کار سیاست‌پژوهی، به ارزیابی میزان تحقق‌پذیری "طرح ویژه‌ی بهسازی و نوسازی مسکن روستایی" اختصاص یافته است. در چارچوب روش‌شناسی پژوهش ارزیابانه و با استفاده از پیمایش تصادفی، سه استان نمونه‌ی گیلان، همدان و سیستان و بلوچستان با سه سطح متفاوت توسعه‌یافتگی، نفوذپذیری و تحقق‌پذیری طرح، هدف ارزیابی قرار گرفتند. با توجه به چارچوب منتخب ارزیابی، متشکل از معیارهای پالایش یافته‌ی مسکن مطلوب و پایدار روستایی و نیز معیارهای مستخرج از اهداف طرح ویژه، نتایج پژوهش، نشان‌گر موفقیت نسبی برنامه در دستیابی به اهداف ثبات جمعیتی و پایداری توسعه، صرفه‌مندی در پرداخت تسهیلات و به‌زیستی و رضایت‌مندی ذهنی از واحدهای جدید با انحرافات جزئی از معیارهای منتخب بوده است. ولی برنامه در زمینه‌ی معیار پاسخ‌گویی و انطباق با نیاز متقاضیان و نیز در خصوص معیار مقاومت و ایمنی، با ناهم‌سازی‌هایی مواجه بوده است. در نهایت نیز سیاست‌هایی هم‌چون طراحی مشارکت‌محور، ارائه نقشه‌های منعطف و به‌روزرسانی طرح‌های از پیش تعیین شده در راستای پاسخ‌گویی به نیازهای زیستی و معیشتی و اولویت‌بخشی به رویکرد توانمندسازی اجتماعات محلی روستایی، تشدید نظارت بر ناظران و تغییرات نقشه‌ای پس از اجرا به منظور ارتقاء سند و سازوکارهای طرح ویژه پیشنهاد شده است.

### واژه‌های کلیدی

ارزیابی برنامه، نوسازی مسکن روستایی، شاخص‌های مسکن مطلوب، تحقق‌پذیری، مناطق روستایی ایران.

\* این مقاله حاصل مطالعات فاز نخست طرح پژوهشی "ارزیابی طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی" است که در سال ۱۳۹۵ به کارفرمایی دفتر مطالعات و تحقیقات مسکن روستایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و به مدیریت نگارنده اول توسط نگارنده دوم به عنوان مسئول اجرایی طرح در دستورکار قرار گرفت. شایان ذکر است فاز دوم این مطالعات نیز، شامل ۲۸ استان باقی‌مانده، از سال ۱۳۹۷ در دستورکار این گروه مطالعاتی قرار گرفته است.

\* نویسنده مسئول: تلفن: ۰۹۱۲۳۹۷۲۹۱۸، شماره: ۰۲۱-۲۲۴۳۱۶۴۰، E-mail: s.n.tousi@gmail.com

## مقدمه

دفتر مسکن روستایی در ۱۳۹۵، با گذشت حدود ۱۴ سال از اجرای طرح ویژه، از ۵۶۸۰ هزار واحد مسکونی موجود در آبادی های کشور، حدود ۱۳۰۰ هزار واحد مسکونی روستایی بهره مند از طرح خاتمه یافته و تعداد ۶۴ هزار واحد مسکونی در دست احداث هستند. با وجود موفقیت نسبی طرح در دستیابی به بخش عمده ای از اهداف خود، بروز دو عامل (۱) مشاهده ی ناهم سازی میان وضعیت اجرا با برخی از اهداف فرآیندی و محتوایی مصوب در "منشور طرح ویژه" و (۲) وقوع تحولات و پیچیدگی های ناشی از تغییرات فناوری های ساخت و نیازهای فضایی تغییر یافته ی متقاضیان روستایی پس از گذشت بیش از یک دهه از زمان آغاز اجرای طرح، ارزیابی طرح ویژه را با هدف ریشه یابی، آسیب شناسی و ارائه ی پیشنهادهای اصلاحی ضروری می سازد. در راستای مقدمه ی پیش گفته، دو پرسش اصلی مقاله، "میزان کفایت نظری طرح در پاسخ گویی به مسئله ی اصلی بهسازی و نوسازی مسکن روستایی" و "میزان هم سازی میان وضعیت اجرا با اهداف طرح" تعیین شده است. در راستای پاسخ گویی به دو پرسش، مطالعات پیش رو با دستورکار سیاست پژوهی و با نیت پرداختن به هدف اصلی "شناسایی کاستی ها و محدودیت های نظری و محتوایی طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی"، دو مأموریت پژوهشی ارزیابی مطلوبیت و کارآمدی نظری و نیز ارزیابی میزان تحقق پذیری اهداف طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی را در دستورکار قرار داده است. براساس محتوای سند طرح، سه محور اصلی قابل ارزیابی است: (۱) محور فرآیندی شامل سازوکارهای نهادی و روندکارهای تعریف شده در اجرای طرح، (۲) محور ملاحظات کیفی شامل معیارهای زیبایی شناسانه و بوم آوردی و در نهایت (۳) محور محتوایی شامل معیارهای مرتبط با عوامل تأثیرگذار بر مسکن مطلوب و پایدار روستایی که مسکن را از معنای وجود یک سقف و سرپناه به مفهومی فراتر از چارچوب خانه در مسکن مطلوب و پایدار ارتقاء می دهند. با توجه به محدودیت های موجود، مقاله ی پیش رو تنها به ارائه ی نتایج حاصل از محور سوم پرداخته و نتایج سایر محورها در انتشارات دیگری منعکس شده است. پیشبرد این پژوهش، در چارچوب روش شناسی «پژوهش های ارزیابانه» و به روش ارزیابی نظری و ارزیابی میزان تحقق پذیری در قالب چند گام اصلی صورت پذیرفته است: نخست، در نتیجه ی مرورهای اسنادی و مصاحبه های متعدد انجام پذیرفته با کنش گران طرح ویژه، مدل مفهومی و اندازه گیری پژوهش شامل معیارها، زیرمعیارها و شاخص های ارزیابی مسکن مطلوب و پایدار روستایی گزینش و پیشنهاد می شود. گام بعد به هم سازی میان وضعیت اجرا با اهداف طرح به روش پیمایش اجتماعی تصادفی واحدهای روستایی دارای پایان کار و بهره مند از طرح ویژه اختصاص دارد. در این گام، به دلیل تحدید محدوده مطالعات، سه استان گیلان، سیستان و بلوچستان و همدان، با سه سطح

نیازهای زیستی و معیشتی امروزین و تغییر یافته ی ساکنان روستایی از یک سو و پیروی برنامه های توسعه ی روستایی از رویکردهای غیرمشارکتی، اثبات گرایانه و از بالا به پایین از سوی دیگر، باعث کاهش کارایی و بروز ناهم سازی هایی میان وضعیت اجرا با اهداف برنامه ها شده است؛ تهیه و به روزرسانی برنامه ها بدون انجام ارزیابی و انعکاس بازخورد در فرآیند برنامه ریزی، باعث اتلاف هزینه، منابع و نیز تحقق پذیری پایین اهداف از پیش تعیین شده خواهد شد. آن چه که مطالعات ارزیابی را ضروری می سازد، از سه عامل اصلی نشأت می گیرد: نخست، طولانی شدن فرآیند تهیه و تصویب برنامه ها و در نتیجه از دست رفتن بهنگامی طرح؛ وجود پیچیدگی ها، عدم قطعیت ها، شرایط و نیازهای متغیر که در فرآیند تهیه ی برنامه نادیده گرفته می شوند؛ و در نهایت ناکارآمدی عملیات اجرایی ناشی از کاستی های نظری برنامه و یا تعهد پایین متولیان اجرا به اهداف. براین اساس، ارزیابی، به مثابه فعالیت تکمیلی و حمایتی در برنامه ریزی برای بهبود، بهنگام سازی و افزایش تحقق پذیری برنامه به شمار می رود؛ که می تواند منجر به شناخت تنگناها و موانع در پیشبرد اهداف برنامه ها شود.

امر توسعه و آبادانی سکونتگاه های روستایی همواره در دستورکار برنامه های توسعه ی سرزمین قرار داشته است. برنامه ی دوم از طریق پیشنهاد ایجاد تشکل های روستایی، گسترش آموزش و روش های فنی، تدوین ضوابط و مقررات کمی و کیفی و نیز برنامه ی سوم توسعه از طریق پیشنهاد اصلاح، بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و هم چنین کمک به اقشار آسیب پذیر و آسیب دیده از سوانح طبیعی، بازسازی ۵۰۰ هزار و بهسازی ۳۷۵ هزار واحد مسکونی در مناطق روستایی را هدف قرار دادند. از آنجایی که روند بهسازی در برنامه سوم حدود ۲۳ درصد تحقق یافت؛ بالا بودن آمار واحدهای مسکونی کم دوام و بی دوام در نواحی روستایی کشور و نیز ضرورت تسریع اقدامات پیش بینی شده در روند مقاوم سازی مسکن روستایی، سبب شد که در دوره های پنج ساله ی برنامه ی چهارم و پنجم، چارچوب مدونی به عنوان سند جامع بهسازی مسکن روستایی تهیه شود. "طرح ویژه ی بهسازی و نوسازی مسکن روستایی" به منظور ساخت سالانه ۲۰۰ هزار واحد مسکونی روستایی، در زمره ی برنامه های اثرگذار ملی بر توسعه و مقاوم سازی مسکن روستایی از سال ۱۳۸۴ آغاز و به صورت قانونی وارد برنامه های پنج ساله توسعه کشور شد. در برنامه ی چهارم توسعه، بهسازی مسکن روستایی در حدود ۹۰ درصد تحقق یافته و بیش از ۸۴ درصد اعتبارات تخصیص یافته جذب شده است. میزان تحقق اهداف برنامه پنجم در زمینه ی بهسازی مسکن روستایی نیز در حدود ۸۷ درصد برآورد شده و بیش از ۵۸ درصد اعتبارات تخصیص یافته جذب شده است (معاونت امور بازسازی و مسکن روستایی، دفتر مسکن روستایی، ۱۳۹۵). براساس گزارش معاونت امور بازسازی و مسکن روستایی،

طرح ویژه اختصاص یافته است. در ادامه پس از مرور مبانی نظری با نیت استنتاج چارچوب مفهومی و مدل اندازه‌گیری به ارائه‌ی نتایج حاصل از ارزیابی پرداخته می‌شود.

مختلف توسعه‌یافتگی، نفوذپذیری<sup>۲</sup> و تحقق‌پذیری<sup>۳</sup> مورد ارزیابی واقع می‌شوند. گام نهایی نیز به تبیین و ریشه‌یابی علل وقوع ناهمسازی‌های احتمالی و پیشنهاد راهکارهای بهبود و ارتقاء

## مبانی نظری مرتبط با انگاشت مسکن مطلوب و پایدار روستایی

و اولویت‌های اجتماع در برنامه‌های مسکن را شامل شود؛ (۲) مشارکت‌کنندگان محلی را برای ارائه پیشنهادی بهبود مسکن قابل قبول با توجه به هنجارها و انتظارات محلی قادر سازد. از دیدگاهی دیگر، از معیارهای عام که به‌طور غیرمستقیم بر زمینه مسکن مطلوب تأثیرگذار است، می‌توان به، به‌زیستی ذهنی<sup>۷</sup>، اشاره کرد. به‌زیستی ذهنی به دو دلیل برای سیاستگذاران دارای اهمیت است: نخست، اطلاعات دقیقی از معیارهای عینی همانند وضعیت درآمد، اشتغال، سلامت و اطلاعات اجتماعی در اختیار می‌گذارد. دوم، شاخص در دسترس برای ارزیابی درجه انتظارات و نیازهای مردم به شمار می‌رود (Fahey et al., 2005, 64)، که با اندازه‌گیری رضایت از زندگی، قابل سنجش است (Anderson et al., 2009, 15). از این رو رضایت‌مندی (به‌مثابه خوشبختی از زندگی در مکانی خاص)، می‌تواند شاخصی برای سنجش مسکن مطلوب باشد (Ahn & Lee, 2016, 5).

"مسکن پایدار" نیز اغلب از منظر صرفه‌جویی انرژی و به‌مثابه مسکن سبز در نظر گرفته می‌شود، درحالی‌که این مفهوم از رویکرد جامع‌نگرتری برخوردار است (UN-Habitat, 2012). مجموعه‌ی روابط پیچیده بین پایداری و مسکن با سیاست‌های مسکن پایدار در چهار بعد پایداری محیطی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی قابل بررسی است (Hannula et al., 2012, 2): تأثیرات بر محیط‌زیست و تغییرات اقلیمی، دوام و انعطاف‌پذیری خانه‌ها، فعالیت‌های اقتصادی در مسکن و ارتباط آن‌ها با اقتصاد کلان، سبک فرهنگی و اجتماعی اجتماعات و تأثیر مسکن بر کاهش فقر، توسعه اجتماعی و کیفیت زندگی. از دیدگاه اسکان بشر سازمان ملل متحد (UN-Habitat, 2012, 9)، مسکن پایدار، مسکنی است که در طراحی و ساخت از ویژگی‌های ذیل برخوردار باشد: سالم<sup>۸</sup>، بادوام، امن و مقرون به صرفه باشد، از مصالح ساختمانی کم‌مصرف از لحاظ انرژی، ارزان و فن‌آور تهیه و از تاب‌آوری لازم در برابر بلایای طبیعی برخوردار باشد، دسترسی مناسب و معقول به امکانات رفاهی و خدمات در آن برقرار و با ساختارهای اجتماعی و اقتصادی مکان یکپارچگی ایجاد کند و در نهایت به موقع و صحیح اجرا، نگهداری، بازسازی و تکمیل شود. در کشورهای در حال توسعه، مسکن قابل استطاعت معمولاً از جنبه‌های هزینه‌ای در نظر گرفته می‌شود (Bredenoord, 2017, 1)؛ و مسائل مربوط به محیط‌زیست و اجتماعی (از جمله ترجیحات مردم، شیوه زندگی و آرمان‌های فرهنگی) و نیز تأثیرات اقتصادی، به صورت جداگانه یا کاملاً نادیده گرفته شده است. نادیده گرفتن یک یا چند بعد از پایداری تنها منجر

بر اساس دستورکار پژوهش و با نیت استنتاج چارچوب مفهومی و مدل اندازه‌گیری پژوهش، که چک‌لیست ارزیابی طرح را به دست می‌دهد، به مرور چند انگاشت کلیدی مرتبط از خلال متون نظری و تجربی داخلی و بین‌المللی پرداخته می‌شود: "مسکن مطلوب"، "مسکن پایدار" و در نهایت "رهیافت ارزیابی طرح و برنامه"؛ تعریف مسکن، به مثابه مفهومی فراتر از سرپناه، که مطلوبیت، کیفیت زندگی و رفاه مردم و مکان‌ها را تعیین می‌کند (UN-Habitat, 2012, 9)، ممکن است از فرد به فرد متفاوت باشد و در طول زمان نیز تغییر کند. آن‌چه که تغییر نمی‌کند، نیاز به زندگی در محیطی سالم، قابل استطاعت، امن، ایمن، و متناسب و پاسخ‌گو به نیازهای زمان است. دستور کار<sup>۴</sup> نیز بر ضرورت توسعه‌ی سیاست‌های کارآمد در بخش مسکن، مبتنی بر نیازهای متفاوت کشورهای مختلف در راستای پایداری تأکید کرده است (Giannetti et al., 2018, 187). بخش مسکن شبکه‌ای پیچیده از بازیگران، قوانین و سیاست‌ها را شامل می‌شود و مسائل متعددی مانند مصالح با کیفیت و کم هزینه، نیروی ماهر، ایمنی مسکن و محیط، زیرساخت‌ها، امور مالی و زمین، حفظ محرمانیت و حرایم خصوصی بر مطلوبیت و پایداری آن اثر می‌گذارد (Hannula et al., 2012, 2, 19; Brede-noord, 2017). گاند منگ<sup>۵</sup> و برنت هال<sup>۶</sup> (Meng & Hall, 2006, 419) در مقاله‌ای تحت عنوان ارزیابی کیفیت مسکن در لیما، پرو، در مدلی از شاخص کیفیت مسکن (HQI) متشکل از چهار معیار عینی، علمی / فنی، مدیریتی و معیارهای اجتماعی و فرهنگی استفاده می‌کنند. از دیدگاه ایشان، شاخص‌های معیار عینی باید (۱) نماینده محیط‌زیست محلی و برای رسیدگی به مسائلی چون فقر و نابرابری در بخش مسکن به اندازه کافی جامع و (۲) حساس به تغییرات بین طبقات مختلف اجتماعی و اقتصادی باشد. شاخص‌های معیار علمی / فنی باید: (۱) به لحاظ فنی قابل سنجش و (۲) داده‌های آن به تفکیک موضع جغرافیایی و در سطح واحد مسکونی باشد، به طوری‌که بتوان در دو سطح محلی و جهانی و هم‌چنین فضایی مورد مطالعه قرارداد. شاخص معیار مدیریت نیز می‌بایست (۱) دستیابی به داده‌های موجود و محاسبات بعدی آن آسان، (۲) قابل درک، و مقرون به صرفه باشد به طوری‌که تجزیه و تحلیل کیفیت و تبعیض مسکن به طور مؤثر مورد استفاده سیاست‌گذاران قرارگیرد؛ (۳) در طول زمان به صورت روندی و بین شهرستانی قابل مقایسه باشد. و در نهایت معیارهای اجتماعی و فرهنگی باید: (۱) ترجیحات

رعایت حریم امنیت و الگوی مصرف انرژی واحدهای مسکونی نتایج مثبتی داشته، لیکن طراحان و مجریان، معیارهای مربوط به الگوی بومی مسکن روستایی از جمله جانمایی خانه در حیاط، جهت یابی خانه، تغییر کارکردهای اقتصادی و ارتفاع بنا را کمتر مورد توجه قرار داده‌اند و طرح در این زمینه نتایج چندان مناسبی نداشته است. عزیزپور و صادقی (۱۳۹۷) در پژوهش خود به ارزیابی اثرات اجرای طرح ویژه بهسازی بر توسعه مسکن روستایی دهستان ابریشم می‌پردازند، نتایج حاکی از آن است که، طرح در عین برخورداری از اثرات مثبت در کمیت و کیفیت مسکن روستایی، از جنبه نوع نگرش و مدیریت اجرا نیازمند بازنگری و اصلاح است. یکسان‌سازی واحدها و عدم توجه به هویت مکانی و فرهنگی روستاها، نتایج مثبت طرح را تحت تاثیر قرار داده است. عینالی و همکاران (۱۳۹۴) در بررسی اثرات بهسازی مسکن بر تحولات کارکرد اقتصادی مسکن روستایی دهستان شمشیر در شهرستان پاره دریافته‌اند که بهسازی مسکن روستایی، نقش مهمی در تغییرات طرح، نقشه و الگوبرداری گسترده از مسکن شهری و حذف برخی از اجزای اساسی مسکن بومی و نیز بهبود دسترسی به امکانات و خدمات زیرساختی ایفا کرده است. ولی، تفاوت معنادار در کارکرد اقتصادی روستا در دو دوره قبل و بعد از بهسازی مسکن روستایی، نشان از تغییر شکل سنتی اقتصاد روستایی به اشکال متنوع، جدید و عمدتاً خدماتی است. عظیمی و همکاران (۱۳۹۳) در بررسی تأثیر وام مسکن روستایی بر کیفیت ساخت وسازهای جدید مسکونی شهرستان شفت دریافته‌اند که کیفیت کالبدی ساخت وسازهای جدید از لحاظ سازه‌ای، نوع مصالح ساختمانی و نماسازی بهبود یافته لیکن تغییراتی در شیوه زندگی روستایی در پی داشته است. یعقوبی و همکاران (۱۳۹۲) در مطالعه‌ی خود، به تحلیل مؤلفه‌های پیش‌برنده در اجرای موفقیت‌آمیز طرح بهسازی و نوسازی مسکن روستایی در شهرستان خدابنده پرداخته‌اند. نتایج حاصل از تحلیل عاملی نشان می‌دهد که مؤلفه‌های فنی - تکنیکی (۲۰/۸۲)، خدماتی - اعتباری (۱۸/۷۴)، اجتماعی - فرهنگی (۱۲/۳۵) و تشکیلاتی - اداری (۱۱/۵۶)، بیشترین نقش را در مجموع تبیین نموده‌اند. مطیعی لنگرودی و بخشی (۱۳۸۸) نقش اعتبارات مقاوم‌سازی مسکن بر توان مندی، رضایت مندی و ماندگاری جمعیت روستایی در بین دو گروه وام‌گیرنده و غیروام‌گیرنده را مورد مطالعه قرار داده‌اند. نتایج نشان داد، با توجه به تفاوت معنادار از نظر توان مندی، رضایت مندی از بهبود مسکن و تثبیت جمعیت در دو گروه هدف، پرداخت اعتبارات مسکن، ضمن ایجاد توان مندی و رضایت مندی، در ماندگاری جمعیت در روستاها مؤثر بوده است. عزیزپور و همکاران (۱۳۸۷) نیز در مقاله‌ای تحت عنوان طرح ویژه بهسازی مسکن روستایی: ارزیابی فرایند، پس از شناخت عوامل مؤثر بر شکل‌گیری اقدام ویژه مقاوم‌سازی مسکن روستایی و نقش و جایگاه نهادها و سازمان‌های مؤثر، به ارزیابی فرایندی طرح با استفاده از فرایند تحلیل سلسله مراتبی پرداخته‌اند. نتایج حاکی از آن است که معیارهای انعطاف‌پذیری، انسجام و سازگاری برنامه مطلوب

به انباشت آسیب‌پذیری و شرایط پرخطر مسکن می‌شود (UN-Habitat, 2012, 7; National Rural Housing Coalition, 2015, 15). یکی از مهم‌ترین ابعاد مسکن پایدار، عملکرد کلیدی اجتماعی مبنی بر ارائه مسکن قابل استطاعت برای افراد کم‌درآمد، توسط دولت‌ها است. درآمد پایین و تسهیلات محدود، مانعی برای دسترسی بسیاری از روستاییان به اعتباراتی قابل استطاعت و به دست آوردن مسکن ایمن و با کیفیت است (National Rural Housing Coalition, 2015, 4). استفاده‌های خلاقانه و ترکیبی از بودجه، همکاری مشارکت عمومی و خصوصی می‌تواند در ایجاد مسکن قابل استطاعت و مناسب از طریق ابزارهایی هم‌چون تأمین زمین، تضمین امنیت تصرف، ارائه‌ی خدمات بنیادین، ساخت‌وساز ایمن، تأمین مصالح ساختمانی پایدار (محلی) و دسترسی به منابع مالی مسکن کمک کند (Bredenoord, 2017, 2). دکتر جوان کلوز<sup>۱</sup>، مدیر اجرایی سازمان ملل متحد، در ارائه گزارش‌های جهانی شهرهای ۲۰۱۶ اشاره دارد که برای سازماندهی مسکن (قابل استطاعت) در توسعه پایدار، سازمان ملل متحد از رویکرد دو جانبه حمایت می‌کند؛ رویکرد درمانی<sup>۲</sup> شامل بهبود خانه‌های موجود و دیگری رویکرد پیشگیرانه<sup>۳</sup> که بر ساخت واحدهای مسکونی جدید مقاوم و قابل استطاعت متمرکز است. کمیته‌ی اروپایی تأمین مسکن اجتماعی<sup>۴</sup> (Cahill, 2014, 5) انواع مدل‌های تأمین مالی مورد استفاده در ساخت مسکن اجتماعی و روش‌های مختلف حمایت دولت را برمی‌شمارد: کمک‌های مالی بلاعوض<sup>۵</sup>، کمک به افزایش سرمایه‌گذاری ارائه‌دهندگان مسکن، زمین، مزایای مالیاتی و کمک هزینه مسکن<sup>۶</sup>. نتایج مطالعه در شش کشور اروپایی شامل هلند، اتریش، فرانسه، انگلستان، فنلاند و آلمان نشان می‌دهد که در طول زمان، کمک‌های مالی بلاعوض دولت‌ها، کاهش یافته یا حذف شده است. گرچه این نوع حمایت هم‌چنان در انگلیس و فرانسه اهمیت دارد در اتریش وام‌های دولتی بلندمدت کم‌بهره (۰ تا ۲ درصد) که به طور متوسط ۳۵ درصد هزینه‌های تأمین مسکن را پوشش می‌دهد، ارائه می‌شود. شرط ضمانت وام، شکلی از حمایت عمومی برای مسکن اجتماعی است که در هلند، فرانسه، فنلاند و انگلستان بکارگرفته می‌شود. دسترسی به بودجه‌های خصوصی برای ارائه‌دهندگان مسکن اجتماعی بسیار اهمیت دارد. شرکت سرمایه‌گذاری مسکن در بریتانیا، نیازهای اعتباری را برای انجمن‌های کوچک‌تر جمع و اوراق قرضه برای پاسخگویی به این نیازها صادر می‌کند. در اتریش و فرانسه برای پس‌اندازهای تأمین‌کنندگان مسکن اجتماعی، از مشوق‌های مالیاتی استفاده می‌شود. فراهم آوردن زمین ارزان به ارائه‌دهندگان مسکن اجتماعی، یکی دیگر از راه‌های مهم حمایت از مسکن اجتماعی است. در سال ۲۰۱۰، ۵۶ درصد از مسکن‌های جدید قابل استطاعت در انگلستان از این طریق تأمین شد.

در خصوص جدیدترین پژوهش‌های داخلی مرتبط با طرح ویژه بهسازی مسکن روستایی، صلاحی اصفهانی و همکاران (۱۳۹۶) در پژوهشی با عنوان بررسی و تحلیل اثرات طرح بهسازی مسکن بر الگوی بومی مسکن روستایی، به این نتیجه رسیده‌اند که طرح، در ارتقاء فرهنگ روستاییان در زمینه تهیه طرح و نقشه،

نحوه اجرا و میزان دقت، استحکام و ایستایی بنا است (مهندسين مشاور طرح و منظر، ۱۳۸۶).

معیارها و ارزش‌های مورد نظر طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی (۱۳۸۴) تحت عنوان: منشور اهداف طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی، در ۱۶ ماده به شرح زیر تعریف شده است: احداث مسکن مقاوم و بادوام روستایی، تلاش در جهت حفظ هویت معماری بومی مسکن روستایی، تأمین جنبه زیباشناسانه سیمای روستا، تأمین مسکن متناسب با نیاز روستایی، احداث مسکن سبز روستایی، تغییر فضای روستایی از محیطی غیر بهداشتی، آسیب‌پذیر و رو به زوال به فضای سرزنده، شاداب و جذاب و زیبا به لحاظ جلوگیری از مهاجرت، تطبیق کالبد مسکن روستایی با زندگی امروزی، گذر از نگرش تأمین سرپناه به تأمین مسکن، ارتقاء توسعه سکونتگاه‌های روستایی و تلاش در نزدیکی سطح بهره‌مندی از رفاهیات شهرها و روستاها، بهینه‌سازی مصرف انرژی در مسکن روستایی، افزایش قابلیت و سرعت اجرای طرح‌های کالبدی و عمرانی روستاها، تأمین بهداشت محیط روستایی، تلاش در به حداقل رساندن آثار مخرب تقلید کورکورانه از ظواهر شهری نامناسب در تولید مسکن روستایی، ایجاد تحرک در چرخه تولید مسکن، ترویج الگوهای منتخب و برجسته معماری روستایی به لحاظ فرم و جنبه‌های زیباشناختی و ترویج فرهنگ بیمه.

مرور معیارهای پیش‌گفته، امکان‌گزینش معیارهای مسکن مطلوب و پایدار روستایی را در گام‌های بعدی این پژوهش میسر ساخته است. تشخیص و ارزیابی تحقق معیارهای مطلوب و پایدار مسکن روستایی در مورد پژوهی منتخب از طریق "رهیافت ارزیابی طرح و برنامه" میسر شده است. ارزیابی، فعالیت فرایندمحور<sup>۱۵</sup> و تشخیصی<sup>۱۶</sup> است که طی آن به صورت سیستماتیک، داده‌های مورد نیاز گردآوری می‌شود تا نسبت به تحقق‌پذیری دستیابی برنامه به اهداف از پیش تدوین شده، اطمینان کسب شود. در فرایند برنامه‌ریزی راهبردی، می‌توان ارزیابی را، به مثابه فعالیتی "سازنده"<sup>۱۷</sup> در راستای جرح، تعدیل و بهبود برنامه، همان مرحله فرایندی<sup>۱۸</sup> و پایبند دانست که پس از اجرای برنامه و با دو هدف سنجش میزان کارایی نظری و نیز میزان انطباق وضعیت اجرای برنامه با اهداف انجام می‌گیرد (شریف‌زادگان؛ ندایی طوسی و همکاران، ۱۳۹۷). براین اساس، اهداف اصلی ارزیابی برنامه‌ها را می‌توان امکان بهبود<sup>۱۹</sup> برنامه از طریق تهیه برنامه‌های بازنگری، افزایش آگاهی و اطلاع‌رسانی<sup>۲۰</sup> به تصمیم‌گیرندگان و ذی‌نفعان برنامه از اثرات و پیامدهای ناشی از اجرای برنامه، اثبات<sup>۲۱</sup> اقدامات و مداخله‌های در حال انجام، و در نهایت پشتیبانی<sup>۲۲</sup> از دیگر فعالیت‌های تصمیم‌گیری، تصمیم‌گیرندگان برشمرد. ارزیابی به شیوه‌های مختلف و در مراحل متفاوت تهیه و اجرای برنامه صورت می‌پذیرد؛ ارزیابی نیاز<sup>۲۳</sup> با هدف شناسایی مشکلات نیازمند مداخله و پاسخ‌گویی هرچه بیش‌تر پروگرام به نیازهای گروه هدف؛ ارزیابی نظری<sup>۲۴</sup> با هدف بررسی کفایت و مطلوبیت نظری اهداف و فرایندهای برنامه؛ ارزیابی فرایند<sup>۲۵</sup> با نیت بررسی مراحل مختلف یک برنامه، تسلسل آن‌ها و قابلیت

و معیار نظارت قابل قبول است. لیکن معیار هماهنگی که به هماهنگی تشکیلاتی و هماهنگی اهداف و سیاست‌های فرادست تفکیک شده دارای ضعف و کاستی است.

از دیگر منابع مهم برای استنتاج معیارها و شاخص‌های مسکن پایدار و مطلوب روستایی، مطالعات و کتب بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است. از مهم‌ترین این اسناد می‌توان به «مطالعه تطبیقی تجارب بهسازی مسکن روستایی در سه کشور جهان»، «طرح جامع تحقیقات مسکن روستایی کشور»، «تدوین اصول و معیارهای کیفی مسکن روستایی» و در نهایت «طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی» اشاره کرد. مطالعه تطبیقی تجارب بهسازی مسکن روستایی در سه کشور جهان، در سال ۱۳۹۰ در دفتر مطالعات و تحقیقات مسکن روستایی توسط پژوهشکده مطالعات توسعه جهاد کشاورزی واحد تهران تهیه شد. معیارهای مسکن مطلوب براساس این مطالعه در اتریش الگوی مسکن، معیارهای فنی، استانداردهای محیط زیستی، در ترکیه صرفه‌مندی اقتصادی، پایداری کالبدی و معیارهای زیبایی‌شناسانه، در ایرلند، انطباق با نیاز (معیشت محوری)، استطاعت‌پذیری، مکان‌گزینی و موقعیت صحیح واحد مسکونی، مقولات پایداری و برخورداری از خدمات و در تایلند آموزش و فرهنگ، بهینگی اندازه، پایداری کالبدی، خدمات و استانداردهای بهداشتی را شامل می‌شود (پژوهشکده مطالعات توسعه جهاد دانشگاهی واحد تهران، ۱۳۹۰). طرح جامع تحقیقات مسکن روستایی، با تأکید مفهوم تدارک خانه‌ی ایده‌آل و شایسته، پاکیزه و راحت برای همه، عوامل تأثیرگذار بر مسکن مطلوب روستایی را به دو دسته عوامل محیط زیستی، اقتصادی و اجتماعی مانند بوم، نحوه معیشت و سنت سکونت و عوامل فنی و سازهای شامل سطح و ابعاد زمین، سازه و نوع مصالح و محاسبات فنی تقسیم‌بندی می‌کند (معاونت پژوهشی دانشگاه تهران، ۱۳۹۰، ۱۳۱).

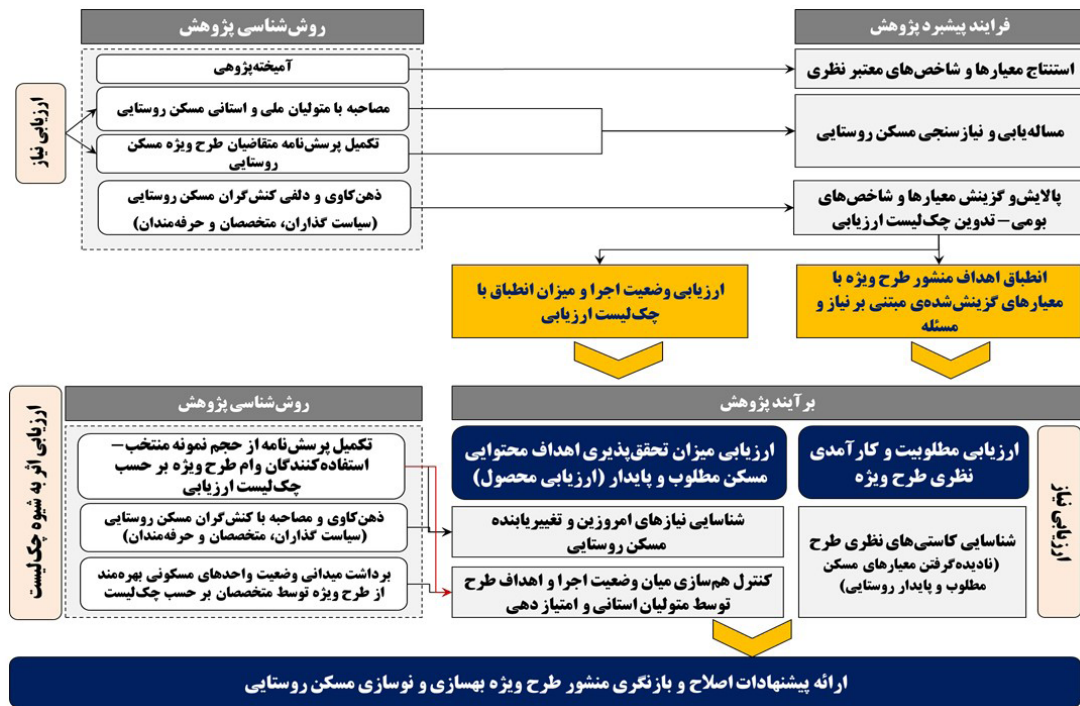
در مطالعه‌ای دیگر تحت عنوان تدوین اصول و معیارهای کیفی مسکن روستایی، که با همکاری مهندسين مشاور طرح و منظر در دفتر مطالعات و تحقیقات بنیاد مسکن در سال ۱۳۸۶ تهیه شده است، عوامل مؤثر بر کیفیت مسکن شامل (۱) عوامل غیرکالبدی مانند عوامل فرهنگی، سیاسی، اجتماعی، امنیتی همچون تأثیر آداب و رسوم و مذهب، شیوه امرار معاش، فرهنگ تولید و مصرف، ساختار خانوار، نوع روابط مناسبات حاکم درون خانوار، روابط همسایگی و فامیلی و نوع رابطه خصوصی و عرصه عمومی به‌ویژه در زمینه رعایت حریم منزلت و امنیت و (۲) عوامل کالبدی-فضایی مانند عوامل مرتبط با تناسبات، موقعیت و دسترسی زمین، ویژگی‌های مکانی و محیطی، نوع مصالح و درجه مرغوبیت آن، نوع ترکیب و تلفیق مصالح، شکل و فرم بنا، نحوه قرارگیری در زمین و ترکیب‌بندی درونی و یا بیرونی بنا با دیگر بناها، ارتباط و نحوه ترکیب فضاها و پرو خالی، باز و بسته، تناسبات اجزا و اضلاع بنا، جنبه‌های نمادین فرم و شکل، عوامل غیرساختمانی، نظیر حضور و ترکیب عناصر طبیعی و نوع تعامل آن‌ها با همدیگر و اثرات هم‌جواری آن‌ها باهم و یا ساختمان، عوامل بهداشتی و در نهایت

چارچوب مفهومی و مدل اندازه‌گیری و ارزیابی پژوهش به عنوان ماحصل مطالعات نظری و تجربی انجام شده پرداخته می‌شود.

## چارچوب مفهومی، روش‌شناسی و مدل اندازه‌گیری (ارزیابی) پژوهش

آن چنان که پیش‌تر نیز تشریح شد، با توجه به اهداف ارزیابی، روش‌های ارزیابی متفاوت است. در مجموع دو شیوه‌ی کلان ارزیابی پیش از اجرا و پس از اجرای طرح وجود دارد. در شیوه‌ی دوم، با توجه به گذشت زمان از اجرای طرح، ارزیابی تحقق‌پذیری اهداف طرح و شناسایی پیامدها و اثرات ناشی از اجرا نیز امکان‌پذیر است. با گذشت حدود ۱۳ سال از زمان آغاز اجرای طرح ویژه از سال ۱۳۸۴، در این پژوهش امکان استفاده از دو شیوه‌ی "ارزیابی نظری" و "ارزیابی تحقق‌پذیری" یا پیامدسنجی " طرح وجود

اجرائی آن‌ها؛ و در نهایت ارزیابی اثرات<sup>۲۶</sup> به ارزیابی پیامدهای ناشی از اجرای برنامه در قبال و بعد از اجرا می‌پردازد؛ ارزیابی اثرات، شاید مهم‌ترین، مؤثرترین و عام‌ترین انواع ارزیابی باشد که طی آن، آثار و پیامدهای یک برنامه مدون، و این‌که تا چه میزان اثرات دلخواه و در راستای اهداف هستند، بررسی و تجزیه تحلیل می‌شود (شریف‌زادگان، ندایی طوسی و همکاران، ۱۳۹۷ به نقل از Rossi et al., 2003). در این پژوهش، از سه روش‌شناسی ارزیابی نیاز (به شیوه‌ی تکمیل پرسش‌نامه از متقاضیان مسکن روستایی و مصاحبه با متولیان ملی و استانی)، ارزیابی نظریه (از طریق انطباق معیارهای طرح ویژه با معیارهای نظری منتخب) و ارزیابی اثر (از طریق سنجش میزان تحقق معیارها، زیرمعیارها و شاخص‌های منتخب به شیوه‌ی تکمیل پرسش‌نامه از متقاضیان مسکن روستایی و ارزیابی وضعیت واحد مسکونی بهره‌مند از طرح ویژه) بهره‌گیری شده است. در ادامه به تشریح



تصویر ۱- چارچوب روش‌شناسی و روش‌های منتخب انجام پژوهش ارزیابی طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی.



تصویر ۲- چارچوب مفهومی پژوهش برای ارزیابی طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی.

دارد. براساس آن چه در مقدمه مطرح شد، دو دستورکار اصلی از ارزیابی طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی پیگیری می‌شود؛ نخست، ارزیابی میزان تحقق‌پذیری اهداف طرح در اجرا؛ دوم، ارزیابی میزان مطلوبیت نظری اهداف و محتوای طرح به لحاظ محتوایی؛ آن‌چنان که در تصویر ۱ نمایش داده شده است، فرآیند پژوهش، معیارها، زیرمعیارها و شاخص‌های ارزیابی، پس از پیمودن چند گام استخراج و گزینش شدند. در گام نخست، در نتیجه‌ی مرور مبانی نظری و تلخیص آن به شیوه‌ی آمیخته پژوهی<sup>۲۷</sup>، معیارها و شاخص‌های نظری مسکن مطلوب و پایدار اعتبارسنجی بیرونی و گزینش شدند. ارزیابی کفایت نظری و میزان تحقق معیارهای مسکن مطلوب و پایدار روستایی، در گرو تنظیم معیارها و نماگرهایی است که روایی آن‌ها هم در مبانی نظری مرور شده و هم در جلسات ذهن‌کاوی، هم‌اندیشی و دلفی با کنش‌گران طرح، مورد توافق و آزمون قرار گرفته‌اند. بنابراین در گام دوم، به منظور بومی‌سازی و گزینش معیارهای متناسب با زمینه‌های فرهنگی-اجتماعی و طبیعی سرزمین، مصاحبه‌ها و جلسات متعددی با کنش‌گران علمی، سیاست‌گذاران، مدیران کشوری و استانی و حرفه‌مندان مرتبط با امر مسکن روستایی برگزار و براساس نیاز و مسئله‌ی مسکن روستایی در کشور اعتبارسنجی داخلی انجام شد. در این گام علاوه بر نیازسنجی از متقاضیان مسکن روستایی، از روش دلفی به منظور رسیدن به هم‌رایی و توافق نهایی در قالب برگزاری جلسات متعدد در محل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی نیز بهره‌گیری شد. دستاورد این فرآیند، منجر به استنتاج فهرست نهایی معیارها و شاخص‌های ارزیابی محتوایی طرح به شرح تصاویر ۲ و ۳ در قالب چک‌لیست ارزیابی شد. شایان ذکر است که به دلیل تفاوت روش شناسانه، معیارها و

شاخص‌های فرایندی و نیز ملاحظات زیبایی‌شناسی و بوم‌آوردی عمدتاً از این انتشار حذف و در مجلدات دیگری منتشر شده است. در گام سوم، به منظور ارزیابی میزان کفایت نظری طرح معیارهای مندرج در منشور طرح ویژه بهسازی مسکن روستایی با معیارهای پالایش یافته مسکن مطلوب و پایدار روستایی در ایران قیاس شد. گام نهایی به ارزیابی میزان تحقق‌پذیری اهداف محتوایی مسکن مطلوب و پایدار روستایی براساس چک‌لیست تدوین شده اختصاص یافت، که از طریق دو روش تکمیل پرسش‌نامه از خانوارهای بهره‌مند از طرح ویژه و نیز برداشت میدانی وضعیت اجرای واحدهای مسکونی ایشان توسط متخصصان ناظر مسکن روستایی انجام پذیرفت. برآیند این گام، علاوه بر چک‌لیست تکمیل شده‌ی ارزیابی و رتبه‌بندی وضعیت استان‌های منتخب، منجر به پیشنهاداتی جهت اصلاح منشور طرح ویژه شد. لازم به ذکر است که در تعیین امتیاز نهایی عملکرد طرح ویژه در استان‌ها، از روش ترکیب وزنی معیارها، زیرمعیارها و شاخص‌ها بهره‌گیری شده است. براساس روش شناسی پیش‌گفته، مروری بر مبانی و پیشینه‌ی نظری و تجربی مرتبط با مسکن مطلوب و پایدار روستایی و نیز مجموعه‌ی مصاحبه‌ها و جلسات ذهن‌کاوی برگزار شده با کنش‌گران مختلف طرح در معاونت بازسازی مسکن روستایی بنیاد انقلاب اسلامی، امکان استنتاج چارچوب مفهومی پژوهش ارزیابی را به شرح تصویر ۲ میسر ساخته است. هم‌چنین مدل اندازه‌گیری متشکل از معیارها، زیرمعیارها و شاخص‌های پژوهش نیز در تصویر ۳ نمایش داده شده است.

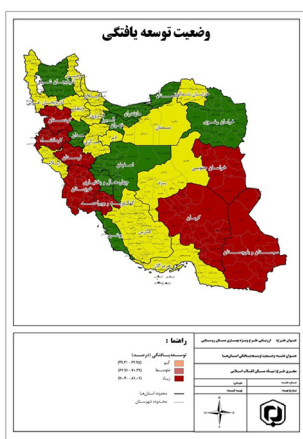
**گزینش حجم نمونه:** انتخاب نمونه از روستاهای برخوردار از طرح ویژه در دو مرحله به شیوه‌ی تصادفی و با در نظر گرفتن دو دسته شاخص‌های زمینه‌ای (غیر برنامه‌ای) و شاخص‌های

چک‌لیست ارزیابی طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی					
معیارها	زیر معیارها	شاخص‌ها	معیارها	زیر معیارها	شاخص‌ها
<b>نیات جمعیتی و پایداری توسعه</b>	رعایت اصول توسعه پایدار روستا	انطباق با الزامات طرح ویژه و طرح هادی - نقشه و معماری	انطباق با احکام طرح‌های فرااست	نیات جمعیتی اجتماعی	<ul style="list-style-type: none"> <li>انطباق کاربری و طبقات</li> <li>تربیت نسل معیار و حرام‌های خانگی</li> <li>انطباق با محدوده طرح</li> <li>تربیت نسل خودداری از پیمان کار</li> <li>انطباق با نوعیت خاک</li> <li>انطباق پلان معماری و اجرای نشانه‌های داخلی</li> <li>انطباق با مصالح ساختمانی بر نقشه</li> <li>نشانه‌های داخلی و بیرونی</li> </ul>
	نیات جمعیتی اجتماعی	تحتیق هدف درج‌شده وجود	نظارت بر تغییرات احتمالی		
<b>یاسخ‌گویی و انطباق با نیاز</b>	یاسخ‌گویی به نیازهای زیستی و معیشتی	مقاومت، وضعیت و مصالح اجرای سازه و ایمنی ساختمان	وضعیت اجرای سازه و معاینات	طراحی دلخواه متقاضی	<ul style="list-style-type: none"> <li>میزان برخورداری از تأسیسات بهداشتی</li> <li>میزان برخورداری از امکانات رفاهی</li> <li>انترقیبت</li> <li>طراحی مناسب با خواست</li> <li>انطباق‌پذیری در بر آوردن نمایات</li> <li>مالکیت به توسعه</li> <li>یاسخ‌گویی به نیازهای معیشتی و زیستی</li> </ul>
	طراحی دلخواه متقاضی	کفایت زندگی و بهره‌مندی از خدمات و تسهیلات آسانش زیست/بهداشت	سایر موارد ایمنی ساختمان		
<b>رضایت عمومی و محل سکونت</b>	رضایت عمومی از زندگی و محل سکونت	اهمیت اجتماعی	نحوه تصرف و مالکیت زمین و مسکن	رضایت از واحدهای طرح ویژه	<ul style="list-style-type: none"> <li>توجه به مالکیت مسکن</li> <li>توجه به سکونت (بهره‌دهنده، مالکیت)</li> <li>توجه به پوشش بیمه فرا داشتن ساختمان</li> <li>توجه به اجباری یا اختیاری بودن بیمه</li> <li>توجه به بیمه</li> <li>توجه به آیین هزینه‌های بیمه</li> </ul>
	رضایت از واحدهای طرح ویژه	پوشش بیمه	پوشش بیمه		
<b>رضایت‌مندی به زیستی ذهنی و رضایت‌مندی</b>	رضایت از عملکرد نهادهای درگیر و فرآیند طرح ویژه	کفایت نقشه و طراحی	کفایت نقشه و طراحی		
<b>صرفه‌مندی / استطاعت‌پذیری (قابلیت پرداخت - مسکن قابل استطاعت) و توانمندی اقتصادی</b>	صرفه‌مندی / استطاعت‌پذیری	کفایت نقشه و طراحی	کفایت نقشه و طراحی		
	توانمندی اقتصادی و رونق کسب‌وکار ساکنان	کفایت نقشه و طراحی	کفایت نقشه و طراحی		

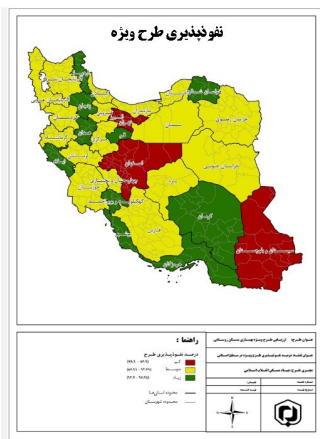
تصویر ۳- مدل ارزیابی (معیارها، زیرمعیارها و شاخص‌ها) و اندازه‌گیری کفایت نظری و میزان تحقق‌پذیری معیارهای مسکن مطلوب و پایدار روستایی در طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی.

استفاده از روش نقطه شکست مقادیر نهایی ضرایب نفوذپذیری و تحقق پذیری در سه طبقه دسته‌بندی و سپس با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی مکانی شدند. بر این اساس، ابتدا سنجش میزان توسعه‌یافتگی استان‌های کشور در دستور کار قرار گرفت که بدین منظور از روش تحلیل عاملی استفاده شد و امتیاز نهایی هر استان از این منظر، تعیین شد. سپس استان‌ها بر اساس میزان نفوذ طرح ویژه و تحقق دسته‌بندی شدند. در نهایت با توجه به دسته‌بندی‌های انجام‌شده و در نظر گرفتن دیگر ویژگی‌های نهادی و همچنین نظرات کارشناسی، سه استان سیستان و بلوچستان از خوشه‌ی نخست (کم)، گیلان از خوشه‌ی دوم (متوسط) و همدان از خوشه‌ی سوم (زیاد)، به عنوان استان‌های هدف ارزیابی شناخته شدند. پس از انتخاب استان‌های هدف ارزیابی، (۲) انتخاب آبادی‌های هدف و تعیین حجم نمونه و تخصیص نمونه به هر آبادی است. در این مرحله، نخست با توجه به تعداد آبادی‌های هر یک از استان‌های منتخب و با استفاده از روش‌های آماری، اندازه‌ی نمونه تعیین و به هر یک از استان‌ها و سپس طبقات مختلف جمعیتی هر شهرستان تخصیص داده شد. پس از تعیین این تعداد، انتخاب هدفمند آبادی‌ها با توجه به دو شاخص میزان نفوذپذیری و تحقق پذیری طرح در آبادی‌ها و فاصله‌ی آبادی‌ها از نزدیک‌ترین نقطه‌ی شهری انجام شد تا از این طریق، امکان دستیابی به اصول نمایندگی و دقت، که از اصول مهم در انتخاب نمونه‌ها محسوب می‌شوند، فراهم آید. در نهایت تعداد واحد مسکونی مورد نیاز برای ارزیابی

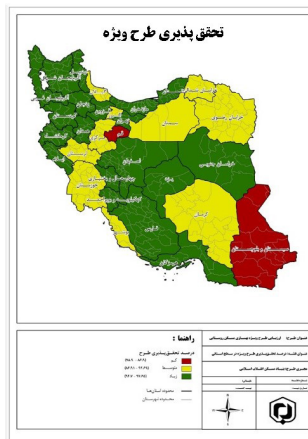
برنامه‌ای (مربوط به طرح ویژه) انجام شده است. شاخص‌های زمینه‌ای، شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی، محیطی و کالبدی هستند که خارج از حیطه‌ی کنترل برنامه بوده لیکن بر اجرای صحیح طرح اثرگذار بوده و به صورت پیش‌ران و یا مانعی در برابر تحقق طرح ویژه در منطقه عمل می‌کنند. این در حالی است که شاخص‌های برنامه‌ای، عواملی برون‌دادی طرح محسوب شده و از اجرای طرح نشأت می‌گیرند. در زمینه‌ی عوامل غیربرنامه‌ای، از شاخص‌هایی نظیر ویژگی‌های انسانی-کالبدی (سطح توسعه‌یافتگی)، ویژگی‌های محیطی، عوامل نهادی و در زمینه‌ی عوامل برنامه‌ای، از دو شاخص نفوذپذیری و تحقق پذیری، استفاده شده است. به طور کلی گزینش نمونه‌ها طی سه مرحله انجام پذیرفت: (۱) گزینش استان‌های هدف ارزیابی؛ که بر اساس سه دسته شاخص خوشه‌بندی شدند. شاخص‌های انسانی-کالبدی (نمایان‌گر سطح توسعه‌یافتگی به مثابه یکی از عوامل اثرگذار در اجرای صحیح و موفقیت‌آمیز طرح)، ویژگی‌های نهادی استانی شامل خصوصیات مدیریتی، قانونی، مالی و اداری که با توجه به داده‌های در اختیار در قالب مرزهای استانی قابل تحلیل است؛ و ضریب نفوذپذیری و تحقق پذیری طرح ویژه در مقیاس استان به عنوان دو متغیر معرف وضعیت نفوذ و تحقق طرح ویژه در واحدهای مسکن روستایی (تصاویر ۴ الی ۶). برای تعیین ضرایب یادشده، از داده‌های سامانه‌ی اطلاعاتی بنیاد مسکن تا سال ۱۳۹۵ استفاده شد. مقدار عددی هر یک از متغیرها و مقدار نهایی ضرایب تحقق پذیری و نفوذپذیری برای هر استان محاسبه و با



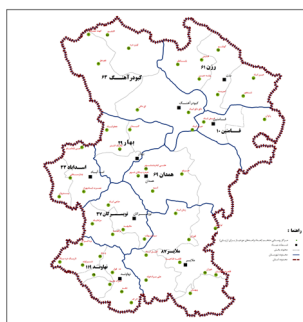
تصویر ۶- وضعیت توسعه‌یافتگی.



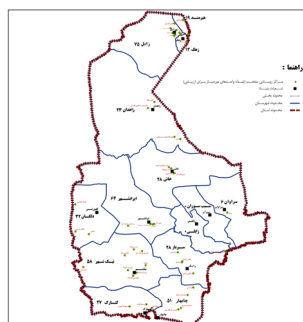
تصویر ۵- وضعیت نفوذپذیری طرح ویژه.



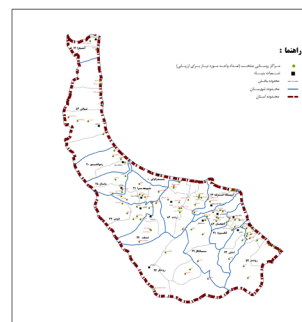
تصویر ۴- وضعیت تحقق پذیری طرح ویژه.



تصویر ۹- همدان و آبادی‌های منتخب.



تصویر ۸- سیستان و بلوچستان و آبادی‌های منتخب.



تصویر ۷- گیلان و آبادی‌های منتخب.



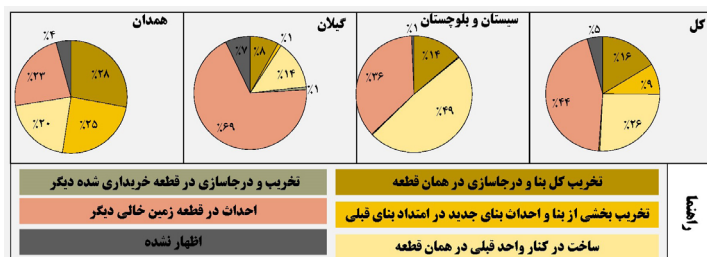
SPSS بهره‌گیری شده است. در نهایت به روش ترکیب وزنی نتایج شاخص‌ها امتیاز کسب شده در هر معیار به دست آمده است. به عبارتی میانگین نمره‌ی تحقق مجموع شاخص‌های ذیل هر زیرمعیار، میزان تحقق‌پذیری آن زیرمعیار و میانگین نمره‌ی مجموع زیرمعیارهای ذیل هر معیار، میزان تحقق آن معیار را به دست می‌دهد. به دنبال تشکیل ماتریس ارزیابی، چرایی وقوع ناهمسازی‌های احتمالی با برگزاری جلسات ذهن‌کاوی و هم‌اندیشی با متولیان ملی طرح ویژه تبیین شده است. در ادامه در چارچوب مدل پیش‌گفته، به تشریح نتایج حاصل از ارزیابی محور کمی و سنجش‌پذیر پرداخته خواهد شد.

## تحلیل یافته‌ها در مورد پژوهی ارزیابی طرح ویژه بهسازی مسکن روستایی

آن چنان که پیش‌تر نیز تشریح شد، طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی، از سال ۱۳۸۴ هر ساله بهسازی و نوسازی ۲۰۰ هزار واحد مسکونی را از طریق اعطای وام طرح ویژه و نظارت‌های فنی مرحله‌ای بر فرآیندهای ساخت مسکن روستایی هدف‌گیری کرده است و تاکنون (۱۳۹۵)، موفق به نوسازی حدود یک میلیون و پانصد هزار واحد مسکونی در مجموع روستاها و شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر استان‌های کشور و حدود ۱۹۰ هزار واحد مسکونی در سه استان منتخب شده است. محدوده‌ی پژوهش در سه استان منتخب، واحدهای مسکونی روستایی بهره‌مند از طرح ویژه و دارای پایان‌کار بنیاد مسکن و نیز خانوارهای ساکن در آن را شامل می‌شود. مطابق مدل ارزیابی پژوهش (چک‌لیست ارزیابی)، هشت معیار که هر یک از تعدادی زیرمعیار و شاخص تشکیل شده است به شیوه‌ی پرسش‌نامه از خانوار و برداشت میدانی وضعیت واحد بهره‌مند از طرح ویژه مورد ارزیابی قرار گرفت. در نهایت امتیاز استان‌ها به شیوه‌ی ترکیب وزنی در هر یک از معیارها و زیرمعیارها محاسبه و کاستی‌های طرح شناسایی شد.

سنجش میزان موفقیت طرح در تحقق معیار ثبات جمعیتی و پایداری توسعه، نخستین معیار ارزیابی به شمار می‌رود. به این معنا که براساس زیرمعیارها، تا چه اندازه اجرای طرح ویژه توانسته اصول توسعه‌ی پایدار روستا را رعایت و توسعه را به محدوده‌ی فعلی آبادی محدود کرده و از پراکنده‌رویی آن پیشگیری کند؟ هم‌چنین تا چه اندازه طرح توانسته جمعیت بومی را هدف‌گیری کرده و باعث ثبات و بازگشت جمعیت به آبادی شود؟ طرح ویژه در گسترش کالبدی

تعیین شد و تخصیص آن به هر آبادی در دستور کار قرار گرفت. در این پژوهش، به منظور تعیین نمونه‌ی آبادی‌های هدف ارزیابی، از روش ترکیبی بهره‌گیری شد. براین اساس، نخست آبادی‌های بالای ۲۰ خانوار و بهره‌مند از دست‌کم ۱۰ پایان‌کار، به سه دسته تقسیم شدند و با استفاده از روش نمونه‌گیری طبقه‌بندی شده‌ی با تخصیص بهینه با هزینه‌ی ثابت (تخصیص نیمن) تعداد کل نمونه‌ها مشخص (۱۹۵ آبادی) و سپس با استفاده از تخصیص بهینه با هزینه‌ی ثابت تعداد نمونه‌ی به دست آمده در هر استان به دست آمد. براین اساس، سهم استان گیلان ۹۶ آبادی، همدان ۵۰ آبادی و سیستان و بلوچستان برابر با ۴۹ نمونه آبادی تعیین شد. در مرحله بعد، باری دیگر از روش تخصیص نیمن (با n ثابت) به منظور تعیین تعداد آبادی‌های مورد نیاز برای ارزیابی در هر شهرستان و در هر طبقه‌ی جمعیتی بهره‌گرفته شد. در نهایت و پس از تعیین تعداد نمونه مورد نیاز در هر طبقه‌ی جمعیتی شهرستان‌ها، آبادی‌ها بر اساس میزان نفوذ طرح ویژه و هم‌چنین فاصله‌شان نسبت به نزدیک‌ترین نقطه‌ی شهری به گروه‌های مختلف تقسیم شدند، و انتخاب نمونه از میان این گروه‌ها به صورت هدفمند و هم‌چنین با رعایت اصل نماینده بودن برای جامعه، در دستور کار قرار گرفت. مرحله‌ی سوم به (۳) تعیین تعداد واحد مسکونی مورد نیاز برای ارزیابی و تخصیص آن به هر آبادی اختصاص یافت؛ به منظور تعیین تعداد واحد مسکونی مورد نیاز برای ارزیابی، واحدهای مسکونی دارای پایان‌کار بنیاد بر اساس استان و طبقات جمعیتی به لایه‌های مختلف تقسیم و سپس با هر یک از این لایه‌ها به مانند یک جامعه‌ی متفاوت رفتار شد. براین اساس، اندازه نمونه در هر یک از این جوامع یا لایه‌ها به صورت جداگانه و با استفاده از معادله کوکران به دست آمد و سپس با استفاده از روش تخصیص متناسب به هر آبادی تخصیص داده شد. علاوه بر این، با توجه به تفاوت میزان نفوذ‌پذیری آبادی‌های قرار گرفته در هر یک از جوامع، تصمیم بر این شد که حداقل میزان نمونه‌ی اختصاص یافته به هر آبادی، معادل ۴ نمونه در نظر گرفته شود. در نهایت، ۱۵۱۹ واحد مسکونی بهره‌مند از طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی در پژوهش مورد ارزیابی قرار گرفت. استان سیستان و بلوچستان با ۴۲۴ واحد نمونه، استان گیلان با ۵۸۵ واحد نمونه و استان همدان با ۵۱۰ واحد بهره‌مند طرح ویژه جهت ارزیابی گزینش شده‌اند (تصاویر ۷ الی ۹). با توجه به این‌که نتایج نمونه‌های ارزیابی شده قابل تعمیم به مناطق روستایی سه استان منتخب هستند، به منظور تحلیل از آمار توصیفی و تحلیلی با استفاده از نرم‌افزار



تصویر ۱۰- نحوه‌ی استفاده از وام طرح ویژه در استان‌های منتخب هدف ارزیابی (زیرمعیار پایداری توسعه).

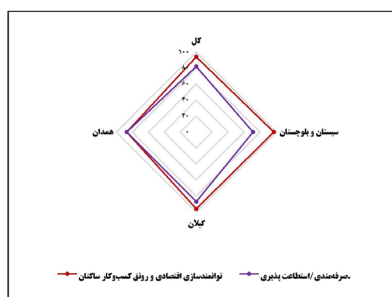
طور کلی طرح ویژه در دستیابی به این معیار، موفقیت پایین ۵۲ درصدی داشته است (تصویر ۱۱).

در خصوص معیار به زیستی ذهنی و رضایت مندی، زیرمعیارهای رضایت عمومی از محل سکونت، واحدهای طرح ویژه و نیز عملکرد نهادهای درگیر و فرایند طرح ویژه به شرح شاخص‌های ارائه شده در مدل ارزیابی سنجیده شده است. سنجش رضایت عمومی ساکنان بهره‌مند از طرح ویژه با این خردمابه و منطق مورد پرسش قرار گرفته است که بخشی از رضایت مندی ساکنان از طرح ویژه، به مطلوبیت شرایط زمینه‌ای و بستر مورد بررسی بازمی‌گردد. رضایت عمومی از زندگی در محل سکونت در نمونه‌های هدف ارزیابی با وجود مشکلاتی چون نبود فرصت‌های شغلی، در ۶۷ درصد واحدهای هدف ارزیابی، مساعد ارزیابی شده است. میزان رضایت خانوار از واحد احداث شده بهره‌مند از وام طرح ویژه، با وجود کاستی‌هایی در خصوص برآورده شدن فضاهای معیشتی، مساحت و فضای کافی در اختیار، برخورداری از فضاهای متناسب با نیاز (انباری، پارکینگ و...) و ۷۱... درصد بوده است. بررسی رضایت عملکرد نهادهای درگیر و فرایند طرح ویژه به نوعی به میزان رضایت خانوار از فرایند و نهادهای درگیر این فرایند به منظور رسیدن به محصول هدف ارزیابی بوده است. رضایت ۸۹ درصدی از زیرمعیار یاد شده، نشان از مقبولیت نسبی عملکردها و فرایندهای طرح دارد. لیکن مشکلاتی چون پایین بودن مبلغ وام نسبت به قیمت تمام شده مسکن در برخی از استان‌ها، عدم آگاهی در خصوص بازپرداخت کل و بلاعوض پنداشتن تسهیلات طرح ویژه، چالش‌های اخذ ضمانت و نیز نحوه بازپرداخت تسهیلات، موجب عدم تحقق رضایت ۱۱ درصد واحدهای هدف ارزیابی شده است. به طور کلی طرح ویژه در دستیابی به رضایت خانوارهای هدف ارزیابی، ۷۵ درصد موفق عمل کرده است (تصویر ۱۲).

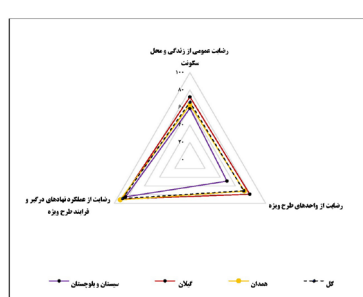
در ارتباط با معیار صرفه‌مندی (مسکن قابل استطاعت) و توان مندی اقتصادی، دو زیرمعیار اصلی صرفه‌مندی (استطاعت‌پذیری) و توانمندسازی اقتصادی و رونق کسب و کار مورد بررسی قرار گرفته است. استان سیستان و بلوچستان به لحاظ نحوه بازپرداخت اقساط، با توجه به نبود درآمد کافی، در وضعیت نامناسب‌تری در قیاس با دو استان دیگر قرار دارد. توانمندسازی اقتصادی و رونق کسب و کار با توجه بومی بودن نیروهای کار در هر سه استان و محل تأمین مصالح مورد نیاز در

روستا کم‌ترین موفقیت را در استان گیلان و بیش‌ترین تحقق را در استان سیستان و بلوچستان با توجه به الزام‌های جابجایی در اثر سیل زدگی و در استان همدان با توجه به محدودیت زمین برای توسعه، داشته است. از سوی دیگر بیش‌ترین درجاسازی تحقق یافته در استان‌های همدان و سیستان و بلوچستان و کم‌ترین در استان گیلان انجام گرفته است. با توجه به بافت نیمه متراکم روستاها در گیلان، بیش‌ترین واحدها در زمین‌های خالی در داخل بافت روستا احداث شده‌اند و همچنان استفاده از واحدهای قدیمی برای عملکردهای زیستی هم‌چون سکونت فرزندان و سالمندان و مهمان‌خانه، برخلاف مقاومت پایین واحد رواج دارد. در مجموع، علی‌رغم آنکه طرح ویژه در ۲۰ درصد موارد باعث گسترش ساخت‌وساز در زمین‌های کشاورزی و باغی پیرامون آبادی‌ها شده است (تصویر ۱۰)، در خصوص ثبات جمعیتی، تا حد زیادی در مجموع سه استان موفق عمل کرده است. به طور کلی زیرمعیار رعایت اصول توسعه پایدار روستا با ۷۱ درصد تحقق، و ثبات جمعیتی اجتماعی با ۸۷ درصد، براساس شاخص‌های تعریف شده، نشان از تحقق پذیری ۷۹ درصدی معیار رعایت ثبات جمعیتی و پایداری توسعه در نمونه‌های هدف ارزیابی دارد.

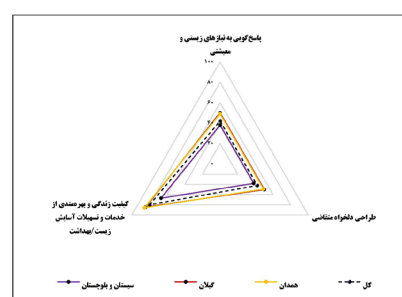
معیار بعدی ارزیابی، میزان پاسخ‌گویی و انطباق پیشنهادات طرح ویژه با نیاز متقاضیان روستایی است که با بررسی سه زیرمعیار "پاسخ‌گویی به نیازهای زیستی و معیشتی"، "طراحی دلخواه متقاضی" و "کیفیت زندگی و بهره‌مندی از خدمات و تسهیلات آسایش زیست / بهداشت" و شاخص‌های مربوطه انجام گرفته است. واحدهای هدف ارزیابی در مجموع، ۵۹ درصد به نیازهای زیستی و ۱۰ درصد به نیازهای معیشتی پاسخ‌گو بوده‌اند. این در حالی است که یکی از ویژگی‌های مسکن مطلوب روستایی، معیشت‌محوری است و طرح ویژه‌ی بهسازی و نوسازی در این مهم، موفق عمل نکرده است. در خصوص طراحی دلخواه متقاضی، دو استان همدان و گیلان، به دلیل آن‌که مرجع تهیه نقشه خود متقاضی و دفاتر طراحی هستند، موفق‌تر عمل کرده‌اند. ولی ضرورت استفاده از نقشه‌های تیپ ملاک عمل بنیاد مسکن در استان سیستان و بلوچستان از تحقق این معیار کاسته است. از لحاظ زیرمعیار سوم، ۷۵ درصد متقاضیان از کیفیت زندگی و بهره‌مندی از خدمات و تسهیلات آسایش زیست / بهداشت در واحدهای جدید ابراز رضایت کرده‌اند. به



تصویر ۱۱- ارزیابی میزان تحقق معیارهای رضایت مندی (قابلیت پرداخت- مسکن قابل استطاعت) و توان مندی اقتصادی در سه استان منتخب.



تصویر ۱۲- ارزیابی میزان تحقق معیار به زیستی ذهنی و رضایت مندی در سه استان منتخب.

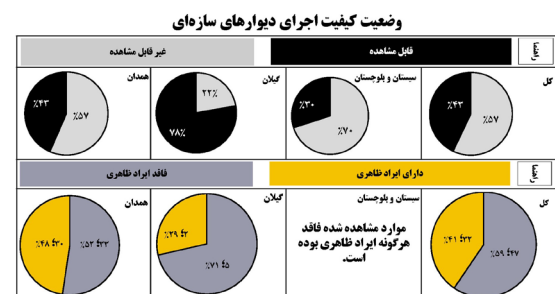


تصویر ۱۳- ارزیابی میزان تحقق معیار پاسخ‌گویی و انطباق پیشنهادات طرح ویژه با نیاز متقاضیان در سه استان منتخب.

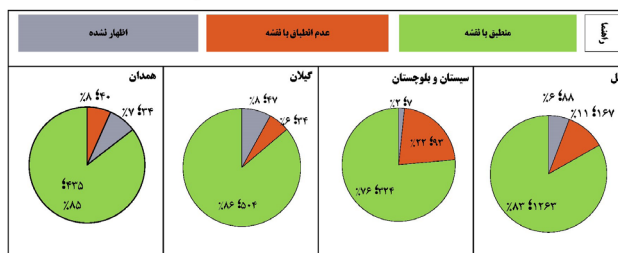
حادث بنا، در آبادی و یا شهری در همان شهرستان روستاهای منتخب، با تحقق ۹۴ درصدی در وضعیت مناسبی قرار دارد. در نهایت با توجه به متوسط سهم زیرمعیارهای بررسی شده، طرح ویژه در تحقق معیار صرفه‌مندی (قابلیت پرداخت-مسکن قابل استطاعت) و توان‌مندی اقتصادی با سهم ۸۸ درصدی موفق عمل کرده است (تصویر ۱۳) گرچه از سال ۱۳۹۲ و با افزایش شدید هزینه‌های احداث واحد مسکونی و نیز عدم تناسب روند افزایشی مبلغ تسهیلات با نرخ تورم سالانه تمایل متقاضیان به بازپرداخت و فروش اقساطی وام کاهش یافته است. یکی از مهم‌ترین اهداف طرح ویژه، تحقق معیار مقاومت و ایمنی از طریق اجرای صحیح وضعیت اجرای سازه و مصالح است که در این پژوهش با سه زیرمعیار اصلی، "وضعیت اجرای سازه واحدهای قابل مشاهده"، "انطباق اجرای سازه و مصالح با نقشه" و "سایر موارد ایمنی ساختمان" مورد ارزیابی قرار گرفته است. کاستی‌های طرح ناشی از وضعیت ستون‌گذاری و کلاف‌های قائم، کیفیت ظاهری جوش در ساختمان‌های فلزی، کیفیت و وضعیت مهاربندی‌ها (شکل، محل اجرا، تعداد مهاربندی‌ها و جزئیات اتصال به سازه)، کیفیت اجرای خرپشته و راه‌پله و اجرای سقف شیب‌دار (در صورت وجود)، موجب تحقق پذیری ۶۲ درصدی زیرمعیار وضعیت اجرای سازه واحدهای قابل مشاهده شده است. در استان گیلان کیفیت اجرای سقف‌های شیب‌دار و اجرای خرپشته و راه‌پله و در استان همدان، کیفیت ظاهری نوع مصالح فونداسیون، دیوار و سقف، وضعیت ستون‌گذاری و کلاف‌های قائم، درز انقطاع، کیفیت ظاهری جوش در ساختمان‌های فلزی و کیفیت و وضعیت مهاربندی‌ها (شکل، محل اجرا، تعداد مهاربندی‌ها و

جزئیات اتصال به سازه) نیازمند ارائه راهکارهای اصلاحی است. انطباق اجرای سازه و مصالح با نقشه در سه استان منتخب، دارای تحقق پذیری ۶۶ درصدی بوده است. به لحاظ انطباق دیوارهای سازه‌ای و غیرسازه‌ای، وضعیت مهاربندی‌ها، اجرای بازشوها با نقشه و نظارت بر تغییرات احتمالی سازه حین اجرا کاستی‌هایی مشاهده می‌شود. در استان‌های سیستان و بلوچستان و گیلان، بیش‌ترین موارد عدم انطباق در اجرای بازشوها و انطباق دیوارهای سازه‌ای و غیرسازه‌ای و نیز نظارت بر تغییرات احتمالی سازه در حین اجرا بوده است. در استان همدان علاوه بر آن چه در دو استان دیگر یاد شد، به لحاظ انطباق وضعیت مهاربندی‌ها با نقشه، نیازمند توجه و بازنگری است. در خصوص رعایت سایر موارد ایمنی مانند، وضعیت دسترسی به بام و طبقات، وضعیت دست‌انداز و جان‌پناه در پشت بام، رعایت حرایم حفاظتی پیرامون و ایمنی دودکش پژوهش حاضر نشان‌گر نامناسب بودن وضعیت دسترسی به بام و طبقات و دست‌انداز و جان‌پناه در پشت بام است که این موضوع ناشی از تمایل متقاضیان به منظور توسعه آتی از نوع توسعه عمودی در دو استان همدان و گیلان بوده است. در استان سیستان و بلوچستان، با توجه به تعداد زیاد واحدهای هدف ارزیابی در مجاورت رودخانه از نوع رودخانه‌های فصلی و مجاورت جاده برون‌شهری، رعایت حرایم حفاظتی پیرامون بنا تا حدودی مورد غفلت واقع شده است. ایمنی دودکش در دو استان گیلان و همدان نیز نیازمند توجه و ارائه راهکارهای اصلاحی است. در نهایت با توجه متوسط سهم زیرمعیارهای بررسی شده، وضعیت نسبتاً متوسط معیار اجرای سازه و مصالح (تحقق ۵۵ درصدی)

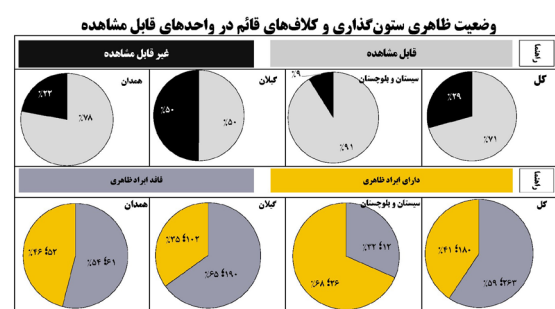
میزان انطباق وضعیت اجرای سازه با نقشه پیش‌بینی شده



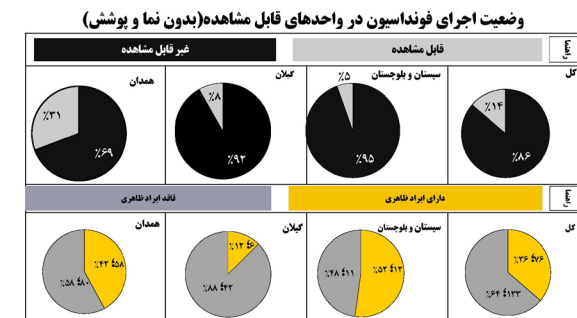
□ تنها ۱۲ درصد واحدهای هدف ارزیابی از نوع سازه فولادی بوده‌اند.  
 □ ایرادهای ظاهری به ترتیب در موقعیت جوش محل اتصال تیر به ستون، موقعیت جوش اجزا تیر و ستون و مهاربندی‌ها بوده است.



□ ۸۳ درصد سازه‌های اجرا شده با نقشه انطباق دارند.  
 □ بیش‌ترین عدم انطباق در سازه‌های فولادی و بنایی دارای کلاف مشاهده شده است.



□ وضعیت مناسب ظاهری ستون‌گذاری و کلاف‌های قائم در ۵۹ درصد واحدهای قابل مشاهده  
 □ وجود شن‌زدگی، شاقولی نبودن، ترک و زنگ‌زدگی در میلگرد بیش‌ترین سهم ایرادات در وضعیت ظاهری ستون‌گذاری و کلاف‌های قائم



□ اجرای فونداسیون به لحاظ ظاهری در ۶۴ درصد واحدهای قابل بررسی برحسب نوع مصالح فاقد ایراد ظاهری بوده‌اند.  
 □ ایرادات موجود به ترتیب فراوانی شامل شن‌زدگی، ترک، زنگ‌زدگی بوده‌اند

تصویر ۱۴- وضعیت معیار مقاومت و اجرای سازه و مصالح واحدهای طرح ویژه.

را می‌توان با ارائه راهکارهای اصلاحی ارتقاء داد (تصویر ۱۴). معیار بعدی ارزیابی، امنیت اجتماعی است که با دو زیر معیار "نحوه تصرف و مالکیت زمین و مسکن" و نیز "پوشش بیمه" مورد سنجش قرار می‌گیرد. نحوه تصرف و مالکیت زمین و مسکن به طور متوسط نشان می‌دهد که بالغ بر ۹۷ درصد واحدهای هدف ارزیابی، مالکیت ملکی داشته و کمتر از ۵ درصد واحدها، دارای سند ثبتی و مابقی مالکیت غیر ثبتی هستند. در مورد پوشش بیمه‌ای، به عنوان یکی از اهداف منشور طرح ویژه، هدف اصلی در خصوص ترویج فرهنگ بیمه و ایجاد زمینه‌های لازم جهت تحت پوشش قرار دادن واحدهای احداثی مسکن محقق نشده است. گرچه در سه استان منتخب، به طور متوسط در ۵۰ درصد واحدها بیمه اجباری عنوان شده است، ولی تنها ۲۵ درصد واحدها تحت پوشش بیمه قرار گرفته‌اند. بنابراین وضعیت امنیت اجتماعی در سه استان منتخب با توجه به زیرمعیارهای بررسی شده، در وضعیت متوسطی قرار دارد.

انطباق با الزامات طرح ویژه و طرح هادی - نقشه و معماری، معیار دیگر ارزیابی است که با سه زیر معیار "انطباق با احکام طرح‌های فرادست (طرح هادی و...)", "انطباق با پروانه" و "نظارت بر تغییرات احتمالی آبی" سنجیده شده است. وضعیت شاخص‌های زیرمعیار "انطباق با احکام طرح‌های فرادست"، نشان از تحقق ۹۰ درصدی آن در واحدهای هدف ارزیابی است. بررسی واحدهای هدف ارزیابی در زیرمعیار انطباق با پروانه، حاکی از تحقق ۷۲ درصدی است که بیش‌ترین هم‌سازی در انطباق "موقعیت ملک"، "کاربری با پروانه" گزارش شده است. آن‌چه که قابل توجه است، تفاوت استان گیلان با دو استان دیگر به لحاظ تغییرات تراکم نسبت به پروانه است. عمده‌ی تغییرات

صورت پذیرفته در بنا پس از اتمام واحد طرح ویژه در استان گیلان، افزایش طبقات شناسایی شده است که این موضوع مقاومت سازه و ساختمان را قویاً زیر سوال خواهد برد؛ چراکه بخش عمده‌ای از نقشه‌ها از انعطاف‌پذیری و مقاومت لازم برای توسعه‌های آتی برخوردار نیستند. بیش‌ترین موارد عدم انطباق در مترائز، اجرای فضاهای داخلی، جانمایی ساختمان در قطعه در دو استان سیستان و بلوچستان و همدان مشاهده شده است. در استان سیستان و بلوچستان، عدم تناسب مساحت واحدهای تیب با تعداد و بعد خانوارها از یک سو و توان مالی اندک متقاضیان از سوی دیگر، الگوهای ساخت و ساز تدریجی را رقم زده است.

معیار نهایی ارزیابی، کیفیت پرونده و نقشه‌ها است که سنجش آن از طریق دو زیرمعیار «کیفیت نقشه و طراحی» و «طراحی مقاوم سازه‌ها» میسر شده است. پرونده و نقشه‌ها از منظر زیرمعیار کیفیت نقشه و طراحی، ۷۱ درصد مطلوب ارزیابی شده است و از لحاظ دو شاخص برخورداری از چک‌لیست‌های معماری، سازه و انرژی و برگه بانک و نیز جزئیات اجرایی در نقشه‌های ساختمانی با میزان تحقق ۴۷ و ۳۱ درصد، در وضعیت نامناسب‌تری در قیاس با دیگر شاخص‌های مورد بررسی قرار دارند. در حدود ۱۰ درصد واحدها، به دلیل ایجاد تغییراتی در اندازه آکس، بازشوها و ستون‌های طراحی شده در نقشه‌های سازه‌ای، نقشه معماری و انتقال راه‌پله از داخل به خارج بنا، اضافه شدن بنا به صورت کنسول، میان نقشه‌های سازه و با معماری نیز تطابق وجود ندارد.

در نهایت به عنوان جمع‌بندی مطالعات ارزیابی، چک‌لیست وضعیت سه استان به شرح جدول ۱ ارائه شده است.

جدول ۱- چک‌لیست ارزیابی برابند طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی در سه استان منتخب.

معیار	زیر معیار	شاخص	میزان تحقق											
			سیستان و بلوچستان			گیلان			همدان			مجموع سه استان		
			شاخص	زیر	معیار	شاخص	زیر	معیار	شاخص	زیر	معیار	شاخص	زیر	معیار
انطباق اجرای سازه و مصالح با نقشه	۶۸	۵۸	کیفیت ظاهری اجرای دیوارهای سازه‌ای	۸۱	۵۹	۸۹	۷۵	۷۵	۵۵	۷۹	۶۶	۷۷	۶۰	۶۱
			رعایت درز انقطاع	۷۷		۵۰		۵۲		۵۹				
			کیفیت ظاهری جوش در ساختمان‌های فلزی	-		۷۱		۵۱		۵۹				
			کیفیت و وضعیت مهاربندی‌ها	۹۷		۸۵		۵۱		۵۹				
			کیفیت اجرای خرپشته و رامپله	-		۳۹		۶۶		۵۹				
			کیفیت اجرای سقف شیب‌دار	-		۳۰		-		۳۰				
			انطباق سیستم سازه‌ای با نقشه	۷۷		۹۵		۹۲		۸۸				
سایر موارد ایمنی	۴۵	۶۴	انطباق مصالح، جهات و فواصل تیر ریزی با نقشه	۸۸	۳۲	۸۳	۳۲	۳۰	۳۶	۱۱	۳۳	۴	۳۶	۶۶
			انطباق دیوارهای سازه‌ای و غیر سازه‌ای با نقشه	۵۰		۴۱		۲۰		۶۶				
			انطباق مهاربندی‌ها با نقشه	۸۷		۹۱		۵۱		۱۱				
			انطباق اجرای عرصه با نقشه	۸۸		۹۵		۷۰		۶۶				
			نظارت بر تغییرات احتمالی اجرا	۲۹		۴۹		۳۲		۶۶				
			انطباق اجرای بازشوها با نقشه	۵۰		۵۴		۵۸		۶۶				
			رعایت حرايم حفاظتی پیرامونی	۷۴		۵۱		۸۱		۶۰				
تصرف و مالکیت	۶۴	۳۱	وضعیت دسترسی یام و طبقات	۴	۵۸	۱	۴۹	۷۳	۶۵	۳۳	۹۷	۶	۹۶	
			وضعیت دست‌انداز و جان‌پناه یام	۶		۷				۱۶		۹۷		
			ایمنی دودکش	۹۷		۶۸								
			نوع مالکیت مسکن	۳۱		۲۱								
			نوع سکونت (مالکیت)	۹۶		۹۴								

معیار	زیرمعیار	شاخص	میزان تحقق									
			سیستان و بلوچستان			گیلان			همدان			
			معیار	زیر	شاخص	معیار	زیر	شاخص	معیار	زیر	شاخص	
معیار اجتماعی	پوشش بیمه	پوشش بیمه	۰	۳۲	۵۱	۶۵	۷۲	۹۲	۲۳	۴۸	۲۵	۵۱
		اجباری بودن بیمه	۰	۰	۹۲	۶۵	۷۲	۲۳	۴۸	۲۵	۵۰	۳۸
		نوع بیمه	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		نحوه تأمین هزینه‌های بیمه	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
معیار معماری	انطباق با احکام طرح‌های فرادست	انطباق کاربری	۹۸	۸۷	۹۶	۶۸	۹۰	۹۶	۹۴	۶۴	۹۷	۶۷
		انطباق طبقات	۱۰۰	۸۷	۹۷	۶۸	۹۰	۹۴	۹۴	۶۴	۹۷	۶۷
		تعریض معابر	۹۸	۸۷	۹۵	۶۸	۹۰	۹۹	۹۴	۶۴	۹۷	۶۷
		حرایم حفاظتی	۹۸	۸۷	۱۰۰	۶۸	۹۰	۱۰۰	۹۴	۶۴	۹۷	۶۷
		محدوده طرح	۹۷	۸۷	۹۵	۶۸	۹۰	۹۸	۹۴	۶۴	۹۷	۶۷
		برخورداری از پایانکار	۳۳	۵۹	۵۵	۶۸	۷۲	۷۳	۷۰	۶۴	۶۷	۶۷
	انطباق با پروانه	موقعیت ملک	۹۱	۵۹	۹۰	۶۸	۷۲	۹۹	۷۰	۶۴	۹۲	۶۷
		پلان معماری	۶۰	۵۹	۶۷	۶۸	۷۲	۷۱	۷۰	۶۴	۶۷	۶۷
		جانمایی ساختمان در قطعه	۵۸	۵۹	۶۳	۶۸	۷۲	۵۲	۷۰	۶۴	۵۹	۶۷
		اجرای فضاهای داخلی	۵۸	۵۹	۶۳	۶۸	۷۲	۵۲	۷۰	۶۴	۵۹	۶۷
		انطباق کاربری با پروانه	۹۹	۵۹	۸۹	۶۸	۷۲	۹۴	۷۰	۶۴	۹۲	۶۷
		انطباق طبقات با پروانه	۱۰۰	۵۹	۵۶	۶۸	۷۲	۸۱	۷۰	۶۴	۷۷	۶۷
		انطباق مترز با پروانه	۴۹	۵۹	۷۳	۶۸	۷۲	۴۳	۷۰	۶۴	۵۷	۶۷
		وضعیت تهیه نقشه، پروانه، نظارت و مقاومت بناهای	۱۷	۵۹	۴۳	۶۸	۷۲	۲۹	۷۰	۶۴	۲۸	۶۷
معیار زیست‌محیطی	کیفیت نقشه و طراحی	وجود چک‌لیست‌های معماری، سازه و انرژی	۵۵	۸۴	۶۲	۷۵	۷۲	۸۸	۶۶	۷۳	۴۷	۷۸
		وجود جزئیات اجرایی	۴۱	۸۴	۱۸	۷۵	۷۲	۳۷	۶۶	۷۳	۳۱	۷۱
		کیفیت نقشه‌ها	۷۸	۸۴	۹۶	۷۵	۷۲	۸۶	۶۶	۷۳	۸۸	۷۱
		انطباق نقشه‌ی سازه با معماری	۹۰	۸۴	۸۹	۷۵	۷۲	۸۹	۶۶	۷۳	۹۰	۷۱
معیار زیست‌محیطی و پایداری	رعایت پایداری	اثرگذاری طرح ویژه بر گسترش کالبدی روستا	۸۰	۸۴	۸۶	۷۴	۷۱	۸۳	۷۳	۸۳	۸۰	۸۱
		تحقق هدف درجاسازی واحدهای موجود	۷۱	۸۴	۵۵	۷۴	۷۱	۸۳	۷۳	۸۳	۷۰	۸۱
		اثرگذاری طرح ویژه بر تأمین مسکن دائم محلی‌ها	۹۵	۸۴	۸۳	۷۴	۷۱	۹۷	۷۳	۸۳	۸۸	۸۱
		وضعیت بومی یا مهاجر بودن متقاضی	۹۱	۸۴	۷۰	۷۴	۷۱	۹۷	۷۳	۸۳	۸۵	۸۱
معیار زیست‌محیطی و پایداری	تأمین نیاز	پاسخ‌گویی به نیازهای معیشتی	۴	۴۳	۸	۵۷	۳۷	۳۷	۳۷	۵۷	۱۰	۵۲
		پاسخ‌گویی به نیازهای زیست روستایی	۴۴	۴۳	۶۵	۵۷	۵۰	۶۱	۳۷	۵۷	۵۹	۵۲
		طراحی فضا متناسب با خواست و دلخواه متقاضی	۴۵	۴۳	۶۸	۵۷	۵۰	۶۰	۳۷	۵۷	۴۲	۵۲
	طراحی دلخواه	انعطاف‌پذیری در برآوردن نیازها و تمایلات آتی	۳۱	۴۳	۳۲	۵۷	۵۰	۶۰	۳۷	۵۷	۴۷	۵۲
		میزان برخورداری از تأسیسات بهداشتی و رفاهی	۴۶	۴۳	۶۹	۵۷	۵۰	۷۰	۳۷	۵۷	۶۳	۵۲
		برخورداری از فضای کافی	۷۹	۴۳	۹۵	۵۷	۵۰	۹۴	۳۷	۵۷	۹۰	۵۲
معیار زیست‌محیطی و پایداری	رضایت عمومی از محل سکونت	امکانات و خدمات روستا	۶۱	۶۴	۷۵	۷۶	۷۲	۷۳	۶۳	۷۶	۷۱	۷۵
		فرصت‌های شغلی	۱۵	۶۴	۲۲	۷۶	۷۲	۷	۶۳	۷۶	۱۵	۷۵
		فاصله و دسترسی به شهر	۷۷	۶۴	۹۳	۷۶	۷۲	۷۸	۶۳	۷۶	۸۴	۷۵
		شرایط آب و هوایی مناسب	۶۶	۶۴	۹۹	۷۶	۷۲	۹۸	۶۳	۷۶	۸۹	۷۵
		منابع آبی کافی	۷۷	۶۴	۸۱	۷۶	۷۲	۶۰	۶۳	۷۶	۷۲	۷۵
		برآورده شدن نیاز معیشتی	۳۸	۶۴	۷۷	۷۶	۷۲	۵۶	۶۳	۷۶	۶۰	۷۵
		مساحت و فضای کافی	۷۹	۶۴	۹۵	۷۶	۷۲	۸۸	۶۳	۷۶	۸۸	۷۵
	رضایت از واحدهای طرح ویژه	مقاومت و ایمنی بنا	۹۵	۶۴	۹۷	۷۶	۷۲	۹۸	۶۳	۷۶	۹۷	۷۵
		تسهیلات و خدمات ساختمان	۶۱	۶۴	۹۲	۷۶	۷۲	۸۶	۶۳	۷۶	۸۲	۷۵
		زیبایی بنا	۶۶	۶۴	۸۶	۷۶	۷۲	۸۹	۶۳	۷۶	۸۱	۷۵
		افزایش قیمت ملک	۳۰	۶۴	۸۹	۷۶	۷۲	۸۷	۶۳	۷۶	۷۳	۷۵
		پارکینگ	۲۲	۶۴	۵۹	۷۶	۷۲	۳۴	۶۳	۷۶	۴۹	۷۵
		آب‌باری	۰	۶۴	۳۷	۷۶	۷۲	۴۰	۶۳	۷۶	۳۸	۷۵
		رضایت از عملکرد بانک‌ها	۹۴	۶۴	۸۷	۷۶	۷۲	۸۹	۶۳	۷۶	۹۰	۷۵
معیار زیست‌محیطی و پایداری	رضایت از عملکرد نهادها و فرایند	رضایت از عملکرد بنیاد	۸۹	۸۵	۹۵	۷۶	۷۲	۹۵	۹۲	۷۶	۹۳	۸۹
		رضایت از عملکرد دهیاری	۹۷	۸۵	۹۸	۷۶	۷۲	۹۸	۹۲	۷۶	۹۸	۸۹
		رضایت از ناظران	۷۳	۸۵	۹۶	۷۶	۷۲	۹۸	۹۲	۷۶	۹۱	۸۹
		رضایت از نوع ضمانت، وام و نحوه‌ی بازپرداخت	۵۷	۸۵	۷۲	۷۶	۷۲	۷۰	۹۲	۷۶	۶۷	۸۹
		میزان تأثیرگذاری تسهیلات در ساخت و ساز	۹۹	۸۵	۹۴	۷۶	۷۲	۱۰۰	۹۲	۷۶	۹۷	۸۹
		رضایت از عملکرد بانک‌ها	۹۴	۸۵	۸۷	۷۶	۷۲	۸۹	۹۲	۷۶	۹۰	۸۹

## ادامه جدول ۱.

معیار	زیرمعیار	شاخص	میزان تحقق											
			سیستان و بلوچستان			گیلان			همدان			مجموع سه استان		
			معیار	زیر	شاخص	معیار	زیر	شاخص	معیار	زیر	شاخص	معیار	زیر	شاخص
صرفه‌مندی / قابلیت پرداخت	قابلیت پرداخت اقساط	۸۷	۸۴	۸۹	۹۲	۸۷	۸۶	۸۶	۸۱	۸۶	۸۷	۸۶	۸۶	
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		۳۱	۸۴	۸۹	۹۲	۸۷	۸۶	۸۶	۸۱	۸۶	۸۷	۸۶	۸۶	
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		۹۵	۸۸	۸۹	۹۲	۸۷	۸۶	۸۶	۸۱	۸۶	۸۷	۸۶	۸۶	
		۹۷	۹۵	۹۶	۹۲	۸۷	۸۶	۸۶	۸۱	۸۶	۸۷	۸۶	۸۶	
		۹۷	۹۶	۹۶	۹۲	۸۷	۸۶	۸۶	۸۱	۸۶	۸۷	۸۶	۸۶	
		۹۷	۹۶	۹۶	۹۲	۸۷	۸۶	۸۶	۸۱	۸۶	۸۷	۸۶	۸۶	
		۹۷	۹۶	۹۶	۹۲	۸۷	۸۶	۸۶	۸۱	۸۶	۸۷	۸۶	۸۶	
		۹۷	۹۶	۹۶	۹۲	۸۷	۸۶	۸۶	۸۱	۸۶	۸۷	۸۶	۸۶	
تقویت توان اقتصادی	محل تأمین مصالح موردنیاز	۹۷	۹۷	۹۶	۹۲	۸۷	۸۶	۸۶	۸۱	۸۶	۸۷	۸۶	۸۶	
		۹۷	۹۷	۹۶	۹۲	۸۷	۸۶	۸۶	۸۱	۸۶	۸۷	۸۶	۸۶	
		۹۷	۹۷	۹۶	۹۲	۸۷	۸۶	۸۶	۸۱	۸۶	۸۷	۸۶	۸۶	
		۹۷	۹۷	۹۶	۹۲	۸۷	۸۶	۸۶	۸۱	۸۶	۸۷	۸۶	۸۶	
		۹۷	۹۷	۹۶	۹۲	۸۷	۸۶	۸۶	۸۱	۸۶	۸۷	۸۶	۸۶	
وضعیت اجرای سازه و واحدهای قابل مشاهده	نوع سازه	-	۷۲	۷۱	۷۸	۶۱	۵۸	۵۴	۸۰	۸۲	۸۲	۸۲	۸۲	
		۴۸	۷۲	۷۱	۷۸	۶۱	۵۸	۵۴	۸۰	۸۲	۸۲	۸۲	۸۲	
		۶۸	۷۲	۷۱	۷۸	۶۱	۵۸	۵۴	۸۰	۸۲	۸۲	۸۲	۸۲	
		۵۹	۷۲	۷۱	۷۸	۶۱	۵۸	۵۴	۸۰	۸۲	۸۲	۸۲	۸۲	
		۵۹	۷۲	۷۱	۷۸	۶۱	۵۸	۵۴	۸۰	۸۲	۸۲	۸۲	۸۲	
طراحی مقاوم سازه‌های	طراحی متقارن و متناسب پلان	۹۹	۹۴	۷۸	۷۸	۷۹	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	
		-	۹۴	۷۸	۷۸	۷۹	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	
		۱۰۰	۹۴	۷۸	۷۸	۷۹	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	
		۹۲	۹۴	۷۸	۷۸	۷۹	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	
		۹۶	۹۴	۷۸	۷۸	۷۹	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	
		-	۹۴	۷۸	۷۸	۷۹	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	
		۸۵	۹۴	۷۸	۷۸	۷۹	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	
		۹۹	۹۴	۷۸	۷۸	۷۹	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	
		۹۸	۹۴	۷۸	۷۸	۷۹	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	
		۹۱	۹۴	۷۸	۷۸	۷۹	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	
		۹۱	۹۴	۷۸	۷۸	۷۹	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	
		۹۱	۹۴	۷۸	۷۸	۷۹	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	
		۹۱	۹۴	۷۸	۷۸	۷۹	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷	

## نتیجه

گذشت بیش از ۱۳ سال از آغاز اجرای طرح ویژه در استان‌های کشور، ضرورت ارزیابی و بازنگری در آن را آشکار ساخته است. گرچه این ارزیابی می‌بایست در کلیه استان‌ها صورت پذیرد تا نتایج آن قابل تعمیم باشد (کما این که در دستورکار مطالعات فعلی این گروه پژوهشی نیز قرار دارد)، لیکن نتایج به دست آمده در مرحله نخست و در سطح سه استان منتخب، که به نوعی وضعیت آن‌ها معرف وضعیت کل کشور نیز هست، بدون کاربرد و خالی از فایده نخواهد بود. آن چنان که در مقدمه‌ی پژوهش تشریح شد، ارزیابی تحقق‌پذیری و عملکرد طرح ویژه می‌بایست در سه محور مکمل (۱) معیارهای کمی و سنجش‌پذیر، (۲) معیارهای کیفی مرتبط با اصول زیبایی‌شناسانه، بوم‌آوردی و بهینه‌سازی انرژی و (۳) فرآیندها و روندکارهای طرح ویژه صورت پذیرد. یادآوری مجدد این نکته ضروری است که هرگونه پیشنهادی در راستای ارتقاء سند و سازوکارهای برنامه‌ای طرح ویژه، بدون بررسی فرآیندهای منجر به محتوا و اصلاح آن‌ها میسر نخواهد شد. ولی به دلیل محدودیت ارائه‌ی نتایج پژوهش در این مقاله، تنها به ذکر نتایج حاصل از ارزیابی محور نخست اکتفا شده است. نوآوری پژوهش در بومی‌سازی معیارها و شاخص‌های نظری مسکن مطلوب متناسب با نیاز مسکن روستایی در سرزمین، برداشت وضعیت اجرا و تحقق معیارهای مسکن مطلوب و پایدار و هم‌زمان پیمایش اجتماعی دقیق و تعمیم‌پذیر از روستاییان بهره‌مند از طرح ویژه،

ارزیابی ابعاد ذهنی در تکمیل ابعاد عینی و ارزیابی کیفی در تکمیل روش‌های کمی منجر به دستیابی سطح وسیعی از یافته‌ها شد که نشان می‌دهد بررسی و مقایسه نتایج معیارهای هدف ارزیابی طرح ویژه در وضعیت واحدهای برخوردار از طرح ویژه در هر یک از استان‌های منتخب، در بسیاری از شرایط مشابه است، لیکن در برخی دارای تفاوت‌های معنی‌داری است که نمی‌توان در بازبینی و تدوین سند ارتقاء عملکرد نادید گرفت. پس از ارزیابی‌های صورت گرفته در روستاهای منتخب ارزیابی، تدوین بیانیه‌ی راهبردی مستلزم آسیب‌شناسی و جمع‌بندی کاستی‌های نظری و عملیاتی شناسایی شده است.

براین اساس، در مجموع طرح ویژه در رسیدن به هدف ثبات جمعیتی و پایداری توسعه‌ی روستا، نسبتاً موفق عمل کرده است؛ ولی برای دستیابی به موفقیت کامل، اشاعه و ترویج فرهنگ درجاسازی در راستای جلوگیری از تولید و انباشت مسکن جدید و یا غیرمقاوم ضروری است. طرح ویژه در رسیدن به هدف صرفه‌مندی (قابلیت پرداخت-مسکن قابل استطاعت) و رعایت توان‌مندی اقتصادی ساکنان نیز موفق عمل کرده است. لیکن در راستای مسکن قابل استطاعت شناسایی توان مالی گروه‌های هدف و ارائه خدمات و تسهیلات متناسب با اقداماتی چون احراز شرایط دریافت تسهیلات (سقف مشخصی از درآمد ماهانه/سالیانه خانوارها) و همچنین تخصیص تسهیلات براساس طبقه‌بندی

جدول ۲- منشور بازنگری شده طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی.

اهداف کلان ماهوی (محدوثی)	<p>۱. افزایش حس تعلق، ماندگاری، جذب و نگهداشت جمعیت بومی روستایی از طریق تبدیل فضای سکونت به محیطی سرزنده، شاداب و جذاب</p> <p>۲. همسازي و هم‌نوایی کالبد و محتوای مسکن روستایی با ظرفیت‌ها، محدودیت‌ها و قیود محیطی روستا با رعایت اصول توسعه پایدار</p> <p>۳. اولویت‌بخشی به سیاست‌های مسکن سبز روستایی و تلاش در راستای مدیریت بهینه‌ی منابع انرژی، پساب و پسماند با اولویت طراحی غیرفعال در چارچوب شرایط و الزامات مسکن روستایی</p> <p>۴. انطباق حداکثری الگوهای معماری و مصالح با محیط و ملاحظات بوم‌آوری و ترویج الگوهای منتخب معماری روستایی</p> <p>۵. مقاومسازی و استحکامبخشی به وضعیت اجرای مسکن روستایی با رعایت حداکثری ملاحظات ایمنی و انطباق بیشینه وضعیت اجرای سازه و مصالح با نقشه</p> <p>۶. پاسخویی و انطباق حداکثری مسکن روستایی با نیازهای زیستی و معیشتی امروزین ساکنان در چارچوب رویکرد مسکن معیشت محور</p> <p>۷. ایجاد هارمونی و تناسب در واحدهای مسکونی با محیط روستا به لحاظ فرم و جنبه‌های زیبایی‌شناسانه سیمای روستا</p> <p>۸. ایجاد تحرک در چرخه‌ی تولید مسکن روستایی با اولویت‌بخشی به اشتغال جامعه بومی در ساخت‌وساز مسکن</p> <p>۹. پیشگیری از گسترش کالبدی روستا به سوی نواحی ارزشمند و دارایی‌های طبیعی پیرامون از طریق تشویق سیاست‌های درجاسازی</p> <p>۱۰. ارتقاء بهزیستی ذهنی و رضایت‌مندی ساکنان از عملکرد واحدهای طرح ویژه و نهادهای درگیر در فرآیندها</p> <p>۱۱. رعایت صرفه‌مندی (قابلیت پرداخت- مسکن قابل استطاعت) و توان‌مندی اقتصادی ساکنان در اجرای طرح ویژه</p> <p>۱۲. ترویج فرهنگ بیمه و ایجاد زمینه‌های لازم جهت تحت پوشش قرار دادن واحدهای احداثی مسکن روستایی</p>
اهداف کلان فزاینده (رویداری)	<p>۱۳. بهبود سازوکارهای آموزشی- پژوهشی و ترویجی با تأکید بر رویکرد توانمندسازی اجتماعات و مجریان محلی</p> <p>۱۴. اولویت‌بخشی به سازوکارهای نیازمحور و زمینه‌گرا در طراحی و صدور پروانه‌ی ساختمانی</p> <p>۱۵. ارتقای کارایی و کفایت سازوکارهای مالی- اعتباری و تخصیص سهمیه و تسهیل بازگشت منابع مالی</p> <p>۱۶. ارتقای سازوکارهای ساخت و عملیات اجرایی با محوریت مهارت‌های محلی</p> <p>۱۷. سامان‌بخشی مجدد به سازوکارها و تشکیل پایگاه یکپارچه‌ی نظارت و کنترل</p>

و تهیه‌ی نقشه‌های منعطف مدولار در راستای امکان‌پذیری توسعه افقی و عمودی در آتی و نظم‌بخشی و ساماندهی الحاقات آتی (سازه‌های مدولار) نیز پیشنهاد می‌شود. همگام‌سازی و به‌روزرسانی طرح‌های تیپ بنیاد متناسب با سه عامل زمان، نیاز (شرایط اجتماعی و اقتصادی خانوار) و مکان (بستر و ظرفیت‌های استانی) با توجه به استقبال از این دست نقشه‌ها در استان‌های کم‌تر برخوردار (هزینه اندک و سرعت بالای اجرای نقشه‌های تیپ) نیز ضروری به نظر می‌رسد. ارتقاء به‌زیستی و رضایت‌مندی ساکنان، مستلزم ارتقاء سطح مشارکت بین‌سازمانی در راستای افزایش زیست‌پذیری محیط روستا به منظور افزایش رضایت عمومی از زندگی و محل سکونت و نیز توجه به فرصت‌های شغلی متقاضیان هم‌زمان توجه به نیازهای زیستی آن‌ها است. در نهایت، اثربخشی و بهبود طرح در راستای ارتقاء سطح عملکرد نهادهای درگیر با اقداماتی از جمله: برگزاری کلاس‌های آموزشی و آشنایی با روندکار طرح ویژه برای اعضای شورای روستا در جهت آگاه‌سازی متقاضیان، افزایش دفعات و زمان حضور ناظران طی مراحل مختلف ساخت، تسهیل و کوتاه‌سازی روند اخذ تسهیلات مرتبط با نهادهای، انعطاف‌پذیری و تنوع‌بخشی در نوع ضمانت متناسب با خواست متقاضی و عدم اجبار به نوع خاص ضمانت با توجه به ظرفیت‌های استانی، رفع الزامات و افزایش اختیار در شیوه‌ی ساخت با اعطای تسهیلات متناسب با مترائ و در نهایت مرتفع ساختن مقررات دست و پاگیر چون الزام به بیمه‌کاری میسر خواهد شد. دستاورد نهایی ارزیابی صورت‌پذیرفته پیشنهاداتی برای بازنگری منشور طرح ویژه به شرح جدول ۲ است.

الگوهای فناوری ساخت (سازه و مصالح و...) پیشنهاد می‌شود. مقاوم‌سازی بیشینه‌ی سازه و مصالح، رعایت حداکثری ملاحظات ایمنی و انطباق حداکثری با الزامات طرح ویژه و طرح هادی- نقشه و معماری در درجه‌ی نخست، مستلزم اولویت‌بخشی به رویکرد توانمندسازی اجتماعات محلی روستایی (با تأکید بر بنیان و سازندگان محلی) در راستای ارتقاء سطح آگاهی ساخت، بهره‌مندی از ظرفیت‌های محلی (استانی) و آگاهی‌رسانی است. از سوی دیگر، به منظور ارتقاء اثربخشی سیستم نظارت روستایی تشدید نظارت بر ناظران و ساخت‌وسازهای پیمانکاری، لزوم نظارت بر تغییرات نقشه‌ای، تأکید بر ارتقاء سطح فنی و تخصصی دهیاران، پیشنهاد می‌شود. هم‌چنین یکسان‌سازی و یکپارچگی ظاهری نقشه‌ها و طراحی اصولی نقشه‌ها و تقویت ابزار کنترل، به ارتقاء سطح کیفیت پرونده‌ها و نقشه‌ها می‌انجامد. ارتقاء سطح امنیت اجتماعی در واحدهای برخوردار از طرح، مستلزم تسریع در ترویج فرهنگ بیمه و ارتقاء سطح آگاهی روستاییان، الزام و حمایت از پوشش بیمه پس از ساخت به عنوان یکی از پیش شرط‌های مرحله نهایی دریافت تسهیلات (پایانکار بنیاد) و الزام استان‌ها جهت ایجاد تفاهم میان سازمان‌های بیمه و تحت پوشش بردن کلیه مسکن روستایی طرح ویژه است.

در مورد معیار انطباق با نیاز، واحدهای طرح ویژه نیازمند در نظرگیری طراحی مشارکت محور با اولویت در تسریع و راه‌اندازی طرح صندوق تأمین مالی فضای معیشتی و نیازسنجی تخصصی (استانی و اقلیمی) فضاهای زیستی و معیشتی در نقشه‌های تیپ بنیاد در چارچوب گزینه‌های متنوع است. همچنین تنوع‌بخشی

## پی‌نوشت‌ها

عظیمی، نورالدین؛ زالی، نادر و فاروقی، محمدرضا (۱۳۹۳)، بررسی تأثیر وام مسکن روستایی در کیفیت ساخت وسازهای جدید مسکونی (مطالعه موردی شهرستان شفت)، مجله علمی و پژوهشی برنامه ریزی فضایی (جغرافیا)، سال چهارم، شماره اول، صص ۱۴۲-۱۲۷.

عینالی، محمدی؛ یگانه، خالدی نیا و محمد، طیب (۱۳۹۴)، اثرات بهسازی مسکن در تحولات کارکرد اقتصادی مسکن روستایی (مورد: دهستان شمشیر در شهرستان پاوه)، فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی، ۴ (۱۴)، صص ۱۹۱-۲۰۹.

مطیعی لنگرودی، سید حسن و بخشی، زهرا (۱۳۸۸)، نقش اعتبارات بهسازی مسکن در توان مندی و ماندگاری جمعیت روستایی دهستان بیهق، شهرستان سبزوار، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۴۲ (۲)، صص ۳۱-۴۶.

معاونت پژوهشی دانشگاه تهران (۱۳۹۰)، طرح جامع تحقیقات مسکن روستایی، گزارش پژوهشی معاونت امور بازسازی و مسکن روستایی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.

مهندسین مشاور طرح و منظر (۱۳۸۶)، تدوین اصول و معیارهای کیفی مسکن روستایی، طرح پژوهشی مصوب معاونت امور بازسازی مسکن روستایی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.

یعقوبی، جعفر؛ رنجور، ابوالفضل و خشنودی فر، زهرا (۱۳۹۲)، تحلیل مؤلفه‌های پیش برنده در اجرای موفقیت آمیز طرح بهسازی و نوسازی مسکن روستایی (مورد: شهرستان خدابنده)، فصلنامه جغرافیا و توسعه، شماره ۳۲، صص ۱۶۲-۱۴۹.

Anderson, R; Mikulić, B; Vermeylen, G; Lyly-Yrjanainen, M & Zigante, V (2009), *Second European Quality of Life Survey Overview*, Office for Official Publications in the European Communities.

Ahn, M & Lee, S. J (2016), Housing satisfaction of older (55+) single-person householders in US rural communities, *Journal of Applied Gerontology*, 35 (8), 878-911.

Bredenoord, J (2017), Sustainable Building Materials for Low-cost Housing and the Challenges Facing their Technological Developments: Examples and Lessons Regarding Bamboo, Earth-Block Technologies, Building Blocks of Recycled Materials, and Improved Concrete Panels, *J Archit Eng Tech*, 6, p.187.

Cahill, N (2014), Financing of social housing in selected European countries, *NESC Secretariat Papers*, Paper, (11).

Fahey, T; Whelan, C. T & Maître, B (2005), *First European quality of life survey: income inequalities and deprivation*, Office for Official Publications in the European Communities.

Giannetti, B. F; Demétrio, J. C; Agostinho, F; Almeida, C. M & Liu, G (2018), Towards more sustainable social housing projects: Recognizing the importance of using local resources. Recognizing the importance of using local resources, *Building and Environment*, 127, pp.187-203.

Hannula, E. L (2012), *Going Green: a handbook of sustainable housing practices in developing countries*, UN-HABITAT.

Meng, G & Hall, G. B (2006), Assessing housing quality in metropolitan Lima, Peru, *Journal of Housing and the Built Environment*, 21 (4), pp.413-439.

National Rural Housing Coalition (2015), *The Mutual Self-Help Housing Program Reflecting on 50 years of success*.

Rossi, P. H; Lipsey, M. W & Freeman, H. E (2003), *Evaluation: a systematic approach*, Sage publications, USA.

UN-Habitat (2009), *Making Sustainable Cities (Chapter 9: The Monitoring and Evaluation of Urban Plans)*.

UN-Habitat (2012), *Sustainable housing for sustainable cities: A policy framework for developing countries*, UN Habitat.

آبادی تحت تاثیر طرح ویژه قرار داشته‌اند. این واحدها سه دسته را شامل می‌شوند: (۱) واحدهای دارای پایان کار؛ (۲) واحدهای بلا تکلیف و رها شده؛ و (۳) واحدهای در حال ساخت. در نتیجه شاخص مذکور از نسبت سه دسته واحد پیش‌گفته به کل واحدهای مسکونی روستا تعریف می‌شود.

۳ ضریب تحقق‌پذیری طرح ویژه، از نسبت تعداد واحدهای خاتمه‌یافته به کل واحدهای در معرض طرح ویژه (سه دسته‌ی پیش‌گفته) تعریف می‌شود.

- 4 Agenda 21.
- 5 Gang Meng.
- 6 Brent Hall.
- 7 Subjective Well-Being.
- 8 Healthy.
- 9 Dr. Joan Clos.
- 10 Curative Approach.
- 11 Preventive Approach.
- 12 The European Liaison Committee for Social Housing.
- 13 Capital Grants.
- 14 Housing Allowances.
- 15 Process-Oriented.
- 16 Diagnostic.
- 17 Formative Evaluation.
- 18 Monitoring.
- 19 to Improve.
- 20 to Inform.
- 21 to Prove.
- 22 to Support.
- 23 Need Assessment.
- 24 Assessment of Program Theory.
- 25 Assessment of Program Process.
- 26 Impact Assessment.
- 27 Meta-Synthesis.

## فهرست منابع

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (۱۳۸۴)، طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی، دفتر مرکزی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، معاونت امور بازسازی و مسکن روستایی، دفتر مسکن روستایی، تهران.

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (۱۳۹۵)، گزارش هفتگی پیشرفت کار تسهیلات طرح ویژه منتهی به تاریخ ۱۳۹۵/۰۸/۰۱، معاونت امور بازسازی و مسکن روستایی، دفتر مسکن روستایی، تهران.

پژوهشکده مطالعات توسعه جهاد دانشگاهی واحد تهران (۱۳۹۰)، مطالعه تطبیقی بهسازی مسکن روستایی (هند، چین و ترکیه)، گزارش طرح پژوهشی مصوب معاونت امور بازسازی مسکن روستایی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.

شریف‌زادگان، محمدحسین؛ ندایی طوسی، سحر و همکاران (۱۳۹۷)، توسعه منطقه‌ای و ارزیابی راهبردی محیط زیستی: مبانی نظری، مفاهیم و روش‌ها، انتشارات دانشگاه شهید بهشتی، تهران.

صلاحی اصفهانی، گیتی؛ میرزاعلی، محمد و سادین، حسین (۱۳۹۶)، بررسی و تحلیل اثرات طرح بهسازی مسکن بر الگوی بومی مسکن روستایی (مطالعه موردی: دهستان سلطانعلی شهرستان گنبدکاووس)، نشریه مسکن و محیط روستا، شماره ۱۵۷، صص ۱۱۶-۱۰۱.

عزیزی، محمدمهدی؛ حاجی پور، خلیل و خلیلی، احمد (۱۳۸۷)، طرح ویژه بهسازی مسکن روستایی - ارزیابی فرایند، فصلنامه آبادی، سال هجدهم، شماره ۵۹، شماره ۲۴ دوره جدید، صص ۳۷-۳۲.

عزیزپور، فرهاد و صادقی، زهرا (۱۳۹۷)، ارزشیابی اثرات اجرای طرح ویژه بهسازی بر توسعه مسکن روستایی (مطالعه موردی: دهستان ابریشم)، فصلنامه مسکن و محیط روستا، شماره ۱۶۴، صص ۱۲-۳.



## Assessment of Rural Renewal Plan from the Perspective of Sustainable and Desirable Rural Housing Criteria\*

Mohsen Sartipipour<sup>1</sup>, Sahar Nedae Tousi<sup>1,2</sup>, Sima Saadat Shorakhaji<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Professor, Faculty of Architecture and Planning, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran.

<sup>2</sup>Assistant Professor, Department of Urban and Regional Planning and Design, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran.

<sup>3</sup>M.A. in Urban and Regional Planning, Department of Urban and Regional Planning and Design, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran.

(Received 13 Oct 2018, Accepted 16 Mar 2019)

**A**ssessment is a systematic method of collecting, analyzing and using measurement results to improve the development plans and its timing. Initiated in 2005, the special plan for the improvement and renewal of rural housing to provide resilient housing in line with rural needs annually renovates 200,000 rural residential units according to the Islamic Revolution's Housing Foundation. Despite the relative success of the Rural Improvement and Renewal plan, two main factors necessitated the assessment studies for rooting, pathology and corrective suggestions: observing the paradox between the implementation and some process/content goals outlined in the Special Plan and the developments and complexities resulting from changes in construction technologies and spatial needs of rural applicants. Accordingly, our aim is to assess the realization and implications of special plan in the framework of the evaluative research methodology using theoretical assessment and impact assessment through randomized social survey in three provinces of Gilan, Hamedan and Sistan Baluchestan with three different levels of development, permeability and realization. Sampling was carried out in three stages: (1) selecting provinces based on human-physical indicators (showing the development level among the factors influencing the successful implementation), provincial institutional features including administrative, legal, and financial characteristics as well as realization and permeability coefficients as two variables indicating the status of the special plan's permeation and realization in rural units. The main objectives of this study included: identifying theoretical and content constraints of the Special Plan, two research missions for desirability assessment and theoretical efficiency and assessing the realization of the improvement and renewal of rural housing in the three main axes: (1) the procedural

axes, (2) the aesthetic/native-oriented quality axis, (3) the contextual axis such as resistance, satisfaction and mental well-being, etc. which are measurable using quantity criteria. Considering the research limitations, this study only deals with the third axis results. In the framework of the selected conceptual model of research based on the review of criteria of sustainable and decent rural housing, the theoretical adequacy assessment tools and realization of sustainable and decent rural housing measures in the targeted villages include a few criteria the validated through theoretical foundations and concordance with the actors of the special including population stability and sustainability of development, accountability and adaptation to needs, subjective well-being and satisfaction, economic continuity and ability of residents, compliance with the requirements of ambitious plans, resilience and safety, social security and the quality of cases. The results indicated that the plan was relatively successful regarding population stability and sustainability of development, economic continuity, affordability and economic capacity, well-being and mental satisfaction of residents. However, the plan partly failed to meet the criteria of accountability and adaptation to the needs of applicants with paradoxes such as failure to meet certain livelihood needs, as well as resilience and safety. Finally, participatory design policies, flexible mapping and updating of predetermined plans for meeting the livelihood needs and prioritizing the rural-community empowerment approach, intensified monitoring by supervisors, and post-implementation map changes have been proposed to promote documents and mechanisms of this plan.

**Keywords:** Plan Assessment, Rural Housing Renewal, Desired Housing Measures, Realization, Iran's Rural Area.

\*This paper is derived from the first phase of the "rural housing improvement and renewal plan" evaluative research Project which was started in 2016 in the Rural Housing Research and Study office of Islamic Republic of Iran's Housing Foundation, as the client, under supervision of first author as the manager and second author as the director. The second phase of the mentioned above project is in the research group agenda for the remained 28 provinces.

\*\*Corresponding Author: Tel: (+98-912) 3972918, Fax: (+98-21) 22431640, E-mail: s.n.tousi@gmail.com.