



بررسی نقاط قوت و ضعف مسکن مهر

حسنیه شیران

دانشجو ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، حسنیه شیران

چکیده

مسأله حمایت از مساکن در نظام های مختلف دنیا متفاوت بوده و هر کشوری با توجه به سیاست های اجرایی آن به نحوی سعی در برطرف کردن این نیاز مهم و اساسی که ارتباط مهمی با شرایط روح و روانی و در نتیجه شادابی جامعه دارد، اقدام به ایجاد مسکن نموده مانند اعطای کمک های مالی، نوسازی شهری، ارتقای کیفیت سکونتی، ایجاد مسکن ارزان قیمت و در ایران نیز طرحهای همچون مسکن اجتماعی و مسکن مهر اجرا شده است که با توجه به اصل ۳۱ و ۴۱ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و قانون چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی تأمین مسکن مناسب برای اقشار کم درآمد یا اقشار با درآمد ثابت مانند کارگران و کارمندان یکی از اهداف جمهوری اسلامی ایران بوده. طرح مسکن مهر در سال ۱۳۸۶ شروع به کار نمود. در واقع دولت در راستای پاسخگویی به نیاز مردم به تأمین مسکن، طرح مسکن مهر را مطرح کرد و متعهد شد با اجرای این طرح سالانه یک و نیم میلیون واحد مسکونی در سطح کشور بسازد، این طرح که در حقیقت شامل اجاره بلند مدت زمین جهت احداث مسکن است. پژوهش حاضر با هدف «بررسی نقاط قوت و ضعف مسکن مهر» که به عنوان یکی از راهکارهای موثر در دهک های پایین جامعه بودند، به نقد و بررسی این مسکن پرداخته. به امید اینکه از نتایج این بررسی ها برنامه ریزی بهتری جهت خانه دار شدن مردم در طرح های ملی مسکن شود.

واژگان کلیدی: مسکن، مسکن مهر، نقاط ضعف مسکن مهر، نقاط قوت مسکن مهر

مقدمه

در ایران مسأله و مشکل مسکن قبل از دهه ۱۳۳۰ چندان مسأله ساز نبود اما پس از دهه ۱۳۳۰ با مهاجرت روستاییان و رشد فزاینده کلان شهرها تبدیل به مسأله ای جدی شد (قنبری، ۱۳۹۵: ۲۳۰). نظر به اینکه اصل سی و یکم قانون اساسی داشتن مسکن متناسب با نیاز را حق هر فرد و خانواده ایرانی دانسته و دولت را موظف می دارد با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند زمینه اجرای این اصل را فراهم آورد (انصاری، ۱۳۹۴: ۹۶). در همین راستا طرح مسکن مهر در ابتدا در قالب بند

هشتمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زیست

«د» تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ در ایران آغاز شد و سپس بر مبنای قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به صورت پیوسته در دستور کار قرار گرفت. البته ذکر این نکته ضروری است که این طرح در حقیقت شامل اجاره بلند مدت زمین جهت احداث مسکن است. (منجذب و مصطفی پور، ۱۳۹۲: ۲). لذا دولت نهم با مطرح ساختن طرح مسکن مهر در قالب تولید انبوه مسکن برای دهک های درآمدی پائین جامعه با شیوه تولید تعاونی گامی در راستای عملی ساختن اصول ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی و همچنین ماده ۹۵ بند «و» قانون برنامه چهارم توسعه که حمایت از تأمین مسکن ارزان قیمت برای اقشار آسیب پذیر و گروههای کم درآمد را به عنوان یکی از وظایف دولت مورد تأکید قرار داده است (بهمنی و فائده رحمتی، ۱۳۹۵: ۴۹).

سیاست مسکن مهر از جمله مهمترین سیاست های مسکن در دولت نهم و دهم بوده است که در جهت تأمین مسکن موجودیت یافت (رفیعیان و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۳۶) این طرح که بزرگترین طرح توسعه در بخش مسکن در طول تاریخ مسکن در ایران است (جوزی و جعفری نسب، ۱۳۹۳: ۶۰۳) در قالب واگذاری حق بهره برداری از زمین برای ساخت مسکن کوچک یا متوسط زیربنای هر واحد ۷۵ متر مربع و تخصیص وام بلند مدت با هدف کاهش و حذف هزینه زمین از قیمت تمام شده ساختمان برای انطباق با توان مالی خانوارهای کم درآمد و میان درآمد در نظر گرفته شده است (درودی و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۲۶) اما در این رهگذر همان گونه که رفع مشکل مسکن به عنوان مهمترین و اصلی ترین خروجی این پروژه ملی، بسیار بحث انگیز است. در مقابل منابع ورودی و مورد نیاز این طرح نیز بسیار چشمگیر بود تخصیص میلیاردها ریال از منابع مادی، دهها هزار تجهیزات و منابع فیزیکی و چندین هزار نیروی متخصص و منابع انسانی گوشه ای از نهادهای عظیم این طرح ملی می باشد (وفادار اصغری و همکاران، ۱۳۹۲: ۳) حال در کنار این هزینه و تلاش هایی که جهت احداث مسکن شده است یکی از مسائل مطرح در این زمینه مسأله احساس رضایتمندی ساکنان از مسکن است که یکی از جنبه های رضایت از زندگی به رضایت از محیط مسکونی و به تبع آن رضایت مسکونی می باشد. امروزه با توسعه جوامع انسانی و تفسیر شیوه زندگی و سکونت مردم توجه طراحان و برنامه ریزان به کیفیت فضاها و محیط ساخته شده به منظور تأمین رضایت ساکنان افزایش یافته است (رضایی و کمائی زاده، ۱۳۹۱: ۱۵) البته اندازه گیری میزان رضایت از سکونتگاهها پیچیده است و به عوامل بسیاری بستگی دارد. بررسی و مرور نوشتارهای مربوط به میزان رضایت از محیط مسکونی نشان از آن دارد که درک میزان رضایت از سوی هر شخص و در شرایط مختلف شخصی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و فیزیکی متفاوت است (حجازی، ۱۳۹۳: ۲۴۲). البته با توجه به اینکه ارزیابی ساکنان از میزان رضایت از زندگی را می توان یکی از مهمترین معیارهای سنجش دست یابی به اهداف طرح مطرح ساخت (ایمانی و کاوه، ۱۳۹۱: ۴) و با توجه به آنکه مدت زمان زیادی از ساخت و تحویل واحدهای مسکن مهر نمی گذرد، تحقیقات اندکی به این موضوع و به ویژه بررسی نقاط قوت و ضعف مسکن صورت گرفته است امری که عدم توجه به آن می تواند تأثیر سیاست های نامبرده را کم رنگ و حتی بی نتیجه نماید لذا این پژوهش در نظر دارد تا به بررسی نقاط قوت و ضعف مسکن مهر از نقطه نظر محققین بپردازد و در جمع بندی این پژوهش پیشنهاداتی جهت تحقق اهداف مسکن هر که همانا داشتن کیفیت سکونتی مناسب برای آرامش خاطر روح و روانی ساکنین است، ارائه کرد.

هشتمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زیست

پیشینه ی تحقیق

با علم به اینکه مسکن از ارکان اساسی به حساب می آید، لذا بررسی ارزیابی مسکن در جهت ایجاد رضایت و آرامش خاطر ساکنین آن همواره مدنظر تمامی پژوهشگران و صاحب نظران بوده و برای آشنایی بیشتر تلاش های پژوهشگران به چند مورد از پیشینه تحقیق در ارتباط با این زمینه در داخل و خارج از کشور اشاره می شود .

ریوکس و ورنر^۱ (۲۰۱۱) در پژوهشی رابطه بین مردم و محیط مسکونی را بررسی کردند زیرا محیط مسکونی یکی از برجسته ترین محیط ها در زندگی انسان است. اوگو^۲ (۲۰۱۲) رضایتمندی سکونتی را درجه رضایت فرد از وضعیت سکونتی کنونی فرد می داند و آن را روشی غیر اقتصادی و اصولی در جهت ارزیابی کیفیت مسکن می داند. پور محمدی و اسدی (۱۳۹۳) در مقاله ای به بررسی و ارزیابی پروژه های مسکن مهر شهر زنجان پرداخته اند. نتایج حاصل از این پژوهش نشان می دهد که این مجتمع ها دارای مسائل مختلفی از جمله ضعف سازه، طراحی نامناسب، ضعف دسترسی به کاربری ها و برخورداری ها مانند مراکز خرید، مراکز آموزشی، مراکز بهداشتی، مراکز تفریحی و ایستگاه های حمل و نقل عمومی بوده و ساکنان با درآمد و پس انداز پایین توانایی پرداخت اقساط را نخواهند داشت. همچنین بیشتر ساکنان بهترین روش مسکن دار شدن را ایجاد اشتغال و توانمند سازی بیان کرده اند.

در پژوهشی که درودی و همکاران (۱۳۹۳) در ارتباط با میزان رضایتمندی ساکنان مسکن مهر در هشتگرد انجام دادند به این نتیجه رسیدند که ساکنان مجتمع در بسیاری از شاخص ها مانند دسترسی مناسب به کاربری ها و خدمات شهری و همچنین دسترسی به شبکه حمل و نقل، رضایت نسبی دارند.

در پژوهشی که ملکی و همکاران (۱۳۹۴) در رابطه با سنجش رضایت مندی شهروندان از کیفیت مسکونی طرح مسکن مهر در اهواز انجام دادند به این نتیجه رسیدند که سطح رضایت در اکثریت شهروندان متوسط و پایین تر از آن است.

در پژوهشی که بهمنی و قائد رحمتی (۱۳۹۵) در مورد مسکن مهر ۲۲ بهمن شهر زنجان انجام داده اند به این نتیجه رسیدند که مسکن مهر مورد بررسی با هیچ کدام از شاخص های ابعاد کیفی مسکن مطابقت نداشته و این میزان در همه آنها کمتر از حد معمول بوده است به طوریکه میزان رضایت مندی ساکنین را در پی نداشته است.

بررسی پژوهش ها نشان داد که باتوجه به رضایت مندی متوسط و پایین که توسط ساکنین از طریق پرسشنامه حاصل شده است، نیاز به بررسی نقاط قوت و ضعف مسکن مهر احساس می شود.

مبانی نظری

مقوله مسکن مفهومی گسترده و پیچیده دارد که از ابعاد متنوعی برخوردار است. لذا نمی توان تعریف جامع و واحدی از آن ارائه نمود در اکثر منابع تعریف مسکن به یک واحد مسکونی محدود نمی شود، بلکه کل محیط مسکونی را در برمی گیرد. یعنی از

^۱ - Ryux & Werner

^۲ - Ugo

هشتمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زیست

این واژه مفاهیمی همچون خدمات و تأسیسات اجتماعی و تسهیلات عمومی مورد نیاز برای بهزیستی خانواده و حتی طرح‌های اشتغالی، آموزشی و تندرستی افراد را می‌توان استنباط نمود (شکوهی و ارفعی، ۱۳۹۴: ۳۸).
با علم به اینکه مسکن قدیمی‌ترین نیاز اول و مهم انسان است که به‌طور مداوم اصلاح‌شده و تکامل یافته است.^۳ (شهریاری: 33: 2014).

با توجه به اینکه مسکن‌گزینی و داشتن سرپناه یک نیاز جهانی است و همواره از نیازهای اولیه و اساسی در هر جامعه‌ای محسوب می‌شود؛ جنب و جوش برای بدست آوردن آن موضوعی است که هیچ‌گاه از تب و تاب نمی‌افتد (خلیلی و همکاران، ۱۳۹۲: ۸۴). چرا امروزه در چارچوب شهروندی اجتماعی تعریف شده است. (شاطریان و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۱۰). لذا یک نیاز ایده آل انسان است که دسترسی به مسکن مناسب داشته باشد (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۲: ۲۲).
البته به مسکن دو بعد کمی و کیفی دارد (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۱: ۵۸). در بعد کمی نیاز به مسکن به فقدان سرپناه و میزان دسترسی به مسکن مربوط می‌شود و در بعد کیفی مسائل و پدیده‌ای مطرح می‌شوند. که به بی مسکن، بد مسکن و تنگ مسکن مربوطند. (ضابطیان و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۷۴).

مسکن مناسب به مسکنی اطلاق می‌شود که اسباب آسایش افراد را فراهم کند. و موجب آرامش انسان باشد. متأسفانه در حال حاضر افزایش بی رویه بهای مسکن موجب شده که قشر وسیعی از جامعه موفق به تهیه مسکن مناسب نشوند. (بابایی و قربان پور راسخ، ۱۳۹۳: ۳۴). و همچنین خانواده‌هایی که هزینه مسکن را بیش از حد تحمل می‌کنند ممکن است نظارت را بر سایر نیازهای مهم مانند مراقبت بهداشتی و رژیم غذایی کاهش دهند.^۱ (آتوفودابر چان، ۲۰۱۹: ۲۳) که این امر به دلیل صرفه جویی در خرید مسکن صورت می‌گیرد.^۲ (لیو، ۲۰۱۹: ۱۵۳).

چرا که در سالهای اخیر قیمت بیش از حد مسکن در بسیاری از کشورها تبدیل به یک بحران شده است و لذا فشارهای ناشی از بار هزینه‌های مسکن موجب مشکلات اقتصادی و اجتماعی می‌شود.^۳ (تسای، ۲۰۱۹: ۳۱۰).
لذا امروزه مسکن ارزان قیمت تبدیل به بخش اساسی سیستم‌های مسکن در سراسر جهان شده است.^۴ (زینگس، ۲۰۱۹: ۱۴۱).
البته باید با توجه به نقش مسکن که فراهم کننده‌ی آسایش و رفاه انسان‌هاست وقتی می‌تواند به‌عنوان یکی از معیارهای سنجش و رفاه اجتماعی در یک جامعه به حساب آید (زیاری و همکاران، ۱۳۷۹: ۸۱) از این رو یکی از شاخص‌های توسعه یافتگی و از نیازهای اساسی انسان محسوب می‌شود (آزادخانی و جهانی، ۱۳۹۵: ۲۴). به گونه‌ای مسکن خوب سلامتی، پایداری و امید را برای ساکنان به همراه آورد (قنبری، ۱۳۹۵: ۲۳۳).

لذا باید در برنامه ریزی برای مسکن به تمامی ابعاد مسکن توجه نمود و صرف داشتن سرپناه اقدام به انجام این امر مهم ننمود. و شاخص‌های رضایتمندی توجه نمود تا شاهد جامعه‌ای با نشاط و توانمند تأمین مسکن مناسب برای اقشار کم درآمد و یا اقشار با درآمد ثابت مانند کارگران و کارمندان یکی از اهداف جمهوری اسلامی است. بنابراین تأمین مسکن مناسب برای این اقشار از رکنهای حقوق اساسی مردم است که در اصول ۳۱ و ۴۱ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و قانون چهارم توسعه

³ - shahriari

¹ - atofoadabre, chan

² - liuo

³ - tsai

⁴ - zengs

هشتمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زیست

اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی مورد تأکید قرار گرفته است. همچنین در قانون بودجه سال ۱۳۸۶ به این موضوع توجه گردیده و در بند «د» تبصره ۶ این قانون تکالیف دستگاه های مرتبط و نحوه حمایت آن ها در زمینه ی تأمین مسکن اقشار کم درآمد مشخص شده است (زنجان و همکاران، ۱۳۹۰: ۹۲). لذا در ایران با افزایش جمعیت شهرها و به دنبال آن مهاجرت به شهرهای بزرگ باعث شده که نیاز به مسکن از مهمترین دغدغه های مدیران شهری به حساب آید (صفایی پور و زاد خواجه ولی، ۱۳۹۶: ۱۵۱). از این رو در سالهای اخیر با تشدید مداوم مشکل مسکن بوده ایم. «عمده ترین سیاست های کشور که با هدف تأمین مسکن برای اقشار مختلف جامعه اتخاذ گردیده عبارتند از سیاست آماده سازی زمین شهری، قانون زمین شهری، سیاست مسکن حمایتی مسکن اجتماعی، انبوه سازی، کوچک سازی، آپارتمان سازی و سیاست مسکن استیجاری علاوه بر طرح های فوق الذکر در چند سال اخیر در کشورمان جهت برنامه ریزی برای مسکن اقشار بدون مسکن جامعه طرحی به نام «طرح مسکن مهر» به اجرا گذاشته شد (قنبری، ۱۳۹۵: ۲۳). این طرح به عنوان سیاست دولتی جای خود را در اذهان عمومی و متقاضیان مسکن پیدا نمود و به عنوان یکی از استراتژی های اصلی دولت و با هدف تأمین مسکن ارزان قیمت برای اقشار کم درآمد جامعه و کنترل قیمت مسکن به اجرا درآمد (شاطریان و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۱۰). بر طبق مفاد ماده ی ۲۱ دستورالعمل اجرایی آیین نامه ی بند «د» تبصره ۶ قانون بودجه ی سال ۱۳۸۶، پالایش متقاضیان مسکن مهر براساس چهار فاکتور اصلی صورت می گیرد:

- ۱- فاقد زمین یا مسکن ملکی
 - ۲- عدم سابقه استفاده از امکانات دولتی
 - ۳- متأهل یا سرپرست خانوار
 - ۴- پنج ساله سابقه سکونت در شهر مورد تقاضا (بابائی و قربانپور راسخ، ۱۳۹۴: ۳۵).
- با توجه به نگرانی های مردم در زمینه مسکن در دولت نهم و دهم مسکن، وام مسکن، زمین و مسکن را برای واجدان شرایط یا کاهش و رفع مشکل مسکن در ایران به اجرا گذاشت^۱ (ایوانی و رستمی، ۲۰۱۴: ۱). این طرح در قالب پروژه بزرگ ساخت یک میلیون و پانصد هزار واحد مسکونی با همکاری دستگاه های مختلف مانند وزارت مسکن، وزارت تعاون، بنیاد مسکن، بانک مرکزی، شهرداری ها، بیمه مرکزی و ... در حال اجرا است (شکوهی و ارفعی، ۱۳۹۴: ۳۸).
- طرح مسکن مهر در قالب سه گروه کارمندی، کارگری و آزاد شکل گرفته است. اصول در نظر گرفته شده در طرح مسکن مهر عبارتند از: انبوه سازی، کوچک سازی و بلند مرتبه سازی (کرمی و محمد حسینی، ۱۳۹۷: ۴۴). در این طرح تلاش شده با ارائه زمین های ملی یا خرید زمین در حواشی شهرها به نرخ ارزان، سهم زمین را در هزینه مسکن مهر کاهش دهه و هزینه ی نهایی مساحت هر متر مربع مسکن را با قیمت حدود سه میلیون ریال به متقاضیان تحویل نماید. گام دیگر دولت در کاهش قیمت زمین و مسکن ارائه وام های مسکن مهر به انبوه سازان مسکن با نرخ پایین بوده است. واحدهای مسکن مهر با قطعه بندی در ابعاد ۷۵ متر مربع و با نمادهای ساختمانی تقریباً همسان در سراسر کشور طراحی گردیده اند؛ به گونه ای که در تمام شهرهایی که دارای مسکن مهر هستند. این پروژه ها در نگاه اول قابل تشخیص هستند. (ضابطیان و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۷۷).

¹ - Ivani & Rostami

هشتمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زیست

در این طرح از یک طرف کارهای مربوط به ساخت و ساز مسکن بر عهده ی اعضای تعاونیهای مسکن بوده و با مشارکت خود آنان عملی می شود و از طرف دیگر، دولت نیز از طریق دادن زمین به این شرکتها و همچنین اعطای وام بلند مدت نقش حامی و پشتیبان را ایفا می کند که با توجه به ویژگی های جمعیتی کشور و توان مالی متقاضیان آن، مناسب ترین راه برای حل مشکل مسکن محسوب می شود که به شیوه انبوه سازی در قالب شرکتهای تعاونی مسکن مهر ۵۰ تا ۵۰۰ نفره می تواند هزینه های ساخت را نیز به نحو محسوسی کاهش دهد که هزینه ی ۲۰ درصد اولیه ساخت مسکن از طریق پس انداز و مشارکت متقاضیان تأمین می شود (زنجانی و همکاران، ۱۳۹۰: ۹۳).

بستر شکل گیری این گونه مسکن عمدتاً مناطق «پیراشهری» شهرهای بزرگ و میانه کشور بوده است. در ایران پروژه مسکن مهر را می توان به عنوان بزرگترین پروژه حال حاضر تولید و عرضه مسکن شهری شباهت های زیادی به سیاست تأمین زمین و خدمات دارد که در دهه های ۷۰ و ۸۰ میلادی با حمایت آژانس های بین المللی همچون سازمان ملل و بانک جهانی به اجرا درآمده است. (شاطریان و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۱۲). مسکن مهر که به عنوان پروژه سراسری، در بسیاری از نقاط کشور جمعیت کثیری را در خود جای داده است و به مثابه انقلابی در حوزه ی مسکن و شهرسازی به شمار می رود (قربانپور راسخ و بابایی، ۱۳۹۶: ۲۰۹). در طرح مسکن مهر، به تأمین مسکن کم درآمدان با رویکرد کاهش قیمت تمام شده مسکن از طریق حذف قیمت زمین پرداخت یارانه های مستقیم اعطای تسهیلات یارانه ای و معافیت بخشی از هزینه ها از جمله عوارض تراکم و پروانه ساختمانی و انشعابات توجه شده است. شرایط استفاده از این تسهیلات شامل عدم بهره مندی قبل از آن، عدم مالکیت مسکن یا زمین ۵ سال سابقه ی حکومت در شهر و تأهل یا سرپرستی خانوار در نظر گرفته شده است (علاء الدینی و جمشیدی نسب، ۱۳۹۴: ۲۴۳). دو هدف عمده مسکن مهر شامل سرعت بخشی به اجرا و نهایتاً خانه دار شدن مردم و پایین آوردن هزینه های ساخت می باشد. در این طرح متقاضیان مالک اعیان واحد مسکونی می شوند و نقل و انتقال به صورت اعیانی بلامانع است (محمدی دوست و همکاران، ۱۳۹۷: ۲۵۴). لذا مسکن مهر را می توان نوعی برداشت گزینشی از طرح جامع مسکن در زمینه ی واگذاری حق بهره برداری از زمین دانست (فرهادی و همتی گشتاسب، ۱۳۹۶: ۸۹).

دلایل بررسی طرح مسکن مهر

اهمیت بررسی رضایتمندی از وضعیت مسکن مهر دلایل متعددی دارد. این که این طرح به صورت جامع در اغلب شهرهای بزرگ، متوسط و کوچک ایران در حال اجراست جامعیت این طرح ایجاب می کند که دائماً مورد ارزیابی قرار گیرد تا در مراحل بعدی اجرای این طرح در کشور اشتباهات گذشته تکرار نگردد (نوری و اسد پور، ۱۳۹۵: ۶۴).

همچنین بررسی سنجش میزان رضایت ساکنان پروژه های مسکن مهر می تواند به ریشه یابی تفاوت های (ضعف و قوت) پروژه های اجرا شده کمک نماید و گامی در جهت بهبود برنامه ریزی مسکن در آینده باشد (ضابطیان و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۷۷). اصولاً عدم دسترسی به مسکن مناسب یک عامل بازدارنده در رشد و اعتلای اجتماعی، فرهنگی و روانی محسوب می شود که باعث پیدایش پدیده های ناهنجار اجتماعی دیگری از قبیل خیابان خوابی، زاغه نشینی و معضلات حادثتری مانند تکدگری



هشتمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زیست

است. رشد غیر معمول قیمت و اجاره بهای مسکن به ویژه در شهرهای بزرگ و عدم توجه به این مشکل تبعات ناگوار چند جانبه ای را با خود به همراه داشته است (آرشین و سرور، ۱۳۹۶: ۸۲).

اگرچه برنامه های متفاوتی با عنوان «راهکار» رفع معضلات بخش مسکن و تثبیت بازار آن در دستور کار قرار گرفته است، اما این طرح ها طبق اظهارات کارشناسان تنها مسکنی برای زخم متورم مسکن بوده اند. افزایش تصاعدی قیمت زمین و مسکن، دوره های رکود و تورم، سوداگری فراوان در این بخش، سنتی ماندن ساخت و ساز و عدم ورود فناوری نوین به بخش مسکن فقدان طراحی شهری و شهرسازی مناسب و ... همه و همه نشان از عدم وجود دید کلان نسبت به این بخش و ناکارآمدی سیاست های اجرا شده در جهت رونق پایدار در بخش مسکن و حل معضل آن در کشور می باشد (خلیلی و همکاران، ۱۳۹۱: ۸۴).

اصولاً مشکل مسکن از آن جا ناشی می شود که درآمد خانوارها در مقابل بهای مسکن که در اثر تراکم جمعیت، گسترش شهرها و قیمت زمین روبه ترقی نهاده است نارضایتی بخش و کافی نیست. از سوی دیگر توسعه درون زا در سیاست های توسعه شهری، موضوعی چند وجهی در ابعاد اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و زیست محیطی است که به جای گسترش افقی شهر، گسترش عمودی را مورد توجه قرار می دهد (فیروزی و همکاران، ۱۳۹۵: ۵۵).

مشکلات مسکن - مسکن مهر

مشکل مسکن را باید در ساختار و روابط قدرت چه مقیاس جهانی و چه در سطح ملی جستجو کرد (پور محمدی و اسدی، ۱۳۹۳: ۱۷۳).

از دیگر مشکلات مسکن مهر بالا بودن هزینه آماده سازی اراضی با توجه به وضعیت مورفولوژیک آن ها است. که طرح را از اهداف پیش تعیین شده دور می نماید. از آنجاکه برخی از اراضی مورد استفاده در دامنه ارتفاعات و یا در مسیر عبور سیل قرار دارند، عملاً هزینه آماده سازی اراضی بسیار بالاست. به عبارت دیگر اگرچه هزینه تملک زمین در این طرح حذف شده است. اما آماده سازی زمین پا برجاست و با توجه به وضعیت اراضی، سهم قابل توجهی را به خود اختصاص می دهد. این مشکل در شهرهای کوچک بسیار حادثتر و حیاتی تر می شود تا جایی که اساساً اجرای پروژه را در بسیاری از شهرهای کوچک زیر سوال می برد. از آنجاکه در شهرهای کوچک ارزش زمین بسیار محدود و در مواردی در حدود ۱۰۰ تا ۱۵۰ هزار ریال می باشد در بسیاری از شهرهای ممکن است که هزینه آماده سازی اراضی طرح مسکن مهر از هزینه آماده سازی شده در درون بافت شهر بیش تر باشد (قنبری، ۱۳۹۵: ۲۳۴).

چرا که عدم دسترسی به مسکن مناسب یک عامل بازدارنده در رشد و اعتلای اجتماعی، فرهنگی و روانی محسوب می شود که باعث پیدایش پدیده های نا بهنجار اجتماعی دیگری از قبیل خیابان خوابی، زاغه نشینی و معضلات حادثتری مانند تکدگری است. رشد غیرمعمول قیمت و اجاره بهای مسکن به ویژه در شهرهای بزرگ و عدم توجه به این مشکل، تبعات ناگوار چند جانبه ای را با خود به همراه داشته است (آرشین و سرور، ۱۳۹۶: ۸۲).



هشتمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زیست

بررسی نقاط قوت و ضعف مسکن مهر

یکی از مهمترین مشکلات و ابعاد پنهان این طرح که در صورت عدم مدیریت این مشکلات می تواند باعث بروز مشکلات بسیاری به ساکنان این مسکن و همچنین از بین رفتن این مسکن شود، بحث مکان یابی مسکن مهر است: به طوری که در مکان یابی این طرح ها جنبه اقتصادی بر جنبه علمی و استاندارد بودن مکان یابی ارجحیت کامل داشته به طوری که بیشتر این طرح ها در زمین های اطراف شهرها و در فاصله نسبتاً دور از شهر مادری هزینه مالکیت زمین در این اراضی کم بوده، مکان یابی و اجرا شده اند و ارزیابی از محل استقرار مسکن مهر نسبت به محل، موقعیت طبیعی و عوارض طبیعی منطقه که می توانست باعث ایجاد بحران و بلایای طبیعی شود، برای این طرح ها صورت نگرفت. با توجه به عدم پیش بینی اراضی کافی و مناسب برای توسعه شهرها علی رغم توسعه روز افزوده جمعیت شهری کشور، مکان یابی مناسب برای توسعه شهری و بالتبع ارزیابی امکانات رشد کالبدی و توسعه شهرهای موجود با در نظر گرفتن مراحل مختلف توسعه شهری و تعیین جهات توسعه شهرها در آینده ضروری می نماید (آزادخانی و جهانی، ۱۳۹۵: ۲۷-۲۶).

همچنین با توجه به اینکه زمین های واگذار شده به مسکن مهر عمدتاً در خارج از شهر یا حومه شهرها قرار دارند، باعث باز تولید حاشیه نشینی از نوع مدرن می گردد این طرح به عنوان نوعی از شهرک سازی جدید متولیان خود را بر آن داشت که به منظور کاهش هزینه ها و ارزان تر شدن قیمت تمام شده ی مسکن به حذف قیمت زمین از طریق مکان یابی در زمین های کم ارزش حاشیه ی شهرها اقدام کنند. بنابراین اجرای این طرح معمولاً با توجه به عدم برنامه ریزی های قبل در تداخل با طرح جامع بوده و برنامه های اصلی و مراحل رشد پیش بینی شده شهرها را تحت تأثیر قرار داده و گستره های جدیدی را به شهر تحمیل می نماید که شکل شهر را به هم می ریزد (شاطریان و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۱۰).

همچنین عدم برنامه ریزی لازم جهت جلوگیری از رشد لجام گسیخته ی شهرها مسائل و مشکلات فراوانی از جهت مصونیت شهرها در برابر مخاطرات طبیعی به بار آورده است. این روند باعث شده است شهرها در حریم گسل ها و یا حریم رودخانه ها و مسیل ها گسترش یابند این امر خود می تواند موجب تشدید آسیب پذیری و افزایش زیان های مالی و جانی ناشی از این وقایع شود (قنبری، ۱۳۹۵: ۲۳۲).

نقاط ضعف مسکن مهر

همچنین طراحی محیطی عدم تعلق، از نتایج زیان بار چنین طراحی محیطی ای، عدم شکل گیری قلمرو و در نتیجه عدم وجود احساس تعلق به محیط در ساکنان مسکن مهر و در نهایت بی تفاوتی آن ها به اطرافشان است. بنابراین مسکن مهر به خوابگاهی برای ساکنان تبدیل خواهد شد که نسبت به آن هیچ گونه احساس مسئولیتی نخواهند داشت. یکی از شاخص های نظارتی، «نورپردازی مناسب» است به گونه ای که امکان رویت کلیه فضاهای نورپردازی را در ساعات تاریک شب فراهم آورد. محوطه، فضای بازی، پارکینگ ها، راهروها، آسانسورها و بویژه درب های ورودی بلوک های ساختمانی و مجتمع از جمله نقاطی هستند که از حساسیت بالایی برخوردارند اما متأسفانه در پروژه مسکن مهر طراحی حساب شده ای جهت نورپردازی

هشتمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زیست

در مسکن مهر صورت نگرفته است. از جمله کارکردهای روان شناختی مسکن، نیاز به داشتن احساس امنیت و محیطی امن است محیطی که افراد به سادگی بتوانند فضاهای پیش روی خود را رویت کنند اما متأسفانه طراحان و معماران مسکن مهر بدون در نظر گرفتن کارکردهای مختلف مسکن، صرفاً به فرم ساختمان اندیشیده اند و سهل انگارانه فضاهای نا امن طراحی کرده اند (قربانپور راسخ و بابایی، ۱۳۹۶: ۲۲۵). طرح مسکن مهر از زمان صورت بندی و آغاز اجرا با انتقادات زیادی مواجه شده است. به عقیده برخی تحلیل گران این طرح برخلاف طرح جامع مسکن بدون توجه به نیازهای مکانی و ضرورت ها و تفاوت های هر منطقه و استان به صورت یکسان در تمام کشور اجرا شده و مکان یابی نادرست آن در بسیاری موارد باعث افزایش هزینه ها شده است همچنین از آنجاکه این طرح ماهیتی دستوری داشته و تنها برنامه تأمین مسکن در کشور تبدیل شده است در اجرای آن ببیند. (علاء الدینی و جمشیدی نسب، ۱۳۹۴: ۲۴۴-۲۴۳).

مکان یابی

واگذاری زمین در مکان های نامناسب یا شهرک های اقماری اطراف کلان شهرها یکی از دلایلی بود که رغبتی برای ساخت این زمین ها ایجاد نکرده شهرک های اقماری موفقیتی به دست نیاوردند. و تجربه ی خوبی نیز برای مسکن مهر نیست (رضایی و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۰۷). با پایان یافتن این پروژه ها جمعیت زیادی در مجتمع های مسکونی ساکن شدند که این افزایش شریع جمعیت از لحاظ اجتماعی مسائلی را پیش رو آورد. از سوی دیگر با ورود معماران مدرن به کشور با برداشت ناقص از آن بدون در نظر گرفتن فرهنگ و آداب و رسوم منطقه باعث به وجود آمدن نابسامانی هایی در زمینه معماری و شهرسازی که خود باعث یک سری از مسائل اجتماعی شدن آثار آن را در کشور شاهد هستیم (ملکی و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۵۶). مسکن مهر بدون در نظر گرفتن زندگی منطبق اجتماعی در حال ساخته شدن است. این طرح به دور از وحدت بصری در سراسر کشور به مشکل با زیربنای یکسان، بدون توجه به مسائل موثر بر هویت مکانی مانند: فرهنگ ها، آیین، سنن و گستره های روابط اجتماعی، عناصر طبیعی و ... در ساختار کالبدی، توده هایی ساختمانی را پدید آورده اند که با تغییرات فاحش و کلی در فضاهای شهری همه ی خاطرات موجود در ذهن ساکنان آن شهر (به عنوان بخشی از زندگی) را از بین برده است و نتوانسته با ایجاد ادراک و پیوند قوی بین فرد و محل سکونت، احساس تعلق در مکان را افزایش دهد. شتاب زدگی اولیه در اجرای طرح باعث از قلم افتادن بسیاری از نیازها گردیده است. توجه صرف به ایجاد و جانمایی حداکثری واحد مسکونی، بدون توجه به کیفیت فضای شهری براساس بافت اجتماعی باعث بروز مسائل و مشکلات اجتماعی در آینده خواهد گردیده از یک سو عدم توجه به توسعه پایدار شهری و ظرفیت های زیست محیطی آن از جمله مواردی است که تحقق مطلوب مسکن مهر را با مشکل مواجه خواهد کرد (فیروزی و همکاران، ۱۳۹۵: ۵۵). در هر طرح مسکن مهر به رغم اهتمام در تدوین اهداف، قوانین، آیین نامه ها و شیوه نامه ی اجرایی در اجرای اهداف و برنامه ها موفق نبود و دلیل اصلی این امر فراهم نبودن زیرساخت های اجرایی طرح در کشور و عدم رعایت تدابیر لازم و سیستم طرح و ساخت است (صبحیه و ردایی، ۱۳۹۴: ۹۱).

با توجه به اینکه زمین های واگذار شده به مسکن مهر عمدتاً در خارج از شهر یا حومه شهرها قرار دارند. باعث باز تولید حاشیه نشینی از نوع مدرن می گردد. طرح مسکن مهر به عنوان نوعی از شهرک سازی جدید، متولیان خود را بر آن داشت به منظور

هشتمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زیست

کاهش هزینه ها و ارزان تر شدن قیمت تمام شده ی مسکن به حذف قیمت زمین از طریق مکان یابی در زمین های کم ارزش و حاشیه ی شهرها اقدام کنند. بنابراین اجرای این طرح معمولاً با توجه به عدم برنامه ریزی های قبل در تداخل با طرح جامع بوده و برنامه های اصلی و مراحل رشد پیش بینی شده شهرها را تحت تأثیر قرار داده و گستره های جدیدی را به شهر تحمیل می نماید که شکل شهر را به هم می ریزد (شاطریان و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۱۰). مجتمع های مسکونی مسکن مهر اگرچه موجب صاحبخانه شدن بسیاری از خانواده ها شده است، اما به علت انبوه سازی شتاب زده، عدم مداخله ی چندان بخش خصوصی، نبود برنامه ریزی و مدیریت منسجم و عدم بکارگیری تمامی تخصص های لازم در امر مسکن و شهرسازی و کم هزینه، تمام شدن کار، چندان هم رضایت بخش نیست و به نظر می رسد مسئله ی امنیت و کاهش فرصت های مجرمانه در احداث این بناها لحاظ نشده است. همچنین در پروژه های مسکن مهر تفکیک بین فضای خصوصی و عمومی صورت نگرفته و فرق چندانانی بین حاشیه ی بلوک ها، محوطه و حتی خیابان وجود ندارد در اغلب موارد هیچ گونه نشانه گذاری و مرز بندی ای بین بلوک ها (بطور مثال به وسیله ی گلکاری، احداث باغچه و بوستان، ایجاد پرچین و پارک های کوچک ویژه هر بلوک و ...) صورت نگرفته است و بنابراین هر هزینه ای به سادگی می تواند از فضاهای نیمه عمومی و نیمه خصوصی در گذرد و به فضای خصوصی راه پیدا کند (قربانپور راسخ و بابایی، ۱۳۹۶: ۲۱۹).

نقاط قوت مسکن مهر

در کنار نقاط ضعف مسکن مهر که به برخی از آن ها از دیدگاه کارشناسان اشاره گردید، نقاط مثبتی نیز بر این مسکن موجود است که در ذیل به برخی از آن ها اشاره می گردد.

طرح مسکن مهر در دوره تورمی اقتصاد ملی و همزمان با صعود روبه تزاید قیمت مسکن و مواد و مصالح ساختمانی و با اهداف کاهش قیمت زمین واگذاری زمین در قالب اجاره ۹۹ ساله، کاهش هزینه های اجرای ساختمان با استفاده از فناوری های نوین ساختمانی و تحت پوشش قرار دادن اقشار محروم متقاضی مسکن به اجرا درآمد (فرهادی و همتی گشتاسب، ۱۳۹۶: ۸۹).

مسکن مهر به عنوان مهمترین اقدام دولت نهم در بخش مسکن در راستای تأمین مسکن متناسب با نیاز دهک های پایین درآمدی جامعه که تاکنون از تسهیلات دولتی جهت مسکن بی بهره بوده اند از سوی دولت ارائه شده که یکی از اهداف این طرح ها کاهش قیمت مسکن و اجاره بها بود (آزادخانی و جهانی، ۱۳۹۵: ۲۶). مسئولان مسکن مهر عقیده داشتند که با حذف قیمت زمین از هزینه ساخت و پر رنگ کردن نقش دولت، علاوه بر افزایش پاسخگویی برای تقاضای مسکن در سالهای آتی قیمت مسکن نیز کاهش خواهد یافت. در اهداف کلی طرح مسکن مهر کمک به تأمین مسکن اقشار کم درآمد، ارتقای کمی و کیفی تولید و عرضه مسکن، کاهش نابرابری در برخورداری از مسکن مناسب، پالایش محیط کلانشهرها و بهبود و ارتقای معیارهای زیست محیطی، جذب سرمایه های کوچک، جلوگیری از افزایش بی رویه قیمت زمین و مسکن و جلوگیری از توسعه حاشیه نشینی و ارتقای عدالت اجتماعی دیده شده است. (خلیلی و همکاران، ۱۳۹۳: ۸۴). اجرای مسکن مهر به عنوان طرحی برای تأمین مسکن قشر کم درآمد کاملاً قابل قبول بوده و فی نفسه طرحی بسیار مناسب است (نوری و اسد پور، ۱۳۹۵: ۶۴).



هشتمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زیست

جمع بندی

امروزه انسان‌ها با توجه به نیازهای جدیدی که در زندگی احساس می‌کنند اهدافشان را مطابق با این نیازها تطبیق می‌دهند نیاز به آموزش - بهداشت - خدمات رسانی باعث شده که چون نیاکانشان به دنبال خانه‌های ویلایی و گاه‌تک خانواری نبوده بلکه زندگی در مجتمع‌ها را برای رسیدن به اهدافشان قبول نموده و خود را با شرایط وفق دادند تا بتوانند زندگی‌شان را در مسیر جدیدی از پیشرفت قرار دهند و در این میان مسکن که به لحاظ روانی از مهم‌ترین نیازهای بشر بوده چرا که نشاط و شادی برای ساکنان خود فراهم کرده، گذشتند و گاهی بدون اینکه به مفهوم رضایتمندی فکر نمایند اقدام به خرید آپارتمان‌هایی صرف جهت سرپناه نمودند. که گاه در دراز مدت و زمانی در دراز مدت شاهد مشکلات روحی روانی فراوانی شده و به دنبال آن هزینه‌های گزافی صرف درمان نمودند اما مسأله مهم در اینجا توجه دولتمردان به ایجاد مسکن امن، سالم و پر نشاط است که رضایت ساکنان از محیط مسکونی و لذت از سکونت را برای ساکنان فراهم آورد چرا که عدم رضایت از محیط مسکونی بار سنگین مالی برای دوش جامعه خواهد داشت که با صرف هزینه‌های گزاف آن را باید برطرف نمود لذا شایسته است که در ابتدای تخصیص مکان اولیه برای مسکن جدید در شهرها به تمام عوامل برای ساخت ایرانی آبادتر باشیم.

پیشنهادات

- ☞ توجه به مکان‌یابی مناسب و توجه به زیرساخت‌ها
- ☞ مدرن‌نگرفتن فاصله استاندارد مجتمع‌های مسکونی از کاربری‌های ناسالم
- ☞ در نظر گرفتن جهت باد و شیب زمین در محدوده مورد نظر در روزهای طوفانی و ایجاد گردو خاک و همچنین جلوگیری از رواناب‌های شهری در روزهای بارانی
- ☞ حضور پاسگاه و کلانتری جهت حفظ امنیت جانی و مساکن - احداث مراکز آموزشی جهت تحصیل فرزندان با توجه به فاصله از شهر اصلی
- ☞ احداث مراکز بهداشتی - درمانی جهت برطرف نمودن نیاز خانوارها
- ☞ استقرار بازهای هفتگی با توجه به دوری از مراکز خرید
- ☞ ایجاد فضاهای ورزشی - تفریحی برای خانواده‌ها
- ☞ ایجاد فضاهای بازی مخصوص کودکان
- ☞ ایجاد مراکز مذهبی جهت تعامل خانوارها و برگزاری فریضه‌ی نماز
- ☞ استقرار مراکز فرهنگی و سالن‌های برگزاری جلسات ماهانه جهت بررسی مشکلات منطقه

منابع

۱. انصاری، حمیدرضا، ارزیابی و تحلیل کارکرد پذیری طرح‌های معماری مسکن در اندازه کوچک، نمونه موردی: مجموعه پنج‌جاه هزار واحدی غدیر مسکن مهر، نشریه هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی، دوره ۲۰، شماره ۳، صفحات ۱۰۴-۹۵، ۱۳۹۵.

هشتمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زیست

۲. ایمانی، محمدتقی و مهدی کاوه، سنجش میزان رضایت از زندگی در میان ساکنان مسکن مهر، نمونه موردی: فولادشهر اصفهان، مطالعات جامعه‌شناسی شهری، سال دوم، شماره پنجم، صفحات ۳۲-۱، ۱۳۹۱.
۳. آرشین، مهسا و رحیم سرور (۱۳۹۶)، ارزیابی سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد شهری (مطالعه موردی: کلان شهر مشهد)، فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، سال نهم، شماره ۲، تابستان، صفحات ۹۵-۸۱.
۴. آزادخانی، پاکزاد و فتاح جهانی (۱۳۹۵)، ارزیابی مکانی مجتمع‌های مسکن مهر ایلام و تعیین بهینه‌های مناسب به منظور ارائه الگوی مطلوب با رویکرد کالبدی و زیست محیطی، نشریه مطالعات نواحی شهری دانشگاه شهید باهنر کرمان، سال سوم، شماره ۴، پیاپی ۹، زمستان ۱۳۹۵، صفحات ۴۱-۲۳.
۵. بابائی، محمدعلی و مریم قربانپور راسخ (۱۳۹۳)، ابعاد جرم‌زدایی سیاست مسکن مهر، پژوهش حقوق کیفری، سال سوم، شماره نهم، زمستان ۱۳۹۳، صفحات ۵۶-۳۳.
۶. بهمنی، افشین و صفر قائد رحمتی، ارزیابی مسکن مهر از نظر شاخص‌های کیفی مسکن مناسب، نمونه موردی: مسکن مهر ۲۲ بهمن شهر زنجان، مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، سال چهاردهم، شماره ۱، پیاپی ۲۶، صفحات ۶۵-۴۷، سال ۱۳۹۵.
۷. پور احمد، احمد، علیرضا گروسی و ابوالفضل نوری (۱۳۹۲)، ارزیابی شاخص‌های مسکن شهرستان نظرآباد با رویکرد شهر سالم، فصلنامه برنامه‌ریزی کالبدی - فضایی، سال دوم، شماره چهارم، پاییز، صفحات ۳۳-۲۱.
۸. پور محمدی، محمدرضا و احمد اسدی، ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر شهر زنجان، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی سال چهاردهم، شماره ۳۳، تابستان ۹۳، صفحات ۱۹۲-۱۷۱.
۹. جوزی، سیدعلی و تانیا جعفری نسب، بررسی آثار محیط‌زیستی ساخت و ساز پروژه مسکن مهر شهرستان محمودآباد مازندران، محیط‌شناسی، دوره ۴۰، شماره ۳، صفحات ۶۱۹-۶۰۳، ۱۳۹۳.
۱۰. حجازی، سیدجعفر، ارزیابی وضعیت طرح مسکن مهر از دیدگاه ساکنان، مطالعه موردی: مسکن مهر شهر ماهشهر، فصلنامه توسعه اجتماعی، دوره ۹، شماره ۲، صفحات ۲۵۶-۲۳۹، ۱۳۹۳.
۱۱. خلیلی، احمد، حانیه نورالهی، نعیمه رشیدی و مریم رحمانی (۱۳۹۳)، ارزیابی سیاست‌های مسکن مهر در ایران و ارائه راهکارهایی برای بهبود آن، فصلنامه علمی - پژوهشی مطالعات شهری، شماره سیزدهم، صفحات ۹۲-۸۳.
۱۲. درودی، محمدرضا، علاء جهانشاهلو و سیدکمال الدین شهریاری، سنجش میزان رضایتمندی ساکنین مسکن مهر با رویکرد مدیریت شهری، مطالعه موردی: مجتمع بوستان شهر جدید هشتگرد، فصلنامه علمی - پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری، سال سوم، شماره نهم، صفحات ۱۴۱-۱۲۵، زمستان ۱۳۹۳.
۱۳. رضایی، محمدرضا و یعقوب کمائی زاده، ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان از مجتمع‌های مسکن مهر، مطالعه موردی: سایت مسکن مهر فاطمیه شهر یزد، فصلنامه علمی - پژوهشی مطالعات شهری، شماره پنجم، صفحات ۲۶-۱۳، ۱۳۹۱.
۱۴. رضایی، محمدرضا، یعقوب کمائی زاده و محمدحسین سرائی (۱۳۹۳)، اولویت‌بندی تناسب مکان‌گزینی پروژه‌های مسکن مهر شهر یزد با استفاده از رهیافت ترکیبی AHP-VIKOR، مجله آسایش جغرافیایی فضا، فصلنامه علمی - پژوهشی دانشگاه گلستان، سال چهارم، شماره مسلسل یازدهم، بهار، صفحات ۱۲۳-۱۰۵.
۱۵. رفیعیان، مجتبی، ماندانا مسعودی راد، مریم رضایی و مونا مسعودی راد، سنجش میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت سکونت مسکن مهر، مورد شناسی: مهرشهر زاهدان، جغرافیا و آسایش شهری - منطقه‌ای، شماره ۱۳، صفحات ۱۵۰-۱۳۵، ۱۳۹۳.
۱۶. زنجانی، حبیب‌الله، زهرا گل‌کار و حامد محمدی، بررسی جنبه‌های اجتماعی مسکن مهر، مطالعه موردی: شهرستان کرج، تعاون، سال بیست و دوم، دوره جدید، شماره ۷، پاییز ۱۳۹۰، ص ۸۹.
۱۷. زیاری، کرامت‌الله (۱۳۷۹): برنامه‌ریزی شهرهای جدید، چاپ دوم، تهران: انتشارات سمت.
۱۸. شاطریان، محسن، صدیقه کیانی و رعنا قنبری (۱۳۹۶)، ارزیابی اثرات اقتصادی - اجتماعی و کالبدی مسکن مهر از دیدگاه ساکنان مطالعه موردی: مسکن مهر شهر کاشان، فصلنامه علمی - پژوهشی جغرافیا (برنامه ریز منطقه‌ای)، سال هفتم، شماره ۳، تابستان، صفحات ۱۲۶-۱۰۹.

هشتمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زیست

۱۹. شکوهی، محمد اجزاء و جواد ارفعی، بررسی میزان رضایتمندی از مسکن مهر شهر بجنستان، نشریه پژوهش و برنامه ریزی شهری، سال ششم، شماره بیست و دوم، پاییز ۱۳۹۴، صفحات ۴۲-۳۳.
۲۰. صبیحیه، محمدحسین، روایی، امیر (۱۳۹۴)، وضعیت تحقق اهداف و برنامه های مسکن در بخش انبوه سازی پروژه یازده هزار واحدی مسکن مهر ماهدشت، فصلنامه باغ نظر، دوره ۱۲، شماره ۳۳، صص ۱۰۶-۹۱.
۲۱. صفایی پور، مسعود و شاهرخ زاد ولی خواجه (۱۳۹۶)، سنجش میزان رضایتمندی از پروژه های مسکن مهر، مورد شناسی: مسکن مهر شهر جدید سهند تبریز، جغرافیا و آمایش شهری- منطقه ای، شماره ۲۳، صص ۱۶۴-۱۴۹
۲۲. ضابطیان، الهام، علی رضا صادقی و سمانه حسین آبادی (۱۳۹۶)، بررسی میزان رضایت مندی ساکنان از پروژه های مسکن مهر با تأکید بر ارزیابی مولفه های عینی، نشریه علمی - پژوهشی انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران، شماره ۱۴، پاییز و زمستان ۱۳۹۶، صص ۱۸۴-۱۷۳.
۲۳. علاء الدینی، پویا و مریم جمشیدی نسب (۱۳۹۴)، مسکن مهر و حق به شهر جماعت های جدید، مطالعه موردی: پروژه پرنده، توسعه محلی (روستایی - شهری)، دوره هفتم، شماره ۲، صفحات ۲۸۶-۲۴۱.
۲۴. فرهادی، رودابه و سرورالدین همتی گشتاسب (۱۳۹۶)، مکان گزینی مسکن اجتماعی، مطالعه موردی: مسکن مهرشهر کازرون، دو فصلنامه علمی - پژوهشی، جغرافیای اجتماعی شهری، دانشگاه شهید باهنر کرمان، سال ۴، شماره ۲، پیاپی ۱۱، پاییز و زمستان، صفحات ۱۰۱-۸۷.
۲۵. فیروزی، محمدعلی، مرتضی نعمتی، نادیا داری پور (۱۳۹۵)، ارزیابی سطح رضایتمندی ساکنان از طرح مسکن مهر در استان خوزستان با تأکید بر مسکن پایدار، مطالعه موردی: شهرستان امیدیه، مطالعات برنامه ریزی سکونتگاه های انسانی، سال یازدهم، شماره ۳۴، بهار، صفحات ۶۶-۵۳.
۲۶. قربانپور راسخ، مریم و محمدعلی بابایی (۱۳۹۶)، ارزیابی طرح مسکن مهر رشت از منظر پیشگیری محیطی از جرم، پژوهشنامه حقوق کیفری، سال هشتم، شماره اول، بهار و تابستان، شماره پیاپی ۱۵، صفحات ۲۳۵-۲۰۷.
۲۷. قنبری، ابوالفضل (۱۳۹۵)، تحلیل بر مکان یابی مسکن مهر شهر تبریز، نشریه علمی - پژوهشی جغرافیا و برنامه ریزی، سال ۲۰، شماره ۵۵، صفحات ۲۵۴-۲۲۹.
۲۸. محمدی دوست، سلیمان، محمدعلی خانی زاده، فریبا نمازیان (۱۳۹۷)، سنجش میزان رضایتمندی از مسکن مهر با تأکید بر ابعاد پایداری اجتماعی، (مطالعه موردی: مسکن مهر شهر یاسوج)، فصلنامه علمی - پژوهشی مطالعات برنامه ریزی سکونت گاهی انسانی، دوره ۱۳، شماره ۱ (پیاپی ۴۲)، بهار ۱۳۹۷، صفحات ۲۶۶-۲۵۱.
۲۹. مشکینی، ابوالفضل، سید نصرالدین الیاس زاده و الهام ضابطیان (۱۳۹۱)، ارزیابی مکان یابی پروژه های مسکن مهر با رویکرد کالبدی - زیست محیطی، با استفاده از مدل سلسله مراتب **APP** (نمونه موردی: استان یزد)، فصلنامه علمی - پژوهشی مطالعات شهری، شماره دوم، بهار ۱۳۹۱، صفحات ۷۰-۵۷.
۳۰. ملکی، سعید، سیدرضا حسینی، الهام ویسی و صادق مختاری، سنجش میزان رضایتمندی شهروندان از کیفیت سکونتی طرح مسکن مهر، مطالعه موردی: شیرین شهر اهواز، نشریه پژوهش و برنامه ریزی شهری، سال ششم، شماره بیست و سوم، صفحات ۱۶۸-۱۵۵، ۱۳۹۴
۳۱. منجذب، محمدرضا و مصطفی مصطفی پور، فصلنامه سیاست های راهبردی و کلان، سال یکم، شماره سوم، صفحات ۱۵-۱، ۱۳۹۲
۳۲. نوری، محمدجواد و کاوه اسدپور (۱۳۹۵)، تبیین عوامل موثر بر میزان رضایتمندی ساکنان مسکن مهر از وضعیت سکونت، مطالعه موردی: شهر دهاقان، فصلنامه علمی - پژوهشی مطالعات شهری، شماره هجدهم، صفحات ۷۶-۶۳.
۳۳. وفادار اصغری، میلاد، باقر کرد و حبیب الله سالارزهی، ارزیابی کارآیی نسبی پروژه های مسکن مهر با استفاده از تکنیک تحلیل پوششی داده ها **(DEA)**، مطالعه موردی: شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر استان سیستان و بلوچستان، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، شماره پنجم، صفحات ۱۴-۱، ۱۳۹۲



- 34-Analysis the opportunities and threats of mehr Housing in mashhad metropolis (Acase of Golbahar new town), Had: Ivani , mohammad rostami. American Journal of Engineering Research (AJER), e-Issn 23-10-0847, p- Issn: 2320-0936, Volume- 03, Issue- 12, 88- 0-1-6.
- 35- critical success factors (GSFS) for sustainable affordable Housing, Michael Atafo Adabre, Albert P.G. chan – Building
- 36- Doresidents of Affordable Housing commu – nities in china suffer erom relative accessibility depriration? Acase study of Nanjing – wen zeng, Philit rees, Lixixiang cities 90 (2019) 141-156.
- 37- Evaluating the satisfact, on Rate of low- Lncom communities about low- cost Housing case study. Abaden mer Housing in Iran. Seyed kamal shahriari, Al: carim zadeh International Jonrnalof Architecture and urban development, page 33-38.
- 38- The impact of housing price on non housing con sumption of the Chinese households: Ajeneral equilibrium analysis Luliu, Qiuyun wang, Anguan zhang north American journal of Economics and Finance 49 (2019) pp: 152-164.
- 39- Teck-Hong. T, (2012) , Housing satis Factionin medium-and. High-cost housing: The case of Greater kuala Lumpur, Malaysia, Habitat International 36.