



مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

مستندسازی مسکن مهر در ۵ استان منتخب

مجریان:

الهام ضابطیان

سید نصرالدین الیاس زاده

شماره نشر: گ - ۷۸۱

چاپ اول: ۱۳۹۶

سرشناسه	: ضابطیان طرقي، الهام
عنوان و نام پدیدآور	: مستند سازی مسکن مهر در ۵ استان منتخب/ مجریان الهام ضابطیان، سید نصرالدین الیاس زاده
مشخصات نشر	: تهران: مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری	: ۲۲۵ص: مصور، جدول، نمودار
فروست	: مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، شماره نشر: گ-۷۸۱
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۱۱۳-۱۶۲-۲
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
موضوع	: شرکت تعاونی مسکن مهر
موضوع	: مسکن-- ایران -- تعاونی ها
موضوع	: Housing, Cooperative-- Iran
شناسه افزوده	: الیاس زاده مقدم، سید نصرالدین، ۱۳۳۱
شناسه افزوده	: مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی
شناسه افزوده	: Road, Housing and Urban Development Research Center
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۶ ض ۲/۹ الف/۲ HDV۲۸۷
رده بندی دیویی	: ۹۵۵
شماره کتابشناسی ملی	: ۴۷۵۱ ۳۴



مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی

م کتاب: مستند سازی مسکن مهر در ۵ استان منتخب

میران: الهام ضابطیان، سید نصرالدین الیاس زاده

ماره نشر: گ-۷۸۱

مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی

ت چاپ: اول ۱۳۹۶

اژ: ۳۰ نسخه

ع: وزیری

وگرافی، چاپ و صحافی: اداره انتشارات و چاپ مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی

مت: ۱۴۰۰۰ ریال

ISBN: 978-600-113-162-2

بک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۱۳-۱۶۲-۲

مسئولیت صحت دیدگاه‌های علمی بر عهده نگارندگان محترم می‌باشد.

کلیه حقوق چاپ و انتشار اثر برای مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی محفوظ است.

ناشر: تهران، بزرگراه شیخ فضل... نوری، روپروی فاز ۲ شهرک فرهنگیان، خیابان نارگل، خیابان شهید علی

دورنگار: ۸۸۳۸۴۱۳۲

۸۸۲۵۵۹۴۲-۶ تلفن: ۱۳۱۴۵۰-۱۶۹۶

فوق، خیابان حکمت صندوق پستی: ۱۶۹۶-۱۳۱۴۵۰ تلفن: ۸۸۲۵۵۹۴۲-۶ دورنگار: ۸۸۳۸۴۱۳۲

پیشگفتار

مساله مسکن به عنوان یکی از اساسی ترین نیازهای انسانی، همواره توجه پژوهشگران و سیاست گذاران علوم مرتبط را به خود جلب نموده است که یکی از متولیان اصلی این امر در کشور ما وزارت راه و شهرسازی است. در این راستا مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی با توجه به گسترش فراگیر طرح مسکن مهر در کشور، اقدام به مطالعه و بررسی حقیقت مسکن مهر از طریق انجام طرح پژوهشی «مستندسازی مسکن مهر» نموده است.

مسکن مهر یکی از مهم ترین اقدامات دولت نهم جمهوری اسلامی ایران برای تامین مسکن اقشار کم درآمد به شمار می آید. گستردگی مقیاس و حجم بالای تولید مسکن در کل کشور گذشته از نقاط قوت و ضعف آن، بخشی از تاریخ شهرسازی کشور ما را تشکیل خواهد داد و مسکن نمودن این واقعه بستری مناسب برای مطالعات آتی و نقد و بررسی بهتر را ایجاد خواهد نمود.

در واقع مستندسازی ماهیتاً از دوره کلامی ها و تکرار اشتباهات جلوگیری می نماید و فرصت ها و تهدیدهای پیشروی مالاعات مشابه را بخوبی آشکار می سازد. مخاطبین این نوع مطالعات طیف گسترده ای از جاسانیک، مهندسان مشاور، تصمیم سازان و تصمیم گیران را شامل خواهد شد. بویژه مدیران ارشد و میانی دستگاه های دولتی با مرور تجارب مستند شده می توانند بصورت محکم از بی توسعه و رشد طرح های عمرانی کشور (منجمله برنامه ریزی مسکن) گام بردارند.

امید است تلاش تیم پژوهش مستندسازی مسکن مهر در این راه به ثمر انجام گردد.

فهرست عناوین

فصل اول- کلیات پژوهش	۱
۱-۱- مقدمه	۱
۲-۱- اهداف	۲
۳-۱- سوالات پژوهش	۲
۴-۱- روش تحقیق و مراحل انجام کار	۳
۵-۱- محدودیت های تحقیق	۵
فصل دوم- بررسی مفهوم، روش و فرآیند مستندسازی	۷
۱-۲- تعریف مستندسازی	۷
۲-۲- ضرورت و اهمیت مستندسازی	۸
۳-۲- روش شناسی مستندسازی تجارب	۹
فصل سوم- مبانی نظری و تئوریک	۱۱
۱-۳- مفاهیم سکونت و مسکن	۱۱
۱-۱-۳- مفهوم سکونت	۱۱
۲-۱-۳- تعریف و اهمیت مسکن	۱۲
۳-۱-۳- شاخص های مسکن	۱۵
۴-۱-۳- کیفیت محیط	۱۵
۵-۱-۳- کیفیت محیط مسکونی	۱۶
۲-۳- برنامه ریزی مسکن	۱۷
۱-۲-۳- لزوم دخالت دولت در امر مسکن	۱۸
۲-۲-۳- برنامه ریزی مسکن برای گروه های کم درآمد	۲۱
۳-۲-۳- مرور تحولات سیاستهای تأمین مسکن گروه های کم درآمد در ایران	۲۲
۴-۲-۳- مسکن قابل استطاعت	۲۲
۵-۲-۳- مسکن اجتماعی	۲۳
۶-۲-۳- سیاست ساخت مسکن	۲۴
۷-۲-۳- مسکن اجتماعی در ایران	۲۶
۸-۲-۳- جمع بندی از مباحث سیاست های برنامه ریزی	۲۹
۳-۳- مسکن مهر	۲۹
۱-۳-۳- دستورالعمل اجرایی و آیین نامه طرح مسکن مهر	۳۱
۲-۳-۳- نقش مردم در پروژه های مسکن مهر	۳۳



فصل چهارم-جمع بندی و ارائه چک لیست مستندسازی مسکن مهر.....	۳۵
۱-۴- بعد کالبدی.....	۳۶
۲-۴- بعد اجتماعی- فرهنگی.....	۳۷
۳-۴- بعد اقلیم و زیست محیطی.....	۳۷
فصل پنجم- مطالعات پیمایشی مستندسازی مسکن مهر.....	۳۸
۱-۵- تشریح دلایل توجیهی انتخاب ۵ نمونه موردی مطالعات میدانی طرح مستندسازی پروژه های مسکن مهر.....	۳۹
۲-۵- مسکن مهر شهر جدید پردیس.....	۴۱
۲-۵-۱- معرفی شهر جدید پردیس.....	۴۱
۲-۵-۲- سایت محله هسا (نمونه منتخب در مسکن مهر پردیس).....	۴۵
۳-۵- مسکن مهر قم.....	۶۰
۳-۵-۱- معرفی جمالستان.....	۶۰
۳-۵-۲- بررسی شهر جمالستان (حل احداث پروژه های مسکن مهر قم).....	۶۲
۳-۵-۳- مستندسازی مسکن مهر پردیس قم.....	۶۴
۴-۵- مسکن مهر سندج.....	۸۵
۴-۵-۱- معرفی اجمالی استان کردستان و شهر سنندج.....	۸۵
۴-۵-۲- مستندسازی مسکن مهر سندج.....	۸۷
۵-۵- مسکن مهر بیرجند.....	۱۰۵
۵-۵-۱- معرفی اجمالی استان و شهرستان.....	۱۰۵
۵-۵-۲- معرفی شهر بیرجند.....	۱۰۶
۵-۵-۳- مستندسازی مسکن مهر بیرجند.....	۱۰۷
۶-۵- مسکن مهر شیرین شهر.....	۱۱۴
۶-۵-۱- معرفی اجمالی استان خوزستان و شهر اهواز.....	۱۱۴
۶-۵-۳- مستندسازی مسکن مهر شهر جدید شیرین شهر.....	۱۲۷
فصل ششم- نتایج مطالعات مستندسازی صورت گرفته روی ساکنان پروژه های مسکن مهر.....	۱۳۵
۱-۶- پردیس.....	۱۳۶
۱-۶-۱- پایایی و روایی پرسشنامه.....	۱۳۶
۱-۶-۲- بررسی بدست آمده از سوالات پرسشنامه های پردیس.....	۱۳۷
۲-۶- قم.....	۱۴۸
۲-۶-۱- پایایی و روایی پرسشنامه.....	۱۴۸

۱۴۸.....	۶-۲-۲- بررسی نتایج بدست آمده از سوالات پرسشنامه های قم.....
۱۵۴.....	۶-۳- سندج.....
۱۵۴.....	۶-۳-۱- تحلیل پایایی و روایی پرسشنامه.....
۱۵۵.....	۶-۳-۲- بررسی نتایج بدست آمده از سوالات پرسشنامه های سندج.....
۱۶۸.....	۶-۴- بیرجند.....
۱۶۸.....	۶-۴-۱- پایایی و روایی پرسشنامه.....
۱۶۸.....	۶-۴-۲- بررسی نتایج بدست آمده از سوالات پرسشنامه های بیرجند.....
۱۷۹.....	۶-۵- شیرین شهر.....
۱۷۹.....	۶-۵-۱- پایایی پرسشنامه.....
۱۷۹.....	۶-۵-۲- بررسی نتایج بدست آمده از سوالات پرسشنامه های شیرین شهر.....
۱۸۷.....	۶-۶- نتایج کناره هم گذاری مطالعات مستندسازی- پرسشنامه های ساکنان.....
۱۳۶.....	فصل هفتم- نتایج مطالعات مستندسازی صورت گرفته از طریق مصاحبه با خبرگان، عوامل ذی نفع و ذی نفوذ.....
۱۸۹.....	۷-۱- مدیران دولتی.....
۱۹۳.....	۷-۲- مهندسان مشاور.....
۱۹۴.....	۷-۳- پیمانکاران.....
۱۹۷.....	۷-۴- جامعه آکادمیک - اساتید دانشگاه.....
۲۰۰.....	۷-۵- جمع بندی و تجزیه و تحلیل سوات.....
۱۴۶.....	۸- منابع و مآخذ.....
۱۵۱.....	پیوست شماره یک: نمونه سوالات مصاحبه ها و پرسشنامه های طرح.....
۲۱۶.....	پیوست شماره دو: پرسشنامه تدقیق و توزیع شده در بین ساکنان مسکن مهر.....
۱۵۷.....	پیوست شماره چهار: نمودارهای سنجش آماری پرسشنامه های ساکنان.....

چکیده

همانطور که در اصل سی و یک قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران آمده است: دسترسی به مسکن مناسب حق هر خانواده ایرانی است. به همین علت اهمیت مسکن و لزوم بررسی و فراهم بودن زمینه های دسترسی به آن، از مواردی است که همواره دولت در برنامه های خود منعکس ساخته است. در همین راستا در مطالعات طرح جامع که سند راهبردی - اجرایی آن در سال ۱۳۸۵ تدوین نهایی شده، ۵۵ برنامه در قالب ۹ محور پیش بینی شده بود که یکی از برنامه های آن در محور مسکن گروه های کم درآمد، برنامه ی واگذاری حق بهره برداری از زمین موسوم به مسکن مهر بود. اما از آنجاییکه مسکن مهر از برنامه های نوپا و نسبتاً جدید محسوب می گردد، پژوهش های چندانی در کشور در این زمینه صورت نگرفته است و یکی از خلأ های موجود در این زمینه عدم وجود مستندات و پایه ای برای برنامه ریزی و تصمیم گیری در موارد مشابه است. لذا طرح حاضر به منظور مشخص سعی می نماید تصویر گویا و چند بعدی از طرح ملی مسکن مهر را ارائه نماید. برای نیل به این هدف با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی در مرحله اول پس از مطالعات فرآیند مستندسازی، چستی مسکن اجتماعی، مسکن قابل استطاعت و مسکن بهره جاییگاه آن در برنامه ریزی مسکن کشور، تجارب مشابه داخلی و خارجی بررسی می شود و در مرحله دوم پس از استخراج چک لیست اولیه مستندسازی، با استفاده از پرسش پیمایشی به عنوان پایلوت نمونه های موردی مطالعات میدانی انتخاب شده و مستندات و اطلاعات لازم از طریق ابزارهایی مانند مشاهده، مصاحبه عمیق، توزیع پرسشنامه، بررسی اسناد و کتب موجود و نظایر آن، گردآوری می شود. در نهایت نیز کلیه داده های جمع آوری شده ترکیب، طبقه بندی شده و مورد تحلیل اولیه قرار می گیرد و نتایج آن در قالب های متفاوت گرافیکی و نوشتاری نظیر گزارش، نمودارها، جداول بیان می شوند.