دانشگاه آزاد اسلامی واحد اهر
فصلنامه‌ی علمی-پژوهشی فضای جغرافیایی

سال هجدهم، شماره‌ی ۶۲
تابستان ۱۳۹۷، صفحات ۱۵۷-۱۳۷

*رضا منافی‌آذر[۱]
عبدالحمید نظری[۲]
محمد ولائی[۳]
سعید آزادی قطار[٤]

بررسی مکانی-فضایی و پیامدهای اقتصادی و اجتماعی مسکن مهر میاندوآب

تاریخ دریافت: ۱۳۹٤/۰٤/۱۱ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۵/۰۸/۱۵

چکیده

پس از انقلاب اسلامی سیاست‌های مختلفی برای تأمین مسکن برای اقشار مختلف اجتماعی ارایه شده که گسترده‌ترین آن‌ها از سال (۱۳۸٦) تحت عنوان «مسکن مهر» است. کاربست سیاست‌های مسکن مهر به لحاظ کمّی به افزایش مطلق واحد مسکونی در کشور منجر شده است لیکن عدم توجه به ابعاد فضایی-مکانی آن پیامدهای اقتصادی و اجتماعی به بار آورد. هدف این پژوهش تحلیل فضایی-مکانی سایت‌های مسکن مهر و ارزیابی پیامدهای اقتصادی و اجتماعی آن بود. تحقیق حاضر از لحاظ هدف کاربردی، ماهیت آن توصیفی-تحلیلی، گردآوری داده‌ها با پیمایش میدانی (تکنیک پرسشنامه) و مطالعات کتابخانه‌ای انجام گرفت. روایی پرسشنامه محتوایی و پایایی آن با آزمون آلفای کرونباخ ۰/۸۲ به‌دست آمد. جامعه آماری شامل سایت‌های مسکن مهر شهر میاندوآب و ۱۵٤۸ خانوار ساکن در این سایت‌ها بود که با استفاده از فرمول کوکران ۲۳۰ خانوار به عنوان حجم نمونه محاسبه و با نمونه‌گیری احتمالی به روش قرعه‌کشی انتخاب شدند. با استفاده از مدل تحلیل شبکه (NA[۵]) و با معیارهای کالبدی، زیست محیطی به ارزیابی مکان‌یابی و تحلیل فضایی سایت‌های مهر و با روش‌های کمی به تجزیه‌وتحلیل پیامدهای

*۱- دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه خوارزمی تهران. (نویسنده مسئول). E-mail: rezamanafiazar@yahoo.com
۲-گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه پیام‌نور.
۳- دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشگاه تبریز.
٤- دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس تهران.

5- Nework Analysis

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-30]

اقتصادی و اجتماعی مکان‌یابی سایت‌ها پرداخته شد. نتایج نشان داد؛ مسکن مهر شهر میاندوآب به لحاظ دسترسی به نیازهای روزمره ساکنان خود (نزدیکی به خدمات شهری از جمله اشتغال، کاربری‌های آموزشی، بهداشتی-درمانی، ورزشی و فراغتی و... و همچنین به لحاظ وضعیت دسترسی به حمل‌ونقل و موقعیت مکانی (قرارگیری بر روی اراضی با ارزش کشاورزی) در موقعیت نامطلوبی مکان‌یابی شده است.
این امر پیامدهای اقتصادی و اجتماعی منفی زیادی را از جمله افزایش زمان و هزینه سفرهای روزانه، کاهش ارتباطات اجتماعی ساکنان و همچنین کاهش احساس تعلق مکانی به مسکن را در پی داشته است.

کلید واژه‌ها: مسکن مهر، تحلیل فضایی-مکانی، پیامدهای اقتصادی-اجتماعی مسکن مهر، میاندوآب.

مقدمه

مسکن به عنوان سرپناه یکی از نیازهای اساسی انسان و عامل اصلی جامعه‌پذیری افراد و سرمایه عمده و تعیین کننده در سازمان اجتماعی فضا (Varesi & Mahmoudzadeh, 2015: 1) و کوچک‌ترین شکل تجسم کالبدی رابطه متقابل انسان و محیط بوده و تبلور فضایی کارکرد سکونت انسانی در ایفای نقش‌های حیاتی آن است (Rahnemaei, 2003: 8؛ HatamiNejhad et al, 2006: 130) و داشتن مسکن خوب و مناسب از اولویت‌های مهم هر جامعه محسوب می‌گردد. بیانیه جهانی حقوق بشر (۱۹٤۸) داشتن مسکن مناسب را به عنوان یکی از اجزای مهم استانداردهای زندگی مطلوب معرفی کرد (Saboori Deylami & Shafiee, 2012: 41). بدون تردید مسکن در ترقی انسان اهمیت بنیادی دارد و عامل اصلی جامعه‌پذیری افراد نسبت به‌جهان و کالایی عمده و تعیین کننده در سازمان اجتماعی فضاست که در شکل‌گیری هویت فردی و روابط اجتماعی، نقش بسیار تعیین کننده‌ای دارد (Short, 2006: 199). بعلاوه در تمام مراحل زندگی بشر از اساسی‌ترین مسایل اقتصادی-اجتماعی برای اکثر خانوارها محسوب شده و در کیفیت زندگی آنان تعیین کننده می‌باشد. به‌گونه‌ای که گزارش نهایی کمسیون برانت‌لند مسکن را یکی از نیازهای کلیدی جهان درحال توسعه معرفی کرد (Hewitt, 1998: 413). از این‌رو در کشورهای مختلف دنیا از جمله کشورهای در حال توسعه برای تأمین مسکن (به‌ویژه مسکن اقشار کم درآمد) سیاست‌های متنوعی ارایه شده است. لیکن مکان‌یابی نامناسب مناطق مسکونی بدون توجه به معیارهای کالبدی، اقتصادی و اجتماعی و زیست‌محیطی تحقق اهداف پیش‌بینی شده را غیرممکن ساخته و هزینه‌های هنگفتی را هدر می‌دهد. وانگهی مسأله مکان‌یابی از مهم‌ترین عوامل ایجاد مسکن مناسب و از مهم‌ترین بخش‌های برنامه‌ریزی مسکن است و موفقیت برنامه‌های مسکن در وهله اول از این عامل تأثیر می‌پذیرد.

در ایران نیز تامین مسکن اقشار کم درآمد یکی از اساسی‌ترین مسایل برنامه‌ریزی‌ها بوده و در متون قانونی کشور برای تامین مسکن اقشار مختلف اشاراتی شده است. چنان‌چه اصل ۳۱ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران بیان می‌کند: «داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-30]

برای آن‌ها که نیازمندترند به خصوص روستانشینان و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم کند». بند یکم از اصل ٤٣ نیز برای تأمین استقلال اقتصادی و ریشه‌کن کردن فقر در جامعه «تأمین نیازهای اساسی: مسکن، خوراک، پوشاک، بهداشت، درمان، آموزش و پرورش و امکانات لازم برای تشکیل خانواده برای همه (Constitution Islamic Iran, 1979) را در استواری جمهوری اسلامی ضروری می‌داند. به‌طور کلی پس از انقلاب اسلامی سیاست‌های مختلفی از سوی دولت‌ها برای تأمین مسکن اقشار مختلف در پیش گرفته شده است. سیاست‌هایی همچون واگذاری رایگان زمین دولتی، فروش متری مسکن، واگذاری مسکن به‌صورت اجاره به شرط تملیک، حمایت از انبوه‌سازان تحت عنوان مسکن «پاک» (پس‌انداز، انبوه‌سازی و کوچک‌سازی)، واگذاری حق بهره‌برداری از زمین و ... (Abbasi, 2011: 99) و در نهایت تأمین مسکن برای اقشار مختلف اجتماعی تحت عنوان «مسکن مهر» از جمله مهم‌ترین آن‌ها به‌شمار می‌رود.

مسکن مهر ابتدا در بند «د» تبصره ٦ قانون بودجه سال (١٣٨٦) آغاز شد و سپس بر مبنای قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، به‌صورت پیوسته در دستور کار قرار گرفت (Monjzeb & Mostafipour, 2012: 2) و برای نیل به اهدافی همچون «ایجاد تعادل میان عرضه و تقاضای مسکن با حذف قیمت زمین، تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد و بی بضاعت، کنترل و جلوگیری از افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن، رونق‌بخشی به تولید مسکن و افزایش حجم تولید، کاهش هزینه‌های مسکن از سبد هزینه خانوار، تأمین نیازهای انباشتی و آتی مسکن و برقراری عدالت در دسترسی به مسکن» تعاونی‌های مسکن مهر تشکیل شد و با ثبت نام از واجدین شرایط به تأمین زمین و احداث واحدها اقدام نمود و بصورت اجاره طویل المدت ۹۹ ساله به متقاضیان واگذار شد.

کاربست سیاست‌های مسکن مهر به لحاظ کمی به افزایش مطلق واحد مسکونی در کشور منجر شده است. چنان‌چه در دوره ۱۰ ساله (۱۳۷۵-۱۳۸۵) تعداد ٥٠٨٩٨١٤ واحد مسکونی در کشور احداث و مجموع واحدهای مسکونی کشور به ١٥٨٥٩٩٢٦ واحد در سال (۱۳۸۵) رسید. ۱۷۵۰۱۷۷۱ خانوار در سال (۱۳۸۵) سرشماری شد. بنابراین حتی با ٤٧/٣ درصد افزایش نسبی در تولید مسکن نسبت به ابتدای دوره باز هم ١٦٤١٨٤٥ واحد مسکونی کمبود وجود داشت. در سرشماری (۱۳۹۰) که طرح‌های مسکن‌مهر به اجرا رسیده یا در حال تکمیل بودند تعداد خانوارها به ٢١١٨٥٦٤٧ و تعداد واحدهای مسکونی به ١٩٩٥٤٧٠٨رسید یعنی افزایش مطلق ٤٠٩٤٧٨٢ واحد مسکونی در کشور (National Center for Statistics of Iran, 2011). در این دوره پنج‌ساله ۲۵/۸ درصد افزایش نسبی در تولید مسکن به‌وجود آمد لیکن هنوز هم بیش از ۱۲۳۰۹۳۹ واحد کمبود مسکن وجود داشته دارد. علیرغم این کمبود سیاست‌های مسکن به لحاظ کمی در مقایسه با دوره‌های قبل موفقیت نشان می‌دهد. لیکن مسایلی مبتلا به طرح مسکن‌مهر می‌باشد که ذیلاً به آن‌ها اشاره می‌شود:

۱- دلیل اتخاذ سیاست مسکن مهر در دولت نهم حذف نقش تعیین کننده قیمت زمین در تأمین مسکن و کنترل قیمت مسکن از این طریق و تسهیل دسترسی اقشار آسیب‌پذیر به مسکن مناسب بود. حال با گذشت بیش از ۸ سال از آغاز این طرح کاهش محسوسی در قیمت مسکن مشاهده نشده و حتی در برخی مقاطع افزایش شدید قیمت

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-30]

مسکن و اجاره آن مشاهده شد (Monjzeb & Mostafipour, 2012: 2). ۲- مسکن معنایی فراتر از سرپناه داشته و در برنامه‌ریزی مسکن باید ایجاد تسهیلات پشتیبان برای واحدهای احداثی را نیز در نظر گرفت (Yeghanghi, 2010: 59). شکل‌گیری مسکن تابع عوامل و شرایط فرهنگی، اقلیمی، اقتصادی-معیشتی و تکنیک‌های ساخت جامعه استفاده کننده (Moeini, 2008: 48) و نیازمند خدمات حمل‌ونقل و آب‌وفاضلاب، خدمات تجاری و محلی و تسهیلات بهداشتی و تربیتی است (International Bank, 1985: 18). عدم توجه به این نکات ناهنجاری‌های گسترده‌ای در نظام کالبدی و اجتماعی شهرها ایجاد خواهد کرد. ۳- این مشکلات زاییده بی‌توجهی یا کم‌توجهی به مکان‌یابی سایت‌های مسکن مهر است. مکان‌یابی غیراصولی این سایت‌ها موجب هدررفت منابع مالی هنگفتی شده و پیامدهای منفی اقتصادی و اجتماعی باعدم رعایت استانداردها و شعاع دسترسی‌ها و آماده نبودن زیرساخت‌ها متوجه جامعه شده است (Ghanbari, 2014: 148).

سایت مسکن مهر شهر میاندوآب در دو سایت (سایت ۱، قره‌ورن ۷۳۲ واحد و سایت ۲، سلیمان آباد دارای ۸۱۶ واحد) احداث شده است و با احداث این واحدهای مسکونی بیش از ۱۵۰۰ خانوار در این شهر صاحب خانه شده و از اجازه نشینی رهایی یافته‌اند. با وجود این، سایت‌های مسکونی مهر در این شهر از جنبه‌های کالبدی (دور بودن از بافت کالبدی شهر، کیفیت نامناسب بنای آن‌ها)، اجتماعی (دور بودن از مراکز آموزشی و بهداشتی، کاهش ارتباط با فامیل و دوستان و آشنایان، ترک این سایت‌ها توسط برخی خانوارها و ...) و اقتصادی (افزایش هزینه حمل‌ونقل، هزینه‌های اقتصادی (زمانی و ریالی)) مشکلاتی را برای ساکنان آن، که از اقشار کم‌درآمد جامعه محسوب می‌شوند، به بار آورده است. لذا مسأله اصلی تحقیق حاضر تحلیل فضایی-مکانی سایت مسکن مهر میاندوآب و ارزیابی پیامدهای اقتصادی و اجتماعی ناشی از مکان‌یابی آن می‌باشد و در پی پاسخ‌گویی به سوالات زیر می‌باشد: ۱- مکان‌یابی زمین برای استفاده مسکن مهر شهر میاندوآب از چه الزاماتی برخوردار بوده است؟ ۲- مکان‌یابی مسکن مهر شهر میاندوآب چه پیامدهایی در پی داشته است؟

مبانی نظری

واژه «مسکن[6]» به مجموعه‌ای از خدمات مانند: زمین، امکانات عمومی، دسترسی به کار و اشتغال و دیگر خدمات اجتماعی و حتی خود «واحد مسکونی» به تنهایی اطلاق می‌شود (Kurana, 2001: 14). بنابراین مفهوم مسکن دارای مقوله‌ای گسترده با ابعادی متنوع و فراتر از یک سرپناه فیزیکی است (Knapp, 1982: 35؛ Varesi & Mahmoudzadeh, 2015: 1). ماهیت و ارزش مسکن بستگی به خدماتی دارد که از آن حاصل می‌گردد. این خدمات را می‌توان تأمین سرپناهی مناسب، مطمئن و سالم، تأمین آزادی خصوصی خانوار، تأمین رفاه و برخورداری از تسهیلات زندگی و دستیابی به مراکز خدمات اجتماعی از جمله بهداشت، مراکز اشتغال و بازار کالاها دانست (Reyazei, 2002: 229). برخی نیز مسکن را واحد تسهیلات فیزیکی یا کالای اقتصادی پردوام که نقش اجتماعی یا

6- Housing

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-30]

جمعی نیز دارد و چونان بخشی اقتصادی می‌پندارند (Bourne, 2003: 14). در دومین اجلاس اسکان بشر در سال (۱۹۹۶)، مسکن مناسب چنین تعریف شده است: «سرپناه مناسب تنها به معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخص نیست، سرپناه مناسب یعنی آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی، تهویه، سیستم گرمایی مناسب، زیرساخت‌های اولیه از قبیل آبرسانی مناسب، بهداشت و آموزش، دفع زباله، کیفیت مناسب زیست‌محیطی عوامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابل دسترس از نظر کار و تسهیلات اولیه که همه این موارد باید با توجه به استطاعت مردم تأمین شود». (Pour Mohammadi, 2010: 4). از دیدگاه راپاپورت مسکن بخشی از محیط ساخته شده می‌باشد که روابط میان مردم و مردم، مردم و اشیا، ، اشیا و اشیا را در بردارد (Nazari & Pack, 2012: 28). با این نگرش نحوه استقرار فضایی و کیفیت ارتباط این محیط کالبدی با سایر اجزای سیستم از اصول اساسی می‌باشد و عدم توجه به این موضوع سیستم سکونتگاهی را با مشکلات عدیده‌ای مواجه می‌سازد. از سوی دیگر کارکردهای مسکن (سرپناه، ارزش اقتصادی، ارزش اجتماعی، ارزش روانی و اشتغال‌زایی) با چیدمان اجزای این سیستم تعالی می‌یابد. همچنین سنخیت و همخوانی کاربری‌های مناسب و استاندارد هزینه‌های زمانی و مالی ساکنان را کاهش خواهد داد. بر مبنای چنین استنباطی از مفهوم مسکن، نگاه مجرد و انتزاعی به آن بدون توجه به ارتباط با سایر اجزای سیستم سکونتگاهی درست نخواهد بود. زیرا کاربری‌های مسکونی در بین کاربری‌های شهری نقش اول را ایفا می‌کنند و مهم‌ترین هدف شهرسازی در نهایت ایجاد سکونتگاه‌های انسانی است (Bazi & Javaheri, 2011: 187). یکی از اهداف برنامه‌ریزی کاربردی اراضی شهری شهری مکان‌یابی مناسب کاربری‌ها می‌باشد زیرا روند سریع و بی‌برنامه توسعه فیزیکی شهر، فضا و کالبد شهر را با مشکل مواجه خواهد ساخت (Habibi & NazariAdeli, 2007: 14). اما مکان‌یابی سایت‌های مسکن مهر به‌دلایل مختلف فاقد پیوند و یکپارچگی با بافت اصلی می‌باشد و توسعه یکپارچه شهری محسوب نمی‌شود. جامعه برنامه‌ریزان آمریکا توسعه یکپارچه و پیوسته را رشد و توسعه شهری در زمین‌های خالی و رها شده داخل شهر تعریف کردند (Sendich, 2006: 356). این مفهوم به توسعه شهر در زمین‌های خالی و متروکه درون نواحی ساخته شده (جایی که زیرساخت‌ها در آن مکان موجود هستند) اشاره دارد و در اولویت سرمایه‌گذاری قرار می‌گیرند. (Kienitz, 2001: 4). توسعه پیوسته بر ساخت‌وساز واحدهای مسکونی، مراکز اشتغال و خرده‌فروشی‌ها در درون ناحیه شهری تأکید دارد که می‌تواند چندین نوع باشد: ۱- ساختن در نواحی خالی، ۲- استفاده مجدد از مکان‌های متروکه و ۳- نوسازی، توانبخشی و توسعه مکان‌های موجود (Wheeler, 2003: 1). از لحاظ اجتماعی توسعه پیوسته به حفظ و ارتقای حس این مکانی، از لحاظ کالبدی به سکونت متناسب با بافت پیرامون و حفظ و ارتقای ارزش‌های کالبدی و از لحاظ اقتصادی کم هزینه بودن تأمین زیرساخت‌ها و خدمات شهری را در پی دارد (Saeedi Rezvani & Kazemi, 2011: 117). از این‌رو مسأله مکان‌یابی مسکونی یکی از اساسی‌ترین بخش‌های برنامه‌ریزی مسکن است. لازم به ذکر است، در زمینه مسکن تحقیقات ارزنده‌ای صورت گرفته است که کتاب ماندگار برنامه‌ریزی مسکن از pour Mohammadi (2010) از آن جمله است که در آن به پردازش مفهومی و انواع

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-30]

واحدهای مسکونی و شاخص‌های مسکن می‌پردازد. همچنین Javadi (1999)، در بررسی تجربه برنامه‌ریزی مسکن در ایران تجارب قبل و بعد از انقلاب اسلامی ایران را مقایسه نموده و استفاده از بافت‌های فرسوده در تأمین مسکن مورد بررسی قرار داد. نتایج نشان داد برنامه‌ریزی مسکن در برنامه‌های کوتاه مدت ملی محلی پرداخته شده است اما در سطح منطقه‌ای جایگاه آن مشخص نمی‌باشد و نتایج برنامه‌های مسکن حاکی از شکست برنامه‌ها در تحقق اهداف می‌باشد. Saeedi Rezvani & Kazemi (2011)، در تحقیقی به نقد سیاست‌های جاری مسکن (مسکن مهر) در چهارچوب توسعه شهری و ارائه الگوی درون زا پرداخته و به این نتیجه دست یافته است که، در شهرهایی که امکان بارگذاری توسعه درون افزا وجود دارد، استقرار و مکان‌گزینی مسکن مهر ورای ساختار و سازمان فضایی شکل یافتهٔ شهر، هزینه‌های مضاعفی را در تأمین زیرساخت‌ها و خدمات شهری به مدیریت شهری تحمیل می‌کند. Behzadfar & Ghazizadeh (2011)، در بررسی حس رضایت از فضای باز مسکونی مجتمع مسکونی شهر تهران به این نتیجه دست یافته است که، ویژگی‌های فضایی بیش‌ترین تأثیر را در رضایت ساکنان دارد. پس از آن ابعاد مدیریتی و اجتماعی مکان در برآورد رضایت موثر بوده‌اند. Ebrahimi et al (2012)، در بررسی عوامل موثر بر رضایت مشتریان از مسکن در اصفهان به این نتیجه دست یافتند که، عوامل اقتصادی مهم‌ترین فاکتور در تقاضای مسکن انبوه در شهر اصفهان بوده است و رضایت از این نوع مسکن پایین‌تر از متوسط می‌باشد. (Ghanbari, 2014)، در تحقیقی به بررسی تطبیقی مکان‌یابی مسکن مهر در شهرهای تبریز، مرند و هادی‌شهر پرداخته و به این نتیجه دست یافته است که، محل استقرار مساکن مهر در خارج از محدوده شهرها و با توجه به ارزانی قیمت زمین مکان‌یابی شده و مسایل محیط طبیعی این مجتمع‌های مسکونی و محدودیت‌های محیط طبیعی در مکان‌یابی این مجتمع‌ها مد نظر قرار نگرفته است. Rezaei et al (2014)، در تحقیقی به اولویت‌بندی تناسب مکان‌گزینی پروژه‌های مسکن مهر در شهر یزد پرداخته و نشان دادند که پروژه‌های مسکن مهر آزاد شهر و حمیدیا به‌ترتیب بالاترین و پایین‌ترین سطح تناسب مکان‌گزینی را دارند. Varesi & Mahmoudzadeh (2015)، به تدقیق سیاست‌گذاری مسکن و ارزیابی وضعیت مسکن دهک‌های درآمدی پایین در استان اصفهان پرداختند. نتایج نشان داد دهک‌های پایین بیش از ۹۰ درصد درآمدشان را صرف تهیه و تدارک مسکن می‌کنند. با بررسی پیشینه تحقیق می‌توان گفت که، نقد و بررسی مسکن مهر نیز در میان تحقیقات آکادمیک در چند سال اخیر در ایران جایگاهی یافته است. لیکن تحقیقات صورت گرفته اکثراً ابعاد اقتصادی و اجتماعی مسکن و به‌طور اخص مسکن مهر را مورد بررسی قرار داده‌اند. بنابراین تفاوت تحقیق حاضر از سایر تحقیقات انجام شده این است که، در زمینه اثرات اجتماعی و اقتصادی مساکن مهر و تحلیل فضایی آن در شهرستان میاندوآب تحقیق خاصی انجام نشده است و همین موضوع نکته قوت تحقیق حاضر می‌باشد.

مواد و روش‌ها

تحقیق حاضر بر اساس هدف از نوع کاربردی، و به لحاظ ماهیت، توصیفی-تحلیلی پس‌رویدادی است. برای گردآوری داده‌ها تلفیقی از پیمایش میدانی (پرسشنامه، مصاحبه و مشاهده) و مطالعات کتابخانه‌ای استفاده شد. روایی

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-30]

پرسشنامه از نوع صوری و پایایی آن با آزمون آلفای کرونباخ ۰/۸۲ به‌دست آمد که نشانگر قابلیت اعتماد به آن است. جامعه آماری تحقیق حاضر شامل ۱۵٤۸ خانوار ساکن در واحدهای مسکن مهر میاندوآب در دو سایت (قره ورن ۷۳۲ واحد و سایت ۲ دارای ۸۱٦ واحد) است. حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران به شرح زیر محاسبه شد.

$$n = \frac{Nt^2pq}{Nd^2 + t^2pq} \rightarrow n = \frac{1548.(1.96)^2.(0.9 * 0.1)}{1548.(0.5)^2 + 1.96^2 * 0.1)} = 228 \rightarrow 230$$

بدین صورت حجم نمونه این تحقیق ۲۲۸ خانوار می‌باشد که با افزایش ۲ مورد، حجم نمونه به۲۳۰ خانوار ارتقا یافت که از سایت شماره ۱ (قره ورن) تعداد نمونه ۱۰۹ خانوار و از سایت شماره ۲ (سلیمان‌آباد) تعداد ۱۲۱ خانوار انتخاب شده‌اند. روش نمونه‌گیری نیز تصادفی ساده بود.

ارزیابی مکان‌یابی و تحلیل فضایی سایت‌ها با استفاده از مدل تحلیل شبکه و با معیارهای کالبدی، زیست‌محیطی انجام گرفت. تحلیل تناسب مکانی-فضایی فرآیندی است که مکان مناسب را در پهنه مشخص شده برای کاربری خاص تعیین می‌کند (Hopkins, 1997: 13). مکان‌یابی مناسب زمین یکی از مهم‌ترین عوامل ایجاد مسکن و به دلیل دارا بودن ماهیت چندوجهی، فرآیندی بسیار پیچیده است (Meshkini et al, 2012: 57).

با توجه به تأثیرات بلند مدت طرح مسکن مهر بر سیما و عملکرد شهرها لازم است احداث آن‌ها با توجه به معیارهای برنامه‌ریزی شهری صورت پذیرد تا در عملکرد و کیفیت زندگی شهری تأثیر منفی نداشته باشد. اصولاً برای این‌که طرح‌های اجرایی بتوانند با موفقیت اجرا شوند، نیاز است تا مکان و فضای استقرار آن‌ها ارزیابی شود. طرح مسکن‌های مهر در سه مکان اصلی گنجانده شده است: استقرار این طرح در شهرهای جدید، اراضی اطراف شهرها و ارائه تسهیلات نوسازی و بهسازی خود مالکی برای بافت‌های فرسوده (Rezaei et al, 2014: 106-107). نزدیکی سایت به شهر و خدمات شهری (اشتغال، کاربری‌های آموزشی، بهداشتی-درمانی، ورزشی و فراغتی و غیره)، وضعیت دسترسی به شبکه معابر مانند فاصله اراضی تا شبکه‌های راه (جاده‌ای) و پایانه‌ها و درجه‌بندی آن‌ها از نظر اهمیت در مقیاس‌های مختلف ملی، استانی، منطقه‌ای و محلی و فاصله اراضی تا شبکه‌های ریلی و ایستگاه‌های راه‌آهن، بررسی فاصله اراضی تا فرودگاه یا بندر، از عوامل مهم تعیین دسترسی مناسب سایت مسکونی به‌شمار می‌روند. در واقع بسیاری از سایت‌های منتخب و پروژه‌های مسکونی به دلیل عدم توجه به این فاکتور مهم دچار تنزل کارایی شده و متقاضیان خود را از دست می‌دهند (Meshkini et al, 2012: 63). تجزیه‌وتحلیل پیامدهای اقتصادی و اجتماعی مکان‌یابی مساکن مهر با روش‌های کمّی صورت گرفت. (جدول ۱) ابعاد و شاخص‌های مورد بررسی را نشان می‌دهد.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-30]

جدول ۱- ابعاد و گویه‌های مورد بررسی در زمینه پیامدهای مسکن مهر و رضایت ساکنان این مساکن

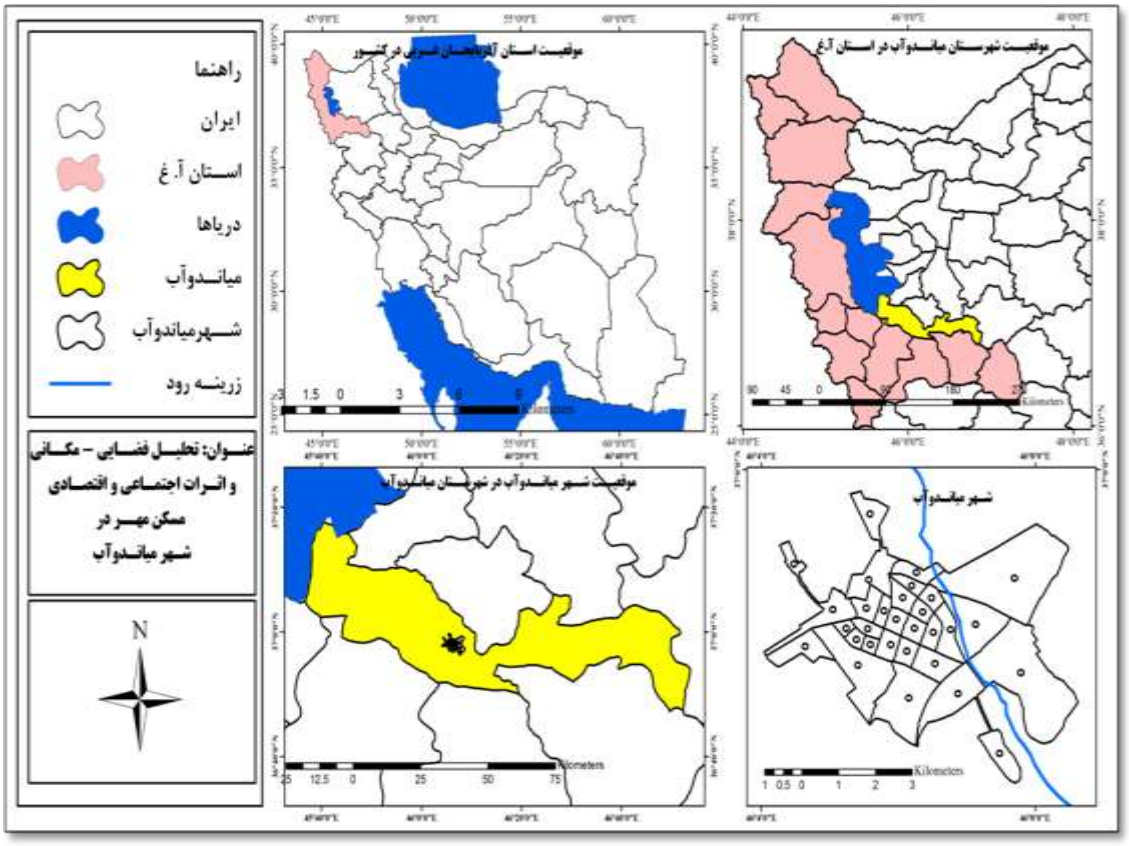
ابعاد	شاخص	معرف‌ها
اقتصادی	-	هزینه‌های حمل‌ونقل، افزایش هزینه‌های زندگی، هزینه‌های نگهداری مسکن مهر، دوری از مراکز خرید، تقسیم هزینه‌های نگهداری، اجاره بهای مناسب، مالکیت ارزان مسکن، رضایت از تسهیلات دولتی
اجتماعی	-	سخت شدن دسترسی به امکانات شهری، عدم اشتراک فرهنگی بین همسایگان، عدم همکاری همسایگان برای حل مشکلات، دوری از مراکز آموزشی، حل نیازهای فردی، افزایش میل به اجتماعی زیستن
رضایت ساکنان	طرح	رضایت از تدوین سیاست مسکن مهر در دولت، رضایت از فرآیند زمانی و بوروکراسی ثبت نام و واگذاری
	اقتصادی	رضایت از مبلغ واریزی تا مرحله واگذاری، رضایت از قیمت تعیین شده مسکن مهر، رضایت از تعداد و نحوه پرداخت اقساط الباقی، رضایت کلی از خرید مسکن مهر و سکونت در آن
	مکان	رضایت از مکان ساخت و ساز واحدهای مسکن مهر، رضایت از راه‌های مواصلاتی به سایت مسکن مهر
	معماری و مقاومت	رضایت از ایمنی و نحوه انجام تأسیسات واحد، رضایت از مصالح و ملحقات ساختمان، رضایت از متراژ زیربنای ساخته شده، رضایت از نقشه ساختمان و حل نیازهای مسکونی، رضایت از نماسازی واحدها، رضایت از نحوه پارکینگ سازی و انبار برای هر واحد، رضایت از استحکام واحدها و مهندسی ساخت
	اجتماعی	رضایت از دسترسی به مراکز خرید، رضایت از دسترسی به مراکز درمانی، رضایت از دسترسی به مراکز آموزشی، رضایت از فرهنگ آپارتمان نشینی همسایگان
امکانات		کیفیت خدمات زیربنایی (آب و برق و گاز و تلفن)، امکانات فضای سبز و پارک کودک در سایت مسکن مهر، سرویس‌دهی سازمان اتوبوس‌رانی به سایت ، تأمین پارکینگ و انباری مورد نیاز هر واحد، خدمات خرید روزانه در محوطه سایت مسکن مهر

Source: Writers, 2014

محدوده مورد مطالعه

شهر میاندوآب مرکز شهرستانی به همین نام در جنوب‌شرقی آذربایجان‌غربی (شکل ۱) و در عرض ´۵۸، °۳۶ شمالی از خط استوا و ´۵،°۴۶ شرقی از نصف النهار گرینویچ استقرار یافته است (Geographic Organization of the Armed Forces, 2011).

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-30]



شکل ۱: موقعیت شهر میاندوآب در استان و موقعیت سایت مسکن مهر در شهر

بحث و یافته‌ها

الف) تحلیل فضایی سایت مسکن مهر به روش تحلیل شبکه (NA):

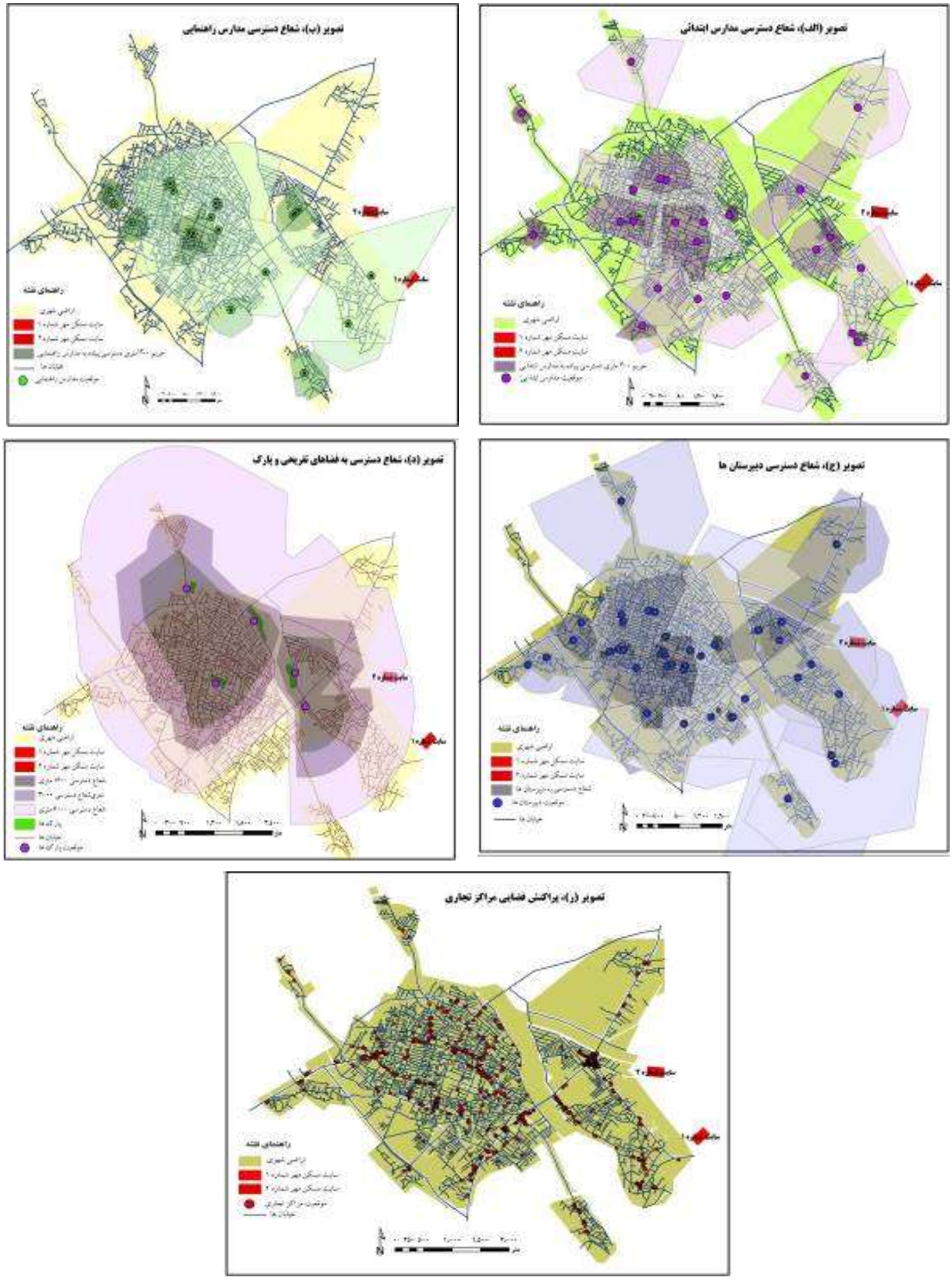
در این تحقیق به منظور تحلیل فضایی سایت‌های مسکن مهر در محدوده مورد مطالعه از شاخص‌های نزدیکی سایت به شهر و خدمات شهری (کاربری‌های تجاری، خرده‌فروشی، آموزشی، تفریحی و فراغتی و غیره)، شاخص موقعیت سایت نسبت به شبکه حمل‌ونقل عمومی و شبکه‌ی جاده‌ای و همچنین شاخص تناسب اراضی استفاده شد. همان طور که در (شکل ۲) مشاهده شد، طرح مسکن‌های مهر شهر میاندوآب در قالب دو سایت در اراضی اطراف شهر واقع شده‌اند. مکان‌یابی مسکن‌های مهر در شهر مذکور به لحاظ شاخص‌های دسترسی به کاربری‌های آموزشی به ویژه در مقاطع ابتدایی و راهنمایی در وضعیت نامطلوبی قرار دارد. تصاویر «الف و ب» (شکل ۲) نشان می‌دهند اولاً واحدهای مسکونی مذکور با فاصله خیلی زیادی از کاربری‌های آموزشی و در خارج از شعاع عملکردی مفید (۷۰۰ متری برای مدارس ابتدایی و ۱۲۰۰ متری برای مقطع راهنمایی) قرار گرفته‌اند و ثانیاً مسیر دبستان‌ها و مدارس راهنمایی که مطابق استانداردها و ضوابط استقرار مراکز آموزشی که نباید با سواره‌رو تقاطع داشته باشند و باید از خیابان‌های اصلی و فرعی به دور باشند (Pour Mohammadi, 2010: 56)، در محدوده مورد مطالعه این تحقیق مغایرت کامل را نشان می‌دهد به طوری که از بین سایت یک و مراکز آموزشی موجود، جاده شریانی درجه یک

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-30]

میاندوآب به شهرهای شاهین‌دژ و تکاب و همچنین برای سایت دو جاده ترانزیتی میاندوآب به تبریز، بوکان و سایر شهرها قرار گرفته است. این موضوع پیامدهای منفی زیادی از جمله آسیب‌پذیری کودکان در رفت‌وآمد به مدرسه از مسیرهای مذکور، استرس و فشار روحی و روانی زیادی را برای والدین و خود کودکان به همراه خواهد داشت که خود این موارد موجب استفاده از سرویس‌های حمل‌ونقل دانش‌آموزی و به تبع آن افزایش هزینه خانوارها می‌شود، این امر ضمن تبعات منفی اقتصادی و روان‌شناختی بر والدین، سلامت کودکان و دانش‌آموزان را تحت‌الشعاع قرار می‌دهد. چنانچه تحقیقات متعددی خارجی[۷] در این زمینه انجام شده و بر اثرات منفی رشد پراکنده شهری یا اسپراول شهری را بر روی سلامتی و اقتصاد خانوارها به اثبات رسانده‌اند. تحلیل شبکه در محیط نرم‌افزاری GIS بیانگر این واقعیت است که مکان‌یابی سایت‌های مهر شهر میاندوآب به لحاظ شاخص‌های دسترسی به مراکز خرید روزانه و مراکز خدماتی (شکل ۲- تصویر «ر») به صورت مناسبی انجام نشده است. تصویر «ر» نشان می‌دهد توزیع کاربری‌های خدماتی و تجاری در محدوده این مجتمع‌ها با فاصله زیادی در امتداد محورهای شریانی درجه یک قرار گرفته‌اند؛ این امر تهیه مایحتاج زندگی روزمره ساکنان آن‌ها را با مشکلات متعددی از جمله پیمودن مسیر طولانی جهت انجام خرید روزانه و مشکلات دیگری مواجه می‌سازد. از سوی دیگر یکی از نکات مهم در مکان‌یابی و یا طراحی واحدهای همسایگی «دسترسی ساکنان واحدهای مسکونی به فضاهای تفریحی و فضاهای سبز محله‌ای، ناحیه‌ای و یا شهری برای انجام تفریح و یا بازیابی سلامت جسمی، روحی و روانی» است. یافته‌های این پژوهش بیانگر وضعیت به شدت نامطلوب این معیار و زیرمعیارهای آن از جمله دسترسی به پارک‌ها در مقیاس‌های محله‌ای و ناحیه‌ای و شهری است. با در نظر گرفتن استانداردهای موجود در برنامه‌ریزی واحدهای همسایگی که شعاع دسترسی به پارک‌های محله‌ای ۱۶۰۰ متر، پارک‌های ناحیه‌ای ۳۰۰۰ متر و پارک‌های با مقیاس فعالیت شهری حدود ۶۰۰۰ متر تعیین می‌شوند (Pour Mohammadi, 2010: 56)، در این راستا نتایج تحلیل شبکه نشان می‌دهد مجتمع‌های مسکونی موجود در سایت‌های شماره ۱ و۲ مسکن‌های مهر میاندوآب برای پارک‌های با مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای برای هر دو سایت در خارج از محدوده تعریف شده در این استانداردها قرار می‌گیرند. (شکل ۲- تصویر «د») بنابراین ساکنان این مجتمع‌ها جهت پرکردن اوقات فراغت خویش مجبور به پیمودن مسافت‌های طولانی برای دسترسی به پارک‌های ناحیه و محله‌ای هستند. مطابق با تصویر یادشده، دسترسی به پارک‌های شهری در سایت شماره یک خارج از محدوده عملکردی ۶۰۰۰ متری و سایت شماره ۲ در داخل شعاع عملکردی پارک‌های شهری قرار گرفته است و این موضوع تنها نقطه قوت این سایت محسوب می‌شود. از طرف دیگر با توجه به قرارگیری این واحدهای مسکونی در خارج از بافت کالبدی شهر و پایین بودن وضعیت نورپردازی‌های شبانه نه تنها ناامنی تردد شبانه را سبب می‌شود بلکه ادامه این وضعیت موجب نارضایتی ساکنان آن‌ها شده و در صورت گسترش شهر در سایر نواحی شهر و حفظ شکاف و فاصله کالبدی بین شهر اصلی و این مجتمع‌ها، جمعیت‌پذیری آن‌ها را در نتیجه پایین بودن شاخص‌های امنیت و دسترسی به خدمات مورد نیاز، تحت‌الشعاع قرار خواهد داد.

7- Liptay, 2009; Brownson et al, 2005; WHO, 2004; Saelens and Papadopoulos, 2008; Mathers et al, 2009; Colditz, 2009; Grosvenor, 2013; Bereitschaft, 2011

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-30]



شکل ۲: نتایج حاصل از اجرای تحلیل شبکه

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-30]

همچنین مجتمع‌های مسکن مهر میاندوآب بر روی حاصل‌خیزین و بهترین خاک‌های کشاورزی از نظر زراعی مکان‌گزیده‌اند که بیانگر ناسازگاری کامل کاربری اراضی زارعی و محیط ساخته شده است. هر دو سایت مسکن مهر این شهر در داخل و در مجاورت باغات و اراضی کشاورزی احداث شده‌اند (شکل ۳) که این موضوع نه تنها موجب از بین رفتن اراضی کشاورزی و پایین آمدن راندمان تولیدی محصولات زراعی باتوجه به غالبیت فعالیت کشاورزی در این شهرستان می‌شود، بلکه در چند سال آینده تهدیدی برای زمین‌های مجاور این مجتمع‌ها محسوب می‌گردد. چرا که اینگونه اراضی که جهت الحاق به اراضی شهری و کسب سود بیش‌تر برای مدت کوتاهی بلااستفاده می‌مانند و در نهایت با رشد پراکنده شهر و قرارگرفتن در محدوده قانونی شهر به کاربری‌های شهری تغییر می‌یابند.



شکل ۳: قرار گرفتن مسکن‌های مهر بر روی زمین‌های حاصلخیز کشاورزی

با توجه به مصاحبه‌ای که با کارشناسان و مدیران شهر میاندوآب انجام شده است، مکان‌یابی پروژه‌های مسکن مهر این شهر در خارج از بافت‌های پرشهری، علاوه بر تخریب اراضی مناسب کشاورزی، پیامدهای منفی اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی زیادی را برای ساکنان، مدیریت شهری و محیط‌زیست به بار آورده است و در آینده نزدیک نیز این پیامدها تشدید خواهند شد. چرا که تأمین زیرساخت‌های لازم از جمله آب، برق، گاز، تلفن، جاده و سایر خدمات عمومی و همچنین، مدیریت فاضلاب و پسماندهای مجتمع‌ها با توجه با قرارگیری آن‌ها در خارج از بافت‌های موجود شهری، برای بدنه اجرایی شهری هزینه‌های هنگفتی را تحمیل می‌کند. در این راستا با توجه به «محروم بودن این مجتمع‌ها از امکانات زیرساختی و خدمات اولیه مورد نیاز ساکنان اعم از مراکز خرید روزانه، فضاهای آموزشی، تفریحی و ... موجب می‌شود که شهروندان برای تأمین نیازهای خود مجبور به سفرهای درون شهری شده که این امر نیز باعث افزایش اتلاف زمان و هزینهٔ حمل‌ونقل بیش‌تر برای گروههای کم درآمد می‌شود (Pour Mohammadi & Asadi, 2014: 189). همچنین عدم وجود زیرساخت‌های لازم برای مدیریت فاضلاب و پسماندها نیز به خوبی بیانگر این واقعیت است که ساخت‌وسازهای مسکونی در این مجتمع‌ها بدون توجه به ملاحظات محیط‌زیستی انجام شده است که زمینه ساز مسایل و مشکلات جدی در آینده خواهد بود. از طرف دیگر

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-30]

با توجه به سردسیر بودن منطقه آذربایجان و لزوم فشردگی و یا درهم تنیدگی بافت‌های سکونتگاهی، جهت جلوگیری از هدر رفت انرژی، توسعهٔ پراکنده یا اسپراول شهر مصرف بیش از اندازه‌ی انرژی را سبب‌ساز می‌شود (Johnson, 2002). لذا لازم بود که این موضوعات مهم به عنوان فاکتورهای اثرگذار در مکان‌یابی طرح مسکن‌های مهر شهر میاندوآب نیز به عنوان یک شهر با اقلیم سرد و نیمه خشک لحاظ می‌شدند. در نهایت با عنایت به استدلال‌های مذکور، درارزیابی کلی سایت مسکن‌های مهر شهر میاندوآب می‌توان گفت که این مجتمع‌ها به لحاظ شاخص‌های دسترسی به نیازهای روزمره ساکنان خود، نزدیکی به خدمات شهری از جمله اشتغال، کاربری‌های آموزشی، بهداشتی–درمانی، ورزشی و فراغتی و غیره و همچنین به لحاظ وضعیت دسترسی به حمل‌ونقل عمومی (تاکسی و اتوبوس درون شهری) به ویژه در سایت شماره یک و نیز به لحاظ موقعیت مکانی (قرارگیری بر روی اراضی با ارزش کشاورزی) وضعیت خیلی نامطلوبی دارند که بیانگر بی‌توجهی مسؤلان امر به اصول علمی برنامه‌ریزی و طراحی شهری در مکان‌یابی این واحدهای سکونتی است که در ادامه به طور مبسوط بدان‌ها پرداخته خواهد شد. این موضوعات در نهایت پیامدهای اقتصادی و اجتماعی منفی زیادی را از جمله افزایش استفاده از وسیله نقلیه، افزایش زمان و هزینه سفرهای روزانه به محیط‌های شغلی، جهت انجام خریدهای روزانه و هفتگی، تفریح و آموزش و...؛ نحوه ارتباط با اقوام و دوستان و همچنین احساس تعلق مکانی به مسکن به جای خواهد گذاشت.

ب) پیامدهای اقتصادی و اجتماعی

ویژگی‌های فردی و اجتماعی سرپرستان خانوارهای نمونه در (جدول ۲) نشان داده شده است. میانگین سنی سرپرستان خانوارهای ساکن در مساکن مهر میاندوآب ۳۸/۸۹ سال است. ۳۰/۸ درصد افراد نمونه دارای تحصیلات دانشگاهی و ٦۳/۵ درصد نیز تحصیلات دیپلم یا پایین‌تر از آن و ۵/۷ درصد نیز بی‌سواد می‌باشند. از نظر شغلی ٦۲/۳ درصد افراد نمونه در مشاغل رسمی[۸] اشتغال دارند (۲۹/۱ درصد کارمند بخش دولتی یا خصوصی، ١٦/٦ درصد مغازه‌دار و ١٦/٦ درصد مشاغل تولیدی–صنعتی) و ۳۷/۷ درصد ساکنان اشتغال غیررسمی (کارگر ساختمانی ۱۳/۵ درصد، دستفروشی ۹/۱ درصد، تعمیرکار ماشین‌آلات ۱۱/۷ و سایر مشاغل ۳/٤ درصد) دارند. بنابراین درصد عمده‌ای از ساکنان مساکن مهر این شهر از لحاظ اجتماعی–فرهنگی از اقشار متوسط و پایین جامعه می‌باشند که با هدف اجتماعی طرح یعنی برقراری عدالت در دسترسی به مسکن برای اقشار مختلف همخوانی دارد. اما ٦/۱ درصد از واحدهای مجتمع مهر به اجاره واگذار شده که نشانگر عدم نیاز متقاضی برای دریافت واحد مسکونی است و با هدف عدالت در واگذاری واحدها در تضاد می‌باشد. همچنین اهداف اقتصادی این طرح (تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد و بی‌بضاعت، کنترل و جلوگیری از افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن) در محدوده مورد مطالعه تحقق نیافته است، زیرا ٦۲/۳ درصد مالکان در مشاغل رسمی اشتغال داشته و درآمد ماهانه آن‌ها به متوسط درآمد خانوارهای کشور در سال (۱۳۹۰) نزدیک است. از لحاظ اقتصادی در آمد ماهانه ۷۱/۳ درصد خانوارها بین ۷ تا ۱۰

۸ – مشاغل رسمی دارای شناسنامه، بیمه، مالیات و استاندارد بوده و مشاغل غیررسمی فاقد این مشخصات هستند.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-30]

میلیون ریال دارای بیش‌ترین فراوانی پاسخ‌ها بوده و ۱/۳ درصد خانوارها کم‌تر از چهارمیلیون ریال، ۷/٤ درصد ٤-۷ میلیون ریال و ۲۰ درصد خانوارها ۱۰- ۱۵ میلیون ریال درآمد ماهانه دارند.

جدول ۲- ویژگی‌های فردی و اجتماعی پاسخگویان

فراوانی	میانگین سن	تحصیلات / درصد			شغل/ درصد		نوع سکونت در مسکن مهر	
		بی‌سواد	سیکل و دیپلم	فوق دیپلم و بالاتر	**مشاغل رسمی** (کارمند یا خصوصی، مغازه‌دار، تولیدی-صنعتی)	**مشاغل غیررسمی** (کارگر، دستفروش، تعمیرکار و سایر)	مالک	مستأجر
۲۳۰	۳۸/۸۹	۵/۷	٦۳/۵	۳۰/۸	٦۲/۳	۳۷/۷	٪۹۳/۹	٪٦/۱

برای ارزیابی پیامدهای اقتصادی و اجتماعی ناشی از مکان‌یابی سایت مسکن مهر میاندوآب شاخص‌های «وسیله نقلیه، زمان و هزینه سفرهای روزانه، نحوه ارتباط با اقوام و خویشان و دوستان و احساس تعلق مکانی به مسکن» بررسی شد و نتایج پاسخ به هر یک در (جدول ۳) آمده است.

جدول ۳- وسیله نقلیه مورد استفاده و هزینه زمانی و ریالی سفرهای روزانه در مسکن مهر و مساکن قبلی

وسیله نقلیه	مسکن قبلی/ درصد	مسکن مهر/ درصد	زمان سفرهای روزانه	مسکن قبلی			مسکن مهر		
				۱٤/٥٦ دقیقه			۳۲/۱۷ دقیقه		
خودروی شخصی	۲۳/۹	۲٤/۳	هزینه سفرهای روزانه/ ریال	٦/٥٤۱			۲۱/٥۳٤		
وسایل نقلیه عمومی	٦٦/۱	٥۸/۳	ملاقات با اقوام و دوستان	روزانه	هفتگی	ماهانه	روزانه	هفتگی	ماهانه
آژانس دربست	۰/٤	۱٤/۸	اقوام/ درصد پاسخ‌ها	۳۹/٦	٥٦/۱	٤/۳	٤/۸	۷٦/٥	۱۸/۷
پیاده	۸/۳	۱/۳	دوستان/ درصد پاسخ‌ها	۰	٤۸/۳	٥۱/۷	۰	۹/۱	۹۰/۹
سایر	۱/۳	۱/۳							

همان‌طور که (جدول ۳) نشان می‌دهد ٦٦/۱ درصد پاسخگویان در مسکن قبلی (اعم از اجاره یا ملکی) از وسایل نقلیه عمومی و ۸/۳ درصد نیز بصورت پیاده سفرهای روزانه را انجام می‌دادند که در سایت مهر به‌ترتیب به ۵۸/۳ و

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-30]

۱/۳ درصد کاهش یافته‌اند. لیکن استفاده از آژانس‌های دربستی و خودروی شخصی توسط پاسخگویان به‌ترتیب از ۰/٤٪ و ۲۳/۹ درصد به ۱٤/۸ و ۲٤/۳ درصد افزایش یافته است. همچنین در سایت مسکن مهر هزینه زمانی سفرهای روزانه نسبت به محل سکونت قبلی به‌طور میانگین ۱۷/٦۱ دقیقه افزایش یافته و از ۱٤/٥٦ دقیقه در مسکن قبلی به ۳۲/۱۷ دقیقه در مسکن مهر رسیده است. تغییر در نوع وسیله نقلیه و افزایش زمان سفرهای روزانه هزینه ریالی سفرهای روزانه را نیز متأثر ساخته و از ٦٥٤۱ ریال در مسکن قبلی به ۲۱٥۳٤ ریال در سایت جدید رسانده است. فاصله از بافت کالبدی در روابط اجتماعی و خویشاوندی ساکنان نیز تأثیر گذاشته است زیرا در مسکن قبلی ۳۹/٦ درصد حجم نمونه با خویشان خود بصورت روزانه ملاقات داشتند که در سایت مسکن مهر به ٤/۸ درصد رسیده است. قبل از سکونت در مسکن مهر ٤۸/۳ درصد پاسخگویان با دوستان خود ملاقات هفتگی داشتند که در سایت مهر به ۹/۱ درصد کاهش یافته و ملاقات ماهانه با دوستان نیز از ٥۱/۷ درصد به ۹۰/۹ درصد رسیده است.

برای سنجش تفاوت هزینه زمانی و ریالی سفرهای روزانه در مسکن قبلی و مسکن مهر از آزمون تی مستقل استفاده شد (جدول ٤). سطح معناداری آزمون ۰/۰۰۰ و کم‌تر از آلفای ۰/۰٥ بوده که نشانگر تفاوت معنادار میانگین هزینه‌های زمانی و ریالی سفرهای روزانه در بین مساکن مورد آزمون است. تفاوت مذکور حاکی از افزایش هزینه‌های مالی و زمانی سفرهای روزانه با سکونت در مسکن مهر است.

جدول ٤- آزمون تی مستقل تفاوت هزینه های ریالی و زمانی در مسکن قبلی و مسکن مهر

هزینه های ریالی و زمانی بین مسکن قبلی و مسکن مهر		t	درجه آزادی	معناداری دو طرفه	تفاوت از میانگین	تفاوت از انحراف معیار	حد پایین	
							حد پایین	حد بالا
هزینه‌های ریالی مسکن قبلی و مهر	فرض برابر واریانس	-٤/۳٤	۲۲۲	۰/۰۰۰	-۰/٤۷٥	۰/۱۰۹۲	-۰/٦۹۱۰	-۰/۲٦۰
	فرض برابر واریانس	-٤/۱۹	۱۷۳/۳۳	۰/۰۰۰	-۰/٤۷٥	۰/۱۱۳۳	-۰/٦۹۹	-۰/۲٥۲
هزینه‌های زمانی مسکن قبلی و مسکن مهر	فرض برابر واریانس	۱۳/٦۲-	۳۰۲	۰/۰۰۰	-۱/۰۱۹	۰/۰۷٤	-۱/۱٦٦	-۰/۸۷۲
	فرض برابر واریانس	۲۳/۸۳	۱٤۰/۳۸	۰/۰۰۰	-۱/۰۱۹	۰/۰٤۲	-۰/۱۰٤	-۰/۹۳٥

آزمون کای اسکوئر تفاوت معنادار نحوه و دوره ارتباطات با خویشان و دوستان در زمان سکونت در مساکن مهر در مقایسه با مسکن قبلی را نشان داد. سطح معناداری آزمون ۰/۰۰۰ و درجه آزادی ۲ بوده و با ضریب اطمینان ۹٥٪ می‌توان اظهار داشت از لحاظ آماری نحوه و دوره زمانی ارتباط با خویشان و دوستان در مسکن مهر در مقایسه با

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-30]

مسکن قبلی تفاوت پیدا کرده است (جدول ۵). افزایش ملاقات هفتگی بجای ملاقات روزانه با اقوام در مسکن مهر و افزایش ملاقات‌های ماهانه با دوستان بجای ملاقات‌های هفتگی ماحصل سکونت در مسکن مهر میاندوآب بوده است.

جدول ۵- آزمون کای اسکوئر ارتباطات خویشاوندی و اجتماعی در محل سکونت قبلی و مسکن مهر

آزمون	ارتباط با اقوام مسکن قبلی	ارتباط با اقوام مسکن مهر	ارتباط با دوستان (مسکن قبلی)	ارتباط با دوستان (مسکن مهر)
کای اسکوئر	۹۶/۳۷٤	۱۹۹/۷۳۰	۰/۲۷۸	۱۵۳/٦۷۰
درجه آزادی	۲	۲	۱	۱
معناداری	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰	۰/۵۹۸	۰/۰۰۰

سنجش تفاوت حس تعلق مکانی به مسکن مهر در مقایسه با مسکن قبلی با آزمون ویلکاکسون صورت گرفت. (جدول ٦) سطح معناداری آزمون ۰/۰۰۰ و کم‌تر از آلفای ۰/۰۵ بود و با ۹۵ درصد ضریب اطمینان تفاوت معنادار این متغیر بین محل سکونت قبلی و مسکن مهر تأیید شد. تفاوت تأیید شده در این آزمون، کاهش تعلق مکانی به مسکن مهر در مقایسه با تعلق مکانی به مسکن قبلی است. تعلق مکانی به مسکن قبلی با میانگین عددی ۱۱٦/۳٦ بسیار بالاتر از میانگین عددی این شاخص در مسکن مهر (۸/٦۷) می‌باشد.

جدول ٦- آزمون ویلکاکسون تعلق مکانی مسکن مهر

شاخص ها	دوره مورد بررسی	میانگین عددی	Z	سطح معناداری
تعلق مکانی	مسکن قبلی	۱۱٦/۳٦	[a]۱۳/۲۵۰-	۰/۰۰۰
	مسکن مهر	۸/٦۷		

جهت تحلیل و بررسی پیامدهای اقتصادی و اجتماعی مساکن مهر از آزمون t تک نمونه‌ای استفاده شد. تحلیل میانگین عددی نشان می‌دهد، مهم‌ترین پیامد این مساکن افزایش هزینه‌های زندگی، دوری از مراکز خرید، افزایش هزینه‌های نگهدای مسکن و افزایش هزینه‌های حمل‌ونقل می‌باشد. این تفاوت با ۹۵ درصد ضریب اطمینان و در سطح آلفای۰/۰۵ معنادار و میزان تفاوت آن‌ها (غیر از گویه مالکیت ارزان مسکن) از مطلوبیت عددی به صورت مثبت برآورد شده است. زیرا سطح معناداری آزمون در گویه «مسکن مهر مالکیت ارزان مسکن را ممکن کرده است» ۰/۷۳٤ و بالاتر از آلفای ۰/۰۵ به‌دست آمده است. لذا علاوه بر افزایش هزینه‌ها، مسکن مهر در برآورده کردن مسکن ارزان برای اقشار کم درآمد نیز ناموفق بوده است (جدول ۷).

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-30]

جدول ۷- بررسی پیامدهای مسکن مهر با استفاده از آزمون t از دیدگاه خانوارهای نمونه

مطلوبیت عددی مورد آزمون = ۳								
	مولفه ها	میانگین	آماره T	درجه آزادی	معناداری	تفاوت میانگین	فاصله اطمینان ۹۵ درصد	
							حد پایین	حد بالا
اقتصادی	هزینه‌های حمل‌ونقل	٤/٩٠	٥٧/٤٣	٢٢٩	٠/٠٠٠	١/٩٠٤	١/٨٣	١/٩٦
	افزایش هزینه‌های زندگی	٤/٩٥	١١٠/٣٨	٢٢٩	٠/٠٠٠	١/٩٥٢	١/٩١	١/٩٨
	هزینه‌های نگهداری مسکن مهر	٤/٩٤	١٠٤/٣٦	٢٢٩	٠/٠٠٠	١/٩٤٣	١/٩٠	١/٩٨
	دوری از مراکز خرید	٤/٩٢	٨٨/٩٣	٢٢٩	٠/٠٠٠	١/٩٢١	١/٨٧	١/٩٦
	تقسیم هزینه‌های نگهداری	٤/٧٣	٤٥/٠٩	٢٢٩	٠/٠٠٠	١/٧٣٩	١/٦٦	١/٨١
	اجاره بهای مناسب	٤/٤٣	٢٨/٥٣	٢٢٩	٠/٠٠٠	١/٤٣٠	١/٣٣	١/٥٢
	مالکیت ارزان مسکن	٢/٩٦	-٠/٣٤١	٢٢٩	٠/٧٣٤.	-٠/٠٣٠	-٠/٢٠	٠/١٤
	رضایت از تسهیلات دولتی	٢/٧٩	-٢/٠٦	٢٢٩	٠/٠٤٠	-٠/٢٠٨	-٠/٤٠	-٠/٠٠٩
اجتماعی	سخت شدن دسترسی به امکانات شهری	٣/٦٤	٦/٠٤	٢٢٩	٠/٠٠٠	٠/٦٤٧	-٠/٤٣	٠/٨٥٨
	عدم اشتراک فرهنگی بین همسایگان	٣/٣٦	٤/٢٣	٢٢٩	٠/٠٠٠	٠/٣٦٠	٠/١٩٢	٠/٥٢٨
	عدم همکاری همسایگان	٢/٢٦	٣/٢١	٢٢٩	٠/٠٠٠	٠/٢٦٩	٠/١٠٤	٠/٤٣٥
	دوری از مراکز آموزشی	٣/٥٢	٥/٧٢	٢٢٩	٠/٠٠٠	٠/٥٢٦	٠/٣٤٤	٠/٧٠٧
	حل نیازهای فردی	٢/٧٧	-٣/٢٦٠	٢٢٩	٠/٠١٠	-٠/٢٢١	-٠/٣٥٥	-٠/٠٨٧
	افزایش میل به اجتماعی زیستن	١/٨٣	-١٤/٧٧	٢٢٩	٠/٠٠٠	-١/١٦٠	-١/٣١٥	-١/٠٠٦

تحلیل پیامدهای اقتصادی و اجتماعی با آزمون t تک نمونه‌ای نشان داد که، مساکن مهر در بعد اقتصادی با میانگین عددی ٤/٣٣ و با آماره تی ٤٧/٨٦ نسبت به ابعاد اجتماعی تأثیر بیش‌تری داشته است. البته این تأثیر افزایش هزینه‌های مختلف در مسکن مهر به‌واسطه دوری از بافت شهر و دوری از مراکز خرید می‌باشد. سطح معناداری آزمون ۰/۰۰۰ و کم‌تر از ۰/۰۵ به‌دست آمد و با ۹۵ درصد اطمینان می‌توان اظهار داشت مکان‌یابی مسکن مهر میاندوآب پیامدهای منفی اقتصادی در پی داشته است. سطح معناداری آزمون برای شاخص اجتماعی بالاتر از آلفای ۰/۰۵ بوده (۰/۲۷۳) و میانگین عددی آن نزدیک به ۳ می‌باشد. بنابراین با ۹۵ درصد ضریب اطمینان می‌توان اظهار داشت پیامدهای اجتماعی مسکن مهر به لحاظ آماری معنادار نمی‌باشد (جدول ۸).

جدول ۸- بررسی پیامدهای مسکن مهر با استفاده از آزمون t از دیدگاه خانوارهای نمونه

مطلوبیت عددی مورد آزمون = ۳							
مولفه‌ها	میانگین	آماره آزمون T	درجه آزادی	معناداری	تفاوت میانگین	فاصله اطمینان ۹۵ درصد	
						حد پایین	حد بالا
اجتماعی	٣/٠٧	١/٠٩	٢٢٩	٠/٢٧٣	٠/٠٧٠٢	-٠/٠٥٥	٠/١٩٦
اقتصادی	٤/٣٣	٤٧/٨٦	٢٢٩	٠/٠٠٠	١/٣٣١	١/٢٧٦	١/٣٨٤

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-30]

نتیجه‌گیری

استقرار مجتمع‌های مهر ضمن تعدی به اراضی مرغوب کشاورزی، هزینه‌های زیرساختی هنگفتی را متوجه مدیریت شهر نموده است. ازسوی دیگر شاخص‌های دسترسی به کاربری‌های مختلف شهری از این مکان‌یابی متأثر شده است. با افزایش سفرهای درون‌شهری به افزایش اتلاف زمان و هزینه‌های حمل‌ونقل برای گروههای کم‌درآمد، کاهش ارتباطات اجتماعی و خویشاوندی، کاهش تعلق مکانی به مسکن، انجامیده است. مسایل مذکور در شهر میاندوآب نمود بارزی داشته است، همچنان‌که استقرار مجتمع‌های مسکن مهر بر روی حاصل‌خیزین و بهترین خاک‌های کشاورزی، بیانگر ناسازگاری کامل کاربری اراضی زارعی و محیط ساخته شده[9] است. این موضوع نه تنها موجب از بین رفتن اراضی کشاورزی و پایین آمدن راندمان تولیدی محصولات زراعی باتوجه به غالبیت فعالیت کشاورزی در این شهرستان می‌شود، بلکه در چند سال آینده تهدیدی برای زمین‌های مجاور این مجتمع‌ها محسوب می‌گردد.

شاخص‌های دسترسی به کاربری‌های آموزشی به‌ویژه در مقاطع ابتدائی و راهنمایی در وضعیت نامطلوبی قرار دارد. همین امر در زمینه شاخص‌های دسترسی به مراکز خرید روزانه و مراکز خدماتی نیز صادق است و این سایت‌ها نسبت به این مراکز به صورت مناسبی مکان‌یابی نشده است. به‌طوری‌که توزیع کاربری‌های خدماتی و تجاری در محدوده این مجتمع‌ها با فاصله زیادی در امتداد محورهای شریانی درجه یک قرار گرفته‌اند؛ این امر تهیه مایحتاج زندگی روزمره ساکنان آن‌ها را با مشکلات متعددی از جمله پیمودن مسیر طولانی جهت انجام خرید روزانه و مشکلات دیگری مواجه ساخته است. همچنین دسترسی به کاربری‌های بوستان کودک، ورزشی و تفریحی و فضاهای سبز محله‌ای، ناحیه‌ای و یا شهری برای ساکنان سایتهای مهر این شهر در فاصله‌ای بیش از استانداردهای برنامه‌ریزی شهری میسر است.

فاصله این سایت‌ها از بافت شهری و کاربری‌های مورد نیاز ساکنان، پیامدهای اقتصادی و اجتماعی داشته است از جمله؛ در سایت مسکن مهر هزینه زمانی سفرهای روزانه نسبت به محل سکونت قبلی به‌طور میانگین ۱۷/٦۱ دقیقه افزایش یافته است. پیرو آن استفاده از آژانس‌های دربستی و خودروی شخصی نسبت به محل سکونت قبلی به‌ترتیب از ۰/٤٪ و ۲۳/۹٪ به ۱٤/۸٪ و ۲٤/۳٪ افزایش یافته است. به‌علاوه مشکلات زیرساختی و سازه‌ای مجتمع، با مسائل ناشی از سابقه اندک آپارتمان‌نشینی و فرهنگ مسکن مشاع در این شهر درهم‌آمیخته و حس تعلق مکانی ساکنان مسکن مهر را به شدت کاهش داده است. به‌طور کلی سایت‌های مهر (در شهر میاندوآب) در بعد اقتصادی با میانگین عددی ٤/۳۳ و با آماره تی ٤۷/۸٦ نسبت به ابعاد اجتماعی تأثیر منفی بیش‌تری (افزایش هزینه‌های مالی، زمانی، سفرهای درون شهری و ...) بواسطه دوری از بافت شهرداشته است.

9- Built Environment

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-30]

References

- Abbasi, H., (2011), "Programming in Iranian housing policies, housing Mehr", ***Journal of Urban Places***, 35: 98-103. [In Persian].
- Bazi, Kh., Javaheri, A., (2011), "The study of spatial location differentiation in Zabul's neighborhoods in having healthy housing indices", ***Journal of Geography and Environmental Planning***, 43: 185-202. [In Persian].
- Behzadfar, M., Ghazizadeh, N., (2011), "The satisfaction of residential space (Case Study: residential complexes of Tehran City)", ***Journal of Fine Arts, Architecture and Urban Development***, 45: 15-24. [In Persian].
- Bereitschaft, B., James, F., (2011), "Urban form and air quality in U.S. metropolitan and megapolitan areas", Ph.D. Thesis, The University of North Carolina at Greensboro (UNCG), University United States
- Bourne, L., (2003), "The geography of housing", ***real estate economics***, 14 (1): 173-174.
- Brownson R. C., Boehmer, T. K., Luke, D. A., (2005) "Declining rate of physical activity in the United States: What are the contributors?", ***Annual Review of Public Health***, 26: 421-443.
- Colditz, G., (2009), "Economic costs of obesity and inactivity", ***Medicine & Science in Sports Exercise***, 31 (11): 663-667.
- Ebrahimi, M., HeydarKhani, H., Abelmohammadi, A., FiruzAbadi, A., Tayebi, N., (2012), "Factors affecting customer satisfaction of urban housing of Isfahan", ***The Journal of social sciences specialized"***, 6 (18): 149-170. [In Persian].
- Geographic Organization of the Armed Forces, (2011), "West Azerbaijan Province topoghraphic Map 1: 50000", Tehran, Geographic Organization of the Armed Forces. [In Persian].
- Ghanbari, A., (2014), "A comparative study of locating mehr housing in Tabriz towns, Marand and Hadi Shahr", ***Journal of Ahar Geographic Space***, 14 (48): 123-145. [In Persian].
- Grosvenor, M., (2013), "Does urban form influence sustainable Behaviour?", Ph.D. Thesis, Urban Research Centre University of Western Sydney.
- Habibi, K., Nazari Adeli, S., (2007), "Implementation of neighborhood matrices in the information system in the information system for the determination or change of urban use", Proceedings of the Geomatics Conference, Tehran, Mapping Organization of Iran. [In Persian].
- Hatami Nejhad, H., Seifadini Frank, M. M., (2006), "An investigation of indicators of informal housing in Iran (Case Study: Sheikh Abad Quarter of Qom)", ***Journal of Geographical Research***, 85: 129-145. [In Persian].
- Hewitt, W, E., (1998), "The role of international municipal cooperation in housing the developing worlds urban poor's the Toronto- Sao Paulo Example", ***Habitat International***, 22: 411- 422.
- Hopkins, L. D., (1977), "Methods for generating land suitability maps: A comparative evaluation", ***Journal for American Institute of Planners***, 34 (1): 19-29.
- International Bank, (1985),"Bank, ground", paper on housing, USA, Washington, DC.
- Jhonson, M., Lester, A., H., (2002), "The smart growth debate best practice for urban transportation planning", ***Socio-Economic Planning Sciences***, 36 (1): 1-24.
- Kienitz, R., (2001), "Managing maryland's growth": models and Guidelines for Infill. The Maryland economic growth, Resource protection, and planning Act of 1992.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-30]

- Knapp, E., (1982), "***Housing problems in the third world: Theoretical terms of reference***", methodology, and four Case Studies in Bogota, Jakarta, Nairobi and Kasama, University of Stuttgart.
- Kurana, M., (2001), "Housing and housing cooperatives", Translator Mahmoud Rajabi, ***Journal of Tahavan***, 122: 14-22. [In Persian].
- Liptay, D. M., (2009), "***Creating healthy communities through urban form***", master dissertation in environmental studies in planning, University of Waterloo. [on line]: http://hdl.handle.net/10012/4707.
- Mathers, C., Stevens, G., Mascarenhas, M., (2009), "***Global health risks: mortality and burden of disease attributable to selected major risks***", Department of Health Statistics and Informatics, World Health Organization. [on line]: http: //www.who.int/healthinfo/global.
- Meshkini, A., Eliasszadeh, S. N., Zabetiyan, E., (2012), "Evaluation of locating Mehr housing projects with physical-environmental approach using AHP hierarchical model, Case sudy of Yazd Province", ***Quarterly Journal of Urban Studies***, 2: 57-70. [In Persian].
- Moeini, M., (2008), "A study of the pattern of housing in nomadic populations Case Study: fresh Abad Golfshan semirom", ***Journal of Fine Arts***, 33: 47-56. [In Persian].
- Monjzeb, M. R., Mostafipour, M., (2013), "Investigating the effects of seal housing on the housing market in Iran", ***Strategic and macro policies***, 1 (3): 1-16. [In Persian].
- Moshiri, R., Maleki, R., (2011), An analysis of land use planning with emphasis on sustainable urban development, A Case Study of Miandoab City, ***Journal of Geography Encyclopedia***, 82: 73-87. [In Persian].
- Mousavi, M. N., (2012), "The sustainable city form and social justice, Case study of Miandoab city", ***Human Geography Research***, 80: 177-192. [In Persian].
- National Center for Statistics of Iran (2011), "***Detailed results of the population and housing Census***", Tehran. Publication of the statistics center of Iran. [In Persian].
- Nazari, A. H., Pack, M., (2012), "Assessment of the Turkmen housing pattern for rural housing development plan", ***Journal of Space-Based Planning***, 1 (1): 25-38. [In Persian].
- Pour Mohammadi, M. R., (2010), "***Housing planning***", Tehran, Department of Publications. [In Persian].
- Pour Mohammadi, M. R., Asadi, A., (2014), "Evaluation of housing projects in Mehr city of Zanjan", ***Journal of Applied Geosciences Research***, 14 (33): 192-171. [In Persian].
- Rahnemaei, M. T., (2003), "***The settlement of topics and methods of urbanization-geography***", Third Edition, Tehran, Center for Urban and Architectural Studies. [In Persian].
- Reyazei, A. H., (2002), "The role of government in housing planning; overview of the situation of housing in Iran in 1375-1364", ***Journal of Political and Economic Information***, 175 (17): 228-233. [In Persian].
- Rezaei, M. R,, Kamaeezadeh, Y., Saraei, M. H., (2014), "Prioritizing the location of the housing projects of Mehr City of Yazd using the AHP-VIKOR Combined Approach", ***Journal of Geographical Space***, 4 (11): 21-45. [In Persian].
- Saboori Deylami, M. H., Shafiee, S., (2012), "Investigating the effective structures and variables in the housing market", ***Journal of Economics***, 12 (3): 41-64. [In Persian].
- Saeedi Rezvani, N., Kazemi, D., (2011), "Recognizing the inner developmental framework in accordance with the criticism of current housing development policies (Metropolitan Mehr), case study: Natanz city", ***Journal of Human Geography***, 75: 113-132. [In Persian].

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-30]

- Saelens, B. E., Papadopoulos, C., (2008), "The importance of the built environment in older adults' physical activity: a review of the literature", Washington State, ***Journal of Public Health Practice***, 1: 13-21.
- Sendich, E., (2006), "***Planning and urban design standard***", Newyork, American planning Association, John Willey & Sons.
- Short, J. R., (2006), "***Urban theory a critical assessment***", Routledge, New York.
- Jahangir, M., (2015), "***The Constitution of the Islamic Iran (1979)***", Tehran, Doran publication. [In Persian].
- Varesi, H. R., Mahmoudzadeh, M., (2015), "Planning of housing for the decile income of Isfahan province; Case study: urban households of Isfahan province", ***Journal of Geographical Space***, 5 (18): 1-14. [In Persian].
- Wheeler, S., (2003), "***Smart infill: Creating more livable communities the Bay Area; A guide for Bay Area leaders***", Green belt alliance: San Francisco.
- World Health Organization., (WHO), (2004), "***Global strategy on diet, physical activity and health***". [on line]: http://www.who.int/dietphysicalactivity.
- Yeghanghi Dastgerdi, V., (2010), "The impact of targeted subsidies on housing residents living in Tehran, ***Journal of city's economy***, 9: 56-79. [In Persian].
- Zaryari, K., (2002), "***Urban Land Use Planning***", Yazd: Yazd University Press. [In Persian].

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-30]