

نشریه مطالعات نواحی شهری دانشگاه شهید باهنر کرمان

سال سوم، شماره ۴، پیاپی ۹، زمستان ۱۳۹۵

## ارزیابی مکانی مجتمع‌های مسکن مهر ایلام و تعیین پهنه‌های مناسب به منظور ارائه الگوی مطلوب با رویکرد کالبدی و زیست‌محیطی<sup>۱</sup>

دکتر پاکزاد آزادخانی<sup>۲</sup>

استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه باختر ایلام، ایلام، ایران

فتاح جهانی

کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه باختر ایلام، ایلام، ایران

### چکیده

در کشور ما طی چند سال اخیر، به منظور تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد جامعه، دولت سیاست احداث مسکن مهر را در پیش گرفته است. از مهم‌ترین چالش‌های فراروی این طرح مکان‌یابی اراضی مسکن مهر است که علی‌رغم حذف هزینه تملک در طرح تولید مسکن انبوه، با مشکلاتی از جهت دسترسی مناسب، جنبه‌های زیست‌محیطی، کالبدی و غیره مواجه است. بنابراین این پژوهش با هدف ارزیابی مکانی مجتمع‌های مسکن مهر ایلام و تعیین پهنه‌های مناسب به منظور ارائه الگوی مطلوب با رویکرد کالبدی و زیست‌محیطی با استفاده از لایه‌های رقومی انجام گرفته است. روش تحقیق این پژوهش توصیفی - تحلیلی است و نوع تحقیق کاربردی است. جامعه آماری واحدهای مسکن مهر به تعداد ۴۸۶۲ واحد می‌باشد. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که در مکان‌گزینی مسکن مهر در شهر ایلام شاخص‌های زیست‌محیطی رعایت نشده است. وضعیت مکانی و سرانه‌ها دیگر کاربری‌ها مرتبط با مجتمع‌های مسکن مهر شهر ایلام مناسب نیست و در نهایت مشخص شد که مکان‌های مناسب به منظور ایجاد مجتمع‌های مسکن مهر بیشتر در قسمت غرب و جنوب غرب منطقه قرار دارند. در این قسمت‌ها به دلیل شیب کم، احتمال وقوع سیل و خطر فرسایش کم بوده و محل‌های مناسبی جهت ایجاد مجتمع‌های مسکن مهر می‌باشند.

واژه‌های کلیدی: مکانیابی، مسکن، مسکن مهر، شهر ایلام.

<sup>۱</sup> - صفحات: ۲۳-۴۱

دریافت مقاله: ۱۳۹۵/۸/۱۰

پذیرش نهایی: ۱۳۹۵/۱۲/۱۱

pakzad540azad@gmail.com

<sup>۲</sup> - نشانی پست الکترونیک نویسنده مسئول:

## مقدمه

مسکن در واقع ریشه واژه مسکن از ماده سکن به معنی آرام گرفتن پس از حرکت، سکونت، آرامش باطن و انس گرفته شده است (اینانلو، ۱۳۸۰: ۱۱). در دومین اجلاس اسکان بشر (۱۹۹۶) مسکن مناسب چنین تعریف شده است: سرپناه مناسب یعنی آسایش، فضا، دسترسی فیزیکی و امنیت، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی، زیرساخت‌های اولیه، مکان و قابلیت دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه مناسب است که همه این موارد باید با توجه به استطاعت مردم تامین شود (پورمحمدی، ۱۳۷۹: ۳). مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در برمی‌گیرد؛ در واقع تعریف و مفهوم عام مسکن یک واحد مسکونی نیست، بلکه کل محیط مسکونی را شامل می‌شود و باید حق تصرف نسبتاً طولانی و مطمئن برای استفاده‌کننده‌ی آن فراهم باشد (مخبر، ۱۳۶۳: ۱۷) و (خلیلی عراقی، ۱۳۹۰: ۱۲).

مسکن به‌عنوان یکی از پدیده‌های واقعی، از نخستین مسائلی که بشر همواره با آن دست به‌گریبان بوده و همواره در تلاش برای دگرگونی و یافتن پاسخی مناسب، معقول و اندیشیده برای آن است (اهری و دیگران، ۱۳۷۰). مسئله بی‌خانمانی و نداشتن سرپناه یک مشکل جهانی است (میلبورمی و کلاک، ۲۰۰۶: ۱). همچنین با توجه به این که مسکن یکی از شاخص‌های توسعه یافتگی و یکی از نیازهای اساسی انسان محسوب می‌شود، بنابراین جایگاه مسکن و برنامه‌ریزی برای آن در هر جامعه‌ای از اهمیت زیادی برخوردار است (زرافشان، ۱۳۸۳: ۱۳). مشکل مسکن در همه جای دنیا وجود دارد، اما این موضوع در کشورهای جهان سوم، به دلایل متعدد سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی حادتر است. فقدان منابع کافی، ضعف مدیریت اقتصادی، نداشتن برنامه‌ریزی جامع مسکن و سایر نارسایی‌هایی که در زیرساخت‌های اقتصادی این کشورها وجود دارد از یک‌سو و افزایش شتابان جمعیت شهرنشین از سوی دیگر، تأمین سرپناه در این کشورها را به مشکلی غامض و چندبعدی تبدیل کرده است (پورمحمدی، ۱۳۹۱: ۱).

برطبق دیدگاه اقتصادی بازار، مسائل مسکن را باید به ساز و کار یا مکانیسم بازار سپرد. همچنین دولت باید از صرف بودجه برای مسکن کم درآمدها امتناع کند (چادویک، ۱۹۸۷).

این دیدگاه به ایدئولوژی رفاه معروف است. در دیدگاه خشی و منفعل، مسئولان و مدیران شهری پدیده مسکن فقرا در جهان سوم را نادیده می‌انگارند (صرافی، ۱۳۸۲). دیدگاه تخریب و برخورد قهرآمیز به دیدگاه بولدوزر معروف است، سعی در ریشه‌کن کردن مسئله فقر مسکن دارد. این رهیافت در واقع صورت مسئله را پاک کرده و به جابه‌جایی جغرافیایی مسائل باقی مانده توجه ندارد (چیما، ۱۳۷۹).

رهیافت دیگر با نگرش رادیکال و نپذیرفتن قوانین بازی در پی چاره‌های اساسی یا تغییر در ساختار جامعه است. از این رو باز هم مانند رهیافت اول، آنها را به حال خود رها کرده تا زمانیکه ساز و کارهای فقرزا و ناعادلانه نابود شوند. نگرش اصلاح طلب هرچند ضرورت برقراری عدالت اجتماعی و تعادل منطقه‌ای باور دارد اما برای کوتاه‌مدت و میان‌مدت به حل مشکل از طریق قبول واقعیت آن در پرداختن به توان‌های موجود در آن کوشش می‌کند و بیش از اصرار بر تغییر ناگهانی در سطح کلان، تحول تدریجی در سطح خرد را چاره ساز می‌داند (صرافی، ۱۳۸۲).

نوگرایان مفهومی را به عنوان ضمام مسکن معرفی کردند که به معنای کاربری‌های غیرمسکونی هستند و باید در مناطق مسکونی منطقه‌یابی شوند. لذا اگر فاصله آنها بیش از حد معینی باشد، به علت تداوم نیاز به آنها، موجب زحمت و فرسایش جسم و روح می‌شود. این خدمات عبارتند از: مراکز توزیع خدمات مورد نیاز روزمره، مهدکودک‌ها، دبستان‌ها، مراکز خدمات درمانی و غیره (رضویان، ۱۳۸۱: ۴۲). نظریه سلامت روان برخلاف نظریه نوگرایان که بر روی نیازهای زیستی انسان تاکید می‌کند، سلامت روان را مطرح می‌سازد و معتقد است بکارگیری اصول شهرسازی‌نوگرا مانند حوزه‌بندی‌ها، موجب پیدایش محیط‌های غیرپویا، یکنواخت و ترساننده و در نهایت موجب لاقیدی ساکنان و انجام رفتارهای نامطلوب و به خطر افتادن سلامت روانی آنها می‌شود (رضویان، ۱۳۸۱: ۷۷).

مسئله و مشکل مسکن در ایران قبل از دهه ۱۳۳۰ چندان مسئله‌ساز نبوده است. اما پس از دهه ۱۳۳۰ با مهاجرت روستاییان و رشد فزاینده کلان‌شهرها، مسائل و مشکلات جدی از جمله گسترش زاغه‌ها در درون و حاشیه شهرها، افزایش تراکم، کمبود کمی و کیفی واحدهای مسکونی به وجود آمد. از این رو در برنامه سوم (۱۳۴۲-۱۳۴۶)، به مسئله مسکن

به طور ویژه پرداخته شد (قنبری و ظاهری، ۱۳۸۹: ۷۷). در سال‌های اخیر با تشدید مداوم مشکل مسکن در کشور، شاهد ارائه طرح‌هایی در جهت رفع و یا تعدیل این مشکل از سوی دولت بوده‌ایم. «عمده‌ترین سیاست‌های کشور که با هدف تأمین مسکن برای اقشار مختلف جامعه اتخاذ گردیده، عبارتند از: سیاست آماده‌سازی زمین شهری، قانون زمین شهری، سیاست مسکن حمایتی، مسکن اجتماعی، انبوه‌سازی، کوچ‌سازی، آپارتمان‌سازی و سیاست مسکن استیجاری (پورمحمدی، ۱۳۷۹: ۱۳۴).

علاوه بر طرح‌های فوق‌الذکر، در چند سال اخیر در کشورمان، جهت برنامه‌ریزی برای مسکن اقشار بدون مسکن جامعه، طرحی به نام طرح مسکن مهر به اجرا گذارده شد (قنبری، ۱۳۹۵: ۲۳۱). مسکن مهر به عنوان مهمترین اقدام دولت نهم در بخش مسکن در راستای تأمین مسکن متناسب با نیاز دهک‌های پائین درآمدی جامعه که تاکنون از تسهیلات دولتی جهت مسکن بی‌بهره بوده‌اند از سوی دولت ارائه شد (آزادخانی، ۲۰۱۵). یکی از اهداف این طرح‌ها کاهش قیمت مسکن و اجاره‌بها، اشاره کرد که در چند سال اخیر به‌ویژه از سال ۱۳۹۱ که مسکن مهر به مردم واگذار شد به هیچ‌وجه شاهد کاهش قیمت مسکن نبوده‌ایم. یکی دیگر از مهمترین مشکلات و ابعاد پنهان این طرح که در صورت عدم مدیریت این مشکلات می‌تواند باعث بروز مشکلات بسیاری به ساکنان این مساکن و همچنین از بین رفتن این مساکن شود، بحث مکان‌یابی این مساکن می‌باشد. در مکان‌یابی این طرح‌ها جنبه اقتصادی بر جنبه علمی و استاندارد بودن مکان‌یابی ارجحیت کامل داشته به‌طوری که بیشتر این طرح‌ها در زمین‌های اطراف شهرها و در فاصله نسبتاً دور از شهر مادر که هزینه مالکیت زمین در این اراضی کم بوده مکان‌یابی و اجرا شده‌اند و هیچ‌گونه ارزیابی از محل استقرار مساکن مهر نسبت به محل، موقعیت طبیعی و عوارض طبیعی منطقه که می‌توانست باعث ایجاد بحران و بلایای طبیعی شود برای این طرح‌ها صوت نگرفت (قنواتی و همکاران، ۱۳۸۸: ۱۶).

با توجه به عدم پیش‌بینی اراضی کافی و مناسب برای توسعه شهرها علی‌رغم توسعه روزافزون جمعیت شهری کشور، مکان‌یابی اراضی 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 می‌نماید (ویسه و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۰۱).

در رابطه با سیاست‌ها و برنامه‌های تأمین مسکن، پژوهش‌ها و نوشته‌های چندی وجود دارد. از جمله معتبرترین تحقیقات خارجی در این زمینه را جان‌ترنر انجام داده است. وی در مقالات متعددی (۱۹۶۷، ۱۹۷۸ و ۱۹۸۲) به بحث مسکن تهیدستان و چگونگی تهیه آن اشاره می‌کند و معتقد است که دولت‌ها نمی‌توانند برای تهیدستان مسکن تهیه کنند؛ بلکه فقط باید تسهیلاتی مانند آب، برق و ... را در اختیار تهیدستان شهری قرار دهند. از نظر فیشر (۱۹۹۷) ارتباط بین رشد و سرمایه‌گذاری در مسکن، بر اساس قضیه‌ی اثبات شده‌ای که انواع مختلف سرمایه در تولید کالاها را مکمل یکدیگر می‌داند، قابل توجیه است. ترنر و کینگسلی (۲۰۰۸) نیز در گزارشی با عنوان برنامه‌های فدرال برای نیازهای سکونتی گروه‌های کم‌درآمد به بررسی سیاست مسکن گروه‌های کم‌درآمد در کشور آمریکا پرداخته‌اند. همچنین بنروز و دوریت (۲۰۰۹) نظامی جامع برای تأمین مسکن سفارشی انبوه برای کاهش هزینه‌های تأمین مسکن پیشنهاد نموده‌اند. تک‌هانگ در سال ۲۰۱۱ با هدف دستیابی به پایداری در صنعت مسکن با این پیش‌فرض که ارائه‌دهندگان مسکن باید فعالیت‌های مسکن خود را با نیازها و خواسته‌های خانوارها از طریق بررسی عوامل مؤثر در رضایتمندی و نارضایتی مسکن تنظیم کنند، اشاره کرد. گراوبوسکی ۲۰۱۳ نشان داد نداشتن نیروی فنی در تعاونی‌ها و مدرنیزه شدن تعاونی‌ها به طولانی شدن تحویل خانه‌ها منجر شده و گرایش تعاونی‌ها به شرکت‌های تجاری به نگرانی منجر شد (آزادخانی، ۲۰۱۴).

تحقیقات داخلی در زمینه مسکن را برخی از پژوهشگران انجام داده‌اند از جمله رضایی و همکاران (۱۳۹۱) به این نتایج دست یافتند که اغلب معیارهای رضایتمندی از واحدهای سکونتی در سطح متوسط قرار گرفته‌اند و میزان رضایتمندی ساکنان از مجتمع مسکن مهر فاطمیه شهر یزد در حد متوسط برآورد شده است. فیروزی و همکاران (۱۳۹۳) نشان دادند که در ایجاد طرح‌های مسکن مهر شهر امیدیه نقش ساکنان نادیده گرفته شده است و سعی بر این بوده است که گروه خاصی از مردم در فضاهایی محدود و صرفاً منطبق با اهداف کمی مسکن، اسکان داده شوند. پورمحمدی و اسدی (۱۳۹۳) در مقاله‌ای به این نتایج دست یافتند که

مجتمع‌های مسکن مهر زنجان دارای مسائل مختلفی از جمله ضعف سازه، طراحی نامناسب، ضعف دسترسی به کاربری‌ها و برخورداری‌ها مانند مراکز خرید، مراکز آموزشی، مراکز بهداشتی، مراکز تفریحی و ایستگاه‌های حمل و نقل عمومی بوده است. آزادخانی (۱۳۹۴) به این نتایج دست یافت که چهار شاخص کیفیت مسکن کیفیت، محیطی کیفیت اوقات فراغت و حس تعلق دارای میانگینی پایین‌تر از حد مطلوبیت گزارش شده‌اند و چهار شاخص دیگر: کیفیت دسترسی به زیرساخت‌ها، کیفیت امنیت، کیفیت روابط همسایگی و کیفیت اشتغال و درآمد دارای میانگینی بالاتر از حد مطلوبیت گزارش شده‌اند. براساس نتایج پژوهش‌های انجام شده که در فوق ذکر شد تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد همواره با مشکل مواجه بوده و دولت‌ها همچنان با این مشکل سر و کار دارند.

اردلان و همکاران (۱۳۹۴) در پژوهشی به این نتایج دست یافتند که موقعیت سایت مسکن مهر اسدآباد مناسب است هرچند نیاز به رفع برخی از نیازهاست که در قالب پیشنهادات اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست محیطی به آنها اشاره شده است تا ساکنین این بافت به حد متوسط و بالایی از امکانات و خدمات شهری دست یابند. همچنین ویسه و همکاران (۱۳۹۴) در پژوهشی به این نتیجه دست یافتند که پروژه مسکن مهر البرز با توجه به مواجهه با معضلات احتمالی آینده در خصوص نشستگاه این شهرک مسکونی، نیازمند تدابیر پیشگیرانه زیست محیطی و زیرساختی، اقتصادی و اجتماعی بیشتری است.

بر اساس نتایج پژوهش‌های انجام شده، تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد همواره با مشکل مواجه بوده و دولت‌ها همچنان با این مشکل سر و کار دارند. در این پژوهش‌ها بررسی مسکن و وضعیت آن از جنبه‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی و کیفیت محیطی مورد بررسی قرار گرفته است که در برخی از این پژوهش‌ها ساکنین مجتمع‌های مسکونی و برخی از محلات از هزینه‌های بالای مسکن ابراز نارضایتی داشته و در برخی موارد از لحاظ هماهنگی با فرهنگ و اجتماع ساکنان مغایرت داشته است. همچنین از نظر کیفیت اینگونه مسکن ابراز رضایت چندانی نداشته‌اند. در پژوهش حاضر ارزیابی مکان‌یابی پروژه‌های مسکن مهر با رویکرد کالبدی و زیست‌محیطی در شهر ایلام با استفاده از روش GIS مورد نظر است که هم از لحاظ موضوعی و هم از لحاظ روش تحقیق از نوآوری برخوردار است.

در شهر ایلام بدون توجه به شرایط فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی منطقه و بافت قومی و عشیره‌ای، مسکن مهر احداث شده است. بررسی عملکرد چهار ساله مسکن مهر در شهر ایلام از سال ۸۸ تا ۹۲ نشان‌دهنده ثبت نام ۶۶۴۱ نفر به عنوان متقاضیان نهایی در قالب تعاونی‌های کارمندی، کارگری (۴۶ تعاونی)، سه جانبه و خود مالک می‌باشد. تعداد ۴۶ تعاونی که بیشتر تعاونی‌ها متعلق به ادارات و سازمان‌ها می‌باشد با ۳۱۳۸ واحد، سه جانبه‌ها به ۴۱۰ واحد و خود مالک به تعداد ۱۳۱۴ واحد است. تعاونی‌ها و سه‌جانبه‌ها بصورت بلوک‌های پراکنده در شهر که اکثریت آنها ۳ طبقه به بالا ساخت و ساز شده که باعث تناقض با فرهنگ حکم‌فرما در شهر می‌باشد برای اینکه در شهر ایلام اکثریت مردم با توجه به فرهنگ حاکم از ساختمان‌های حیاط‌دار و مالک بر عرصه اعیان استقبال می‌نمایند. این عوامل و بی‌توجهی به طرح جامع مسکن استان و ویژگی‌های اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی و شرایط حکم‌فرما بر جامعه، باعث شد که جامعه اقشار کم‌درآمد کمترین استقبال از این طرح نموده و عملاً دهک‌های ۳ و ۴ در شهر ایلام بیشترین استفاده از تسهیلات مسکن مهر نمایند (آزادخانی، ۲۰۱۵).

بنابراین، این پژوهش در تلاش است پس از جستجوی مهمترین معیارهای مکان‌یابی بهینه سایت‌های مسکن، به ارزیابی مکان‌یابی‌های سایت‌های مسکن مهر شهر ایلام با رویکرد کالبدی و زیست محیطی براساس اصول بهینه مکان‌یابی از طریق روش GIS پردازد. سؤال‌هایی که این پژوهش به دنبال پاسخ‌گویی به آنهاست، عبارت است از: آیا در مکان‌گزینی مسکن مهر در شهر ایلام شاخص‌های زیست محیطی رعایت گردیده است؟ وضعیت مکانی و سرانه‌ها دیگر کاربری‌ها مرتبط با مجتمع‌های مسکن مهر شهر ایلام چگونه است؟ آیا پهنه‌ها مناسب برای مکان‌یابی مجتمع‌های مسکونی در شهر ایلام وجود دارد؟

## داده‌ها و روش‌شناسی

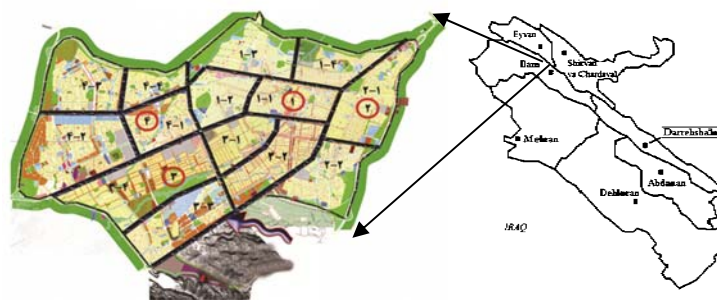
### روش‌شناسی

روش تحقیق توصیفی-تحلیلی است و نوع تحقیق کاربردی است. جامعه آماری این تحقیق شامل ساکنان مسکن مهر شهر ایلام که شامل گستردگی ۴۸۶۲ واحد می‌باشد. با توجه به هدف تحقیق که ارزیابی مکان‌یابی پروژه‌های مسکن مهر با رویکرد کالبدی و زیست محیطی با استفاده از سامانه اطلاعات جغرافیایی در شهر ایلام می‌باشد علاوه بر

بررسی‌های کتابخانه‌ای و استفاده از منابع موجود، از داده‌های لایه مدل رقومی ارتفاعی (DEM) با قدرت تفکیک مکانی ۳۰ متر برای تهیه نقشه شیب منطقه (نقشه کاربری اراضی محدوده مورد مطالعه که از تصاویر لندست ۸ سنجنده OLI استخراج شده است)، نقشه زمین‌شناسی منطقه با مقیاس ۱:۱۰۰۰۰۰ که از سازمان زمین‌شناسی کشور تهیه شده است و نقشه‌های طبیعی و کالبدی موجود از قلمرو پژوهش جهت تهیه نقشه‌های مورد نیاز تحقیق استفاده شده است. و به منظور تهیه نقشه‌های مورد نیاز تحقیق از نرم‌افزارهای ArcGIS جهت تهیه لایه‌ها و ترسیم نقشه‌ها با خروجی‌های مختلف و نرم‌افزار ENVI جهت استخراج کاربری اراضی منطقه استفاده شد.

#### معرفی قلمرو پژوهش

شهر ایلام که مرکز استان ایلام می‌باشد، از نظر موقعیت جغرافیایی در ۴۶ درجه و ۲۶ دقیقه طول شرقی و ۳۲ درجه و ۳۸ دقیقه عرض شمالی واقع شده است و در غرب و جنوب غربی کشور قرار دارد (شکل ۱). در سال ۱۳۹۱ مساحت شهر ایلام برابر با ۱۷۷۶/۱ هکتار بوده که به ۴ منطقه، ۱۴ ناحیه و ۳۸ محله شهری تقسیم شده است. و در سال ۱۳۹۱ جمعیت این شهر برابر ۱۷۵۰۰۰ نفر بوده که تراکم ناخالص جمعیت باز افزایش یافته و به ۹۸/۵ نفر در هکتار رسیده است (مهندسین مشاور بعد تکنیک، ۱۳۸۵). ایلام بر اساس آخرین سرشماری نفوس و مسکن مرکز آمار ایران دارای ۱۷۲۲۱۳ نفر جمعیت بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰).

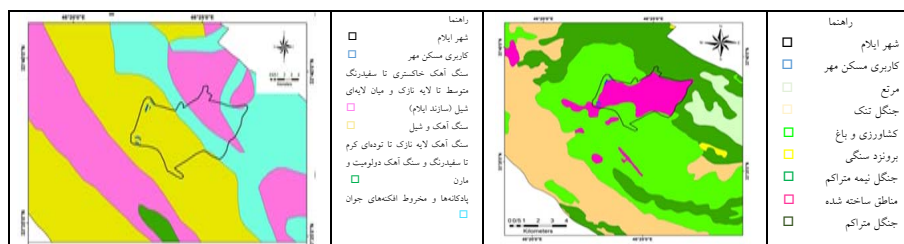


شکل ۱- موقعیت، مکان و مناطق شهر ایلام (مأخذ: مهندسین مشاور بعد تکنیک، ۱۳۹۰)



## داده‌های مورد استفاده

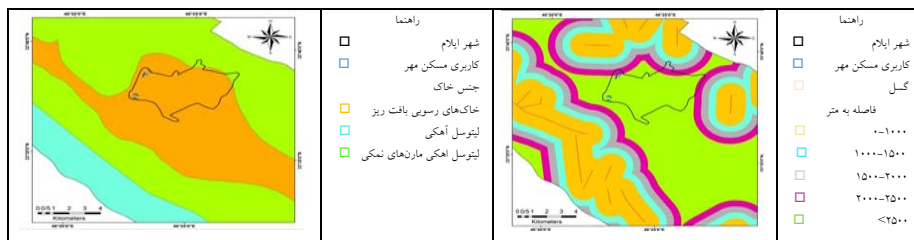
شکل (۲) و (۳) کاربری اراضی و زمین‌شناسی شهر ایلام را نشان می‌دهد که محل احداث برخی از مجتمع‌های مسکن مهر در کاربری کشاورزی و باغ قرار گرفته و موقعیت قرارگیری مسکن مهر در سازند سنگ آهک و شیل بوده است.



شکل ۳- زمین‌شناسی قلمرو

شکل ۲- کاربری اراضی قلمرو

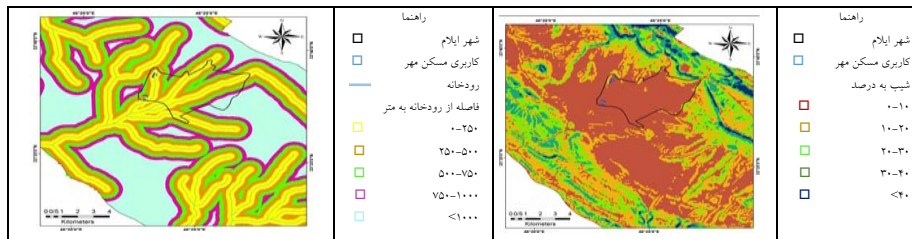
شکل (۴) و (۵) فاصله از گسل و خاک‌شناسی منطقه را نشان می‌دهد که مسکن مهر در فاصله ۲۰۰۰ متری از گسل‌های موجود و روی خاک‌های رسوبی با بافت ریز احداث شده است.



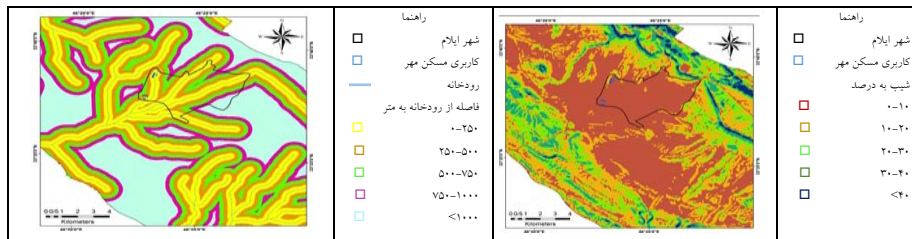
شکل ۵- خاک‌شناسی منطقه

شکل ۴- فاصله از گسل قلمرو

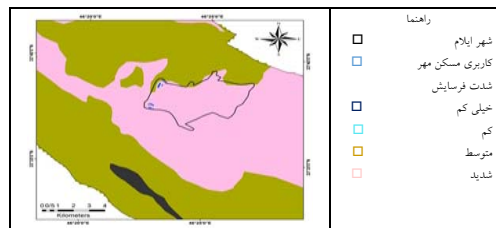
شکل (۶) شیب منطقه را در ۵ طبقه به صورت درصد نشان می‌دهد. مسکن مهر در شیب ۰ تا ۱۰ درصد قرار گرفته است. شکل (۷) فاصله از آبراهه را در پنج طبقه نشان می‌دهد. مسکن مهر منطقه در کمترین فاصله از آبراهه‌ها قرار گرفته و این امر نشان می‌دهد که خطر وقوع سیلاب، مسکن مهر منطقه را تهدید می‌کند. شکل (۸) فرسایش منطقه مورد مطالعه نشان می‌دهد که مسکن مهر در منطقه فرسایش شدید قرار دارد.



شکل ۶- شیب منطقه



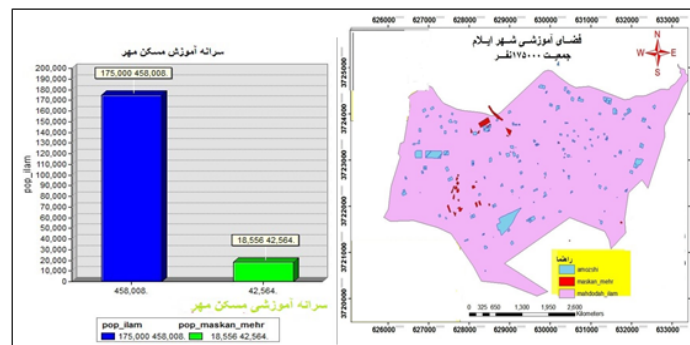
شکل ۷- فاصله از رودخانه



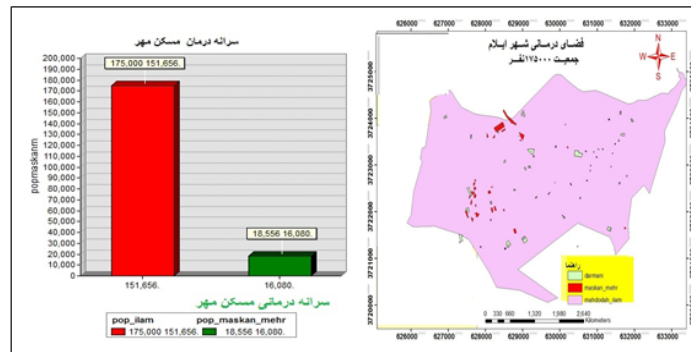
شکل ۸- فرسایش پذیری

### مباحث و یافته‌ها

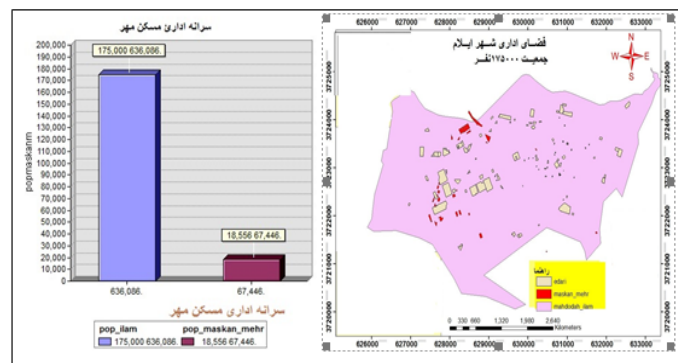
ارزیابی مکانی و سرانه‌های تخصیص داده شده کاربری‌های مرتبط با مجتمع‌های مسکونی مهر با توجه به مطالعات انجام شده در طرح جامع شهر ایلام، از کاربری‌های مختلف در سطح شهر، چگونگی پراکنش فضایی و جانمایی کاربری که در واقع مهمترین و ضروری ترین کاربری‌ها می‌باشند، در اینجا انتخاب و نسبت سرانه و فضای اختصاص یافته به هر یک مورد بررسی و ارزیابی قرار گرفته است.



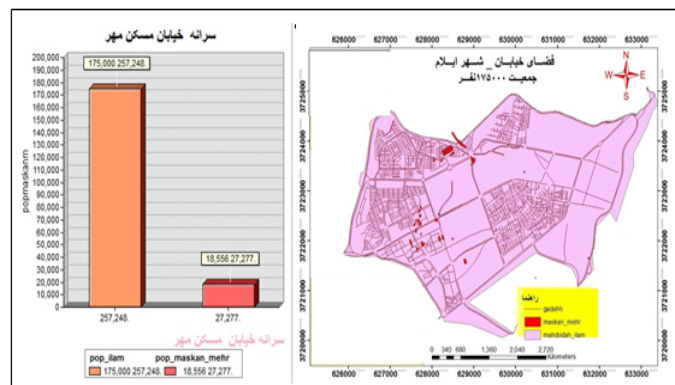
شکل ۹- سرانه و فضای آموزشی شهر ایلام



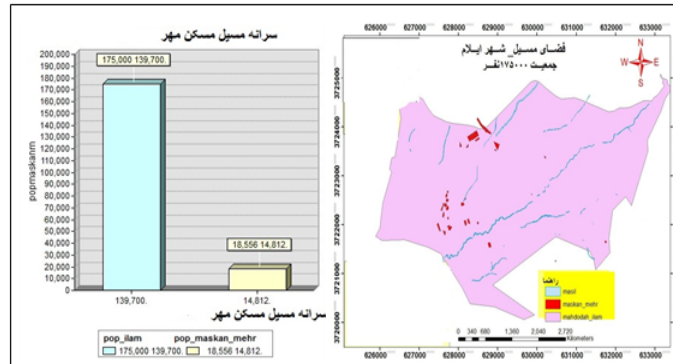
شکل ۱۰- سرانه و فضای درمانی مسکن مهر شهر ایلام



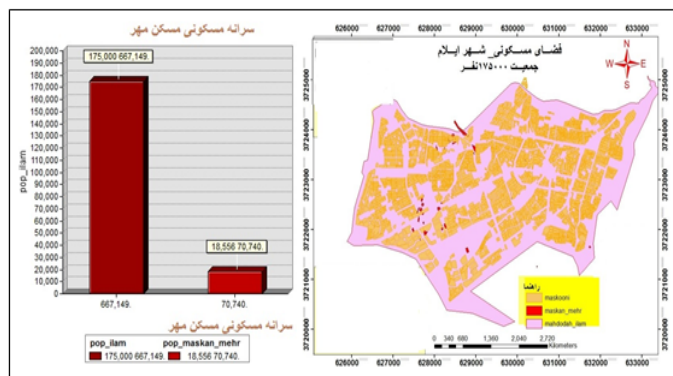
شکل ۱۱- سرانه و فضای اداری مسکن مهر شهر ایلام



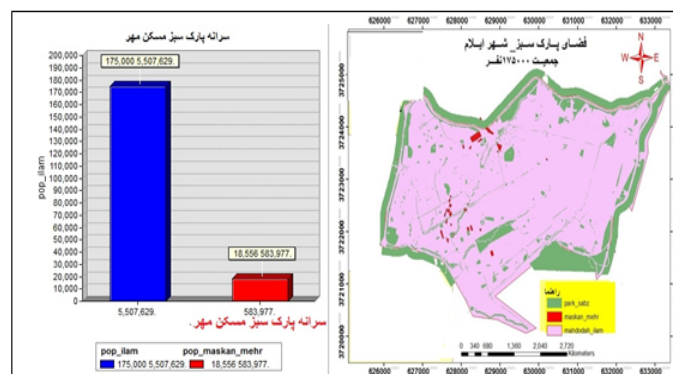
شکل ۱۲- سرانه و فضای خیابان مسکن مهر شهر ایلام



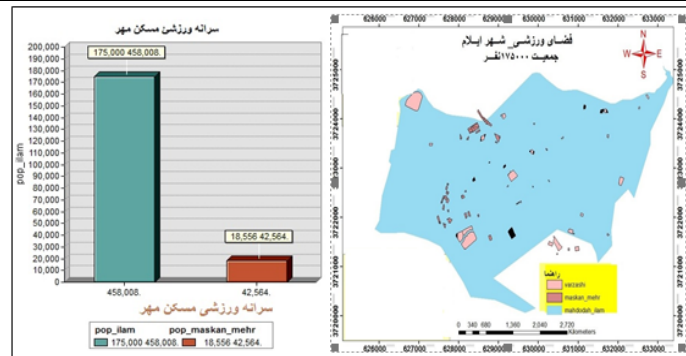
شکل ۱۳- سرانه و فضای مسیل مسکن مهر شهر ایلام



شکل ۱۴- سرانه و فضای مسکونی مسکن مهر شهر ایلام



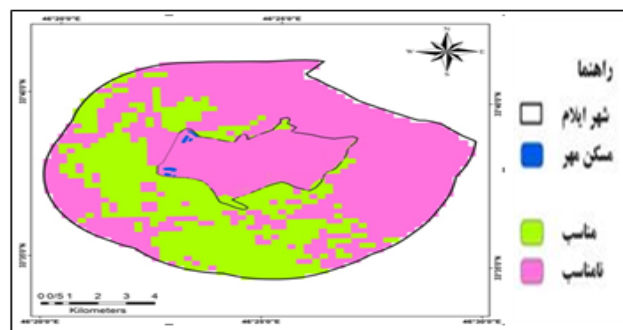
شکل ۱۵- سرانه و فضای پارک سبز مسکن مهر



شکل ۱۶- سراجه و فضای ورزشی مسکن مهر شهر ایلام

#### مکانیابی پهنه‌های مناسب برای مجتمع‌های مسکونی شهر ایلام

در پژوهش حاضر با استفاده از معیارهای مهم طبیعی دخیل در مکانیابی پهنه محل مجتمع‌های مسکن مهر، به پهنه بندی اراضی محدوده شهر ایلام برای شناسایی پهنه‌های مناسب برای استقرار مجتمع‌های مسکن مهر اقدام شد. معیارهای مورد استفاده با توجه به اهمیت آنها در امر مکانیابی به ترتیب ۱- کاربری اراضی ۲- زمین شناسی ۳- گسل ۴- خاک- شناسی ۵- شیب ۶- آبره‌ها ۷- فرسایش بودند. بعد از تهیه هر یک از لایه‌های مورد نیاز به کمک سیستم اطلاعات جغرافیایی، با استفاده از دستور *Weighted Overlay* در نرم‌افزار ArcGIS به تلفیق لایه‌های تولید شده اقدام شد و نقشه نهایی مکان‌یابی و پهنه‌بندی اراضی محدوده شهر ایلام جهت استقرار مجتمع‌های مسکن مهر شناسایی و مورد تحلیل قرار گرفت. شکل (۱۷)، پهنه‌های محدوده شهر ایلام را برای طرح مسکن مهر نشان می‌دهد.



شکل ۱۷- پهنه‌بندی اراضی محدوده شهر ایلام برای ایجاد مجتمع‌های مسکن مهر با استفاده از GIS

طرح مسکن مهر در شهر ایلام در داخل این شهر به اجرا در آمده است. محدوده پژوهش برای شهر ایلام شعاع سه کیلومتری شهر در نظر گرفته شده است. قابل ذکر است که قسمت‌های شمالی، شمال‌شرقی و شرق محدوده شهر ایلام در منطقه حفاظت‌شده مانشت و قلارنگ قرار گرفته است و به علت نبود مکان‌های سیل‌گیر در این محدوده، در پهنه‌بندی محدوده این شهر حریم منطقه حفاظت‌شده رعایت شده است. مکان‌های مناسب به منظور ایجاد مجتمع‌های مسکن مهر بیشتر در قسمت غرب و جنوب غرب منطقه قرار دارند. در این قسمت‌ها به دلیل شیب کم، احتمال وقوع سیل و خطر فرسایش کم بوده و محل‌های مناسبی جهت ایجاد مجتمع‌های مسکن مهر می‌باشند.

### نتیجه‌گیری

هدف از انجام این پژوهش ارزیابی مکانی مجتمع‌های مسکن مهر ایلام و تعیین پهنه‌های مناسب به منظور ارائه الگوی مطلوب با رویکرد کالبدی و زیست‌محیطی بود که به روش توصیفی - تحلیل انجام گرفت. از بررسی داده‌ها، لایه‌های رقومی و نقشه‌های GIS نتایجی که در ادامه تشریح می‌شود استنباط شده است:

بررسی سوال اول پژوهش یعنی میزان رعایت شاخص‌های محیطی در مکانیابی مساکن مهر حاکی از آن داشت که مساکن مهر شهر ایلام براساس اصول زیست‌محیطی مکانیابی نشده‌اند. چنانچه بررسی نقشه‌ها نشان می‌دهد مساکن مهر شهر ایلام در زمین‌های کشاورزی و باغی قرار گرفته اما از نظر زمین‌شناسی در موقعیت مناسب قرار دارند به طوری که موقعیت قرارگیری مساکن مهر در سازند سنگ آهک و شیل بوده است. همچنین مساکن مهر در فاصله ۲۰۰۰ متری از گسل و روی خاک‌های رسوبی با بافت ریز احداث شده‌اند و شیب منطقه‌ای که مساکن مهر در آن قرار گرفته بین ۰ تا ۱۰ می‌باشد که قرارگیری آنها از این نظر نیز مورد تأیید هستند. اما به لحاظ فاصله از آبراهه‌ها مساکن مهر شهر ایلام در کمترین فاصله از آبراهه‌ها قرار گرفته و این امر نشان می‌دهد که خطر وقوع سیلاب، مساکن مهر منطقه را تهدید می‌کند. همچنین، مساکن مهر در منطقه فرسایش شدید قرار دارد. با توجه به نتایج به دست آمده مساکن مهر از نظر زیست‌محیطی در موقعیت مناسبی قرار ندارند و با تهدید مواجه

هستند. نتایج بررسی این سوال با نتایج پژوهش رضایی و همکاران (۱۳۹۱) به لحاظ اهمیت شاخص‌های مکانیابی هم راستا می‌باشد.

یکی دیگر از سوال‌های پژوهش چگونگی وضعیت مکانی و سرانه‌ها دیگر کاربری‌ها مرتبط با مجتمع‌های مسکن مهر شهر ایلام بود که بررسی این سوال نیز با استفاده از نقشه‌ها و لایه‌های رقومی و مقایسه وضعیت موجود سرانه‌ها با سرانه‌های استاندارد صورت گرفت. نتایج حاصل از بررسی این سوال نشان داد که در مکان‌گزینی مسکن مهر در شهر ایلام روش‌های کمی (سرانه) رعایت نگردیده است. به‌طوریکه با افزایش جمعیت مسکن مهر سرانه‌ها هیچگونه افزایشی نداشته است بلکه با کاهش مواجه بوده است. بعنوان مثال سرانه موجود فضای سبز ۱/۵ متر مربع است که با لحاظ بودن جمعیت مسکن مهر به ۵۸۴ متر مربع نیاز است یا مسکونی ۳۴/۲ متر مربع است که با لحاظ نمودن مسکن مهر ۷۰۷۴۰ متر مربع کاربری مسکونی نیاز دارد. لذا وضعیت مکانی و سرانه‌ها دیگر کاربری‌ها مرتبط با مجتمع‌های مسکن مهر شهر ایلام رعایت نگردیده است. نتایج این بررسی با نتایج پژوهش آزادخانی (۱۳۹۴) به لحاظ عدم رعایت شاخص‌های کیفیت دسترسی‌ها مطابقت دارد.

سوال نهایی پژوهش حاضر این بود که آیا پهنه‌ها مناسب برای مکانیابی مجتمع‌های مسکونی در شهر ایلام وجود دارد؟ که بررسی این سوال از طریق لایه‌های اطلاعاتی و تطابق لایه‌ها با استانداردهای موجود صورت گرفت. نتایج بررسی‌ها حاکی از آن داشت که مکان‌های مناسب به منظور ایجاد مجتمع‌های مسکن مهر بیشتر در قسمت غرب و جنوب غرب منطقه قرار دارند. در این قسمت‌ها به دلیل شیب کم، احتمال وقوع سیل و خطر فرسایش کم بوده و محل‌های مناسبی جهت ایجاد مجتمع‌های مسکن مهر می‌باشند. قسمت‌های شمالی، شمال‌شرقی و شرق محدوده شهر ایلام در منطقه حفاظت‌شده مانشت و قارلرنگ قرار گرفته است و به علت نبود مکان‌های سیل‌گیر در این محدوده، در پهنه‌بندی محدوده این شهر حریم منطقه حفاظت‌شده رعایت شده است (شکل ۱۷).

با توجه به محقق نشدن پیشنهادها و پیش‌بینی‌های طرح جامع قبلی شهر ایلام، ادامه روند تهیه طرح جامع معمول و ساخت مساکن جدید با این روند می‌تواند هشدار جدی برای مسئولان و به طور کلی دستگاه‌های تهیه‌کننده طرح‌های توسعه شهری باشد. همچنین این

روند مشکلات مسکن قشر کم درآمد را نه تنها کم نمی کند بلکه آنها را با چالش ها و مشکلات جدید از جمله عدم دسترسی به کاربری های گوناگون، مواجهه با مخاطرات طبیعی و تهدیدات ناشی از عوامل انسانی مواجه می سازد. بنابراین پیشنهاد می شود طرح جامع جدید با نگرش راهبردی و اصلاح سطح کاربری ها و تجدیدنظر در قرارگیری مسکن و مجتمع های مسکونی تهیه شود. همچنین پیشنهاد می شود برای مکانیابی کاربری اراضی پیشنهادی از نرم افزار تخصصی GIS جهت محاسبه سرانه ها و همچنین مکانیابی اصولی کاربری ها استفاده گردد. بین کاربری ها هماهنگی و تعادل برقرار باشد و عدم تعادل از بین برود و فضاهای باز اضافی به منظور ایجاد مراکز تفریحی عمومی و توسعه آینده شهر باید در نظر گرفته شود.



## فهرست منابع

۱. اردلان، داریوش؛ خسروی، سیدمحمدرضا، و ابراهیمی محسن، (۱۳۹۴). ارزیابی عملکرد سایت مسکن مهر با تاکید بر اصول مکانیابی (نمونه موردی: مسکن مهر اسدآباد)، همایش ملی معماری و شهرسازی ایرانی اسلامی، رشت، دانشگاه پیام نور استان گیلان.
۲. اهری، زهرا؛ حبیبی، سیدمحسن، (۱۳۷۰). مسکن حداقل، شماره ۱۰۱، تهران: انتشارات مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.
۳. اینانلو، علی؛ (۱۳۸۰). برنامه‌ریزی مسکن تحلیلی بر عرضه و تقاضای مسکن در شهر قزوین، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافی و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه مدرس.
۴. آزادخانی، پاکزاد؛ شهبازی، سحر؛ سماواتی، رویا؛ نوری‌زاد، خدیجه، (۱۳۹۴). بررسی کیفیت زندگی مسکن مهر کارکنان دولت شهرهای کرمانشاه، ایلام و خرم‌آباد، نشریه جغرافیا و مطالعات محیطی، دوره ۴، شماره ۱۴، ۶۷-۸۲.
۵. پورمحمدی، محمدرضا؛ (۱۳۷۹). شیوه‌های دخالت دولت در بازار زمین شهری، مجله رشد و آموزش جغرافیا، شماره ۳۴.
۶. پورمحمدی، محمدرضا؛ (۱۳۹۱). برنامه‌ریزی مسکن، چاپ دهم، تهران: سمت.
۷. پورمحمدی، محمدرضا، اسدی، احمد؛ (۱۳۹۳). ارزیابی پروژه‌های مسکن مهر شهر زنجان، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، سال ۱۴، شماره ۳۳، ۱۹۲-۱۷۱.
۸. چیمایا، جی، ش؛ (۱۳۷۹). مدیریت شهر، خط مشی‌ها و نوآوری‌ها در کشورهای در حال توسعه، ترجمه پرویز زاهدی، تهران: شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری.
۹. خلیلی عراقی، منصور؛ احمدی، حسن؛ (۱۳۹۱). درآمدی بر اقتصاد مسکن، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
۱۰. رضایی، محمدرضا؛ کمائی‌زاده، یعقوب؛ (۱۳۹۱). ارزیابی میزان رضایت مندی ساکنان از مجتمع‌های مسکن مهر مطالعه موردی: سایت مسکن مهر فاطمیه شهر یزد، فصلنامه علمی-پژوهشی مطالعات شهری، شماره ۵، ۲۶-۱۳.
۱۱. رضویان، محمدتقی؛ (۱۳۸۱). برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری، تهران: نشر منشی.

۱۲. زرافشان، عطاالله؛ (۱۳۸۳). برنامه‌ریزی فضایی مسکن: مطالعه موردی شهر مراغه، پایان-نامه کارشناسی ارشد، دانشکده علوم انسانی جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه یزد.
۱۳. سالنامه آماری استان ایلام؛ (۱۳۹۰) و (۱۳۹۱).
۱۴. صراف، مظفر؛ (۱۳۸۱). به سوی نظریه‌ای برای ساماندهی اسکان غیر رسمی از حاشیه نشینی تا متن شهرنشینی، وزارت مسکن و شهرسازی، فصلنامه هفت شهر، شماره ۸.
۱۵. فیروزی، محمدعلی؛ مرتضی نعمتی؛ داری‌پور، نادیا؛ (۱۳۹۳). سنجش تطبیقی تصویر ذهنی شهروندان و کارشناسان به مفهوم کیفیت محیط شهری در طرح مسکن مهر (مطالعه موردی: شهر امیدیه)، دو فصلنامه پژوهش‌های منظر شهر ۱ (۲).
۱۶. قنبری، ابوالفضل، (۱۳۹۵)، تحلیلی بر مکانیابی مسکن مهر شهر تبریز، نشریه علمی-پژوهشی جغرافیا و برنامه‌ریزی، سال ۲۰، شماره ۵۵، ۲۵۴-۲۲۹.
۱۷. قنبری، ابوالفضل؛ ظاهری، محمد؛ (۱۳۸۹). ارزیابی سیاست‌های کلان مسکن در برنامه‌های قبل و پس از انقلاب اسلامی ایران، مجله مسکن و محیط روستا، شماره ۱۲۳، ۷۷-۹۰.
۱۸. قنواتی، عزت‌الله؛ قلمی، شبنم؛ عبدلی، اصغر، (۱۳۸۸). توانمندسازی مدیریت بحران شهری در جهت کاهش بلایای طبیعی (زلزله) نمونه موردی: شهر خرم‌آباد، فصلنامه جغرافیایی طبیعی، سال اول، شماره ۴، ۲۴-۱۵.
۱۹. مخبر، عباس؛ (۱۳۶۳). ابعاد اجتماعی مسکن، ترجمه مرکز مدارک اقتصادی - اجتماعی، انتشارات برنامه و بودجه.
۲۰. مهندسین مشاور بعد تکنیک. (۱۳۸۴). طرح تفصیلی پیشنهادی، ناحیه ۴ از منطقه ۴ شهر ایلام.
۲۱. ویسه، مهدیه، صیامی، قدیر، رخساری‌طالعی، سمیه. (۱۳۹۴). سنجش معیارهای بهینه مکان‌یابی پروژه‌های مسکن مهر استان البرز با استفاده از روش‌های تحلیل چندمعیاره AHP و TOPSIS، شهر پایدار، دوره ۲، شماره ۱، ۹۹-۱۲۸.
22. Benros., D., J.P. Duarte., (2009). **An integrated system for providing mass customized housing**. Technical University of Lisbon, Portugal Automation in Construction, Vol.18. pp310-320.

23. Chadwick, G., (1987). **Models of Urban Regional System in Developing Countries**, Pergamon press.
24. Milbourn, Poul Cloke., (2006). **International Perspectives on Rural Homelessness**. London: Routledge.
25. Pakzad, Azadkhani., Yousefali, ziyari., (2014). **The analysis of satisfaction among low-income people of mehr housing plan case study of ilam city**. International journal of current life sciences - Vol.4, Issue.9, pp. 6801-6807
26. Turner, J.F.C., (1967). **Barriers and channels for housing development in modernizing countries**. Journal of the American Institute of Planners, Vol.33(3), pp.167-181.
27. Turner, Margery.Austin., Thomas, Kingsley., (2008). **Federal Programs for Addressing Low-Income Housing Needs -A Policy Primer**. The Urban Institute, December 2008, Washington, DC.