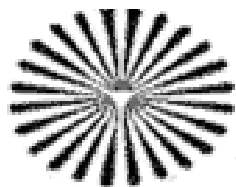


بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ



دانشگاه پیام نور

دانشکده علوم اجتماعی

مرکز تهران غرب

پایان نامه

برای دریافت مدرک کارشناسی ارشد

ارزیابی طرح مسکن مهر بر اساس معیارهای سکونتگاه های پایدار

(نمونه موردی : شهرک ابریشم استان البرز)

استاد راهنما: دکتر نفیسه مرصوصی

استاد مشاور: دکتر اسماعیل علی اکبری

نگارنده:

ایمان زارع گاریزی

تیرماه ۱۳۹۳



دانشگاه پیام نور استان تهران



جمهوری اسلامی ایران
وزارت علوم، تحقیقات و فناوری

تاریخ:
شماره:
پیوست:

مرکز تهران جنوب

تصویب نامه

پایان نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا گرایش برنامه ریزی شهری
تحت عنوان:

ارزیابی طرح مسکن مهر بر اساس معیارهای سکونتگاههای پایدار: نمونه موردی شهرک ابریشم استان البرز

نام خانوادگی: زارع گازی نام: ایمان
شماره پروژ: ۱۱۲۵۸ شماره دانشجویی: ۸۹۰۰۶۶۴۷۳
تاریخ دفاع: ۹۳/۴/۱۷ ساعت: ۱۰/۳۰-۱۲/۳۰
نمره: ۱۸۱-۱۸۲
هیات داوران:

داوران	نام	نام خانوادگی	کد استادی	رتبه علمی	امضاء
راهنما	نقیه	مرصعی	۲۱۰۳۹۹		
راهنمای دوم	.	.	.		
مشاور	اسماعیل	علی اکبری	۲۱۰۵۵۷	دکتر	
مشاور دوم	.	.	.		
داور	سید مهدی	موسی کاظمی	۲۱۰۳۸۵		
داور سوم	.	.	.		

تهران، خیابان انقلاب، خیابان
استاد نجف الهی، نرسیده به
چهار راه سید، دانشگاه پیام نور
مرکز تهران جنوب، پلاک ۲۳۳

تلفن: ۸۴۲۲۴
۸۸۸۰۱۰۹۰
فکس: ۸۸۸۰۳۶۸۵
کد پستی: ۱۵۸۴۶۶۸۶۱۱

نشانی الکترونیک:

www.teh-jnuob.pnu.ac.ir
Jonuob@tpnu.ac.ir

گواهی اصالت، نشر و حقوق مادی و معنوی اثر

اینجانب ایمان زارع گاریزی دانشجوی ورودی سال ۱۳۸۹ مقطع کارشناسی ارشد رشته جغرافیا برنامه ریزی شهری گواهی می نمایم چنانچه در پایان نامه خود از فکر، ایده و نوشته دیگری بهره گرفته ام با نقل قول مستقیم یا غیر مستقیم منبع و ماخذ آن را نیز در جای مناسب ذکر کرده ام. بدیهی است مسئولیت تمامی مطالبی که نقل قول دیگران نباشد بر عهده خویش می دانم و جوابگوی آن خواهم بود.

دانشجو تأیید می نماید که مطالب مندرج در این پایان نامه نتیجه تحقیقات خودش می باشد و در صورت استفاده از نتایج دیگران مرجع آن را ذکر نموده است.

نام و نام خانوادگی دانشجو

تاریخ و امضاء

اینجانب ایمان زارع گاریزی دانشجوی ورودی سال ۱۳۸۹ مقطع کارشناسی ارشد رشته جغرافیا برنامه ریزی شهری گواهی می نمایم چنانچه براساس مطالب پایان نامه خود اقدام به انتشار مقاله، کتاب، و ... نمایم ضمن مطلع نمودن استاد راهنما، با نظر ایشان نسبت به نشر مقاله، کتاب، و ... و به صورت مشترک و با ذکر نام استاد راهنما مبادرت نمایم.

نام و نام خانوادگی دانشجو

تاریخ و امضاء

کلیه حقوق مادی مترتب از نتایج مطالعات، آزمایشات و نوآوری ناشی از تحقیق موضوع این پایان نامه متعلق به دانشگاه پیام نور می باشد.

تیرماه ۱۳۹۳

تقدیم به :

**عموی شهیدم، شهید ضیا زارع گاریزی،
پدر و مادر دلسوز،**

و همسر عزیزم

چکیده:

تبدیل شدن مسکن مهر به مجتمع های مسکونی خوابگاهی با مکانیابی غیرکارشناسانه و فاصله بسیار زیاد از مراکز شهری و محل اشتغال و همچنین تاخیر ساخت تسهیلات و زیرساختها نسبت به ساخت مسکن برای ساکنان آن از جمله عواملی است که پروژه های مسکن مهر را تنها با هدف خرید خانه مدنظر قرار داده و به جنبه های کیفیت محیط توجه چندانی نشده است.

از طریق ارزیابی پروژه های مسکن مهر بوسیله معیارهای سکونتگاه های پایدار می توان علاوه بر سنجش میزان فاصله پروژه ها از معیار ها، در رفع مشکلات آنها موثر بوده و با ارتقا معیارها در طرح مسکن مهر علاوه بر جنبه های مادی جنبه های محیطی را نیز برای ایجاد شرایط مطلوب سکونت مورد توجه قرار داد.

در این پژوهش تاثیرات درونی و خارجی معیارهای پایداری که در سه بعد اقتصادی - عملکردی، اجتماعی و زیست محیطی تعریف شده اند با رویکردی سیستمی در شهرک ابریشم استان البرز مورد ارزیابی قرار گرفته است و تلاش شده است راه حل های مناسب برای ایجاد وضعیت مطلوب طرح های مسکن مهر ارائه شود.

واژگان کلیدی: مسکن مهر، معیار، پایداری، سکونتگاه پایدار، استان البرز، شهرک ابریشم

فهرست

صفحه	عنوان
۱.....	مقدمه.....
۲.....	فصل اول: کلیات تحقیق.....
۳.....	۱-۱- بیان مساله.....
۵.....	۲-۱- ضرورت انجام تحقیق.....
۶.....	۳-۱- اهداف تحقیق.....
۶.....	۴-۱- سابقه تحقیق.....
۸.....	۵-۱- فرضیه ها.....
۸.....	۶-۱- روش تحقیق.....
۱۰.....	۷-۱- قلمرو تحقیق.....
۱۰.....	۸-۱- اصطلاحات کلیدی.....
۱۲.....	۹-۱- موانع و محدودیت ها.....
۱۳.....	فصل دوم: مبانی نظری و چارچوب تحلیلی تحقیق.....
۱۴.....	۱-۲- پایداری.....
۱۹.....	۱-۱-۲- سکونتگاه پایدار.....
۲۱.....	۲-۱-۲- محدوده مسکونی.....
۲۲.....	۳-۱-۲- الگوهای شهری جهت دستیابی به پایداری.....
۲۲.....	۱-۳-۱-۲- شهر فشرده.....
۲۴.....	۲-۳-۱-۲- عدم تمرکز متمرکز.....
۲۵.....	۳-۳-۱-۲- مواضع تلفیقی.....
۲۶.....	۴-۳-۱-۲- دیدگاه لینچ.....
۲۶.....	۵-۳-۱-۲- محله سنتی.....
۲۷.....	۶-۳-۱-۲- مجموعه محلی با محدودیت حمل و نقل.....
۲۷.....	۷-۳-۱-۲- محلات سرزنده.....
۲۸.....	۸-۳-۱-۲- محدوده امن.....

۲۹	..... ایده رشد هوشمند..... ۹-۳-۱-۲
۳۱	..... معیارها و ویژگی های پایداری..... ۴-۱-۲
۳۹	..... برنامه ریزی مسکن..... ۲-۲
۴۴	..... مسکن مهر..... ۱-۲-۲
۴۸	..... مزایای طرح مسکن مهر..... ۱-۱-۲-۲
۴۸	..... معایب طرح مسکن مهر..... ۲-۱-۲-۲
۵۱	..... چارچوب تحلیلی طرح..... ۳-۲
۵۳	..... جمع بندی..... ۴-۲
۵۶	..... فصل سوم: شناخت شهرک ابریشم..... ۳
۵۷	..... مقدمه..... ۱-۳
۵۷	..... معرفی و شناخت کلی سایت..... ۲-۳
۶۰	..... رشد کالبدی..... ۱-۲-۳
۶۱	..... کاربری اراضی..... ۲-۲-۳
۶۳	..... استقلال شهرک..... ۳-۲-۳
۶۳	..... دانه بندی و نفوذپذیری بافت..... ۴-۲-۳
۶۴	..... شرایط اجتماعی و اقتصادی..... ۵-۲-۳
۶۵	..... وضعیت شبکه های عبور و مرور اصلی..... ۶-۲-۳
۶۸	..... زیست محیطی..... ۷-۲-۳
۷۱	..... جمع بندی..... ۳-۳
۷۲	..... فصل چهارم یافته های تحقیق (تحلیل معیارها و ارزیابی طرح مسکن مهر شهرک ابریشم)..... ۴
۷۳	..... مقدمه..... ۱-۴
۷۴	..... شناخت و تحلیل معیارهای پایداری در شهرک ابریشم..... ۲-۴
۷۴	..... اقتصادی - عملکردی..... ۱-۲-۴
۷۴	..... درونی..... ۱-۱-۲-۴
۷۴	..... حمل و نقل عمومی..... ۱-۱-۱-۲-۴
۷۶	..... کاربری مختلط..... ۲-۱-۱-۲-۴

۷۹	.....۲-۱-۱-۳- دسترسی به خدمات و تسهیلات
۸۲	.....۲-۱-۱-۴- دسترسی به اشتغال و محل کار
۸۴	.....۲-۱-۲- بیرونی
۸۴	.....۲-۱-۲-۱- مشکلات و موانع توسعه
۸۶	.....۲-۱-۲-۲- حمل و نقل عمومی
۸۹	.....۲-۱-۲-۳- حمل و نقل خصوصی
۹۲	.....۲-۱-۲-۴- دسترسی به اشتغال و محل کار
۹۳	.....۲-۱-۲-۵- دسترسی به خدمات و تسهیلات
۹۵	.....۲-۲-۲- اجتماعی
۹۵	.....۲-۲-۱- درونی
۹۵	.....۲-۱-۲-۱- استقلال محلی
۹۷	.....۲-۱-۲-۲- مشارکت
۹۹	.....۲-۱-۲-۳- اختلاط اجتماعی
۱۰۰	.....۲-۱-۲-۴- حس مکان و مرکزیت
۱۰۲	.....۲-۱-۲-۵- امنیت (درونی و بیرونی)
۱۰۴	.....۲-۳- زیست محیطی
۱۰۴	.....۲-۳-۱- کاهش آلودگی های زیست محیطی
۱۱۰	.....۴-۳- ارزیابی و جمع بندی تحلیل ها در ابعاد سه گانه مورد بررسی
۱۱۰	.....۴-۳-۱- اقتصادی - عملکردی
۱۱۲	.....۴-۳-۲- زیست محیطی
۱۱۳	.....۴-۳-۳- اجتماعی
۱۲۱	.....۴-۴- جمع بندی
۱۲۳	.....۵- فصل پنجم: آزمون فرضیه، نتایج و پیشنهادات
۱۲۴	.....۵-۱- مقدمه
۱۲۵	.....۵-۲- آزمون فرضیات
۱۳۷	.....۵-۳- جمع بندی و نتیجه گیری

۱۴۱	.....نظام پیشنهادات	۴-۵
۱۴۸	.....ارائه الگوی پیشنهادی جهت استفاده در پروژه های طرح مسکن مهر	۴-۵-۱
۱۵۱	.....منابع	

فهرست جداول

- جدول شماره ۱-۲: دستور کار ۲۱ جهت دستیابی به پایداری..... ۱۵
- جدول شماره ۲-۲: اهداف پایداری..... ۱۷
- جدول شماره ۳-۲: دستورالعمل الگوی شهر هوشمند..... ۲۹
- جدول شماره ۴-۲: معیار های ساخت و شکل شهر پایدار در مقایسه با سلسله نیازهای انسانی مازلو و انتظاراتی را که میتوان از آن برای شهر استخراج کرد..... ۳۵
- جدول شماره ۵-۲: سیاست های دستیابی به پایداری..... ۳۷
- جدول شماره ۶-۲: معیارهای پایداری در ارتباط با مولفه های اصلی پایداری..... ۴۱
- جدول شماره ۷-۲: ابعاد و معیارهای پایداری..... ۴۲
- جدول شماره ۸-۲: مزایا و معایب طرح های مسکن مهر..... ۵۰
- جدول شماره ۹-۲: تدوین معیارهای مورد ارزیابی در ابعاد سه گانه اقتصادی-عملکردی، اجتماعی، زیست محیطی..... ۵۱
- جدول شماره ۱۰-۲: تدوین شاخص ها جهت ارزیابی معیارهای پایداری در شهرک ابریشم..... ۵۲
- جدول شماره ۱-۳: مبانی چشم انداز، اهداف، راهبردها و سیاست های طرح آماده سازی شهرک ابریشم..... ۶۹
- جدول شماره ۱-۴: تحلیل معیار حمل و نقل عمومی..... ۷۵
- جدول شماره ۲-۴: تحلیل معیار کاربری مختلط..... ۷۷
- جدول شماره ۳-۴: تحلیل معیار دسترسی به خدمات و تسهیلات..... ۸۰
- جدول شماره ۴-۴: تحلیل معیار دسترسی به اشتغال و محل کار..... ۸۳
- جدول شماره ۵-۴: تحلیل معیار مشکلات و محدودیت توسعه در شهرک ابریشم..... ۸۵
- جدول شماره ۶-۴: مدت زمان دسترسی به مراکز تهران و کرج با حمل و نقل عمومی..... ۸۷
- جدول شماره ۷-۴: تحلیل معیار دسترسی به حمل و نقل عمومی محدوده های همجوار شهرک..... ۸۸
- جدول شماره ۸-۴: تحلیل معیار حمل و نقل خصوصی معابر دسترسی به شهرک..... ۹۰
- جدول شماره ۹-۴: مدت زمان مراجعه به مراکز کلانشهر تهران و کرج..... ۹۲
- جدول شماره ۱۰-۴: تحلیل معیار دسترسی به اشتغال و محل کار..... ۹۳
- جدول شماره ۱۱-۴: مکان تسهیلات و امکانات و مدت زمان طی شده جهت دسترسی به آن..... ۹۴
- جدول شماره ۱۲-۴: تحلیل معیار دسترسی به اشتغال و محل کار..... ۹۵

- جدول شماره ۴-۱۳: تحلیل معیار استقلال محلی..... ۹۷
- جدول شماره ۴-۱۴: تحلیل معیار مشارکت..... ۹۸
- جدول شماره ۴-۱۵: تحلیل معیار اختلاط اجتماعی..... ۱۰۰
- جدول شماره ۴-۱۶: تحلیل معیار حس مکان و مرکزیت..... ۱۰۱
- جدول شماره ۴-۱۷: نمونه گیری از بافت های همجوار و از خانوارهای ساکن در کوچه شاهد(شهرک
 علوی)..... ۱۰۲
- جدول شماره ۴-۱۸: تحلیل معیار امنیت در شهرک ابریشم و محدوده های همجوار..... ۱۰۳
- جدول شماره ۴-۱۹: تحلیل معیار کاهش آلودگی زیست محیطی در شهرک ابریشم..... ۱۰۵
- جدول شماره ۴-۲۰: ارزیابی بعد اقتصادی - عملکردی پروژه مسکن مهر شهرک ابریشم بر اساس معیارهای
 پایداری..... ۱۱۶
- جدول شماره ۴-۲۱: ارزیابی بعد اجتماعی پروژه مسکن مهر شهرک ابریشم بر اساس معیارهای پایداری..... ۱۱۸
- جدول شماره ۴-۲۲: ارزیابی بعد زیست محیطی پروژه مسکن مهر شهرک ابریشم بر اساس معیارهای
 پایداری..... ۱۱۹
- جدول شماره ۵-۱: ارزیابی کمی معیارها..... ۱۳۳
- جدول شماره ۵-۲: راهبردهای اقتصادی - عملکردی..... ۱۴۲
- جدول ۵-۳: راهبردهای اجتماعی..... ۱۴۳
- جدول شماره ۵-۴: راهبردهای زیست محیطی..... ۱۴۴

فهرست تصاویر

- تصویر شماره ۲-۱: نمونه ای از یک خیابان با ایده محدوده امن..... ۲۹
- تصویر شماره ۲-۲: سلسله نیازهای مازلو..... ۳۲
- تصویر شماره ۳-۱: موقعیت شهرک..... ۵۸
- تصویر شماره ۳-۲: معابر خروجی و اطراف شهرک..... ۶۶
- تصویر شماره ۳-۳: وضعیت زیست محیطی شهرک..... ۶۸
- تصویر شماره ۴-۱: مکان پایانه..... ۷۶
- تصویر شماره ۴-۲: معبر متصل به شهرک..... ۸۲
- تصویر شماره ۴-۳: معبر خروجی از شهرک..... ۸۲
- تصویر شماره ۴-۴: ساخت واحدهای مسکونی و عدم ساخت سایر کاربری ها..... ۸۴
- تصویر شماره ۴-۵: شهرک و محدوده های همجوار..... ۸۶
- تصویر شماره ۴-۶: ایستگاه های حمل و نقل عمومی..... ۸۸
- تصویر شماره ۴-۷: وضعیت معابر دسترسی به شهرک..... ۹۱
- تصویر شماره ۴-۸: وضعیت ساخت و ساز..... ۱۰۴
- تصویر شماره ۴-۹: وضعیت زیست محیطی..... ۱۰۶
- تصویر شماره ۴-۱۰: وضعیت ساخت و ساز..... ۱۰۶
- تصویر شماره ۴-۱۱: وضعیت آلودگی محدوده های همجوار..... ۱۰۶
- تصویر شماره ۴-۱۲: وضعیت ساختمان های نیمه کاره..... ۱۰۶

فهرست نمودارها

- نمودار شماره ۱-۲: سلسله نیازهای مازلو در شهر خوب..... ۳۴
- نمودار شماره ۱-۵: پیشنهاد مراحل کلی جهت تهیه و اجرای پروژه های مسکن مهر..... ۱۴۹

فهرست نقشه ها

- نقشه شماره ۱-۳: موقعیت شهرک ابریشم..... ۵۹
- نقشه شماره ۲-۳: کاربری اراضی شهرک ابریشم..... ۶۲
- نقشه شماره ۳-۳: راه موجود (طرح آماده سازی)..... ۶۷
- نقشه شماره ۱-۴: جانمایی کاربری های مختلط..... ۷۸
- نقشه شماره ۲-۴: کاربری اراضی طرح آماده سازی شهرک ابریشم..... ۸۱
- نقشه شماره ۳-۴: ساخته شده و ساخته نشده از کاربری مسکونی شهرک ۱۰۸
- نقشه شماره ۴-۴: توپوگرافی شهرک ابریشم..... ۱۰۹

«خدا برای سکونت شما منزل هایتان را قرار داد تا آرامش بیابید»

آیه ۸۰ سوره مبارکه نحل

مقدمه

طرح مسکن مهر با هدف خانه دار کردن دهک های پایین جامعه در دولت نهم مطرح گردیده و تاکنون این طرح در استانهای مختلف کشور درحال طراحی و اجرا می باشد. هرچند با توجه به شرایط بحرانی مسکن و عدم دستیابی تمام اقشار جامعه به آن، خانه دار شدن به عنوان یکی از دغدغه های موجود کشور مطرح می باشد باید تمام جوانب مسکن و برنامه ریزی آن در تمام مراحل این طرح مدنظر و از اصول اساسی شهرسازی و معماری فاصله گرفته نشود چراکه ساخت مسکن تنها ساخت خانه نمی باشد بلکه باید تمام جوانب مربوط به آن از جمله تامین تاسیسات زیربنایی، تجهیزات و تسهیلات مورد نیاز را مدنظر قراردادده و تاثیر و تاثرات آنرا روی شهرها و کلانشهرهای اطراف مورد توجه قرار داد.

در این پژوهش سعی شده است با توجه به مشکلات پیش روی طرح های مسکن مهر از جمله مکانیابی نادرست، عدم وجود کاربری های مورد نیاز هنگام تحویل، فاصله از مکان اشتغال، تسهیلات و امکانات رفاهی و....، شناخت مقدماتی نسبت به این طرح ها انجام گرفته و به صورت نمونه معیارهای پایداری در شهرک ابریشم کرج مورد ارزیابی قرار گرفته و در انتها راه حل های کلی ارائه گردیده است.

فصل اول

کلیات تحقیق

فصل اول: کلیات تحقیق

۱-۱ بیان مسأله:

نزدیکترین و آشنا ترین پدیده برای انسان، فضایی است که در آن زندگی کرده و در لحظات مختلف با آن در تماس است. بنابراین بسیاری از خصلتهای روانی و اجتماعی انسان در محل زندگی او تجلی می یابد. مسکن به عنوان یکی از پدیده های واقعی از نخستین مسائلی است که بشر همواره با آن دست به گریبان بوده و همواره در تلاش برای دگرگونی و یافتن پاسخی مناسب، معقول و اندیشیده برای آن است. لذا مسکن یک نیاز است اما نه هر مسکنی. آنچه که ایده آل آدمی است دسترسی به مسکنی مناسب است.

به طور کلی مقوله مسکن دارای مفهومی بسیار گسترده و پیچیده است و از ابعاد گوناگون تشکیل یافته است. از اینرو نمیتوان تعریفی جامع و مانع از آن ارائه نمود. مسکن بعنوان یک مکان فیزیکی، سرپناه اولیه و اساسی هر خانواده به شمار می آید، که در این سرپناه برخی از نیازهای اولیه خانوار یا فرد همچون خواب، استراحت، حفاظت در برابر شرایط جوی و خلاصه شرایط زیست در مقابل طبیعت تامین می شود (پور محمدی، ۱۳۸۲: ۳).

کلمه پایدار در معنای لغوی به معنای ثابت، دائم، استوار، مدام، برقرار، و قوی معنی شده است. پایداری چیزی است که مردم آنرا تشخیص داده و در مورد اصول آن تصویری دارند که عمدتاً شامل سلامت محیطی، پایداری اجتماعی و اقتصادی است. و از زمانی مورد استفاده قرار گرفت که بحث به کار گرفتن و مدیریت منابع تجدیدپذیر مانند جنگل و منابع غذایی و دریایی به شرطی که منابع آینده این زمینه ها صدمه نبیند مورد توجه قرار گرفت (نوریان، ۱۳۸۷: ۵۰). واژه پایداری در مفهوم گسترده آن به معنی اداره و بهره برداری صحیح و کارا از منابع پایه، طبیعی، مالی و نیروی انسانی برای دستیابی به الگوی مصرف مطلوب است که با به کارگیری امکانات فنی و ساختار و تشکیلات مناسب برای رفع نیاز نسل امروز و آینده به طور مستمر و رضایت بخش امکان پذیر می باشد.

طرح مسکن مهر به عنوان یکی از اقدامات مهم دولت نهم در بخش مسکن با هدف خانه دار شدن دهک های پایین جامعه که تاکنون از تسهیلات دولتی جهت مسکن بی بهره بوده اند ارائه شده و با

توجه به حذف قیمت زمین از قیمت تمام شده ساختمان درحاشیه و خارج از محدوده قانونی شهرها مکانیابی شده است.

بی تردید با توجه به عدم نگاه پایدار به این طرح، پروژه مسکن مهر به عنوان سکونتگاهی ناپایدار علاوه بر اینکه مشکلات مدیریتی و فرهنگی را در پی خواهد داشت، در خصوص مکانیابی دقیق سایت و تامین تسهیلات و امکانات مورد نیاز ساکنین آن (از جمله فضای آموزشی، فضای سبز، تجاری، تفریحی و....) نیز برنامه ریزی و مطالعه کارشناسی صورت نگرفته که این امر در آینده می تواند علاوه بر تشدید استفاده از حمل و نقل خصوصی، مسکن مهر را به عنوان یکی از بافت های مسئله دار شهری که توسعه پایدار شهر را به مخاطره خواهد انداخت، مطرح گردد.

پروژه ۱۶۰۰۰ واحدی مسکن مهر شهرک ابریشم به عنوان یکی از پروژه های مسکن مهر استان البرز در جنوب غربی شهر کرج در حال ساخت بوده و با توجه به موقعیت سایت و امکانات مورد نیاز آن از آسیب ها و مشکلات طرح های مسکن مهر مستثنی نبوده و مانند سایر اینگونه طرح ها، می تواند به عنوان مجموعه مسکونی خوابگاهی، با دسترسی محدود به امکانات رفاهی و فاصله ای قابل تامل از مراکز اصلی شهر مادر، و بدون حداقل استانداردهای یک سکونتگاه پایدار شهری از جمله عدم وجود معابر استاندارد و حمل و نقل عمومی مناسب، مورد مطالعه و بررسی قرار گیرد. با مطالعه و ارزیابی دقیق معیارهای پایداری اینگونه سکونتگاه ها، می توان نتایج آنرا به طور عام در دیگر پروژه ها تعمیم داده و از بوجود آمدن توسعه ناپایدار در دیگر شهرهای کشور جلوگیری به عمل آورد.

سوالات اصلی تحقیق را میتوان به شرح ذیل بیان نمود:

- آیا معیارهای سکونتگاه های پایدار در پروژه مسکن مهر شهرک ابریشم رعایت شده است
- میزان مطلوبیت معیارها در پروژه مسکن مهر این شهرک چقدر است؟
- چگونه می توان طرح مسکن مهر شهرک ابریشم را به معیارهای پایداری نزدیک نمود؟

۱-۲- ضرورت انجام تحقیق:

امروزه توسعه های شهری به علت فشار مخرب بسیاری که به محیط زیست وارد می کند ناپایدار بوده و احتیاج به اصلاح شکل و ساخت آن می باشد تا بتواند توسعه شهری و زندگی را پایدار نموده و آثار مخرب زیست محیطی آنرا کاهش دهد.

طرح های مسکن مهر در سطح کشور از آن جهت دارای اهمیت می باشد که تنها قشر متوسط و پایین جامعه مخاطبان اصلی آن بوده و به دلیل اینکه قسمت اعظم کشور را این قشر جامعه به خود اختصاص داده است از اقبال عمومی زیادی برخوردار شده است. جمعیت ساکن در این طرح ها در حومه و خارج از محدوده قانونی شهرها استقرار یافته و به دلیل عدم مکان یابی دقیق، نبود امکانات از پیش تعیین شده و عدم وجود طرح آماده سازی زمین مناسب، پس از سکونت، با مشکلات رفت و آمدی، معیشتی و فرهنگی روبرو خواهند شد.

طرح مسکن مهر با هدف تاثیر در بازار و کاهش بورس بازی زمین و مسکن و در راستای تامین مسکن اقشار دهک های پایین جامعه طرحی شده است که در صورت مغایرت با شرایط یک سکونتگاه، با کیفیت مناسب زندگی باعث تشدید بسیاری از مسائلی خواهد شد که روزی جهت رفع آن اقدام نموده است.

بنابراین ضرورت پرداختن به مسکن مهر به عنوان مکانی صرفا خوابگاهی، با توجه به معیار های سکونتگاه پایدار می تواند افق روشنی از آسیب ها و مشکلات این طرح را مشخص و مسئولین مربوطه را به دستیابی به راه کارهای بهتر و مناسب تر در راستای تامین مسکن ارزان با کیفیت زندگی مناسب برای اقشار مختلف جامعه رهنمون نموده و از توسعه های بی رویه شهری و ایجاد شهرک های خوابگاهی جلوگیری به عمل آورد.

پروژه مسکن مهر شهرک ابریشم به دلیل نزدیکی به شهر کرج و اسکان بیش از ۱۵۰۰۰ خانوار از کلانشهرهای تهران و کرج، به عنوان یکی از پروژه های مهم دولت در این خصوص مطرح بوده و باتوجه به اینکه ممکن است به دلیل نزدیکی به شهر کرج تامین بسیاری از امکانات رفاهی در آن با

تاخیر مواجه شده و اسکان در آنرا با توجه به زمان افتتاح پروژه با مشکل روبرو سازد، در این پژوهش، به عنوان نمونه موردی معیارهای پایداری در آن مورد ارزیابی قرار خواهد گرفت.

۳-۱- اهداف

- آسیب شناسی مسکن مهر شهرک ابریشم بر اساس معیارهای پایداری سکونتگاه های پایدار.
- شناسایی کمبودها و نقاط ضعف پروژه مسکن مهر شهرک ابریشم به منظور ارزیابی قابلیت طرح در خصوص امکان یا عدم امکان نزدیک شدن به معیارهای پایداری.
- ارائه راهبرد جهت دستیابی به معیارهای پایداری در طرح مسکن مهر شهرک ابریشم با تاکید بر دسترسی به خدمات، اشتغال و امکانات.

۴-۱- سابقه تحقیق:

در خصوص سابقه تحقیق در ارزیابی معیارهای پایداری در مسکن مهر سابقه تحقیقاتی آنچنانی موجود نبوده و تنها چند مقاله در زمینه آسیب شناسی آن می توان یافت. البته در خصوص پایداری تحقیقات بیشماری صورت پذیرفته است.

- واژه توسعه پایدار را اولین بار بطور رسمی براندت لند (Brandt Land) در سال ۱۹۸۷ در گزارش آینده مشترک مطرح کرد. پس از آن گزارش سبز توسط کمیسیون اروپا در بروکسل منتشر گردید که مسائل عملکردی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی شهرهای امروز را مورد تاکید قرار داده است. در کنفرانس سران ریو نیز لزوم به کارگیری شاخص های توسعه پایدار جهت کمک به پایداری نظام های فراگیر توسعه و محیط زیست مورد تاکید قرار گرفت.

- با توجه به گزارشات منتشره در خصوص پایداری نظریات متعددی در راستای توسعه پایدار و شهر پایدار مطرح گردید، که از آن جمله می توان از پیشنهاد ایجاد شهر فشرده نام برد.
- برخی دیگر از تلاش هایی که در راستای ایجاد شهری پایدار مورد مطالعه قرار گرفته است، تدوین الگوهایی نظیر عدم تمرکز متمرکز طراحی محلی سنتی (TND) و توسعه حمل و نقل محور (TOD) در ابتدا و در ادامه الگوهایی مانند محلات سرزنده (LN) و ایده محدوده امن (Home Zone) و رشد هوشمند (Smart Growth) که در آنها معیارهای