

مسکن مهر: اصلاح الگوی مصرف زمین شهری و ارتقای کیفیت زندگی شهری

■ محمد آئینی^۱ ■

چکیده

یکی از مهم‌ترین راه‌کارهای تحقق اهداف سند چشم‌انداز، ارتقای بهره‌وری کلیه عوامل تولید، کاهش مصرف و به عبارت بهتر اصلاح الگوی مصرف در همه‌ی زمینه‌هاست. در حوزه‌ی مسکن و شهرسازی، کالایی که بیش از همه مصرف می‌شود، کالایی بسیار باارزش به نام «زمین شهری» است. شهر برای ادامه‌ی حیات و توسعه‌ی خود، نیاز به زمین شهری دارد. اسراف در مصرف زمین شهری خود زمینه‌ساز اسراف در سایر اقسام مصرفی نظیر آب، برق، گاز و سوخت و سایر وسایط نقلیه خواهد شد. بررسی‌های آماری نشان می‌دهد که ما در استفاده از زمین شهری، مسیر اسراف و تبذیر را در پیش گرفته‌ایم. توجه به استانداردهای شهرسازی و شاخص تراکم ناخالص نفر در هکتار شهرهای شاخص دنیا به خوبی، نشان می‌دهد که با هوشمندی و توجه لازم می‌توان بهره‌وری زمین شهری کشور را ارتقا بخشید.

با توجه به این مقدمه و با توجه به بزرگی طرح مسکن مهر ضرورت دارد به دنبال پاسخ به این پرسش باشیم که آیا در طرح مسکن مهر موضوع بهره‌وری زمین شهری و

۱- عضو هیأت مدیره شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران

اصلاح الگوی مصرف زمین شهری و ارتقای سطح کیفیت زندگی شهری مورد توجه واقع شده است یا خیر؟

برای پاسخ به این پرسش شاخص تراکم خالص و ناخالص واحدهای مسکونی در هکتار و درصد کاربری‌های مسکونی و غیر مسکونی پروژه‌های مختلف طرح مسکن مهر در استان‌ها و شهرهای کشور، معیار قضاوت ما قرار گرفته است.

این مقاله در بررسی خود نشان می‌دهد طرح مسکن مهر نه تنها بهره‌وری زمین شهری را به شدت بهبود می‌بخشد بلکه باعث ارتقای کیفیت زندگی شهری مطابق استانداردهای شهرسازی خواهد شد. حال اگر با تمهیداتی بتوان این طرح را به صورت کامل به درون شهر هدایت کرد و از ظرفیت‌های موجود در درون شهرها به ویژه بافت‌های فرسوده‌ی شهری استفاده نمود به نحو بارزتری متوسط شاخص بهره‌وری زمین شهری را ارتقا خواهد بخشید.

کلیدواژه‌ها: مسکن مهر، بهره‌وری زمین شهری، الگوی مصرف زمین شهری، استانداردهای شهرسازی

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

یکی از مهم‌ترین راه‌کارهای تحقق اهداف سند چشم‌انداز، ارتقای بهره‌وری کلیه‌ی عوامل تولید، کاهش مصرف و به عبارت بهتر اصلاح الگوی مصرف در همه‌ی زمینه‌هاست. اصلاح الگوی مصرف، تنها در مصرف آب، برق، گاز و یا نان خلاصه نمی‌شود بلکه هرچیزی که برای تولید و یا رفاه بیش‌تر مورد مصرف قرار می‌گیرد باید مورد نظر قرار گیرد، اهمیت موضوع آن‌قدر بالاست که رهبر فرزانه‌ی انقلاب با تیزبینی سال ۱۳۸۸ را سال اصلاح الگوی مصرف نامیدند. چنانچه بخواهیم کمی دقیق‌تر به موضوع نگاه کنیم برخی اقلام مصرفی وجود دارند که مصرف بیش از حد آن‌ها خود زمینه‌ساز مصرف سایر اقلام مصرفی می‌شود. به عنوان مثال، چنانچه فضای خانه‌ی ما چندبرابر سرانه‌های مطلوب باشد به همین میزان باید انرژی بیش‌تری برای گرمایش و سرمایش خانه مصرف کنیم. حال اگر افق دید خود را از یک خانه به یک واحد شهری و یا یک شهر بالاتر ببریم خواهیم دید هرچه شهر کوچک‌تر باشد و سطح آن بی‌رویه رشد نکرده باشد به همان میزان در مصرف بنزین، گاز، برق و... صرفه‌جویی خواهد شد. در این زمینه باید گفت در حوزه‌ی مسکن و شهرسازی، کالایی که بیش‌تر از همه مورد مصرف قرار می‌گیرد، کالایی بسیار باارزش، گران، تجدیدنشدنی و مهم‌تر از همه واردنشده‌ی از خارج از کشور به نام "زمین شهری" است. شهر برای ادامه‌ی حیات و توسعه‌ی خود، به زمین شهری نیاز دارد. معمولاً زمین شهری از محل آماده‌سازی اراضی بایر، دایر و بعضاً اراضی کشاورزی و باغات اطراف شهر و یا احداث شهر جدید با فاصله از شهرهای مادر تامین می‌شود.

زمین شهری از انجام عملیات تسطیح، خاک‌برداری و هموارسازی تپه‌ماهورها، خیابان‌کشی، جدول‌گذاری، ایجاد تاسیسات و تجهیزات خدمات شهری (آب، برق، گاز، تلفن، فاضلاب و...) بر روی اراضی خام و احداث جاده تا رسیدن به شهر جدید، ضمن از بین رفتن بخشی از اراضی کشاورزی و باغات به‌دست می‌آید. همه‌ی این‌ها، جدای از هزینه‌ی مطالعات و مکان‌یابی، به مفهوم تحمیل هزینه‌ی بسیار زیاد بر دولت و مردم است. درضمن باید توجه داشته باشیم ویژگی‌های انحصاری زمین شهری محدودیت‌هایی به همراه دارد:

الف - زمین قابل جابه‌جایی نیست و میزان آن در یک منطقه‌ی خاص ثابت است. بنابراین کمبود زمین مورد تقاضا در یک منطقه را نمی‌توان با وارد کردن زمین از منطقه‌ی دیگر برطرف کرد.

ب - زمین از لحاظ کمی و عرضه به جز مواردی نظیر بازیافت زمین از دریا، ثابت است و نمی‌تواند افزایش یابد.

ج - هرگونه فعالیت روی بخشی از زمین معمولاً تأثیرات درازمدت دارد و بسیاری از قطعات اطراف خود را و حتی کل شهر را برای دوره‌ای طولانی تحت تأثیر قرار می‌دهد. در نتیجه هزینه‌ی یک تصمیم نابه‌جا در مورد زمین نسبت به هر چیز دیگر به دلیل ماهیت درازمدت بودن تأثیر آن و تأثیرات خارجی که روی سایر قطعات زمین و کل جامعه می‌گذارد، خیلی بیش‌تر است.

د - در روند تولید، زمین برای یک دوره‌ی سرمایه‌گذاری درازمدت مورد استفاده قرار می‌گیرد. لازم به توضیح است که کمیابی زمین و در حقیقت به دلیل غیر قابل‌استهلاک بودن آن از نظر فیزیکی بدان معنی است که خارج نگه داشتن مقادیر زیادی زمین از بازار، بدون استفاده از آن برای تولید، سودآور است.

اگر در کنار توجه به ویژگی‌های انحصاری بالا، هزینه‌های تبدیل اراضی خام به اراضی شهری و هزینه‌های فرصت‌های از دست رفته و جایگزین مورد محاسبه قرار گیرند، گران بودن و با ارزش بودن «زمین شهری» به‌خوبی مشخص و روشن می‌شود. این‌ها در کنار تجدیدنابپذیری و عدم قابلیت جایگزینی و زمینه‌سازی اسراف در سایر اقلام مصرفی، لزوم استفاده‌ی بهینه و صرفه‌جویی در مصرف زمین شهری را خاطر نشان می‌سازد. لیکن این کالا به دلیل این‌که همچون کالاهای اساسی دیگر مثل نان، آب، برق و گاز مصرف روزانه و ملموس ندارد متأسفانه کم‌تر کسی به فکر استفاده‌ی بهینه و صرفه‌جویی در مصرف آن است و حتی تاکنون استاندارد فراگیر و مورد وفاق برای میزان مصرف آن تعیین نشده است.

وقتی در کشوری مانند ژاپن، برای به‌دست آوردن زمین شهری، دریا را خشک می‌کنند برماست که قدر این نعمت را بدانیم و با استفاده‌ی درست از آن، فرصت‌های دیگری را برای پیشرفت کشور عزیزمان فراهم نماییم. باید بدانیم که در کشوری زندگی می‌کنیم که سالانه نیاز به احداث حداقل یک میلیون و دویست هزار واحد جدید دارد. تخصیص بهینه‌ی منابع ملی، ایجاب می‌کند در این حوزه نیز، راه صرفه‌جویی در پیش گرفته شود و اراضی ملی، کشاورزی و باغات کم‌تری برای سکونت مورد استفاده قرار گیرد. اراضی مذکور نیز در اختیار فرصت‌های دیگری برای پیشرفت و آبادانی کشور و سایر سرمایه‌گذاری‌ها گذاشته شود.

با این مقدمه، به بررسی و تحلیل شاخص‌های مصرف زمین شهری می‌پردازیم تا مشخص شود استفاده‌ی ما از زمین شهری چه‌گونه است؟ آیا مصرف ما در حد الگوهای قابل قبول بوده یا در استفاده از زمین شهری، مسیر اسراف و تبذیر را در پیش گرفته‌ایم. چنانچه شاخص و سرانه‌های مطلوب شهرسازی در نظر گرفته شده و نتایج آن با متوسط تراکم ناخالص نفر در هکتار شهری کشور مقایسه شود، بدون هرگونه شرح اضافی، خود بیانگر تمامی موضوع خواهد بود. براساس شاخص‌های شهرسازی، چنانچه ۱۰۰ هکتار زمین شهری در اختیار شهرساز گذاشته شود او موظف است بین ۲۰ تا ۲۵ درصد این سطح را برای معابر و شبکه‌های دسترسی اصلی و فرعی کنار بگذارد، ۱۰ درصد را به فضای سبز اختصاص دهد. همچنین مجبور است ۲۰ درصد را نیز برای ایجاد کاربری‌های خدماتی و فضاهای عمومی نظیر مراکز آموزشی، بهداشتی، درمانی، فرهنگی و نظایر آن در نظر بگیرد. در نهایت ۴۵ درصد سطح را می‌تواند به کاربری مسکونی اختصاص دهد. چنانچه این سطح با سطح اشغال ۶۰ درصد (یعنی ۴۰ درصد برای حیات و فضای سبز داخل قطعات کنار گذاشته شود) با تراکم متوسط ۱۸۰ درصد (یعنی سه طبقه) ساخته شود، به‌طور متوسط در هر هکتار، حداقل ۲۰ قطعه و ۶۰ واحد مسکونی با متراژ ۱۲۰ مترمربع به‌دست می‌آید. با توجه به متوسط بُعد خانوار در کشور، حداقل ۲۴۰ نفر می‌توانند در این یک هکتار زمین شهری زندگی کنند. در حالیکه در شهر تهران به عنوان متراکم‌ترین شهر کشور این شاخص به ۱۲۶ نفر نمی‌رسد.

جدول یک: تراکم ناخالص نفر در هکتار شهرهای مختلف کشور

ردیف	نام شهر	مساحت(هکتار)	جمعیت ۱۳۸۵(نفر)	تراکم ناخالص کل شهر
۱	تهران	۶۲۱۰۰	۷۷۹۷۵۲۰	۱۲۵.۵۶
۲	مشهد	۲۸۲۹۳.۸	۲۴۲۷۳۱۶	۸۵.۷۹
۳	اصفهان	۱۷۰۶۷.۱	۱۶۰۲۱۱۰	۹۳.۸۷
۴	تبریز	۲۳۷۴۵	۱۳۹۸۰۶۰	۵۸.۸۸
۵	شیراز	۱۳۵۲۳	۱۲۲۷۳۳۱	۹۰.۷۶
۶	اهواز	۲۰۸۸۰.۹	۹۸۵۶۱۴	۴۷.۲۰
۷	قم	۱۲۳۰۷.۳	۹۵۹۱۱۶	۷۷.۹۳
۸	کرمانشاه	۹۶۵۰	۷۹۴۸۶۳	۸۲.۳۷
۹	ارومیه	۷۰۶۱	۵۸۳۲۵۵	۸۲.۶۰
۱۰	زاهدان	۵۸۶۴	۵۶۷۴۴۹	۹۶.۷۷
۱۱	رشت	۱۴۶۷۰	۵۵۷۳۶۶	۳۷.۹۹
۱۲	کرمان	۱۲۲۲۰	۵۱۵۱۱۴	۴۲.۱۵
۱۳	همدان	۶۲۸۵.۸	۴۷۹۶۴۰	۷۶.۳۱
۱۴	یزد	۱۳۴۶۵	۴۳۲۱۹۴	۳۲.۱۰
۱۵	اردبیل	۶۰۱۴.۵	۴۱۸۲۶۲	۶۹.۵۴
۱۶	قزوین	۶۴۱۳.۲	۳۵۵۳۳۸	۵۵.۴۱
۱۷	زنجان	۶۳۹۳.۲	۳۴۹۷۱۳	۵۴.۷۰
۱۸	سنندج	۳۷۶۰.۷	۳۱۶۸۶۲	۸۴.۲۶
۱۹	گرگان	۳۵۶۰.۹	۲۷۴۴۳۸	۷۷.۰۷
۲۰	ساری	۲۸۵۲	۲۶۱۲۹۳	۹۱.۶۲
۲۱	کاشان	۸۶۰۸.۲	۲۵۳۵۰۹	۲۹.۴۵
۲۲	بروجرد	۳۵۵۰	۲۲۹۵۴۱	۶۴.۶۶
۲۳	سبزوار	۲۶۷۶	۲۱۴۵۸۲	۸۰.۱۹
۲۴	بابل	۳۰۳۶.۴	۲۰۱۳۳۵	۶۶.۳۱
۲۵	رفسنجان	۴۵۳۷.۲	۱۳۹۲۱۹	۳۰.۶۸
۲۶	زابل	۲۰۸۴.۵	۱۳۶۹۵۶	۶۵.۷۰
۲۷	شهرکرد	۴۹۸۶	۱۳۱۶۱۲	۲۶.۴۰
	کل	۳۰۵۶۰۷	۲۳۶۰۹۶۰۸	۷۷.۲۶

مأخذ: مرکز آمار ایران - آمار جمعیتی سال ۱۳۸۵

یعنی اگر بهره‌وری یک هکتار زمین شهری را با رعایت تمامی سرانه‌های مطلوب شهرسازی، در صورت استفاده‌ی ۲۴۰ نفر از آن ۱۰۰ درصد در نظر بگیریم، در این صورت متوسط عملکرد این شاخص در تهران قریب به ۵۳ درصد و در کل کشور ۳۵ درصد است. نتیجه‌ی منطقی این شاخص، این است که قریب ۶۵ درصد پرت و اسراف در استفاده از زمین شهری داشته‌ایم. توجه به شاخص تراکم ناخالص نفر در هکتار شهرهای شاخص دنیا به‌خوبی نشان می‌دهد که با هوشمندی و توجه لازم می‌توان بهره‌وری زمین شهری کشور را ارتقا داد. شاخص مذکور امکان استفاده‌های به‌مراتب بالاتر از زمین شهری را به‌خوبی به نمایش می‌گذارد.

از سوی دیگر، سیاست‌های جمعیت‌پذیری در شهرهای بزرگ دنیا، افزایش تراکم جمعیت تا حدود ۳۰۰ نفر در هکتار است. در حالی که متوسط تراکم ناخالص نفر در هکتار در ۳۰ شهر نسبتاً بزرگ کشور در حدود ۷۸ نفر در هکتار است. در بالاترین میزان، شهر تهران دارای تراکم قریب به ۱۲۶ نفر در هکتار است.

ارتقای تراکم نفر در هکتار شهرهای موجود، به‌سازی و نوسازی بافت‌های فرسوده کشور، استفاده از اراضی بایر و متروکه و خالی در درون شهرهای کشور و خارج کردن کاربری‌های نامناسب زندگی شهری به خارج از شهرها (نظیر پادگان‌ها، زندان‌ها، صنایع مزاحم و آلاینده و...) و در اختیار شهر قرار گرفتن اراضی استحصال شده می‌تواند تا بیش از ۲۰ سال دیگر، هرگونه نیاز به اسکان سرریز جمعیت شهری کشور را پوشش دهد.

بدون تردید با اصلاح الگوی مصرف زمین شهری، صرفه‌جویی‌های متعدد دیگری به‌دلیل جلوگیری از گسترش بی‌رویه‌ی سطح شهر برای کشور و مردم حاصل می‌شود. کاهش قابل‌توجه هزینه‌های اسکان سرریز جمعیت، کاهش هزینه‌های نگهداری شهرها، کاهش هزینه‌های امنیتی و انتظامی شهرها، کاهش هزینه‌های رفت‌وآمد خانوارها، کاهش مصرف انرژی و آلودگی هوا، کاهش هزینه‌های تامین زیرساخت‌های موردنیاز شهری، کمک به حفظ محیط زیست و منابع طبیعی و در نهایت تخصیص بهینه‌ی منابع ملی با

جلوگیری از نابودی باغات و اراضی کشاورزی و نظایر آن ... از جمله‌ی این صرفه‌جویی‌هاست.

با عنایت به این مراتب به‌راستی آیا نمی‌توان گفت مادامی که شهرهای موجود کشور ظرفیت اسکان دارند، هرگونه توسعه‌ی شهری چه به‌صورت متصل و چه به‌صورت منفصل با توجه به هزینه‌های سنگین آن، عقلانی نیست.

با توجه به این مقدمه‌ی طولانی و بزرگی طرح مسکن مهر ضرورت دارد به دنبال پاسخ به این پرسش باشیم که آیا در طرح مسکن مهر موضوع بهره‌وری زمین شهری و اصلاح الگوی مصرف آن مورد توجه واقع شده است یا خیر؟

برای پاسخ به این پرسش، چنانچه بتوانیم شاخص تراکم خالص و ناخالص واحدهای مسکونی در هکتار پروژه‌های مختلف طرح مسکن مهر در استان‌ها و شهرهای کشور را به‌دست بیاوریم به‌خوبی می‌توان آن را معیار قضاوت خود قرار داد. در این زمینه، اطلاعات و مشخصات پروژه‌های ساخت بیش از ۳۰۰ هزار واحد مسکونی در ۱۸ شهر در ۱۲ استان کشور به‌عنوان نمونه‌ای قابل قبول مورد تحلیل و ارزیابی قرار گرفت. نتایج در جدول دو قابل مشاهده است.

جدول دو: تراکم واحدهای مسکونی در پروژه‌های مسکن مهر - نمونه‌ی نخست

ردیف	استان	شهر	مساحت کل (هکتار)	تعداد واحدهای مسکونی	مساحت مسکونی (هکتار)	سطح اشغال مسکونی (درصد)	تراکم ناخالص واحد مسکونی در هکتار	تراکم خالص واحد مسکونی در هکتار
۱	گیلان	رشت	۱۸۴.۹	۱۴۰۰۰	۸۶.۲	۴۶.۶	۷۵.۷	۱۶۲.۴
۲	اردبیل	مشگین شهر	۲۴.۴	۲۰۰۰	۸.۲	۳۳.۶	۸۲.۰	۲۴۳.۹
۳		پارس آباد	۱۰۱.۲	۷۰۰۰	۳۱.۶	۳۱.۲	۶۹.۲	۲۲۱.۵
۴		اردبیل - مهرپيله	۵۲.۸	۳۰۰۰	۱۵.۹	۳۰.۱	۵۶.۸	۱۸۸.۷
۵		کوثر	۱۵.۳	۱۰۰۰	۵.۱	۳۳.۳	۶۵.۴	۱۹۶.۱
۶	خراسان شمالی	بجنورد	۲۶۵	۲۱۰۰۰	۹۴	۳۵.۵	۷۹.۲	۲۲۳.۴
۷	بوشهر	گناوه	۳۸	۲۴۰	۱.۷۳	۴۵.۵	۶۳.۲	۱۳۸.۷
۸	زنجان	زنجان ۱	۲۱	۲۱۰۰	۹.۹	۴۷.۱	۱۰۰.۰	۲۱۲.۱
۹	زنجان	زنجان ۲	۱۴.۵	۱۰۰۰	۷.۲	۴۹.۷	۶۹.۰	۱۳۸.۹

ردیف	استان	شهر	مساحت کل (هکتار)	تعداد واحد مسکونی	مساحت مسکونی (هکتار)	سطح اشغال مسکونی (درصد)	تراکم ناخالص واحد مسکونی در هکتار	تراکم خالص واحد مسکونی در هکتار
۱۰	کردستان	سنندج	۱۱۱/۸	۱۱۲۹۵	۴۸/۳	۴۳/۲	۱۰۱/۰	۲۳۳/۹
۱۱	قم	قم	۲۱۵	۲۳۰۰۰	۱۱۳/۳	۷۵۲	۱۰۷/۰	۲۰۳/۰
۱۲	هرمزگان	بندرعباس	۶۱۰	۳۶۰۰۰	۲۵۶	۴۲/۰	۵۹/۰	۱۴۰/۶
۱۳	قزوین	قزوین	۳۰۰	۲۰۰۰۰	۱۰۵	۳۵/۰	۶۶/۷	۱۹۰/۵
۱۴	تهران	هشتگرد	۸۰۰	۵۰۰۰۰	۳۰۰	۳۷/۵	۶۲/۵	۱۶۶/۷
۱۵		پرند	۲۰۲۰	۱۱۰۰۰۰	۹۰۹	۴۵/۰	۵۴/۵	۱۲۱/۰
۱۶	کهگیلویه	یاسوج	۱۳/۸	۱۵۰۰	۴/۰۷	۲۹/۵	۱۰۸/۷	۳۶۸/۶
۱۷	فارس	آباده	۲/۹	۳۴۰	۰/۹۱	۳۰/۹	۱۱۶/۳	۳۷۳/۶
۱۸		نورآباد	۳/۲۹	۳۱۶	۰/۸۷۰۲	۲۶/۴	۹۶/۰	۳۶۳/۱
۱۹		کازرون	۲/۴	۴۱۴	۰/۸	۳۲/۴	۱۷۳/۹	۵۳۷/۱
	جمع		۴۷۶۲	۳۰۴۲۰۵	۱۹۹۸	۴۲/۰	۶۳/۹	۱۵۲/۳

همان‌گونه که ملاحظه می‌شود در سطح اشغال ۴۲ درصدی کاربری مسکونی که در قیاس با استانداردهای شهرسازی قابل قبول است شاهد تراکم ۶۴ واحد مسکونی در هکتار هستیم. چنانچه متوسط بُعد خانوار شهری نیز ۳/۹ نفر در نظر گرفته شود، تراکم ناخالص نفر در هکتار این طرح ۲۵۰ نفر خواهد بود. در حالی که در خارج از پروژه های مسکن مهر، این تراکم در تهران ۱۲۶ نفر و در سایر شهرها ۷۸ نفر است. با فرض رعایت استانداردهای شهرسازی، بهره‌وری زمین شهری در طرح مسکن مهر ۲۲۰ درصد نسبت به متوسط کشوری رشد خواهد داشت. برای این که کمی از نتایج قابل توجه بالا مطمئن شویم کم‌ترین تراکم‌ها که وزن بالایی نیز در نمونه دارا بودند (قریب به ۵۰ درصد) از نمونه حذف شدند. نتایج را می‌توان در جدول شماره ۳ مشاهده کرد.

جدول سه - تراکم واحدهای مسکونی در پروژه‌های مسکن مهر - نمونه‌ی دوم

ردیف	استان	شهر	مساحت کل (هکتار)	تعداد واحد مسکونی	مساحت مسکونی	سطح اشغال مسکونی (درصد)	تراکم ناخالص (واحد مسکونی در هکتار)	تراکم خالص
۱	گیلان	رشت	۱۸۴/۸۸	۱۴۰۰۰	۸۶/۲	۴۶/۶	۷۵/۷	۱۶۲/۴
۲	اردبیل	مشگین شهر	۲۴/۴	۲۰۰۰	۸/۲	۳۳/۶	۸۲/۰	۲۴۳/۹
۳		پارس آباد	۱۰۱/۲	۷۰۰۰	۳۱/۶	۳۱/۲	۶۹/۲	۲۲۱/۵
۴		اردبیل - مهرپبله	۵۲/۸	۳۰۰۰	۱۵/۹	۳۰/۱	۵۶/۸	۱۸۸/۷
۵		کوثر	۱۵/۳	۱۰۰۰	۵/۱	۳۳/۳	۶۵/۴	۱۹۶/۱
۶	خراسان شمالی	بجنورد	۲۶۵	۲۱۰۰۰	۹۴	۳۵/۵	۷۹/۲	۲۲۳/۴
۷	بوشهر	گناوه	۳/۸	۲۴۰	۱/۷۳	۴۵/۵	۶۳/۲	۱۳۸/۷
۸	زنجان	زنجان ۱	۲۱	۲۱۰۰	۹/۹	۴۷/۱	۱۰۰/۰	۲۱۲/۱
۹		زنجان ۲	۱۴/۵	۱۰۰۰	۷/۲	۴۹/۷	۶۹/۰	۱۳۸/۹
۱۰	کردستان	سنندج	۱۱۱/۸	۱۱۲۹۵	۴۸/۳	۴۳/۲	۱۰۱/۰	۲۳۳/۹
۱۱	قم	قم	۲۱۵	۲۳۰۰۰	۱۱۳/۳	۵۲/۷	۱۰۷/۰	۲۰۳/۰
۱۲	قزوین	قزوین	۳۰۰	۲۰۰۰۰	۱۰۵	۳۵/۰	۶۶/۷	۱۹۰/۵
۱۳	تهران	هشتگرد	۸۰۰	۵۰۰۰۰	۳۰۰	۳۷/۵	۶۲/۵	۱۶۶/۷
۱۴	کهگیلویه	یاسوج	۱۳/۸	۱۵۰۰	۴/۰۷	۲۹/۵	۱۰۸/۷	۳۶۸/۶
۱۵	فارس	آباده	۲/۹	۳۴۰	۰/۹۱	۳۰/۹	۱۱۵/۳	۳۷۳/۶
۱۶	فارس	نورآباد	۳/۲۹	۳۱۶	۰/۸۷۰۲	۲۶/۴	۹۶/۰	۳۶۳/۱
۱۷	فارس	کازرون	۲/۴	۴۱۴	۰/۸	۳۲/۴	۱۷۳/۹	۵۳۷/۱
	جمع		۲۱۳۲	۱۵۸۲۰۵	۸۳۳	۳۹/۱	۷۴/۲	۱۸۹/۹

در نمونه‌ی دوم از پروژه‌های مسکن مهر، سطح اشغال کاربری مسکونی با سه درصد کاهش به ۳۹ درصد رسید و این به مفهوم بهبود شرایط و حتی فراتر از استانداردهای شهرسازی به نفع سایر کاربری‌هاست. اما در این نمونه تراکم ناخالص واحدهای مسکونی در مفهوم ارتقای بهره‌وری زمین شهری نسبت به نمونه‌ی قبلی ۱۰ درصد افزایش یافته

است و در مجموع دارای رشد ۲۷۰ درصدی نسبت به متوسط شاخص کشوری تراکم ناخالص نفر در هکتار خواهد بود که می‌تواند به عبارت دیگر به عنوان شاخص بهره‌وری زمین شهری لحاظ شود.

حال می‌توان این مسئله را طرح کرد که ارتقای تراکم نفر در هکتار یا واحد مسکونی در هکتار به‌خودی‌خود مطلوب نیست، بلکه زمانی این موضوع مطلوب است که به سطح کیفیت زندگی شهری لطمه‌ای وارد نشود و از دیگر استانداردهای شهرسازی و زندگی شهری فروگذار نشود. برای ارائه‌ی پاسخی به این پرسش اساسی و مهم لازم است شاخص‌ها و سطوح سایر کاربری‌ها در طرح مسکن مهر محاسبه و با استانداردهای مطلوب شهرسازی مقایسه شود. در این زمینه، مشخصات فنی پروژه‌های مسکن مهر در مساحتی بالغ بر ۱۱۵۰۰ هکتار در ۲۲ استان به شرح جدول چهار جمع‌آوری شد.

جدول چهار - مشخصات فنی پروژه‌های مسکن مهر

ردیف	نام استان	مساحت کل (هکتار)	مساحت مسکونی		سطح معابر		سطح فضای سبز		سطح کاربری‌های عمومی	
			درصد از کل	هکتار	درصد از کل	هکتار	درصد از کل	هکتار	درصد از کل	هکتار
۱	گیلان	۲۲۹/۴	۱۰۷/۹	۴۷/۰	۷۵/۷	۳۳/۰	۱۶/۹	۷/۴	۲۸/۹	۱۲/۶
۲	آذربایجان شرقی	۱۹۵۱/۱	۱۳۰۰	۶۶/۶	۳۰۸/۲	۱۵/۸	۱۳۷/۲	۷/۰	۲۰۵/۷	۱۰/۵
۳	خوزستان	۱۵۳۵	۶۴۲	۴۱/۸	۴۶۷/۷	۳۰/۵	۲۹۵/۴	۱۹/۲	۱۲۹/۹	۸/۵
۴	اردبیل	۲۳۵/۴	۷۳/۳	۳۱/۱	۷۱/۵	۳۰/۴	۴۸/۵	۲۰/۶	۴۲/۱	۱۷/۹
۵	مرکزی	۳۹۵	۱۰۷	۲۷/۱	۱۴۸	۳۷/۵	۸۵	۲۱/۵	۵۵	۱۳/۹
۶	خراسان شمالی	۳۵۰	۱۳۸/۶	۳۹/۶	۱۱۰/۲	۳۱/۵	۱۹/۵	۵/۶	۸۱/۴	۲۳/۳
۷	بوشهر	۷۱	۳۱/۰۸	۴۳/۸	۱۸/۲	۲۵/۶	۷/۷۵	۱۰/۹	۱۴/۵	۲۰/۵
۸	زنجان	۳۴/۵	۱۶/۱	۴۶/۷	۱۳	۳۷/۷	۰/۹	۲/۶	۴/۵	۱۳/۰
۹	کرمان	۴۴۰	۲۴۴	۵۵/۵	۱۱۰	۲۵/۰	۲۰	۴/۵	۶۶	۱۵/۰
۱۰	همدان	۶۷/۱	۱۷/۲	۲۵/۶	۱۶/۵	۲۵/۶	۱۲/۵	۱۸/۶	۲۰/۹	۳۱/۱
۱۱	سیستان و بلوچستان	۲۸۲	۷۹/۸	۲۸/۳	۸۷/۷	۳۱/۱	۵۰	۱۷/۷	۶۴/۵	۲۲/۹

ردیف	نام استان	مساحت کل (هکتار)	مساحت مسکونی		سطح معابر		سطح فضای سبز		سطح کاربری‌های عمومی	
			درصد از کل	هکتار	درصد از کل	هکتار	درصد از کل	هکتار	درصد از کل	هکتار
۱۲	قم	۲۱۵	۱۱۳/۳	۵۲/۷	۴۷/۵	۲۲/۱	۱۹/۶	۹/۱	۳۴/۶	۱۶/۱
۱۳	هرمزگان	۶۱۰	۲۵۶/۲	۴۲/۰	۱۲۲	۲۰/۰	۱۰۳/۱	۱۶/۹	۱۲۸/۷	۲۱/۱
۱۴	قزوین	۵۹۲/۵	۱۹۷/۴	۳/۳۳	۱۷۷	۲۹/۹	۸۶/۱	۱۴/۵	۱۳۲/۱	۲۲/۳
۱۵	لرستان	۲۵۹	۸۹	۳۴/۴	۷۲	۲۷/۸	۳۷	۱۴/۳	۶۱	۲۳/۶
۱۶	خراسان رضوی	۱۶۴۴/۱	۱۰۲۶/۴	۶۲/۴	۳۸۲/۷	۲۳/۳	۱۰۸/۹	۶/۶	۱۲۶/۱	۷/۷
۱۷	تهران	۱۷۳۹	۴۷۶	۲۷/۴	۴۲۱	۲۴/۲	۴۶۰	۲۶/۵	۳۸۲	۲۲/۰
۱۸	کرمانشاه	۳۷۲/۵	۱۵۲/۱	۴۰/۸	۱۲۶/۲	۳۳/۹	۴۸/۴	۱۳/۰	۴۵/۸	۱۲/۳
۱۹	کهگیلویه و بویراحمد	۷۲/۷۹	۱۳/۶۲	۱۸/۷	۳۹/۶	۵۴/۴	۱۳/۹	۱۹/۱	۵/۶۷	۷/۸
۲۰	کردستان	۱۹۷/۶	۷۷/۹۶	۳۹/۵	۵۸/۷۴	۲۹/۷	۱۶/۴	۸/۳	۴۴/۵	۲۲/۵
۲۱	سمنان	۲۱۳/۲	۷۹/۹	۳۷/۵	۸۰/۸	۳۷/۹	۲۰/۷۵	۱۰	۳۱/۸	۱۴/۹
۲۲	فارس	۱۰/۲	۳	۲۹/۹	۵/۰۲	۴۹/۴	۱/۸	۱۷/۸	۰/۳	۲/۹
	جمع	۱۱۵۱۶	۵۲۴۲	۴۵/۵	۲۹۵۹	۲۵/۷	۱۶۱۰	۱۴/۰	۱۷۰۶	۱۴/۸

نتایج جدول بالا را می‌توان این‌گونه تفسیر کرد که قریب به ۵۵ درصد سطح پروژه‌ها به کاربری غیر مسکونی اختصاص یافته و این نشان‌دهنده‌ی توجه کافی به استانداردهای شهرسازی و زندگی شهری است. نکته‌ی جالب اهمیت اختصاص ۱۴ درصد از سطح اراضی مسکن مهر به کاربری فضای سبز است که بالاتر از استاندارد مربوط ارزیابی می‌شود.

نتیجه‌گیری

این مقاله در بررسی خود نشان داد طرح مسکن مهر نه تنها بهره‌وری زمین شهری را به شدت بهبود می‌بخشد بلکه باعث ارتقای کیفیت زندگی شهری مطابق استانداردهای شهرسازی خواهد شد. حال اگر با تمهیداتی بتوان این طرح را به صورت کامل به درون شهر

هدایت کرد و از ظرفیت‌های موجود در درون شهرها به‌ویژه بافت‌های فرسوده‌ی شهری استفاده کرد به نحو بارزتری متوسط شاخص بهره‌وری زمین شهری را ارتقا خواهد بخشید.

منابع

- ۱- مرکز آمار ایران، سالنامه آماری سال ۱۳۸۵.
- ۲- وزارت مسکن و شهرسازی، معاونت امور مسکن و ساختمان، دفتر برنامه‌ریزی اقتصاد مسکن، ۱۳۸۹.
- ۳- ماجدی، حمید، زمین، مسئله اصلی توسعه شهری، مجموعه مقالات همایش زمین و توسعه شهری، ۱۳۸۷.
- ۴- مشایخ، حوریه، زمین شهری و مدیریت توسعه، مجموعه مقالات همایش زمین و توسعه شهری، ۱۳۸۷.
- ۵- آئینی، محمد، موضوعات اقتصادی، مالی و مدیریتی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، ۱۳۸۶.
- ۶- کیاستی نیا، هومن، اصلاح الگوی مصرف ضامن طول عمر مفید ساختمان، مجله پیام ساختمان وتاسیسات، شماره ۷۹، ۱۳۸۸.
- ۷- رضویان، محمدتقی، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، منشی، ۱۳۸۱.
- ۸- مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، بررسی سیاست‌های مربوط به زمین شهری در ایران، خبرگزاری اقتصادی ایران، اکونیز، ۱۳۸۷.
- ۹- ابراهیمی، علیرضا، راه طولانی استفاده بهینه از زمین شهری، روزنامه ایران، ۱۳۸۶.
- ۱۰- نوریان، رشد افقی، دشمن توسعه پایدار شهر، سایت مردم سالاری، ۱۳۸۶.
- ۱۱- هفته نامه نصیر بوشهر، طرح اصلاح الگوی مصرف از اراضی شهری، ۱۳۸۸.
- ۱۲- آئینی، محمد، مدیریت تحول با اصلاح الگوی مصرف زمین شهری، سخنرانی در همایش مدیریت تحول با رویکرد مهندسی فرهنگی، تهران اسفند ماه ۱۳۸۸.