

An Integrated Analysis of Rural Renewal Plans Using DPSIR Method in Iran

Mohsen Sartipi Pour, PhD.

Professor, Faculty of Architecture and Urban Planning, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

Sahar Nedaii Tousi, PhD.

Associate Professor, Faculty of Architecture and Urban Planning, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

Sima Sa'adat Shourak Haji*

PhD Candidate, Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Art University of Isfahan, Isfahan, Iran

Sartipi Pour, M., Nedaii Tousi, S. and Sa'adat Shourak Haji, S., 2024. Integrated analysis of rural renewal plan by DPSIR method in Iran. *Soffeh* 34 (2): 85-108.

DOI: [10.48308/sofeh.2024.104640](https://doi.org/10.48308/sofeh.2024.104640)

Abstract:

Due to its multi-functional life-subsistence nature, the assessment and planning of rural housing is a complex issue. The varying tendencies of villagers from their housing over time, as well as non-participatory, positivist, top-down approaches of housing development programmes have exacerbated complexities and reduced efficiency, leading to inconsistencies between implementation and objectives, in terms of both process and content. Assessment is, therefore, a systematic pathological method, and can be used as an effective tool for improving

Keywords:

Planning assessment, Integrated DPSIR analysis, Special Rural Housing Renewal Plan.

Received: June 30, 2021

Accepted: January 1, 2022

(Pages: 85-108)



SOFFEH

Soffeh Journal, Shahid Beheshti University, Vol. 34, Issue 2, No. 105, 2024  ISSN: 1683-870X

*. Copyright: © 2024 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

*. Corresponding Author Email Address: sima.saadat69@gmail.com
<http://dx.doi.org/10.48308/sofeh.2024.104640>

and updating programmes. Accordingly, the agenda here is paying attention to the integrated analysis and rooting out the causes of possible content and process inconsistencies within the "Rural Improvement and Renewal plan". Within the framework of evaluative research method through a selected assessment model, and using random survey and targeted categorisation, 31 provinces of the country were evaluated, using 4334 residential files, consisting of multiple criteria and indicators. The results show that despite the relative success of the Rural Improvement and Renewal Plan, the most important reasons for the inconsistency between design and implementation are the reluctance of design offices to design and promote appropriate, innovative, up-to-date and need-based models, a shortage of attention to livelihood-based housing and subsistence-related needs in design. One can also mention the inefficiency and incorrect implementation mechanisms for allocating quotas and recognising the eligibility of applicants, the damages in design, implementation, and supervision stages and the inadequacy of local work forces with increasing the workload caused by the plan. Other issues are holding duplicate, irrelevant training courses in some areas, and inefficient implementation of empowerment plans by local authorities as well as financial debts and arrears. To conclude, a set of strategic principles are proposed to improve and enhance the mechanisms of special plans.

تحلیل یکپارچه طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی به روش DPSIR در ایران^۱

سیما سعادت شورک حاجی^۴ 

محسن سرتیپی پور^۲

استاد دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

سحر ندایی طوسی^۳

دانشیار دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

دریافت: ۹ تیر ۱۴۰۰

پذیرش: ۱۱ دی ۱۴۰۰

(صفحه ۸۵ - ۱۰۸)

سرتیپی پور، محسن، سحر ندایی طوسی، سیما سعادت شورک حاجی. «تحلیل یکپارچه طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی به روش DPSIR در ایران». فصلنامه علمی پژوهشی معماری و شهرسازی صفا، ش. ۳۴ (تابستان ۱۴۰۳): ۸۵-۱۰۸. کلیدواژگان: ارزیابی برنامه، تحلیل یکپارچه DPSIR، طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی.

چکیده

۱. این مقاله برگرفته از مطالعات فاز دوم طرح پژوهشی ارزیابی طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی است که در سال ۱۳۹۸ به کارفرمایی دفتر مطالعات و تحقیقات مسکن روستایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و به مدیریت نگارنده اول و مسئولیت اجرایی نگارنده دوم در دستور کار قرار گرفت.

ترویج الگوهای متناسب، نوآورانه، و به‌روز شده، و نیازمحور و کم‌توجهی به مسکن معیشت‌محور و نیازهای معیشتی در طراحی است. همچنین می‌توان به ناکارآمدی و پیاده‌سازی ناصحیح سازوکارهای تخصیص سهمیه و احراز شرایط متقاضیان، آسیب‌های مراحل «طراحی، نظارت، و اجرا» و فقدان تناسب بین نیروی انسانی استانی و شهرستانی با حجم کار افزایش‌یافته در طرح ویژه اشاره داشت. برگزاری دوره‌های آموزشی تکراری بدون تناسب با مسئله اصلی در برخی از مناطق و اجرای ناکارآمد موضوع توانمندسازی از سوی مجریان محلی و وجود مطالبات و معوقات بانکی از دیگر مسائل است. در نهایت اصول راهبردی به‌منظور بهبود و ارتقای سازوکارهای طرح ویژه پیشنهاد شده است.

ارزیابی و برنامه‌ریزی مسکن روستایی، به دلیل ماهیت چند عملکردی زیستی - معیشتی آن، امری پیچیده است. گرایش‌های متغیر روستاییان از مسکن در گذر زمان و نیز رویکردهای غیرمشارکتی، اثبات‌گرایانه، و از بالا به پایین برنامه‌های توسعه مسکن، بر پیچیدگی آن افزوده و باعث کاهش کارایی و بروز ناهمسازی‌هایی میان وضعیت اجرا با اهداف محتوایی و فرایندی برنامه‌ها شده است؛ ارزیابی، به‌مثابه روشی سیستماتیک برای آسیب‌شناسی برنامه‌ها، ابزاری مؤثر در بهبود و بهنگام‌سازی آنها به‌شمار می‌رود. «طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی» یکی از مهم‌ترین سیاست‌های تأمین مسکن روستایی است. هدف یا دستور کار در پژوهش حاضر، تحلیل یکپارچه و ریشه‌یابی علل وقوع ناهمسازی‌های احتمالی محتوایی و فرایندی وضعیت اجرا با این طرح است. در چارچوب روش‌شناسی پژوهش، با استفاده از پیمایش تصادفی و نیز روش طبقه‌بندی هدفمند، ۳۱ استان کشور در قالب ۴۳۳۴ پرونده مسکونی به‌وسیله مدل سنجشی منتخب، متشکل از معیارها و شاخص‌های چندگانه، ارزیابی شدند. بنابر نتایج پژوهش، علی‌رغم موفقیت‌های نسبی طرح ویژه یادشده، مهم‌ترین دلایل وقوع ناهمسازی میان طرح و اجرا تمایل نداشتن دفاتر طراحی به طراحی و

مقدمه

ارزیابی و برنامه‌ریزی مسکن روستایی، به دلیل ماهیت چندعملکردی زیستی - معیشتی آن، امری پیچیده به‌شمار می‌آید. گرایش‌های متغیر روستاییان از مسکن در گذر زمان و نیز رویکردهای غیرمشارکتی، اثبات‌گرایانه، و از بالا به پایین برنامه‌های توسعه

2. m-sartipi@sbu.ac.ir

3. s.n.tousi@gmail.com

۴. نویسنده مسئول، دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران
sima.saadat69@gmail.com



۱۰۵: پیاپی، شماره ۲، ۱۴۰۳، تابستان، سال سی و چهارم، فصلنامه علمی معماری و شهرسازی؛
*. Copyright: © 2024 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

صفا
*. Corresponding Author Email Address: sima.saadat69@gmail.com
<http://dx.doi.org/10.48308/sofeh.2024.104640>

پرسش‌های تحقیق

۱. میزان همسازی میان وضعیت اجرا با اهداف طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی چگونه است؟

۲. علل وقوع ناهمسازی‌های احتمالی محتوایی و فرایندی وضعیت اجرا با «طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی» چیست؟

۵. محسن سرتیپی‌پور و دیگران، «ارزیابی طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی از منظر شاخص‌های مسکن مطلوب و پایدار روستایی»، نشریه هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی، دوره ۲۴، ش. ۱ (۱۳۹۸): ۳۰.

۶. نک: محمدمهدی عزیزی، ارزیابی و بازنگری طرح ویژه بهسازی مسکن روستایی، طرح پژوهشی مصوب معاونت امور بازسازی مسکن روستایی (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۸۷).

۷. نک: محسن سرتیپی‌پور و دیگران، «ارزیابی طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی از منظر شاخص‌های مسکن مطلوب و پایدار روستایی»، ۲۹-۴۴.

8. Evaluative Research

مسکن بر پیچیدگی آن دامن زده و باعث کاهش کارایی و بروز ناهمسازی‌هایی میان وضعیت اجرا با اهداف محتوایی و فرایندی برنامه‌ها شده است. از دست رفتن بهنگامی طرح، وجود پیچیدگی‌ها، نادیده گرفتن نیازهای تغییریابنده در فرایند تهیه برنامه، و در نهایت ناکارآمدی اجرا ناشی از کاستی‌های نظری برنامه و یا تعهد پایین متولیان به اهداف طرح، تحلیل یکپارچه و شناسایی ریشه‌های بروز ناهمسازی میان طرح و اجرا را، به‌منظور به‌روزرسانی برنامه‌ها، ضروری می‌نمایاند. بر این اساس، ارزیابی فرایندها و فراورده‌ها، به‌مثابه فعالیتی پشتیبان در برنامه‌ریزی، روشی سیستماتیک و مداوم در گردآوری، تجزیه و تحلیل، و استفاده از نتایج اندازه‌گیری برای بهبود و بهنگام‌سازی و افزایش تحقق‌پذیری برنامه به‌شمار می‌آید، که می‌تواند منجر به شناخت تنگناها و موانع در پیشبرد اهداف برنامه‌ها شود.^۵ به‌طور عام، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی آغازگر بهسازی مسکن روستایی بود و زمان آن را می‌توان به سال ۱۳۷۳ دانست؛ البته به‌طور خاص فعالیت برنامه‌ریزی‌شده مقاوم‌سازی مسکن روستایی از سال ۱۳۸۴ با اجرای «طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی» آغاز شد، که، به‌منظور ساخت سالانه ۲۰۰ هزار واحد مسکونی روستایی، در زمره برنامه‌های اثرگذار ملی بر توسعه و مقاوم‌سازی مسکن روستایی، به‌صورت قانونی وارد برنامه‌های پنج‌ساله توسعه کشور شد. با وجود توفیق‌های متعدد در دستیابی به اهداف، انتقادهایی هم به طرح وارد شده است؛ از جمله کوچک‌سازی و گرایش به کاهش سطح زیربنا و نامناسب بودن برای زندگی روستایی، فقدان هم‌گرایی بین این برنامه‌ها با برنامه‌های اقتصادی در دیگر سازمان‌ها و وزارتخانه‌ها، تعمیم سیاست‌های مسکن شهری به مسکن روستایی، و مشخص نبودن حدود مرزهای اجرایی مابین مسکن شهری و روستایی.^۶ با گذشت پانزده سال از آغاز طرح و کسب موفقیت‌های نسبی در دستیابی به بخش عمده‌ای از اهداف، بروز دو عامل اصلی، (۱) مشاهده ناهمسازی میان وضعیت اجرا با برخی از اهداف فرایندی و محتوایی مصوب در قالب «منشور طرح ویژه» و (۲) وقوع تحولات ناشی از تغییرات فناوری‌های ساخت و نیازهای فضایی، انجام مطالعاتی را در خلال ارزیابی طرح ویژه، با هدف آسیب‌شناسی و عرضه پیشنهادها، اصلاحی، ضروری کرده است. نویسندگان این مقاله نتایج فاز نخست مطالعات خود را، در سه استان پایلوت گیلان، همدان، و سیستان و بلوچستان، در مقاله‌ای

۹. مدل تحلیل یکپارچه DPSIR یا مدل نیروی محرکه (Driving force)، فشار (Pressures)، وضعیت (State)، تأثیر (Impacts)، و پاسخ (Response)، مدل سیستماتیک است که با تلفیق اطلاعات و ترکیب انواع شاخص‌ها و شناسایی ارتباطات کلیدی و مهم با استفاده از روابط علی و معلولی در محورهای مختلف کالبدی، اجتماعی و اقتصادی، محیط زیستی، و ... برای شناخت بهتر و عرضه راه حل‌های مناسب به کار می‌آید. به دیگر سخن، در مدل زنجیره‌ای از ارتباطات علی وجود دارد که با «نیروهای محرک» آغاز می‌شود، بر محیط اعمال «فشار» می‌کند و به منزله یک پیامد «وضعیت» را تغییر می‌دهد و منجر به اثراتی خواهد شد. این چارچوب نخست برای حل مشکلات محیط زیستی که بیشتر بر اساس جنبه‌های اقتصادی فعالیت‌های انسانی است به کار گرفته شد؛ لیکن با توجه به ویژگی‌های یادشده و همچنین طبقه‌بندی و خلاصه‌سازی اطلاعات، استقبال محققان سایر حوزه‌ها و سیاست‌گذاران را در پی داشت.

ت ۱ (راست). محورهای اصلی ارزیابی نوسازی مسکن روستایی. ت ۲ (چپ). گام‌های اصلی پیشبرد پژوهش در چارچوب روش‌شناسی، تدوین هردو تصویر: نگارندگان.

مختلفی از نظر توسعه و تغییر سطح زندگی در مناطق روستایی است.^{۱۰} مجموعه روابط پیچیده بین پایداری و مسکن در چهار بعد پایداری - محیطی، اجتماعی، فرهنگی، و اقتصادی قابل بررسی است.^{۱۱}: تأثیرات بر محیط زیست و تغییرات اقلیمی، دوام و انعطاف‌پذیری خانه‌ها، فعالیت‌های اقتصادی در مسکن و ارتباط آنها با اقتصاد کلان، سبک فرهنگی و اجتماعی اجتماعات، و تأثیر مسکن بر کاهش فقر، توسعه اجتماعی، و کیفیت زندگی. مسکن مناسب فضایی مسکونی است که راحتی، دسترسی آسان، امنیت، دوام سازه‌ای، نور کافی، تهویه، و زیرساخت‌های اساسی مناسب مانند تأمین آب، بهداشت، محیط سالم، و موقعیت مناسب و دسترسی به محل کار و امکانات اولیه در آن فراهم و زمینه تقویت روابط بین اعضای خانواده در اختیار آنهاست و از همه مهم‌تر، با توانایی مالی خانواده مطابقت دارد.^{۱۲} مسکن مناسب و پایدار به مسکن متناسب با نیاز، اکولوژیک و سبز، با کارایی انرژی و سالم معروف است. درواقع مسکن مناسب و پایدار مسکنی تعریف می‌شود که



دیگری به چاپ رسانیدند.^۶ در آن مقاله به ارزیابی وضعیت کفایت نظری طرح در پاسخ‌گویی به مسئله اصلی بهسازی و نوسازی مسکن روستایی و نیز بررسی میزان همسازي میان وضعیت اجرا با اهداف طرح پرداخته شد. در پژوهش پیش رو علاوه بر ارزیابی میزان همسازي میان وضعیت اجرا با اهداف، کوشش می‌شود هدف اصلی «تبیین و ریشه‌یابی علل وقوع ناهمسازی‌های احتمالی فرآیندی و محتوایی طرح ویژه» در سطح ملی در دستور کار قرار گیرد. محتوای سند طرح بهسازی و نوسازی مسکن روستایی به شرح «ت ۱» در سه محور اصلی قابل‌ارزیابی است که پیشبرد آن در چارچوب روش‌شناسی «پژوهش‌های ارزیابانه»^۸ و تحلیل یکپارچه DPSIR^۹ در چند گام اصلی میسر شده است (ت ۲).

۱. مبانی نظری مسکن مطلوب و پایدار روستایی

مسکن پایدار یکی از نیازهای اساسی است که نمود جنبه‌های



10. M. Pourtaheri and S. Hemmati, "Comparative Assessment of the Sustainability of Rural Housing in the Old and New Textures of Rural Areas: A Case Study in Villages of Central Area of Kabudarahang County", *Journal of Sustainable Rural Development*, 1(1) (2017): 70.

11. E-L. Hannula, et al., *Going Green: a Handbook of Sustainable Housing Practices in Developing Countries* (UN-HABITAT, 2012), 2

12. Pourtaheri and Hemmati, "Comparative Assessment of the Sustainability of Rural Housing in the Old and New Textures of Rural Areas: A Case Study in Villages of Central Area of Kabudarahang County", 71.

۱۳. احمد رومیانی و دیگران، «تحلیل ساختاری - کارکردی مسکن روستایی با رویکرد توسعه پایدار؛ مطالعه موردی: دهستان رومشگان شرقی، شهرستان کوهدشت»، فصلنامه مسکن و محیط روستا، دوره ۳۷، ش. ۱۶۲ (تابستان ۱۳۹۷): ۵۹.

14. Pourtaheri and Hemmati, "Comparative Assessment of the Sustainability of Rural Housing in the Old and New Textures of Rural Areas: A Case Study in Villages of Central Area of Kabudarahang County", 72.

حداقل تأثیرات منفی را بر روی محیط داشته باشد.^{۱۳} مسکن روستایی، به‌طور مستقیم و غیرمستقیم، با تغییرات اجتماعی و گردشگری متأثر از فرصت‌های اقتصادی و سرمایه‌گذاری‌های روستایی ناشی از تغییر در کاربری زمین و مهاجرت‌ها، تحت تأثیرات اساسی قرار می‌گیرد.^{۱۴} نادیده گرفتن یک یا چند بعد از پایداری منجر به انباشت آسیب‌پذیری و شرایط پرخطر مسکن می‌شود.^{۱۵} پایداری اجتماعی - فرهنگی مسکن مترادف است با بررسی جهان‌بینی‌ها و ارزش‌ها، هنجارها، سنت‌ها، و همچنین سبک‌های زندگی ساکنان؛ بنابراین شأن و منزلت زندگی مردم را حفظ می‌کند. بُعد پایداری اجتماعی شرط کلیدی و نقطه کانونی مسکن پایدار است. رضایت از مسکن که به میزان رضایتمندی خانواده از وضعیت مسکن موجود اشاره دارد، برای برنامه‌ریزان، طراحان، توسعه‌دهندگان، و سیاست‌گذاران تأمین مسکن افراد مختلف اهمیت دارد و معیار قضاوت بر موفقیت تحولات ایجادشده توسط بخش‌های خصوصی و دولتی و ابزاری برای ارزیابی درک ساکنان از شرایط کنونی محسوب می‌شود؛ چراکه افراد معمولاً با توجه به نیازها و خواسته‌هایشان در مورد شرایط مسکن قضاوت می‌کنند، بنابراین هرگونه ناسازگاری بین این دو ممکن است به نارضایتی منجر شود. روسی استدلال می‌کند که با پیشرفت خانوارها در چرخه زندگی، نیازهای مسکن تغییر می‌کند و در بعضی از مراحل منجر به نارضایتی می‌شود.^{۱۶} از این رو، مبحث مسکن روستایی از اصلی‌ترین و مهم‌ترین مباحث در مجموعه مطالعات اقتصادی، جمعیتی، و اجتماعی به‌شمار می‌آید و پاسخ‌گو نبودن در قبال این مقوله مهم و نداشتن شناخت صحیح نسبت به آن می‌تواند اثر جبران‌ناپذیری بر جامعه بگذارد. از آنجاکه مسکن روستایی و پیرامون آن ارتباط مستقیمی با محیط اکولوژیکی، اجتماعی، فرهنگی، قومی، و غیره دارد، بر همین اساس ویژگی‌های ساختاری - کارکردی آن در یک پیوستگی متقابل با مجموعه عوامل یادشده تعریف

می‌شود که در طول زمان با حفظ آن می‌تواند به خواسته‌های ساکنان پاسخ دهد.^{۱۷}

در خصوص جدیدترین پژوهش‌های داخلی مرتبط با طرح ویژه مسکن روستایی نیز می‌توان به مواردی اشاره کرد؛ ایمانی جاجرمی و همکاران در ارزیابی اثرات اجتماعی، اقتصادی، و محیط زیستی طرح اعتبارات بهسازی و نوسازی مسکن روستایی (روستاهای دهستان دولت‌آباد، شهرستان روانسر) به این نتیجه رسیدند که طرح بدون ارزیابی اثرات اجتماعی اجرا شده است. با وجود برخی پیامدهای مثبت، طرح دارای تبعات منفی پیش‌بینی‌نشده‌ای، همچون طرد سالخوردگان، تغییر معیشت، و مهاجرت بوده است که اگر از پیش ارزیابی اثرات اجتماعی طرح صورت می‌گرفت، پیشگیری یا کاهش این اثرات ممکن بود.^{۱۸} نتایج به‌دست‌آمده از بررسی احمدی و همکارانش در مورد اثرات طرح بهسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی بر کیفیت زندگی ساکنین نواحی روستایی شهرستان ارومیه نشان می‌دهد که میان اجرای طرح با کیفیت زندگی رابطه مثبت و معنی‌داری هست و ابعاد کالبدی، اجتماعی، و اقتصادی طرح بر ارتقای سطح کیفیت زندگی ساکنین نواحی روستایی اثر می‌گذارد، همچنین ارزیابی شده که از لحاظ سطح‌بندی اثرات متوسط، نشان از سطح رضایت مناسب از اجرای طرح دارد.^{۱۹} فرهادی قولیانلو نشان می‌دهد که با وجود آنکه هدف از اجرای طرح ویژه بهسازی مسکن روستایی، ضمن توجه به مقاوم‌سازی، بهبود کیفیت مسکن و بافت روستایی و ارتقای سطح ایمنی، بهداشتی، رفاه، و آسایش مسکن روستایی بوده است، لیکن در بسیاری از موارد نیز موجب وابستگی مردم به دولت در ساخت‌وسازها، استفاده نکردن از مصالح بومی، کم‌توجهی به مسائل زیستی - معیشتی، همچنین بی‌توجهی به شرایط اقلیمی منطقه در ساخت‌وسازهای جدید و تغییر در بافت، معماری، و کالبد روستا گردیده و بسیاری از روابط فضایی

15. UN-Habitat, *Sustainable Housing for Sustainable Cities: A Policy Framework for Developing Countries* (UN Habitat, 2012), 7; National Rural Housing Coalition, *The Mutual Self-Help Housing Program Reflecting on 50 Years of Success* (2015), 15.

16. M.A. Mohit and N. Nazyddah, "Social Housing Programme of Selangor Zakat Board of Malaysia and Housing Satisfaction", *Journal of Housing and the Built Environment*, 26(2) (2011): 145.

۱۷. رومیانی و دیگران، تحلیل ساختاری - کارکردی مسکن روستایی با رویکرد توسعه پایدار؛ مطالعه موردی: دهستان رومشگان شرقی، شهرستان کوهدشت»، ۶۸.

۱۸. حسین ایمانی جاجرمی و دیگران، «ارزیابی اثرات اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی طرح اعتبارات بهسازی و نوسازی مسکن روستایی (روستاهای دهستان دولت‌آباد، شهرستان روانسر)»، *برنامه‌ریزی توسعه کالبدی*، دوره ۴، ش. ۱ (۱۳۹۸): ۳۹.

۱۹. امیر احمدی و دیگران، «بررسی اثرات طرح بهسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی بر کیفیت زندگی ساکنین نواحی روستایی شهرستان ارومیه»، *مطالعات علوم محیط زیست*، دوره ۲، ش. ۲ (تابستان ۱۳۹۶): ۴۳۳.

می‌کند، تغییر شرایط و فعالیت‌های برنامه در طول دوره ارزیابی است؛ راه عبور از این چالش، بنا نهادن توازن مناسب بین ملاحظات علمی و عملی و تنوع گسترده دیدگاه‌ها در خصوص چگونگی ادامه ارزیابی به بهترین وجه است.^{۳۵} موانع ارزیابی که سبب نادیده انگاشتن آن در فرایند برنامه‌ریزی می‌شود این موارد هستند: نخست، ارزیابی به انتخاب شاخص‌هایی موفق و در دسترس بودن داده‌ها و اطلاعات مربوطه نیاز دارد، از این رو باید اهداف طرح روشن و قابل اندازه‌گیری با شاخص‌ها باشد. بنابراین، ارزیابی‌ها اغلب بر متغیرهای نماینده^{۳۶} متکی هستند. دوم، برنامه‌ریزان و سازمان‌های برنامه‌ریزی اغلب فاقد قابلیت (تعهد و ظرفیت) ارزیابی طرح هستند؛ اگرچه روند برنامه‌ریزی، با ورود گام ارزیابی روندی چرخه‌ای یافت، لیکن در عمل معمولاً ارزیابی یک گام فراموش شده است. از سوی دیگر، برای برنامه‌ریزان و مقامات منتخب شروع برنامه جدید به جای ارزیابی مداخلات گذشته رایج‌تر است. محدودیت‌های سیاسی و فرهنگ سازمانی همچنین می‌تواند مانع ارزیابی طرح شود.^{۳۷} لاریان و همکاران در مقاله خود یکی از نتایج ارزیابی را افزایش پاسخ‌گویی بیان می‌کنند. در ارزیابی فرض می‌شود که نقاط ضعف برای ایجاد تغییر باید مشخص شود، اما تغییر سازمان‌ها و مدیران (در هر یا همه سطوح سلسله‌مراتبی) می‌تواند ارزیابی را برای آنها تهدید محسوب کند که خود این نیز منجر به مقاومت در برابر آن می‌گردد.^{۳۸} در این پژوهش از چهار روش شناسی ارزیابی نیاز (به شیوه تکمیل پرسش‌نامه از متقاضیان مسکن روستایی، پرسش‌نامه شهرستانی، پرسش‌نامه استانی، و مصاحبه با متولیان)، ارزیابی نظریه (از طریق انطباق معیارهای طرح با معیارهای نظری منتخب)، و ارزیابی اثر (از طریق سنجش میزان تحقق معیارها، زیرمعیارها، و شاخص‌ها به شیوه تکمیل پرسش‌نامه)، و ارزیابی وضعیت واحد مسکونی بهره‌مند از طرح ویژه بهره‌گیری شده است.

و کالبدی روستا را به هم ریخته است.^{۳۰} در مقاله پیش رو ارزیابی میزان تحقق معیارهای مطلوب و پایدار مسکن روستایی و ریشه‌یابی علل ناهمسازی‌ها از طریق «رهیافت ارزیابی طرح و برنامه» میسر شده است. ارزیابی‌های فعالیتی فرایندمحور^{۳۱} و تشخیصی^{۳۲} است که طی آن به صورت سیستماتیک داده‌های مورد نیاز گردآوری می‌شود تا با اجرای برنامه، دستیابی به اهداف قطعی گردد. در قالب فرایند برنامه‌ریزی راهبردی، می‌توان ارزیابی را، به مثابه فعالیتی «سازنده»^{۳۳}، در راستای جرح و تعدیل و بهبود برنامه، همان مرحله فرایینی^{۳۴} و پایش، دانست که پس از اجرای برنامه و با دو هدف سنجش میزان کارایی نظری و میزان انطباق وضعیت اجرای برنامه با اهداف آن انجام می‌گیرد. بر این اساس، می‌توان اهداف اصلی ارزیابی برنامه‌ها را در قالب موارد چهارگانه برشمرد: امکان بهبود^{۳۵} برنامه از طریق تهیه برنامه‌های بازنگری، افزایش آگاهی و اطلاع‌رسانی^{۳۶} به تصمیم‌گیرندگان و ذی‌نفعان برنامه نسبت به پیامدهای ناشی از اجرای برنامه، اثبات^{۳۷} اقدامات و مداخله‌های در حال انجام، و درنهایت پشتیبانی^{۳۸} از دیگر فعالیت‌های تصمیم‌گیری، تصمیم‌گیرندگان.^{۳۹} ارزیابی به شیوه‌های مختلف و در مراحل متفاوت صورت می‌پذیرد: ارزیابی نیاز^{۴۰} با هدف شناسایی مشکلات و پاسخ‌گویی به نیازهای گروه هدف، ارزیابی نظری^{۴۱} با هدف بررسی کفایت و مطلوبیت نظری اهداف و فرایندهای برنامه، ارزیابی فرایند^{۴۲} با نیت بررسی مراحل برنامه و تسلسل و قابلیت اجرایی آنها، و درنهایت ارزیابی اثرات^{۴۳} که منظور ارزیابی پیامدهای ناشی از اجرای در قبل و بعد برنامه است؛ ارزیابی اثرات شاید مهم‌ترین، مؤثرترین، و عام‌ترین انواع ارزیابی باشد که طی آن آثار و پیامدهای یک برنامه مدون و اینکه تا چه میزان اثرات دلخواه و در راستای اهداف هستند، بررسی و تجزیه و تحلیل می‌شود.^{۴۴} در عمل، از جمله چالش‌هایی که ارزیابی برنامه را کمی دشوار

ت ۳ (بالا). چارچوب روش‌شناسی و روش‌های منتخب ارزیابی طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی

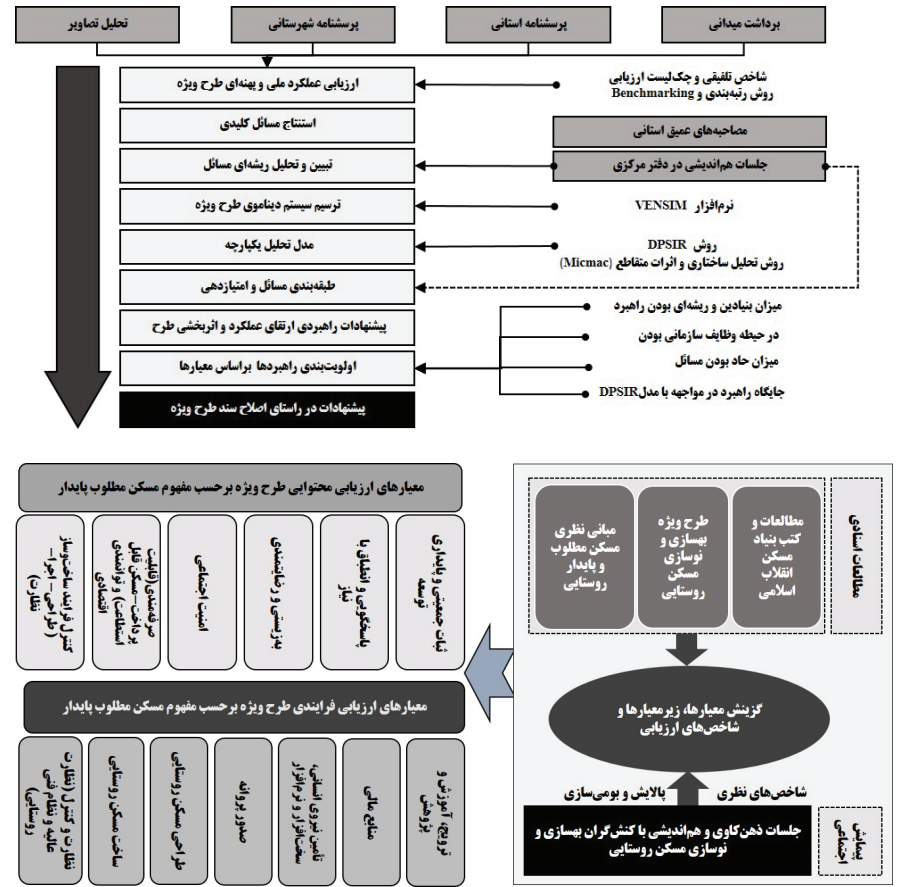
ت ۴ (پایین). چارچوب مفهومی ارزیابی طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی شناسایی‌شده، تدوین: نگارندگان.

۲. چارچوب مفهومی، روش‌شناسی، و مدل اندازه‌گیری (ارزیابی) پژوهش

با توجه به گذشت پانزده سال از اجرای طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی، امکان استفاده از دو شیوه «ارزیابی نظری» و «ارزیابی تحقق‌پذیری» وجود دارد. ارزیابی اثرات ناشی از طرح و برنامه، که عمدتاً از طریق بازبینی^{۳۶} ارزیابی انجام می‌شود، مستلزم تعریف معیارها و شاخص‌های عملیاتی اندازه‌گیری وضعیت است. بر اساس آنچه در مقدمه گفته شد، دو دستور کار اصلی، ارزیابی میزان تحقق‌پذیری اهداف

طرح ویژه در اجرا و ریشه‌یابی علل ناهمسازی‌های اجرا و برنامه پیگیری می‌شود. فرایند پژوهش و گزینش معیارها، زیرمعیارها، و شاخص‌های ارزیابی در «ت ۳» نمایش داده شده است. در نتیجه مرور مبانی نظری و تلخیص آن به شیوه آمیخته پژوهی^{۴۰}، معیارها و شاخص‌های نظری مسکن مطلوب و پایدار اعتبارسنجی بیرونی گردیدند و به روش دلفی، به منظور رسیدن به هم‌رأیی، در قالب برگزاری جلسات متعدد در محل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی گزینش شدند. دستاورد این فرایند منجر به پالایش و استنتاج فهرست نهایی معیارها و شاخص‌ها به شرح «ت ۴ و ۵»، در قالب بازبینی ارزیابی شد. در مرحله ارزیابی اثر به شیوه بازبینی از برداشت میدانی، پرسش‌نامه شهرستانی و استانی، تحلیل تصاویر، مصاحبه‌های عمیق استانی، و جلسات هم‌اندیشی در دفتر مرکزی بهره گرفته شده است که با شاخص تلفیقی و بازبینی ارزیابی به روش رتبه‌بندی و بنچ‌مارک کردن، عملکرد ملی طرح ویژه ارزیابی و مسائل کلیدی شناسایی شد.

در مرحله تبیین و تحلیل ریشه‌ای مسائل شناخته‌شده، با استفاده از نرم‌افزار ونزیم^{۴۱}، سیستم دیناموی طرح ویژه ترسیم و با استفاده از مدل تحلیل یکپارچه^{۴۲} DPSIR، روابط میان محورهای مختلف شناسایی شد. مدل یادشده شامل نیروی محرکه^{۴۲} - فشار^{۴۳} - وضعیت^{۴۴} - تأثیر^{۴۵} - پاسخ^{۴۶} و چارچوب سببی برای توصیف روابط است که از آنس محیط زیست اروپا^{۴۷} آن را توسعه داده است. در DPSIR با شناسایی روابط میان محورهای مختلف و ترکیب انواع شاخص‌ها، نه تنها تأثیرات کالبدی طرح ویژه، بلکه اثرات اجتماعی، اقتصادی، و فرایندی طرح نیز مورد نظر است. از طریق روش دلفی، پیش‌ران‌های حیاتی، بر پایه روش تحلیل ساختاری و اثرات متقاطع در نرم‌افزار میک‌مک^{۴۸} و ماتریس اثرات مستقیم، مهم‌ترین متغیرهای اثرگذار و وابسته شناسایی شدند. تحلیل‌های متقاطع روش‌هایی هستند که کمک



۲۰. محمدیار فرهادی قولیانلو، «ارزیابی نقش وام‌های طرح ویژه بهسازی مسکن روستایی بر بافت و معماری روستاها با استفاده از مدل تحلیلی SWOT؛ نمونه مورد مطالعه: روستای نوده شهرستان بجنورد». مسکن و محیط روستا، دوره ۳۵، ش. ۱۵۳ (بهار ۱۳۹۵): ۷۳.

21. process-oriented
22. diagnostic
23. formative evaluation
24. monitoring
25. to improve
26. to inform
27. to prove
28. to support

۲۹. سرتیپی پور و دیگران، «ارزیابی طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی از منظر شاخص‌های مسکن مطلوب و پایدار روستایی»، ۳۳.

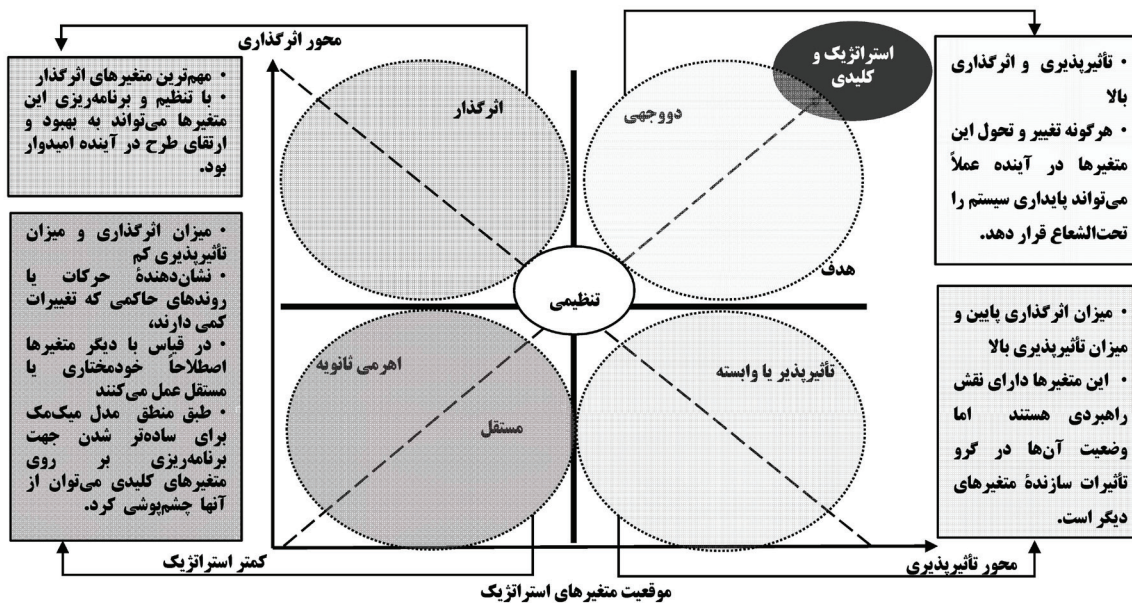
- 30 need assessment
31. assessment of program theory
32. assessment of program process
33. impact sessment

ت ۶. شناسایی عوامل ساختاری به روش تحلیل اثرات متقابل در نرم‌افزار میک‌مک، تدوین: نگارندگان.

۵۰۹ آبادی شدند. به دلیل نبود دسترسی به واریانس جامعه، از مقدار نسبت‌های جامعه (pq) استفاده شد. همچنین با توجه به هزینه بالای مالی و زمانی مطالعه میدانی، مقدار این متغیر در حالتی بهینه ۰/۲۵ و مقدار خطای استاندارد (Z) برابر با ۱/۹۶ (سطح اطمینان حدود ۹۵٪) و مقدار حاشیه خطای مورد قبول نیز معادل ۰/۰۵ در نظر گرفته شد. در نهایت برای تخصیص کل نمونه به هر استان از معادله تخصیص نیم استفاده شد. - تخصیص نمونه (آبادی) به شهرستان: به منظور هدفمندتر شدن انتخاب آبادی‌ها، انجام نمونه‌گیری طبقه‌بندی شده در دستور کار قرار گرفت و اندازه نمونه به شهرستان تخصیص یافت. بر این اساس، همه آبادی‌ها برحسب شهرستان طبقه‌بندی و سپس، با استفاده از معادله تخصیص نیم، تعداد آبادی‌های مورد نیاز در هر طبقه محاسبه شد. بدین منظور علاوه بر شاخص‌های اداری، از شاخص‌هایی نظیر جمعیت، میزان نفوذ طرح ویژه، و همچنین فاصله از نزدیک‌ترین نقطه شهری استفاده شد.

انتخاب آبادی‌ها در دو گام الف) تهیه فهرست آبادی‌ها بر مبنای معیارهای فنی و مبتنی بر روش نمونه‌گیری تصادفی و ب) ارسال فهرست منتخب به استان‌ها و نظرسنجی در خصوص امکان‌پذیری انجام عملیات برداشت میدانی برحسب معیارهای همچون دسترسی آسان، شرایط مساعد آب‌وهوایی، مهیا بودن پرونده‌های مد نظر ارزیابی، و امکان اقامت انجام شد. در نهایت پس از تعیین تعداد نمونه مورد نیاز در هر طبقه جمعیتی شهرستان‌ها، آبادی‌ها، بر اساس میزان نفوذ طرح ویژه و همچنین فاصله‌شان نسبت به نزدیک‌ترین نقطه شهری، به گروه‌های مختلف تقسیم شدند و انتخاب نمونه از میان این گروه‌ها به صورت هدفمند و همچنین با رعایت اصل نماینده بودن برای جامعه، در دستور کار قرار گرفت.

- تعیین تعداد واحد مسکونی مورد نیاز ارزیابی و تخصیص آن به آبادی: به این منظور واحدهای مسکونی دارای پایان کار، مهرشده از طرف بنیاد، بر اساس استان و طبقات جمعیتی،



۳۴. نک: محمدحسین شریفزادگان و دیگران، توسعه منطقه‌ای و ارزیابی راهبردی محیط زیستی: مبانی نظری، مفاهیم و روشها (تهران: انتشارات دانشگاه شهید بهشتی، ۱۳۹۷).

۳۵. نک:

P.H. Rossi, et al., *Evaluation: A Systematic Approach* (Sage publications, 2003).

36. proxy variables

37. Laurian, et al., "Evaluating the Outcomes of Plans:

Theory, Practice and

Methodology". *Environmental and Planning B: Planning and Design*, 37(4) (2010): 746.

38. Ibid.

39. check list

40. meta-synthesis

41. Vensim

42. driving force

43. pressures

44. state

45. impacts

46. response

ت ۷. یزان تحقق زیرمعیارها و معیارهای محتوایی طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی، تدوین: نگارندگان.

است. محدوده پژوهش واحدهای مسکونی روستایی بهره‌مند از طرح ویژه و دارای پایان کار بنیاد مسکن و نیز خانوارهای ساکن در آن را شامل می‌شود. مطابق مدل ارزیابی پژوهش، ۸ معیار محتوایی به شیوه پرسش‌نامه از خانوار و برداشت میدانی وضعیت واحد و ۵ معیار فرایندی به شیوه مصاحبه‌های عمیق باز و نیمه‌باز و پرسش‌نامه‌های نیمه‌باز و بسته استانی و شهرستانی ارزیابی شد (ت ۷).

سنجش موفقیت طرح در تحقق معیار ثبات جمعیتی و پایداری توسعه بدین معنا است که تا چه اندازه اجرای طرح ویژه توانسته از پراکنده‌رویی روستا پیشگیری کند. همچنین تا چه اندازه توانسته جمعیت بومی را هدف‌گیری و باعث ثبات و بازگشت جمعیت به آبادی شود. طرح ویژه تنها در ۵۱٪ روستاها بر گسترش کالبدی روستا به سمت زمین‌های پیرامونی اثرگذار بوده است. از دیگر سو، هدف درجاسازی تنها ۴۷٪ تحقق یافته است که، با توجه به موقعیت احداث واحدهای طرح ویژه‌ای در بافت‌های جدید، این مهم قابل‌تیین است. به‌طورکلی زیرمعیار جلوگیری از گسترش بی‌رویه روستا با ۶۲٪ تحقق و ثبات جمعیتی اجتماعی با ۸۷٪ نشان از تحقق‌پذیری ۷۵٪ معیار ثبات جمعیتی و پایداری توسعه دارد.

معیار میزان پاسخ‌گویی و انطباق پیشنهادات طرح ویژه با نیاز متقاضیان با سه زیرمعیار «پاسخ‌گویی به نیازهای زیستی و

به لایه‌های مختلف تقسیم و سپس با هریک از این لایه‌ها به‌مانند یک جامعه متفاوت رفتار شد. بر این اساس، اندازه نمونه در هریک از لایه‌ها به‌صورت جداگانه و با استفاده از معادله کوکران به‌دست آمد و سپس با استفاده از روش تخصیص، متناسب به هر آبادی تخصیص داده شد. همچنین، با توجه به تفاوت میزان نفوذپذیری آبادی‌های قرارگرفته در هریک از جوامع، تصمیم بر این شد که حداقل میزان نمونه اختصاص‌یافته به هر آبادی، معادل ۴ نمونه در نظر گرفته شود. پرونده‌های نمونه در هر آبادی می‌بایست از سال ۱۳۸۵ (سال آغاز طرح) تا ۱۳۹۷ (سال انجام پژوهش) و در موقعیت متفاوت بافت (جدید - قدیم) آبادی انتخاب می‌شدند. درنهایت ۴۳۳۴ واحد مسکونی بهره‌مند از طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی برای ارزیابی در دستور کار قرار گرفت.

۳. تحلیل یافته‌ها در مورد پژوهی ارزیابی طرح ویژه بهسازی مسکن روستایی

در طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی از سال ۱۳۸۴ هرساله بهسازی و نوسازی ۲۰۰۰۰۰ واحد مسکونی از طریق اعطای وام و نظارت‌های فنی مرحله‌ای هدف‌گیری شده است و از آن سال تاکنون موفق به نوسازی حدود ۱۵۰۰۰۰ واحد مسکونی در روستاها و شهرهای زیر ۲۵۰۰۰ نفر شده

معیار	میزان تحقق (درصد)
کیفیت اجرای ظاهری	۶۴
کنترل فرایند ساخت و ساز (طراحی - اجرا - نظارت)	۷۹
کنترل فرایند ساخت و ساز (طراحی - اجرا - نظارت)	۷۹
نظارت بر ساخت (معماری - سازتانی) زمین و پس از اجرا	۶۳
امنیت اجتماعی	۷۵
پوشش بیمه	۶۵
صرفه‌مندی (قابلیت پرداخت - مسکن قابل استطاعت) و توانمندی اقتصادی	۶۵
رضایت از واحدهای طرح ویژه	۷۴
رضایت از عملکرد نهادهای درگیر و فرآیند طرح ویژه	۷۸
به‌زیستی و رضایتمندی	۶۹
پاسخ‌گویی به نیازهای زیستی و معیشتی	۶۹
پاسخ‌گویی و انطباق با نیاز	۳۸
طراحی دکوراسیون داخلی	۷۸
کیفیت زندگی و بهره‌مندی از خدمات و تسهیلات آسایش زیست‌ابنهادت	۷۸
تثبات جمعیتی و پایداری توسعه	۸۷
تثبات جمعیتی اجتماعی	۸۷
جلوگیری از گسترش بی‌رویه روستا	۶۲
تثبات جمعیتی و پایداری توسعه	۶۲

معیشتی»، «طراحی دلخواه متقاضی» و «کیفیت زندگی و بهره‌مندی از خدمات و تسهیلات آسایش زیست/ بهداشت» بررسی شد. واحدهای هدف ارزیابی در مجموع ۶۹٪ به نیازهای زیستی و معیشتی پاسخ‌گو بوده‌اند. میزان تحقق‌پذیری طراحی دلخواه متقاضی ۶۲٪ بوده، و در واحدهایی که مرجع تهیه نقشه خود متقاضی و دفاتر طراحی هستند، اجرای طرح ویژه موفق‌تر بوده است. ولی ضرورت استفاده از نقشه‌های تیپ ملاک عمل بنیاد مسکن در برخی از روستاها تحقق کامل این معیار را با چالش مواجه کرده است. از لحاظ کیفیت زندگی و بهره‌مندی از خدمات و تسهیلات آسایش زیست/ بهداشت، ۷۸٪ واحدها مناسب ارزیابی شدند. طرح ویژه در دستیابی به این معیار ۶۲٪ موفقیت داشته است. در خصوص معیار بهزیستی ذهنی و رضایتمندی، رضایت عمومی از واحدهای طرح ویژه و نیز عملکرد نهادهای درگیر فرایند طرح ویژه سنجیده شده است. میزان رضایت خانوار از واحدهای طرح ویژه، با وجود کاستی‌هایی در خصوص برآورده شدن فضاهای معیشتی، مساحت و فضای کافی در اختیار، و ... ۷۴٪ بوده است. رضایت ۷۸٪ خانوارها از عملکرد نهادهای درگیر فرایند طرح ویژه نشان از مقبولیت نسبی دارد. به‌طورکلی طرح ویژه در دستیابی به رضایت خانوارها، ۷۶٪ با موفقیت اجرا شده است.

در مورد معیار صرفه‌مندی (مسکن قابل‌استطاعت) و توانمندی اقتصادی، دو زیرمعیار صرفه‌مندی (استطاعت‌پذیری) و رونق کسب‌وکار بررسی شده است. نحوه بازپرداخت اقساط، با توجه به نبود درآمد کافی، موجب تحقق ۶۵٪ زیرمعیار نخست شده است. کسب‌وکار، با توجه به بومی بودن نیروهای کار و محل تأمین مصالح مورد نیاز، ۶۵٪ رونق داشته است. طرح ویژه در تحقق این معیار با سهم ۶۵٪ موفقیت کامل نداشته است. چنان‌که، از سال ۱۳۹۲ با افزایش شدید هزینه‌های احداث مسکن و نبود تناسب مبلغ تسهیلات با نرخ

47. Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD)

48. MICMAC

تورم سالانه، تمایل متقاضیان کاهش یافته است. ارزیابی امنیت اجتماعی مسکن با دو زیرمعیار «نحوه تصرف و مالکیت زمین و مسکن» و نیز «پوشش بیمه» سنجیده شد. بررسی نحوه تصرف و مالکیت زمین و مسکن نشان می‌دهد که بالغ بر ۹۷٪ واحدهای هدف ارزیابی را مالکیت ملکی و ۳۱٪ دارای سند ثبتی تشکیل داده است. در مورد پوشش بیمه‌ای، هدف اصلی در خصوص ترویج فرهنگ بیمه و ایجاد زمینه‌های لازم به‌منظور تحت پوشش قرار دادن واحدهای احداثی به‌طور کامل تحقق نیافته است. به‌طوری‌که ۶۴٪ واحدها دارای بیمه اجباری شده‌اند و ۶۷٪ واحدها تحت پوشش بیمه قرار گرفته‌اند؛ نهایتاً وضعیت امنیت اجتماعی در وضعیت نسبتاً مناسبی قرار دارد. از مهم‌ترین اهداف طرح ویژه، تحقق معیار کنترل فرایند ساخت‌وساز (طراحی - اجرا - نظارت) است که در این پژوهش با سه زیرمعیار اصلی «کیفیت اجرای ظاهری»، «کنترل ضوابط و مقررات و شیت‌های طراحی (معماری - سازه‌ای)»، و «نظارت بر ساخت (معماری - سازه‌ای) حین و پس از اجرا» ارزیابی شده است که کیفیت اجرای ظاهری، ۶۴٪ ارزیابی و نظارت بر ساخت (معماری - سازه‌ای) حین و پس از اجرا و کنترل ضوابط و مقررات و شیت‌های طراحی (معماری - سازه‌ای) در ۷۹٪ واحدها محقق شده است. به‌طورکلی اجرای طرح در این معیار ۷۴٪ موفق بوده است.

در بخش ارزیابی فرایندی، از منظر ترویج و آموزش‌وپژوهش، با وجود عملکرد مطلوب در برخی از امور، استفاده ناقص از ابزارهای ترویج (نظیر ظرفیت‌های صداوسیما استانی)، برخلاف تأکید در طرح‌های آموزشی، از مسائل شناسایی شده است. همچنین تأکید صرف بر مباحث فنی و تخصصی در محتوای اصلی برنامه‌های آموزشی مخصوص ناظران و غفلت از مباحث کیفی نظیر زیبایی مسکن روستایی، پایداری بافت، و حفظ هویت روستایی در اغلب استان‌ها از دیگر چالش‌هاست.

به‌ندرت استفاده می‌شوند. در بسیاری از شعب در راستای تعامل با متقاضیان، به‌منظور اجتناب از پرداخت هزینه‌های طراحی، به‌عرضه نقشه‌های تیپ بسنده می‌شود؛ این درحالی است که عدم مشارکت‌جویی در فرایند طراحی مسکن می‌تواند علاوه بر از بین رفتن بافت بومی و هویت آبادی‌ها، در درازمدت موجب نارضایتی و ایجاد تغییرات غیراصولی در ساختمان شود. در عرصه ساخت اغلب شعب، با توجه به وضعیت مالی متقاضیان، سخت‌گیری چندانی در مورد تکمیل بنا، به‌خصوص نما، حیاط، و مشاعات، در هنگام اعطای پایان کار صورت نمی‌گیرد. در عرصه تأمین منابع مالی و تخصیص سهمیه فرایند اجرای طرح ویژه، وضعیت نسبتاً مطلوبی داشته است. در این زمینه از مهم‌ترین نارسایی‌ها انطباق پایین مبلغ وام با استطاعت مالی خانوار، کاهش سطح پوشش‌دهی وام در طول سال‌های اجرای برنامه، و مشارکت پایین شعب در تخصیص سهمیه هستند. در عرصه نیروی انسانی، سخت‌افزار و نرم‌افزار، اجرای طرح ویژه از معضلاتی، همچون کمبود نیروی انسانی، با توجه به افزایش حجم کاری به‌دلیل عدم به‌روزرسانی دستورالعمل‌ها و چارت سازمانی، و نبود دسترسی به امکانات اجرایی نظیر خودرو، دچار کمبود است.

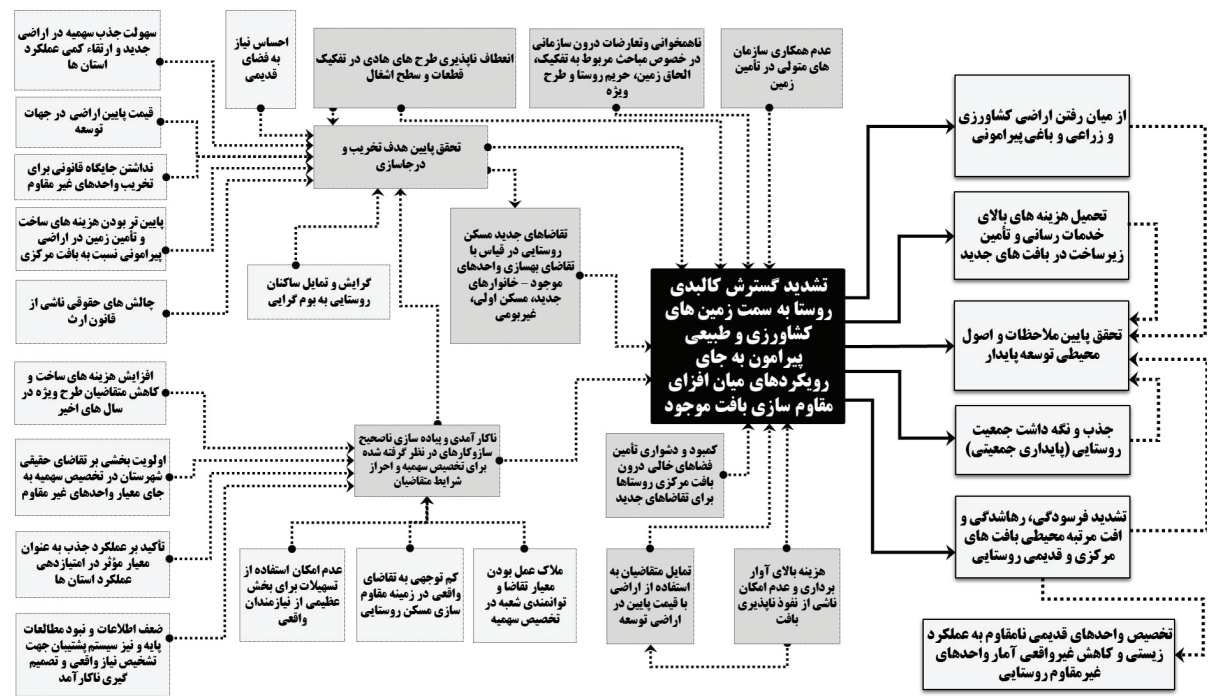
<p>۱- تشدید گسترش کابردی روستا به سمت زمین‌های کشاورزی و طبیعی پیرامون به‌جای رویکردهای میان‌افزا مقاوم‌سازی بافت موجود</p> <p>۲- تحقق پایین هدف تخریب و درجاسازی</p> <p>۳- آسیب‌های مراحل طراحی- اجرا- نظارت</p> <p>۴- عدم انطباق اجرا با نقشه</p> <p>۵- تغییرات بی‌رویه حین‌ساخت و عدم به‌روزرسانی نقشه‌ها</p> <p>۶- تغییرات بی‌رویه خارج از مسئولیت طرح ویژه پس از پایان کار بنیاد</p> <p>۷- عدم تمایل دفاتر طراحی به طراحی و ترویج الگوهای نوآورانه به‌روزرسانی شده و نیازمحور</p> <p>۸- ایرادهای طراحی نقشه‌های معماری و سازه‌ای به لحاظ معیارهای فنی، نیازهای امروزی و بوم‌آوردی</p> <p>۹- ناکارآمدی طرح‌های تیپ بنیاد مسکن به‌ویژه در نواحی برخوردارتر</p> <p>۱۰- کم‌توجهی به مسکن معیشت‌محور و نیازهای معیشتی در طراحی</p>	<p>۱- ناکارآمدی و پیاده‌سازی ناصحیح سازوکارهای تخصیص سهمیه و احراز شرایط متقاضیان</p> <p>۲- تأیید عملیات اجرایی و تکمیل چک‌لیست‌های مربوطه توسط برخی از ناظران بدون صرف زمان و دقت موردنیاز</p> <p>۳- مطالبات و معوقات بانکی بالا</p> <p>۴- اجرای ناکارآمد موضوع توانمندسازی مجریان محلی</p> <p>۵- برگزاری دوره‌های آموزشی تکراری بدون تناسب با مسئله اصلی در برخی از مناطق</p> <p>۶- عدم تناسب نیروی انسانی استانی و شهرستانی با حجم کار افزایش‌یافته طرح ویژه</p>
--	---

ت ۸. مسائل راهبردی محتوایی و فرایندی منتج از ارزیابی طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی، تدوین: نگارندگان.

یکپارچه (ت ۹) مشخص کرد که ناهمخوانی و تعارضات درون‌سازمانی در خصوص مباحث مربوط به تفکیک، الحاق زمین، حریم روستا و طرح ویژه، انعطاف‌ناپذیری طرح‌های هادی و وجود تقاضاهای جدید مسکن روستایی، کمبود و دشواری تأمین فضاهای خالی درون بافت مرکزی روستاها، هزینه بالای آواربرداری، و تمایل متقاضیان به استفاده از زمین‌های با قیمت پایین از ریشه‌های تشدید این مسئله هستند. از دیگر سو، احساس نیاز به فضای قدیمی برای مقاصد نظیر معیشت یا مهمان‌داری، سهولت جذب سهمیه در زمین‌های جدید، و چالش‌های حقوقی ناشی از قانون ارث، جملگی باعث «تحقق پایین هدف تخریب و درجاسازی» می‌شود که این خود یکی از علل تشدید گسترش کالبدی روستاست. همچنین موضوعات رویه‌ای چون ملاک عمل بودن توانمندی شعبه در

در پی ارزیابی تحقق‌پذیری و کارایی طرح ویژه در دستیابی به اهداف محتوایی و فرایندی، علی‌رغم موفقیت‌های نسبی و در برخی زمینه‌ها چشمگیر، به‌منظور جرح و تعدیل و بهبود طرح، به‌طور کلی ۱۶ مسئله راهبردی شناسایی شد (ت ۸) که آسیب‌شناسی و تحلیل ریشه‌ای با استفاده از مصاحبه‌های عمیق استانی و نیز جلسات هم‌اندیشی در دفتر مرکزی، به‌صورت یکپارچه تبیین و با استفاده از تحلیل ساختاری باز تدوین شد و در نهایت مسائل طرح ویژه به‌سازی و نوسازی مسکن روستایی به شیوه تحلیل ساختاری و اثرات متقاطع^{۴۹} اولویت‌بندی شدند.

نخستین مسئله شناسایی‌شده «تشدید گسترش کالبدی روستا به سمت زمین‌های کشاورزی و طبیعی پیرامون به جای رویکردهای میان‌افزا» است. تحلیل ریشه‌ای به شیوه تحلیل



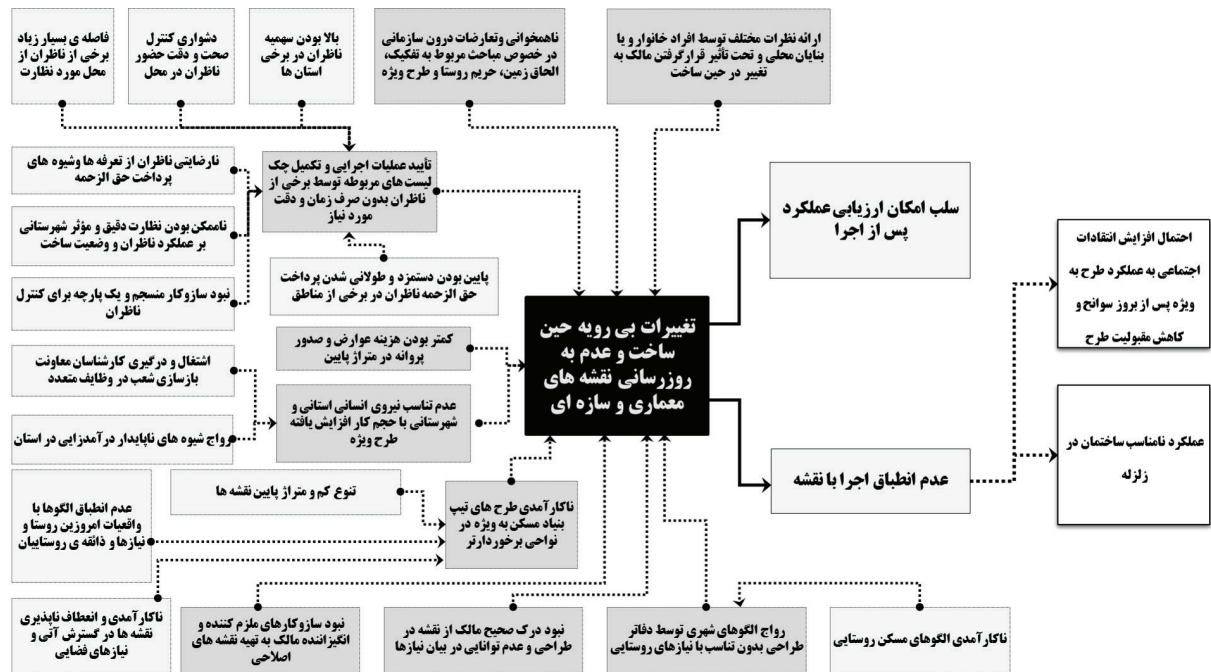
49. Structural Analysis-CIB

ت ۹. آسیب‌شناسی و تحلیل ریشه‌ای تشدید گسترش کالبدی روستا به سمت زمین‌های کشاورزی و طبیعی پیرامون به جای رویکردهای میان‌افزا، تدوین: نگارندگان.

دستورالعمل‌های لازم الاجرا (بند ۲-۱) تفاهم‌نامه همکاری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و معاونت امور تولیدات دامی وزارت جهاد کشاورزی) و اعطای تسهیلات از سوی نهادهای فاقد توان فنی نظارت سازه‌ای - کالبدی (جهاد کشاورزی و صمت) مهم‌ترین مسائل هستند. پایین بودن حد نصاب تفکیک قطعات در طرح‌های هادی و امکان‌ناپذیری تأمین فضای معیشت در بسیاری از واحدهای روستایی از دیگر ریشه‌های این مسئله هستند که فضاهای معیشتی الحاقی نازیبا از لحاظ بصری و وضعیت نامناسب از لحاظ بهداشتی را در پی دارد. متر از پایین نقشه‌ها و انطباق نداشتن الگوها با نیازهای امروزی از مهم‌ترین ریشه‌های تشدید مسئله «ناکارآمدی طرح‌های تیپ بنیاد مسکن به‌ویژه در نواحی برخوردارتر» است. این امر در درازمدت به تغییرات بی‌رویه خارج از مسئولیت اجرای طرح

تخصیص سهمیه، کم‌توجهی به تقاضای واقعی، و نبود امکان استفاده از تسهیلات برای نیازمندان واقعی موجب پیاده‌سازی ناصحیح سازوکارهای تخصیص سهمیه و احراز شرایط متقاضیان شده است. از پیامدهای این مسئله می‌توان به از میان رفتن زمین‌های کشاورزی و باغی پیرامونی، تحمیل هزینه‌های بالای خدمات‌رسانی و تأمین زیرساخت در بافت‌های جدید، تحقق پایین اصول توسعه پایدار، تشدید فرسودگی و افت مرتبه محیطی بافت‌های قدیمی روستا، و تخصیص واحدهای قدیمی نامقاوم به عملکرد زیستی - معیشتی اشاره کرد.

تشخیص ریشه‌ها و پیامدهای مسئله «کم‌توجهی به مسکن معیشت‌محور و نیازهای معیشتی در طراحی» نشان می‌دهد که نبود اهرم‌ها و ابزارهای قانونی لازم برای اجرای تفاهم‌نامه و راهنمای طراحی فضاهای معیشتی در قالب



ت ۱۰. آسیب‌شناسی و تحلیل ریشه‌های تغییرات بی‌رویه حین ساخت و عدم به‌روزرسانی نقشه‌های معماری و سازه‌ای، تدوین: نگارندگان.

ویژه پس از پایان کار، به دلیل راضی و متمایل نبودن متقاضیان به افزایش مترژ و تغییر پلان، منجر شده است. «ناکارآمدی و انعطاف‌ناپذیری نقشه‌ها در توسعه آتی و نیازهای فضایی» که خود یکی از ریشه‌های بروز ناکارآمدی طرح‌های تیپ بنیاد مسکن است، به دلیل استفاده از الگوهای ساخت‌وساز یک‌باره و نه تدریجی در طراحی، فقدان پیش‌بینی صحیح نیازهای آتی متقاضیان، نادیده گرفتن شرایط مالی متقاضیان به وجود آمده که پیامد آن ایجاد بستر تخلفات آتی و بالا رفتن هزینه‌های ساخت‌وساز مقاوم است. تداوم این مسئله احتمال افزایش انتقادهای اجتماعی به عملکرد طرح، به‌ویژه پس از بروز سوانح، کاهش مقبولیت طرح، و احتمال عملکرد نامناسب ساختمان را در پی خواهد داشت.

چالش «تغییرات بی‌رویه حین ساخت و عدم به‌روزرسانی نقشه‌های معماری و سازه‌ای» که یکی از پیامدهای ناکارآمدی طرح‌های تیپ بنیاد مسکن، به‌ویژه در نواحی برخوردارتر، به‌شمار می‌رود (ت ۱۰)، از دیگر مسائلی است که مشخص گردید، در سطح کلان، ریشه در ناهمخوانی و تعارضات درون‌سازمانی در خصوص مباحث مربوط به تفکیک، الحاق زمین، حریم روستا، و طرح ویژه دارد و در سطح خردتر به بیان نظرات مختلف توسط افراد خانوار و یا بنایان محلی و تحت تأثیر قرار گرفتن مالک به تغییر در حین ساخت بازمی‌گردد. علاوه بر آن، ناکارآمدی الگوهای فعلی مسکن روستایی باعث رواج الگوهای شهری از سوی دفاتر طراحی، بدون تناسب با نیازهای روستایی، شده است که در کنار نبود درک صحیح مالک از نقشه و عدم توانایی در بیان نیازها، تغییرات بی‌رویه حین ساخت را رقم می‌زند. از منظر نهادی نیز رواج شیوه‌های ناپایدار و فقدان تناسب نیروی انسانی با حجم کار افزایش یافته‌ی اجرای طرح ویژه باعث تشدید مسئله می‌شود. کمتر بودن هزینه عوارض و صدور پروانه در مترژ پایین انگیزه اصلی برای

دریافت نقشه‌های مترژ پایین و تغییر در حین ساخت از سوی مالکین است. این در حالی است که برخی از ناظران به دلایل فاصله بسیار زیاد تا محل نظارت و پایین بودن دستمزد و طولانی شدن پرداخت حق‌الزحمه در برخی از مناطق، به تأیید عملیات اجرایی و تکمیل بازبینی‌های مربوطه بدون صرف زمان و دقت مورد نیاز می‌پردازند که جملگی علاوه بر انطباق نداشتن اجرا با نقشه، امکان ارزیابی عملکرد طرح ویژه پس از اجرا را دشوار می‌کنند.

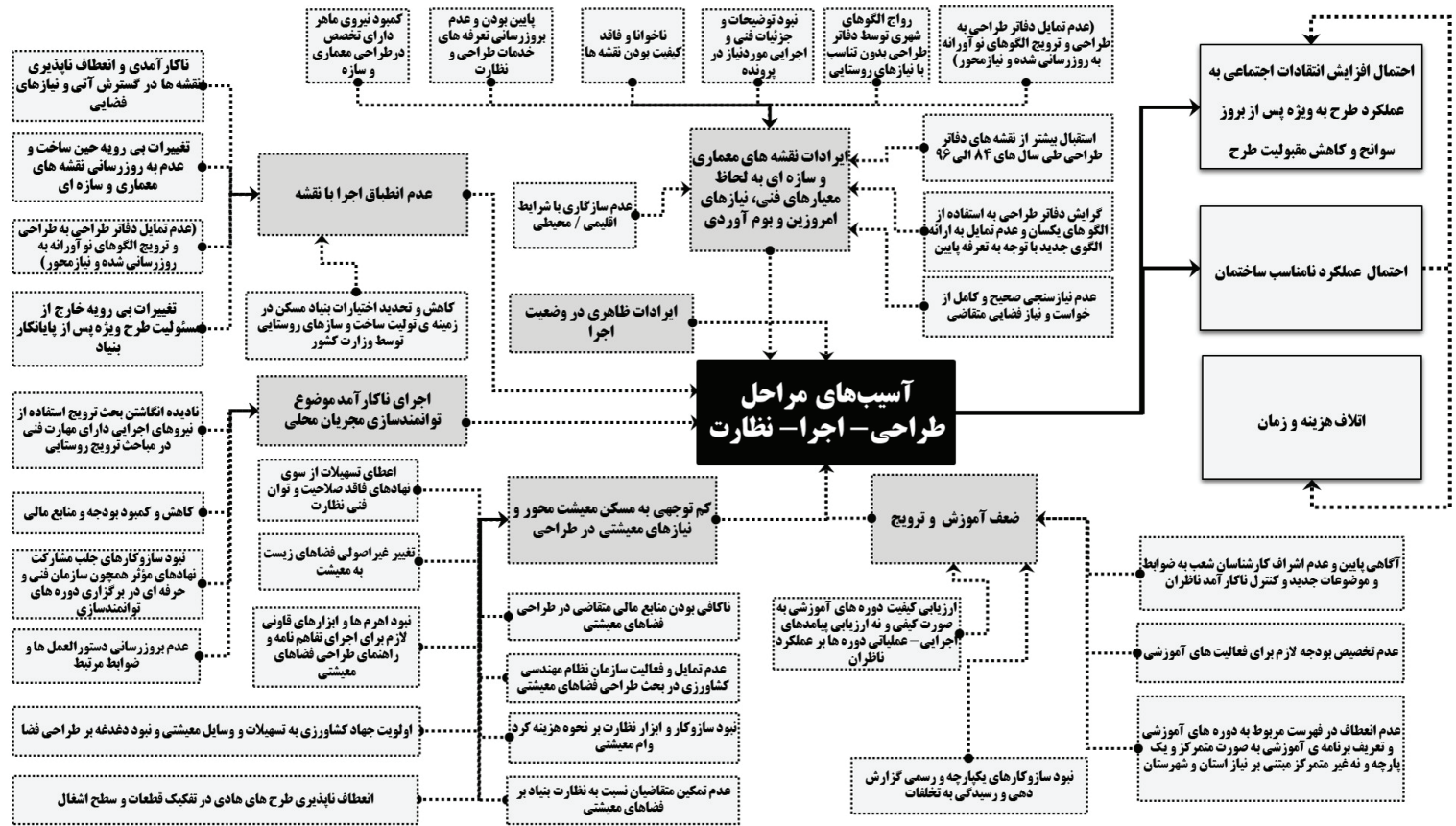
واکاوی مسئله راهبردی «عدم انطباق اجرا با نقشه» نشان می‌دهد که این امر ریشه در نارضایتی متقاضیان و تمایل به افزایش مترژ و تغییر پلان‌های معماری دارد. همچنین مسئله «ایرادهای طراحی نقشه‌های معماری و سازه‌ای به لحاظ معیارهای فنی، نیازهای امروزین، و بوم‌آوردی» که از کمبود نیروی ماهر دارای تخصص، پایین بودن و به‌روزرسانی نشدن تعرفه‌های خدمات طراحی و نظارت، و ... نشئت می‌گیرد و تحدید اختیارات بنیاد مسکن در زمینه تولید وزارت کشور بر ساخت‌وسازهای روستایی، به دلیل نداشتن حق رأی بنیاد مسکن در جلسات کمیسیون ماده ۹۹ و رواج شیوه‌های ناپایدار درآمذایی، از دیگر علل عدم انطباق اجرا با نقشه است.

«عدم تمایل دفاتر طراحی به طراحی و ترویج الگوهای نوآورانه به‌روزرسانی‌شده و نیازمحور» علاوه بر آنکه خود به‌صورت ریشه بروز برخی از مسائل نمایان می‌شود، ابرمسئله‌ای است که در تحلیل ریشه‌ای آن، عواملی چون کمبود نیروی ماهر دارای تخصص، بازبینی‌های به‌روزرسانی‌نشده نیازسنجی و یا عدم نیازسنجی صحیح و کامل کارشناسان دفاتر از خواست و نیاز فضایی روستائیان و نبود به‌روزرسانی تعرفه‌های خدمات طراحی و نظارت شناسایی شد. در مسئله راهبردی «آسیب‌های مراحل طراحی - اجرا - نظارت»، علاوه بر ایرادهای نقشه‌های معماری و سازه‌ای از لحاظ معیارهای فنی و نیازهای امروزین و

ت ۱۱. آسیب‌شناسی و تحلیل ریشه‌ای آسیب‌های مراحل طراحی، نظارت، و اجرا: تدوین: نگارندگان.

ریشه در موضوعاتی مانند نادیده انگاشتن مبحث ترویج، کمبود بودجه، و نبود سازوکارهای جلب مشارکت نهادهای مؤثر همچون سازمان فنی‌وحرفه‌ای در برگزاری دوره‌های توانمندسازی دارد؛ این مسئله می‌تواند موجب رواج الگوهای برون‌زای ساخت‌وساز توسط نیروهای غیربومی گردد. «برگزاری دوره‌های آموزشی تکراری بدون تناسب با مسئله اصلی در برخی مناطق» به‌دلایلی مانند عدم نیازسنجی و مسئله‌یابی مؤثر در برخی استان‌ها در تعیین دوره‌های مورد نیاز، عدم تخصیص بودجه، آگاهی و تسلط پایین کارشناسان

بوم‌آوردی و کم‌توجهی به مسکن معیشت‌محور، مسئله ضعف آموزش و ترویج و همچنین اجرای ناکارآمد توانمندسازی مجریان محلی نیز قابل تأکید است. تأیید عملیات اجرایی و تکمیل بازبینه‌های مربوطه توسط برخی از ناظران، بدون صرف زمان و دقت مورد نیاز، از دیگر دلایل است که احتمال افزایش انتقادهای اجتماعی به اجرای طرح، به‌ویژه پس از بروز سوانح، را در پی دارد، به عملکرد نامناسب ساختمان و اتلاف هزینه و زمان نیز منجر خواهد شد (ت ۱۱). «اجرای ناکارآمد امر توانمندسازی مجریان محلی»



پیشران‌ها/محرک‌های ریشه‌ای (D)

- کاهش کمبود و دشواری تأمین فضاهای خالی درون بافت مرکزی روستاها
- عدم همکاری سازمان‌های متولی در تأمین زمین
- ناهمخوانی و تعارضات درون‌سازمانی در خصوص مباحث ساخت‌وساز
- انحصارپذیری طرح‌های هادی در تفکیک قطعات و سطح اشغال
- تقاضاهای جدید مسکن روستایی ناشی از تقاضای خانوارهای جدید و غیربومی
- نفوذناپذیری بافت مرکزی عمده روستاهای کشور
- احساس نیاز به فضای قدیمی و تخصیص واحدهای قدیمی نا مقاوم به عملکرد زیستی
- چالش‌های حقوقی ناشی از قانون ارث
- ملاک عمل بودن معیار تقاضا و توانمندی شعبه در تخصیص سهمیه و تأکید بر عملکرد جذب به‌عنوان معیار مؤثر در امتیازدهی عملکرد استان‌ها
- همکاری پایین و عدم تعهد دستگاه‌های اجرایی مرتبط در تأمین مصالح
- تفاوت قیمت زمین و احداث مسکن در مناطق مختلف سرزمینی
- استطاعت مالی پایین متقاضیان (در تکمیل ساختمان، بازپرداخت تسهیلات، پرداخت تعرفه‌ها و ...)
- چالش‌های مربوط به عدم پرداخت مابه‌التفاوت سود توسط دولت
- قانون‌گریزی و سوءاستفاده از شیوه‌های ضمانت زنجیره‌ای توسط متقاضیان
- بلاعوض پنداشتن وام در برخی مناطق و مقاطع
- عدم به‌روزرسانی چارت سازمانی متناسب با مسائل روز و حجم کار
- افزایش یافته
- کمتر بودن هزینه عوارض و صدور پروانه در متراژ پایین و نبود سازوکارهای ملزم‌کننده و انگیزاننده مالک به تهیه نقشه‌های اصلاحی
- عدم همکاری دهیاری‌ها به‌عنوان ضابط قضایی در بازدید مستمر تخلفات و گزارش‌دهی تغییرات
- ارائه نظرات مختلف توسط افراد خانوار و یا بنیادین محلی و تحت تأثیر قرارگرفتن مالک به تفسیر در حین ساخت
- نبود درک صحیح مالک از نقشه در طراحی و عدم توانایی در بیان نیازها
- عدم به‌روزرسانی دستورالعمل‌ها و ضوابط و آگاهی پایین و عدم اشراف کارشناسان شعب به ضوابط و موضوعات جدید
- نبود سازوکارهای جلب مشارکت نهادهای مؤثر در برگزاری دوره‌های توانمندسازی
- فاصله‌ی بسیار زیاد برخی از ناظران از محل مورد نظارت
- تهیه الگوها در مرکز توسط مشاوران غیربومی
- کاهش و تحدید اختیارات بنیاد مسکن در زمینه‌ی تولید ساخت‌وسازهای روستایی توسط وزارت کشور
- عدم برخورداری بنیاد مسکن از حق رأی در جلسات کمیسیون ماده ۹۹
- نبود اهرم‌ها و ابزارهای قانونی لازم برای اجرای تفاهج‌نامه و راهنمای طراحی فضاهای معیشتی
- انحصار تسهیلات از سوی نهادهای فاقد صلاحیت و توان فنی نظارت (جهاد کشاورزی) و اولویت به تسهیلات و وسایل معیشتی و نبود دغدغه و تمایل و فعالیت سازمان نظام‌مهندسی کشاورزی در بحث طراحی فضاهای معیشتی
- کمبود بودجه و منابع مالی

فشارها (P)

- پایین‌تر بودن هزینه‌های ساخت و تأمین زمین در اراضی پیرامونی نسبت به بافت مرکزی
- هزینه بالای آواربرداری در بافت‌های مرکزی روستاها
- تحقق پایین هدف تخریب و درج‌سازاری
- ناکارآمدی و پیاده‌سازی نامصحیح سازوکارهای تخصیص سهمیه و احراز شرایط متقاضیان
- ضعف اطلاعات و نبود مطالعات پایه و سیستم پشتیبان جهت تشخیص نیاز واقعی
- اولویت‌بخشی به کمیت به‌جای کیفیت در توزیع سهمیه
- دشواری تأمین و بالا بودن هزینه‌های مصالح و ساخت در نواحی دورافتاده‌ی واجد شرایط
- ناکارآمدی جایگاه نظارتی بنیاد به‌ویژه در مناطق برخوردارتر ناشی از سهم پایین وام در ارزش مسکن
- استماع و سخت‌گیری برخی از بانک‌ها از پرداخت تسهیلات
- همکاری نامناسب بانک‌ها با کمیته وصول مطالبات ناشی از بدبینی نسبت به اثربخشی جریحه‌های دگردر و کاهش تمایل مراجعه به بانک
- ناکارآمدی سازوکار وصول مطالبات و نماندن بودن عملکرد کمیته وصول مطالبات
- تداوم و اجتناب‌ناپذیری استفاده از رویکردهای زنجیره‌ای ضمانت
- نبود سازوکارهای یکپارچه و رسمی گزارش‌دهی و رسیدگی به تخلفات
- برگزاری دوره‌های آموزشی تکراری بدون تناسب با مسئله اصلی در برخی از مناطق
- ارزیابی کیفیت دوره‌های آموزشی به‌صورت پرسشنامه‌ای و نه ارزیابی پیامدهای اجرایی - عملیاتی دوره‌ها
- بر عملکرد ناظران
- رواج شیوه‌های ناپایدار درآمذاری در استان
- عدم تناسب نیروی انسانی استانی و شهرستانی با حجم کار افزایش یافته طرح ویژه ، ناممکن بودن نظارت دقیق و مؤثر شهرستانی بر عملکرد ناظران و وضعیت ساخت
- رواج الگوهای برون‌زای (الگوهای شهری) ساخت‌وساز توسط نیروهای غیربومی و دفاتر طراحی بدون تناسب با نیازهای روستایی و نهادینه نشدن سازوکارهای توسعه بوم‌آورد
- اجرای ناکارآمد موضوع توانمندسازی مجریان محلی
- تأیید عملیات اجرایی و تکمیل چک‌لیست‌های مربوطه توسط برخی از ناظران بدون صرف زمان و دقت
- نبود سازوکار منسجم و یکپارچه کنترل ناظران و دشواری کنترل صحت و دقت حضور
- پایین بودن دستمزد و طولانی شدن پرداخت حق‌الزحمه ناظران در برخی از مناطق
- ناکارآمدی طرح‌های تیب بنیاد مسکن به‌ویژه در نواحی برخوردارتر
- عدم انطباق الگوها با واقعیات امروزی روستا و نیازها و ذائقه روستاییان با توجه به تنوع کم و متراژ پایین نقشه‌ها
- ساخت تدریجی واحدها و تغییر نیاز متقاضی در گذر زمان
- نبود سازوکارهای آموزش و اطلاع‌رسانی به متقاضی در خصوص چگونگی اجرای صحیح گسترش‌های آتی
- ناکارآمدی و انعطاف‌ناپذیری نقشه‌ها در گسترش آتی و نیازهای فضایی
- عدم توجه به شرایط مالی و آورده متقاضی (توان اقتصادی) در طراحی و ساخت یکپارچه مسکن و استفاده از الگوهای دفعی ساخت‌وساز در طراحی نقشه
- ایرادات طراحی نقشه‌های معماری و سازه‌ای به لحاظ معیارهای فنی، نیازهای امروزی و بوم‌آوردی
- پایین بودن و عدم به‌روزرسانی تعرفه‌های خدمات طراحی
- نبود توضیحات و جزئیات فنی و اجرایی موردنیاز در پرونده و ترسیم نقشه‌های ناخوانا و فاقد کیفیت
- عدم تمایل دفاتر به طراحی و ترویج الگوهای نوآورانه به‌روزرسانی شده و نیاز محور کنترل ناکارآمد و عدم ارزیابی منسجم عملکرد دفاتر طراحی
- چک‌لیست‌های به‌روزرسانی نشدهی نیازسنجی و صرف زمان اندک و تکمیل غیرمستولانه فرم‌های نیازسنجی
- آشنایی ناکافی کارشناسان دفاتر با نیازهای خاص زیست روستاییان عدم پیش‌بینی صحیح و کامل
- خواست و نیاز فضایی (حال و آینده) متقاضیان روستایی
- نبود سازوکار و ابزار نظارت بر نحوه هزینه‌کرد وام معیشتی و عدم تمکین متقاضیان ناکارآمدی الگوهای مسکن روستایی
- عدم استفاده و ناآگاهی شعب و دفاتر طراحی نسبت به الگوهای مشاورین مادر

وضعیت (S)

- تشدید گسترش کالبدی روستا به سمت زمین‌های کشاورزی و طبیعی پیرامون به‌جای رویکردهای میان‌افزای مقاوم‌سازی بافت موجود
- ناپایداری توسعه ناشی از میان رفتن اراضی کشاورزی و زراعی و باغی پیرامونی
- تشدید فرسودگی، رهاشدگی و افت مرتبه محیطی بافت‌های مرکزی و قدیمی روستایی
- کاهش غیرواقعی آمار واحدهای غیر مقاوم روستایی
- عدم تناسب تسهیلات طرح ویژه با هزینه‌های متفاوت احداث مسکن در نواحی مختلف
- سرزمین متناسب با تورم
- تقلیل عملکرد مسکن از مفهوم خانه به سرپناه و افزایش واحدهای دارای پایاتکار غیرقابل بهره‌برداری
- تغییرات بی‌رویه حین‌ساخت و عدم به‌روزرسانی نقشه‌های معماری و عدم توجه به اصول زیبایی سازه‌ای
- عدم انطباق اجرا با نقشه
- رها شدن و عدم تکمیل ساختمان
- تغییرات بی‌رویه خارج از مسئولیت طرح ویژه پس از پایان کار بنیاد
- نارضایتی و تمایل متقاضیان به افزایش متراژ و تغییر پلان‌های معماری پس از پایان کار بنیاد
- کم‌توجهی به مسکن معیشت محور و نیازهای معیشتی در طراحی

اثر (I)

- عدم امکان استفاده از تسهیلات برای بخش عظیمی از نیازمندان واقعی
- مطالبات و معوقات بانکی بالا
- افت عملکرد طرح ویژه در برخی از شهرستان‌ها و استان‌ها و عدم استقبال از طرح ویژه در نواحی برخوردارتر
- بروز ایرادات اجرایی و احتمال عملکرد نامناسب ساختمان
- امکان کم شدن ارزیابی دقیق عملکرد پس از اجرا
- برآورده نشدن معیارها و اصول زیبایی‌شناختی
- اتلاف هزینه و زمان و احتمال افزایش انتقادات اجتماعی به عملکرد طرح به‌ویژه پس از بروز سوانح و کاهش مقبولیت طرح
- از بین بردن هویت روستاها از طریق حذف الگوهای بومی
- کاهش غیرواقعی آمار مسکن ناپایدار

پاسخ‌ها/واکنش‌های راهبردی (R)

ت ۱۲. تحلیل یکپارچه طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی به روش DPSIR، تدوین: نگارندگان.



سازمانی، باعث «عدم تناسب نیروی انسانی با توجه به حجم کار افزایش یافته اجرایی طرح ویژه» می‌شود. از دیگر مسائل مهم راهبردی، «ناکارآمدی و پیاده‌سازی ناصحیح سازوکارهای تخصیص سهمیه و احراز شرایط متقاضیان» است. اولویت‌بخشی بر تقاضای حقیقی در تخصیص سهمیه به جای معیار واحدهای غیرمقاوم و نیازمندان واقعی، افزایش هزینه‌های ساخت و کاهش متقاضیان طرح ویژه در سال‌های اخیر، تأکید بر عملکرد جذب به‌منزله معیار مؤثر در امتیازدهی عملکرد استان‌ها ریشه‌های اصلی این مسئله شناسایی شده‌اند که با تحقق پایین هدف تخریب و درجاسازی، علاوه بر احتمال کالایی شدن مسکن و بهره‌مند نشدن جامعه هدف حقیقی از تسهیلات، باعث تخصیص واحدهای قدیمی نامقاوم به عملکرد زیستی و کاهش غیرواقعی آمار

برخی شعب به ضوابط و موضوعات جدید علاوه بر اتلاف منابع و هزینه بدون تحقق اهداف واقعی آموزش ناظران، احتمال عملکرد نامناسب ساختمان در خطری چون زلزله را تشدید می‌کند. «تأیید عملیات اجرایی و تکمیل بازبینی‌های مربوطه توسط برخی ناظران بدون صرف زمان و دقت مورد نیاز» دیگر مسئله راهبردی است که از یک‌سو، به دلیل بالا بودن سهمیه ناظران در برخی استان‌ها، فاصله زیاد از محل نظارت، پایین بودن دستمزد، و طولانی شدن پرداخت در برخی از مناطق و از سوی دیگر، دشواری کنترل صحت و سقم حضور ناظران در محل و ناممکن بودن نظارت دقیق و مؤثر شهرستانی بر عملکرد ناظران می‌تواند موجب تغییرات بی‌رویه حین ساخت و نیز بروز ایرادات اجرایی شود. اشتغال و درگیری کارشناسان شعب در وظایف متعدد، با توجه به عدم به‌روزرسانی چارت

رتبه	عوامل	اثرگذاری	عوامل	تأثیرپذیری
۱	کمبود بودجه و منابع مالی	۸۸	اتلاف هزینه و زمان و احتمال افزایش انتقادات اجتماعی به عملکرد طرح به‌ویژه پس از بروز سوانح و کاهش مقبولیت طرح	۱۳۴
۲	عدم تناسب تسهیلات طرح ویژه با هزینه‌های متفاوت احداث مسکن در نواحی مختلف سرزمین متناسب با تورم	۸۸	بروز ایرادات اجرایی و کاهش مقاومت ساختمان	۱۱۳
۳	انعطاف‌ناپذیری طرح‌های هادی در تفکیک قطعات و سطح اشغال	۸۸	کاهش غیرواقعی آمار واحدهای غیرمقاوم روستایی	۱۰۹
۴	استطاعت مالی پایین متقاضیان	۸۳	تغییرات بی‌رویه حین ساخت و عدم به‌روزرسانی نقشه‌های معماری و عدم توجه به اصول زیبایی سازه‌ای	۱۰۷
۵	ناهمخوانی و تعارضات درون‌سازمانی در مباحث تفکیک، الحاق زمین، حریم روستا و طرح ویژه	۷۸	رواج الگوهای برون‌زای (الگوهای شهری) ساخت‌وساز توسط نیروهای غیربومی و دفاتر طراحی بدون تناسب با نیازهای روستایی و نهادینه نشدن سازوکارهای درونی توسعه ناسازگار با شرایط اقلیمی / محیطی	۱۰۲
۶	عدم توجه به شرایط مالی و آورده متقاضی در طراحی و ساخت یک‌باره مسکن روستایی	۷۰	ناپایداری توسعه ناشی از میان رفتن اراضی کشاورزی و زراعی و باغی پیرامونی	۹۵
۷	اثرگذاری فرایندهای چانه‌زنی سیاسی در تعیین سهمیه‌های استانی و شهرستانی	۶۷	سلب امکان ارزیابی عملکرد پس از اجرا	۹۴
۸	نبود سازوکارهای یکپارچه و رسمی گزارش‌دهی و رسیدگی به تخلفات	۶۶	عدم انطباق اجرا با نقشه	۹۰
۹	عدم تناسب نیروی انسانی با حجم کار افزایش یافته طرح ویژه، ناممکن بودن نظارت دقیق و مؤثر	۶۶	تحقق پایین هدف تخریب و درجاسازی	۹۰
۱۰	کاهش و تحدید اختیارات بنیاد مسکن در زمینه‌ی تولید ساخت‌وسازهای روستایی توسط وزارت کشور	۶۵	تشدید فرسودگی، رهاشدگی، و افت مرتبه محیطی بافت‌های مرکزی و قدیمی روستایی	۸۸

جدول ۱. تحلیل ساختاری عوامل طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی و میزان اثرگذاری و اثرپذیری مستقیم عوامل طرح در نرم‌افزار میک‌مک، تدوین: نگارندگان.

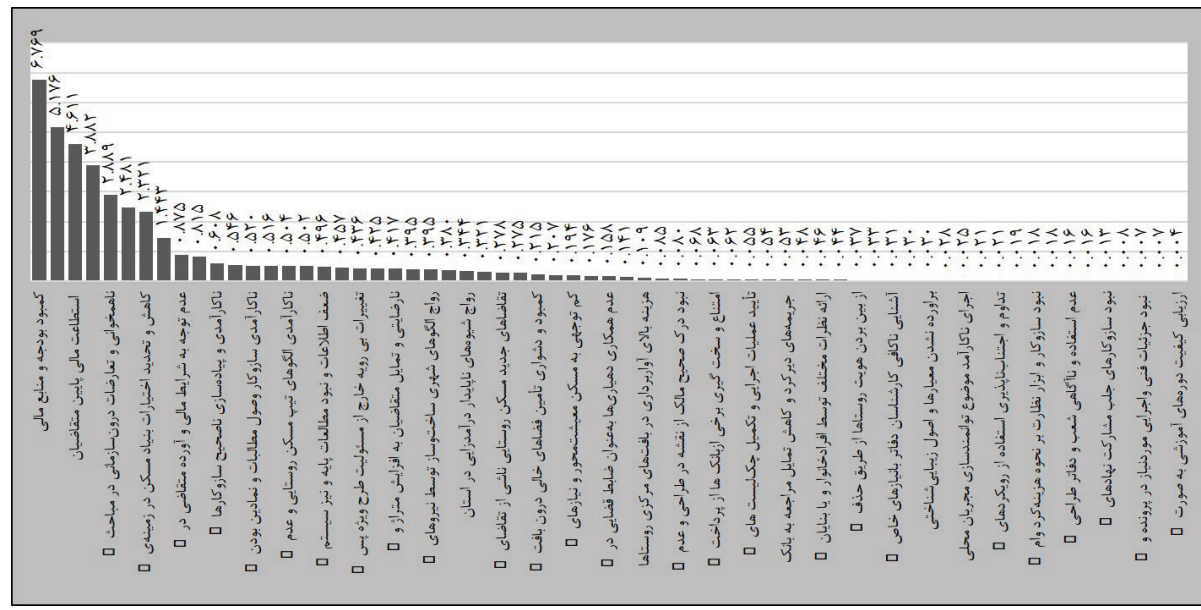
است (جدول ۱).^{۵۰} با همراهی کارشناسان روابط متقابل متغیرها مشخص و به شکل‌گیری ماتریس اثرات متقابل منجر شد. تحلیل‌های ساختاری امکان تحلیل یکپارچه را فراهم آورد (ت ۱۲) تا موقعیت هریک از متغیرها بر روی ماتریس اثرات متقابل مشخص شود. به این ترتیب، ماتریس اثرات متقابل تدوین و در نهایت ۲۶ مسئله کلیدی شناسایی شد (ت ۱۳).

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

ارزیابی برنامه و طرح‌ها زمانی مؤثر واقع می‌شود که فرایندی جامع، منظم، مستمر، و ابزار مدیریت قلمداد شود و نتایج آن برای بهبود برنامه‌ها و فرایندهای مدیریتی مورد استفاده باشد. با نگرش به این مهم و گذشت پانزده سال از آغاز اجرای طرح ویژه، ارزیابی و بازنگری ضرورت یافت. از آنجاکه هرگونه پیشنهاد با منظور ارتقای سند و سازوکارهای برنامه‌ای بدون بررسی فرایندهای منجر به محتوا و اصلاح آنها میسر نخواهد

واحدهای غیرمقاوم روستایی خواهد شد. «مطالبات و معوقات بانکی بالا» که نتیجه استطاعت پایین متقاضیان و افزایش هزینه‌های ساخت، قانون‌گریزی، و سوءاستفاده از شیوه‌های ضمانت زنجیره‌ای است موجب امتناع و سخت‌گیری برخی بانک‌ها در پرداخت تسهیلات و نهایتاً افت عملکرد طرح ویژه در برخی مناطق شده است. همچنین بلاعوض انگاشتن وام و بی‌میلی مالک به مراجعه به بانک، به دلیل مواجهه با جریمه و دیرکرد، نمادین بودن عملکرد کمیته وصول مطالبات در برخی استان‌ها، و همچنین چالش‌های مربوط به عدم پرداخت مابه‌التفاوت سود توسط دولت از دیگر ریشه‌های این مسئله است.

از آنجاکه هرگونه تغییر در متغیرهای کلیدی بر کل سیستم اثر می‌گذارد، شایسته است در آینده بیشتر به آنها توجه شود. از این رو ۸۹ متغیر اثرگذار و اثرپذیر شناسایی شد که با توجه به محدودیت در انتشار، تنها ۱۰ متغیر نخست هریک آورده شده



۵۰. نک: محسن سرتیپی پور و دیگران، مطالعات فاز دوم ارزیابی «طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی» به منظور تدوین سند ارتقای عملکرد. طرح پژوهشی مصوب معاونت امور بازسازی مسکن روستایی (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ۱۳۹۸).

ت ۱۳. متغیرهای کلیدی اثرگذار بر ناهمسازی و ناکارآمدی طرح ویژه بهسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی، تدوین: نگارندگان.

جای رویکردهای میان‌افزا ایجاد هماهنگی و رفع تعارضات درون‌سازمانی در خصوص مباحث مربوط به تفکیک، الحاق زمین، حریم روستا و طرح ویژه، به‌منظور کنترل هرچه بیشتر محدوده ساخت‌وسازهای طرح ویژه با محدوده مصوب طرح هادی ضروری است.

– هماهنگی با واحد عمران روستایی در خصوص اصلاح سیاست‌های ساخت‌وساز با تأکید بر قطعات کوچک بافت قدیم، به‌کارگیری رویکردهای نوین بازیافت مصالح با رعایت استانداردهای مربوطه، ترویج الگوهای پیشنهادی طبقاتی در چارچوب ضوابط ساخت‌وساز روستایی در روستاهای واجد شرایط به‌منظور تحقق «توسعه میان‌افزا و پاسخ‌گویی به تقاضاهای جدید مسکن روستایی» با کنترل سازوکارهای اعطای وام به نفع جامعه بومی و محدودیت اعطای وام برای مصارف «مسکن به‌مثابه فراغت» از راهکارهای مؤثر به‌شمار می‌رود.

– برای «پاسخ‌گویی به آسیب‌های مربوط به مراحل طراحی – اجرا – نظارت» پیشنهاد می‌شود همراه با آسیب‌شناسی ساخت‌وساز و توانمندسازی طراحان و مجریان و اصلاح چرخه نظارت (کاهش ظرفیت ناظرین، الزام نظارت در مراحل حساس ساخت، و ...)، به عرضه دستورالعمل‌هایی و راهنمای انجام کار (مانند طرح اختلاط بتن به تفکیک مناطق اقلیمی و ...) اقدام شود. اندیشیدن سازوکارهای مشارکتی و ارتقای جایگاه نظارتی بنیاد مسکن بر تغییرات پس از اجرا (مانند عضویت بنیاد مسکن در کمیسیون ماده ۹۹ و برخورداری از حق رأی)، تفاهم مجدد با وزارت کشور در زمینه کنترل و نظارت سخت‌گیرانه بر اجرای بند ۱۱ ماده ۶۹ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور در خصوص ضرورت انجام استعلام، هماهنگی، و اخذ نظرات فنی از بنیاد مسکن توسط دهیاری‌ها در فرایند صدور پروانه و تشدید کنترل نظارت پیشنهاد می‌شود، همچنین

شد، ارزیابی تحقق‌پذیری و عملکرد طرح ویژه در دو محور (۱) معیارهای محتوایی و سنجش‌پذیر و (۲) فرایندها و روند کارهای طرح ویژه صورت پذیرفت. نوآوری پژوهش پیمایش اجتماعی دقیق و تعمیم‌پذیر از روستاییان بهره‌مند از طرح ویژه در سطح کشور، ارزیابی ابعاد ذهنی در تکمیل ابعاد عینی، و تحلیل یکپارچه روابط میان محورهای مختلف بوده است. همچنین درنهایت به کمک تحلیل‌های ساختاری مهم‌ترین عوامل یا به تعبیری متغیرهای کلیدی اثرگذار بر ناهمسازی و ناکارآمدی طرح شناسایی و در راستای آسیب‌شناسی انجام‌شده، راهکارهای عملیاتی در طی جلسات متعدد کارشناسی و مدیریتی پیشنهاد داده شد.

– «در راستای تحقق هدف تخریب و درجاسازی و موفقیت کامل آن»، تفاهم در خصوص ضرورت تعیین محدوده رسمی بافت فرسوده در طرح هادی مناطق روستایی و تأکید بر آن به‌منزله یکی از معیارهای تخصیص سهمیه ضروری است. کاهش هزینه‌های اجرایی درجاسازی از طریق رویکردهای تشویقی همچون (۱) سیاست‌های غیر اجرایی مانند اعطای وام، معافیت‌های مالی در عوارض (سالیانه، صدور پروانه و ...)، اجازه ساخت طبقات تشویقی در چارچوب ضوابط ساخت‌وساز، و ... (۲) تسهیلات اجرایی – عمرانی مانند اعطای مصالح یارانه‌ای و تدارک ماشین‌آلات آواربرداری و ... برای تسهیل آواربرداری میسر خواهد شد. همچنین هدفمند کردن سازوکار اختصاص سهمیه در ازای افزایش سقف تسهیلات، افزایش مبلغ و تغییر شرایط وام بلاعوض معطوف به تقاضاهای درجاسازی در قبال کاهش مبلغ وام برای تقاضاهای جدید، بهسازی کالبدی واحد قدیمی در راستای استفاده‌های معیشتی – زیستی جانبی (انبار، پارکینگ) پیشنهاد می‌شود.

– در راستای پاسخ‌گویی به مسئله «تشدید گسترش کالبدی روستا به سمت زمین‌های کشاورزی و طبیعی پیرامون به

تفاهم با وزارت کشور در خصوص اتصال دهیاری‌ها به سامانه مدیریت ساخت و ساز و نظام فنی روستایی به منظور گزارش دهی تخلفات از دیگر پیشنهادات راهبردی است.

- درجهت «کمتر شدن تمایل به تغییرات در نقشه‌ها»، پیشنهاد می‌شود علاوه بر طراحی مهاربندهای واگرا به جای هم‌گرا، گرایش به طراحی قاب خمشی و در نظرگیری چینش مهاربندی‌ها در طرح‌های گسترش در سازه‌های فولادی، بازبینی‌های نیازسنجی تقویت و به‌روزرسانی شود و از الگوهای تصویری و نمونه‌های واقعی اجرا شده به زبان ساده به منظور ایجاد تصور سه‌بعدی از فضای نهایی نقشه‌ها برای متقاضیان فراهم آید.

- برای «پاسخ‌گویی به عدم تمایل دفاتر طراحی به طراحی و ترویج الگوهای نوآورانه به‌روز شده و نیازمحور»، الزام به استفاده از الگوهای نوآورانه و بومی متناسب با نیازهای متفاوت روستاییان از طریق سیاست‌های سلبی (مانند کاهش سهمیه) یا ایجابی (افزایش تعرفه‌های طراحی)، ترویج طراحی دیگرام‌های عملکردی به جای پلان‌های پرهزینه، و واگذاری چیدمان فضاهای داخلی به متقاضی در هماهنگی با ناظر از اقدامات مؤثر به‌شمار می‌رود. همچنین به‌روزرسانی دستورالعمل‌ها و الزام دفاتر طراحی به استفاده از کارشناسان آشنا به نیاز خانوارهای روستایی و اتصال دفاتر طراحی به سامانه ساخت و ساز به منظور کنترل فرم‌های نیازسنجی و عدم طراحی‌های همسان پیشنهاد می‌شود.

- «کارآمد کردن طرح‌های تیپ بنیاد مسکن به‌ویژه در نواحی برخوردارتر» مستلزم نیازسنجی از متقاضی و آینده‌نگری بر مبنای طبقات دلخواه، مساحت، و فضاهای مورد نیاز آتی و همچنین طراحی نقشه‌های انعطاف‌پذیر مدولار در راستای امکان‌پذیری توسعه و سامان‌دهی الحاقات آتی است.

- در راستای «پاسخ‌گویی به کم‌توجهی به مسکن معیشت‌محور

و نیازهای معیشتی در طراحی»، تمدید زمان تفاهم‌نامه و اطلاع‌رسانی مجدد و اثرگذار به دفاتر طراحی در خصوص ساخت، احیا، و توسعه فضاهای معیشتی مؤثر است. همچنین، پیگیری ارتقای جایگاه قانونی برای تحقق نقش نظارتی بنیاد مسکن بر طراحی فضاهای باز و نیمه‌باز مسکن روستایی مطابق با راهنمای طراحی فضاهای معیشتی در مسکن روستایی (تهیه شده توسط معاونت امور بازسازی و مسکن روستایی سال ۱۳۹۵) و اجرای مؤثر مفاد تفاهم‌نامه مشارکت با جهاد کشاورزی در زمینه طراحی و نظارت فضاهای معیشتی پیشنهاد می‌شود. همچنین پیگیری عملیاتی شدن راهنمای تهیه طرح‌های تفکیکی متناسب با معیشت روستایی در طرح‌های هادی روستایی می‌تواند مؤثر باشد.

- اولویت‌بخشی به رویکرد کاهش سهمیه متناسب با نیاز واقعی استان در قبال افزایش مبلغ وام برحسب تفاوت‌های عملکردی استان‌ها پیشنهاد راهبردی برای «جبران ناکارآمدی و پیاده‌سازی ناصحیح سازوکارهای تخصیص سهمیه و احراز شرایط متقاضیان» است. همچنین برآورد تقاضای واقعی بر اساس تلفیقی از معیارهای محرومیت و آسیب‌پذیری، تغییر مبنای سنجش عملکرد استان از شاخص‌های کمی به کیفی، تخصیص تدریجی سهمیه‌های سالیانه در دو مقطع زمانی (ابلاغ و توزیع بخشی از سهمیه نخست مبتنی بر معیارهای فنی و اجتماعی و سپس تدقیق آن و پرداخت مابقی سهمیه بر اساس عملکرد استان در جذب) از دیگر پیشنهادات است.

- به منظور «پاسخ‌گویی به تأیید عملیات اجرایی و تکمیل بازبینی‌های مربوطه توسط برخی از ناظران بدون صرف زمان و دقت مورد نیاز»، پیشنهاد می‌شود که سازوکار سه سطحی (عالیه، استانی و شعب) به منظور بهبود فرایند نظارت تعریف شود. همچنین الزام همه استان‌ها به ورود اطلاعات مربوط به طرح ویژه در سامانه نظام فنی روستایی به منظور کنترل نحوه



تأسیس دفاتر مجریان ذی صلاح و الزام به شناسایی و آموزش استادکاران محلی در تعامل با دفاتر نظارتی با تأکید بر نیروهای محلی بیان می‌شود. به منظور انگیزش و الزام مجریان محلی به شرکت در دوره‌های توانمندسازی، اتخاذ راهکارهایی مانند سهمیه‌بندی، بیمه، اعطای پروانه مهارت، و ... ضروری است. همچنین، تفاهم با سازمان‌های مرتبط مانند سازمان فنی‌وحرفه‌ای و سازمان مدیریت صنعتی به منظور برگزاری دوره‌های آموزشی و اعطای کارت مهارت فنی به مجریان محلی پیشنهاد می‌شود.

– از دیگر مسائل شناسایی شده «مطالبات و معوقات بانکی بالا» است که در پاسخ به آن پیشنهاد می‌شود علاوه بر برقراری وحدت رویه با بانک‌های عامل در پیگیری وصول مطالبات، بنیاد مسکن و بانک‌ها و دولت به منظور بخشودگی جرائم و عدم پرداخت یک‌باره اقساط برای واحدهای نیمه‌تمام با یکدیگر هماهنگ شوند. استفاده از رویکرد اعطای وام پلکانی (اعطای وام کلان‌تر در مراحل بعدی در ازای پرداخت منظم و دقیق) و نقش دهیاری‌ها در وصول مطالبات بانکی از دیگر پیشنهادات است.

پرداخت حق‌الزحمه ناظران و زمان تأیید آن توسط بخش‌های مختلف، کنترل عدالت در تقسیم‌کار میان ناظران، کنترل مهارت، تخصص و بومی بودن ناظران ضروری است. همچنین راه‌اندازی اپلیکیشن نظارتی آن‌لاین و آف‌لاین با قابلیت کارکرد در شعاع عملکردی مشخصی از موقعیت ملک پیشنهاد می‌شود. – الزام استان به تهیه گزارش‌های نیازسنجی مبتنی بر نتایج ارزیابی‌های استانی و به‌روزرسانی دوره‌های آموزشی در تعامل با شهرستان و ناظران، استفاده از نتایج مطالعات ارزیابی طرح ویژه در ریشه‌یابی مسائل اصلی و تعریف متناسب دوره‌های آموزشی پیشنهاداتی راهبردی به جای «برگزاری دوره‌های آموزشی تکراری بدون تناسب با مسئله اصلی در برخی از مناطق» هستند. به‌علاوه، پیاده‌سازی و اجرای سیستم‌های مدیریت دانش به منظور طبقه‌بندی و دسترسی نظام‌مند تجارب، اطلاعات و اندوخته‌های حرفه‌ای و علمی و اشتراک دانش ضمنی و رسمی در راستای دستیابی به اهداف سازمانی طرح ویژه (گذار از فردمحوری به سازمان‌محوری) نیز پیشنهاد می‌شود. – در پاسخ به «اجرای ناکارآمد موضوع توانمندسازی مجریان محلی» پیشنهادهایی چون تهیه و اجرای دستورالعمل اجرایی

References

- Ahmadi, Amir, et al. "Analyzing the Effects of Improvement and Rural Housing Rehabilitation Plan on the Quality of Life of Residents of Urmia Rural Areas". *Journal of Environmental Science Studies*, vol. 2, no. 2 (2017): 433-445. (In Persian)
- Ahn, M. and S.J. Lee. "Housing Satisfaction of Older (55+) Single-person Householders in US Rural Communities". *Journal of Applied Gerontology*, 35(8) (2016): 878-911.
- Azizi, MohammadMahdi. *Assessment and Revision of Assessment of Rural Renewal Plan*. Research project approved by the Deputy of rural reconstruction and housing affairs. Housing Foundation of Islamic Revolution, 2008. (In Persian)
- Azizpour, F. and Z. Sadeghi. "The Assessment of the Effects of Implementing Special Improvement Plan on Rural Housing Development (Case Study: Abrisham Rural District)". *JHRE*, vol. 37, no. 164 (2019): 3-12. (In Persian)
- Baehler, K. "Evaluation and the Policy Cycle". in *Evaluating Policy and Practice: Section 1.4, A New Zealand Reader*, Eds N. Lunt, C. Davidson, and K. McKegg, Auckland: Pearson Prentice Hall, 2003
- Bredenoord, J. "Sustainable Building Materials for Low-cost Housing and the Challenges Facing their Technological Developments: Examples and Lessons Regarding Bamboo, Earth-Block Technologies, Building Blocks of Recycled Materials, and Improved Concrete Panels". *J Archit Eng Tech*, 6(1) (2017): 187.
- Farhadi Gholianlu, Mohammadyar. "Evaluation of Rural Housing Rehabilitation Program Loans Impact on the Rural Built environment: A SWOT Analysis of Nodeh Village,

- Bojnord, Iran". *JHRE*, vol. 35, no. 153 (2016): 73-82. (In Persian).
- Giannetti, Biagio F., et al. "Towards More Sustainable Social Housing Projects: Recognizing the Importance of Using Local Resources". *Building and Environment*, 127 (2018): 187-203.
- Hannula, Emma-Liisa, et al. *Going Green: a Handbook of Sustainable Housing Practices in Developing Countries*. UN-HABITAT, 2012.
- Housing Foundation of Islamic Revolution. *Assessment of Rural Renewal Plan*, Deputy of rural reconstruction and housing affairs, Department of Rural Housing Studies and Research, 2014. (In Persian).
- Imani Jajarmi, Hossein, Anvar Mohammadi, and Saadiye Salehi. "Assessing the Socioeconomic and Environmental Impacts of Credits for Upgrading and Renovating of Rural Housing Plan (Case study: Villages of Dowlatabad Rural District, Ravansar County)". *Physical Social Planning*, vol. 6, no. 1 (2019): 39-55. (In Persian).
- Institute of Development Studies, Academic Center for Education, Culture and Research (ACECR). *Comparative Study of Rural Housing Improvement (India, China and Türkiye)*. Report of the research project approved by the Deputy of rural reconstruction and housing affairs, Housing Foundation of Islamic Revolution, 2011. (In Persian).
- Laurian, Lucie, et al. "Evaluating the Outcomes of Plans: Theory, Practice and Methodology". *Environmental and Planning B: Planning and Design*, 37(4) (2010): 740-757.
- Maliene, V. and N. Malys. "High-quality Housing—A Key Issue in Delivering Sustainable Communities". *Building and Environment*, 44(2) (2009): 426-430.
- Meng, G., et al. "Assessing Housing Quality in Metropolitan Lima, Peru". *Journal of Housing and the Built Environment*, 21(4) (2006): 413-439.
- Mohit, M.A. and N. Nazyddah. "Social Housing Programme of Selangor Zakat Board of Malaysia and Housing Satisfaction". *Journal of Housing and the Built Environment*, 26(2) (2011): 143-164.
- National Affordable Homes Agency. "721 Housing Quality Indicators (HQI) Form". published Map 2007 and updated April 2008.
- National Rural Housing Coalition. *The Mutual Self- Help Housing Program Reflecting on 50 Years of Success*, 2015.
- Office of Research University of Tehran. *Rural Housing Research Master Plan*. Research report of Deputy of rural reconstruction and housing affairs Housing Foundation of Islamic Revolution, 2011. (In Persian).
- Pourtaheri, M. and S. Hemmati. "Comparative Assessment of the Sustainability of Rural Housing in the Old and New Textures of Rural Areas: A Case Study in Villages of Central Area of Kabudarahang County". *Journal of Sustainable Rural Development*, 1(1) (2017): 69-82.
- Rossi, P.H., M.W. Lipsey, and H.E. Freeman. *Evaluation: A Systematic Approach*. Sage publications, 2003.
- Roumiani, Ahmad, et al. "Structural-Functional Analysis of the Rural Housing Using Sustainable Development Approach (Case Study: in Eastern Roumeshkhan County, Kuhdasht township)". *JHRE*, vol. 37, no. 162 (2018):55-70. (In Persian)
- SartipiPour, Mohsen, Sahar Nedae Tousi, and Sima Saadat Shourak Haji. "Assessment of Rural Renewal Plan from the Perspective of Sustainable and Desirable Rural Housing Criteria". *Journal of Fine Arts: Architecture & Urban Planning*, vol. 24, no. 1 (2019): 29-44. (In Persian)
- SartipiPour, Mohsen, et al. *Studies of the second phase of Assessment of rural renewal plan "in order to develop a performance improvement document*. Research project approved by the Deputy of rural reconstruction and housing affairs, Housing Foundation of Islamic Revolution, 2017. (In Persian)
- Selim, et al. *Program Assessment Handbook: Guidelines for Planning and Implementing Quality Enhancing Efforts of Program and Student Learning Outcomes*. 2008.
- Sharifzadegan, MohammadHossein, Sahar Nedae Tousi, et al. *Regional Development and Strategic Environmental Assessment: Theoretical Foundations, Concepts and Methods*. Tehran: Shahid Beheshti University Press, 2017. (In Persian)
- UN-Habitat. *Sustainable Housing for Sustainable Cities: A Policy Framework for Developing Countries*. UN Habitat, 2012.
- Zebardast, E. "The Housing Domain of Quality of Life and Life Satisfaction in the Spontaneous Settlements on the Tehran Metropolitan Fringe". *Social Indicators Research*, 90(2) (2009): 307-324.