

اثرات بیرونی پارک های محله ای و عناصر چشم انداز در ارزش مجتمع های مسکونی (مورد مطالعه: مجتمع های مسکونی شهر نورآباد ممسنی)

علی شمس الدینی

استادیار جغرافیای انسانی، واحد مرودشت، دانشگاه آزاد اسلامی، مرودشت، ایران

محمدعلی فیروزی

دانشیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه شهید چمران، اهواز، ایران

m.alifiroozi@scu.ac.ir

محمدرضا امیری فهلیانی

دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه شهید چمران، اهواز، ایران

تاریخ پذیرش: 1394/2/17

تاریخ دریافت: 1393/12/20

چکیده

این پژوهش با روش توصیفی - تحلیلی سعی در شناخت و درک تأثیرات چشم انداز شهری و پارک های محله ای در افزایش ارزش مجتمع های مسکونی با استفاده از نمونه موردی مجتمع های مسکونی مهر و مجتمع های مسکونی افراد حقیقی در شهر نورآباد ممسنی دارد. جهت تعیین حجم نمونه، از فرمول کوکران استفاده شده که حجم نمونه ای بالغ بر 292 مورد بدست آمد. در ابتدا رتبه هر یک از محلات شهر نورآباد از نظر برخورداری از پارک ها و فضای سبز و نیز برخوردای تأسیسات با استفاده از مدل تاپسیس مشخص شده زیرا که درصد برخورداری هر یک از محلات از این خدمات در ارزش ساختمان های مسکونی محلات مؤثر است. در مرحله بعد به منظور تحلیل روابط بین شاخص های مورد بررسی با قیمت مسکن از همبستگی پیرسون استفاده شده که نتایج آن بیانگر ارتباط مستقیم و مثبت این عوامل با قیمت مسکن مجتمع های مسکونی است. در آخر تأثیرگذاری هر یک از متغیرهای مستقل (عوامل مؤثر بر قیمت مسکن مجتمع های مسکونی) بر متغیر وابسته که ارزش بهای این مسکن از با استفاده از رگرسیون چندمتغیره گام به گام مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. نتایج نشان می دهد که شاخص های (سن بنا، منظره پارک و محیط مسکن و منظره کوه و دسترسی به خیابان) با ارزش مجتمع های مسکونی رابطه مثبت و معناداری دارند. همچنین متغیرهای سن مسکن و دسترسی به پارک محله ای به ترتیب درصد بیشتری از واریانس متغیر ارزش بهای مسکن در مجتمع های مسکونی را تبیین کرده اند.

واژگان کلیدی: شهر پایدار، چشم انداز شهری، فضای سبز شهری، پارک های محله ای، نورآباد ممسنی

مقدمه

رشد فزاینده‌ی جمعیت شهرنشین و اسکان بیش از 60 درصد جمعیت جهان در شهرها و تداوم این روند، آینده‌ی کره‌ی زمین را بیشتر با چشم اندازهای شهری مواجه می‌کند. این فضاهاى برگزیده تا سال 2025 میلادی افزون بر 5 میلیارد نفر جمعیت خواهند داشت که بیش از 75 درصد جمعیت جهان را در خود جای خواهند داد. این فرایند عظیم شهرنشینی با محوریت ماشین ضمن توسعه کالبدی شهرها، باعث از بین رفتن زمین های کشاورزی و تحمیل هزینه‌های غیرقابل جبرانی بر محیط زیست شهرها شده است. از سوی دیگر، سرانه و الگوی مصرف نامناسب منابع در شهرها، آنها را در معرض ناپایداری بیشتر نسبت به روستاها قرار داده و مشکلات کالبدی، اجتماعی - اقتصادی فراوانی، به ویژه در کشورهای در حال توسعه بوجود آورده است (ضرابی و همکاران، 1389، 2). مطرح شدن توسعه پایدار به عنوان شعار اصلی هزاره سوم نیز ناشی از تاثرات شهرها بر گستره زیست کره و ابعاد مختلف زندگی انسان است. بدون شک، بحث از پایداری و توسعه پایدار بدون توجه به شهرها و شهرنشینی بی‌معنا خواهد بود. شهرها به عنوان عامل اصلی ایجاد کننده ناپایداری در جهان به شمار می روند و در واقع پایداری شهری و پایداری جهانی هر دو مفهومی واحد هستند. (حسین زاده دلیر و همکاران، 1388، 2). تعامل بین انسان و طبیعت مدت طولانی است که از طریق منشور ادراک چشم انداز و نظریه رجحان مورد مطالعه قرار می گیرد و به عنوان مثال زیبایی شناسی چشم انداز یک جنبه اصلی در جذابیت طبیعت به شمار می رود (Muratet et al, 2015, 96).

پارک محله ای یک بخش اساسی از زیرساخت های شهری را تشکیل می دهند. استانداردهای برنامه ریزی مدرن معمولاً آستانه ای از فضای سبز در متر مربع را برای هر فرد در نظر می گیرند (Jim & Chen, 2010, 662)، پارک های محله ای طراحی شده برای یک محدوده ی خاص فرصت های اوقات فراغت فعال و غیرفعال، مانند بازی کودکان، ورزش، آرامش و تعامل اجتماعی را فراهم می آور . (Bengochea-Morancho, 2003). جنبش پارک های عمومی شهری تا حدی در پاسخ به مسکن شلوغ و غیراستاندارد و شرایط کاری فقرای شهری در اواخر قرن نوزدهم متولد شد. این اتفاق در میان انقلاب بهداشتی، زمانی که که به طور فزاینده ای مشخص شد شرایطی که مردم در آن زندگی می کنند توجیه کننده مرگ و میر میان مردم فقیر و غنی می باشد. سیستم قانونی جدید موظف به رعایت اصول بهداشتی در سیستم آب رسانی، دفع فاضلاب و ارتقاء مسکن عمومی بود. به عنوان کمک به این تلاش ها، پارک ها برای مردم در تمام طبقات، به طوری که آنها تنفس کنند هوای پاک در کنار درختان، در نظر گرفته شده بود (Cohen & et al, 2012). قرن ها پیش، برنامه ریزان و معماران چشم انداز نقش مهم فضای سبز در ارتقای بهداشت

عمومی و بالا برد کیفیت زندگی در محیط های شهری به رسمیت شناختند (Feda et al, 2014:2). پارکهای شهری علاوه بر تاثیرگذاری بر کیفیت محیط زیست شهری، خدمات و فضایی برای افزایش تعاملات اجتماعی ایجاد کرده و از آنجاییکه موجب خوانایی شهر میگردند، علاوه بر هویت محلی، قسمتی از هویت ملی محسوب گشته و نقش با اهمیتی را در توسعه پایدار شهری ایفا می نمایند (لقایی و همکاران، 1390، 100). پارک شهری با تاثیر بر جنبه های مختلف محیطی، اقتصادی و اجتماعی که پایه های پایداری شهری می باشند، کیفیت زندگی و زیست پذیری شهرها را ارتقا داده و با کارکردهای زیباشناختی خود در رسیدن به وضعیت مطلوبتر محیطی شهرها موثر هستند (لقایی و همکاران، 1390، 100). همچنین این فضاها، به عنوان مکان هایی جهت کسب آرامش در هیاهوی زندگی شهری، ایجاد مراکز تفریحی جهت گذراندن اوقات فراغت، کاهش فشارهای روحی و روانی، مکانی جهت بالابردن روابط اجتماعی بین مردم، آموزش فکری، روحی و روانی کودکان، و در نهایت کاهش تنش های اجتماعی از طریق ایجاد فضاهای مناسب برای ابراز وجود و مشارکت مردم، دارند (لقایی و همکاران، 1390، 101).

امروزه، اهمیت شهر و شهرسازی از دیدگاه سالم سازی محیط زیست در چارچوب یک شهر سالم بیش از هر زمان مورد توجه قرار گرفته است و یکی از ضروریات توسعه پایدار به شمار می رود. شهرها پیوسته رو به گسترش اند و هر روز بر تعداد ساکنان شهرهای بزرگ افزوده می شود. این گستردگی روزافزون تخریب محیط زیست و افزایش آلودگی های زیست محیطی را برای شهروندان به همراه دارد (علوی و همکاران، 1392، 128). در پژوهش حاضر ابتدا به بررسی میزان برخورداری محلات شهر نورآباد از خدمات شهری پرداخته شده تا ابتدا میزان برخورداری محلات از خدمات شهری که خود عاملی در افزایش ارزش مسکن می باشد مشخص شود. رتبه بندی محلات شهر نورآباد ممسنی بر اساس شاخص های مختلف خدمات اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، کالبدی می باشد که با استفاده از تکنیک تاپسیس به بررسی این مورد پرداخته شده تا تاثیرات این شاخص ها در ارزش مسکن مشخص شود. و سپس به بررسی اثرات پارک های محله ای و چشم انداز شهری در ایجاد تمرکز شهری و جذب مهاجرین و شهروندان به مناطق مسکونی بلندمرتبه و آپارتمان نشینی پرداخته و به تجزیه و تحلیل اثرات آنها در بر روند قیمت گذاری بازار مسکن آپارتمانی در نواحی سه گانه شهر نورآباد ممسنی با دیدی علمی پرداخته است. با توجه به اینکه منظره مطلوب و همچنین امکانات مانند فضای سبز مجاور بر قیمت مسکن شهری تاثیر گذار است و این امکانات می تواند در بالا بردن کیفیت زندگی شهروندان تاثیر بسزایی داشته باشد و شهروندان نیز با پرداخت هزینه های خرید و اجاره این مسکن از حس رضایت بهتری برخوردار هستند. نتایج این پژوهش در بهبود درک ارزش پارک های محله ای در فضای

اجتماعی شهر بخصوص منطقه مسکونی بلندمرتبه تاثیر داشته و می تواند در پیشبرد بالا بردن کیفیت زندگی شهروندان موثر باشد. سوالات اصلی تحقیق عبارتند از؛

- محلات نواحی سه گانه شهر نورآباد از لحاظ برخورداری از پارک، فضای سبز و تاسیسات در چه سطحی می باشند؟
- چه عواملی در تعیین ارزش واحدهای مجتمع های مسکونی و آپارتمان ها در شهر نورآباد نقش دارند؟
- آیا بین عامل دسترسی به پارک های محله ای و ارزش مجتمع ها و آپارتمان ها در شهر نورآباد رابطه وجود دارد؟
- آیا چشم انداز شهری در افزایش ارزش مجتمع های مسکونی و آپارتمان ها در نواحی مختلف شهر نورآباد نقش دارد؟

مفاهیم، رویکردها و مبانی نظری پژوهش

اثرات پارک محله: دو متغیر پارک محله (پارک و *Parkview*) در قیمت فروش آپارتمان اثرات مثبت دارد. همراه با ارزش تفریحی و ملایمتی که برای ساکنان ارزشمند است در رفتار خریداران خانه نیز منعکس و تاثیرگذار است (*Jim & Chen, 2010, 666*). در هنگ کنگ یک نمای پارک محله از آپارتمان قیمت آپارتمان را تا 1.95٪ افزایش می دهد. که مجموع افزایش قیمت انباشته به 16.88٪ می رسد. این حق بیمه بالای ارائه شده توسط مردم هنگ کنگ منعکس کننده درک اساسی و قدردانی از مزایای آن است. عناصر طبیعی در مناطق سبز، عمدتاً سطوح پوشش گیاهی، خاک و آب است (*Arnold and Gibbons, 1996*). بهبود کیفیت زندگی شهری می تواند با ایجاد طیف گسترده ای از عملکردهای اکوسیستم و اثرات جانبی زیست محیطی بوجود آید. اگر چه برخی از مزایای به طور مستقیم ملموس نیست نتایج مربوط به لذتی که مردم از این مزایا و بهبود ارتباط برخوردارند در کیفیت زندگی مردم ارزشمند است (*Herzele & Wiedemann, 2003*). پارک ها مهمترین دارایی های طبیعی در شهر هستند (*Millward & Sabir, 2011*). پارک های محله ای یک تمرکز تفریحی و اجتماعی از جوامع محسوب می شود (*Mertes and Hall, 1996*).

طراحی چشم انداز برای مناطق مسکونی: چشم انداز یک بخش اساسی از محیط زیست است. چشم انداز، که شامل توپوگرافی، پوشش گیاهی و گیاهان مرتبط، خاک، آب و پیکربندی فضایی آنهاست، بیش از یک نیاز بصری برای مردم است. انسان ها تقابل چشم انداز و محیط زیست را به دلیل مزایای روحی و جسمی که می تواند برای آنها داشته باشد ترجیح می دهند. درک و ترجیح امتیاز چشم انداز اطراف خود توسط مردم یک چالش برای سیاست گذاری و اجرای مالکیت مسکن فراهم آورده است (Mohd Shahli et al, 2014, 312). به گفته ویلیامز و تیلت، طراحی منظر هنر توسعه اموال برای بزرگترین استفاده و لذت بردن است. بنابراین، طراحی منظر موثر می تواند تبدیل به بخشی جدایی ناپذیر از یک محیط جامعه خوب شود (williams & tilt, 2006). مسکن فعالیتی است که عمیقاً به محیط زیست پایدار متصل شده است؛ این ارتباطات به شرح زیر است؛

- ✓ مسکن نیاز اساسی بشر و کیفیت آن، قیمت و در دسترس بودن مهمترین کیفیت های زندگی هستند.
- ✓ مکان، برنامه ریزی، چیدمان و طراحی چشم انداز از خانه سهم مهمی در روح جامعه دارند.
- ✓ مکان از خانه ها و موادی که از آن ساخته می شوند و استفاده ساکنان آن از منابع آب و انرژی همه دارای پیامدهای عمده زیست محیطی هستند.

بنابراین، مسکن به عنوان عنصر مرکزی که می تواند ارتباط با توسعه اقتصادی، محیط زیست و رفاه اجتماعی داشته در دستیابی به محیط زیست و جامعه پایدار موثر باشد (شکل). طراحی چشم انداز را می توان به عنوان یک ابزار برای ساختن یک جامعه پایدار و کمک به یک محیط متعادل استفاده کرد. طراحی چشم انداز طبیعی و ساخته شده می تواند جامعه مسکونی را برای تغییر و تبدیل شدن به یک محیط زندگی بهتر آماده کرده و ارزش مالکیت خانه را نیز افزایش دهد (Gause et al, 2007).

روش تحقیق

روش تحقیق این پژوهش مبتنی بر رویکرد توصیفی-تحلیلی است. جمع آوری اطلاعات به دو شیوه کتابخانه ای و میدانی بوده است. در ابتدا رتبه هر یک از محلات شهر نورآباد از نظر توسعه یافتگی اقتصادی و اجتماعی ساکنین، و به منظور تعیین درجه برخورداری محلات شهر نورآباد از خدمات عمومی از 7 متغیر و 27 شاخص در زمینه های خدمات (آموزشی، بهداشتی، ورزشی، اداری، فضای سبز، مراکز فرهنگی و تأسیسات شهری) استفاده شده است (جدول شماره 1). و از متدهای علمی روز مانند: مدل تاپسیس، آنتروپی شانون، و تکنیک های آماری به رتبه بندی محلات شهر پرداخته و نهایتاً در قالب شاخص های تلفیقی تعیین

گردیده و نتایج مورد تحلیل و بررسی قرار گرفته است. در مرحله بعد به منظور تحلیل روابط بین شاخص های مورد بررسی با قیمت مسکن از همبستگی پیرسون استفاده شده که نتایج آن بیانگر ارتباط مستقیم و مثبت این عوامل با قیمت مسکن مجتمع های مسکونی است. و در آخر تاثیرگذاری هریک از متغیرهای مستقل (عوامل موثر بر قیمت مسکن مجتمع های مسکونی) بر متغیر وابسته که ارزش بهای این مساکن از با استفاده از رگرسیون چندمتغیره گام به گام مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. جامعه آماری پژوهش نواحی سه گانه شهری نورآباد ممسنی است. که حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران 292 بدست آمده است. در ابتدا اطلاعات مربوط به قیمت زمین و مسکن از طریق مراجعه به بنگاه های معاملات ملکی و سایت های مربوط به املاک و مستغلات کشور و سایر منابع اطلاعاتی در بازه زمانی 1392 و 1393 گردآوری شده است و پرسش نامه دوم بین سرپرستان خانوارهای ساکن در ناحیه یک و آپارتمان نشین های این ناحیه که تنها ناحیه دارای مجتمع های مسکونی در شهر نورآباد می باشد توزیع و جمع آوری شد.

$$n = \frac{N \cdot z^2 \cdot a / 2 \cdot p \cdot q}{\varepsilon^2 \cdot (N - 1) + (z^2 \cdot a / 2) \cdot (p \cdot q)} = \frac{12149 \times 1 / 96^2 \times 5 \times 5}{(0.05)^2 \times (12149 - 1) + (1.96)^2 \times 5 \times 5} = 292$$

برای محاسبه ضریب آلفای کرونباخ از نرم افزار *SPSS* استفاده شده است که در آن ضریب آلفا پرسشنامه محاسبه شده است. بنابراین در مجموع، روایی و پایایی گزاره ها و پرسش نامه در سطح خوبی قرار داشته و قابل اعتماد برای پژوهش میدانی و اخذ دیدگاههای نمونه آماری بوده است.

جدول شماره 1- روایی داده ها

آلفای کرونباخ	
0/819	سرپرست خانوارها

جدول شماره 2- مهم ترین شاخص های مورد استفاده جهت سنجش برخورداری محلات از خدمات شهری

فضای سبز	1- پارکها 2- فضاهای سبز و تفریحی
تأسیسات و تجهیزات شهری	تأسیسات شهری (آب، برق، تلفن، فاضلاب، گاز) و تجهیزات شهری شامل (آتش نشانی، جمع آوری زباله)

معرفی منطقه مورد مطالعه

شهر نورآباد مرکز شهرستان ممسنی، اولین و بزرگترین نقطه شهری این شهرستان محسوب می شود که مساحتی بالغ بر 1789 هکتار در 160 کیلومتری شمال غرب شیراز، و در موقعیت 51 درجه و 32 دقیقه طول شرقی و 31 درجه و 13 دقیقه عرض شمالی قرار گرفته (هرمزی، 1383، 19) طرح توسعه و عمران (جامع) شهر بر اساس محدوده تعیین شده و مصوب کل شهر را به سه ناحیه و سیزده محله تقسیم کرده است تا برنامه ریزی توسعه و عمران آتی شهر براساس این تقسیم بندی انجام پذیرد. (طرح جامع، 1374؛ 42). تعداد خانوارهای شهر نورآباد در سال 85 حدود 11207 خانوار بوده است و تعداد کل جمعیت حدود 52597 نفر، که رشدی معادل 4/1 درصد داشته است. در سرشماری سال 1390 تعداد جمعیت شهر نورآباد به 55736 نفر و تعداد خانوار به 14668 و بعد خانوار نیز نسبت به سال 1385 روند کاهشی داشته که به 3.8 نفر در هر خانوار رسیده است. با توجه به رشد جمعیت و توسعه فیزیکی سالهای اخیر و توسعه جدیدی که در حال گسترش است، علاوه بر بحران زیست- محیطی، مسائل و ناپایداری اجتماعی، از قبیل پراکنش نامناسب کاربری های شهری و عدم دستیابی مناسب به خدمات و امکانات شهری را در بافت های مختلف به همراه داشته است.

تحلیلی بر شاخص های کمی مسکن در نواحی سه گانه شهر نورآباد

- ناحیه یک: این ناحیه دارای 5 محله و جمعیتی حدود 12554 نفر می باشد، وسعت این ناحیه طبق طرح جامع و تحقیقاتی مصوب 717 هکتار می باشد. دارای بالاترین سرانه شهری یعنی 571/3 مترمربع (تراکم ناخالص 17/5 نفر در هکتار)، و کم تراکم ترین ناحیه شهر محسوب می گردد و تراکم خالص جمعیت در آن 172/5 نفر در هکتار می باشد. این ناحیه با 2632 خانوار و 2364 واحد مسکونی با کمبود 268 واحد مسکونی مواجه است ضریب خانوار در واحد مسکونی 1/11 می باشد.

- ناحیه دو: با 4 محله، جمعیتی و با وسعت 444/48 هکتار در حدود 20090 نفر با تراکم ناخالص 35/38 نفر را در خود جای داده است و شامل مجموعه اراضی واقع در شمال بلوار جمهوری اسلامی و غرب محور اهواز تا منتهی الیه محدوده خدمات شهرداری می شود. بخشی از اراضی هسته مرکزی شهر در این ناحیه قرار گرفته است و با توجه به وجود و پیش بینی کاربری هایی از قبیل واحدهای متعدد اداری، انتظامی، آموزشی،

ورزشی، خدمات اجتماعی و... در این ناحیه، می توان برخی از محلات آنرا دارای عملکرد شهری و فراشهری قلمداد نمود. سطح اشغال کاربری مسکونی در این ناحیه 2/164/365 متر مربع می باشد.



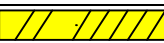


- ناحیه سه: محلات و اراضی واقع در محدوده بین ضلع غربی ورودی شیراز و جنوب خیابان جمهوری اسلامی تا محدوده خدماتی شهر مجموعاً ناحیه 3 شهر نورآباد را تشکیل می دهد که دارای وسعت 417/23 هکتار می باشد، 4 محله را شامل می شود. در حال حاضر مجموعاً 19953 نفر با تراکم ناخالص 38/13 نفر در هکتار در این ناحیه سکونت دارند که پیش بینی می شود تا افق طرح این میزان تا 26659 نفر با تراکم ناخالص و خالص 49/5 و 198/7 نفر در هکتار افزایش یابد. بخشی از هسته مرکزی شهر در این ناحیه قرار دارد که محله 2 آن پرتراکم ترین محله شهر محسوب می شود. سطح اشغال کاربری مسکونی در این ناحیه 1/651/133 متر مربع می باشد.

جدول شماره 3- خصوصیات جمعیتی شهر نورآباد ممسنی طی سال های 1390 - 1345

نرخ رشد به درصد				سال های آماری						
75-85	65-75	55-65	45-55	1390	1385	1375	1365	1355	1345	خصوصیات جمعیتی
2.21	5.2	8.70	7.6	55736	52597	42243	25333	10984	5271	کل جمعیت
4.1	5.1	7.3	6.9	14668	11207	7489	4575	2246	1144	تعداد خانوار
-2	0.2	1.2	0.63	3.8	4.76	5.64	5.53	4.90	4.6	نقد خانوار

منبع: سرشماری عمومی نفوس و مسکن



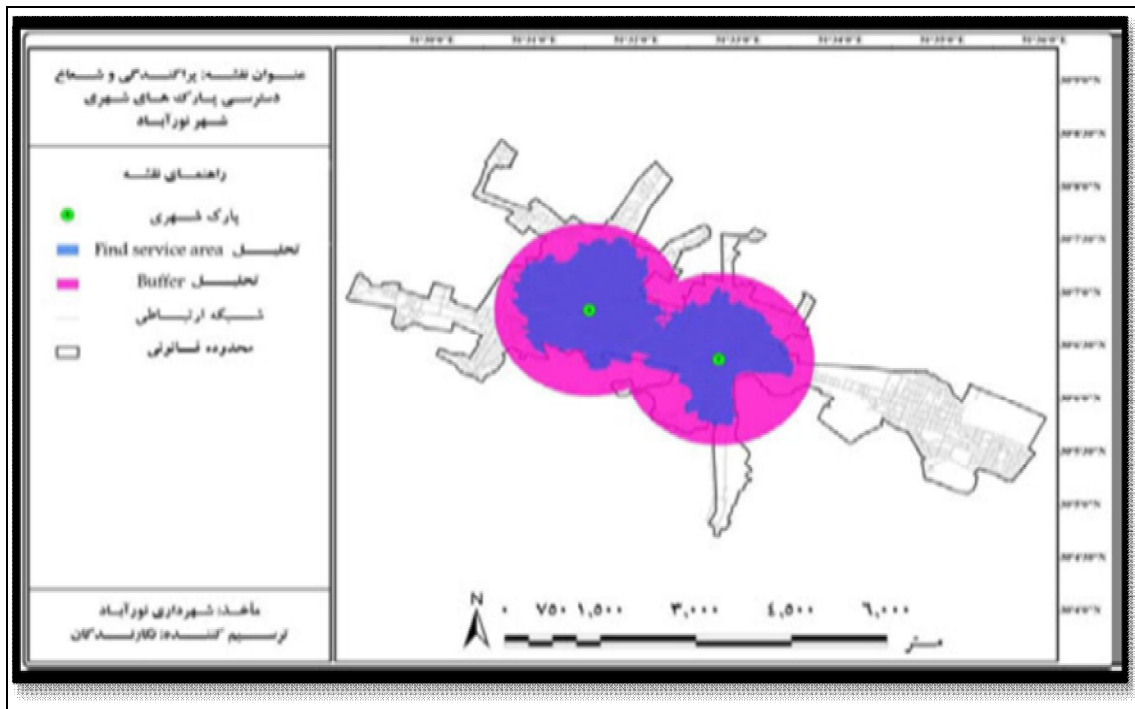
	مرز نواحی
	مرز محلات
	تراکم کم 444-2453
	تراکم متوسط 2454 - 5438
	تراکم زیاد 5438 به بالا

شکل شماره 1- نقشه تراکم جمعیتی شهر نورآباد (نفر در هکتار) (اداره کل مسکن و شهرسازی استان فارس، 1385).

یافته های تحقیق

بررسی وضع موجود فضاهای سبز و پارک های شهر نورآباد

بررسی فضاهای سبز نورآباد در وضع موجود نشان می دهد که مساحت فضای سبز این شهر 302061 متر مربع است که این میزان $1/68$ درصد محدوده قانونی شهر را شامل می شود. همچنین سرانه فضای سبز این شهر $5/8$ متر مربع است (مهندس مشاور امکو، 1384: 161).



شکل شماره 2-نقشه پراکنده و شعاع دسترسی به پارک های شهری نورآباد

سنجش وضعیت جمعیت و مسکن در ناحیه یک شهر نورآباد

با توجه به حدود 259 هکتار اراضی بایر در این ناحیه که عمده آنها نیز در محلات 4 و 5 ناحیه مستقر است می توان گفت که بیشترین امکانات توسعه آتی شهر در این ناحیه نهفته است که 110 هکتار از اراضی آماده سازی شده اند و از $47/3$ هکتار اراضی مسکونی پیشنهادی طرح آماده سازی در وضع موجود کمتر از 30 درصد آن مورد ساخت و ساز قرار گرفته است. در این زمینه، نبود دسترسی مناسب به مرکز شهر و کمبود امکانات و خدمات رفاهی مورد نیاز از عواملی هستند که در عدم تمایل مردم به این ناحیه تأثیر نهاده اند. در ناحیه یک با راه اندازی واحدهای پیش بینی شده آموزش عالی، ورزشی و فضاهای سبز شهری و سایر فضاهای خدماتی و بهبود امکانات و تجهیزات شهری در آینده توان بالقوه ای برای مسکن پذیری و جذب

جمعیت وجود دارد. غالب کاربری هایی که در بدنه این ناحیه قرار گرفته است کاربری های مسکونی و کاربری آموزشی می باشد. و اکثر مردمی که در این ناحیه ساکن هستند عمدتاً مهاجرینی هستند که از نواحی روستایی شهرستان مهاجرت کرده و به دلیل پائین بودن قیمت زمین و مسکن در این ناحیه ساکن شده اند. واحدهای آپارتمانی این ناحیه از شهر نورآباد که تنها ناحیه دارای واحدهای آپارتمانی می باشد در محله 4 و 5 قرار گرفته اند. محله چهاردارای جمعیتی حدود 770 نفر و سرانه شهری 1218 مترمربع و سرانه مسکونی 55/67 مترمربع می باشد، کمبود واحد مسکونی در این محله دیده نمی شود و درصد ساختمان های بادوام آن 76 درصد می باشد. و محله پنجم با جمعیت 444 نفر، دارای سرانه شهری 957 مترمربع و سرانه مسکونی 42 مترمربع است، 91 درصد ساختمان های آن از نوع بادوام و با کیفیت می باشد. بادوام ترین و نوسازترین ساختمان های شهر در این محله می باشند نتایج بدست آمده از وضعیت تراکمی شهر را نشان می دهد بیانگر این است که تراکم ترین ناحیه شهر ناحیه سه و محله دو این ناحیه می باشد. و کم تراکم ترین ناحیه شهر ناحیه یک و محله سه این ناحیه می باشد (عسکری، 1390، 116).

وضعیت تعداد واحد و قیمت مسکن در مجتمع های مسکونی و آپارتمان های شهر نورآباد

در شهر نورآباد 9 مجتمع مسکونی هری وجود دارد. و در مجموع شامل 686 واحد مسکونی می باشد. جدول (3). قیمت مساکن موجود با توجه به آمار بدست آمده از اداره تعاون و بنگاههای املاک بین 35 تا 80 میلیون قیمت گذاری می شود (جدول شماره 4).

جدول شماره 4- آمار تعداد، واحد و قیمت مجتمع های مسکونی

قیمت	تعداد واحد	نام مجتمع
بین 35 تا 90 میلیون تومان	80 واحد	مسکن مهر کارگران کم در آمد
	30 واحد	مسکن مهر فرهنگیان کم در آمد
	64 واحد	مسکن مهر کارکنان دولت
	64 واحد	مسکن مهر اقشار محلی
	224 واحد	مسکن مهر جانبازان و ایثارگران
	64 واحد	تعاونی مسکن کارکنان فرمانداری
		تعاونی مسکن کارکنان شهرداری (در قالب وام مهر)
	96 واحد	تعاونی مسکن اقشاری (در قالب وام مهر)
	64 واحد	مجتمع مسکونی باغ بهشت (شخصی)
80 تا 90 میلیون	6 واحد	آپارتمان مسکونی تجاری چوبینه

تجزیه و تحلیل یافته‌های تحقیق

در این مرحله داده‌هایی که از امتیازدهی کارشناسان و همچنین کار میدانی انجام گرفته بود در جداول مربوطه و ماتریس‌های مدل تاپسیس مورد استفاده قرار گرفتند، و رتبه هر محله از لحاظ برخورداری از شاخص‌های مورد مطالعه مشخص شده است. در راستای ادامه تحقیق محلات 13 گانه شهر نورآباد را در بخش‌های مختلف خدماتی با توجه به شاخص اولویت و درجه توسعه‌یافتگی در سال 1390 رتبه‌بندی نموده- ایم. (جدول شماره 5).

جدول شماره 5- رتبه‌بندی محلات شهر نورآباد در برخورداری از فضای سبز و تاسیسات در سال 1385 براساس مدل تاپسیس

تاسیسات		فضای سبز		نواحی محلات	
رتبه	شاخص اولویت	رتبه	شاخص اولویت		
1	0/0621	8	0/0302	محله 1	ناحیه 1
محروم	0/0565	9	0/0215	محله 2	
محروم	0/0565	6	0/0319	محله 3	
محروم	0/0565	10	0/0207	محله 4	
محروم	0/0565	11	0/0172	محله 5	
محروم	0/0565	3	0/0604	محله 1	ناحیه 2
1	0/0621	1	0/0690	محله 2	
محروم	0/0565	2	0/0647	محله 3	
محروم	0/0565	7	0/0310	محله 4	
محروم	0/0565	11	0/0172	محله 1	ناحیه 3
محروم	0/0565	5	0/0388	محله 2	
محروم	0/0565	4	0/0405	محله 3	
محروم	0/0565	2	0/0647	محله 4	

منبع: یافته‌های میدانی تحقیق، 1392.

آن گونه که از نتایج جداول بالا می‌توان فهمید برابر بررسی‌های صورت‌گرفته مجموعن واحی سه گانه و محلات 13 گانه شهر نورآباد دارای عدم تعادل و نابرابری شدید در توزیع بهینه کاربری فضای سبز و تاسیسات دسترسی شهروندان به این خدمات هستند.

تجزیه و تحلیل داده ها با استفاده از تحلیل رگرسیون چندمتغیره

ضریب همبستگی: تغییر همزمان دو متغیر را همبستگی می گویند. اگر افزایش یا کاهش در یک متغیر باعث کاهش یا افزایش یک متغیر دیگر شود، دو متغیر همبسته هستند (کیانی، 1388 : 196). برای سنجش شدت، مقدار و جهت رابطه دو متغیر از شاخص آماری به نام ضریب همبستگی استفاده می کنند. مقدار ضریب همبستگی بین -1 و +1 در نوسان است. اگر مقدار ضریب همبستگی به +1 و یا -1 نزدیک تر باشد، شدت همبستگی بیشتر است (همان: 197).

نحوه ارزیابی تاثیرات چشم انداز شهری و پارک های محله ای بر ارزش ساختمان های آپارتمانی با استفاده از روش رگرسیون چند متغیره:

پس از بررسی و مطالعه ی منابع و تحقیقات انجام شده در مورد شناسایی عوامل مؤثر بر ارزش ساختمان های شهری، برای تعیین عوامل مؤثر بر ارزش ساختمان های واقع شده در نواحی سه گانه شهر نورآباد، از روش رگرسیون چندمتغیره استفاده شد. این روش، امکان تحلیل هم زمان اثر تعدادی متغیر مستقل بر یک متغیر وابسته را فراهم می نماید. از آنجا که ارزش ساختمان ها در مناطق شهری، ناشی از عملکرد هم زمان و با اثر متفاوت چندمتغیر هستند؛ استفاده از روش آماری چندمتغیره، مناسب است. در این روش، یک متغیر وابسته و مجموعه ای از متغیرهای مستقل، به طور هم زمان تجزیه و تحلیل می شوند. متغیر وابسته ارزش ساختمان است و متغیرهای مستقل شامل سن مسکن، منظره پارک، منظره کوه، دسترسی، محیط مسکن، منظره خیابان می باشد.

نتایج به دست آمده از روش رگرسیون چندمتغیره

روش گام به گام در نرم افزار *SPSS* بدین صورت است که از روی سطح معنی داری و ضریب همبستگی، عوامل معنی دار باقی می ماند و عوامل غیرمعنی دار حذف می شوند و این عمل حذف کردن تا زمانی ادامه می یابد که خطای آزمون معنی داری به پنج درصد برسد و عوامل مؤثر باقی می ماند. در بین عوامل مؤثر، عوامل مهم تر نیز با توجه به بزرگی ضرایب مشخص می شوند. مطابق جدول شماره 6 تمامی متغیرها با ارزش قیمت مساکن مجتمع های مسکونی دارای رابطه معناداری است. در این میان سن مسکن، موقعیت مسکن و دسترسی به پارک محله ای به ترتیب دارای بیشترین میزان وابستگی با ارزش مسکن و منظره کوه دارای کمترین وابستگی با ارزش مساکن هستند.

جدول شماره 6- ضریب همبستگی r پیرسون بین متغیر ارزش ساختمان با متغیرهای مستقل

متغیر وابسته - ارزش مسکن	متغیر مستقل
0/66	سن مسکن
0/58	دارای منظره پارک
0/54	محیط مسکن
0/29	منظره کوه
0/51	منظره خیابان

روابط تمامی متغیرها در سطح 0/0000 معنادار است.

جدول شماره 7- رگرسیون چند متغیره گام به گام مربوط به سهم هر یک از شاخص های تاثیرگذار بر ارزش مساکن مجتمع های مسکونی

متغیرها	R	R^2	تعدیل R^2	خطای استاندارد بر آورد	F	سطح معنی داری
سن مسکن	0/858	0/736	0/734	8/41057	421/026	0/01
دارای منظره پارک	0/884	0/781	0/778	7/68939	267/178	0/01
محیط مسکن	0/900	0/811	0/807	7/16768	212/869	0/01
منظره کوه	0/972	0/823	0/819	6/94794	172/553	0/01
منظره خیابان	0/910	0/828	0/822	6/87786	141/676	0/01
R = همبستگی چند گانه بین متغیر مورد بررسی در مدل و ارزش مسکن						
R^2 = مجذور همبستگی (نسبتی از واریانس متغیر وابسته که توسط متغیر مورد بررسی تبیین می شود).						

همانطور که در جدول 7 مشاهده می کنیم در گام اول متغیر سن مسکن بدلیل دارا بودن بالاترین ضریب همبستگی صفرمرتب با متغیر ارزش مسکن وارد معادله رگرسیون شدن و $0/736$ از واریانس متغیر ارزش مسکن را تبیین کرده است که با توجه به F مشاهده شده $421/026$ این میزان واریانس تبیین شده و در نتیجه مدل رگرسیون در گام اول در سطح $0/01$ معنی دار است.

در گام بعدی متغیر دسترسی به پارک بدلیل دارا بودن بالاترین ضریب همبستگی با ارزش مساکن مجتمع های مسکونی وارد معادله رگرسیون شده و به همراه متغیر سن مساکن مجموعاً $0/781$ درصد از واریانس ارزش مساکن را تبیین کرده اند که با توجه به F مشاهده شده $267/178$ این میزان واریانس تبیین شده و در نتیجه مدل تحلیل رگرسیون در گام دوم معنی دار است.

گام سوم متغیر محیط مسکن به دلیل دارا بودن بالاترین ضریب همبستگی با متغیر وابسته ارزش مسکن وارد معادله رگرسیون شده و با سن مسکن و دسترسی به پارک مجموعاً $0/811$ درصد از واریانس ارزش مسکن را تبیین کرده اند که با توجه به F مشاهده شده $212/869$ مدل رگرسیون و میزان واریانس تبیین شده ارزش مسکن در این گام معنی دار است.

گام چهارم نیز متغیر منظره کوه وارد معامله رگرسیون شده و به همراه متغیرهای سن، منظره پارک و محیط مسکن مجموعاً 0/823 درصد از واریانس متغیر ارزش مسکن را تبیین کرده اند با توجه به F مشاهده شده 172/553 این میزان واریانس تبیین شده و مدل رگرسیون در گام چهارم در سطح 0/01 معنی دار می باشد. در گام پنجم نیز متغیر دسترسی به منظره خیابان وارد معادله رگرسیون شده و به همراه سن، منظره پارک و محیط مسکن و منظره کوه مجموعاً 0/828 درصد از واریانس متغیر ارزش مسکن را تبیین کرده اند و با توجه به F مشاهده شده 141/676 این میزان واریانس تبیین شده و مدل رگرسیون در گام پنجم در سطح 0/01 معنی دار می باشد.

نتیجه گیری و ارائه پیشنهادها

توسعه بی رویه شهرها در کشورهای در حال توسعه از جمله ایران، مشکلات فراوانی را به وجود آورده است که یکی از این مشکلات، ساخت و سازهای بی رویه بدون در نظر گرفتن استانداردها و بی توجه به محیط زیست شهری می باشد. همین امر باعث شده که میزان فضای سبز شهری در مقایسه با مساحت شهرها و سرانه های در نظر گرفته شده، بسیار کاهش یابد؛ بنابراین وضعیت موجود شهرها، نه تنها حکم بر ایجاد فضاهای سبز در سطح وسیع و برنامه ریزی دقیق می نماید، بلکه بیش از هر زمان دیگر طالب فضاهای سبز وسیع به منظور برقراری موازنه اکولوژیکی در مقابل محیطهای ساخته شده است (یوسفی و همکاران، 1393، 72). فضای سبز از یک سو موجب بهبود وضعیت زیست محیطی شهرها می شود، و از سوی دیگر شرایط مناسبی را برای گذران اوقات فراغت شهروندان مهیا می کند. اهمیت فضاهای سبز شهری تا بدان حد است که امروزه وجود این کاربری به عنوان یکی از شاخص های توسعه بافتگی جوامع به حساب می آید (تیموری و همکاران، 1389، 168).

این مطالعه بر روی اثرات پارک های محله ای و چشم انداز شهری در ایجاد تمرکز شهری و جذب مهاجرین و شهروندان به مناطق مسکونی بلندمرتبه و آپارتمان نشینی پرداخته و به تجزیه و تحلیل اثرات آنها در بر روند قیمت گذاری بازار مسکن آپارتمانی در ناحیه یک شهری، شهر نورآباد ممسنی با دیدی علمی پرداخته است. با توجه به اینکه منظره مطلوب و همچنین امکانات مانند فضای سبز مجاور بر قیمت مسکن شهری تاثیر گذار است و این امکانات می تواند در بالا بردن کیفیت زندگی شهروندان تاثیر بسزایی داشته باشد و شهروندان نیز با پرداخت هزینه های خرید و اجاره این مسکن از حس رضایت بهتری برخوردار هستند. در ابتدا به منظور بررسی و رتبه بندی میزان برخوردارگی از پارک، فضای سبز و تاسیسات شهری در محلات 13

گانه شهر نورآباد ممسنی با استفاده از مدل تاپسیس به تحلیل پراکنش فضایی کاربری خدمات در شهر پرداخته شد بدلیل اینکه یکی مهم ترین عوامل تأثیر گذار بر ارزش قیمت مسکن دسترسی به خدمات شهری می باشد که نتایج بدست آمده نشانگر تفاوتی چشمگیری در سطح توزیع خدمات و نشان از عدم ارتباط منطقی و هماهنگی بین محلات است. نتایج حاکی از آن است که اختلافات فاحشی از نظر میزان برخورداری از امکانات بین محلات شهر نورآباد مشاهده می شود. به طوری که محلات مرکزی شهر یعنی محله یک و دو از ناحیه دوم شهری در سطح برخورداری قرار می گیرند، در صورتی که محلات اسکان عشایر بخصوص محلات شماره 4 و 5 (محل قرار گیری مجتمع های مسکونی) از محلات ناحیه یک شهر نورآباد در رده محروم و در میان محلات سیزده گانه شهر نورآباد به ترتیب در جایگاه 11 و 13 از لحاظ برخورداری از امکانات و خدمات شهری قرار دارند و از لحاظ برخورداری از فضای سبز به ترتیب رتبه 10 و 11 مدل تاپسیس را به خود اختصاص داده اند. پس می توان نتیجه گرفت یکی از مهمترین عوامل تأثیر گذار بر قیمت واحدهای این مجتمع ها کمبود و ضعف خدمات در این ناحیه شهر نورآباد می باشد که خود به عنوان عامل عدم جذب و سکونت در این مجتمع ها عمل می کند. در مرحله بعد به بررسی و تحلیل رابطه میان قیمت مسکن و متغیرهای موثر بر آن صورت پذیرفت که از مدل تحلیل رگرسیون چندمتغیره گام به گام استفاده شده است. که نتایج تحقیق نشان می دهد که در مورد رابطه میان متغیرها و ارزش بهای مسکن می توان چنین عنوان نمود که کلیه مولفه ها تبیین کننده مناسبی برای ارزش مسکن هستند و این شاخص ها ارتقاء دهنده ارزش مسکن مجتمع های مسکونی می باشند.

منابع

1. اسدی، امیر (1390)، تحلیل توزیع فضایی قیمت مسکن در شهر مشهد، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری به راهنمایی دکتر محمدرحیم رهنما، مشهد.
2. تیموری، راضیه، روستایی، شهرام، اکبری زمانی، اصغر و احدنژاد، محسن (1389)، ارزیابی تناسب فضایی - مکانی پارک های شهری با استفاده از *GIS* (مطالعه موردی: پارک های محله ای منطقه 2 شهرداری تبریز)، فصلنامه فضای جغرافیایی، سال دهم، شماره 30، صفحات 168 - 137
3. حسین زاده دلیر، کریم، قربانی، رسول و شکری فیروز جاه، پری (1388)، تحلیل و ارزیابی کیفی سنجه های پایداری شهری در شهر تبریز، فصلنامه مطالعات و پژوهش های شهری و منطقه ای، سال اول، شماره دوم، صص 18-1
4. جعفری، علی (1387)، معرفی شاخص های مناسب برای ارزیابی توسعه پایدار شهری و سنجش آن، نشریه علمی محیط و توسعه، سال دوم، شماره سوم
5. لقایی، حسنعلی، حسینی، علی رضا و فلاح فرید، سیده شیلا (1390)، راهکارهای باززنده سازی و سازماندهی پارک های شهری با هدف بهبود کیفیت اکولوژیکی و اجتماعی (مطالعه موردی: پارک شهر واقع در محله سنگلج)، فصلنامه علوم و فنون منابع طبیعی، سال ششم، شماره سوم، صص 114-99
6. علوی، سیدعلی، قاسمی، اکرم و احمدآبادی، علی (1392)، ارزیابی و تحلیل فضایی سرانه پارک های شهری (مطالعه موردی: منطقه 6 شهر تهران)، مدرس علوم انسانی - برنامه ریزی و آمایش فضا، دوره هفدهم، شماره 1
7. فاضل نیا، غریب، کیانی، اکبر، محمودیان، حشمت ... (1390)، مکان یابی و اولویت بندی پارک های شهری با استفاده از روش تحلیل سلسله مراتبی *TOPSIS* و سیستم اطلاعات جغرافیایی (مطالعه موردی: شهر الشتر)، پژوهش های جغرافیایی انسانی، شماره 78، صص 152 - 137
8. قربانی، رسول و تیموری، راضیه (1389)، تحلیلی بر نقش پارک های شهری در ارتقای کیفیت زندگی شهری با استفاده از الگوی *Seek- Escaping*، نمونه موردی: پارک های شهری تبریز، پژوهش های جغرافیای انسانی، شماره 72، 62-47
9. قرخلو، مهدی، عبدی، ناصح و زنگنه شهرکی، سعید (1388)، تحلیل سطح پایداری شهری در سکونتگاههای غیر رسمی، پژوهش های جغرافیای انسانی، شماره 69.
10. ضرابی، اصغر، صابری، حمید، محمدی، جمال و وارثی، حمیدرضا، (1389)، تحلیل فضایی شاخص های رشد هوشمند شهری (مطالعه موردی: مناطق شهر اصفهان)، فصلنامه پژوهش های جغرافیای انسانی، شماره 77، صص 17-
- 1
11. طبری کوچکسرائی، سعید، لقائی، حسنعلی و حسینی، سیدمحسن (1391)، ارزیابی پارک های شهری قائم شهر و بهینه سازی قابلیت استفاده آن ها برای شهروندان، فصل نامه آمایش محیط، شماره 19
12. محرم نژاد، ناصر و بهمن پور، هومن (1388)، بررسی اثرات توسعه شهری بر فضای سبز شهر تهران و ارائه راهکار های مدیریتی، نشریه علوم و تکنولوژی محیط زیست، دوره یازدهم، شماره چهار، صص 531 - 523

13. محمدی، جمال، پورقیومی، حسین و زارعی، غلام (1391)، تحلیل مکانی - فضایی پارک های شهری شهر نورآباد با استفاده از GIS، جغرافیا و برنامه ریزی محیطی، سال 23، پیاپی 47، شماره 3
14. مهندسین مشاور امکو (1379): طرح تفصیلی شهر نورآباد
15. یوسفی، الهام، صالحی، اسماعیل، قسامی، فاطمه و جهانی شکیب، فاطمه (1393)، تحلیل وضعیت اکولوژیکی فضای سبز شهر بیرجند بر اساس متریک های سیمای سرزمین (با تاکید بر وضعیت پارک های محلهای و منطقه ای)، فصلنامه فضای جغرافیایی، سال چهاردهم، شماره 46، صص 71 - 87
16. 16-Arnold Jr., C.L., Gibbons, C.J., 1996. *Impervious surface coverage: the emergence of a key environmental indicator. Journal of the American Planning Association* 62, 243-258.
17. Bengochea-Morancho, A., (2003). *Ahedonic valuation of urban green areas. Landscape and Urban Planning* 66, 35-41.
18. Cohen, Deborah A., Han, Bing, Pitkin Derose, Kathryn, Williamson, Stephanie & Marsh, Terry, (2012), *Neighborhood poverty, park use, and park-based physical activity in a Southern California city, Social Science & Medicine* 75, 2317-2325
19. Feda, D.M, Seelbinder, A, Baek, S, Raja, S, Yin, L & Roemmich, J. N, (2014), *Neighbourhood parks and reduction in stress among adolescents: results from Buffalo, New York, Indoor and Built Environment*, 1-9
20. Jim, C. Y & Chen, Wendy.Y, (2010), *External effects of neighbourhood parks and landscape elements on high-rise residential value, Land Use Policy* 27, 662-670
21. Gause, J., Franko, R. A., Heid, J. J., Kellenberg, S., Kingsbury, J., McMahon, E. T., Schweitzer, J. G., and Slone, D. K. (2007). *Developing Sustainable Planned Communities, Washington D.C.: Urban Land Institute.*
22. Herzele, A. Van, Wiedemann, T., 2003. *A monitoring tool for the provision of accessible and attractive urban green spaces. Landscape and Urban Planning* 63, 109-126.
23. Mertes, J., Hall, J., 1996. *Park, Recreation, Open Space and Greenway Guidelines. National Recreation and Park Association. American Academy for Park and Recreation Administration, Ashburn, VA.*
24. Millward, A. A., & Sabir, S. (2011). *Benefits of a forested urban park: What is the value of Allan Gardens to the city of Toronto, Canada? Landscape and Urban Planning*, 100, 177-188.
25. Mohd Shahli, Fitriyadia, Mohd Hussain, Mohd Ramzi, Tukiman, Izawati & Zaidin Nurbazliah, (2014), *The Importance Aspects of Landscape Design on Housing Development in Urban Areas, APCBEE Procedia* 10, 311 - 315
26. Muratet, Audrey, Pellegrini, Patricia, Béatrice Dufour, Anne & Arrif, (2015), *Perception and knowledge of plant diversity among urban park users, Landscape and Urban Planning* 137, 95-106
27. Smith, C., Clayden, A., and Dunnett, N. (2008). *Residential Landscape Sustainability; a Checklist Tool. United Kingdom: Blackwell Publishing.*
28. Williams, J.D. And Tilt. K. (2006). *Residential Landscape Design. [Online] Alabama Cooperative Extension System. Available from: ANR-813. www.aces.edu.*
29. 29 -Xing, Y. et al. (2009), *a Framework Model for Assessing Sustainability Impacts of Urban Development, Accounting Forum, Vol.33, pp.209-2.*