فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، سال ۲۹، شماره دوم، تابستان ۱۳۹۳، شماره پیاپی ۱۱۳

محمد حسین سرائی، دانشیار گروه جغرافیا، دانشگاه یزد
مریم بیرانوندزاده، مدرس دانشگاه آزاد اسلامی واحد خرم آباد
ابراهیم رستم گورانی، دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور تهران

M. H. saraei.
M. Beyranvand.zade
E. Rostam. Goorani

E-mail: msaraei@yazduni.ac.ir

شماره مقاله: ۹۵۳ **صص: ۷۲-۵۱**
وصول: ۹۲/۶/۱۵ **پذیرش: ۹۲/۹/۲۵**

بررسی و تحلیل عوامل مؤثر بر گسترش آپارتمان نشینی در شهر خرم آباد با استفاده از تکنیک های AHP وTOPSIS

چکیده

در سال‌های اخیر توسعه عمودی شهرهای کشور؛ به علت تراکم زیاد در شهرها، بالا رفتن قیمت زمین، کاهش بعد خانوار و سرانجام تأمین مسکن ارزان مورد توجه قرار گرفته است. ساختار طبیعی شهر خرم آباد، تحولات اقتصادی آن به همراه رشد طبیعی جمعیت و دگرگونی خانواده از حالت گسترده به هسته‌ای باعث افزایش نیاز به مسکن و سرانجام توجه به توسعه عمودی گردید. رویکرد حاکم بر این نوشتار تحلیلی- کمّی است، و در سه مرحله مطالعات کتابخانه ای، پژوهش های میدانی، و در نهایت، تجزیه و تحلیل داده‌ها با استفاده از مدل‌های AHP و TOPSIS تدوین گردیده است. نتایج حاصل از به‌کارگیری تکنیک AHP حاکی از آن است که عوامل محیطی بیشترین تاثیر را در گسترش عمودی سازی در خرم آباد داشته و عوامل دیگر همچون اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در رده های دیگر قرار دارند. همچنین، از طرف دیگر، یافته های حاصل از رتبه بندی مؤلفه های مربوط به عوامل چهارگانه مؤثر بر آپارتمان نشینی با استفاده از تکنیک TOPSIS دلالت بر آن دارد که عوامل اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و محیطی، به ترتیب اهمیت در روند این پدیده تأثیرگذار بوده اند.

در جمع بندی نهایی با استفاده از مدل‌های دوگانه می توان به این نتیجه دست یافت که عوامل طبیعی و اجتماعی- اقتصادی به صورت موازی و تلفیقی بر گسترش آپارتمان نشینی در شهر خرم آباد مؤثر بوده اند.

واژه‌های کلیدی: آپارتمان نشینی، AHP، TOPSIS ، خرم آباد.

مقدمه

رشد و توسعه بی رویه جوامع شهری و افزایش جمعیت آنها بـه دلایـل متعـددی، از جملـه افـزایش طبیعـی جمعیـت، افزایش مهاجرت‌های روستایی به شهرها، تغییر در نظام اجتماعی خانوارها، تمرکز فعالیت های تجاری، خدماتی و سرمایه ای در شهرها که در دهه های گذشته اتفاق افتاد، باعث شده است که شهر ها به سوی اراضی اطراف و پیرامون خود کـه اغلب اراضی مرغوب کشاورزی هستند، گسترش یابند و مشکلاتی از قبیل: تخریب اراضی کشاورزی و ناهمگونی سـیما

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-10-30]

و منظر شهر ها، تمرکز و تراکم جمعیت در نواحی مرکزی شهری، ترافیک سنگین، تقاضا برای مسکن، افزایش قیمت زمین و اجاره بهای واحدهای مسکونی را به وجود آورده است (روح الامینی،۱۳۷۵: ۲۱).

یکی از طرح‌هایی که برای تامین مسکن و جلوگیری از عوارض ناشی از توسعه افقی ارائه شده است، توسعه عمودی شهرها و ساخت مسکن به‌صورت آپارتمان است (گروه مترجمان، ۱۳۷۵: ۷). با شروع بهره برداری از مجموعه های آپارتمانی و سکونت مردم در آنها فرصت بررسی چرایی تشکیل این مجموعه ها فراهم آمده است.

تحولات اجتماعی و اقتصادی چند دهه اخیر در شهر خرم آباد زمینه هایی را برای اشتغال و جذب جمعیت فراهم نموده است. ورود مهاجران به همراه رشد طبیعی جمعیت و دگرگونی خانواده از حالت گسترده به هسته‌ای باعث افزایش نیاز به مسکن و سرانجام توجه به توسعه عمودی گردید. پژوهش حاضر با هدف بررسی اولویت بندی عوامل مؤثر بر چرایی تشکیل مجتمع‌های آپارتمانی در شهر خرم آباد تدوین گردیده است.

بروز بحران آسیب زای مسکن و ضرورت آپارتمان نشینی در کل دنیا، اساساً بازتاب انتقال از جوامع مبتنی بر کشاورزی، نظام ایلاتی و طایفه ای خانواده های پدر سالار و گسترده به نوع دیگری از جوامع مبتنی بر صنعت و خدمات با نظام استقرار شهری و بروز فرهنگ نو ظهور فردگرایی با خانواده های هسته ای است که البته، گونه ای انتقال از ساختار جمعیتی با نرخ رشد حدود۰/۵درصد و حتی کمتر را به ساختار جمعیتی نوظهوری که رشد سالانه حدود ۳ تا ۴ درصد داشته را نیز شاهد بوده است(حسامیان و دیگران، ۱۳۸۰: ۲۱). رشد شهرنشینی در ایران همچون بسیاری از کشورهای در حال توسعه با شتاب بیشتری همراه بوده است. این روند ضمن تمرکز جمعیت در نقاط شهری با محدودیت اراضی قابل ساخت، افزایش بهای زمین های مرغوب، افزایش هزینه های ساخت، بعد غیر قابل پذیرش مسافت و ترددهای لازم روزانه، مشکلات ارائه خدمات انتظامی و امنیتی، محدودیت توسعه شبکه های خدماتی مثل خیابان، آب، برق وغیره، همه و همه تصمیم ها و سیاست گذاری های خرد و کلان را به سمت رشد عمودی سوق می دادند (صرافی و محمدی ۱۳۸۹: ۵۲).

شهر خرم آباد به عنوان مرکز استان لرستان در طی سال‌های اخیر با روند رو به رشد افزایش جمعیت شهر نشین رو به رو بوده است؛ به گونه ای که در بازه زمانی ۳۰ساله نرخ رشد ۳درصدی افزایش جمعیت شهری را تجربه کرده است. این روند ناشی از رشد طبیعی جمعیت و همچنین، جمعیت مهاجری بوده که در شهر سکنی گزیده اند. با توجه به محدودیت توسعه افقی این شهر به لحاظ ساختار فیزیکی برای مسکن این افزایش جمعیت، چاره ای جز روی آوردن به مجتمع های مسکونی در قالب واحدهای آپارتمانی نبوده است.

روند مهاجرت جمعیت روستایی به شهر که از دهه ۱۳۳۰ آغاز شده بود، پس از اصلاحات ارضی ابعاد گسترده ای را به خود گرفت. رونق شهرنشینی و فروپاشی روابط سنتی تولید در روستا بر اثر اصلاحات ارضی دو عامل تعیین کننده در روند شهر نشینی در این دوره به حساب می آیند(حائری،۱۳۶۸: ۵۳)، علاوه بر آن، اقتصاد ایران در تقسیم بین المللی کار همانند کشورهای جهان سوم به شیوه تک محصولی سوق داده شد. از سوی دیگر، بازار مصرفی گسترده ای را نیز برای تولیدات کارخانه ای صنعتی غرب فراهم آورده بود(مشهدیزاده دهاقانی، ۱۳۷۸: ۵۳). توسعه شهرهای مستقل از مازاد اقتصاد روستایی و با اتکا به درآمد نفت باعث جذب جمعیت به مراتب بیشتر از دوره های قبلی گردید.

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-10-30]

شهر خرم آباد نیز از تحولات مذکور بی نصیب نماند؛ به طوری که در سال ۱۳۴۵ جمعیت شهر خرم آباد ۵۹۵۷۸ نفر بوده است که نسبت به سال ۱۳۳۵ جمعیت آن سال به طور متوسط ۴/۴ درصد رشد داشته است. در سال ۱۳۵۵ جمعیت شهر به ۱۰۴۹۱۲ نفر رسیده است که رشد سالانه آن به طور متوسط ۵/۸ درصد بوده است. از کل مساحت ساخته شده شهر ۸/۶ درصد در این برهه زمانی ساخته شده است. این گسترش فیزیکی علاوه بر رشد طبیعی جمعیت نیز معلول مهاجرت‌های روستایی است. انتقال بخشی از تصمیم گیری‌های دولت در چارچوب مرکزیت استان و افزایش امکانات رفاهی، خدماتی و تجاری شهر خرم آباد را به قطب مهاجر پذیری استان مبدل نمود. در این دوره در شمال بخش قدیمی و سرتاسر محوطه غرب رودخانه تا دامنه سفیدکوه و قسمتی از شرق شهر در مرکز تنگه به شهر اضافه شد و از چهل سال پیش به این طرف با توسعه خیابان‌ها، گسترش فیزیکی شهر به سرعت ادامه پیدا کرد؛ به طوری‌که محلات تازه ای مانند کوروش(اسدآبادی) و جذام شکل گرفت و در قسمت جنوبی شهر تا میدان امام حسین(شقایق) و درامتداد محور خوزستان ادامه پیدا کرد. روند رو به روشد توسعه افقی شهر با توجه به محدودیت‌های طبیعی موجود در شهر نظیر کوه-های محصور کننده شهر و رودخانه ها و تپه های گسترده در دره به عنوان عناصر ثابت و دائمی از عواملی بود که توجه به توسعه عمودی در این شهر را در اولویت قرار داد.

افزایش تراکم جمعیتی شهرها و گرایش به این امر، پدیده ای است که به دنبال آزمون الگوهای مختلف شهرسازی، خاصه شهرسازی مدرنیسم و گسترش لجام گسیخته حومه نشینی در کشورهای پیشرفته ظهور یافته و با برگزاری کنفرانس های بین المللی محیط زیست در دهه آخر قرن بیستم به پارادایمی جهانی تبدیل شده است. این مقوله در خاستگاه اروپایی- آمریکایی خود یک راهبرد سیستمی با ابعاد و روش‌های معین است که حداقل بر سه جزء افزایش تراکم، اختلاط کاربری ها و کاهش استفاده از اتومبیل در سفرهای درون شهری تأکید دارد(پورمحمدی و قربانی،۱۳۸۲: ۸۵).ایده بلندمرتبه سازی و گرایش به آپارتمان نشینی، نخست به منظور بهره برداری از زمین های مرکز شهر و در پی توجه به اقتصاد شهر مطرح گردید، زیرا از سویی گرایش به تراکم و تمرکز واحدهای اقتصادی، تقاضا برای زمین در مرکز شهر را به شدت افزایش داده بود و از سوی دیگر، عرضه زمین در این منطقه شهر محدود بود. در نتیجه، افزایش تراکم ساختمانی به عنوان راه حلی برای افزایش سطح زیربنای مورد بهر ه برداری ارائه شد. اواخر دهه های قرن نوزدهم با آغاز رشد عمودی ساختمان‌ها (بلندمرتبه سازی) در غرب همراه بوده است. در این راستا، ایده شهر فشرده توسط لوکوربوزیه در بلوک‌های مرتفع آپارتمانی اش در شهر درخشان مطرح گردید. متعاقباً در سال ۱۹۷۳ توسط ساعتی و دانتزینگ(Dantzing and Saaty) رسماً پیشنهاد گردید. هدف اصلی این ایده، خلق شهرهایی با فشردگی و تراکم بالا به دور از مشکلاتی بود که در شهر مدرنیستی شاهد بودیم: فشردگی شهری در کنار ارتقای اکولوژیک و محیطی آن(طبرسا، و ثقفی،۱۳۸۹: ۸۶).

مسائل مربوط به مسکن و اسکان شهریان، از جمله مسائلی است که دامنه آن سطحی جهانی داشته و پژوهشگران را بر آن داشته که بررسی این مسائل را در دستور العمل فعالیت‌های تحقیقی خود قرار دهند. دریو در کتاب *جغرافیای انسانی* می نویسد: بهای زمین که با رشد شهرها به تدریج رو به گرانی می گذارد، موقع را بیش از پیش برای ایجاد واحدهای مسکونی جمعی فراهم می آورد تا آنجا که محله های ویلایی در فضای شهری رو به کاستی می نهد و شیوه های صنعتی خانه سازی با تولید انبوه عناصر از پیش ساخته، زمینه را برای احداث خانه های جمعی متحد الشکل آماده می کند.

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-10-30]

کارلو(۱۹۴۸) بیان کرد که مشکل مسکن را نمی توان از بالا حل کرد؛ زیرا مشکل مردم است و حل آن تنها با خواست و عمل شخص مردم ممکن می شود(پور محمدی، ۱۳۷۹: ۲۵).

ینسوک و همکاران(۲۰۱۰) به مطالعه رشد سریع واحدهای آپارتمانی در فاصله زمانی کوتاهی که در کره رخ داده، پرداخته و مشکلات اجتماعی ناشی از این پدیده که سلامت اجتماعی جامعه را به خطر انداخته،تجزیه و تحلیل کردند.

کیو ودانگ(۲۰۱۱) به بررسی مقایسه ای میزان رضایت ساکنان آپارتمان سبز پرداخته و به این نتیجه رسیده اند که زندگی در مجتمع های آپارتمان برای رقابت در زندگی مفید بوده و منافع اجتماعی را افزایش می دهد.

اولین اقدامات اجرایی در ایران در خصوص توجه به مشکل مسکن گروه‌های کم در آمد و متوسط از سال‌های ۱۳۱۲و بیشتر با هدف تأمین سرمایه و زمین شروع شد. در این سال بانک رهنی شروع به فعالیت کرد و از مهمترین اهداف آن اجرای طرح های خانه سازی برای طبقات متوسط و کم درآمد بود(صرامی، ۱۳۷۴ :۹۶).

سپس در سال ۱۳۲۲به‌منظور عرضه انبوه زمین برای ساخت مسکن و به‌صورت انفرادی، املاک خالصه در یوسف آباد تقسیم شد، اما هنوز تولید واحد مسکونی به شکل مجموعه سازی آغاز نشده بود.

از اواخر دهه ۱۳۴۰انبوه سازی مسکن در قالب آپارتمان سازی آغاز شد که مجموعه های آپارتمانی بهجت آباد، وحیدیه و شهرآرا نمونه های آن هستند و از نظر پراکندگی جغرافیایی به جز یک مورد (ساختمان‌های مسکونی وزارت کار در اصفهان)تقریباً بقیه موارد در تهران ساخته شد(طرح جامع مسکن استان هرمزگان،۱۳۸۹: ۲۵).

نخستین قانون مربوط به آپارتمان نشینی با عنوان «قانون تملک آپارتمان‌ها» در تاریخ ۱۳۴۲/۱۲/۱۶به تصویب مجلس شورای ملی رسید.[1]این قانون که یازده ماده داشت، بتدریج و بر حسب شرایط روز، قانونگذار تغییرات و اصلاحاتی را در آن اعمال کرد تا قانون مذکور را با نیاز روز جامعه هماهنگ کند. در قانون مذکور ضوابط و مقررات حاکم بر محیط جمعی مانند ساختمان‌های چند واحدی که از مصداق‌های انبوه سازی به شمار می‌آمدند و قوانینی که ساکنان مکلف به رعایت آنها بودند، مشخص شد(مقررات شهر سازی و معماری و طرحهای توسعه و عمران، مصوب شورایعالی شهرسازی ومعماری ایران،۱۳۸۴: ۸۶).

در سالهای دهه ۱۳۵۰ احداث مجموعه های مسکونی در دیگر شهرها، مانند: اصفهان، بندر عباس و بوشهر آغاز شد.در این دهه ساخت مجموعه های مسکونی به‌طور عمده در شمال و شمال غرب تهران رونق یافت. محل استقرار و نوع این مجموعه ها نشان می دهد که سیاست تشویق و ترغیب بلند مرتبه سازی برای تامین مسکن اقشار کم درآمد و متوسط نتیجه دیگری به بار آورد که شاید گرانی قیمت ساختمان‌های مذکور نتیجه علت این موضوع باشد. همچنین حدود ۸۰ درصد از ساختمان‌ها ی بلند مرتبه در سال‌های پیش از انقلاب را مؤسسات و افراد خارجی ساختند و یا در ساخت آنها مشارکت داشتند(هشره پورانی، ۶:۱۳۷۹).

با وقوع انقلاب اسلامی، بلند مرتبه سازی تقریباً بیش از یک دهه متوقف شد و ساخت و سازها در این خصوص به تکیمل مجموعه های مسکونی نیمه تمام گذشته محدود شد، اما در پایان دهه ۱۳۶۰به علت افزایش قیمت زمین در تهران و فروش تراکم توسط شهرداری موج جدید بلند مرتبه سازی شروع شد(وحیدی، ۱۳۷۲: ۷) .

۱- فصلنامه انبوه سازان مسکن شماره هشتم

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-10-30]

در برنامه توسعه اقتصادی ۱۳۶۷-۱۳۶۲توجه به تولید انبوه مسکن به سمت انفرادی معطوف شد و توانمند کردن مردم برای ساخت خانه به منظور استفاده شخصی مورد توجه قرار گرفت. سیاست های دیگری، از قبیل: آماده سازی زمین و ایجاد شهرهای جدید و تامین اعتبارات مورد نیاز برای حل مسأله مسکن گروه‌های کم درآمد و با درآمد متوسط نیز دنبال شد (شعله، ۱۳۸۷: ۲۸).

احداث واحدهای مسکونی استیجاری از دیگر سیاست هایی است که در چند سال اخیر با اهدافی مانند کمک به تامین مسکن بخشی از اقشار پایین‌تر از متوسط جامعه شهری که در کوتاه مدت امکان خرید یا احداث مسکن شخصی را ندارند و نهادینه نمودن فرهنگ احداث مسکن به‌منظور اجاره و نیز الگو سازی استفاده از مسکن کوچک،در سطح کشور به اجرا در آمده است.

گرایش انبوه سازی مسکن و به عبارات دیگر، گرایش به تولید بیشتر واحد مسکونی در یک قطعه زمین(آپارتمان نشینی) از سال ۱۳۶۷ در شهر خرم آباد و با احداث مجموعه آپارتمانی گلدیس آغاز شد و سپس با احداث سایر مجموعه های آپارتمانی رشد چشمگیری به خود گرفت (دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر خرم آباد، ۱۳۸۵: ۲۴-۲۳). طی این تحول نقش عناصر طبیعی نیز در فضای کالبدی شهر تضعیف شده و پس از اشباع کامل سطح تنگه، شهر در طول دره شمالی و دشت جنوبی گسترش یافت. همچنین، ساختار تک محوری پهنه مرکزی باعث جذب اکثر نیروها به سمت خود و عرض کم آن موجب تاثیر پذیری کل پهنه از شدت فعالیت در جداره خیابان امام خمینی شده است،که همین دلایل باعث ایجاد ساختمان‌های چند طبقه تجاری- مسکونی در لبه این خیابان شده و محدودیت در گسترش شهر به جهات مختلف امر آپارتمان نشینی را تسریع بخشیده است(مهندسین مشاور آباد بوم قشم،۱۳۸۵: ۱۰۵).از جمله فعالیت‌های پژوهشی صورت گرفته در قالب تألیفات علمی در خصوص بلند مرتبه سازی در کشور به طور اختصار می توان به موارد زیر اشاره نمود:

سجادیان(۱۳۷۹) در مقاله ای با عنوان «تحلیل اثر سیاست‌های انبوه سازی و برج سازی بر پیکره طبیعی و اجتماعی شهر تهران» به این نتیجه رسیده است که بنا به وجود بحران کمیت و کیفیت مسکن در سطح جهان، دولت در امر مسکن دخالت نموده و با ساخت مسکن اجتماعی و انبوه سازی مشکل مسکن را مرتفع نموده است. این قضیه در تهران به تخریب فضای اجتماعی و طبیعی تهران منجر شده است.

فرهودی و محمدی(۱۳۸۰) در پژوهشی تأثیر احداث ساختمان های بلند مرتبه بر کاربری های شهری مناطق ۳-۱شهر تهران را بررسی کرده و معتقدند عدم رعایت ضوابط شهرسازی در خصوص مکان یابی و احداث مجتمع های آپارتمانی از مهم ترین عوامل مشکل زا در این واحدهاست.

پورمحمدی و قربانی(۱۳۸۲) مقاله‌ای با عنوان «ابعاد و راهبردهای پارادایم متراکم سازی فضاهای شهری» تدوین نموده و معتقدند در کشورهای جهان سوم، از جمله ایران، عمدتاً با پدیده آپارتمان نشینی به صورت تک بعدی و عمدتاً با نگرش اقتصادی برخورد شده است.

کامران و همکاران(۱۳۸۸) در پژوهشی به بررسی مشکلات فرهنگی- اجتماعی زندگی آپارتمانی شهر جدید پردیس پرداخته و باین نتیجه رسیده اند: با توجه به ساختار فرهنگی (مشخصه های روحی، عاطفی و مادی) متفاوتی که در میان

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-10-30]

گرو ه های مختلف اجتماعی وجود دارد، جمع شدن این گروه ها در کنار همدیگر در مجتمع های آپارتمانی می تواند به نوعی ناهماهنگی و عدم تعادل در جامعه منجر شود.

ابراهیم زاده و سرگزی(۱۳۸۹) وضعیت آپارتمان نشینی در شهرهای اسلامی و مشکلات فرهنگی ناشی از آن را در شهر زاهدان مورد نظر قرار داده و عنوان کرده ا ند تامین مسکن برای جمعیت رو به رشد شهرها چاره ای جز توسعه روز افزون ساخت و سازآپارتمان و گسترش آپارتمان نشینی باقی نمی گذارد، لیکن آنچه به توجه جدی نیاز دارد، آموزش چگونگی برقراری تعامل متوازن میان فرهنگ بومی و فرهنگ آپارتمان نشینی به موازات توسعه فنی در این‌گونه سازه هاست.

شایان ذکر است تاکنون نویسندگان مقاله حاضر، پژوهشی با این عنوان و عناوین مشابه در زمینه وضعیت آپارتمان نشینی در شهر خرم آباد مشاهده نکرده ا ند.

هدف از انجام این پژوهش بررسی عوامل مؤثر اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و طبیعی در رواج پدیده بلندمرتبه سازی(مجتمع های آپارتمانی) در شهر خرم آباد می باشد. برای دستیابی به این هدف فرضیه اصلی پژوهش بر اساس درخت سلسله مراتبی عوامل مؤثر بر آپارتمان نشینی (نمودار۱) به شرح زیر تدوین شد:

میان چهار دسته از عوامل(اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و محیطی) و آپارتمان نشینی در شهر خرم آباد رابطه معنی داری وجود دارد.

داده ها و روش پژوهش

با توجه به اهداف پژوهش و ماهیت تحقیق، مناسبترین روش برای گردآوری اطلاعات مورد نیاز، استفاده از پرسشنامه است. در این پژوهش، از دو نوع پرسشنامه به شرح زیر استفاده شده است:

۱) پرسشنامه اطلاعات عمومی: شامل مشخصات فردی خانوارها که مشتمل بر سن، سطح تحصیلات، مدت اسکان، وضعیت تاهل، جنسیت و غیره است.

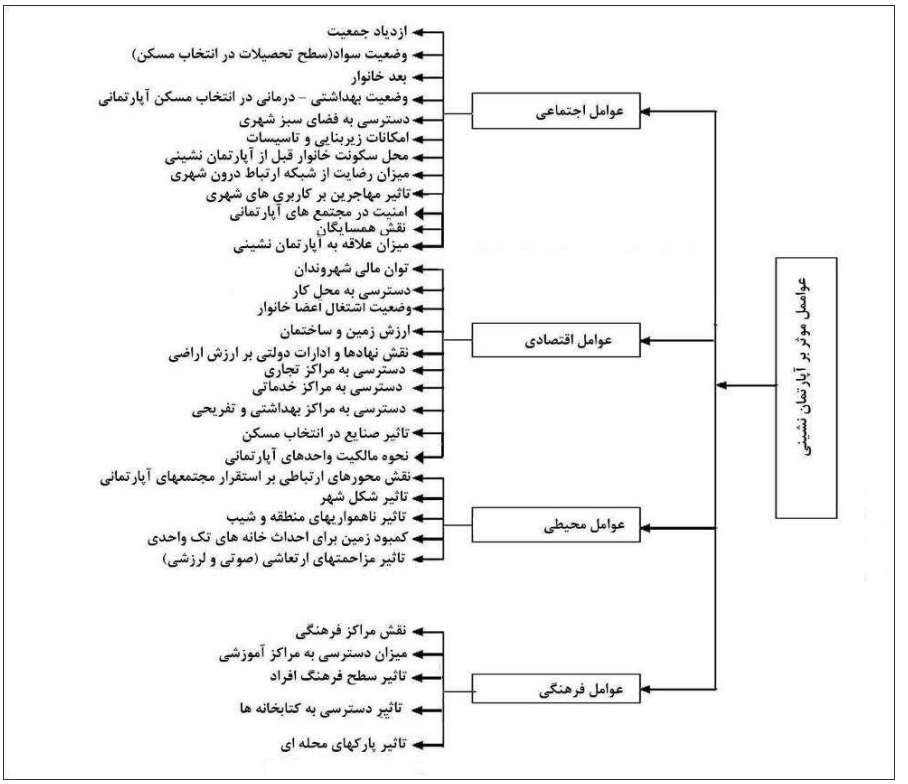
۲) پرسشنامه رتبه‌بندی عوامل و مؤلفه‌های بلند مرتبه سازی: این پرسشنامه برای بررسی درجه اهمیت عوامل و مؤلفه-های مؤثر بر بلند مرتبه سازی در شهر خرم آباد طراحی شده و مشتمل بر چهار عامل اصلی و ۳۴ مؤلفه است. شایان ذکر است که این پرسشنامه مشتمل بر دو قسمت بوده که قسمت اول؛ مربوط به تعیین درجه اهمیت مؤلفه‌ها و قسمت دوم؛ به درجه اهمیت عوامل مؤثر بر آپارتمان نشینی مربوط است.

پژوهش حاضر با رویکرد تحلیلی- کمّی تدوین گردیده است. محدوده جغرافیایی مورد بررسی هشت مجتمع آپارتمانی در شهر خرم آباد هستند. برای مطا لعه و بررسی ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی خانوارها و واحدهای مسکونی ۳۷۳ واحد مسکونی و خانوار ساکن در آن با استفاده از فرمول کوکران به عنوان حجم نمونه انتخاب گردیدند. جمعیت واحدهای مورد بررسی ۱۲۳۵۵ نفر بوده اند. با استفاده از ابزار پرسشنامه مشخصات آنها ثبت و در نهایت نتایج حاصله در جداولی استخراج و تلخیص شد. برای تحلیل و محاسبه آمارها و داده های کمّی از نرم افزارهای تحلیل

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-10-30]

آماری(از تکنیک‌هایMADM) استفاده گردید و در نهایت، با استفاده از عوامل و مؤلفه‌های شناسایی شده اولویت‌بندی شده است .

$$n=\frac{\frac{t^2pq}{d^2}}{1+\frac{1}{N}(\frac{t^2pq}{d^2}-1)}=\frac{\frac{(1/96)^2(0/5)(0/5)}{(0/05)^2}}{1+\frac{1}{12355}\left(\frac{(1/96)^2(0/5)(0/5)}{0/05)^2}-1\right)}=372.8\approx 373$$



نمودار۱) سلسله مراتب عوامل مؤثر بر آپارتمان نشینی در شهر خرم آباد

روایی و پایایی ابزار گردآوری داده‌ها

از آنجا که پرسشنامه مذکور بر پایه عوامل و مؤلفه‌های شناسایی شده در پیشینه پژوهش و دیدگاه صاحب‌نظران و کارشناسان فراهم گردیده است، بنابراین، روایی پرسشنامه خود به خود تایید می شود. همچنین، برای تعیین پایایی پرسشنامه از آزمون آلفای کرونباخ استفاده شده است. بنابراین، برای سنجش پایایی پرسشنامه عوامل مؤثر بر بلند مرتبه سازی در شهر خرم آباد از نرم افزار SPSS استفاده گردید که ضرایب آلفای کرونباخ برابر ۰/۷۹۵ به‌دست آمد که نشان‌دهنده پایایی آن است.

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-10-30]

معرفی محدوده مورد مطالعه

شهر خرم آباد به عنوان مرکز استان لرستان در غرب کشور، گستره ای به وسعت ۳۵۰۰ هکتار را تحت پوشش خود قرار داده است، سابقه تاریخی منطقه شهری خرم آباد اگر چه به قدمت تاریخ کشور است، اما مانند هر شهر قدیمی ایران مراحل تکاملی متفاوتی را در عمر تاریخی خود سپری کرده است. با وجود این، تحولات شهرنشینی ناشی از حوادث سیاسی در بعضی مقاطع تاریخی منطقه باعث گردیده است که تأثیر پذیری بافت شهری از پدیده های انسانی- اجتماعی(مربوط به دوران شکوفایی شهر)، محدود و قابل مقایسه با شهرهای قدیمی ایران نباشد. جمعیت آن شهر ۳۳۳۹۴۵ نفر و دارای سه منطقه و۲۲ ناحیه شهری است(سالنامه آماری استان لرستان، ۱۳۸۵: ۱۵). در جدول(۱) روند رشد جمعیت و گسترش کالبدی شهر خرم آباد نشان داده شده است. همچنین، با استفاده از جدول ۲ مجتمع های آپارتمانی مورد مطالعه توضیح داده شده‌اند.

جدول۱) روند رشد جمعیت و گسترش کالبدی شهر خرم آباد

سال	جمعیت	رشد کالبدی(هکتار)
۱۳۳۳	۳۴۲۴۸	۱۰۴/۶
۱۳۴۳	۵۷۳۷۶	۱۸۹/۳
۱۳۴۶	۶۶۹۸۲	۳۰۳/۴
۱۳۵۳	۹۶۱۲۳	۳۶۷/۸
۱۳۷۶	۲۷۷۷۸۶	۲۷۷۷/۳
۱۳۸۵	۳۳۳۹۴۵	۳۴۵۳/۹

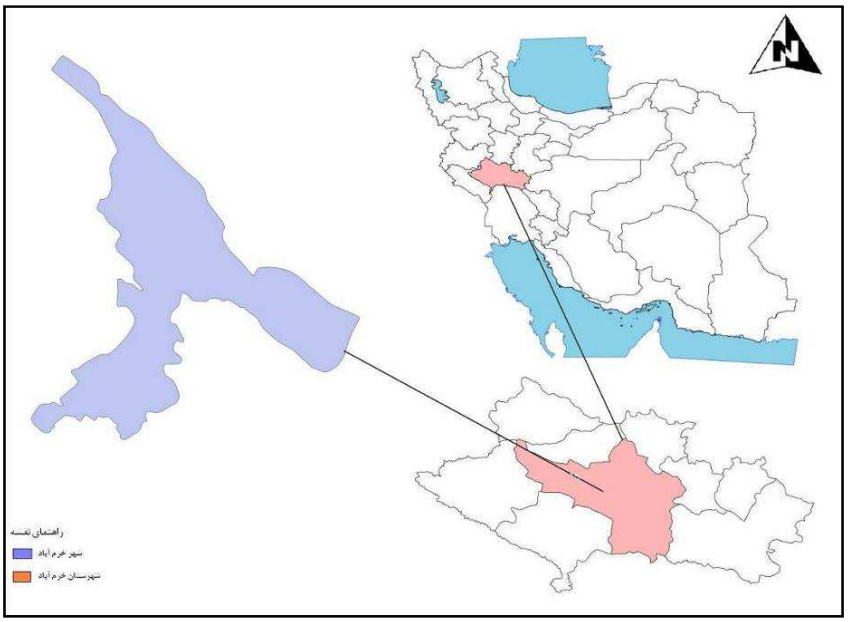
طرح ساماندهی بافت قدیم خرم آباد،۱۳۸۵: ۴

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-10-30]

جدول۲) مجتمع های آپارتمانی مورد مطالعه

نام مجتمع آپارتمانی	موقعیت قرار گیری	سایر توضیحات
گلستان هزار واحدی	این مجموعه در شمال شهر خرم آباد و در انتهای بلوار مدیریت قرار دارد.	این مجموعه شامل ۲۵بلوک ساختمانی است و در هر بلوک ۱۶واحد مسکونی طراحی شده است . از این واحدها تعداد ۷۶واحد دوخوابه و بقیه یک خوابه هستند .واحدهای آپارتمانی این مجموعه مسکن اجتماعی و استیجاری به شرط تملیک هستند که زیر بنای مفید آنها حداکثر بین ۵۰تا ۵۵ متر مربع است. مساحت واحدهای دو خوابه نیز حدود۷۰متر مربع است .
گلستان ۲۴۸واحدی	این مجتمع در ضلع غربی بلوار ولایت (جاده خرم آباد –الشتر)قرار دارد.	این مجموعه دارای ۲۴۸واحد مسکونی است که از این واحدها تعداد۱۰۴واحد دوخوابه و۱۴۴واحد یک خوابه هستند. زیر بنای واحدهای یک خوابه ۶۴ و۵۰متر مربع و دو خوابه ۷۵متر مربع است .این مجتمع نیز از نوع مسکن اجتماعی است که اولویت واگذاری در آنها با زوج های جوان، خانوارهای با سرپرست زن و... است.
بهارستان	این مجموعه در ضلع غربی خیابان مدیریت قرار دارد	این مجموعه دارای یازده بلوک بوده و هر بلوک دارای ۸ واحد مسکونی دو خوابه است که زیر بنای واحدهای این مجموعه با مشاعات ۱۲۳متر مربع است . این مجموعه از نوع مسکن حمایتی است که متوسط زیر بنای مفید آنها یکصد متر مربع است.
گلدیس	این مجموعه در انتهای خیابان ناصر خسرو احداث شده است.	این مجموعه دارای ۲۱بلوک است که شامل ۱۳بلوک ۵واحدی و ۸ بلوک ۷واحدی هستند .زیر بنای متوسط این واحدها ۷۵متر مربع است.
بنیاد مسکن	این مجموعه در شمال شهر و در محدوده موسوم به طرح ۳۶هکتاری در جنوب خیابان ۵۰متری و در شرق خیابان ۱۶متری قرار دارد.	این واحدها از نوع مساکن محرومین بوده که برای اقشار کم در آمد احداث گردیده است .این مجموعه از ۶ بلوک تشکیل شده است که زیر بنای مفید ۴بلوک ۸واحدی آن ۶۴متر مربع و زیر بنای غیر مفید آنها ۵۱متر مربع است و به‌صورت یک خوابه طراحی شده اند .دو بلوک این مجتمع دو واحدی هستند که زیر بنای واحدهای آن ۳۶/۵ متر مربع است
پردیس	این مجموعه در شمال تپه کیو و در ضلع غربی خیابان ولایت (جاده خرم آباد–الشتر) قرار دارد.	واحد های این مجموعه از نوع مسکن حمایتی است که در ۶بلوک ساخته شده و داری ۸۴واحد مسکونی است که به‌صورت دو خوابه و یک خوابه طراحی شده اند .واحدهای دو خوابه این مجموعه ۷۵متر مربع و واحدهای یک خوابه آن ۶۰متر مربع زیر بنا دارند.
خرم	این مجتمع در مرکز شهر و در ضلع جنوبی خیابان مجاهدین اسلام (ضلع شرقی پل صفوی) قرار دارد	این مجتمع توسط بخش خصوصی احداث گردیده و از نوع مساکن حمایتی است. این مجتمع در یک بلوک چهار طبقه ساخته شده است که هر طبقه دارای چهار واحد بوده و زیر بنای واحدهای مسکونی آن در جبهه شرقی ۵۶/۵ متر مربع و زیر بنای واحدهای جبهه غربی آن ۶۲متر مربع است.
نگین	این مجتمع در خیابان ولیعصر «عج» بالاتر از میدان ۲۲بهمن قرار دارد.	این مجتمع دارای ۱۳واحد است که در ۴ طبقه ساخته شده و زیر بنای واحدهای ضلع شمالی ۹۰متر مربع و زیر بنای واحدهای ضلع جنوبی ۷۰متر مربع است.

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-10-30]



نقشه۱) موقعیت مکانی شهر خرم آباد

بررسی تحولات اجتماعی – کالبدی شهر خرم آباد

شهر خرم آباد در سال ۱۳۶۵، ۲۰۸۵۰۹ نفر جمعیت داشته است. این جمعیت دو برابر سال ۱۳۵۵ است. اوج گسترش فیزیکی شهر و شهرنشینی شهر بین سالهای ۱۳۵۳ تا ۱۳۷۰ بوده است؛ به طوری که از کل مساحت ساخته شده شهر تا به امروز ۴۵/۶ درصد از آن ناشی از مهاجرت؛ به ویژه ناشی از مهاجرت از شهرها و روستاهای جنگ‌زده بوده است.

در این برهه زمانی شهر خرم آباد به سرعت رو به گسترش نهاد: محله مرفه نشین قاضی آباد و البته محلات فقیر نشین و کم درآمد مثل کوی فلسطین و محله پشته که از ادغام یکی از روستاهای مجاور با شهر شکل گرفت. گسترش شهر در حاشیه رودخانه و ادامه آن محله علوی، باعث شکل گیری محله خیرآباد در قسمت غربی میدان شقایق شد. در همین زمان‌ها، روستای اسبستان در قسمت جنوبی شهر به علت رشد شهر در آن ادغام شد. از سال ۱۳۷۰ تا سال ۱۳۸۲ از کل مساحت شهر فعلی ۳۶/۴ درصد از آن در این برهه ساخته شد. این امر نشان دهنده گسترش بی رویه شهر در این زمان است. در این زمان قسمت جنوبی شهر، منطقه گلدشت که در حال حاضر نیز ساخت وساز به شدت در آن ادامه دارد و روستای ماسور به دلیل رشد کالبدی شهر در آن ادغام شدند.

در قسمت شمالی شهر از تپه کیو گذشته، این در حالی است که در اوایل انقلاب شهر در قسمت شمال به بیمارستان عشایر و محله جذام محدود بود. مناطق اخیر تا تپه کیو فاصله زیادی دارند. توسعه شهر هم در جنوب و هم در شمال شهر ادامه دارد، به طوری که در امتداد جاده خرم آباد- بروجرد و خرم آباد- الشتر، شهر به رشد فیزیکی خود ادامه می دهد. در جنوب، در امتداد جاده خوزستان به طرف منطقه بدرآباد شهر در حال گسترش است و در آینده نه چندان دور، فرودگاه خرم آباد را نیز دور خواهد زد(شاکرمی،۱۳۸۶: ۵۰).

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-10-30]

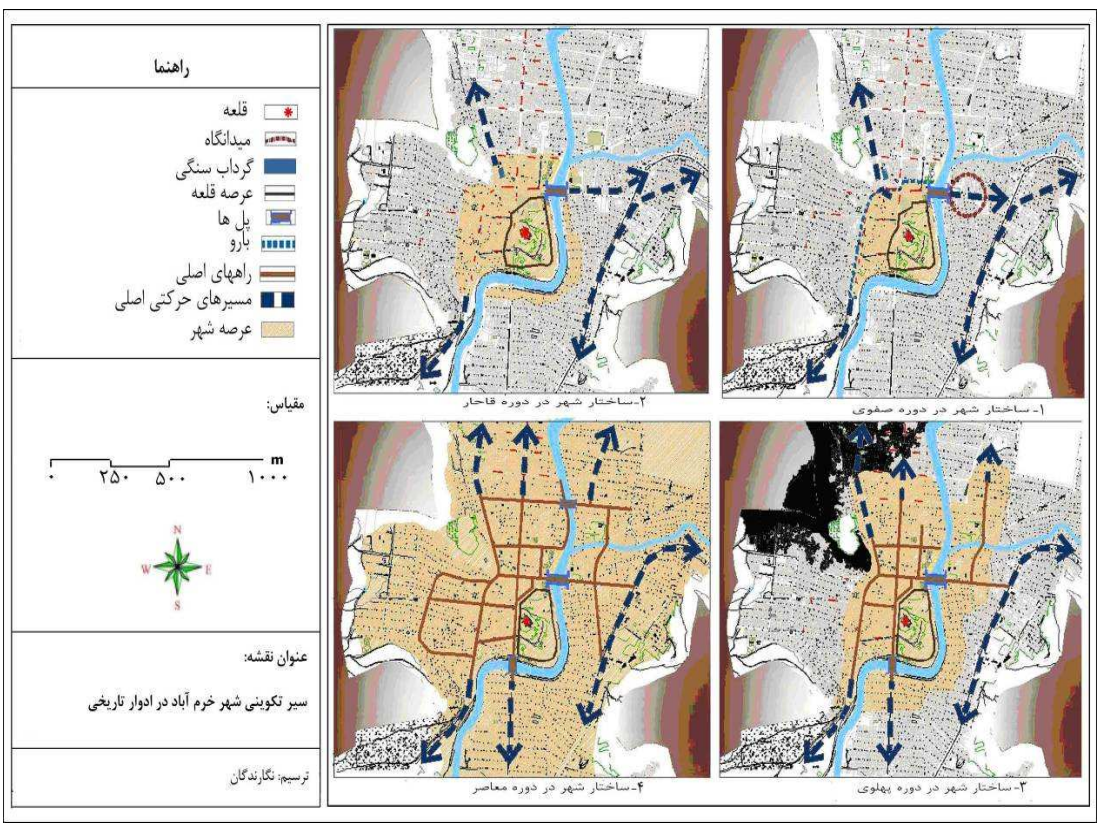
پیشی گرفتن توسعه کالبدی شهر بر توسعه زیر ساختمان‌های شهری و خدماتی به توسعه ناموزون شهر منجر شده است؛ به طوری که خرم آباد در فاصله سال‌های پس از انقلاب اسلامی بسیاری از تاسیسات و تسهیلات رده گردشگری (شامل سینماهای در حال کار که در سال ۱۳۵۶ چهار باب بوده اند) و نیز سطح قابل توجهی از فضاهای سبز خود را از دست داده است. همچنین، تاسیسات زیر بنایی شامل راه‌های دسترسی آسفالته، شبکه های آب، برق، گاز و فاضلاب همگام با سرعت توسعه شهر، گسترش پیدا نکرده اند.

به طور کلی، در روند توسعه کالبدی شهر خرم آباد، عوامل زیر نقش تعیین کننده داشته است:

الف) بستر طبیعی خرم آباد که امکان توسعه در شمال و جنوب هسته اولیه شهر را ایجاد کرده است. این محدوده که در تنگترین نقطه دره واقع شده، در ساختار فعلی شهر به صورت گلوگاهی برای اتصال نقاط مختلف شهر به یکدیگر عمل می کند و تاثیر مستقیم خود را بر تقویت جایگاه ویژه این هسته در نظام فعالیتی شهر می گذارد.

ب) مهاجرت گسترده روستاییان به شهر در دهه اخیر، مهم ترین عامل در روند توسعه شهری خرم آباد بوده است.

د) وجود روستاهای مناسب برای ساخت و ساز شهری در مسیر توسعه کالبدی شهر خرم آباد، مانند: ماسور، اسپستان، پاپی خال دار و ... از عوامل دیگر در توسعه کالبدی شهر است(بیرانوند زاده، ۱۳۸۷: ۷۶). ساختار شهر خرم آباد از مقطع صفوی تا قاجاریه و پهلوی و معاصر در نقشه(۱) نشان داده شده است.



نقشه۲) سیر تکوینی شهر خرم آباد در ادوار تاریخی

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-10-30]

مدل‌های تصمیم‌گیری چند شاخصه[۲] (MADM)

مدل‌های تصمیم‌گیری چند معیاره، مدل‌هایی هستند که در دو دهه اخیر، مورد توجه پژوهشگران امر تصمیم‌گیری بوده است. این تکنیک‌ها و مدل‌ها کاربرد بسیار گسترده‌ای در تصمیم‌گیری‌های پیچیده، هنگامی که معیارهای متعدد و گاه متضاد وجود دارند، پیدا نموده‌اند. قدرت بسیار بالای این تکنیک‌ها در کاهش پیچیدگی تصمیم‌گیری، استفاده همزمان از معیارهای کیفی و کمّی و اعطای چارچوب ساختارمند به مسائل تصمیم‌گیری و نهایتاً کاربرد آسان آنها باعث شده است تا به عنوان ابزار دست تصمیم‌گیران مختلف استفاده شود (اصغرپور،۱۳۸۳: ۴۶).

تکنیک‌های تصمیم‌گیری چند شاخصه، متعدد بوده و هر کدام خصوصیات و شرایط کاربرد خاص خود را دارا هستند و شرایط به‌کارگیری آنها نیز متفاوت است. دو تکنیک بسیار مهم و کاربردی از این تکنیک‌ها، فرایند تحلیل سلسله مراتبی (AHP)و تکنیک Topsis هستند که برای رتبه‌بندی و اولویت بندی عوامل و مؤلفه‌های مؤثر بر آپارتمان نشینی در شهر خرم آباد از آنها استفاده شده است.

فرایند تحلیل سلسله مراتبی (AHP)

فرایند تحلیل سلسله مراتبی یکی از تکنیک‌های تصمیم گیری با معیارهای چندگانه است که به منظور تصمیم گیری و انتخاب یک گزینه از میان گزینه های متعدد تصمیم، با توجه به شاخص هایی که تصمیم گیرنده تعیین می کند، به‌کار می رود. این روش در سال ۱۹۸۰ به همت توماس ال ساعتی[۳] ابداع و ارائه گردید(Saaty,1980 :15).

این روش یک روش ساده محاسباتی بر اساس عملیات اصلی بر روی ماتریس ها ست. با ایجاد سلسله مراتب مناسب پردازش گام به گام، ساخت ماتریس های مقایسه ای در سطوح مختلف سلسله مراتب،AHP بردار ویژه و مقادیر ویژه آن را محاسبه کرده و با ترکیب بردارها ضرایب وزنی گزینه‌های مختلف محاسبه می‌شوند. در بردار ضرایب وزنی نهایی، اهمیت نسبی با توجه به هدف راس سلسله مراتب تعیین می شود. ساعتی برای محاسبه وزن نسبی حاصل وزن نسبی حاصل از مقایسه زوج‌ها در ماتریس از روش ویژه استفاده می کند(سبکبار، ۱۳۸۴: ۵).

این تکنیک امکان فرموله کردن مسأله را به صورت سلسله مراتبی فراهم می کند و همچنین، امکان در نظر گرفتن معیارهای مختلف کمّی و کیفی را در مسأله دارد. این فرایند گزینه های مختلف را در تصمیم گیری دخالت داده ، امکان تحلیل حساسیت روی معیارها را دارد. علاوه بر این، بر مبنای مقایسه زوجی بنا نهاده شده که قضاوت و محاسبات را تسهیل می نماید(قدسی پور، ۱۳۸۱: ۳۹). این روش مبتنی بر سه اصل: تجزیه، قضاوت مقایسه‌ای و ترکیب اولویت-هاست.

روش TOPSIS[۴]

این روش در سال ۱۹۸۱ توسط هوانگ[۵] و یون[۶] ارائه گردید. در این روش m عامل یا گزینه به وسیله یک فرد یا

۲- Multiple Attribute Decision Making
3-Thomas.l.saaty
4- Technique for Order-Preference by Similarity to Ideal Solution
5- Hwang
6-Yoon

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-10-30]

گروهی از افراد تصمیم گیرنده ارزیابی می‌شوند. این تکنیک بر این مفهوم بنا شده است که هر عامل انتخابی باید کمترین فاصله را با عامل ایده‌آل مثبت (مهم‌ترین) و بیشترین فاصله را با عامل ایده‌آل منفی (کم اهمیت ترین عامل) داشته باشد. به عبارت دیگر، در این روش میزان فاصله یک عامل با عامل ایده‌آل مثبت و منفی سنجیده شده و این خود معیار درجه‌بندی و اولویت‌بندی عوامل است (آذر و رجب زاده، ۱۳۸۱: ۸۱). مراحل این روش عبارتند از:

تعیین ماتریس عوامل: در این مرحله ماتریسی رسم خواهد شد که در سطر آن عوامل و در ستون آن افراد نظر دهنده آورده می‌شود و در تلاقی سطر و ستون، میزان اهمیتی که هر پاسخگو برای هر کدام از عوامل قائل شده است، آورده می‌شود.

بهنجار کردن ماتریس تصمیم‌گیری: به منظور قابل مقایسه شدن، مقیاس‌های مختلف اندازه‌گیری ماتریس تصمیم‌گیری به ماتریس بهنجار شده یا ماتریس بی‌مقیاس موزون تبدیل می‌شوند.

تعیین عامل ایده‌آل مثبت و ایده‌آل منفی: در این مرحله باید عوامل که از نظر پاسخ‌دهندگان به عنوان مهمترین عامل و کم‌اهمیت ترین عوامل مشخص شده‌اند، شناسایی شوند.

محاسبه میزان نزدیکی هر کدام از عوامل به عامل ایده‌آل مثبت و ایده‌آل منفی و دسته بندی عوامل بر اساس ترتیبی نزولی Ci. به عبارت دیگر Ci هرچه بالاتر باشد، درجه اهمیت عامل بالاتر است (شفیعی رودپشتی و میرغفوری، ۱۳۸۷: ۱۶).

رتبه بندی عوامل و مؤلفه‌های موثر بر آپارتمان نشینی

در این پژوهش برای رتبه‌بندی عوامل و مؤلفه‌های مؤثر بر آپارتمان نشینی، روش‌های MADM به کار گرفته می‌شود. برای رتبه‌بندی مؤلفه‌های این عوامل، با نگرش به شرایط مسأله روش TOPSIS گزیده شد؛ ولی از آنجا که باید وزن عوامل چهارگانه مؤثر بر آپارتمان نشینی را داشته باشیم، نخست روش فرایند تحلیل سلسله مراتبی (AHP) در رتبه‌بندی و تعیین درجه اهمیت هر کدام از عوامل چهار گانه به کار رفته و سپس با به کارگیری وزن‌های به دست آمده از این روش، مؤلفه‌های این عوامل با تکنیک TOPSIS رتبه‌بندی شد.

یافته‌های به دست آمده از رتبه‌بندی عوامل چهارگانه شناسایی شده، با روش فرآیند تحلیل سلسله مراتبی (AHP) به‌وسیله نرم افزار Expert Choice 2000 در جدول (۳) آمده است. چنانکه دیده می شود، از دیدگاه ساکنان شهر، از بین عوامل شناسایی شده، عوامل محیطی بیشترین تأثیر را بر آپارتمان نشینی دارد. همچنین، بر اساس این تکنیک درجه اهمیت هر یک از عوامل مورد بررسی به‌دست آمد که درجه اهمیت به دست آمده از عوامل محیطی برابر با ۰/۳۱۵ و دارای بالاترین رتبه است. سایر عوامل دیگر در جدول (۳) نشان داده شده است.

در وزن دهی شاخص‌های مورد استفاده، امتیازهای متفاوتی به آنها داده شده است؛ بدین گونه که هرچه شاخص و عامل مد نظر تأثیر بیشتری در آپارتمان نشینی شهر خرم آباد داشته است، امتیاز بیشتر و هرچه تأثیر کمتری داشته باشد، امتیاز کمتر داده شده است. در نهایت، امتیاز نهایی جمع و در شاخص ها ضرب شده بر اساس جمع امتیاز های به دست آمده عوامل رتبه بندی شده اند.

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-10-30]

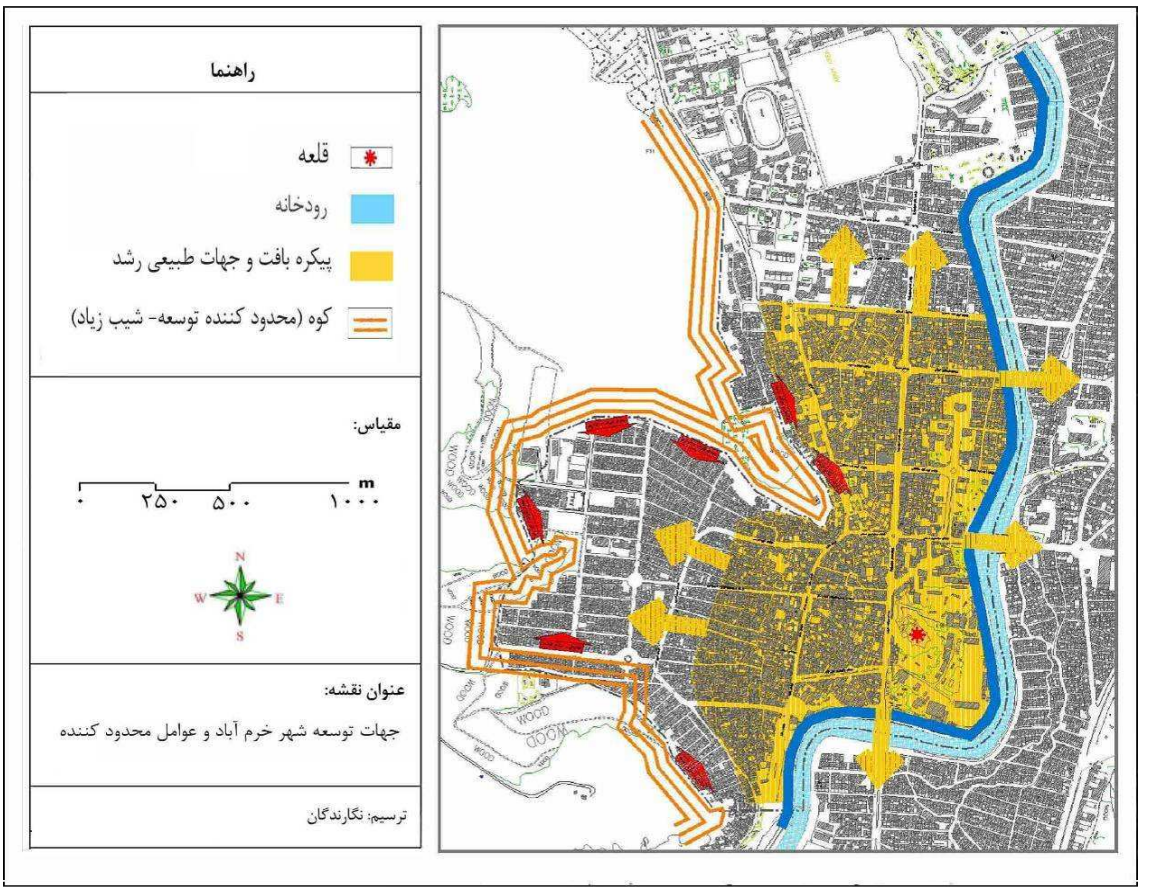
جدول ۳) درجه اهمیت و رتبه‌بندی عوامل چهار گانه مؤثر بر آپارتمان نشینی با استفاده از تکنیک AHP

عوامل مؤثر بر آپارتمان نشینی	درجه اهمیت به دست آمده از AHP	رتبه از نظر میزان درجه اهمیت
عوامل محیطی	۰/۳۱۵	۱
عوامل اقتصادی	۰/۲۶۷	۲
عوامل اجتماعی	۰/۲۳۲	۳
عوامل فرهنگی	۰/۱۸۶	۴

با توجه به اینکه شهر خرم آباد در درون دره ای بنا شده و رود خرم آباد با جهتی شمالی- جنوبی از خط القعر آن می گذرد. قسمت شمال شهر منظره ای کوهستانی و ناهموار و جنوب آن چشم اندازی تقریباً جلگه ای دارد. اگر چه آن قسمت از شهر که در درون دره قرار گرفته، عرض آن در هیچ کجا چندان زیاد نیست، اما در گلوگاه دره؛ یعنی حد فاصل بین قسمت جلگه ای و دره ای شهر، عرض به حداقل می رسد. در این قسمت، عرض فضایی شهر از ۱۱۰۰ متر تجاوز نمی کند.

شکل گیری کالبد شهر خرم آباد متأثر و تابع طبیعت آن است. هر کجا دره اندکی باز شده و شیب‌های کناری ملایم تر گشته و اجازه زیست به انسان داده، شهر بدان سوی گسترش یافته و هر کجا دره تنگ شده، شهر باریک و کشیده شده است. بنا براین، بهتر است بگوییم شهر شکل خطی باریک و کشیده، گاه پهن و متورم دارد که با پنجه هایی به اطراف باز شده و هر کدام محله ای را مانند: محلات فلک الدین و منوچهر آباد در شمال غربی و وخمی(وقفی) در شرق و حسین آباد پشته در جنوب ساخته است. شهر خرم آباد درون دره و در دو طرف بستر رودخانه ای به همین نام قرار دارد و از طرف شمال به تپه کیو با ارتفاع ۱۲۹۰ متر، از طرف شمال شرقی به دامنه ها کوه کمرسیاه(مخمل کوه) به ارتفاع ۱۸۰۲ متر، از طرف جنوب شرقی به کوههای شیرکشان به ارتفاع ۱۷۶۵ متر و پشته حسین آباد و کوه پشته با ارتفاع ۱۵۵۰ متر محدود است. همچنین، از طرف غرب به شاخه هایی از کوه سفید(پیشکوه‌ها) تا حاشیه شهر پیش آمده و شهر را محدود کرده است. در نقشه (۲) محدودیت‌های که توسعه افقی شهر با آن مواجه است، نشان داده شده است. بر اساس بررسی‌ها و تحلیل‌های صورت گرفته عوامل محیطی به عنوان مهمترین عامل در شکل-گیری مجتمع‌های آپارتمانی در شهر خرم آباد تأثیرگذار بوده است.

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-10-30]



نقشه۲) موقعیت طبیعی و جهات توسعه شهر خرم آباد

رتبه بندی عوامل و مؤلفه‌های هر یک از عوامل چهارگانه، با روش TOPSIS در جداول (۴) تا (۸) آمده است.

جدول ۴) درجه اهمیت و رتبه‌بندی عوامل چهار گانه مؤثر بر آپارتمان نشینی با استفاده از تکنیک TOPSIS

عوامل مؤثر بر آپارتمان نشینی	Ci	رتبه از نظر میزان درجه اهمیت
عوامل اجتماعی	۶/۲۲۹	۱
عوامل اقتصادی	۵/۶۲۴	۲
عوامل فرهنگی	۳/۵۲۱	۳
عوامل محیطی	۲/۳۴۸	۴

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-10-30]

جدول ۵) رتبه‌بندی مؤلفه‌های عوامل اجتماعی با استفاده تکنیک TOPSIS

مؤلفه‌های عوامل اجتماعی	فاصله با ایده آل مثبت	فاصله با ایده آل منفی	Ci	رتبه
بعد خانوار	۰/۰۱۶	۰/۰۴۶	۰/۷۴۱	۱
امکانات زیربنایی و تاسیسات	۰/۰۱۷	۰/۰۴۶	۰/۷۳۱	۲
وضعیت بهداشتی – درمانی در انتخاب مسکن	۰/۰۲۳	۰/۰۴۱	۰/۶۳۸	۳
وضعیت سواد (سطح تحصیلات در انتخاب مسکن)	۰/۰۲۶	۰/۰۳۵	۰/۵۷۱	۴
نقش همسایگان	۰/۰۲۷	۰/۰۳۵	۰/۵۵۹	۵
امنیت در مجتمع های آپارتمانی	۰/۰۳۰	۰/۰۳۴	۰/۵۲۹	۶
تاثیر مهاجران بر کاربری‌های شهری	۰/۰۳۲	۰/۰۳۳	۰/۵۰۷	۷
میزان رضایت از شبکه ارتباط درون شهری	۰/۰۳۱	۰/۰۳۲	۰/۵۰۸	۸
ازدیاد جمعیت	۰/۰۲۶	۰/۰۳۲	۰/۴۹۵	۹
دسترسی به فضایی سبز شهری	۰/۰۲۸	۰/۰۳۳	۰/۴۸۰	۱۰
محل سکونت خانوار قبل از آپارتمان نشینی	۰/۰۲۷	۰/۰۳۰	۰/۴۷۰	۱۱

جدول ۶) رتبه‌بندی مؤلفه‌های مربوط به عوامل اقتصادی با استفاده تکنیک TOPSIS

مؤلفه‌های مربوط به عوامل اقتصادی	فاصله با ایده آل مثبت	فاصله با ایده آل منفی	Ci	رتبه
وضعیت اشتغال ساکنان	۰/۰۱۵	۰/۰۳۵	۰/۷۰۶	۱
ارزش زمین و ساختمان	۰/۰۱۸	۰/۰۳۴	۰/۶۵۲	۲
توان مالی شهروندان	۰/۰۲۰	۰/۰۳۰	۰/۵۹۶	۳
دسترسی به محل کار	۰/۰۲۲	۰/۰۳۲	۰/۵۸۷	۴
دسترسی به مراکز تجاری در انتخاب مسکن	۰/۰۲۲	۰/۰۲۸	۰/۵۶۴	۵
دسترسی به مراکز خدماتی	۰/۰۲۶	۰/۰۲۶	۰/۵۰۰	۶
دسترسی به مراکز بهداشتی و تفریحی	۰/۰۲۷	۰/۰۲۴	۰/۴۷۱	۷
نقش نهادها و ادارات دولتی بر ارزش اراضی	۰/۰۳۰	۰/۰۲۳	۰/۴۲۹	۸
نحوه مالکیت واحدهای آپارتمانی	۰/۰۲۹	۰/۰۲۰	۰/۴۰۲	۹
تاثیر صنایع در انتخاب مسکن	۰/۰۳۵	۰/۰۱۹	۰/۳۵۹	۱۰
میزان علاقه به آپارتمان نشینی	۰/۰۳۵	۰/۰۱۹	۰/۳۵۸	۱۱

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-10-30]

جدول ۷) رتبه‌بندی مؤلفه‌های مربوط به عوامل فرهنگی با استفاده تکنیک TOPSIS

مؤلفه‌های مربوط به عوامل فرهنگی	فاصله با ایده‌آل مثبت	فاصله با ایده آل منفی	Ci	رتبه
سطح تحصیلات افراد	۰/۰۲۴	۰/۰۳۹	۰/۶۱۸	۱
تاثیر سطح فرهنگ افراد	۰/۰۲۵	۰/۰۳۵	۰/۵۸۸	۲
میزان دسترسی به مراکز آموزشی	۰/۰۲۶	۰/۰۳۶	۰/۵۸۵	۳
تاثیر پارکهای محله ای	۰/۰۲۵	۰/۰۳۵	۰/۵۸۰	۴
میزان دسترسی به پارکها	۰/۰۳۶	۰/۰۲۵	۰/۴۰۶	۵
نقش مراکز فرهنگی	۰/۰۳۸	۰/۰۲۴	۰/۳۸۵	۶
تاثیر دسترسی به کتابخانه‌ها	۰/۰۳۹	۰/۰۲۲	۰/۳۵۹	۷

جدول ۸) رتبه‌بندی مؤلفه‌های مربوط به عوامل محیطی با استفاده تکنیک TOPSIS

مؤلفه‌های مربوط به عوامل محیطی	فاصله با ایده آل مثبت	فاصله با ایده آل منفی	Ci	رتبه
تاثیر ناهمواری‌های منطقه و شیب	۰/۰۲۳	۰/۰۴۲	۰/۶۴۴	۱
تاثیر شکل شهر	۰/۰۲۶	۰/۰۴۳	۰/۶۲۳	۲
نقش محورهای ارتباطی بر استقرار مجتمع-های مسکونی	۰/۰۲۸	۰/۰۳۷	۰/۵۷۴	۳
کمبود زمین برای احداث خانه های تک واحدی	۰/۰۳۱	۰/۰۳۸	۰/۵۴۶	۴
تاثیر مزاحمت‌های ارتعاشی (صوتی و لرزشی)	۰/۰۳۱	۰/۰۳۲	۰/۵۰۷	۵

با استفاده از مؤلفه های مورد بررسی در قالب تکنیک TOPSIS، عامل اجتماعی، اقتصادی، محیطی و فرهنگی به ترتیب از اهمیت برخوردارند.

شاخص اجتماعی در مدلTOPSIS به نوبه خود در درجه اول اهمیت قرار دارد و عامل‌هایی از این شاخص که دارای اهمیت هستند، به ترتیب عبارتند از:

- بعد خانوار؛
- امکانات زیربنایی و تاسیسات؛
- وضعیت بهداشتی – درمانی در انتخاب مسکن؛
- وضعیت سواد(سطح تحصیلات در انتخاب مسکن)؛

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-10-30]

- نقش همسایگان؛

و سایر عوامل دیگر که در جدول (۵) آمده است.

از آنجایی که فعالیت های اقتصادی از مهمترین فعالیت ها در هر شهر به‌شمار می رود و بیشتر مؤلفه های زندگی و اسکان بر اساس آن انتخاب می شوند، در این پژوهش این مؤلفه در رتبه دوم قرار گرفته و عوامل مهم آن به ترتیب عبارتند از:

- وضعیت اشتغال ساکنان؛
- ارزش زمین و ساختمان؛
- توان مالی شهروندان؛
- دسترسی به محل کار؛
- دسترسی به مراکز تجاری در انتخاب مسکن؛

و دیگر عوامل مهم که در جدول(۶) آورده شده اند.

عوامل فرهنگی نیز یکی دیگر از عواملی هستند که در تحلیل ها بررسی شدند . عامل فرهنگی در برررسی رتبه ۳ را به خود اختصاص داد و مهمترین عامل هایی که در این شاخص دارای اهمیت بودند، به ترتیب عبارتند از:

- تاثیر سطح فرهنگ افراد؛
- میزان دسترسی به مراکز آموزشی؛
- تاثیر پارک‌های محله ای؛
- میزان دسترسی به پارک‌ها؛
- نقش مراکز فرهنگی؛

و سایر عواملی که در جدول (۷) آورده شده اند.

با توجه به بررسی های انجام شده در شهر خرم آباد بر اساس مدل TOPSIS عامل محیطی به عنوان شاخص چهارم در آپارتمان نشینی ساکنان به‌شمار می آید. این واقعیت با بررسی پیمایشی در نقاط مختلف شهر قابل مشاهده است. مهمترین عامل هایی که در شاخص محیطی دارای اهمیت هستند، به ترتیب اهمیت عبارتند از:

- تاثیر ناهمواری های منطقه و شیب؛
- تاثیر شکل شهر؛
- نقش محورهای ارتباطی بر استقرار مجتمع های مسکونی؛

و سایر عواملی که در جدول(۸) آورده شده اند.

اینک جای این پرسش است که آیا میزان تاثیر این چهار دسته از عوامل یکسان است؟ برای پاسخ به این پرسش، از روش آماری تحلیل واریانس(ANOVA)استفاده شد. یافته‌های این آزمون در جدول (۱۰) آمده است. چنانکه دیده می-شود، تفاوت میان میزان تاثیر چهار دسته از عوامل معنادار است. بنابراین، این عوامل را بر پایه میزان تاثیرگذاری آنها با روش‌های MADM رتبه‌بندی می‌کنیم.

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-10-30]

بررسی فرضیه پژوهش

برای بررسی فرضیه پژوهش آزمون فرض آماری به کار رفته که یافته‌های آن در جدول (۹) آمده است و همان‌طور که مشاهده می‌شود، نشان‌دهنده تایید فرضیه پژوهش است. این بدان معناست که هر کدام از چهار دسته عوامل اجتماعی، اقتصادی، محیطی و فرهنگی بر آپارتمان نشینی در شهر خرم آباد مؤثرند.

جدول ۹) نتایج به دست آمده از بررسی فرضیه پژوهش

فرضیات پژوهشی	آماره آزمون	سطح معنی داری	تصمیم گیری
عوامل اجتماعی	۲۵/۳۵۰	۰/۰۰۰	درستی فرضیه
عوامل اقتصادی	۲۸/۲۴۴	۰/۰۰۰	درستی فرضیه
عوامل محیطی	۳۴/۳۰۷	۰/۰۰۰	درستی فرضیه
عوامل فرهنگی	۲۱/۴۳۶	۰/۰۰۰	درستی فرضیه

جدول ۱۰) یافته های بررسی فرضیه پژوهش

عوامل مؤثر بر آپارتمان نشینی	آماره آزمون (F)	درجه آزادی	سطح معناداری
عوامل اجتماعی	۳۲/۲۱۴	۳	۰/۰۰۰
عوامل اقتصادی			
عوامل محیطی			
عوامل فرهنگی			

نتیجه‌گیری

توجه به تاثیرات آپارتمان نشینی در شهرهای کشور با توجه به عوامل مختلف موجود در آنها در غالب برنامه‌ریزی-های ملی، منطقه‌ای و شهری بیش از پیش احساس می شود، تا برنامه‌ریزان با استفاده از دانش و تکنیک‌های برنامه‌ریزی در راستای حل مشکلات آپارتمان نشینی و در کل مسکن در شهروندان خود توفیق حاصل نمایند. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که چهار گروه عوامل محیطی، عوامل اقتصادی، عوامل اجتماعی و عوامل فرهنگی بر آپاتمان نشینی در شهر خرم آباد مؤثر بوده است. شهر خرم آباد از اطراف به وسیله عوامل طبیعی(کوه، تپه و اراضی کشاورزی) و نیز عوامل مصنوع(جاده های ارتباطی بیرون شهر) دارای محدودیت‌های جدی توسعه فیزیکی است و در داخل محدوده قانونی نیز وجود رودخانه خرم آباد و رودخانه های رباط، کرگانه و دریاچه کیو و لزوم رعایت حریم آنها، وجود قلعه تاریخی فلک الافلاک در تعیین جهت گسترش آن از قبل تا کنون تأثیر بسزایی داشته اند. موقعیت مکانی مجتمع های آپارتمانی واقع در شمال شهر، حاکی از محدودیت توسعه فیزیکی شهر در جهات شرق و غرب به همراه اشباع توسعه فیزیکی در مرکز شهر است. بدین علت، توسعه فیزیکی شهر و تراکم واحدهای آپارتمانی به سمت شمال و تا حدی جنوب شهر گرایش پیدا کرده است. در واقع، روند توسعه کالبدی شهر در حال حاضر بیشتر به سمت شمال و جنوب در

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-10-30]

امتداد جاده الشتر و منطقه رو به رشد گلدشت تمایل دارد. وجود مراکز آپارتمانی مورد بررسی نیز حاکی از این امر است. به عبارت بهتر، در توضیح ساختار توسعه شهری خرم آباد می توان گفت توسعه شهر خرم آباد از نظام متناسب کالبدی بی بهره بوده و مهمترین بازتاب آن، توسعه شهر به صورت خطی در امتداد رودخانه و تبعیت از عوامل محیطی است.

همچنین، نتایج حاصل از به‌کارگیری تکنیک AHP حاکی از آن است که علاوه بر عامل محیطی به عنوان عامل برتر در آپارتمان نشینی شهر خرم آباد شناخته شده است.

درجه اهمیت به دست آمده از عوامل محیطی برابر با ۳۱۵/ . است که دارای بالاترین رتبهاست، میزان درجه اهمیت به دست آمده از عامل اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی به ترتیب برابر با ۰/۰،۲۳۲/۲۶۷ و ۰/۱۸۶ است، مهمترین شاخص های محیطی مورد استفاده تأثیر ناهمواری‌ها و میزان شیب منطقه، تأثیر شکل شهر، نقش محورهای ارتباطی و غیره است.

از طرف دیگر، یافته‌های حاصل از رتبه‌بندی مؤلفه‌های مربوط به عوامل چهارگانه مؤثر بر آپارتمان نشینی با استفاده از تکنیک TOPSIS دلالت بر آن دارد که در بین عوامل مورد بررسی مؤثر در آپارتمان نشینی در شهر خرم آباد عامل اجتماعی، اقتصادی بیش از سایر عوامل محیطی و فرهنگی در رواج پدیده آپارتمان نشینی در خرم آباد تأثیر گذار بوده است. از مهمترین شاخص های اجتماعی مؤثر می توان به بعد خانوار، امکانات زیربنایی و تاسیسات، وضعیت سواد (سطح تحصیلات در انتخاب مسکن)، نقش همسایگان، امنیت در مجتمع های آپارتمانی وغیره اشاره نمود. از مؤلفه های اقتصادی تأثیرگذار وضعیت اشتغال اعضا، ارزش زمین و ساختمان، توان مالی شهروندان، ارزش زمین و ساختمان و دسترسی به محل کار از درجه اهمیت برخوردار هستند. به طور کلی، در روند توسعه کالبدی شهر خرم آباد عوامل زیر نقش تعیین کننده داشته اند:

الف) بستر طبیعی خرم آباد، امکان توسعه در شمال و جنوب هسته اولیه شهر را ایجاد کرده است. این محدوده که در تنگ ترین نقطه دره واقع شده، در ساختار فعلی شهر به صورت گلوگاهی برای اتصال نقاط مختلف شهر به یکدیگر عمل می کند و تاثیر مستقیم خود را بر تقویت جایگاه ویژه این هسته در نظام فعالیتی شهر می گذارد.

ب) مانند دیگر شهرهای خطی، توسعه شهر از امتداد رودخانه در جهات شمال و جنوب پیروی کرده است.

ج) مهاجرت گسترده روستائیان به شهر در دو دهه اخیر، مهم ترین عامل در روند توسعه شهری خرم آباد بوده است.

مهمترین راهکارهایی اجرایی پژوهش حاضر به شرح زیر است:

- ✓ واگذاری واحدهای آپارتمانی هر مجموعه به گروه‌ها و مشاغل خاص؛
- ✓ ایجاد سیستم محله‌ای در واحدهای آپارتمانی؛
- ✓ توجه به ویژگی های فرهنگی در واگذاری آپارتمان‌ها؛
- ✓ ایجاد خدمات رفاهی همزمان با واگذاری واحدهای آپارتمانی؛
- ✓ توجه به معماری بومی(اقلیم سرد شهر) در ساخت آپارتمان‌ها ؛
- ✓ سطح زیر بنا در واحدهای آپارتمانی با سطح متوسط در زیر بنا با شهر خرم آباد تطابق داشته باشد؛
- ✓ رعایت سرانه ها و استانداردهای سکونت.

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-10-30]

منابع

۱- آذر، عادل و علی رجب‌زاده .(۱۳۸۱). *تصمیم‌گیری کاربردی*، تهران: انتشارات نگاه.

۲- ابراهیم زاده، عیسی و زینب سرگزی.(۱۳۸۹). آپارتمان نشینی در شهرهای اسلامی و مشکلات فرهنگی ناشی از آن، موردی: شهر زاهدان، *چهارمین کنگره بین المللی جغرافیدانان جهان اسلام*، دانشگاه زاهدان.

۳- اصغرپو، محمدجواد .(۱۳۸۳). *تصمیم‌گیری چند معیاره*، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ سوم.

۴- بیرانوند زاده، مریم.(۱۳۸۷). *امکان سنجی تجدید حیات و ساماندهی بافت قدیم شهر خرم آباد*، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه یزد.

۵- پور محمدی، محمدرضا.(۱۳۷۹). *برنامه ریزی مسکن*، تهران: سمت.

۶- ــــــــــــــ و رسول قربانی.(۱۳۸۲). ابعاد و راهبردهای پارادایم متراکم سازی فضاهای شهری، *مجله مدرس*، ش۲.

۷- دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر خرم آباد، ۱۳۸۵.

۸- حائری، محمد رضا.(۱۳۶۸). طراحی از کالبد شهر ایرانی، *مجموعه مقالات سمینار تداوم حیات در بافت قدیم شهرهای ایران*، انتشارات دانشگاه علم وصنعت.

۹- حسامیان، فرخ و دیگران.(۱۳۸۰). *شهرنشینی در ایران*،تهران: انتشارات آگاه.

۱۰- روح الامینی، محمود.(۱۳۷۵). روند آپارتمان سازی و فرهنگ آپارتمان نشینی، *مجموعه مقالات سومین سمینار سیاستهای توسعه مسکن در ایران*، ج ۱ ، وزارت مسکن و شهرسازی .

۱۱- زبردست، اسفندیار.(۱۳۸۰)، کاربرد فرایند تحلیل سلسله مراتبی در برنامه ریزی شهری و منطقه ای، *نشریه هنرهای زیبا*، ش ۱۰، زمستان.

۱۲- سجادیان، ناهید.(۱۳۷۹). تحلیل اثر سیاست های انبوه سازی و برج سازی بر پیکره طبیعی و اجتماعی شهر تهران، *مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه تهران*.(۱۵۶)۴۴.

۱۳- شاکرمی، محمد حسین.(۱۳۸۶). *تحلیل اجتماعی- اقتصادی و کالبدی بافت قدیم شهر خرم آباد، نمونه موردی: محله پشت بازار*، پایان نامه دوره کارشناسی ارشد، دانشگاه شهید بهشتی، دانشکده علوم زمین.

۱۴- شعله، مهسا.(۱۳۸۷). تبیین مفهوم تراکم به عنوان ابزار شهرسازی در طرح های مسکن، *فصلنامه مدیریت شهری*، ش۲۱.

۱۵- شفیعی رودپشتی، میثم و سید حبیب اله میرغفوری.(۱۳۸۷). سنجش درجه هوش هیجانی کتابداران و رتبه‌بندی مؤلفه‌های آن (مطالعه موردی: کتابداران شاغل در کتابخانه های عمومی شهرستان یزد)، *مجله کتابداری و اطلاع رسانی*، ج۱۱، ش۳.

۱۶- صرافی، مظفر و علیرضا محمدی.(۱۳۸۹). الزامات مدیریت مناطق کلانشهری در فرآیند جهانی شدن با تأکید بر منطقه کلانشهری تهران، *اولین کنفرانس بین المللی مدیریت شهری با رویکرد توسعه پایدار*، دفتر مطالعات شهری مرکز تکنولوژی دانشگاه صنعتی شریف.

۱۷- صرامی، حسین .(۱۳۷۴). تأمین مسکن برای کم در آمدهای شهری از طریق تعاونی‌ها، *فصلنامه تحقیقات جغرافیایی*، ش ۳۸، مشهد.

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-10-30]

۱۸- طبرسا، محمدعلی و آرش ثقفی اصل.(۱۳۸۹). شهر فشرده بوم گرا: پیشنهادی برای فرم ایده آل شهر پایدار، *اولین کنفرانس بین المللی مدیریت شهری با رویکرد توسعه پایدار*،دفتر مطالعات شهری مرکز تکنولوژی دانشگاه صنعتی شریف.

۱۹- *طرح جامع مسکن استان هرمزگان*.(۱۳۸۹). سازمان مسکن و شهرسازی شهر بندرعباس.

۲۰- *طرح ساماندهی بافت قدیم خرم آباد*.(۱۳۸۵). مهندسین مشاور آباد بوم قشم.

۲۱- فرجی سبکبار، حسنعلی.(۱۳۸۴). مکانیابی واحدهای خدمات بازرگانی با استفاده از روش تحلیل سلسله مراتبی(مطالعه موردی بخش طرقبه شهرستان مشهد)، تهران: *پژوهش‌های جغرافیایی*، ش۵۱.

۲۲- فرهودی، رحمت اله و علیرضا محمدی.(۱۳۸۰). تأثیر احداث ساختمان های بلند مرتبه بر کاربری‌های شهری، مناطق ۱،۲ و۳شهر تهران، *فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی*، ش۴۱.

۲۳- قدسی پور، سیدحسن.(۱۳۸۱). *فرایند تحلیل سلسله مراتبی*، تهران: مرکز نشر دانشگاهی.

۲۴- کامران، فریدون.(۱۳۸۸). بررسی مشکلات فرهنگی- اجتماعی زندگی آپارتمانی شهر جدید پردیس، *فصلنامه پژوهش اجتماعی*، سال دوم، شماره پنجم.

۲۵- گروه مترجمان.(۱۳۷۵). مسائل اساسی بلند مرتبه سازی،تهران: انتشارات مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.

۲۶- مرکز آمار ایران، *سرشماری عمومی نفوس و مسکن*، ۱۳۸۵.

۲۷- مقررات شهر سازی و معماری و طرح‌های توسعه و عمران، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران،۱۳۸۴.

۲۸- مهندسین مشاور بعد تکنیک.(۱۳۸۳). *بازنگری طرح جامع شهر خرم آباد*، سازمان مسکن و شهرسازی استان لرستان.

۲۹- مهندسین مشاور طرح و کاوش.(۱۳۶۸). *طرح جامع شهر و حوزه نفوذ شهر خرم آباد*، سازمان مسکن و شهرسازی استان لرستان.

۳۰- نشریه خبری،آموزشی وپژوهشی، *ویژه نامه انبوه سازان*،۱۳۸۷.

۳۱- هشره پورانی.(۱۳۷۹). بلند مرتبه سازی به صلاح جامعه است یا خیر ؟ *روزنامه ایران*، سال ششم ، ش۱۷۰۶ ۷۹ .

۳۲- وحیدی، منوچهر.(۱۳۷۲). *گسترش بناهای مسکونی در ارتفاع*، طرح کالبد ملی .

33-Saaty, T.L(1980) the Analytical Hierachy process, planning,priionity resource Allocation,USA:RWS publication.

34-Kyu,Lee in &Yeom Dong Woo(2011) comparative study for Satisfaction level of green apartment,Builiding and Environment,volume46,Issue9.

35-Yeunsook Lee and And others(2010) study on building plan for enhancing the social health of public apartment, ,Builiding and Environment,volume45,Issue7.

36-http// www.anbohsazan.net

37-http// www.khormoa.persiablog.ir

[Downloaded from georesearch.ir on 2026-10-30]