

ارزیابی میزان رضایت شهروندان از اجرای طرح مسکن مهر در شهر خرم آباد

محمدحسین بوچانی^۱، فاطمه الفتی^۲، مریم بیرانوندزاده^۳

^۱ دانشجوی دکترا جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

^۲ کارشناس ارشد شهرسازی دانشگاه آزاد اسلامی واحد بروجرد، بروجرد، ایران

^۳ دانشجوی دکترا جغرافیا و برنامه ریزی شهری و پژوهشگر جهاد دانشگاهی واحد لرستان، خرم آباد، ایران

چکیده

رشد سریع شهرنشینی پس از انقلاب صنعتی، دولت‌ها را در تأمین مسکن شهرنشینان ناتوان ساخته است. برای عملکرد صحیح مسکن و واحدهای مسکونی در هر منطقه از کشور، بایستی واحدهای مسکونی با خصوصیات سنتی و خلق و خوی مردم، وضعیت آب و هوایی منطقه، تعداد افرادی که در واحدهای همسایگی سکنی می‌گزینند، جنس ساختمان‌های مسکونی و نیازهای افراد خانوار از یک مسکن راحت که با خصوصیات اجتماعی و اقتصادی آنها وفق دهد، منطبق باشد. ایجاد واحدهای مسکونی بایستی با تغییرات رونق‌زندگانی مردم و با امکانات اقتصادی مملکت، چه از نظر میزان سرمایه‌گذاری دولت در بخش مسکن و چه از نظر میزان سرمایه‌گذاری دولت در بخش مسکن و چه از نظر سایر منابع مانند: میزان زمین، نیروی انسانی، مصالح ساختمانی و ... هماهنگ باشد. چند سالی است که در کشور پروژه‌هایی مطرح می‌باشد که هدف عمده آن تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد می‌باشد. تأمین مسکن برای قشر ضعیف جامعه دغدغه‌ی تمامی دولت‌ها در سطح جهان بوده است به گونه‌ای که نهادهای قانون‌گذار جهانی، قوانینی برای خانه‌دار کردن انسانهای کم‌درآمد تصویب کرده‌اند. در کشور ایران هم قانون اساسی از دولت خواسته است تا تمام سعی خود را برای خانه‌دار کردن مردم انجام دهد و این موضوع در برنامه‌ی تمامی دولت‌ها بوده است و هرکدام از آنها اقداماتی را برای تحقق بخشیدن به این امر انجام داده‌اند. اما این موضوع در برنامه برخی دولت‌ها جلوه دیگری پیدا نمود و طرحی تحت عنوان مسکن مهر طراحی و پیاده‌سازی شد. روش انجام تحقیق، توصیفی - تحلیلی است که برای گردآوری اطلاعات با استفاده از روشهای میدانی پرسشنامه از ۱۴۵ خانوار شهری نمونه پرسشگری به عمل آمده است سوال اصلی پژوهش این است که میزان رضایت مندی متقاضیان مسکن مهر از این طرح تا چه اندازه‌ای است؟

واژه‌های کلیدی: مسکن مهر، شهروندان، میزان رضایت، خرم آباد.

مقدمه

یکی از اساسی ترین نیازهای طبیعی انسان پس از غذا مسکن است. نیاز به مسکن برای حفاظت انسان در برابر سرما و گرما و خطرهای جانوران و محلی امن برای استراحت و آسایش، از گذشته تاکنون به عنوان نیازی بنیادین مطرح شده است. مسکن برآورنده نیازهای روانی، اجتماعی و محلی امن برای خانواده به حساب می آید. آن چه طی سالهای اخیر به نام (پروژه های مسکن مهر) در وزارت راه و شهر سازی مطرح انجام شده است. تجربه ای جدید برای تامین مسکن گروه های کم درآمد جامعه بوده است. دو هدف عمده در مسکن مهر شامل سرعت بخشی به اجرا و نهایتاً خانه دار شدن مردم و پایین آوردن هزینه های ساخت می باشد. تعاونی های مسکن مهر با تشکیلات حقوقی خاص، بامحدودیت زمانی ۵ساله تشکیل شده اند. بر اساس آمار منتشر شده در کشور ۹۳۸۷ تعاونی مسکن مهر تشکیل شده است در این مقاله میزان رضایت مندی متقاضیان از مسکن مهر در شهر خرم آباد از ابعاد گوناگون مورد تاکید می باشد که در ادامه به تشریح آن می پردازیم.

ضرورت و اهداف تحقیق

با توجه به اهمیت خانه دار شدن تمام مردم، از جمله افراد بی بضاعت و کم درآمد که یکی از اهداف مهم دولت به شمار می رود، لازم است این پروژه ها به بهترین نحو و ارزان ترین قیمت تحویل متقاضیان گردد. شایان ذکر است که تعاونی ها با تکیه بر مشارکت اعضا در کاهش نابرابری های اجتماعی و بی عدالتی در اقتصاد کارایی موثری دارند بنابراین، اهداف تحقیق را موارد زیر تشکیل می دهد:

- * توصیف میزان رضایت اعضای تعاونی های مسکن مهر
- * تبیین عوامل موثر بر میزان رضایت اعضا تعاونی های مسکن مهر
- * پیشنهاد راه حل برای پیشرفت پروژه های مسکن مهر

شاخص ها

کیفیت ساخت

به طور کلی عواملی در مسکن وجود دارد که کیفیت را تعریف می کنند. این گونه عوامل در مقیاس محله به شرح زیر هستند:

۱- فرم مطلوب مسکن ۲- استحکام مسکن ۳- ایمنی و راحتی و میزان دسترسی و نیز فاصله مناسب ساکنان به تسهیلات و خدمات کالبدی محله ۴- دسترسی به طبیعت و فضای سبز ۵- همجواری مسکن با کاربری های سازگار ۶- امنیت مسکن

این عوامل هفت گانه از مهم ترین معیارها و شاخص ها در تعریف و تبیین کیفیت مناسب مسکن هستند که توجه به آن ها در ساخت و ساز، انجام تمامی فعالیت های زندگی ساکنان را به سهولت و کارایی مطلوب امکان پذیر ساخته و کمکی در جهت یافتن حیات زندگی پایدار شهری و ساخت و شکل مناسب برای شهر و مناطق شهری محسوب می شوند. در این تحقیق میزان شاخص کیفیت واحد های مسکونی مهر ارزیابی خواهد گردید.

قیمت مناسب

یکی از ویژگی های طرح مسکن مهر قیمت ارزان و مناسب این واحدهای مسکونی می باشد که شرکت های تعاونی وظیفه دارند به این هدف جامعه ی عمل پوشانده و دولت هم در این امر به کمک شرکت های تعاونی آمده است.

روش تحقیق

پژوهش حاضر از نوع کاربردی است و روش انجام پژوهش توصیفی - تحلیلی است. جهت گردآوری اطلاعات از روش میدانی استفاده گردیده و ابزار پژوهش پرسشنامه می باشد، لذا با استفاده از روش کوکران حجم نمونه ۴۵۱ خانوار تخمین زده شده است. جهت تحلیل داده از نرم افزار Excell و آمار توصیفی استفاده گردید. در ادامه جهت ارائه پیشنهادات از جداول تحلیلی SWOT بهره گرفته شده است.

یافته‌های تحقیق

ویژگی های اجتماعی فرهنگی

در میان معیارهای ارزیابی مسکن مهر معیار اجتماعی مناسب ترین ابزار اندازه گیری پیشرفت و تحقق کلی اهداف کلی مسکن است برنامه ریزی مسکن نوعی مهندسی اجتماعی است که در آن تلاش می شود اهداف عام مورد توجه جامعه، که در اسنادی مانند قانون اساسی بازتاب یافته است، در زمان مشخصی تحقق یابد (غلامی، ۱۳۹۰: ۵۴). لذا معیارهای مربوط به ویژگی های اجتماعی- فرهنگی شامل مواردی از قبیل: جمعیت با ترکیب متناسب از لحاظ گروه های سنی و جنسی، عنایت به پیوندهای قومی- مذهبی- طایفه ای و بررسی شمار شاغلین و بیکاران می باشد. لذا بر اساس معیارهای تعیین شده و مشاهدات محققین ۴۵٪ پاسوخنویان زن و ۵۵٪ مرد می باشند ۵۳.۴٪ شاغل، ۶.۷٪ بیکار، ۳۱.۱٪ خانه دار و ۸.۸٪ بازنشسته می باشند و ساختار سنی افراد پاسخ گو به صورت زیر می باشد.

جدول شماره ۱: ساختار سنی

بازه سنی	درصد پاسخ گویی
۱۸-۳۹	۳۴
۴۰-۴۹	۴۶
۵۰ به بالا	۲۰

و میزان تحصیلات این افراد به صورت زیر بوده است:

۶.۷٪ بی سواد - ۱۵.۵٪ ابتدایی - ۱۷.۸٪ راهنمایی - ۳۷.۸٪ دیپلم - ۲۰٪ لیسانس - ۲٪ بالاتر از لیسانس

ویژگی های اقتصادی ساکنان

پایگاه اقتصادی افراد نقش فزاینده ای در انتخاب سر پناه و مسکن مناسب دارد. میانگین درآمدی ۹٪ از پاسخ گویان زیر ۵۰۰ هزار تومان می باشد. درآمد ۵۱٪ نیز بین ۵۰۰ تا ۷۵۰ هزار تومان می باشد ۳۸٪ بین ۷۵۱ تا یک میلیون تومان درآمد دارند و تنها ۲٪ درآمدی بالای یک میلیون تومان دارند ۶۰٪ پاسوخنویان زیر خط فقر می باشند ۷۳.۳٪ پاسوخنویان قبلاً مستأجر بوده اند و ۲۶.۷٪ مستأجر نبوده اند. از میان افرادی که قبل از سکونت در مسکن مستأجر بوده اند ۲۰٪ آنها بیش از ۹ سال مستأجر بوده اند ۱۳.۳٪ بین ۳ تا ۵ سال ۱۷.۷٪ بین ۶ تا ۸ سال مستأجر بوده اند و تنها ۲۲٪ زیر ۲ سال مستأجر بوده اند.

پارک و فضای سبز شهری (مسائل زیست محیطی)

از جمله معیارهای مهم در مکان یابی توجه به مسائل زیست محیطی و اکولوژی می باشد. به علاوه با در نظر گرفتن سیاست های توسعه پایدار لزوم توجه به معیارهای زیست محیطی دو چندان می شود. داشتن قابلیت های توسعه فضای سبز از عوامل مهم دیگری است که در مسیر یابی بسیار مهم است. عرصه انتخابی باید به دور از خطرات و آسیب های محیطی نظیر سیل

زلزله و محیط های بیماری زا باشد. در همین ارتباط، شرایط اقلیمی قاعداً باید با آسایش زیستی در طول سال همراه باشد. مورد دیگری که می توان در زمره معیار زیست محیطی قرار دارد توجه به آلودگی های موجود در محیط است. لذا زیر معیار های زیست محیطی مسائلی از قبیل موقعیت در سایت اقلیم طبیعی، داشتن قابلیت توسعه فضای سبز، آلاینده های محیطی و رعایت هم جوارری در مکان یابی مناطق مسکونی، کاهش یا حذف آلودگی های محیطی از قبیل آلودگی صوتی، آلودگی هوا و در نظر گرفتن جهت باد و در نهایت توجه به حفظ و پایداری محیط زیست می باشد (مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی، ۱۳۸۹)

بر اساس اطلاعات میدانی و تحلیل پرسشنامه ارزیابی حاکی از آن است که تقریباً ۸۰٪ افراد از محوطه سازی و نمای بیرونی ساختمان راضی بوده و میزان رضایت افراد از پارک و فضای سبز و محوطه بازی کودکان بیش از ۷۰٪ بوده که طبق گفته ساکنین فضای سبز و امنیت کودکان در محوطه از شاخص های مثبت مسکن مهر است.

دسترسی به مراکز و خدمات عمومی و حمل و نقل

دسترسی به شهر و خدمات شهری (اشتغال، کاربری های آموزشی، بهداشتی - درمانی، ورزشی و فراغتی و ...) و وضعیت دسترسی به شبکه معابر مانند فاصله اراضی تا راه جاده ای و پایانه ها و درجه بندی آنها از نظر اهمیت در مقیاس ملی، استانی، منطقه ای و محلی از عوامل مهم تعیین دسترسی مناسب سایت مسکونی به شمار می رود (مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی، ۱۳۸۹). بر اساس نتایج به دست آمده یکی از مهم ترین معایب مسکن مهر از دید ساکنین آن دسترسی نامناسب آنها به مراکز شهری و خدماتی است به طور میانگین ۶۸٪ ساکنین معتقدند که دسترسی به مراکز شهری و خدماتی به سختی امکان پذیر است با توجه به اطلاعات به دست آمده در مورد دسترسی به مراکز خرید مایحتاج روزانه و مراکز درمانی به صورت زیر است:

۴۵٪ اصلاً خوب نیست، ۳۵٪ تقریباً خوب است، ۲۰٪ بسیار خوب است که این آمار، امار خوشایندی نیست

شاخص های دیگری که به آن ها توجه شده حمل و نقل داخلی و دسترسی به شهر مرکزی (خرم آباد) است که می توان گفت ۷۳٪ ساکنان از دسترسی به شهر مرکزی نا راضی بوده و از حمل و نقل داخلی نیز رضایتی نداشتند که عامل اصلی موفق نشدن در جذب جمعیت پیش بینی شده برای شهر است

ابعاد کالبدی مسکن

ابعاد کالبدی مسکن از دو زاویه قابل بررسی است. اول کالبد مسکن به عنوان یک واحد مسکونی و دوم رابطه مسکن با محیط مسکونی خود لذا مناسب بودن فضا و استفاده درست از آن یکی از شاخص های مهم رضایت ساکنین است که نتایج پژوهش در جدول زیر آمده است.

جدول شماره ۲: توزیع درصد فراوانی پاسخگویان نسبت به فضاهای تخصیص یافته در مسکن مهر

فضا	مناسب	تقریباً مناسب	مناسب نیست
استفاده مناسب از فضا	۳۵.۵	۵۹.۹	۴.۶
آفتاب گیر بودن	۲۶.۶	۶۴.۵	۸.۹
نمای بیرونی ساختمان	۳۷.۷	۶۲.۳	۰

۴.۶	۶۸.۸	۲۶.۶	نمای داخلی ساختمان
۰	۴۴.۵	۵۵.۵	محوطه سازی بیرون
۳.۶۲	۶۰	۳۶.۳۸	کل

و از طرف دیگر نظرات شهروندان نسبت به مترائ و فضای تخصیص یافته در آپارتمان به صورت زیر است :

جدول شماره ۳ : توزیع درصد فراوانی پاسخ گویان نسبت به مترائ فضاهای تخصیص یافته در مسکن مهر به تفکیک فضا

ندارد	کوچک است	مناسب است	بزرگ است	فضا
۸.۹	۱۵.۵	۸۲.۲	۲.۲	فضای اتاق خواب
۲.۲	۲۶.۷	۶۶.۷	۶.۷	فضای اتاق پذیرایی
۲.۲	۲۲.۲	۷۷.۷	۰	فضای حمام
۰	۱۳.۳	۸۶.۷	۰	فضای دستشویی
۰	۲۴.۴	۵۷.۸	۶.۷	فضای انباری
۲۲.۲	۶.۶	۸۲.۲	۰	فضای پارکینگ
۰	۶۴.۵	۳۵.۵	۰	فضای آشپزخانه
۰	۵۵.۵	۴۴.۵	۰	فضای ظرفشویی
۰	۲۴.۴	۵۱.۱	۲.۲	کمد دیواری
۰	۲۰	۸۰	۰	فضای هال

۶۰٪ افراد بر این باورند که کیفیت و اندازه حمام و سرویس بهداشتی خوب نیست و کوچک است و ناراضی بوده اند و ۷۵٪ پاسخ دهندگان از فضای هال و پذیرایی راضی بوده و مترائ آن را مناسب دیده اند و ۸۲٪ افراد فضای اتاق خواب را مناسب دانسته اند ، مهمترین عامل که باعث نارضایتی افراد گردیده است : کیفیت مصالح به کار رفته و تأسیسات ساختمانی و وسایل برقی نامناسب .

سکونت در مسکن جدید و ناهنجاری های اجتماعی

شهرها علت تامه جرم نیستند اما به دلیل فرآیند های اجتماعی درون خود، مستعد تولید جرم هستند. شهرها هزینه های بیشتری بر افراد تحمیل و از این طریق استعداد جرم ایجاد می کند، بررسی تجربی نشان می دهد تمرکز فقر در محیط های شهری جرم زایی را افزایش می دهد (افروغ، ۱۳۷۷) تراکم زیاد محیط غیر قابل کنترلی ایجاد می کند که در نهایت به استیصال می انجامد (بحرینی، ۸۱: ۱۳۹۰). بزهکاری خلافاکاری ، تخلف و تجاوز به محیط دیگران از خصوصیات این گونه گروه ها می باشد (بحرینی ، ۱۳۹۰: ۳۹۰) طرح مسکن مهر به عنوان راهبردی جدید در اسکان افشار کم در آمد محیط مستعدی برای جذب بزهکاران و خلافاکاران به وجود آورده است. بر اساس مشاهدات و نظرات شهروندان در محدوده مورد

مطالعه ۸.۵٪ از ساکنین معتقداند میزان ارتکاب جرم در این منطقه زیاد است و ۵۵.۸٪ معتقدند که ارتکاب جرم به ندرت است و ۳۵.۷٪ باقیمانده ارتکاب جرمی ندیده اند که سهم هر ناهنجاری در جدول زیر آمده است :

جدول شماره ۴: انواع ناهنجاری های اجتماعی در مسکن مهر

ناهنجاری اجتماعی	زیاد	متوسط	وجود ندارد
اعتیاد در محله	۳۷.۷	۳۹.۹	۲۲.۲
مزا حمت بر تالی نوامیس مردم	۴.۴	۷۷.۷	۱۷.۷
تجمع ارادل و اوباش	۲.۲	۶۸.۸	۲۸.۸
سرق	۴.۴	۶۶.۶	۲۸.۸
ضرب و جرح	۰	۵۷.۷	۴۲.۲
چاقو کشی	۲.۲	۲۲.۲	۷۵.۵۸

جدول شماره ۵: جدول SWOT مربوط به ابعاد مختلف مسکن

ویژگی	فرصت	تهدید	ضعف	قوت
-ویژگی های اجتماعی - فرهنگی -اقتصادی	-گروه سنی جوان که بیشترین میزان را به خود اختصاص داده	-میزان زیاد تعداد بیکاران در بین ساکنان	-اختلاط قومی و طایفه های مختلف محلی	-خاندان شدن افراد که اکثرا مستاجر بوده اند
	-مناسب بودن بعد خانوار در جهت کنترل جمعیت	-در آمد کم افراد (۶۰) درصد از ساکنان زیر خط فقر هستند	-نام ناسب بودن قیمت مسکن مهر از تمام جوانب	
-پارک و فضای شهری (مسائل زیست محیطی)	-مساحت بالای اراضی در منطقه که قابلیت تبدیل به فضای سبز را دارد	-امکان آلوده شدن محیط زیست به وسیله وسایل نقلیه	-نبود فضاهای سبز و پارک های همسایگی در سطح محلات	-فضای مناسب بازی کودکان
		-عدم توجه به احداث فضای سبز در سطح محلات	-سرانه ناچیز فضای سبز ساکنین منطقه	-دوری از آلاینده های محیطی از قبیل کارخانجات و صنایع
-دسترسی به مراکز و خدمات عمومی		-نارسایی در سیستم حمل و نقل عمومی	-دسترسی نامناسب به مراکز شهری و خدماتی	
		عدم توجه به ایجاد کاربری های متفاوت از جمله تجاری، درمانی و ...	-نبود مراکز جهت تامین ماینحتاج روزانه در محدوده	
		-عدم استفاده مناسب از فضا که منجر به عدم		-مناسب بودن نمای

ساختمان از دید مردم	-	خوانایی می شود	-	-ابعاد کالبدی مسکن در ارتباط با محیط بیرون
-مناسب بودن محوطه مسکونی	-	-عدم وجود هویت	-	
-آفتاب گیر بودن مناسب بعضی از واحدها	-کوچک بودن مترائ فضاهای تخصیص یافته در مسکن	-	-	-ابعاد کالبدی مسکن به عنوان یک واحد مسکونی
-مناسب بودن نمای داخلی ساختمان	-نبود آسانسور و شوقاژ در هنگام تحویل	-	-	

مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۵

جمع و بندی و تحلیل

دستیابی به اهداف و ویژگی های مطلوب طرح مجتمع های مسکونی با استفاده از سیاست ها و راهبردها زمانی ممکن خواهد شد که عواقب ناپایدار کننده در توسعه های شهری را که هزینه های جبران ناپذیری بر شهرها دارند، شناسایی و اثرات و ابعاد مختلف آنها را به کنترل در آوریم، بر این اساس، می توان تأثیر ساختار فضایی شهر را مبتنی بر تحلیل اجتماعی، کالبدی اقدامات توسعه ای را بدین ترتیب عنوان داشت.

پیامدهای اجتماعی طرح مسکن مهر

قشر بندی و تفکیک اجتماعی

مسکن مهر در سطح ملی در زمین های دولتی و اغلب در حواشی شهرها، به صورت مجتمع های مسکونی تکرار شونده و با فرم های مشابه در سطوح مشخص زیر بنایی، اقشار کم درآمد را در خود اسکان می دهد.

این مجتمع های بی روح و خسته کننده به عنوان منطقه ی کم درآمد و محل اسکان اقشار ضعیف باعث جدایی گزینی ساکنان و ایجاد یک منطقه ی مسکونی خوابگاهی در سطح شهر می شود که اغلب ساکنان آن از نظر معیشتی - فرهنگی و اجتماعی در سطوحی نزدیک به هم هستند و امکان ایجاد رقابت سالم را از ساکنان (به دلیل عدم تنوع در ساختار اجتماعی) می گیرد.

مسکن مهر در ادامه ی راه شهرسازان مدرن به منظور رهایی از نیار به مسکن در دست اقدام قرار گرفت و با بی توجهی محض به موضوع مهمی چون انسان در طرحها نوعی منطقه بندی همراه با قشرهای خاص اجتماعی پدید می آورد به طوری که ساکنان کم درآمد را در شهرها مشخص می نماید و نوعی انزواطلبی و سرخوردگی را در آنها به وجود می آورد.

عدم تعلق خاطر

مسکن مهر در راستای شهرسازی مدرن با یکنواخت سازی و ایجاد ساختمان هایی با ردیف های منظم و هم شکل به صورت مکعب های فلزی یا بتونی با تراکم جمعیتی بالا، پلان های معماری همسان، خیابان کشی های ساده و شطرنجی در خدمت خودروها، نماهای ساده و تکرار شونده به دور از وحدت بصری در سراسر کشور به شکل مشابه با زیربنای یکسان، بدون توجه به مسائل موثر بر هویت مکانی مانند فرهنگ ها، آیین، سنن و گستره های روابط اجتماعی، اقتصاد مکانی، عناصر طبیعی و غیره در ساختار کالبدی، توده های ساختمانی را پدید آورده اند که با تغییرات فاحش و کلی در فضاهای شهری تمام خاطرات موجود در

ذهن ساکنان آن شهر (به عنوان بخشی از زندگی) را از بین برده است و نتوانسته با ایجاد ادراک و پیوند قوی بین فرد و مکان، احساس تعلق در مکان را افزایش دهد. (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۳)

جرم خیزی

طرح مسکن مهر در ایران به عنوان راهبرد جدید در اسکان اقشار کم در آمد به دلایلی محیط مستعدی را برای جذب بزهکاران فراهم آورده است. اهم دلایل عبارتند از:

-قرارگیری در اطراف شهرها و مجاورت با اراضی حاشیه ای

-قیمت ارزان مسکن در این مجموعه ها به کانون توجه مهاجران تازه وارد به شهرها بدل گردیده است که همواره به دلیل عدم جذب در ساختار اقتصادی، به بزهکاری و مشاغل کاذب روی می آورند.

-عدم کنترل اجتماعی توسط ساکنین

-عدم تعلق خاطر به مکان

-عدم تنوع در کاربری ها و تبدیل شدن به مجتمع های صرفاً خوابگاهی

-عدم توجه به ساختار محله ای

-تعدد ورودی و خروجی ها به دلیل طرحهای شطرنجی مسکن مهر ولذا ایجاد حس عدم مالکیت شهروندان نسبت به محیط

-عدم وجود اماکن اجتماعی (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۳)

تاثیرات مسکن مهر به عنوان گستره های تحمیلی به شهرها

تامین زیر ساخت ها

زیر ساخت ها به عنوان نیاز های وابسته به مسکن به طور افزاینده ای در توسعه ی شهری حائز اهمیت اند و بدون این نیاز ها طرح مسکن مهر به عنوان قسمتی از توسعه ی شهر با مشکلات عمده ای روبه رو است.

همانگونه که در مباحث فوق مطرح گردید طرح مسکن مهر با توجه به سرعت تصمیم سازی به منظور اجراء، از مطالعات اولیه ی قابل قبولی برخوردار نبود و بیشتر سعی بر تأمین کمی کمبود های مسکن شهری داشته است و نسبت به تأمین و توزیع فضای تفریحی عمومی، فضای باز، تأسیسات وابسته به مسکن، امکانات فرهنگی و آموزشی، خدمات شهری بی توجه بوده و مفهوم مسکن را تاحد سرپناه تنزل داده است. عدم احداث فضا و کاربری های تجاری، آموزشی، تأسیسات وابسته به مسکن، فرهنگی و تفریحی باعث ایجاد یک سکونتگاه شبه زاغه شده، که ساکنان آن نه از روی انتخاب بلکه از روی اجبار در آن سکونت دارند و پیامد های آن مانند بافتهای حاشیه خواهد بود (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۳)

سازمان فضایی در مسکن

نبود فضا برای کنشها و ملاقاتهای اجتماعی

طرح مسکن مهر با استانداردهای مسکونی الگوی ۷۵ متری را برای سکونت اقشار کم در آمد، که عموماً دارای جمعیت نسبتاً زیادی هستند در نظر گرفته اند و با این الگو محیطی کوچک را برای این قشر پدید آورده اند که در آن امکان حرکت و

پویایی را از ساکنان خود گرفته و آنها را به سمت بیرون از مسکن هدایت می کند. اما از آنجایی که مسکن مهر تنها به صورت توده های عظیم ساختمانی با خیابان کشی های موازی و همسان (مورد استفاده ی خودروها) طراحی شده اند و عاری از فضاهای تعاملات اجتماعی هستند لذا ساکنان بستر مناسبی برای پویایی و جنب و جوش ندارند و دچار افسردگی و یأس و ناامیدی می شوند (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۳)

بحث و نتیجه گیری

با توجه به شیوه های ساخت مسکن در طرحهای انبوه سازی همچون مسکن مهر که با کار فرمایی و نظارت دولت انجام می شود، روش های سنتی و مدرن در تمامی مراحل ساخت شامل مکان یابی، آماده سازی زمین، تأمین امکانات و تأسیسات زیربنایی، انتخاب مصالح و در نهایت اجرا و ساخت نهایی دچار لغزش و کمبودهایی هستند. همانند اکثر طرح ها و پروژه های اجرا شده که نظارت کارشناسان بخش های ذی صلاح مانند سازمان نظام مهندسی یا مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن در آن وجود نداشته و نتایج ضعیفی به بار آورده که حتی با ازدست رفتن سرمایه و زمان زیادی نیز همراه بوده است، پروژه مسکن مهر نیز در بسیاری موارد به همین سرنوشت دچار شده و یا خواهد شد.

قصد دولت برای خانه دار کردن اقشار ضعیف نکوست اما آنچه از دید پنهان مانده کیفیت و شیوه ساخت و ساز است .

یقیناً ارجحیت سرعت بر کیفیت منجر به ساخت خانه هایی شد که هرچند در کوتاه مدت و سالهای اولیه به دلیل فرار قشر ضعیف از پرداخت اجاره خانه و یافتن سر پناهی برای زندگی، مطلوب به نظر خواهد رسید اما پس از چندی عوارض خود را نشان خواهد داد. بنابراین در ادامه پیشنهادات و راهکار هایی چند؛ جهت ارتقاء کیفیت محیط مسکونی و رسیدن به موفقیت در این طرح ارائه می گردد که عبارتند از:

- ایجاد تنوع و امکان انتخاب برای ساکنان مجتمع های مسکونی

- ارتقا سطح فرهنگی از طریق قرارگیری اقشار مختلف جامعه با سطوح متفاوت اقتصادی- فرهنگی

- ایجاد ادراک و پیوند قوی بین فرد و مکان با تقویت هویت مکانی که لازمه ی آن مطالعات دقیق تاریخی- اجتماعی و اقتصادی است.

- ایجاد پیوند و وحدت کالبدی بین شهر و این مجتمع ها

- ایجاد حس مشارکت ساکنین در کنترل اجتماعی و جلوگیری از ارتکاب جرم

- تقویت برنامه ریزی مسکن به منظور تأمین زیر ساخت های لازم و آینده نگری آن

- ایجاد فضاهای اجتماعی به منظور افزایش پویایی و سرزندگی محیط زندگی

- مطالعات دقیق مکانیابی جغرافیایی و انسانی به منظور مقابله با آسیب های اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی

پیشنهادها

باتوجه به نتایج به دست آمده درکل، ساکنین تعاونی مسکن مهر از این پروژه ها راضی بوده و مهمترین دلیلی که موجب رضایت آنها فراهم آورده عدم سرپناه مناسب آنها قبل از ساخت این واحدهای مسکونی بوده و ایجاد یک سرپناه نسبتاً مناسب برای آنها رضایت را فراهم نموده است، لذا برنامه های مناسب برای ادامه داشتن این طرح ها جهت تأمین مسکن افراد کم

درآمد احساس می شود تا سطح رفاه عمومی در جامعه افزایش پیدا کند و به این منظور می توان با بالا بردن سطح توانایی تعاونی های مسکن مهر و آشنایی آنها با به روز ترین مدل های ساخت و ساز جدید و توانایی اجرای پروژه های مسکونی به این هدف جامعه ی عمل پوشاند . مدیران تعاونی مسکن با چالش های فراوانی در این طرح ملی روبه رو شدند و حاشیه ها ، کارهای غیر ضروری اداری و بوروکراسی ، آنها را سردر گم و بلا تکلیف نمود ؛ در حالی که اگر در جلسات هیأت مدیره روی افزایش آگاهی اعضاء برنامه ریزی شود و اهمیت ویژه مجامع عمومی برای بالا بردن آگاهی اعضاء طراحی می شد شاهد بهتر اجرا شدن این پروژه ها و بالا بردن سطح کیفی آنها بودیم

منابع

۱. افروغ، عماد (۱۳۷۷). فضا و نابرابری اجتماعی ارائه الگویی برای جدایی گزینی فضایی و پیامدهای آن، پایان نامه تربیت مدرس، تهران
۲. بحرینی، سید حسین (۱۳۹۰)، تجدد و فرا تجدد و پس از آن در شهرسازی: چاپ چهارم، دانشگاه تهران
۳. بزمامون، علی (۱۳۸۶) نحوه ی تشکیل و مدیریت تعاونی ، تهران ونوس
۴. خراسانی ، محمد مظلوم (۸۹- ۱۳۸۸) بررسی میزان مشارکت اقتصادی - اجتماعی در تعاونیهای مسکن مهر و عوامل مؤثر بر آن در شهر خرم آباد
۵. رعنائی، احد (۱۳۸۹) تحلیلی بر مفهوم مشارکت و کارگروهی در پروژه های آماده سازی اراضی مسکن مهر
۶. زنجانی، حبیبالله (۱۳۸۷) بررسی جنبه های اجتماعی مسکن مهر (مطالع هموردی شهرستان کرج)
۷. غلامی ، محمد جواد (۱۳۹۰)، آسیب شناسی طرح مسکن مهر ؛ فصل نامه شهرسازی و معماری سال بیستم ؛ شماره ۶۹
۸. مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری وزارت راه و شهر سازی ۱۳۸۹
۹. وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۳، ارزیابی طرح مسکن مهر، انتشارات آذرخش، چاپ اول.

Investigating Citizens' Satisfaction from Mehr Housing Projects in Khorramabad

Mohammad Hossein Boochan, Fatemeh Olfati, Maryam Beyranvandezadeh

Phd Student Geography & urban Planning Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

Master of Urban Planning, Borujerd Azad University, Borujerd, Iran

Phd Student Geography & Iranian academic center for education, culture and research, Lorestan unit, Khorramabad, Iran

Abstract

The rapid growth of urbanization after the Industrial Revolution has caused the government to become unable to provide urban housing. For achieving a proper housing and residential units in each region of the country, housing units should adapt to traditional characteristics and mood of the people, the climate, the number of people who are inhabited in the neighborhoods, residential building material and household needs from a comfortable accommodation with social and economic characteristic. Constricting residential units must be consistent with changes of the lives of people and the economic possibilities of the country; in terms of both government investment in the housing sector and the level of the government investment in the housing sector and the other sources such as human resources, buildings and etc. It has been a few years that the country has started projects with main purpose to provide housing for low-income groups. Providing the poor people with housing has always been a major concern for all governments throughout the world as the United Nations and international regulatory bodies established laws to offer houses for low-income people. In Iran the law has forced the government to try its best to provide people with housing facilities, and this program has been always incorporated into all the governments' plans. However, this program showed a different aspect in the ninth government, and this government planned a program named Mehr housing.

This study is a descriptive-analytical research which collected the data utilizing survey questionnaires of 145 urban households. The main hypothesis of this study is how much satisfied are the Mehr-housing applicants with this program?

Keywords: Mehr housing, citizen, Satisfaction rate, Khorramabad
