

سومین همایش ملی معماری و شهرسازی در گذر زمان
در جستجوی شهرسازی و معماری آینده
۲۵ آبان ۱۳۹۴، قزوین

نقد و بررسی ابعاد مختلف مسکن مهر از برنامه ریزی تا اجراء
(با رویکرد تاثیرات مسکن مهر بر آینده شهرها)

رحیم هاشم پور

استادیار و عضو هیئت علمی دانشگاه بین الملل امام خمینی (ره)

rahim.hashempour@arc.ikiu.ac.ir , Ra_Hashempour@arc.ikiu.ac.ir

تامین مسکن گروه های کم درآمد یکی از مسائل اساسی در برنامه ریزی کشورهای در حال توسعه می باشد. در ((اصول ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی)) داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر خانواده ایرانی دانسته شده است. در این زمینه اولویت به اقشار محروم و کارگران داده شده است (زنجانی و دیگران، ۱۳۹۰، ۴). هر یک از دولت ها در این زمینه سیاست ها و راهبردهایی را ارائه داده اند؛ سیاست هایی همچون واگذاری زمین دولتی، فروش متری مسکن، واگذاری مسکن به صورت اجاره به شرط تملیک، حمایت از انبوه سازان، حمایت از مسکن اجاره ای، واگذاری حق بهره برداری از زمین و ... هر یک از این سیاست ها بدون ارزیابی و آسیب شناسی آگاهانه، با تغییر دولت ها به دست فراموشی سپرده شده و سیاست های دیگری جایگزین آنها شده است. سیاست واگذاری حق بهره برداری از زمین در قالب مسکن مهر در دولت نهم مطرح شده که بزرگترین طرح ملی مسکن است و توجه به نتایج و پیامدهای آن در جامعه حرفه ای ضرورت دارد. دلیل اتخاذ سیاست مسکن مهر توجه دولت نهم بر نقش تعیین کننده قیمت زمین در قیمت مسکن و اقدام برای حذف این متغیر، کنترل قیمت مسکن از این طریق و تسهیل دسترسی اقشار آسیب پذیر به مسکن مناسب بوده است. در این راستا مجموعه ای از مسائل اصلی نادیده گرفته شده و در صورت عدم توجه، موفقیت این سیاست با موانع بزرگی مواجه خواهد شد. لذا در این تحقیق برآنیم که به نقد و بررسی این طرح بپردازیم و در نهایت راهکارهایی جهت رفع مشکلات آن ارائه نماییم.

۲- مبانی نظری

ابعاد مسکن

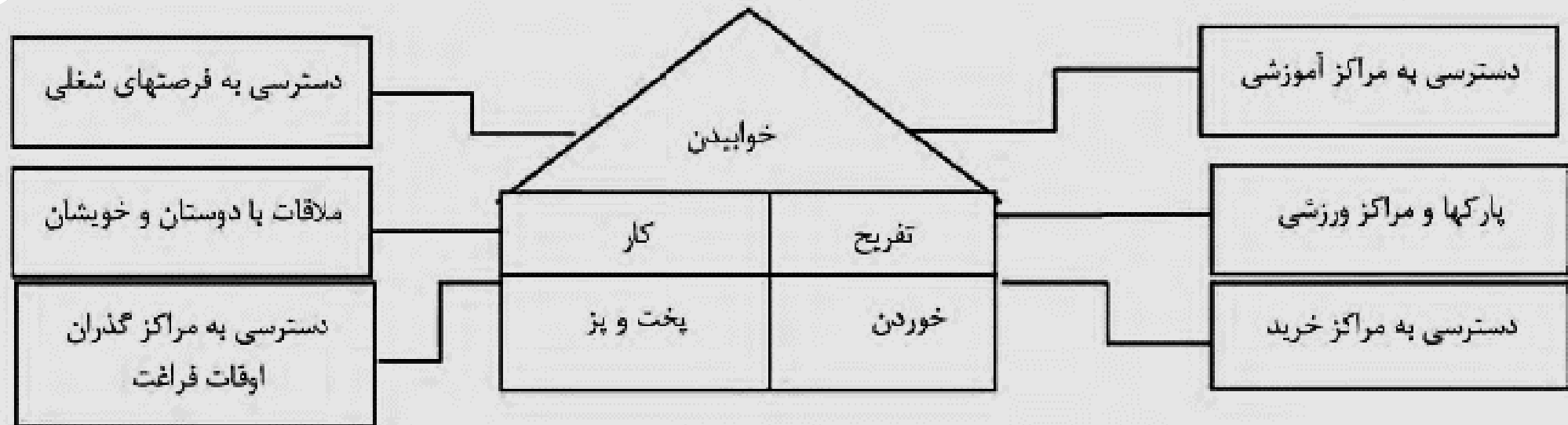
مقوله مسکن دارای مفهومی بسیار گسترده و پیچیده است و از ابعاد گوناگون تشکیل یافته است. از این رو نمی توان تعریف جامع و مانعی از آن ارائه نمود. مسکن به عنوان یک مکان فیزیکی، سرپناه اولیه و اساسی هر خانواده بشمار می آید، که در این سرپناه برخی از نیازهای اولیه خانوار یا فرد هم چون خواب، استراحت، حفاظت در برابر شرایط جوی و خلاصه شرایط زیست در مقابل طبیعت تأمین می شود.

نیاز به مسکن نیز دارای دو بعد کمی و کیفی است. بعد کمی معطوف به شناخت پدیده ها و اموری است که به فقدان سرپناه و میزان دسترسی به آن مربوط می شود، و بعد کیفی درمسائل و پدیده هایی مطرح می شوند که به بی مسکنی، بدمسکنی و تنگ مسکنی ارتباط دارند و آنچه مطرح است، نوع و شکل نیاز است. در واقع در بعد کیفی بیشتر به جنبه های کالبدی مسکن توجه می شود (شیعه، ۱۳۸۴: ۶۳).

مسکن در شکل گیری هویت فردی و روابط اجتماعی واهداف جمعی افراد نقش بسیار تعیین کننده ای دارد. یکی خود را از دست داده اند و تاکید میکند که داشتن یک اقامتگاه دایم از نقطه نظر موقعیت جغرافیایی و علاقه همیشگی به محیط زندگی در لسان را ایجاد میکند و در آن استراحت، خودیابی، آرامش و مادرگرایی اهمیت پیدا میکند

مسکن یک نیاز اجتماعی

«مسکن به عنوان مکان فیزیکی، سرپناهی است که نیازهای اجتماعی، روانی و امنیتی اعضای خانواده در آن تأمین می‌شود. مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در برمی‌گیرد، که شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهزیستی خانواده، طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است. در واقع تعریف و مفهوم مسکن، یک واحد مسکونی نیست، بلکه کل محیط مسکونی را شامل می‌شود. به عبارت دیگر، مسکن چیزی بیش از یک سرپناه صرفاً فیزیکی است و کلیه خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای بهزیستی انسان را شامل می‌شود» (شکرگزار، ۱۳۸۵: ۱۵). مسکن فراتر از سرپناه است و به هر فرم و شکلی که باشد به مثابه پوسته سوم بدن انسان است که زنده است و نفس می‌کشد» (محمودی، ۱۳۸۸: ۵). خانه محل سکنی‌گزیدن انسان است. در واقع نمی‌توان واژه مسکن را از خانه جدا کرد. امروزه به جایی که به تقلیل‌یافته‌ترین مراتب وجودی انسان و نیازهای او بتواند پاسخ گوید، خانه یا مسکن اطلاق می‌شود» (فصلنامه آبادی، ۱۳۸۶: ۱۲۰).



نمودار ۱- اجزاء مسکن (پورمحمدی، ۱۳۸۷: ۴)

نقد و بررسی ابعاد مختلف مسکن مهر از برنامه ریزی تا اجرا با رویکرد تأثیرات مسکن مهر بر آینده شهرها

نقد و بررسی طرح مسکن مهر

در کشورمان ایران مشکل مسکن با افزایش جمعیت به ویژه در شهرهای بزرگ و از دهه ۵۰ به بعد با هجوم روستاییان به شهرها رخ می دهد. دولت ها چه قبل و چه بعد از انقلاب هرگز به عنوان تولید کننده مسکن عمل نکرده و این وظیفه را به بخش خصوصی و تعاونی های مسکن واگذار نموده اند که این بخش نیز در راستای تولید مسکن با در نظر گرفتن سیاستهای کلان مبنی بر کوچک سازی، انبوه سازی و زمین استیجاری نتوانستند دستاورد چشمگیری را داشته باشند و در نهایت با تصویب طرح مسکن مهر در قالب زمینهای ۹۹ ساله در سال ۱۳۸۶ در سطح وسیع (یک میلیون و پانصد هزار واحد مسکونی در سراسر کشور) با هدف اسکان اقشار کم درآمد، بدون در نظر گرفتن پیامدهای مثبت و منفی در زمین های تحت تملک سازمان ملی زمین و مسکن آغاز گردید. (غلامی، ۱۳۹۰، ۲۳) این طرح با نقاط مبهم فراوان در حوزه کالبدی، فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی، سوالات اساسی را در راستای موفقیت یا عدم موفقیت آن ایجاد نموده است که تعدادی از آنها عبارتست از:

- ۱- تأثیرات اجتماعی و روانی طرح مسکن مهر بر افراد ساکن در آن چگونه است؟
- ۲- مسکن مهر به عنوان گستره برنامه ریزی شده چه تأثیری بر کالبد شهری دارد؟
- ۳- چه عواملی در کارآمدی و ناکارآمدی مسکن مهر مؤثر می باشد؟
- ۴- چالشهای رو در روی سازمان فضایی در طرحهای مسکن مهر چیست؟

نقد و بررسی ابعاد مختلف مسکن مهر از برنامه ریزی تا اجرا با رویکرد تأثیرات مسکن مهر بر آینده شهرها

نتیجه	گروه هدف	حجم عملیات	برنامه
افزایش تولید واحدهای مسکونی کوچک افزایش نرخ مانکنیت گروه های کم درآمد کاهش شاخص دسترسی	شاغلین تحت پوشش سازمان های بیمه ای خصوصی و دولتی فاقد مسکن دهک های ۳ تا ۵	۵۰ هزار فقره در سال	اعطای تسهیلات خرید مسکن کوچک
توانمندسازی گروه های کم درآمد افزایش عرضه واحدهای مسکونی اجاره ای	خانوارهای تحت پوشش نهادهای بیمه ای و حمایت در دهک های ۲ و ۳ درآمدی	۴۰ هزار فقره در سال	پرداخت وام ودیعه مسکن به مستأجرین کم درآمد
کاهش نرخ رشد اجاره بها افزایش عرضه واحدهای اجاره ای کاهش سهم هزینه مسکن در بودجه خانوار	دهک های ۳ تا ۵ درآمدی	۵۰ هزار واحد در سال با استفاده از زمین های دولتی و وام های کم بهره	احداث و عرضه مسکن اجاره ای
افزایش عرضه واحدهای مسکونی کوچک در توان خانوارهای کم درآمد	دهک های ۳ تا ۵	۵۰ هزار فقره وام به سازندگان متشکل	احداث و عرضه مسکن کوچک
کاهش و حذف هزینه زمین در قیمت تمام شده مسکن	دهک های ۳ تا ۵	۲۰ هزار واحد مسکونی	حق بهره برداری از زمین برای ساخت مسکن کوچک در شهرهای کوچک و متوسط
تأمین سرپناه برای پایین ترین اقتضای درآمدی	دهک های ۱ و ۲ درآمدی	۲۰ هزار واحد مسکونی	حق بهره برداری از زمین برای ساخت مسکن اجاره ای در شهرهای بزرگ
امکان وام دهی به گروه های کم درآمد خارج از پوشش نظام بیمه ای و ساکنین سکونتگاه های غیررسمی	دهک های ۲ تا ۴ درآمدی و ساکنان بافت های اسکان غیررسمی	تسهیل دریافت ۱۰۰ هزار وام از نظام بانکی	صندوق اعتبار ملی و محلی

جدول شماره ۱_ برنامه اجرایی تامین مسکن کم درآمدها (هاشم زاده همایونی، ۱۳۸۸، ۵۰)

نقد و بررسی ابعاد مختلف مسکن مهر از برنامه ریزی تا اجرا با رویکرد تأثیرات مسکن مهر بر آینده شهرها

در طرح جامع مسکن، در خصوص زمینه ها و برنامه های بسترسازی تامین مسکن خانوارهای کم درآمد موارد زیر لحاظ شده است:

- نیازمندان مسکن چه کسانی هستند؟
- توان مالی آنها چقدر است؟
- گروه های هدف را چگونه شناسایی کنیم؟
- گروههای هدف را چگونه اولویت بندی کنیم؟
- نظام کنونی مسکن چگونه است؟
- نظام مطلوب حمایتی مسکن چگونه باید باشد؟
- سیاست های تامین مسکن گروه های کم درآمد
- برنامه های تامین مسکن گروه های کم درآمد

نقد و بررسی ابعاد مختلف مسکن مهر از برنامه ریزی تا اجرا با رویکرد تأثیرات مسکن مهر بر آینده شهرها

مکان یابی پروژه های مسکن مهر

مکان یابی پروژه های ساختمانی طرح مسکن مهر از جهات مختلف مخصوصاً موقعیت و فاصله از شهر و زیرساخت ها بایستی دقت لازم را داشته باشند. از آنجا که رشد شهرها در بستر زمان حرکتی تدریجی دارد و سازوکار لازم در تأمین شرایط لازم سکونتی در مناطق الحاقی به محدوده های شهری در افقی بلندمدت برنامه ریزی می شود به نظر می رسد افزایش آنی و قابل توجه محدوده شهرها عنان توسعه موزون و نظارت و کنترل بر آن را شدیداً تحت الاشعاع قرار دهد. بویژه اینکه اراضی قابل برنامه ریزی در حریم و در پیرامون شهرها بویژه کلان شهرها با محدودیت همراه می باشد. لذا به نظر می رسد در مکان یابی اراضی جهت اجرای طرح مسکن مهر بایستی به نکته اساسی فوق که افزایش محدوده شهرها هزینه های سنگین و گاه تبعات جبران ناپذیری را به همراه دارد توجه شود. بنابراین افزایش سطح محدوده شهرها بویژه در شهرهای بزرگ و میانی در کوتاه مدت به رشد غیرطبیعی شهرها می انجامد و قطعاً توسعه پایدار شهری محقق نمی گردد. (محمدی، ۱۳۸۸، ۳۱ و ۳۲)

بافت فرسوده شهرها و مسکن مهر

یکی از مواردی که در مسکن مهر باید مورد توجه مسئولین قرار می گرفت، مسئله مکانیابی برای استقرار مسکن مهر بود. دولت می توانست در ساخت مسکن مهر به جای استفاده از زمین هایی در خارج از محدوده شهرها، در بافت های فرسوده شهری اقدام به احداث مسکن مهر نماید. این اقدام علاوه بر نوسازی و ساماندهی بافت های فرسوده، تامین زیرساخت ها هزینه های آماده سازی زمین را نیز کاهش می داد و سبب می شد که بافت فرسوده از تهدید جدی زلزله مصون بماند.

اساسا سیاست توسعه شهری در دنیا به مفهوم ارتقای بهره وری و بهینه سازی استفاده از زمین و امکان توسعه درون شهری (به ویژه در شهرهای بزرگ و کلانشهرها) و ارتقای سطح دسترسی ساکنان بافت قدیمی و فرسوده شهری به خدمات شهری و اجتماعی است (سازمان عمران و بهسازی شهری، ۱۳۸۴).

برای ملموس تر شدن توسعه درونی شهر، لازم است ابتدا شاخص هایی را تعریف کرد که با اندازه گیری آن شاخص ها بتوانیم میزان توسعه درونی هر شهر را با توجه به استانداردهای مربوط بسنجیم. از جمله مهم ترین شاخصه های مربوط به مناطق فرسوده (که در نهایت به توسعه درونزا می گراید)، که می توان به آنها اشاره کرد عبارتند از:

جدول شماره (۲)، شاخصه های توسعه دونزا

ردیف	شاخص	توضیحات
۱	شاخص بهره وری زمین شهری	بهره وری زمین شهری بدین مفهوم است که با توجه به گران بودن، کمیاب بودن و تجدیدناپذیر بودن و غیرقابل وارد کردن زمین شهری، توسط چند نفر مورد بهره برداری قرار می گیرد. هرچه میزان نفرات بیشتر باشد، به مفهوم بهره وری بالاتر زمین شهری است. البته این میزان چنانچه بیش از استانداردهای قابل قبول شهرسازی باشد، ضد توسعه تلقی خواهد شد، که این موضوع برای سایر شاخص ها نیز موضوعیت دارد. این شاخص را از طریق محاسبه تراکم جمعیتی خالص و تراکم جمعیتی ناخالص در هر هکتار زمین شهری می توان به دست آورد.
		این شاخص اطلاعات قابل ملاحظه ای از پراکندگی، فشردگی جمعیت و در نتیجه پیامدهایی چون انباشت سرمایه و جمعیت، میزان بهره وری از زمین، تاسیسات و زیرساخت های شهری نمایان می سازد.
۲	شاخص های مربوط به سرانه های استاندارد یا مصوب شهری	این شاخص شهری را می توان توسعه یافته از درون دانست که سرانه های مربوط به سطح فضای سبز، سطح فضای باز، سطح فضای های آموزشی، بهداشتی و درمانی، ورزشی، امنیتی، فرهنگی، مذهبی و نظایر آن در حد استانداردهای تعیین شده شهرسازی به صورت کلی و یا استانداردهای تعیین شده در طرح مصوب محدوده مربوط باشد به این شاخص، شاخص مطلوبیت نیز گفته می شود.

نقد و بررسی ابعاد مختلف مسکن مهر از برنامه ریزی تا اجرا با رویکرد تأثیرات مسکن مهر بر آینده شهرها

۳	شاخص روند تخریب باغات و اراضی کشاورزی و غیرکشاورزی حاشیه شهر	هرچه سطح مربوط به این شاخص نسبت به سال های قبل رو به کاهش باشد، یا توجه به روند افزایش جمعیت شهری، می توان نمایانگر توسعه شهر از درون باشد.
۴	شاخص سازگاری و ناسازگاری ناسازگاری کاربری ها	شاخص سازگاری و ناسازگاری کاربری ها: هرچه از میزان ناسازگاری کاربری های همجوار در محدوده شهر کاسته شود، این به مفهوم حرکت در مسیر توسعه یافتگی شهر از درون است. شهری که کاربری های همجوار و یا در حوزه نفوذ یکدیگر، از نظر سنخیت فعالیت یا هم منطبق و سازگار نبوده و باعث مزاحمت و مانع از انجام فعالیت یکدیگر شوند، نمی توان آن را توسعه یافته از درون دانست. مثلاً وجود یک واحد صنعتی درون یک بافت متراکم مسکونی از مصادیق بارز ناسازگاری است.
۵	شاخص کیفیت و قدمت ابنیه	هرچه از مقدار بناهای نامقاوم و قدیمی کاسته شود و شاخص، روند نزولی به خود بگیرد، توسعه از درون دارای روند مثبت است. البته این شاخص، ارزیابی اولیه از وضعیت اقتصادی و الگوهای فرهنگی ساکنان را نیز به دست می دهد.
۶	شاخص نفوذپذیری	هرچه میزان برخورداری و سهم هر بلوک شهری از معابر و شبکه دسترسی ها بیشتر باشد، بستر توسعه از درون فراهم تر می شود. بر اساس استانداردهای موجود مناطق و نواحی، این شاخص می تواند بین ۲۰ تا ۲۵ درصد سطح بلوک شهری در نظر گرفته شود.
۷	شاخص های اجتماعی اقتصادی	هرچه میزان مشارکت و آگاهی اجتماعی ساکنان و مالکان بالاتر باشد و یا توان اقتصادی ساکنان و شهروندان بالاتر باشد و نیز سطح آسایش آنها در شهر، محله و واحد مسکونی بالاتر باشد، می تواند بیانگر توسعه یافتگی شهر از درون باشد.

(ماخذ: همشهری، ۱۳۸۷)

نقد و بررسی ابعاد مختلف مسکن مهر از برنامه ریزی تا اجرا با رویکرد تأثیرات مسکن مهر بر آینده شهرها

موارد دیگری که می توان به آن اشاره کرد، بحث زیرساخت‌های شهری است که امروزه در بافت فرسوده این زیرساخت‌ها وجود دارند و نیازی به هزینه آنچنانی که امروزه در مناطق مسکن مهر صورت می گیرد، نبود. در عدم تحقق بموقع برخی از تاسیسات زیر ساختی، خدماتی و رفاهی، متاسفانه خیلی از مجتمعات مسکن مهر که در حال حاضر آماده سکونت هستند، ساکنی نداشته و مردم از سکونت در آنها خودداری می نمایند.

بحث دیگری که در این حرکت بوجود می آمد، مسئله ارزش افزوده در بافت فرسوده بود که برای ساکنین توجیه اقتصادی قابل توجهی به همراه داشته و می توانست در تغییرات اساسی بافتهای مساله دار بسیار تاثیر گذار باشد.

نقد و بررسی ابعاد مختلف مسکن مهر از برنامه ریزی تا اجرا با رویکرد تاثیرات مسکن مهر بر آینده شهرها

عدم توجه به نیازهای مکانی، ضرورت ها و تفاوت های مناطق

این طرح (مسکن مهر) بدون توجه به مسائل پیچیده توسعه شهری، هر نوع زمینی هر مکانی را برای مسکن مهر پیش بینی کرده و نه تنها تفاوت های استان و مناطق مختلف را مورد توجه قرار نداده بلکه سعی کرد با دستورالعمل های یکسان به موضوع بپردازد. برای مثال استفاده از اراضی مصوب شهرهای جدید برای مسکن مهر مثل فاز هفت شهر جدید هشتگرد که برای زمین گلف و ورزش های مختلف در نظر گرفته شده بود که در نهایت به مجتمعات مسکن مهر اختصاص پیدا کرد. دولت در این فاز که ۷۰۰ هکتار بود ۵۵۰۰۰ واحد مسکونی طراحی شد که مقدار زیادی از آن اجرا شده است. در واقع در طرح مصوب شهر جدید هشتگرد که مساحت آن ۴۴۰۰ هکتار می باشد، جمعیتی بالغ بر ۶۵۰۰۰۰ نفر را در خود جای میداد. با توجه به تغییر کاربری فاز هفت از ورزشی به پروژه مسکن مهر که بتهایی ۲۰۰۰۰۰ نفر را در خود جای خواهد داد، به سرانه جمعیتی شهر حداقل ۳۰ درصد اضافه خواهد شد. اینگونه تغییر سرانه در شهر و عدم توجه به زیرساخت های شهری در آینده مشکلات عدیده ای را برای شهر و شهروندان ایجاد خواهد کرد.

نقد و بررسی ابعاد مختلف مسکن مهر از برنامه ریزی تا اجرا با رویکرد تأثیرات مسکن مهر بر آینده شهرها

طراحی نامناسب و عدم توجه به مسائل فنی، اقلیمی و زیست محیطی

تکنولوژی ساخت مسکن در کشور هنوز مسیر اصلی خود را نیافته است و ساختار سنتی اتلاف زمان، سرمایه، نیروی کار و انرژی کماکان وجود دارد. با توجه به نیاز کشور به مسکن اقشار کم درآمد، است کار انجام شده بر روی مسکن مهر به صورت اصولی و فنی و زیربنایی دنبال شود و آنچه که ساخته می شود برای سالیان دراز جوابگوی نسل های بعدی و آینده کشور باشد. لیکن در عمل مشاهده می شود اکثر پروژه های مسکن مهر فاقد طراحی اولیه درست و توجیه فنی است، به ویژه ضرورت ساخت در محل های حادثی، بدون توجه به شرایط اقلیمی و منطقه ای و حتی بدون داشتن طرح کارشناسی شده انجام می گیرد به طوری که پروژه ها معمولا در محل ها و زمین هایی حادث می شود که بسترسازی مناسب حتی برای تثبیت آن انجام نگرفته است. به بیانی بهتر در پاره ای موارد مسائل مهم مانند آبگرفتگی محدوده حادث مسکن، سیستم های جمع آوری فاضلاب و آبهای سطحی و حتی تامین آب شرب و برق و گاز مجتمع های حادثی مورد توجه قرار نگرفته است و بسیار سطحی و گذرا با مسئله برخورد می شود (جمالی، ۱۳۸۹، ۶ و ۷). عدم انجام مطالعات پایه و زیست محیطی بر روی محل های حادث مسکن مهر که سبب تخریب محیط زیست و زمین های زراعی می شود از دیگر مشکلات این طرح می باشد.

نقد و بررسی ابعاد مختلف مسکن مهر از برنامه ریزی تا اجرا با رویکرد تاثیرات مسکن مهر بر آینده شهرها

قشربندی و تفکیک اجتماعی

مسکن مهر در سطح ملی در زمینهای دولتی و اغلب در حواشی شهرها، به صورت مجتمع های مسکونی تکرار شونده و با فرمهای مشابه در سطوح مشخص زیربنایی، اقشار کم درآمد را در خود اسکان می دهد. این مجتمع های بی روح و خسته کننده به عنوان منطقه کم درآمد و محل اسکان اقشار ضعیف باعث جدایی گزینی ساکنان و ایجاد یک منطقه مسکونی با درآمد بسیار کم 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 راه شهرسازان مدرن به منظور رهایی از نیاز 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 (عباس زادگان، ۱۳۸۸، ۴۸).

عدم تحقق نظام شهرسازی شهروند گرا و مشارکتی

جمعیتی که به واسطه مسکن مهر استقرار می یابند، عموماً اقشار کم درآمندی هستند که به واسطه درآمد ناکافی از عهده تأمین مسکن در شهرها بر نمی آیند، یا به عبارتی به حاشیه رانده شده اند. ساختار اجتماعی که در این محدوده ها شکل می گیرد، ساختاری است به لحاظ اجتماعی غیر همگن و با هویت پایین اجتماعی و مهمترین عنصری که اعضای این جوامع را در کنار هم قرار می دهد وجه تشابه در سطح درآمدی آنها است. (عباس زادگان، ۱۳۸۸، ۴۷) بدین ترتیب در چنین جوامعی پایین بودن اعتماد، زمانبر بودن و مشکلات در ایجاد شبکه های اجتماعی منسجم، که مهمترین دلیل آن عدم شکل گیری ساختارهای تعریف شده شهری است، به کاهش سرمایه اجتماعی منجر خواهد شد. بنابراین کاهش پیوندهای عینی و ذهنی میان افراد جامعه سبب می شود، سرمایه اجتماعی کاهش یافته و سطح مشارکت در این جوامع پایین باشد.

یکنواختی الگوی مسکن مهر و عدم توجه به شرایط متفاوت متقاضیان مسکن مهر

با توجه به اندازه واحدهای مسکونی، یکنواختی الگوهای مورد استفاده در طراحی فضاهای مسکونی، خدمات و... (خصوصاً در مجموعه سازی ها) به نظر می رسد خلاء های حاکم بر الگوی مسکن مزبور مورد توجه قرار نگرفته است. الگوی مسکن مهر در ساده گی بیش از حد و استفاده از طرحهای تکراری در پلان واحدها و مصالح بسیار ارزان موجب یکنواختی بیش از حد در مجتمعات مهر گردیده است. در بیشتر مواقع، علی رغم هزینه ای که به مشاورین معمار پرداخت شد برخی از آنها حتی بخود زحمت ارائه تیپ های مختلف را ندادند و در نهایت ما با یک سری سازی بسیار ساده و یکنواخت مواجه می شویم. از نظر روانی یکنواختی بیش از حد در معماری موجب خستگی و کسالت ساکنین گردیده و چه بسا در شکل گیری هویتی خاص که می تواند در آینده تاثیر منفی بگذارد.

بحث دیگری که در تناقض با یکنواختی مسکن مهر وجود دارد تنوع فرهنگ و سنت ساکنین آن می باشد. با توجه به اینکه متقاضیان مسکن مهر از اقصاء نقاط کشور با فرهنگهای مختلف و آداب رسوم مناطق خود در این مجتمعات جمع شده اند، دارای سلیق و آداب رسوم متفاوتی هستند که متأسفانه علی رغم این تنوع و سلیقه فرهنگی باید در فضاهایی با شرایط زندگی متفاوت از فرهنگ خود زندگی کنند. اینگونه تغییرات در زندگی افراد یک شبه نمی تواند پذیرفته شود؛ چه بسا در برخی از مواقع اینگونه فضا ها از طرف مخاطبین طرد گردیده و هیچ وقت پذیرفته نشده است.

برای مثال خانم خانه در آشپزخانه و نحوه آشپزی و پخت غذاهای محلی در آشپزخانه های کوچک و مدرن در مقابل آشپزخانه های سنتی و بومی از جمله موارد بسیار ظریفی هستند که زندگی در اینگونه فضا ها را بسیار سخت خواهد کرد.

نقد و بررسی ابعاد مختلف مسکن مهر از برنامه ریزی تا اجرا با رویکرد تأثیرات مسکن مهر بر آینده شهرها

ناهماهنگی بین ظرفیت تولید مسکن و تقاضای مسکن

برنامه دولت در رابطه با بخش مسکن در قالب برنامه ریزی بلندمدت، میان مدت و کوتاه مدت بایستی سیاست های پیشنهادی خود را ارائه نماید. بنابراین سیاست های پیشنهادی مسکن مهر که با هدف رفع تنگنای موجود در تامین مسکن در کوتاه مدت مورد توجه می باشد با واقعیات حاکم بر شرایط بخش مسکن و کشور سازگار نمی باشد. میزان تقاضای مسکن و حداکثر ظرفیت تولید بخش ساختمان در کشور حاکی از این ناهماهنگی می باشد (درودیان، ۱۳۸۸، ۳۲).

تولید مسکن براساس نیاز به مسکن باید برنامه ریزی گردد و تناسب بین عرضه و تقاضای مسکن اگر رعایت نگردد، نتیجه معکوس خواهیم گرفت. شاید در مورد مسکن مهر که هدف آن ایجاد سر پناه برای اقشار کم درآمد بود این تعداد برای ۴۴۰۰۰۰۰ نفر در غالب مسکن مهر مصوب گردید ولیکن سوق دادن اقتصاد مسکن کشور به سمت مسکن اجتماعی و ایجاد مانع در بازار مسکن بخش خصوصی بمدت ۳ سال بازار مسکن را به کما برد. با توجه به بعد اقتصادی مهم مسکن و بازار کار و تولید مسکن عادی در کشور، با تولید مسکن ارزان قیمت، عملاً قیمت مسکن عادی زیر سؤال رفته و سرمایه گزاران بخش مسکن در طول این مدت به کاملاً کنار گذاشته شدند.

شیوه نامناسب تعیین نیازمندان واقعی مسکن در طرح مسکن مهر

شیوه مزبور تمامی نیازمندان واقعی مسکن را تحت پوشش قرار نمی دهد. مثلاً افراد در شرف تأهل (مخصوصاً با توجه به جمعیت جوان و در شرف ازدواج و فاقد توان اقتصادی لازم جهت تأمین مسکن در کشور) بایستی در برنامه ریزی ساماندهی مسکن مورد توجه قرار می گرفتند. از طرفی طیف وسیعی از افراد که توانایی تأمین مسکن برای خود و خانواده خود را دارند مجدداً در این روش ثبت نام و از تسهیلات دولتی و یارانه ای برخوردار می گردند (محمدی، ۱۳۸۸، ۳۱ و ۳۲).

سیاست دولت نهم و دهم اختصاص مسکن مهر به افراد کم درآمد و اقشار ضعیف جامعه بود که متأسفانه در دولت دهم به این نتیجه می رسند که بدلالی قبلاً به آن اشاره شد، ناچار به تغییر در سیاست واگذاری مسکن و مخاطبین آن گردد.

رئیس سازمان ملی زمین و مسکن در مصاحبه ای در خصوص تغییر سیاست مسکن مهر واگذاری مسکن مهر را به این صورت بیان می کند: هر فرد امکان دریافت یک وام برای تهیه مسکن دارد. تسهیلات نیز در حد یکبار امکان و کنترل می شود، باقی قیود حذف می شود. حتی اگر فردی ملک شخصی داشته باشد، می تواند مسکن مهر خریداری کند؛ اما فقط یک بار امکان دریافت وام بانکی برای خرید مسکن مهر را خواهد داشت (<http://ilna.ir/news/news>).

حتی اگر فردی ملک شخصی داشته باشد، می تواند یک واحد مسکن مهر خریداری کند! دقیقاً این در تناقض با سیاست اولیه مسکن مهر بود که در ماده ۱ (بند یک) و ماده ۲ بند (ج) واگذاری مسکن مهر که عدم مالکیت و شرط اسکان حداقل پنج سال اقامت در آن شهر بود که در ذیل فرم شرایط تقاضای مسکن مهر آمده است.

شتابزدگی و در نتیجه ضعف نظارت و کنترل کیفی

با توجه به برنامه ریزی کوتاه مدت اجرای طرح مسکن مهر و محدودیت زمانی دولت به نظر می رسد امر نظارتی و کنترل بر کیفیت طرح ها که توسط تشکیلات دولتی (سازمان نظام مهندسی، شهرداری ها و وزارت راه و شهرسازی) انجام می شود را تحت فشار و شدیداً متاثر ساخته است. مضافاً اینکه شرکت های تعاونی فاقد تجربه در تهیه طرح و امور عمرانی می باشند (محمدی، ۳۲، ۱۳۸۸ و ۳۳).

در طی بررسی های انجام شده عوامل متعددی از سوی ساکنین مجتمع های مسکونی طرح مهر بعنوان نارضایتی مطرح گردیده است که از جمله عوامل نارضایتی بررسی شده و اعلام شده توسط ساکنین می توان به موارد ذیل اشاره کرد: ناهماهنگی بین ظرفیت تولید مسکن و تقاضای مسکن، مکان یابی پروژه مسکن مهر، عدم توجه به شرایط اقلیمی و فرهنگی مکان احداث طرح، عدم توجه به هزینه های ساخت، ناکارایی تعاونی های مسکن برای اجرای پروژه مسکن مهر، یکنواختی الگوی مسکن مهر و عدم توجه به شرایط متفاوت متقاضیان مسکن مهر، شتاب زدگی و در نتیجه عدم نظارت کافی و کنترل کیفی و در نهایت لزوم توجه به تکنولوژی ساخت.

عدم تناسب تسهیلات مسکن مهر با هزینه های ساخت و ناتوانی اقشار کم درآمد در باز پرداخت تسهیلات منابع مالی اقشار کم درآمد از دیگر مواردی است که می توان به آن اشار کرد. با توجه به تعریف خط فقر و برنامه مالی اجرای پروژه چون هزینه های آماده سازی، بازپرداخت اقساط وام، پرداخت های حین اجرا پروژه و نرخ تورم سالیانه تناسب ندارد.

نقد و بررسی ابعاد مختلف مسکن مهر از برنامه ریزی تا اجرا با رویکرد تأثیرات مسکن مهر بر آینده شهرها

ناکارایی تعاونیهای مسکن مهر برای اجرای پروژه مسکن مهر

به نظر می رسد باتوجه به سطح کیفی ساخت مسکن در کشور؛ کیفیت ساخت در اینگونه مجموعه ها تحت تاثیر مدیریت شرکت های تعاونی و فشار محدودیت زمانی در اجرا تنزل یابد (محمدی، ۱۳۸۸، ۳۱،۳۲).

یکی از مباحثی هم که پروژه مسکن مهر را با چالشهای قابل توجهی مواجه کرد، وجود تعاونیهای مسکن بود که بدلیل بی تجربه گی و مدیریتهای عاملی که از حرفه های مختلفی وارد بازار ساختو ساز شدند و این بی تجربه گی در نهایت زیانهای غیر قابل جبرانی به اهداف مسکن مهر وارد کرد. تخلفات و زیر میزبهای برخی از اعضای هیات مدیره تعاونی و یا قراردادهای ناشیانه با پیمانکاران انبوه ساز و غیره، همه و همه موجب تاخیر در ساخت و عدم کنترل لازم در کیفیت مسکن مهر گردید.

عدم شناخت تعاونی ها از اجناس و مصالح ساختمانی و نوع مصالح مورد نیاز در مراحل مختلف ساختمانی موجب بهدر رفتن آورده اعضا در ساخت واحدهای آنها شد. در برخی از مواقع دوباره کاری و در برخی از مواقع عملیات انجام شده معادل هزینه پرداختی نبود. همه این موارد به مدیر عامل و هیات مدیره تعاونی بر می گشت که در انتهای پروژه تازه متوجه می شدند که یک ساختمان باید چگونه و از کجا باید شروع و به کجا ختم شود.

۳- نتیجه گیری

در مجموع آن چیزی که هم اکنون تحت عنوان مسکن مهر مطرح شده، برنامه ای غیر هدفمند، ضعیف، نامتوازن و بدون ارتباط با سایر برنامه های شهرسازی کشور است. طرح مسکن مهر با رویکرد شهرسازی مدرن و ضرورت پاسخگویی سریع به نیازهای مسکن و با هدف اسکان اقشار کم درآمد به شکل کاملاً کمی به ساخت و سازهای انبوه در زمین های حاشیه ای شهرها پرداخته و با بی توجهی به نقش اجتماعی- فرهنگی انسان، مفهوم مسکن را تا حد سرپناه تنزل داده است و دیدی کاملاً کالبدی نسبت به این مقوله مطرح کرده است. متأسفانه مسئولان با آمار سازی های گمراه کننده و وارد کردن هر نوع ساخت و ساز در عملکرد مسکن مهر سعی در موفق جلوه دادن آن دارند. این طرح نه تنها به هدف های کمی پیش بینی شده آن (یعنی سالانه ۱/۵ میلیون واحد مسکونی) دست پیدا نکرد، بلکه به سبب توزیع نامناسب منابع، حداقل های پیش بینی شده در طرح جامع مسکن نیز عملاً محقق نگردید و در آینده نظام شهرسازی کشور را با مشکلات عدیده ای روبرو خواهد کرد.

نقد و بررسی ابعاد مختلف مسکن مهر از برنامه ریزی تا اجرا با رویکرد تأثیرات مسکن مهر بر آینده شهرها

در هر صورت به منظور آنکه این روند هرچه زودتر به مسیر صحیح سوق پیدا کند، ضروری است که موارد زیر در طرح مسکن مهر سریعاً مورد توجه قرار گیرد:

توجه به سندهای قانونی تهیه شده مثل طرح های جامع شهری و ناحیه ای و برنامه پنج ساله توسعه کشور و طرح جامع مسکن و نما بر اسناد قانونی

جلوگیری از رشد بی رویه شهرها در خارج از محدوده قانونی و یا حریم شهرها

ایجاد فضاهای اجتماعی به منظور پویایی و سرزندگی محیط زندگی

قرارگیری اقشار مختلف جامعه با سطوح متفاوت اقتصادی-فرهنگی با هدف ارتقای سطح فرهنگی

توجه به اصول شهرسازی ایرانی-اسلامی در طرح مجتمع های مسکونی مهر

اولویت بندی مکانی (استان ها و مناطق)

اولویت دادن به بافت های فرسوده شهری

اولویت بندی دهک های درآمدی و شغلی

توجه کافی به جلوگیری از ایجاد رانت زمین برای عده ای معدود

و نهایتاً مدیریت موضوع مسکن و پرهیز از شعار گرایی.

نقد و بررسی ابعاد مختلف مسکن مهر از برنامه ریزی تا اجرا با رویکرد تأثیرات مسکن مهر بر آینده شهرها