



بررسی و تحلیل سیاست های مسکن شهری از منظر ذینفعان (مطالعه طرح مسکن مهر در کلانشهر مشهد)

ایمان قلندریان^۱ - فاطمه سادات میری^۲ - اسمازارع^۳

miri.fatemesadat@gmail.com

چکیده:

پژوهش حاضر با استفاده از رویکرد تفسیرگرایی اجتماعی به مطالعه انتقادی طرح مسکن مهر در کلانشهر مشهد از منظر ذینفعان (متخصصان و ساکنان) می پردازد. روش شناسی پژوهش حاضر، روش شناسی کیفی است و از روش نظریه زمینه ای و تکنیک مصاحبه عمیق برای انجام عملیات تحقیق استفاده شده است. روش نمونه گیری به شیوه نمونه گیری هدفمند و نظری استفاده شده است و حجم نمونه ۱۶ نفر می باشد. یافته های به دست آمده شامل پنج مقوله عمده به این شرح می باشند که عبارتند از: ضعف نظام اقتصادی، عدم توجه به ابعاد اجتماعی - فرهنگی، ناکارآمدی نظام کالبدی، ضعف مدیریتی، مسائل عملکردی. نتایج حاصل از داده ها حاکی از آن است که کیفیت مسکن دارای سطوح و ابعادی چندگانه است و نگاه تک بعدی به این مسئله سبب ایجاد مشکلات و آسیب های فراوان شده که به دنبال آن نارضایتی افراد را در پی دارد.

کلیدواژه: مسکن اجتماعی، مسکن مهر، کیفیت مسکن، شهر مشهد، نظریه زمینه ای

۱- استادیار گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه فردوسی مشهد

۲- کارشناسی ارشد شهرسازی

۳- کارمند شهرداری مشهد، مشهد، ایران



مقدمه

مسکن همواره به عنوان یکی از مهم‌ترین نیازهای بشر مطرح بوده و در واقع یکی از اولویت‌های مهم در هر جامعه‌ای است. مسکن علاوه بر اینکه نیاز اساسی یک فرد است، به عنوان موتور اقتصادی برای خانوارهای کم درآمد نیز محسوب می‌شود، زیرا نقشی حیاتی در رشد و توسعه خانواده، جامعه و کشور دارد. مسکن پایدار و مقرون به صرفه برای شکستن چرخه فقر امری حیاتی است. یک مسکن خوب، راهی به سوی بهبود سلامت، عملکرد بهتر در محل کار، فرصت‌های اقتصادی بیشتر و افزایش انسجام جامعه باز می‌کند (گوپتا، ۲۰۲۲).

در واقع، بحث مسکن یکی از اولویت‌های اساسی در هر کشوری است که داشتن مسکن ایده‌آل از حقوق اساسی افراد به حساب می‌آید. در هر جامعه‌ای تأمین مسکن به عنوان اصلی‌ترین معیار اندازه‌گیری رفاه اجتماعی بیان می‌شود و اثربخشی تأمین مسکن بر عوامل اقتصادی مانند تولید ناخالص ملی مورد تأیید واقع شده و رسیدن به مسکن مطلوب از نظر اجتماعی و اقتصادی اهمیت ویژه‌ای پیدا کرده است.

یک مسکن رضایت‌بخش، امنیت حقوقی، در دسترس بودن خدمات، امکانات و زیرساخت‌های قابل دسترس، قابلیت سکونت و دسترسی به اشتغال، خدمات بهداشتی، مدارس و غیره را دارا می‌باشد. تضمین مسکن ایمن، در دسترس و مقرون به صرفه برای همه افراد می‌تواند محرک اصلی برای توانمندسازی فقرا و تضمین مشارکت فعال آنها در جهت رشد فیزیکی، اجتماعی و اقتصادی کشور باشد (گوپتا، ۲۰۲۲).

مسئله تهیه مسکن در جهان به یک بحران تبدیل شده است. این مسئله که همراه با انقلاب صنعتی شروع شده و در کشورهای مختلف به دلیل افزایش جمعیت و شهرنشینی، جابجایی‌های داخلی، معضلات مربوط به ارائه زمین، تأمین مواد ساختمانی، نیروی انسانی و مهم‌تر از همه فقدان سیاست، الزامات قانونی و طرح مطلوب در زمینه زمین و مسکن، به یک بحران بزرگ تبدیل شده است (قاسمی خوزانی و رزمجو، ۱۳۹۹). تأمین مسکن در کل طول تاریخ مشغله شهروندان و دولت‌ها بوده به آن توجه بیشتری بوده است. اما نیاز به تهیه مسکن تنها از ابتدای قرن بیستم میلادی به عنوان یکی از مهم‌ترین نیازهای انسان‌ها و بحرانی‌ترین مسئله در ارتباط با رابطه دولت و مردم تبدیل شده است (آر شین و همکاران، ۱۳۹۶). بر همین اساس، یکی از اساسی‌ترین مشکلاتی که بسیاری از کشورهای دنیا از جمله ایران با آن مواجه هستند، تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد شهری می‌باشد.

یافتن راهکارها و الگوهای عملی توسط دولت و بخش خصوصی و تهیه برنامه‌های اجرایی کوتاه‌مدت و بلندمدت در سال‌های اخیر برای حل مشکل مسکن اقشار کم‌درآمد در دستور کار دولت‌ها قرار گرفته است. در ایران نیز به منظور تأمین مسکن برای افراد کم درآمد طرح‌های مختلفی اجرا شده است. یکی از این طرح‌ها مسکن مهر بوده است که با ساخت تعداد بسیار زیادی از واحدهای مسکونی کوچک، دو هدف عمده داشت: (الف) تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد جامعه که عمدتاً در حاشیه یا نواحی فقیرنشین شهرهای بزرگ ساکن بودند؛ (ب) کنترل قیمت رو به رشد مسکن شهری در شهرهای بزرگ. این طرح با هدف



تولید بیشتر مسکن ارزان‌قیمت برای گروه‌های فقیر شهری به عنوان یکی از فراگیرترین طرح‌های حوزه مسکن در ایران می‌باشد و در اطراف کلانشهر مشهد در مکان‌های مختلفی از جمله طبقه، شاندیز، مهرگان و گلپهار اجرا شده است.

با وجود این سیاست‌ها و برنامه‌ریزی‌های دولتی که با هدف نوسازی و رفاه و پیشرفت صورت گرفته است و شاید عاملان آن در نگاه از بیرون به این پدیده خود را در دستیابی به این اهداف موفق بدانند، اما آنچه اهمیت دارد دیدگاه افرادی است که این شرایط را تجربه کرده و با آنها زیسته‌اند. بر این اساس، مقاله حاضر درصدد است با استفاده از رویکرد تفسیری و روش تحلیل نظریه زمینه‌ای به شناسایی مسائل مرتبط با کیفیت مسکن مهر از منظر ساکنان آن در کلانشهر مشهد بپردازد تا بتواند تفاسیر موجود از تجربه زیسته کیفیت مسکن مهر را در میان ساکنان بررسی کرده و در نهایت مدل نظری و داده‌محور از آن ارائه دهد. در این ارتباط، پرسش بنیادین این مطالعه آن است که ساکنان، کیفیت این طرح را چگونه درک و تفسیر می‌کنند. البته شاید بتوان بر اساس بسیاری از مطالعات انجام شده پیرامون کیفیت طرح مسکن مهر، عواملی را ارائه داد اما در اینجا هدف و مسئله محوری، فهم شیوه درک، تفسیر و معنا سازی افراد (کسانی که تجربه زیسته داشته‌اند) از کیفیت این طرح است. سوال اصلی پژوهش این است که ذینفعان مسکن مهر در شهر مشهد کیفیت این طرح را چگونه درک و تفسیر می‌کنند؟

روش تحقیق

روش مورد استفاده در این مطالعه مبتنی بر ملاحظات روش‌شناسی کیفی است. در این نوع روش که برگرفته از رهیافت تفسیرگرایی اجتماعی است، درک جهان اجتماعی از دیدگاه سوژه‌های مورد بررسی و معانی و مفاهیمی که آن‌ها به دنیای اجتماعی و واقعیات برساخته خود می‌بخشند، هدف اصلی و بنیادی پژوهش است (کرسول، ۲۰۰۳). در مطالعات کیفی از روش‌های کیفی گردآوری اطلاعات شامل مشاهده مشارکتی، مشاهده آزاد و مستقیم، مصاحبه عمیق و ساخت‌نیافته و نیز بررسی اسناد و مدارک استفاده می‌شود (اتکینسون و همکاران، ۲۰۰۷). بر همین اساس در این بررسی نیز از روش‌های مصاحبه عمیق و بررسی اسناد و مدارک جهت گردآوری داده‌ها استفاده شده است.

میدان مطالعه شامل طرح مسکن مهر در شهر مشهد می‌باشد که یکی از برنامه‌های محوری دولت نهم برای برقراری عدالت اجتماعی و کمک به گروه‌های فقیر شهری بوده که در دولت دهم نیز ادامه یافته است.

در این مطالعه با هدف گردآوری اطلاعات لازم از ساکنان و متخصصان، به انجام مصاحبه در مناطق مختلفی که طرح مسکن مهر در آن جا انجام شده بود، پرداخته شد. این افراد با استفاده از نمونه‌گیری هدفمند و نظری (دو شیوه مرسوم نمونه‌گیری در مطالعات کیفی) انتخاب شده‌اند. از نمونه‌گیری هدفمند برای گزینش افراد مورد مصاحبه و از نمونه‌گیری نظری برای تشخیص تعداد افراد، تعیین محل داده‌های مورد نیاز و یافتن مسیر پژوهش استفاده می‌شود (گلاسر، ۱۹۹۸). پس از انجام ۱۶ مصاحبه عمیق، اشباع نظری حاصل شد، بدین معنا که با انجام مصاحبه‌های بیشتر، اطلاعات جدیدی به دست نیامده و صرفاً تکرار اطلاعات قبلی است. این

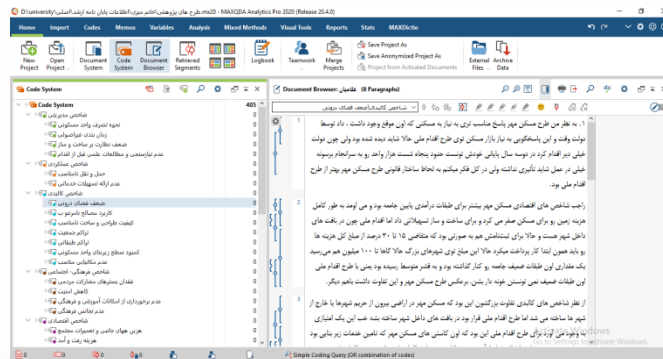


مصاحبه‌ها با افرادی انجام شد که به نوعی تجربه زیسته در این مسکن‌ها داشته و می‌توانستند درک و تفسیر بهتری از کیفیت این طرح را ارائه دهند.

هدف عمده روش کیفی، ارائه توصیف ضخیم از واقعیت مورد بررسی است. دستیابی به این هدف نیازمند فنونی است که به کمک آن بتوان داده‌های گردآوری شده را سازماندهی، تنظیم و تحلیل کرد و به ارائه نظریه مبتنی بر واقعیات و داده‌ها دست یافت. در همین راستا از روش تحلیل نظریه زمینه‌ای استفاده شده است. بر این اساس، در تجزیه و تحلیل داده‌ها پس از شناسایی نکات کلیدی، داده‌ها کدگذاری می‌شوند. سپس کدهای اختصاص داده شده دارای محورهای مشترک، به مجموعه‌ای از مفاهیم و مقوله‌ها طبقه‌بندی می‌شوند؛ و در نهایت، با ترسیم روابط بین مقوله‌ها و مفاهیم، نظریه تدوین می‌شود. این مطالعه نیز مراحل کدگذاری و ساخت مفاهیم در تحلیل داده‌های کیفی اجرا کرده و در پایان یک مدل زمینه‌ای ارائه داده است که کیفیت طرح مسکن مهر را از دیدگاه افراد و عوامل و شرایط زمینه‌ساز و پیامدهای آن را نشان می‌دهد.

یافته‌ها

همان‌طور که در طرح مسئله بیان شد پرسش اصلی این تحقیق این است: محققان با انجام مصاحبه‌های عمیق به پاسخگویی به سؤالات تحقیق پرداختند. در این فرآیند با ۸ نفر از ساکنان و ۸ نفر از متخصصان شهری مصاحبه‌های عمیق صورت گرفت. نتایج مصاحبه‌ها در نرم افزار MaxQDA مورد تحلیل قرار گرفته‌اند (شکل شماره ۱). در مرحله کدگذاری باز ۱۱۶ مفهوم منحصر به فرد استخراج شدند که به ۲۱ مقوله عمده انتزاع یافتند. این مفاهیم نیز بر اساس پیوستار و منطق معنایی در قالب خط داستان با یکدیگر در ارتباط قرار گرفتند و در نهایت مفاهیم سطح سوم یا مقوله‌های اصلی را در ۵ بخش تشکیل دادند (جدول شماره ۱).



شکل شماره ۱: نمونه کدگذاری مصاحبه‌ها با استفاده از نرم افزار MaxQDA

جدول شماره ۱: مفاهیم و مقولات عمده استخراج شده از داده‌های کیفی

مفاهیم سطح سوم (مقوله‌های اصلی)	کدگذاری محوری (مفاهیم محوری)
ضعف نظام اقتصادی	- آشفته‌گی در بازار مسکن - تسهیلات بانکی - هزینه رفت و آمد



- هزینه‌های جانبی و تعمیرات مجتمع

- عدم تجانس فرهنگی

- عدم برخورداری از امکانات آموزشی و فرهنگی

- کاهش امنیت

- فقدان بسترهای مشارکت مردمی

- عدم مکان‌یابی مناسب

- کمبود سطح زیربنای واحد مسکونی

- تراکم طبقاتی

- تراکم جمعیت

- کیفیت طراحی و ساخت نامناسب

- کاربرد مصالح نامرغوب

- ضعف فضای درونی (تجهیزات آشپزخانه و اتاق‌ها، تعداد اتاق، روشنایی

ضعیف، شرایط نامناسب آسانسور)

- عدم نیازسنجی و مطالعات علمی قبل از اقدام

- ضعف نظارت بر ساخت و ساز

- زمان بندی غیراصولی

- نحوه تصرف واحد مسکونی

- عدم ارائه تسهیلات خدماتی

- حمل و نقل نامناسب

عدم توجه به ابعاد اجتماعی - فرهنگی

ناکارآمدی نظام کالبدی - فیزیکی

ضعف مدیریتی

مسائل عملکردی

مفاهیم و مقولات مبتنی بر جدول شماره ۱ بیانگر مفاهیم، ایده‌ها، نگرش‌ها و معانی است که افراد ساکن در مسکن مهر در رابطه به کیفیت این طرح بیان نموده‌اند. مفاهیم فوق در خلال نمونه‌گیری نظری ظهور یافته‌اند و سپس با دنبال کردن آن‌ها به اشباع نظری رسیده‌اند. در ادامه این مفاهیم و مقولات که در مرحله کدگذاری محوری استخراج شده اند بحث می‌شوند:

ضعف نظام اقتصادی

ویژگی اقتصادی اهمیت مسکن با مطرح شدن آن به عنوان یکی از زیر بخش‌های عمده اقتصاد با بالاترین حجم سرمایه‌گذاری‌ها برجسته می‌شود. موفقیت برنامه‌های مسکن تا حدود زیادی بستگی به کارآمدی سیاست‌گذاری‌های اقتصادی در بخش کلان دارد که به تبع بر تولید و تقاضا در بخش مسکن اثر می‌گذارد. مسکن یک انگیزه عمده برای پس‌انداز خانوارهاست و اثر مهمی در مصرف خانوارها دارد. نوع مسکن به رغم محل‌هایی که در آن واقع است و وسعت و امور جانبی دیگر، سرمایه‌ای مادی برای فرد فراهم می‌سازد و قادر است به نوعی سرمایه فرهنگی نیز تبدیل شود. آنچه که اهمیت دارد لزوم توجه به کارکرد معیارهای اقتصادی مسکن است که با مفاهیم (مقوله‌های فرعی) قیمت مسکن، هزینه‌های جانبی و تعمیرات مجتمع فاصله محل سکونت تا محل کار، تسهیلات بانکی در بخش مسکن و هزینه رفت و آمد تشریح می‌شود.

الف) آشننگی در بازار مسکن



طرح مسکن مهر به منزله سیاستی در جهت تأمین مسکن ارزان‌قیمت برای گروه‌های کم درآمد شهری با ابعادی گسترده شناخته می‌شود. از این رو در این سیاست، نگاه یک‌بعدی اقتصادی بر سایر جنبه‌های مسکن تفوق و برتری دارد. به طور کلی در برنامه مسکن مهر، متقاضیان بابت زمین بهایی نمی‌پردازند و بخش قابل توجهی از هزینه‌های ساخت توسط سیستم بانکی تأمین می‌شود.

ب) تسهیلات بانکی در بخش مسکن

اعطای تسهیلات بانکی به روش‌های مختلف از جمله وام برای خرید یا ساخت مسکن از عوامل مؤثر در میزان تولید مسکن است. رایج‌ترین سیاست‌های دولتی در طرح مسکن مهر نیز اعطای کمک‌های مالی بوده است. "هزینه مسکن با توجه به تورم بازار مناسب بود اما تسهیلات اعطایی متعادل نبود. مبلغ بازپرداخت اقساط با مبلغ تسهیلات تفاوت زیادی دارد. توقع هم‌وطنانی که از مسکن مهر استفاده می‌کنند نهایتاً دوبرابر است نه بیشتر." "ننھا تسهیلات که مسکن مهر به متقاضیان داده یک وام حدود ۳۵ میلیون با بازپرداخت ۱۵ ساله حدود ۱۹ میلیون بوده است. هنوز که هنوزه ما داریم وام میدیم هرماه ۳۰۰ هزار تومان که تا سال ۱۴۰۸ باید وام پرداخت کنیم."

ج) هزینه رفت و آمد

الگوهای زیادی توسط شهرسازان ارائه شده است که تأکید بیشتر این نظریه‌پردازان، شکل‌گیری جوامع کوچک در بطن شهر بود که دسترسی به نیازهای اساسی در کمترین زمان و در داخل همین جامعه کوچک برآورده شود. مفهوم دسترسی به معنای توانایی مردم برای برآوردن نیازهای اساسی به خاطر حفظ کیفیت زندگی تعریف شده است. همچنین به معنای آسان رسیدن به مقصدشان یا کاهش هزینه در مقصد است. در کنار مزایای طرح مسکن مهر، یکی از مهم‌ترین نقاط ضعف این طرح، مکان‌یابی پروژه در زمین‌های بکر و حاشیه شهرها بوده که سبب محروم شدن شهروندان از امکانات زیرساختی و کاربری‌ها گردیده است و شهروندان برای تأمین نیازهای خود مجبور به سفرهای درون شهری بوده که این امر باعث افزایش اتلاف زمان و هزینه حمل و نقل بیشتر برای گروه‌های کم‌درآمد می‌شود.

"مدرسه نداریم خانه بهداشت و درمانگاه هم نداریم. بچه‌ها باید برن شان‌دیز و با سرویس و هزینه زیاد رفت و آمد کنن."

د) هزینه‌های جانبی و تعمیرات مجتمع

بسیاری از واحدهای طرح مسکن مهر پس از تحویل به ساکنان از فقدان برخی تجهیزات اعم از تجهیزات آشپزخانه و اتاق‌ها برخوردار بود.

"کابینت نداره و کاغذ دیواری نشده و نقاشی هم همین‌طور. گفتن یک مبلغ جداگانه سه میلیون تومان برای هرکدام کاغذ و نقاشی و کابینت پرداخت کنید ولی ما ندادیم و گفتیم خودمون این موارد رو انجام میدیم."

"برای پارکینگ هزینه جدا گرفته شده و برای محوطه‌سازی هزینه جدا گرفته شده برای آسانسور هزینه جدا گرفته شده."

عدم توجه به ابعاد اجتماعی و فرهنگی



ابعاد اجتماعی - فرهنگی طرح‌های مسکن بسیار گسترده است. مخاطبان و گروه‌های تأثیرپذیر از این طرح‌ها در دامنه گسترده‌ای از همه گروه‌های اجتماعی با تنوع حداکثری ویژگی‌های شغلی، تحصیلی، سنی، جنسیتی، قومی و فرهنگی در طیف بسیار متنوعی از نیازها و خواسته‌ها و انتظارات و نیز سلیق و پسندها قرار دارند. محل استقرار و ویژگی‌های اجتماعی - فرهنگی، باورها و رفتارها و گرایش‌های سایر ساکنان و ارتباط آن با محل اشتغال و نیز سطح و چگونگی تأمین نیازهای اجتماعی - فرهنگی غالباً بسیار مهم‌تر از ویژگی‌های فیزیکی و اندازه محل سکونت است. یک مسکن ایده‌آل باید دارای خصوصیتی مانند بهره‌مندی از امکانات عمومی نظیر نزدیکی به مدرسه، وجود امنیت از طریق ایستگاه‌های پلیس، وجود آتش‌نشانی، دسترسی به پزشک و بیمارستان، دسترسی به مراکز خرید و سهولت دسترسی به مراکز تفریحی و ورزشی است.

الف) عدم تجانس فرهنگی

ساکنان مسکن مهر عمدتاً از مهاجران روس‌تاناها و شهرهای کوچک با فرهنگ‌های متفاوت هستند. در پروژه‌های مسکن مهر به تنوع اقلیمی و بافت فرهنگی شهرها و فرهنگ اقشار ساکن و خواسته‌های آن‌ها و همچنین تعادل در تراکم‌های شهری توجه چندانی نشده است. جمع‌شدن افراد با آداب و رسوم گوناگون در فضای کم مجتمع‌ها و به‌وجود آمدن خرده فرهنگ‌ها، باعث ایجاد تنوع فرهنگی می‌شود. این تنوع نیز غالباً سبب ایجاد اصطکاک میان افراد یک مجتمع مسکونی می‌شود. به‌طوری‌که افراد، عملکردهای یکدیگر را مطلوب نمی‌دانند و عدم درک متقابل باعث می‌شود، حل مشکلات به وجود آمده با مصالحه و گفت‌وگو امکان‌پذیر نباشد. بنابراین در بسیاری موارد مشاجرات و اختلافاتی در مجتمع‌های مسکونی مهر بین ساکنان رخ خواهد داد که از تنوع فرهنگی نشأت می‌گیرد و خود می‌تواند باعث بروز نوعی ناهنجاری به نام تضاد فرهنگی شود.

"در مورد همسایگان هم‌چون از هر نوع قشری توی مجتمع هستن و از این امکانات دارن استفاده میکنن متأسفانه دیگه با فرهنگ‌های مختلف هستن و بعضاً بعضی‌هاشون با فرهنگ فوق‌العاده پایین هستن و ما از این موضوع رنج می‌بریم و چاره‌ای جز این نیست که بسازیم".

"برای متقاضیان مسکن مهر و اقدام ملی باید یک بررسی بشه کسی که از سیستان بلوچستان میخواد بیاد گلبهار یک تعداد مشخصی باشن کسی که میخواد از سرخس و خواف اینا بیان یک جورایی بررسی شده باشه... صد درصد مشکلاتی دارن خب خیلی از شهدی‌ها با اون طرز فکر یا شیعیان رفتن اونجا اطراف همه اونها رو تغییر بافت جمعیتی در ست کردن... هر جایی مجتمع جدید درست میکنیم اولش مشکلات اجتماعی خیلی داره یعنی مشکلات فرهنگی اجتماعی زیاد داره".

"به لحاظ شاخص‌های اجتماعی توی مسکن مهر از آنجایی که حالا درسته گروه‌های کم‌درآمد بودن ولی گروه‌های شغلی مختلف افرادی که حالا هر کدومشون حالا قبلاً جایی مستأجر بودن جاهای مختلف شهر بودن با فرهنگ‌های مختلف همه می‌اومدن یک جا باهم زندگی می‌کردن و جمع میشدن... قطعاً این هم‌نشینی گروه‌های مختلف کنار هم‌دیگر یک سری تنازعات بوجود میاره افرادی که حالا بخصوص در شهرهای کوچک تر افرادی که میشه گفت سبک زندگی آپارتمان نشینی رو تاحالا تجربه نکردن و الان دارن تجربه می‌کنن خب یکسری اختلافاتی بوجود میاد".





ب) عدم برخورداری از امکانات آموزشی و فرهنگی

در بررسی سرانه‌های شهری در پروژه‌های مسکن مهر تاکنون به ساخت مسکن اکتفا شده اما لزوماً تامین سرانه‌های مطلوب برای هر فرد، نمی‌تواند معیاری برای مناسب بودن استفاده از خدمات تلقی گردد. برای مثال در نظریه‌ری سرانه کافی کاربری آموزشی برای هر فرد، تامین تمامی این مساحت در یک نقطه حاشیه‌ای شهر و در یک منطقه مشخص، دسترسی به آن را با مشکلاتی چون صرف هزینه‌های زمانی و مالی ناشی از جابجایی زیاد، مواجه می‌کند. عدم پیشروی یکسان امکانات زیرساختی و روبنایی هم‌زمان با ساخت واحدهای مسکونی، به این معنا که بسیاری از سایت‌های مسکن مهر هنوز نتوانسته‌اند تعامل سازنده با ارگان‌های مربوطه برای ایجاد مراکز آموزشی، فرهنگی و مذهبی داشته باشند با مشکل جدی روبرو هستند.

"باید برای کسانی که دارن تو اون ساختمان ساکن میشن خدمات اجتماعی فراهم کرد مدرسه فراهم کرد، بحث‌های فرهنگیشون رو فراهم کرد با تمام این مشکلات تو مسکن مهر اولش دیده نشده بود فقط به صورت یک طرح جهادی شروع به ساخت و ساز کرد"

"از آن جایی که مسکن مهر در اراضی بیرون از حریم شهرها یا خارج از شهرها ساخته می‌شد یک سری کاستی‌ها داشت مثل تأمین خدمات زیربنایی و مدرسه و مسجد و ..."

ج) کاهش امنیت

امنیت از عوامل مؤثر در احساس آسایش در فضاهاست که بیشتر به جنبه‌های روانی آسایش (به عبارتی آسودگی خاطر) از قبیل قابلیت نظارت بر فضاها، کنترل عبور و مرور غریبه‌ها و امکان بروز جرم اشاره می‌کند. مسئله امنیت در مجموعه‌های مسکونی از جمله عوامل انسانی و محیطی می‌باشد که با تأثیر مستقیم بر برنامه‌ریزی و طراحی این مجموعه‌ها، کیفیت زندگی انسان را ارتقاء می‌بخشد. سازگاری و هماهنگی هر چه بیشتر عوامل انسانی و محیطی می‌تواند طراحی محیط‌های مسکونی را در پی داشته باشد و آداب زندگی اجتماعی و فرهنگ سکونت ساکنین را ارتقاء دهد. از یک سو به دلیل ارزان قیمت بودن واحدهای مسکونی، تجمع احتمالی اقشار تهی دست جامعه در این مناطق می‌تواند به شکل‌گیری جرایم مرتبط با طبقات پایین منجر شود، از سوی دیگر عدم استقبال مردم از شهرهای جدید و خالی ماندن خانه‌ها، عاملی در جهت فقدان کنترل اجتماعی غیررسمی و در نتیجه افزایش احتمال بروز جرم و کاهش امنیت خواهد شد.

"از لحاظ امنیت خوب نیست دزد گرفتن خیلی با وجود نگهبان داشتن و دوربین مداربسته که پول شارژ رو داریم ما میدیم."

"در واحدهای ارزان قیمت بود سطح فرهنگی و اجتماعی افراد متفاوتی در مسکن مهر او مدن وارد شدن که اون شاکله و فرهنگ اسلامی و فرهنگ مقداری رعایت نشد مسکن‌های ارزان قیمتی بود که بعضی‌ها متأسفانه خریدن اقشار پر درآمد هستن که او مدن مکان‌های مجزا از زندگی خودتون درست کردن و باعث فسادهای اخلاقی شد و درکنار این اقشار کم درآمد خانواده‌هاشون آنجا دارن زندگی میکنن، آسیب‌های اجتماعی و فسادهای اجتماعی در این مناطق ایجاد شد که متأسفانه یکی از ضعف‌های مسکن مهر بود."



د) فقدان بسترهای مشارکت مردمی

در شهرسازی، مشارکت به عنوان ابزاری برای اعضای جامعه جهت شرکت در تدوین سیاست‌ها و طرح‌هایی که بر روی محیط زندگی آن‌ها تأثیر می‌گذارد، مطرح گردیده است. مشارکت مردمی رابطه‌ای دو طرفه شامل کسب اطلاعات از مردم و ارائه ایده‌ها، مشکلات و نگرانی‌ها به آنان است. داشتن محیطی مسکونی که بتواند تأمین‌کننده بخش مهمی از نیازهای ساکنینش بوده و همساز با فرهنگ و ویژگی‌های محلی و بومی مردمان ساکنش و قادر به ایجاد رنگ و تعلق و حس وابستگی برای استفاده‌کنندگان خود باشد، جز با مطالعه دقیق ویژگی‌های بومی هر منطقه از طریق پیمایش‌های میدانی و مهم‌تر از آن، دریافت نظرات، سلیق و اولویت‌های ساکنین آینده آن امکان پذیر نیست. اما در شهرسازی فعلی کشور به ویژه طرح مسکن مهر، آنچه به عنوان وضعیت مطلوب انگاشته می‌شود، الزاماً خواسته‌های دقیق مردم نیست، بلکه خواسته‌ها و ایده‌آل‌های برنامه‌ریزان است.

"در بحث مسکن مهر مردم نقش پررنگی در ساخت و ساز ندارند و یکی برای مردم از بالا می‌خواهد بسازد."

ناکارآمدی نظام کالبدی

کیفیت ابعاد فیزیکی یکی از ابعاد مؤثر بر پایداری مسکن محسوب می‌شود. این مقوله یکی از عواملی است که سبب افزایش یا کاهش رضایت‌مندی ساکنان می‌شود، زیرا بر سلامت روحی و جسمانی افراد تأثیر بسزایی دارد. مسکن به لحاظ کالبدی و عملکردی به ساکنان این امکان را می‌دهد تا با توجه به تعاریف خود از مطلوبیت و در نظر گرفتن نیازها، خواسته‌ها و سلیق شخصی خود، خانه‌های خود را تغییر دهند و آنها را به شکلی درآورند که رضایت خاطر آنها را جلب کند.

الف) عدم مکان‌یابی مناسب

یکی از مهم‌ترین ابعاد پنهان طرح مسکن مهر، بحث مکان‌یابی این مسکن می‌باشد. در اجرا و مکان‌یابی محل استقرار طرح مسکن مهر، جنبه اقتصادی این طرح بر جنبه علمی و استاندارد بودن مکان‌یابی ارجحیت کامل داشته است، به طوری که بیشتر قریب به یقین این طرح‌ها در زمین‌های اطراف شهرها و در فاصله نسبتاً دور از شهر مادر که هزینه مالکیت زمین در این اراضی کم بوده مکان‌یابی و اجرا شده‌اند. مجموعه‌های مسکن مهر عموماً به شکل ساختمانهای خوابگاهی و با توجه صرف به ساخت مسکن و کم توجهی به جانمایی کاربری‌های محل‌های مانند تجاری، آموزشی، مذهبی، فضای سبز شکل گرفته‌اند. این موضوع منجر به اتلاف زمان و هزینه حمل و نقل، جدایی‌گزینی اجتماعی گروه‌های کم درآمد در بخش‌های خاصی از شهر شده است.

"یکی از مهم‌ترین ایرادها انتخاب مکان مسکن مهر بود. سیاست‌گذار محترم به این جنبه دقت نفرمودند که این مسکن‌ها فقط به شهرنشینهای بالای ۵ سال ساکن مشهد تعلق می‌گرفت پس تقریباً تمام متقاضیان شهری بودند اما مکان شهرک بعد از چندین روستا بود. و بهانه آنها هم نبود زمین نزدیکتر و بهتر بود. این درحالیست که همان زمان زمین‌های انتهایی وکیل آباد و قاسم آباد هم کم قیمت بود."

"یکی از مشکلات اساسی مسکن مهر این بود که جاهایی که برایش دیده بودن خوب نبود ولی دولت چاره‌ای نداشت چون میخواست زمین رو مجانی در اختیار مردم به صورت ۹۹ ساله قرار بده."



"برای بحث ساخت مسکن مهر و جانمایی و سازه‌هایی که میشد استفاده کنن خیلی وقتا پیمانکاران به نام صنعتی سازی یک سازه‌های یک فناوری رو آوردن توی کشور مخصوصاً استان خودمون که استفاده نشد و شکست خورد و خیلی از پروژه‌ها به خاطر این موضوع زمین خوردند."

ب) کمبود سطح زیربنای واحد مسکونی

آن چه که امروزه از آن تحت عنوان مسکن مهر اجرا شده است، صرفاً به جنبه کالبدی مسکن تأکید دارد و هدف اصلی آن تنها اسکان قشر کم‌درآمد جامعه می‌باشد. زندگی در خانه‌هایی با فضای زندگی محدود (مسکن حداقل) جزء لاینفک زندگی در شهرهای بزرگ و حتی در شهرهای کوچک شده و چالش‌های پیش رو در طراحی این گونه منازل بعضاً کمتر مورد توجه قرار گرفته است. "حجم ساخت و ساز مسکن مهر بالا بوده و الان هم دیده میشه و به نظر من روز به روز هم بیشتر خواهد شد و این تیپولوژی مسکن ۷۰ متری و ۷۵ متری تو مجتمع‌های آپارتمانی فراوانی که کنار هم دیگه شکل گرفته خب خیلی معضلات واسه بحث‌های فرهنگی و اجتماعی و امنیتی ما داشته و خواهد داشت تازه از الان به نظر من هر روز پر رنگ تر و بدتر هم خواهد شد."

ج) تراکم طبقاتی

مسکن مهر در سطح ملی در زمین‌های دولتی و اغلب در حواشی شهرها، به صورت مجتمع‌های مسکونی تکرار شونده و عموماً با فرم‌های مشابه در سطوح مشخص زیربنایی، اقشار کم‌درآمد را در خود اسکان می‌دهد. این مجتمع‌های بی‌روح و خسته‌کننده به عنوان منطقه کم‌درآمد و محل اسکان اقشار ضعیف باعث جدایی‌گزینی ساکنان و ایجاد یک منطقه مسکونی خوابگاهی در سطح شهر می‌شود. تراکم طبقاتی در نقاط مختلف محوطه مسکن مهر متفاوت است. اما آنچه مهم است عدم توجه به تعادل بین فضای ساخته شده و فضای باز می‌باشد.

"به لحاظ کالبدی چون مسکن مهر رو میشه گفت خیلی از سایت‌ها که یکسان بودن شبیه به هم می‌ساختن یک الگوی مشخصی رو داشتن می‌ساختن... مورد بعدی این که مسکن مهر به لحاظ کالبدی تا ۱۵ طبقه رو شامل میشد در شهرهای بزرگ مثل پردیس و پرند."

د) تراکم جمعیت

به طور کلی، افزایش جرم با افزایش تراکم جمعیت در محلات شهری رابطه مستقیم دارد و این مسئله در نواحی عقب‌مانده شهری و مجموعه‌های مسکونی عمومی و پرجمعیت کاملاً صادق است. از سوی دیگر، جمع شدن افراد با آداب و رسوم گوناگون در فضای کم مجتمع‌ها و به وجود آمدن خرده‌فرهنگ‌ها، باعث ایجاد تنوع فرهنگی می‌شود. این تنوع نیز غالباً سبب ایجاد اصطکاک میان افراد یک مجتمع مسکونی می‌شود.

ه) کیفیت طراحی و ساخت نامناسب

امروزه یکی از مهم‌ترین مسائلی که نظر معماران، برنامه‌ریزان و طراحان شهری را به خود جلب نموده است، مسئله لزوم ارتقای کیفیت دید و منظر شهری در چارچوب مؤلفه بصری - زیبا شناختی کیفیت محیط است. امری که به نظر می‌رسد نه به تنهایی بلکه



در کنار ارتقای دیگر مؤلفه‌های کیفیت محیط چون مؤلفه‌های عملکردی - فعالیتی، می‌تواند زمینه ارتقای کیفیت محیط در فضاها و عرصه‌های عمومی شهرهای امروزی را فراهم آورد. کیفیت بصری یکی از جنبه‌های مهم کیفی محیط و مخصوصاً فضای مسکونی است. کم خرج شدن ساخت یک ساختمان به قیمت بی‌کیفیت شدن آن ممکن است. از آن جایی که کارفرمایان مسکن انگیزه کافی برای نظارت بر کیفیت ساخت و ساز و مصالح مورد استفاده را نداشتند، بسیاری از ساکنان این مجتمع‌ها از کیفیت طراحی و ساخت آن رضایت نداشتند.

"خونه‌ها خیلی از لحاظ کیفیت پایین هست. یعنی همان اولی که ما امیدیم تمام نماها ریخته و ما رفتیم داربست آوردیم و روبلپلاک کردیم و نما رو درست کردیم. الان هم بریم تو خونه‌ها ببینیم تیکه تیکه یا گچش ریخته..."

"متأسفانه همیشه محدودیت زمانی داریم و این امر باعث میشه طرح‌هایی که تهیه میشه شاید خیلی ایده‌آل نباشه بحث نماسازی‌ها و موضوعات درواقع اقلیمی رو و فرهنگی رو نتونه به صورت درست پوشش بده."

"کیفیت ساخت مسکن مهر به خاطر حجم پروژه‌ها بی‌نهایت انبوه بود پایین بود مشکلات این طوری سرمایه‌ها خیلی حروم شد، زیرساخت خیلی اومدن ساختن مثلاً شهرک مهرگان کلاً رو بیابان و تپه بود اینا اومدن آماده‌سازی کردن زیرساخت آب و برق و گاز و هزینه‌های وحشتناکی روی دولت گذاشت که بخوان یک منطقه بیابونی رو شهر کنن."

(و) کاربرد مصالح نامرغوب

میزان رضایت خانواده‌ها از خانه خود بیشتر متاثر از میزان کیفیت و دوام مصالح و تجهیزات ساختمانی و چگونگی نگهداری آن خواهد بود. باید توجه داشت که در صورت کیفیت ساخت پایین و استفاده از مصالح و تجهیزات نامرغوب، سکنه در بلندمدت با مشکلات متعددی در نگهداری خانه خود روبرو خواهند بود. این موضوع پایداری شهر جدید را شدیداً به مخاطره خواهد انداخت. "برای سازه‌ها از آکاسیف استفاده کردن و خیلی صدا رد و بلبل میشه بین واحدها و این مناسب نیست و خیلی باعث اذیت شدن میشه. کیفیت پنجره‌ها هم مناسب نیست صدا و گرما و سرما و خاک ردو بلبل میشه."

"شرکت‌های طرف قرارداد قطعاً بخاطر سود بیشتر از لوازم خیلی خوبی استفاده نکردند، سرامیک‌ها، کاشی‌ها، شیرآلات ... در کل ساختمان هیچکدوم مرغوب نبود."

(ز) ضعف فضای درونی (تجهیزات آشپزخانه و اتاق‌ها، تعداد اتاق، روشنایی ضعیف، شرایط نامناسب آسانسور)

فضاهای مسکونی، یکی از مهم‌ترین فضاها در تمام دنیا محسوب می‌شوند. چرا که هر فرد در طول دوران زندگی خود، بخش بیشتری را در این فضا می‌گذراند.

"به هیچ عنوان از فضای درونی خانه راضی نیستم چون خیلی از لوازم‌هاشو نداشتن به قول معروف هاپولی کردن. شیرآلات ندا شت. لامپ و روشنایی ندا شت. در اتاق‌ها ندا شت. قرار بود اتاق‌ها رو موکت کنن نکردن. کابینت نزا شتن. پکیژ ندا شت. هیچ امکاناتی نداشت."



"رادیاتور، پکیج و کابینت نداشت. برق کاری انجام شده بود اما سرسیمها آویزان بوده که خودمون انجام دادیم و براشون لامپ و مهتابی خریدیم و قرار دادیم و شیر آلات آشپزخانه نداشت... دریچه های کولر گذاشته شده اما کولر نداشت. کف اتاق ها سیمان که خودمون سرامیک کردیم. کمد دیواری اتاق ها رو خودمون هزینه کردیم. سقف ساختمان همه کناف بوده و خودمون گچ کار آوردیم و رنگ زدیم".

ضعف مدیریتی

الف) عدم نیازسنجی و مطالعات علمی قبل از اقدام

طرح مسکن مهر با ابعاد و ویژگی های موجود، فاقد اسناد مطالعاتی و پشتیبان علمی معتبر است. طرحی با ابعاد گسترده دست کم باید در مواردی مانند نیازسنجی جغرافیایی مسکن، مکان یابی و شناسایی منابع و زیرساخت ها و ویژگی های اقلیمی مورد نیاز، برآورد توان مالی گروه های کم درآمد برای خرید مسکن از پشتیبانی اسناد علمی و مطالعاتی معتبر برخوردار باشد. ضعف مطالعاتی و عدم درک کافی از منطقه و ساکنان آسیبی است که باعث بر هم خوردن تعادل زیست کاربران فضا شده است.

"در رابطه با مسکن مهر متأسفانه قبل از اینکه بررسی بشه یا مطالعاتی ایجاد بشه بر اساس اینکه اینجا میخواد مسکن ساخته بشه در کنار این مسکن فضاهای آموزشی و فضاهای تریبی و ورزشی و خدماتی و ... این مطالعات به نظر من انجام نشد".

"یکی دیگه از مسائل طرح مسکن مهر که بعد از چندین سال هنوز هم باهاش مواجه هستیم واحدهایی که خب اصطلاحا فاقد متقاضی هستید و این نشان میده که نیازسنجی کامل و صحیحی انجام نشده...".

ب) ضعف نظارت بر ساخت و ساز

شرط لازم در امنیت خاطر در هر سکونتگاهی، اطمینان از تأمین امنیت عینی است. توجه صرف به واحد مسکونی و عدم توجه به محیط مسکونی می تواند در کاهش نظارت اجتماعی بر فضای ساخته شده موثر افتد و این نیاز را با مشکل مواجه سازد.

"معضلات مسکن مهر هم مشخص بود که نظارت ها ضعیف بود خیلی از جاها بود که به خاطر حجم انبوه ساخت و ساز و سرعت عملی که داشت خب کیفیت در خیلی از جاها پایین بود".

ج) زمان بندی غیراصولی مدت زمان اجرای پروژه

زمان بندی در ساخت و سازهای ساختمانی علاوه بر بهینه سازی و کنترل هزینه ها، توانایی یک طرح را مشخص می کند. اگر سازنده نتواند در مدت تعیین شده ملک را به مالک تحویل بدهد، مالک با مشکلات زیادی مواجه می شود. علت بسیاری از مشکلات ناشی از تنظیم غیرفنی و نامناسب برنامه زمان بندی آن بر می گردد.

"به علت اینکه دوره ساخت طولانی شد، مصالح گران شد، ناکارآمدی مدیران تعاونی، استفاده از مصالح نامرغوب، عدم تکمیل پروژه (محوطه سازی، آسانسور و ...) باعث شد هزینه ساخت چند برابر شود و وام ۲۵ میلیون هم کم اثرتر شد ... زمان تحویل واحد خیلی مارو اذیت کردن و شرکتمون ورشکست کرده بود و متأسفانه بدون اطلاع اعضا شرکت رو واگذار کرده بودن یک سری مسائل و مشکلات این جور داشتیم".



"قرار بود سال ۸۶ با هزینه کم بگیرم و تحویل بدن اما چون اومد تو دسته افراد دیگه خیلی اوضاع مناسب نبود از لحاظ امکانات و ... خانه‌ها رو کامل تحویل ندادن با وجود اینکه در قراردادها مومن بود".

د) نحوه تصرف واحد مسکونی

"منازل مسکن مهر برای جوانان شهری بود، اما ما شنیدیم که برخی با رابطه، چند واحد خریداری تا بعدها به قیمت بالا به بقیه بفروشند. به همین دلیل پررونق‌ترین شغل در شهرک مهرگان معاملات املاک است. در این شهرک کوچک و تازه تأسیس چندین بنگاه وجود دارد، تقریباً تعداد بنگاه‌های معاملات املاک با سوپرمارکت‌ها برابری می‌کند. و این نشان از سوءاستفاده عده‌ای از مسکن مهر است".

"یکی از مسائل مهم اینه که چه در صدی از جمعیت هدف ما الان سکونت دارند در مسکن مهر... یک سری شرایطی رو در مسکن مهر اعلام کردند و ثبت‌نام‌هایی هم انجام شد و خب به یک تعدادی هم تعلق گرفت اما فروش این واحدهای مسکن مهر که اصطلاحاً به نقل و انتقال ثانویه معروف شده نشان می‌دهد که اون جامعه هدف اولیه یک تعداد قابل توجهی از آن‌ها اون مسکن‌ها رو واگذار کردند این مسئله به نظر من خیلی مهم است که باید یک بررسی بشه و یک آسیب‌شناسی بشه که چرا آن افرادی که مشمول این طرح بودند بعد از اینکه اون واحد بهشون تعلق گرفت، واحد رو خب واگذار کردند اینها بحث‌هایی است که اگر روش کار بشود خوب میشه در برنامه‌ریزی‌های بعدی ملاک عمل قرار بگیره".

مسائل عملکردی

مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در بر می‌گیرد که شامل تمامی خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهزیستن خانواده، آموزش و بهداشت، سایر پارامترهای فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی افراد است.

الف) عدم ارائه تسهیلات خدماتی (خدمات زیربنایی و روبنایی)

میزان دسترسی به خدمات و امکانات از جمله مسائلی است که می‌تواند به جذابیت منطقه برای سکونت و سرمایه‌گذاری کمک کند. از سوی دیگر فقدان امکانات زیربنایی می‌تواند باعث خالی ماندن شهرهای جدید و عدم اقبال عمومی به خرید خانه‌های ساخته شده منجر شود. دسترسی به مراکز تجاری، بهداشتی و درمانی، اداری، آموزشی، اشتغال و امکانات و تسهیلات مرتبط با اوقات فراغت از مهم‌ترین موارد در این زمینه محسوب می‌شوند. پروژه مسکن مهر با توجه به عدم امکان ارائه خدمات آموزشی و بهداشتی شامل مدرسه و بیمارستان در کوتاه‌مدت، کیفیت مناسبی نسبت به خدمات شهرهای بزرگ نداشته و ساکنان مجبور خواهند بود برای دسترسی به این خدمات به شهرهای مجاور مراجعه کنند. در نتیجه عدم وجود خدمات و تأسیسات شهری در حد استاندارد، عاملی برای تداوم عدم جذابیت این واحدها برای ساکنین خواهد بود.

"هیچی نداریم در محله در حال حاضر فقط یک سوپرمارکت داریم و یک مسجد داریم که هنوز در حال ساخت هست و همه خدمات چه بهداشتی درمانی و چه آموزشی و چه تجاری و چه مالی همه خدمات در مرکز طبقه هست که باید بریم و خرید کنیم و برگردیم".



"متأسفانه غیر از ناوگان حمل و نقل عمومی خدمات دیگری را دولت پیش‌بینی نکرده است. مثل بیمارستان، فضای سبز، پارک. فقط در اینجا یک خانه بهداشت و مقطع تحصیلی تا کلاس هشتم دارد. بطور کلی از نظر خدمات کمبودهای زیادی احساس می‌شود."

ب) وضعیت حمل و نقل نامناسب

در محلات کمتر برخوردار و مسکن مهر که اقشار کم‌درآمد در آن زندگی می‌کنند، تأمین هزینه ایاب و ذهاب خانوار برای بسیاری از خانواده‌ها مشکل بزرگی محسوب می‌شود. یکی از مهم‌ترین هزینه‌هایی که این نوع سکونت در بردارد، زمان و منابع مالی است که برای دسترسی و سفرهای روزانه صرف می‌شود. بر همین اساس در برنامه ریزی مسکن برای اقشار کم‌درآمد، دسترسی به حمل و نقل عمومی به‌عنوان یکی از گزینه‌های کاهش هزینه سکونت خانوار باید در اولویت قرار گیرد

بحث (Discussion)

با توجه به مقولات عمده فوق، درک کیفیت طرح مسکن مهر از دیدگاه ذینفعان در شهر مشهد در قالب یک مدل زمینه‌ای شامل شرایط، فرآیند/ تعامل و پیامد به شرح شکل شماره ۲ ارائه شده است. با توجه به این که مسکن یکی از شاخص‌های توسعه‌یافتگی و یکی از نیازهای اساسی انسان محسوب می‌شود، جایگاه مسکن و برنامه‌ریزی برای آن در هر جامعه‌ای اهمیت زیادی دارد. طرح مسکن مهر بزرگ‌ترین طرح دولتی برای تأمین مسکن محسوب می‌شود. در این مطالعه تلاش شده است با بهره‌مندی از مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته، تصویری از ادراک متخصصان و مردمی که در طرح مسکن مهر درگیر بوده‌اند، ترسیم شود.

بر اساس مدل ارائه شده در این مطالعه (شکل شماره ۲)، کیفیت مسکن مفهومی محصول‌گرا و معطوف به هدف نیست، بلکه شرایط، مسیر و ابزار نیل به هدف نیز بر آن مؤثر است. به طور کلی کیفیت مسکن به شرایط و اقدامات در ابعاد پنج‌گانه اجتماعی- فرهنگی، اقتصادی، کالبدی، مدیریتی و عملکردی بستگی دارد. در مدل ارائه شده بر اساس طرح مسکن مهر شهر مشهد، شرایط علی، مداخله‌ای و زمینه‌ای منجر به شکل‌گیری اقداماتی می‌شود که پیامدهایی را به دنبال دارد.

شرایط علی عبارت است از: فقدان فرهنگ مشارکت، مکان‌یابی نامناسب، عدم هماهنگی میان نهادهای مداخله‌گر، حجم انبوه ساخت‌وساز. از سوی دیگر پایین بودن پایگاه اقتصادی و اجتماعی ساکنان، شتابزدگی در ساخت و ساز از جمله شرایط مداخله‌گر بودند. شرایط علی و مداخله‌ای به همراه مفاهیمی نظیر عدم برقراری پیوند میان مردم و طرح‌های شهری، فقدان مدیریت یکپارچه، تصدی همزمان چند نهاد وزارت تعاون، وزارت راه و شهرسازی، بنیاد مسکن، شهرداری و عدم تجانس فرهنگی ساکنان که در ذیل شرایط زمینه‌ای قرار دارند، منجر به مداخله در بافت می‌شوند.

بر اساس مدل ارائه شده، می‌توان گفت که عدم انجام مطالعات اولیه و نظرسنجی، مهم‌ترین عامل کاهش کیفیت مسکن در طرح ملی مسکن مهر بوده است. در این طرح، ساخت مسکن بدون مطالعات اولیه به تعاونی‌ها واگذار شدند. عدم مطالعات دقیق در زمینه وجود تسهیلات زیربنایی مانند خط لوله گاز و خدمات روبنایی همچون فضاهای آموزشی و فرهنگی، مراکز بهداشتی و درمانی و



واحدهای تجاری یکی از نکته‌های منفی در این طرح محسوب می‌شود. ورود گروه‌های متعدد، یکی از مواردی است که باعث کاهش کیفیت آن شده است.

یکی دیگر از مشکلات اساسی در طرح مسکن مهر، مکان‌یابی آن بوده که سبب‌ساز بسیاری از محرومیت‌های اجتماعی و فرهنگی از جمله افزایش سفرهای درون شهری و هزینه‌های اقتصادی ناشی از آن شده است. علاوه بر این، جدایی‌گزینی و ایجاد فاصله میان گروه‌های کم درآمد و ضعیف از دیگر اقشار جامعه از مسائل و تهدیدات مهم مسکن مهر بوده که می‌تواند در درازمدت تبعات اجتماعی و فرهنگی زیادی را به دنبال داشته باشد.

این طرح که یک طرح دولتی محسوب می‌شود با توجه بیش از حد بر مسائل اقتصادی، در مدت زمان اندکی اقدام به ساخت مسکن در اراضی دولتی نمود. عدم نیازسنجی و بی‌توجهی به نقش مردم در ساخت مسکن، باعث شده است که برخی از واحدها فاقد متقاضی بوده و بدون سکنه باقی مانده‌اند. هم‌نشینی افراد از قشرهای مختلف جامعه که عمدتاً با زندگی آپارتمان‌نشینی آشنایی نداشته‌اند، سبب ایجاد مشکلات و تنش‌های زیادی میان آنها شده است. بحث پیوست فرهنگی و اجتماعی از جمله مباحثی است که در این طرح مورد غفلت قرار گرفته است. نتیجه این فرآیند، کاهش کیفیت طرح مسکن مهر در سطوح ذهنی و عینی است.

شکل شماره ۲: الگوی کدگذاری بصری مقوله‌های ذیل کیفیت مسکن





نتیجه‌گیری

بر اساس مدل نظری به دست آمده، کیفیت مسکن متأثر از شرایط، اقدامات و نتایج است. به عبارتی برای ارتقای کیفیت مسکن فقط نباید به محصول و پیامدها تمرکز نمود و یا صرفاً اقدامات را مد نظر قرار داد؛ بلکه علاوه بر این دو موضوع باید به شرایط حاکم نیز توجه کرد.

تعریف دقیق و روشن و طراحی چشم‌انداز صحیح از یک طرح در بعد مدیریتی از اقداماتی است که قبل از هر عملی باید مد نظر قرار گیرد. این امر با برقراری ارتباط بین مجموعه‌های مدیریت شهری و مردم به عنوان مخاطبان اصلی طرح‌های شهری امکان‌پذیر می‌گردد. در همین راستا توجه به ارزش‌های زمینه‌ای بافت مانند ارزش‌های اجتماعی و فرهنگی ساکنان می‌تواند گام مهمی در برنامه‌ریزی شهری محسوب شود. این امر می‌تواند تا حدود زیادی از هزینه‌های اقتصادی که ممکن است در آینده رخ دهد، جلوگیری کند. علاوه بر این، با افزایش مشارکت‌پذیری مردم در طرح‌های دولتی، میزان شفافیت طرح‌ها و به دنبال آن سطح اعتماد مردم بالا رفته و تعارضات دولتی و مردم کاهش می‌یابد.

در ابعاد کالبدی، آن چه موجب ناپایداری در توسعه شهری می‌شود، نابرابری در شرایط سکونت و دسترسی به زیرساخت‌های فیزیکی و اجتماعی است. مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در بر می‌گیرد که شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای زیست بهتر خانواده، طرح‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است.

در بعد اجتماعی و فرهنگی، توجه به مشارکت فعالانه ساکنان و مردم از اهمیت بالایی برخوردار است. برخورد صادقانه مدیریت شهری با مردم و احترام به نظرات آنها باعث همراهی و ورود مردم به طرح‌های شهری شده و ساختار اجتماعی و فرهنگی حفظ می‌شود. با نگهداشت ساکنین و تأمین خدمات سکونت، کیفیت مسکن در سطوح ذهنی مانند احساس امنیت، انسجام و همبستگی اجتماعی افزایش می‌یابد.





منابع

- آر شین، م.، سرور، ر. (۱۳۹۶). ارزیابی سیاست‌های اجرایی دولت در تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری (مطالعه موردی: کلان شهر مشهد). مجله مطالعات مدیریت شهری، ۹ (۳۰)، ۸۱-۹۵.
- استراوس، ا.، کوربین، ج. (۱۴۰۱). مبانی پژوهش کیفی فنون و مراحل تولید نظریه زمینه‌ای. ترجمه ابراهیم افشار. تهران، نشر نی.
- پورمحمدی، م.ر.، صدر موسوی، م.س.، عابدینی، ا. (۱۳۹۱). تحلیلی بر سیاست‌های تأمین مسکن توسط دولت با تأکید بر برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی. مجله مطالعات شهری، ۱ (۳)، ۳۴-۴۳.
- فلیک، ا. (۱۳۹۴). درآمدی بر تحقیق کیفی. ترجمه هادی جلیلی. تهران، نشر نی.
- قاسمی خوزانی، م.، رزمجو، ا. بررسی وضعیت شاخص‌های مسکن شهری (مور مطالعه: مناطق کلان شهر شیراز). مجله جغرافیا و روابط انسانی، ۲ (۴)، ۱۶-۲۸.
- قلندریان گل ختمی، ا. (۱۳۹۷). تبیین مفهوم کیفیت محیط در نو سازی بخش مرکزی کلان شهر مذهبی مشهد. رساله دکتری شهر سازی. دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده هنر و معماری.
- میری، ف. س (۱۴۰۱). کاربرد نظریه داده‌بنیاد در بررسی و تحلیل سیاست‌های مسکن شهری (طرح‌های مسکن مهر و اقدام ملی). پایان نامه کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری. مشهد، دانشگاه امام رضا (ع)، دانشکده هنر و معماری اسلامی.
- Atkinson, P., Coffey, A., Delamont, S., Lofland, J., & Lofland, L. (۲۰۰۷). Handbook of ethnography (۲nd ed.). London: Sage Publications Ltd.
- Gupta Jit Kumar (۲۰۲۲). Role and importance of Housing. Social Science & Medicine.
- Glaser, B. (۱۹۹۸). Doing grounded theory: Issues and discussions. California: Sociology Press.

