

SID



سرویس های ویژه



سرویس ترجمه تخصصی



کارگاه های آموزشی



بلاگ مرکز اطلاعات علمی



عضویت در خبرنامه



فیلم های آموزشی

کارگاه های آموزشی مرکز اطلاعات علمی جهاد دانشگاهی



مباحث پیشرفته یادگیری عمیق؛
شبکه های توجه گرافی
(Graph Attention Networks)



کارگاه آنلاین آموزش استفاده از
وب آو ساینس



کارگاه آنلاین مقاله روزمره انگلیسی

مسکن مهر: رویکردی نو برای تأمین مسکن سالم

یعقوب کمائی زاده^۱، محمدرضا رضایی

دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه یزد

استادیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه یزد

kamaiezadeyaghoub@gmail.com
m_re84@yahoo.com

چکیده

کمبود مسکن و کیفیت نامطلوب مساکن موجود همواره به عنوان یکی از معضلات اجتماعی - اقتصادی در کشور ما مطرح بوده است. در سال‌های اخیر (از سال ۱۳۸۶ به بعد) برای حل این مسئله، سیاست تأمین مسکن اقشار مختلف اجتماعی تحت عنوان مسکن مهر مطرح شده است. طرح مسکن مهر به عنوان بزرگ‌ترین طرح ملی مسکن، با هدف تأمین مسکن مناسب برای گروه‌های کم درآمد به عنوان یک چرخش ساختاری در سیاست‌گذاری دولت و تمرکز بر هدف تأمین واحدهای مسکونی ملکی مناسب برای گروه‌هایی که تاکنون در برنامه‌ریزی‌ها، نقش محوری را ایفا نمی‌نمودند، به مرحله اجرا درآمد؛ لذا تأمین مسکن سالم و خانه سازی یکی از نیازهای اساسی انسان محسوب می‌شود و در رفاه اجتماعی و به طور کلی در فرآیند توسعه، اهمیتی اساسی دارد. هدف اصلی این مقاله شناسایی جایگاه طرح مسکن مهر به عنوان رویکردی نو برای افزایش کیفیت مسکن و بررسی میزان توجه آن به تأمین مسکن سالم می‌باشد. مقاله حاضر به روش توصیفی شکل گرفته و به منظور جمع آوری داده‌های آن از روش اسنادی مبتنی بر مطالعات کتابخانه‌ای استفاده شده است. نتایج تحقیق حاکی از آن است که با توجه به اینکه در پروژه های مسکن مهر تأمین خدمات و تسهیلات متعددی از جمله مراکز بهداشت و درمان، مراکز ورزشی، مساجد، فضای سبز و زمین‌های بازی، تأمین خدمات زیرساختی (آب، برق، گاز، تلفن و ...) و همچنین توجه به امنیت ساکنان، فاصله از مراکز شهری (مراکز تولید آلودگی صوتی و آلودگی هوا) و... در نظر گرفته شده است، بنابراین این طرح به عنوان بزرگ‌ترین طرح ملی مسکن، ضمن تأمین محیطی سالم و مطلوب، نمود عینی تأمین مسکن سالم می‌باشد.

کلمات کلیدی: مسکن، مسکن مهر، مسکن سالم

^۱ - نویسنده مسئول: شماره تماس: ۰۹۱۶۸۷۱۳۸۴۴

۱- مقدمه

مشکل مسکن در همه کشورها، یک پدیده عام بوده، تنها شدت و گسترده‌گی آن در بین کشورهای مختلف متفاوت بوده است. این مشکل، بعد از انقلاب صنعتی و رشد شتابان شهرها، ابتدا در شهرهای زودتر صنعتی شده غرب، آغاز و به تدریج در دیگر شهرهای غربی پیدا شد. این معضل با بروز جنگ‌های جهانی و تخریب مساکن موجود، حادث‌تر شد و رشد بی رویه شهرنشینی، بر ابعاد این معضل اضافه کرد.

در چنین شرایطی تقاضا برای مسکن شهری رشد یافته و به دلیل ناکافی بودن عرضه مسکن مناسب جهت استقرار روستاییان مهاجر، گروهی از آن‌ها در خانه‌هایی محقر و فاقد تجهیزات بهداشتی و رفاهی ساکن شدند. مجموعه عوامل ذکر شده موجب گردید از نیمه دوم قرن نوزدهم تفکر ایجاد مسکن اجتماعی در گروهی از کشورهای اروپایی (از جمله: انگلیس، آلمان و دانمارک) مطرح شود. در کشورهای در حال توسعه نیز، به دلیل نرخ رشد جمعیت بالا، مهاجرت‌های داخلی، فقدان منابع مالی کافی و مشکلات مربوط به عرضه نهادهای تولید مسکن، مشکل مسکن به صورتی حاد درآمده است (پورمحمدی، ۱۳۸۷: ۸).

کشور ایران نیز به طور گسترده با چنین مسائلی روبرو می‌باشد و در دهه‌های اخیر به دلیل رشد سریع جمعیت شهری و تغییرات شدید در ساختار شهرهای کشور نگرش به این مقوله اهمیتی مضاعف پیدا کرده است؛ لذا کمبود مسکن و کیفیت نامطلوب مساکن موجود همواره به عنوان یکی از معضلات اجتماعی-اقتصادی در کشور ما مطرح بوده است به گونه‌ای که همیشه برای حل این مشکل برنامه‌های گوناگونی تدارک دیده شده است، اما برنامه‌ریزی‌های انجام شده برای حل این مسئله کمتر با موفقیت همراه گردیده به طوری که ما با داشتن بیش از ۷۵ سال سابقه برنامه‌ریزی و داشتن سازمان برنامه، هنوز موفق به حل مشکل تأمین مسکن نشده‌ایم و این معضل اجتماعی هنوز با اشکال مختلف چهره می‌نماید.

در سال‌های پس از پیروزی انقلاب اسلامی، مشکل تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد همواره از مسایل اساسی دولت‌ها بوده و به این منظور سیاست‌های مختلفی از آن‌ها در پیش گرفته شده است. سیاست‌هایی همچون واگذاری زمین دولتی، فروش متری مسکن، واگذاری مسکن به صورت اجاره به شرط تملیک، حمایت از انبوه سازان، حمایت از مسکن اجاره‌ای، واگذاری حق بهره برداری از زمین و سیاست فعلی تأمین مسکن اقشار مختلف اجتماعی تحت عنوان مسکن مهر (عباسی، ۱۳۹۰: ۹۸).

طرح مسکن مهر، طرحی است که در سال ۱۳۸۶ با اهداف ایجاد تعادل میان عرضه و تقاضای مسکن با حذف قیمت زمین، تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد و بی‌بضاعت، کنترل و جلوگیری از افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن، رونق بخشی به تولید مسکن و افزایش حجم تولید مسکن، کاهش هزینه‌های مسکن (اجاره‌بها، رهن و خرید) از سبب هزینه خانوار، تأمین نیازهای انباشتی و آتی مسکن و برقراری عدالت در دسترسی به مسکن مناسب و به تبع آن کاهش فقر و تأمین مسکن جوانان مطرح گردید.

در واقع، آن چه طی سال‌های اخیر به نام «پروژه مسکن مهر» در وزارت مسکن و شهرسازی مطرح شده است، تجربه‌ای جدید برای تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد بوده است (نسترن و رعنائی، ۱۳۸۹: ۱۱۳).

در این راستا، وزارت راه و شهرسازی در تلاش است تا حدود دو میلیون واحد مسکونی را در اطراف شهرها احداث نماید.

به طور کلی، با توجه به افزایش روز افزون جمعیت جهان و ارائه راهکارهایی برای حفظ بهداشت و سلامت جامعه، امروزه ایجاد محیط سالم و مسکن سالم و مناسب یکی از پارامترهای مهم در سلامت بهداشت ساکنین است. با توجه به اینکه مسکن سالم و مطلوب یکی از شاخص‌های توسعه‌یافتگی و یکی از نیازهای اساسی انسان محسوب می‌شود، بنابراین برنامه ریزی برای آن در هر جامعه‌ای از اهمیت زیادی برخوردار است.

در واقع، سالم بودن یکی از بنیادی‌ترین نیازهای انسان و اساس پیشرفت و تمدن بشر است. در هرم نیازهای مازلو نیز این موضوع در ردیف‌های ابتدایی هرم قرار گرفته است. سلامت جوامع از سالم بودن تک تک خانواده‌ها و اعضای آن ایجاد می‌شود و مسکن محلی است که خانواده بیشترین وقت خود را در آن می‌گذراند و شرایط مسکن می‌تواند بر سلامت افراد تأثیر مثبت و یا منفی بگذارد (صالحی، ۱۳۹۰: ۱۹).

از این رو، در این مقاله سعی شده است طرح مسکن مهر به عنوان مهم‌ترین سیاست تأمین مسکن ایران در سال‌های اخیر، به عنوان الگویی نو برای تأمین مسکن سالم در کشور مطالعه شود.

۲- پیشینه تحقیق

در سال ۱۹۳۸، کمیته بهداشت خانه که توسط سازمان بهداشت عمومی آمریکا (APHA) تشکیل شده است سیاست‌های اصلی خانه سالم را مشخص کردند که به صورت یک راهنمایی بوده که نیازهای اساسی انسان را مورد توجه قرار داده است. این نیازهای اساسی شامل: نیازهای روانی و جسمی، محافظت در برابر بیماری‌ها، محافظت در برابر صدمات فیزیکی، محافظت در برابر آتش و خطرات الکترونیکی و محافظت در برابر سموم و گازهای قابل اشتعال بوده است (CDC, 2006: 1-2).

صالحی (۱۳۸۹) در مقاله‌ای، برنامه مسکن مهر و مسائل شهرسازی و معماری مربوط به آن را مطالعه کرده است. این مقاله به بررسی دو مورد از مسائل معماری و شهرسازی در رابطه با ساخت و ساز مسکن در مقیاس طرح جامع مسکن و در قالب طرح مسکن مهر می‌پردازد. این دو مورد عبارتند از: اول، مسئله تأمین زمین برای این ساخت و سازها و دوم، لزوم کنترل کیفیت معماری و تدارک سیما و منظر شهری مناسب در آنها (صالحی، ۱۳۹۰).

غفاری و بنایی ابرندآبادی (۱۳۹۰) مفهوم خانه سالم، جایگاه آن در معماری، پارامترهای مسکن سالم و فاکتورهای تهدیدکننده سلامتی را مورد مطالعه قرار داده‌اند. در نهایت، بدین شکل نتیجه‌گیری می‌شود که ریسک فاکتورهای اصلی ایجادکننده بیماری در خانه شامل: رطوبت، ذرات معلق در هوای داخلی، گرد و خاک، سر و صدا، سوانح خانگی، مصالح نامناسب، کمبود نور آفتاب، شلوغی و تراکم، عدم داشتن روابط اجتماعی مناسب و ... است که با تدوین راهکارهای مناسب می‌توان از ایجاد آنها جلوگیری کرد (غفاری و بنایی ابرندآبادی، ۱۳۹۰).

غلامی (۱۳۸۹) در مقاله‌ای با عنوان «آسیب شناسی طرح مسکن مهر»، راهکارهایی را جهت هویت بخشی و موفقیت طرح مسکن مهر ارائه کرده است. از جمله این راهکارها عبارتند از: مطالعات مکان‌یابی سکونتگاه‌ها و ملاحظات جغرافیایی و محیطی؛ هویت بخشی به سکونتگاه‌ها؛ به‌کارگیری معماری و شهرسازی ایرانی-اسلامی (با نگاهی بر سکونتگاه‌های بومی منطقه)؛ برنامه ریزی مسکن؛ مطالعات اجتماعی- فرهنگی در منطقه و ساخت سکونتگاه سازگار با منطقه و ایجاد تسهیلات رفاهی، تفریحی و گردشگری در سطح سکونتگاه‌ها (غلامی، ۱۳۸۹).

۳- روش تحقیق

مقاله حاضر، پژوهشی توصیفی - تحلیلی است که به منظور جمع‌آوری داده‌های آن از روش اسنادی مبتنی بر مطالعات کتابخانه‌ای، پایان نامه‌ها، مقالات، همایش‌ها، ماهنامه‌ها و ... استفاده شده است. با توجه به نو بودن موضوع و کمبود اطلاعات در زمینه طرح‌های مسکن مهر بخشی از مطالب موجود از سایت‌های اینترنتی سازمان‌های مرتبط با امر مسکن استخراج شده است. بنابراین، ابتدا به توصیف طرح مسکن مهر و اهداف آن پرداخته و سپس ضمن معرفی ویژگی‌های مسکن سالم، نقش مسکن مهر در تأمین مسکن سالم مورد بررسی قرار گرفته است. در پایان با توجه به موانع و چالش‌های موجود بر سر راه توسعه طرح‌های مسکن مهر، راهکارهایی جهت کاهش این موانع و تأمین مسکن سالم ارائه شده‌اند.

۴- بحث و بررسی

با ظهور انقلاب اسلامی و افزایش جمعیت شهرها، کمبود و بحران کمی و کیفی مسکن متوجه شهرهای ایران گردیده و روز به روز بر شدت و توجه به آن افزوده می‌شود. در این دوره علاوه بر افزایش تقاضا برای مسکن که عمدتاً ناشی از افزایش جمعیت شهرهاست، عواملی از جمله: تقاضا برای ارتقاء کیفی مسکن، دگرگونی در شیوه‌های ساخت ابنیه، قیمت بالای زمین شهرها، رسوخ و گسترش الگوهای زیست بیگانه، استاندارد اندیشیدن نسبت به ویژگی‌های کمی مسکن، رواج مدگرایی و تهییج مصرف و تمرکز بر جنبه‌های مادی حیات نیز بر این بحران دامن زده‌اند. در نتیجه این عوامل، برنامه‌های متعددی جهت تأمین مسکن برای درصد بالایی از جمعیت جامعه اتخاذ شده است. از جمله این برنامه‌ها می‌توان به برنامه مسکن ارزان قیمت، مسکن حداقل، مسکن بهینه، مسکن کارگری، مسکن اقشار کم درآمد و در سال‌های اخیر نیز به طرح مسکن مهر (به عنوان بزرگ‌ترین طرح ملی در زمینه مسکن کشور) اشاره کرد.

طرح مسکن مهر با هدف تأمین مسکن برای گروه‌های کم درآمد به عنوان یک چرخش ساختاری در سیاست‌گذاری دولت و تمرکز بر هدف تأمین واحدهای مسکونی ملکی مناسب برای گروه‌هایی که تاکنون در برنامه‌ریزی‌ها، نقش محوری را ایفا نمی‌نمودند، به مرحله اجرا درآمد که دولت در این راستا با ارائه تسهیلات

قرض الحسنه با نرخ حداقل ۴٪، ۷٪ و ۹٪ و حذف قیمت زمین از قیمت تمام شده و تخفیف در هزینه صدور پروانه و زیرساخت‌ها و ... قصد تسهیل دسترسی خانوارهای کم درآمد به مسکن را دارد.

سیاست‌های مسکن مهر بر حسب پاسخگویی به مشکل مسکن در سال‌های اخیر مطرح شده و از جمله مهم‌ترین سیاست‌های دولت حاضر در زمینه مسکن بوده است. صرف نظر از هدف این سیاست، که ارزش بسیار دارد و در واقع مخاطب قرار دادن گروه‌های کم درآمد در بهره‌مندی از مسکن یا سرپناه است، ابزارهای اجرایی دستیابی به چنین هدفی می‌بایست چنان مورد توجه قرار بگیرد که عواید آتی و آتی آن سیاست‌ها را توأمان تأمین کند و ضمن استفاده از ظرفیت‌های بالقوه شهر، مانع از ایجاد تهدیدات جدی در ساختار و سازمان فضایی شهر گردد. این بدان معناست که اگر نتوان سیاست‌های مذکور را با شرایط فضایی طرح منطبق ساخت، نه تنها این سیاست‌ها در رسیدن به اهداف خود موفق نخواهند شد، بلکه علاوه بر مشکلات محیطی و کالبدی مذکور، سوداگری زمین و مسکن را به همراه خواهند داشت. به عنوان مثال، اگر تنها پارامترهای اقتصادی و گاه محیطی در مکان‌گزینی این طرح ملاک باشند، و سایر پارامترهای فضایی و کالبدی صرفاً به علت شتاب برای بازده نادیده انگاشته شود، قطعاً نمی‌توان چشم انداز مطلوبی را برای آن متصور بود. از طرف دیگر بایستی خاطر نشان کرد که عمده‌ترین مشکل شهرسازی در دهه‌های اخیر، شتاب‌زدگی فارغ از اصول و مبانی شهرسازی در بطن شهرها بوده است؛ و به عبارتی دیگر، می‌توان این‌گونه ذکر کرد که رشد کالبدی بر توسعه اقتصادی-اجتماعی پیشی گرفته است. بنابراین می‌بایست با تدوین الگوهای مناسب کالبدی، و نه صرفاً گرده‌برداری از الگوها و مدل‌های رایج غربی، توسعه و رشد را توأمان در نظر گرفت. این چیزی است که در تدوین سیاست‌های مسکن مهر نادیده انگاشته شده است. از این رو متناسب با اجرای این سیاست‌ها، می‌تواند به عنوان الگوی مناسب و بستری برای هدایت سیاست مسکن مهر مدنظر قرار گیرد (سعیدی رضوانی و کاظمی، ۱۳۹۰: ۱۲۶).

۴-۱- اهداف طرح مسکن مهر

اهداف طرح مسکن مهر در دو سطح اهداف کلی و اهداف جزئی به شرح زیر می‌باشند:

جدول ۱: اهداف کلی طرح مسکن مهر

تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد و بی‌بضاعت	اهداف کلی
ایجاد تعادل بین عرضه و تقاضای مسکن	
کنترل و جلوگیری از افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن	
تأمین نیازهای انباشتی و آتی مسکن	

جدول ۲: اهداف جزئی طرح مسکن مهر

رونق‌بخشی به تولید مسکن و افزایش حجم تولید مسکن	اهداف کلی
زمینه‌سازی و فراهم نمودن شرایط ازدواج جوانان	
ارتقاء کیفی زندگی خانوادگی و ایجاد آرامش در محیط خانوادگی و کاهش اختلافات خانوادگی	
تأمین آسایش و آرامش در سطح جامعه	
کاهش هزینه‌های مسکن (اجاره‌بها، رهن و خرید) از سبد هزینه خانوار	
تبدیل کالای سرمایه‌ای مسکن به کالای مصرفی	
افزایش سرانه مسکن در جامعه	

۴-۲- مسکن مهر، الگویی برای تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد

عدم جامعیت سیاست‌های به کار گرفته شده در زمینه‌ی مسکن کم درآمدها، با اتکا به مطالعات طرح جامع مسکن در سال‌های ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵ بیش از پیش آشکار شد. وجود حدود ۳.۵ میلیون خانوار فاقد مسکن ملکی که از این تعداد ۵۰ درصد متعلق به چهار دهک اول درآمدی بودند بر این امر صحنه می‌گذاشت. از سوی دیگر همان طور که اشاره شد بهبود صورت گرفته در شاخص‌های کمی و کیفی مسکن، بیشتر شامل دهک‌های بالای درآمدی بود. به عنوان نمونه، به رغم بهبود در شاخص‌هایی چون تراکم خانوار در واحد مسکونی، سهم مسکن بادوام و نسبت هزینه‌ی مسکن به کل هزینه‌ی خانوار، این بهبودها در دهک‌های پایین جامعه مشاهده نمی‌شد. از سوی دیگر، در مطالعه‌ی طرح جامع که سند راهبردی اجرایی آن در سال ۱۳۸۵ تدوین و نهایی شد، ۵۵ برنامه در قالب ۹ محور پیش بینی شده بود که یکی از برنامه‌های آن در محور مسکن گروه‌های کم درآمد، برنامه‌ی واگذاری حق بهره برداری از زمین موسوم به مسکن مهر بود. مسکن مهر به منظور ایجاد زمینه و بسترسازی برای تأمین مسکن مناسب برای آحاد ملت و به ویژه اقشار کم درآمد، تقویت نقش حاکمیتی دولت در امر تأمین مسکن و در راستای حصول به عدالت اجتماعی و توانمندسازی گروه‌های کم درآمد با رویکرد تقویت تعاونی‌های مسکن، خیرین مسکن ساز و نهادهای حمایتی، حصول مدیریت یکپارچه و منسجم، کاهش سهم زمین در قیمت تمام شده‌ی واحد مسکونی و حمایت و هدایت انبوه‌سازی، در قالب بند «د» تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به عنوان متولی برنامه ریزی و هدایت بخش مسکن، تهیه و در اردیبهشت ۱۳۸۶ به تصویب هیأت وزیران رسید. گروه هدف این برنامه نیز اشخاص فاقد مسکن ملکی دهک‌های درآمدی پایین و میانی تعیین شد. در همین راستا پس از طی مراحل ابتدایی و تقسیم کار صورت گرفته، ثبت نام از متقاضیان انجام گردید (دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن، ۱۳۸۹: ۱۶).

۴-۳- مسکن سالم

محل سکونت افراد که به دور از صدمات و سوانح فیزیکی باشد، فضای کافی برای فعالیت تمام ساکنین داشته باشد، ذخیره آماده و در دسترس آب آشامیدنی و مطبوع داشته باشد، ذخیره و انبار بهداشتی و در دسترس از

ضایعات مایع و جامد داشته باشد که همراه با امکانات مناسب برای تأمین بهداشت و نظافت ساکنان باشد. بهداشت محیط داخلی را طوری فراهم کند که سالم و راحت باشد و از صداهای مزاحم چه از منابع داخلی و چه از منابع خارجی آزاد باشد. روشنایی طبیعی و مصنوعی را به صورت ایمن و کافی در کیفیت و کمیت برای فعالیت‌های ساکنان داشته باشد. از مواد سمی، شیمیایی و آلودگی‌ها دور باشد، از آسایش حرارتی و برودتی برخوردار باشد، به میزان کافی نور طبیعی بگیرد و در برابر حشرات موذی که می‌توانند ایجاد بیماری بکنند محافظت کند (Ranson, 1991:1).

۴-۴- پارامترهای مسکن سالم

در واقع، معیارهای مسکن سالم به این محدود نمی‌گردد که سرپناه و حافظ انسان در برابر شرایط نامساعد جوی و گزند حیوانات و احتمالاً آسیب‌همنوعانش باشد و یا قیمت کم و یا مناسبی داشته باشد و یا این که تأمین آن برای هر کس مقدور باشد. همه این معیارها لازمند، اما کافی نبوده و همه مسائلی نیستند که در تعریف مسکن سالم باید به آن‌ها توجه شود. یکی از نکات مهم و ضروری و بسیار مهم آن است که مسکن باید محل و فضایی فراهم آورنده آرامش، آسایش و سکینه برای ساکنان خویش باشد. مسکن نه تنها باید شرایطی را داشته باشد تا خانوارها از نظر اقتصادی توان تهیه آن را داشته باشند، باید شرایطی را داشته باشد که بتواند به عنوان محل امن، سکنی و آرامش انسان عمل نماید (نقی زاده، ۱۳۷۹: ۹۲).

تقسیم بندی‌های بسیاری در رابطه با فاکتورهای مسکن سالم و مطلوب وجود دارد. در در جدول شماره (۳) به معرفی برخی از این دسته بندی‌ها پرداخته شده است.

جدول ۳: معیارها و شاخص‌های دسترسی به مسکن سالم و مطلوب

توجه به انسان	معیارها و شاخص‌های دسترسی به مسکن سالم
استحکام مسکن	
امنیت مسکن	
ایمنی، راحتی و میزان دسترسی	
دسترسی به طبیعت و فضاهای سبز باز	
تأمین تأسیسات و زیرساختهای مورد نیاز مسکن	
همجواری مسکن با کاربری‌های سازگار	

این پارامترها، از مهم‌ترین معیارها و شاخص‌ها در تعریف و تبیین کیفیت مسکن سالم و مطلوب هستند که توجه به آن‌ها در ساخت و ساز، انجام تمامی فعالیت‌های 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 می‌شوند.

از این رو در اینجا معیارهای مسکن سالم به صورت مختصر بحث می‌شوند:

- **توجه به انسان:** یکی از مهم‌ترین موضوعاتی که در ارتباط با مسکن باید مورد توجه قرار گیرد، توجه به انسان و نیازهای آن (متشکل از بدن، نفس و روح) است. توجه با این نیازها و فراهم آوردن زمینه پاسخگویی به هر کدام، به تناسب اهمیتی که دارد، برای ایجاد زمینه تحصیل زندگی و حیاتی پاک و سالم و سازگار با طبیعت و فطرت انسان ضرورت دارد؛ لذا توجه به انسان را امروزه می‌توان در طرح مسکن مهر با استفاده از موضوع مشارکت به صورت بنیادی مورد توجه قرار داد. در واقع چیزی که از آن به عنوان مشارکت یاد می‌شود، همان دخالت مؤثر اعضای یک گروه یا جامعه یا نمایندگان آن‌ها در تمامی فعالیت‌ها و تصمیم‌گیری‌هایی است که به کل گروه یا جامعه مربوط می‌شود؛ لذا توجه به نیازهای ساکنان طرح مسکن مهر نقش بسزایی در موفقیت این طرح ملی خواهد داشت.

- **استحکام مسکن:** رعایت مسائل فنی و اصول و قضاوت مهندسی در طراحی و اجرای سازه‌ها بایستی همواره مدنظر مهندسان و معماران باشد، به همین جهت لزوم بررسی ژئوتکنیکی، بررسی مصالح ساختمانی مقاوم، شناسایی گسل‌های موجود، شیوه‌های مقاوم سازی و لزوم تجدیدنظر در آئین‌نامه‌ها و مقررات، کاملاً محسوس است. علاوه بر مسائل فوق، با آشنایی مهندسان به تکنیک‌های مقاوم سازی مدرن و به روز، می‌توان الگوهای مقاوم، ارزان و مناسب طراحی کرد.

- **امنیت مسکن:** امنیت، در واقع حفاظت از مسکن و وسایل آن در مقابل عوامل مستقیم و غیرمستقیم است که موجب ضرر رساندن به مسکن و در واقع عدم امنیت آن می‌شود. عوامل مستقیم که امنیت را به خطر می‌اندازند شامل دزدی، آتش سوزی و... هستند. عوامل غیرمستقیم نیز، آلوده کردن آب، هوا و زمین است. البته در این مقوله می‌توان از عوامل طبیعی همچون سیل، زلزله، توفان، حرکت ماسه‌های روان و... نیز نام برد که تمامی این عوامل مخل امنیت مسکن و ساکنان آن است و در واقع بر کیفیت مسکن تاثیر سوء می‌گذارد، پس معیار مصونیت در مقابل سوانح طبیعی از دیگر عوامل مطرح است. از دیگر عوامل مهمی که در امنیت مسکن مؤثر می‌باشند، عبارتند از: مکانیابی مناسب مسکن نسبت به سایر عملکردهای شهری و عملکردهای مولد انواع آلاینده‌ها (در این عامل توجه به رویکرد پدافند غیرعامل بسیار حیاتی می‌باشد)، انتخاب مصالح مناسب، اتخاذ روش‌های مناسب ساخت و ساز، پیش‌بینی تمهیدات لازم برای تقلیل خسارت به هنگام وقوع سانحه.

- **ایمنی، راحتی و میزان دسترسی:** در نظر گرفتن تسهیلات و خدمات مناسب، موجب افزایش سطح ارتقای بهداشت مسکن و در نتیجه سلامتی ساکنان آن می‌شود، از جمله عوامل مؤثر در این مقوله را می‌توان درصد برخورداری واحدهای مسکونی از یک، دو و سه اتاق خواب، میزان برخورداری از خدمات اساسی همچون شبکه برق سراسری، گاز لوله کشی، تسهیلات آشپزخانه، تلفن، کولر، سیستم فاضلاب و... دانست.

- **دسترسی به طبیعت و فضاهای سبز باز:** می‌توان گفت فضای سبز از مهم‌ترین ابزارهای دستیابی به توسعه پایدار است؛ باید توجه داشت که افزایش جمعیت نیاز به تامین فضای سبز عمومی را افزایش می‌دهد. با همه اهمیتی که فضای سبز مفید در محلات شهری دارد، باید این واقعیت را پذیرفت که اهمیت حیاتی فضای سبز را

نباید در رویارویی با دیگر کاربری‌های حیاتی شهری قرار داد. به طور کلی باید رابطه و تناسبی معقول بین فضاهای ساخته شده و فضاهای طبیعی در محلات شهری وجود داشته باشد. فضاهای سبز در زندگی شلوغ، پیچیده و ناآرام شهرها، گویی تنها عنصر آرامش بخش و پالاینده هستند. استفاده از درخت و فضای سبز باید به عنوان جزء لاینفک طراحی فضای محلات شهری مورد توجه طراحان قرار گیرد.

این امر در فضاهای مسکونی نیز به طور شدیدی صدق می‌کند. در طرح مسکن مهر، فضاهای سبز، سبب بهبود منظر فضاهای مسکونی، زیبایی محیط، ایفای نقش پالایشی و افزایش رطوبت و کاهش دمای هوا می‌شود و سهم مهمی در برآورده کردن نیاز تفریحی و تفرجی ساکنان این طرح دارند. به طور کلی استفاده از درخت به خصوص برای بالا بردن کیفیت فضاهای کالبدی، مکمل سکونت یا به عبارتی موقعیت نسبی مسکن، می‌بایست مورد توجه قرار گیرد.

- تأسیسات و زیرساخت‌های مورد نیاز مسکن: در نگاهی کلی، می‌توان زیرساخت‌های شهری را شامل تمامی عناصری دانست که تأمین نیازهای مختلف ساکنان محلات شهری را در زمینه های مختلف سکونت، فعالیت، استراحت، فراغت و به طور کلی بالا بردن کیفیت زندگی شهری بر عهده دارند. تأسیسات و زیرساخت‌های شهری از معیارهای اصلی بررسی و تعریف شهر سالم است. مقوله تأسیسات زیربنایی شهری مستقیماً با کیفیت سکونت شهری ارتباط می‌یابد و مفاهیم متفاوتی همچون سرپناه، خانه و مسکن را پیش می‌آورد. در واقع، تأسیسات شهری بخش تعیین کننده‌ای از کالبد محلات شهری را تشکیل می‌دهند که زمینه و بستر مناسبی را برای کارکردهای مختلف اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی محلات فراهم ساخته، موجب آسایش و راحتی ساکنان محلات شهر می‌شوند.

- همجواری مسکن با کاربری‌های سازگار: به طور کلی کاربری‌هایی که در حوزه نفوذ یکدیگر قرار می‌گیرند باید از نظر سنخیت و همخوانی فعالیت با یکدیگر منطبق بوده، موجب مزاحمت و مانع انجام فعالیتی دیگر نشوند. عمده‌ترین تلاش شهرسازی، باید جداسازی کاربری‌های ناسازگار با کاربری مسکونی در محلات شهری باشد. کاربری‌هایی که دود، بو، صدا و شلوغی تولید می‌کنند، باید از کاربری‌های دیگر، به ویژه کاربری مسکونی، فرهنگی و اجتماعی جدا شوند. این جدایی مطلق نیست، بلکه در برخی مواقع می‌توان با تمهیداتی، اثرات سوء کاربری‌های مزاحم را محدود کرد.

۵- نتیجه گیری

مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در برمی‌گیرد که شامل تمامی خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهزیستن خانواده، آموزش و بهداشت و سایر پارامترهای فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی افراد است. به عبارت دیگر مسکن چیزی بیش از یک سرپناه صرفاً فیزیکی است و تمامی خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای بهزیستن انسان را شامل می‌شود. در سال ۱۳۸۶ طرح مسکن مهر با اهداف ایجاد تعادل میان عرضه و تقاضای مسکن با حذف قیمت زمین، تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد و بی‌بضاعت، کنترل و جلوگیری از افزایش بی‌رویه قیمت زمین و مسکن، رونق بخشی به تولید مسکن و افزایش حجم تولید مسکن،

کاهش هزینه‌های مسکن (اجاره‌بها، رهن و خرید) از سبب هزینه خانوار، تأمین نیازهای انباشتی و آتی مسکن و برقراری عدالت در دسترسی به مسکن مناسب و به تبع آن کاهش فقر و تأمین مسکن جوانان مطرح گردید. به طور کلی، با توجه به افزایش روز افزون جمعیت جهان و ارائه راهکارهایی برای حفظ بهداشت و سلامت جامعه، امروزه ایجاد محیط سالم و مسکن سالم و مناسب یکی از پارامترهای مهم در سلامت بهداشت ساکنین است. با توجه به اینکه مسکن سالم و مطلوب یکی از شاخص‌های توسعه‌یافتگی و یکی از نیازهای اساسی انسان محسوب می‌شود، بنابراین برنامه ریزی برای آن در هر جامعه‌ای از اهمیت زیادی برخوردار است. در واقع، سالم بودن یکی از بنیادی‌ترین نیازهای انسان و اساس پیشرفت و تمدن بشر است. در هرم نیازهای مازلو نیز این موضوع در ردیف‌های ابتدایی هرم قرار گرفته است. سلامت جوامع از سالم بودن تک تک خانواده‌ها و اعضای آن ایجاد می‌شود و مسکن محلی است که خانواده بیشترین وقت خود را در آن می‌گذرانند و شرایط مسکن می‌تواند بر سلامت افراد تأثیر مثبت و یا منفی بگذارد.

هدف اصلی این مقاله شناسایی جایگاه طرح مسکن مهر به عنوان رویکردی نو برای افزایش کیفیت مسکن و بررسی میزان توجه آن به تأمین مسکن سالم می‌باشد. نتایج تحقیق حاکی از آن است که با توجه به اینکه در پروژه‌های مسکن مهر تأمین خدمات و تسهیلات متعددی از جمله مراکز بهداشت و درمان، مراکز ورزشی، مساجد، فضای سبز و زمین‌های بازی، تأمین خدمات زیرساختی (آب، برق، گاز، تلفن و ...) و همچنین توجه به امنیت ساکنان، فاصله از مراکز شهری (مراکز تولید آلودگی صوتی و آلودگی هوا) و... در نظر گرفته شده است، بنابراین این طرح به عنوان بزرگ‌ترین طرح ملی مسکن، ضمن تأمین محیطی سالم و مطلوب، نمود عینی تأمین مسکن سالم می‌باشد.

۶- پیشنهادات

- ۱- برای ایجاد شرایط مناسب زیست و تأمین مسکن سالم، مجموعه‌های مسکونی در هیچ حالتی نباید در مناطقی ایجاد شوند که آلوده هستند، از نور کافی برخوردار نیستند، رطوبت در آن‌ها زیاد است و یا در معرض سر و صداهای شدید قرار دارند.
- ۲- محیط پیرامون مسکن باید از امکانات چندی برخوردار باشد. اولین نکته وجود فضای آزادی در مجاورت مسکن است که مستقیماً از آن قابل دسترسی است. فضاهای بازی باید در جایی باشند که بچه‌های کوچک برای دسترسی به آن‌ها ناچار به عبور از مسیرهای گذر و وسایل نقلیه نشوند. در عین حال این فضاها نباید دور از مسیر رفت و آمد طبیعی افراد پیاده باشد.
- ۳- لازم است در محلات مسکونی محل‌های عبور پیاده جدا از عبور سواره باشد. پیاده رویی که در معرض سر و صدا و خطرهای آمد و شد سریع است، نمی‌تواند محل مطلوبی برای ملاقات و صحبت همسایگان باشد.
- ۴- لازم است در یک مجموعه مسکونی مکانی پیش‌بینی شود که امکان گردهمایی افراد محله و برقراری روابط اجتماعی را بدهد.

منابع و مأخذ

- پورمحمدی م. ۱۳۸۷. برنامه ریزی مسکن، تهران، انتشارات سمت.
- دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن. ۱۳۸۹. مسکن مهر: رویکردی نو در بخش مسکن. فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره های ۴۷ و ۴۸.
- سعیدی رضوانی ن و کاظمی د. ۱۳۹۰. بازشناسی چارچوب توسعه درون زا در تناسب با نقد سیاست‌های جاری توسعه مسکن (مسکن مهر) نمونه موردی: شهر نطنز. پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۷۵، صص ۱۳۲-۱۱۳.
- صالحی ب. ۱۳۹۰. نگاهی به برنامه مسکن مهر و برخی مسائل معماری و شهرسازی مربوط به آن. فصلنامه آبادی، سال بیستم، شماره ۳۴ (پیاپی ۶۹).
- عباسی ح. ۱۳۹۰. برنامه گریزی در سیاست‌های مسکن ایران: مسکن مهر. جستارهای شهرسازی، سال نهم، شماره ۳۵.
- غفاری ع و بنایی ابرندآبادی م. ۱۳۹۰. خانه سالم چیست؟. مجله مسکن و محیط روستا، شماره ۱۳۳.
- غلامی م ج. ۱۳۸۹. آسیب شناسی طرح مسکن مهر. فصلنامه آبادی، شماره ۳۴ (پیاپی ۶۹)، صص ۵۵-۵۰.
- نسترن م و رعنائی ا. ۱۳۸۹. تحلیلی بر مفهوم مشارکت و کار گروهی در پروژه‌های آماده سازی اراضی مسکن مهر. فصلنامه آرمان‌شهر، شماره ۴، صص ۱۱۳-۱۱۱.
- نقی زاده م. ۱۳۷۹. ویژگی‌های کیفی مسکن مطلوب (مبانی طراحی و روش‌های تحصیل آن). دو فصلنامه صغه، سال دهم، شماره ۳۱. صص ۱۰۳-۹۰.

CDC.U.S. Department of Housing and Urban Development, Healthy Housing Reference Manual, 2006.

Ranson, R. Healthy Housing. London, E & FN Spon: 1991.

SID



سرویس های
ویژه



سرویس ترجمه
تخصصی



کارگاه های
آموزشی



بلاگ
مرکز اطلاعات علمی



عضویت در
خبرنامه



فیلم های
آموزشی

کارگاه های آموزشی مرکز اطلاعات علمی جهاد دانشگاهی



مباحث پیشرفته یادگیری عمیق؛
شبکه های توجه گرافی
(Graph Attention Networks)



کارگاه آنلاین آموزش استفاده از
وب آوساینس



کارگاه آنلاین مقاله روزمره انگلیسی