

بررسی و چگونگی ساختار پروژه‌های مسکن مهر جهت استفاده اقشار کم‌درآمد

* یعقوب رضایی

کارشناس ارشد مهندسی معماری

چکیده :

در حال حاضر ایران جزء کشورهای در حال رشد می‌باشد و یکی از عوامل مهمی که کشور را به جلو پیش می‌برد بحث نیاز مسکن است. با توجه به نیاز روزافزون جامعه به مسکن به دلیل رشد بی‌سابقه جمعیت جوان در کشور، بنده را وا داشت در قالب مسکن مهر جهت برآورده کردن نیاز اقشار کم‌درآمد، به بررسی در این زمینه بپردازم. مسکن از ابتدای خلقت بشر به عنوان سرپناه، بعد از نیاز انسان به خوراک و پوشاک، به عنوان پوست سوم انسان مورد تأکید قرار گرفته است و جزء اولویتهای نخست انسان جهت رشد و شکوفایی بوده، لذا بشر جهت برآورده کردن این نیاز تمام تلاش خود را برای رفع کمبود مسکن در طول زمان به کار برده است.

در این مطالعات، استفاده کننده اصلی، افراد بی‌بضاعت و زحمتکش می‌باشند. نکته اساسی که وجود دارد، طراحی واحدهایی با کمترین هزینه به صورت صنعتی سازی، در کنار آن ایجاد فضاهایی مناسب و بهینه با توجه به نیاز ساکنین، آداب و رسوم، اقلیم و اصول و ضوابط معماری مورد تأکید قرار می‌گیرد.

کلمات کلیدی :

مسکن مهر، اقشار کم درآمد، واحدهای کم هزینه، صنعتی سازی، توجه به اقلیم و آداب و رسوم

مقدمه:

مسکن مهر طرحی بود که وقتی خبرش در رسانه ها منعکس شد، بسیاری از طبقات فرودست اجتماعی را به یافتن سرپناه امیدوار کرد.

با ورود معماری مدرن به ایران با برداشت ناقص از آن بدون در نظر گرفتن فرهنگ و آداب و رسوم منطقه، باعث به وجود آمدن نابسامانیهایی در زمینه معماری و شهرسازی شد که آثار آن را در کشور شاهد هستیم. البته حرکت‌هایی به صورت محدود در این زمینه با رعایت اصول معماری مدرن توسط معماران خاصی صورت گرفت اما جامع و کامل نبوده مانند (مجمع های مسکونی در اکباتان تهران، برخی خانه‌های سازمانی در مناطق مختلف به خصوص اماکن نظامی) که در این خصوص تحقیقات مدونی انجام نگرفت. البته الان در مقیاس کوچک شاهد تحولات مثبتی هستیم. در خارج از کشور با ظهور معماری مدرن به خصوص در غرب و شرایط بحرانی بعد از جنگ، نیاز به مسکن مورد تاکید قرار گرفت و معماران معروفی از جمله لوکوربوزیه با استفاده از فن‌آوری و اصول معماری مدرن شروع به طراحی و ساخت شهرک‌هایی با بینش مینی‌مالیسم کردند و رویکرد جدیدی در معماری به وجود آمد. تحقیقات گسترده‌ای شکل گرفت که در حال حاضر در اکثر کشورها به صورت مدون اجرا می‌شود. در پی تحولات اجتماعی و کوشش‌هایی که در قرن اخیر به عمل آمده، حداقل تأمین مسکن مناسب از جمله مسئولیت‌های دولت و حکومت قرار می‌گیرد و در کنار تأسیسات اجتماعی، بهداشتی و آموزشی با برنامه‌ریزی‌های ویژه و مفید، در قالب سازمان‌های ساخت‌وساز مسکن و وزارت‌خانه‌های مربوطه پایه‌گذاری می‌گردد. اما تأمین مسکن برای افراد جامعه باید با دستمزدها و درآمدهای مشروع تناسب داشته و در سازگاری کامل باشد و هر فردی که با مسئولیت، کار و پیشه خود را انجام می‌دهد، در هر مقامی که باشد باید بتواند از طریق کار خویش، مسکن خود را نیز تأمین کند. این بحث جدیدی نیست چرا که دنیای اجتماعی امروز و کشورهای مرفقی این امر را در اولویت‌های خود قرار داده و به این ضرورت کاملاً اشراف داشته‌اند ولی متأسفانه کماکان در ایران، همچنان با بحران در این امر مواجه هستیم. سنگینی هرم طبقاتی و اجتماعی در ایران بر دوش دستمزدبگیران و قشر جوان است یعنی کسانی که سازندگی کشور را به عهده خواهند داشت و آینده را رقم خواهند زد و لذا این بحث بدون شک باید در مرحله اول نیازها قرار بگیرد، تا این نسل بتواند به خوبی وظایف خود را انجام دهند.

بحران مسکن:

زمینه اصلی بحران مسکن در ایران، عدم تطابق درآمدها و دستمزدها با هزینه مسکن است و اگرچه معضلات در زمینه خرید و یا اجاره حقیقتی است کاملاً آشکار که همه مسئولین درباره آن صحبت می‌کنند ولی متأسفانه کار اساسی در مورد آن صورت نگرفته است.

تأمین مسکن از طریق بودجه خانوادگی، $1/4$ و یا حداکثر $1/3$ درآمد فرد را تشکیل می‌دهد ولی اکنون در شهرهای ایران این معادله کاملاً به صورت عکس عمل می‌نماید چراکه اجاره‌ها بسیار فراتر از درآمدها قرار گرفته است و خرید به مراتب غیرممکن‌تر و سخت‌تر شده است، به طوریکه بسیاری از افراد زحمتکش جامعه و جوانان کاملاً از خرید مسکن قطع امید کرده‌اند و با ناامیدی و سرگستگی به آینده خویش خیره شده‌اند. این اوضاع فوق‌العاده برای جامعه خطرناک است چون ناامیدی به بسیاری از ناهنجاری‌های شخصیتی می‌انجامد و شغل و پیشه که لازم و ملزوم جامعه است از بین رفته و افراد تبدیل به دلالان کالاهای گوناگون می‌گردند و مساله تخصص از بین می‌رود. کار تولیدی مفید تبدیل به دلالی‌های زالوگونه شده که فشار اصلی آن بر مصرف‌کنندگان طبقه فرودست وارد می‌آید و بهره آن در جیب سرمایه‌دارانی می‌رود که اتفاقاً از نظر جایگاه معنوی در پایین‌ترین رده‌های اجتماعی قرار دارند. در کنار از بین رفتن شغل، بحران فساد اخلاقی و یا اداری به لحاظ این فشارها و نیازها پدید می‌آید که حل آن هم بدون دشواری نیست.

سرمایه‌گذاری در امر زمین و ساختمان در کشورهایی که نابسامانی اقتصادی دارند و یا تلاطم‌های حکومتی موجب دگرگونی‌های خاصی در قوانین و مقررات ساخت‌وساز می‌گردد، همیشه از اهمیت ویژه‌ای برخوردار بوده و بساز و بفروش‌های حرفه‌ای در حیطه ساخت‌وساز مسکن خود، دایره عملیاتی اقتصادی به وجود می‌آورند که عرضه مسکن با قیمت مناسب را برای اقشار جامعه ناممکن می‌سازند که این معضلات عمده ناشی از سودجویی‌های دلالانه آنان است.

معضل دیگر این است که اغلب موسسات دولتی نیز به علت نیاز به خودکفایی مالی و در اختیار داشتن بودجه‌ای سالیانه، به هر حال به امر ساخت‌وساز مسکن به عنوان امری سودرسان نگاه می‌کنند که هر چند این سود کمتر از بخش خصوصی است (که صرفاً در جستجوی بیشترین بهره است و آن هم با کمترین هزینه) ولی به هر حال عرضه مسکن همواره با سوددهی همراه بوده که این مطلب برای اقشار محروم و کم‌درآمد جامعه قابل تحمل نیست.

اقداماتی که به حل بحران مسکن می انجامد:

درهمین خصوص در راستای تأمین مسکن اجتماعی و ارزان قیمت سلسله اقداماتی ضروری به نظر می رسد که به پاره‌ای از آنها اشاره می شود :

- زمین باید توسط دولت و به صورت رایگان در اختیار سازندگان مسکن اجتماعی گذارده شود چرا که در شهرهای بزرگ بیشترین هزینه اولیه را در بر می گیرد. واگذاری زمین باید در راستای نظام‌دهی اجتماعی و در موقعیت‌های گوناگون شهری قرار گیرد، نه آنکه ناحیه‌های محروم و دور از فعالیت‌های اصلی اجتماعی برای این امر مهم منظور گردد. زمین باید در اختیار تعاونی‌های ساخت‌وساز مسکن قرار گرفته و تحت نظر شورای مدیریت، مورد نظارت و بهره‌دهی قرار گیرد.

- پشتیبانی بانک‌ها به طور اعم و بانک‌های مسکن به طور اخص، امکانات ساخت و تأمین مسکن را به مردم بدهند. ممکن است به نوعی بانک‌ها این کار را در برنامه‌های خود قرار داده‌اند ولی وام‌ها به هیچ‌وجه کفایت هزینه خرید مسکن را نمی‌دهد و چنانچه خوش‌بین باشیم معمولاً این وام‌ها حدود یک‌چهارم یا یک‌پنجم هزینه کلی را در بر می‌گیرد و اقشار جوان که هنوز درآمدی مناسب پیدا نکرده‌اند به هیچ وجه قادر نیستند سه‌چهارم یا چهارپنجم بقیه هزینه مسکن خویش را تأمین کنند و در نتیجه این وام‌ها چندان موثر نیستند و بیشتر به کار کسانی می‌آید که خود و یا خانواده‌شان از قبل متمکن بوده‌اند و می‌توانند باین امر مواجه شوند در نتیجه کماکان قشر محروم از آن بی‌نصیب خواهند ماند.

- وام‌های اعطایی توسط بانک‌های دولتی باید از یک طرف هزینه کلی مسکن را در نظر بگیرد و از طرف دیگر درآمد و حقوق ماهیانه افراد را متناسب با این پارامتر اصلی سیاست وام‌دهی خود تنظیم کند. در این راستا تعیین میزان درخواستی بهره نیز از مردم بسیار اساسی است. غالباً به جهت بالا بودن میزان بهره، فشار زیاد بر بودجه‌ها و درآمدهای خانوادگی وارد می‌آید و محاسبه اصل وام و سود آن در زمان به خوبی نشان خواهد داد که این وام‌های بهره‌ای نیز کارساز نبوده و مجدداً مساله سوددهی سازمان‌های سرمایه‌داری را تقویت می‌نماید.

- مورد دیگر نوع و نگاه به شکل مسکن اجتماعی است. در اینجا گاه فکر می‌شود چنانچه فردی درآمد کافی نداشته باشد و یا اینکه از خانواده متمکنی نبوده و مایل به تهیه مسکن باشد، ناچار است به کمترین و بی‌ارزشترین سرپناه رضایت دهد که به صورت زبان عامیانه، قرارگیری در لانه‌های زندگی است. این تصور اشتباه (امکانات کم/ لانه زندگی) کماکان ناشی از یک نگاه سرمایه‌داری و کاملاً غیراجتماعی است. هر انسانی نسبت به

همنوع خود حق حیات مساوی دارد و حق دارد از طریق کار و کوشش با درآمد حقه و حلال زندگی کند و امور خود را با شایستگی بگذارند .

یکی از نکاتی که ذکر آن اهمیت دارد، بحث زمین برای ساخت مسکن است. سیاستی که دولت در این زمینه به کار برده است. خرید زمین هایی با کاربری غیر مسکونی خارج از محدوده شهر و کمربند سبز، به صورت درصدی با مالکین است که بدون هیچ گونه هزینه ای آن را به کاربری مسکونی تغییر می دهند. همین مسئله می تواند نکته مثبتی باشد در جهت حذف قیمت زمین برای متقاضیان مسکن تا راحت تر و با هزینه کمتر صاحب مسکن شوند.

نتیجه گیری:

در طراحی موضوعات مختلف به خصوص واحد های مسکونی، قبل از طراحی به مطالعات پایه و ریشه ای منطقه در تمام موارد و نیازهای آنان پرداخته واز همه پتانسیل ها در رابطه با موضوع استفاده شود. در جهت نیل به این هدف با هماهنگی گروه های مختلف و متخصصین مرتبط با موضوع از جمله طراحان شهری، شهرسازان، معماران، مهندسين عمران، تاسیسات برقی و مکانیکی، جامعه شناسان، اقتصاد دانان، و ساکنین محل با مطالعه دقیق و کارشناسانه در جهت شناساندن نقاط ضعف و قوت و تبدیل آنها به فرصت ودر آخر با سیاستگذاری درست و حساب شده آن را اجرایی کرد.

در خاتمه باید یادآور شد که الزامی شدن سپردن مسئولیت ساخت بنا به افراد متخصص، نظارت دائمی و جدی نهادهای متولی ساماندهی بر چگونگی ساخت بناها، استفاده از فناوری های جدید ساختمان سازی و اجباری شدن بیمه کیفیت بنا در زمره راهکارهایی است که علاوه بر بالابردن ایمنی ساختمان ها با افزایش طول عمر بناها در درازمدت به حل بحران مسکن کشور کمک قابل توجهی می کند

ضمن اینکه ضروری است که کاهش سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار به عنوان یکی از اهداف اصلی بخش مسکن کشور مد نظر قرار گیرد تا یکی از مؤلفه های اساسی فقر و ناتوانی اقتصاد خانوار مرتفع شود چرا که با افزایش شدید قیمت مسکن و کاهش قدرت خرید، تقاضای مسکن کاهش می یابد و با کاهش تقاضای مسکن و به تبع آن خارج شدن سرمایه های سرگردان از این بخش، رکود بر این بخش حاکم شده و بدلیل ارتباط وسیع بخش مسکن با سایر بخش های اقتصادی، این رکود به اقتصاد ملی نیز سرایت می کند

منابع و مأخذ

- § آخوندی، عباس، مجموعه مقالات سمینار سیاستهای توسعه مسکن در ایران، مهرماه 1373، دانشگاه تهران.
- § اهري، زهرا، سيد محسن حبيبي و همكاران، مسكن حداقل، مركز تحقيقات ساختمان و مسكن، چاپ دوم، بهمن 1370 .
- § اطلاعات معماری؛ مؤلف: نویفرت، ترجمه: حسین مظفری ترشیزی، (ویرایش سوم).
- § آرشیو قلعه فلک الافلاک
- § بررسی مجموعه های مسکونی، شرکت مهندسين مشاور باوند.
- § بنياد مسكن و شهر سازي خرم آباد
- § پيرنيا، محمد كريم، آشنائي با معماری اسلامی ایران، انتشارات علم و صنعت، 1372.
- § تنظيم شرايط محيطي؛ مؤلفين: اميرشکيبامنش - مهشيد قربانيان، جلد دوم.
- § تنظيم شرايط محيطي؛ مؤلفين: مهندس کوروش محمودی - مهندس قاسم صمصام، جلد اول.
- § جزوه تنظيم شرايط محيطي 1 و 2 . مهندس اسفندياري
- § جغرافياي لرستان ؛ مؤلف: چاغروند، انتشارات افلاک
- § دلال پور محمدی، محمد رضا، برنامه ريزی مسكن، انتشارات سمت، چاپ اول، تابستان 1379
- § طراحي اقليمي؛ مؤلفين: وحيد قباديان - محمد فيض مهدوی.
- § قلعه فلک الافلاک مؤلف: خودگو. انتشارات افلاک
- § گيديين، زيگرفيد، ميزيني، منوچهر (مترجم)، فضا زمان معماری، انتشارات علمی و فرهنگي، 1374.
- § مقررات و معيارهاي طراحي و اجرايي، جزئيات تيپ ساختماني سازمان برنامه و بودجه، دفتر امور فني و تدوين معيارها، جلد اول
- § وکيلي، منصور، لوکوربوزيه، طراحي معاصر مسكن فشرده، هنرو معماری 45_46.
- § ماهنامه آبادی، شماره های 5 و 8
- § ماهنامه معماری و فرهنگ، شماره 8
- § .. مفهوم سکونت؛ به سوی معماری تمثیلی نوشته کریستیان نوربری - شولتز و ترجمه محمود امير ياراحمدی نشر آگه.
- § اقليم و معماری؛ مرتضی کسمائی، ویراست 2، اصفهان: خاک، 1382