



دانشکده علوم اجتماعی و اقتصادی

مرکز تهران

گروه جغرافیا

پایان نامه:

برای دریافت درجه کارشناسی ارشد در رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری

عنوان:

امکان سنجی اجرای طرح مسکن مهر در بافت‌های فرسوده

شهر کرمانشاه

استاد راهنما:

دکتر سید مهدی موسی کاظمی

استاد مشاور:

دکتر ابوالفضل مشکینی

نگارش:

طاهره رستمی

خرداد ۱۳۹۱

سپاس بی پایان بر:

استاد راهنمای بزرگوام **جناب آقای دکتر سید مهدی موسی کاظمی** که زحمت راهنمایی این پایان نامه را برعهده گرفتند و نه تنها در راه تدوین پایان نامه مراراً مبادی بودند، بلکه با دقت و درایت افق‌های جدیدی در برابر دیدگانم گشودند. من همواره به شاگردی ایشان افتخار می‌کنم.



استاد مشاور ارجمند **جناب آقای دکتر ابوالفضل مشکینی** که همواره با گشاده رویی خویش مرا پذیرا بوده و در غنا بخشیدن به پایان نامه از هیچ تلاش و کوششی دریغ ننمودند. به شاگردی ایشان نیز افتخار می‌کنم.

تقدیم به:

پدر و مادرم؛

همسرم؛

به پاس همیاری،

تلاش مضاعف و همه خوبیها

چکیده

مسکن مهر، به عنوان مهمترین سیاست دولت نهم در بخش مسکن است. که در راستای تأمین مسکن متناسب با نیاز دهک های پایین درآمدی جامعه ارائه شده است. یکی از راهبردهای اجرای این سیاست در بافتهای فرسوده شهرهاست. هدف از اجرای این پژوهش ارزیابی وامکان سنجی طرح مسکن مهر در بافتهای فرسوده شهر کرمانشاه و شناخت مسائل و مشکلات آن از دیدگاه ساکنین و کمک به ایجاد انگیزه برای نوسازی این بافتهای باشد. تحقیق حاضر از نوع تحلیلی- توصیفی می باشد. که با روش پیمایشی صورت گرفته است و شهروندان ساکن در بافت فرسوده شهر کرمانشاه به عنوان جامعه آماری در نظر گرفته شده اند. از این جامعه آماری بر اساس فرمول کوکران و روش نمونه گیری سیستماتیک تصادفی، تعداد ۲۵۰ نمونه انتخاب و بر اساس موضوع مورد مطالعه دوسری پرسشنامه بین آنها توزیع شده است. یک سری از پرسشنامه ها بین ساکنین بافت فرسوده که در طرح مشارکت داشتند، و سری دیگر بین ساکنین بافت فرسوده که در طرح مشارکت نداشتند. داده ها با استفاده از روش های آمار توصیفی و استنباطی (تحلیل همبستگی و آزمون t) مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفتند. و مهمترین شاخص های در نظر گرفته شده برای بررسی عبارتند از؛ مشارکت مردم، میزان آگاهی از طرح مسکن مهر و اعتماد به طرح و متولیان آن بوده اند نتایج بدست آمده بیانگر پایین بودن میزان آگاهی و اعتماد به طرح و متولیان آن می باشد. به عبارتی اطلاع رسانی لازم در زمینه طرح صورت نگرفته است. و ساکنین با درآمد پایین کمتر مشارکت داشته اند و عمدتاً مورد استقبال اقشار با درآمد متوسط به بالا بوده است. بنابراین، باید شاهد حمایت و نظارت بیشتر دولت در این زمینه باشیم. همه این عوامل دست به دست هم داده است، که مسکن مهر آنطور که انتظار می رفت نتواند در بافت فرسوده داخل شود و بتواند انقلابی عظیم در جهت نوسازی این بافتها ایجاد کند.

کلیدواژه ها:

امکان سنجی، طرح مسکن مهر، بافت فرسوده، مشارکت

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
پیشگفتار.....	م
فصل اول: کلیات تحقیق	
۱-۱ مقدمه.....	۲
۲_۱ طرح مسئله تحقیق.....	۲
۳-۱ سؤالات تحقیق.....	۴
۴-۱ ضرورت انجام تحقیق.....	۴
۵_۱ اهداف تحقیق.....	۶
۶_۱ فرضیات تحقیق.....	۶
۷_۱ روش انجام تحقیق.....	۶
۸_۱ جامعه آماری و تعداد نمونه.....	۷
۹-۱ روایی ^۱ و پایایی ^۲	۷
۱۰_۱ مشکلات و محدودیت های تحقیق.....	۸
۱۱-۱ مفاهیم کلیدی.....	۸
فصل دوم: مبانی نظری تحقیق	
مقدمه.....	۱۱
۱-۲ مفهوم مسکن.....	۱۱
۱-۱-۲ مسکن اجتماعی.....	۱۲
۲-۱-۲ تجربه کشور های مختلف در زمینه تأمین مسکن.....	۱۳
۱-۲-۱-۲ انگلستان.....	۱۳
۲-۱-۲ ایالات متحده آمریکا.....	۱۴
۳-۲-۱-۲ آلمان.....	۱۵

عنوان	صفحه
۳-۱-۲ تجربه کشور ایران در زمینه تأمین مسکن.....	۱۶
۱-۳-۱-۲ جایگاه مسکن در برنامه های عمرانی قبل از انقلاب.....	۱۶
۲-۳-۱-۲ جایگاه مسکن در برنامه های توسعه بعد از انقلاب.....	۱۸
۴-۱-۲- طرح مسکن مهر :.....	۲۲
۱-۴-۱-۲- روش های اجرایی طرح مسکن مهر.....	۲۵
۲-۲- ویژگیهای بافت فرسوده شهری.....	۲۶
۱-۲-۲- تعاریف و مفاهیم:.....	۲۷
۱-۱-۲-۲- بافت :.....	۲۷
۲-۱-۲-۲- فرسودگی :.....	۲۷
۲-۲- معیارهای شناسایی بافت فرسوده شهری.....	۲۸
۳-۲-۲- گونه های بافت فرسوده.....	۲۹
۴-۲-۲- انواع مداخله در بافت های فرسوده.....	۳۰
۱-۴-۲-۲- بهسازی (Rehabilitation).....	۳۰
۲-۴-۲-۲- نوسازی (Renovation).....	۳۱
۳-۴-۲-۲- بازسازی (Reconstruction).....	۳۱
۵-۲-۲- بررسی بافت فرسوده از لحاظ میزان برخورداری از شاخص های ارزیابی.....	۳۲
۶-۲-۲- اهمیت سیاستهای توسعه درون شهری.....	۳۳
۳-۲- جمع بندی.....	۳۵
فصل سوم : شناخت وضع موجود محدوده مورد مطالعه	
۱-۳- مقدمه.....	۳۷
۲-۳- موقعیت جغرافیایی.....	۳۸
۳-۳- ویژگیهای طبیعی.....	۳۸
۳-۳-۱- زمین شناسی.....	۳۸
۲-۳-۳- توپوگرافی.....	۳۸
۳-۳- آب و هوا.....	۳۹
۴-۳-۳- خاک.....	۴۰

.....	۳-۳-۵ منابع آب	۴۰
.....	۳-۴ مطالعات تاریخی	۴۲
.....	۳-۵ مطالعات اجتماعی و جمعیت	۴۴
.....	۳-۵-۱- روند تحولات جمعیت شهر کرمانشاه	۴۴
.....	۳-۵-۲- توزیع سنی و جنسی جمعیت	۴۶
.....	۳-۵-۳- تحولات خانوار	۴۷
.....	۳-۵-۴- مهاجرت	۴۸
.....	۳-۶ مطالعات اقتصادی	۴۹
.....	۳-۷ تأسیسات و تجهیزات شهری	۵۰
.....	۳-۸ مطالعات کالبدی	۵۰
.....	۳-۸-۱ کاربری اراضی شهری	۵۰
.....	۳-۸-۲ شبکه راههای ارتباطی و حمل و نقل	۵۴
.....	۳-۸-۳ تحولات شاخص های وضعیت مسکن در شهر کرمانشاه	۵۴
.....	۳-۸-۴ مشکلات و مزیت های پیش روی مسکن استان کرمانشاه	۵۷
.....	۳-۹ موقعیت و وسعت محدوده مورد مطالعه (بافت فرسوده)	۵۸
.....	۳-۱۰ ویژگی های جمعیتی، اجتماعی و فرهنگی در بافت فرسوده	۶۳
.....	۳-۱۱ ویژگی های اقتصادی بافت فرسوده	۶۸
.....	۳-۱۲ پیشینه مداخلات در بافت فرسوده	۶۸
.....	۳-۱۳ مسائل و مشکلات توسعه محدوده بافت فرسوده	۷۰
.....	۳-۱۳-۱ عوامل اقتصادی	۷۰
.....	۳-۱۳-۲ عوامل اجتماعی	۷۱
.....	۳-۱۳-۳ عوامل محیطی و کالبدی	۷۲
.....	۳-۱۴ بررسی و تحلیل ساختار و خصوصیات عمده کالبدی در محدوده	۷۲

۳-۱۴-۱	تعداد طبقات ابنیه	۷۲
۳-۱۴-۲	قدمت ابنیه	۷۳
۳-۱۴-۳	کیفیت ابنیه واحداث ساختمان	۷۴
۳-۱۴-۴	بررسی نوع سازه ساختمانی	۷۸
۳-۱۵-۱	وضعیت مسکن در محدوده بافت فرسوده	۷۹
۳-۱۵-۱	مساحت زمین وزیربنای ساختمان های مسکونی	۷۹
۳-۱۵-۲	تراکم واحد مسکونی در هکتار	۸۱
۳-۱۵-۳	تراکم نفر و خانوار در واحد مسکونی ونحوه تصرف	۸۱
۳-۱۵-۴	تعداد واحدهای مسکونی موجود در ساختمان	۸۴
۳-۱۵-۵	تعداد اتاق در واحد مسکونی	۸۵
۳-۱۶-۱	کاربری اراضی وضع موجود در محدوده بافت فرسوده	۸۵
۳-۱۷	جمع بندی	۸۸

فصل چهارم : یافته های تحقیق

۴-۱	مقدمه	۹۰
۴-۲	اثرات اجرای طرح مسکن مهر در بافتهای فرسوده شهر کرمانشاه	۹۰
۴-۳	تحلیل ویژگی های جمعیت شناسی	۹۵
۴-۳-۱	توزیع جنسی سرپرست خانوار	۹۵
۴-۳-۲	توزیع سنی سرپرست خانوار در بافت فرسوده	۹۶
۴-۳-۳	وضعیت تحصیلات سرپرست خانوار	۹۷
۴-۳-۴	وضعیت اشتغال سرپرست خانوار	۹۹
۴-۳-۵	میزان درآمد ماهیانه خانوار	۱۰۰
۴-۴	تحلیل ویژگی های مسکن	۱۰۲
۴-۴-۱	مساحت واحد مسکونی خانوار	۱۰۲

۲-۴-۴ رضایت ازمسکن	۱۰۳
۳-۴-۴ استحکام بنا	۱۰۴
۵-۴ تحلیل متغیر های پژوهش	۱۰۶
۱-۵-۴ اعتماد به وزارت راه و شهرسازی	۱۰۶
۲-۵-۴ آگاهی ازمسکن مهر	۱۰۸
۳-۵-۴ پاسخگویی قانونی و عملکردی	۱۱۰
۴-۵-۴ مشکلات اداری و اجرایی	۱۱۲
۵-۵-۴ نحوه تصرف مسکن	۱۱۶
۶-۵-۴ حل شدن مشکلات محله	۱۱۷
۷-۵-۴ تمایل به تخریب و نوسازی	۱۱۸
۸-۵-۴ کافی و مناسب بودن تسهیلات	۱۱۹
۶-۴ جداول متقاطع مربوط به ویژگی های جمعیت شناختی	۱۲۱
۷-۴ جمع بندی	۱۲۵

فصل پنجم : آزمون فرضیات، نتیجه گیری و پیشنهادات

۱-۵ مقدمه	۱۲۸
۲-۵ آزمون فرضیات	۱۲۸
۳-۵ نتیجه گیری	۱۳۴
۴-۵ پیشنهادات	۱۳۷
پیوست	۱۳۸
منابع و مأخذ	۱۴۴
چکیده انگلیسی	۱۴۹

فهرست جداول

- جدول شماره (۱-۲): تسهیلات ارائه شده از طرف بانک مسکن در طرح مسکن مهر ۲۴
- جدول (۲-۲) نوع فرسودگی و نوع اقدام را نشان داده است ۲۸
- جدول شماره ۲-۳ ویژگی های بافت فرسوده را با توجه به شاخصهای ارزیابی بافت نشان می دهد. ۳۲
- جدول شماره (۱-۳) رشدسالانه جمعیت شهر کرمانشاه در دوره زمانی ۸۵-۱۳۴۵ ۴۵
- جدول (۲-۳) ساختار جنسی جمعیت شهر کرمانشاه از سال ۸۵-۱۳۶۵ ۴۷
- جدول (۳-۳) تحولات تعداد خانوار و بعد خانوار در شهر کرمانشاه طی سالهای ۸۵-۱۳۴۵ ۴۷
- جدول (۴-۳) توزیع مهاجران وارد شده به شهر کرمانشاه در سالهای ۸۵-۱۳۶۵ ۴۸
- جدول (۵-۳) مساحت و تراکم خالص و ناخالص شهری پاره شهرهای پنجگانه در سال ۱۳۸۱ ۵۱
- جدول (۶-۳) الگوی کاربری اراضی شهر کرمانشاه در وضع موجود، ۱۳۸۱ ۵۳
- جدول (۷-۳) شاخص های تراکم خانوار، اتاق و نفر در واحد مسکونی در سالهای ۸۵-۱۳۷۵ ۵۵
- جدول (۸-۳) شاخص های اتاق به خانوار و نفر در اتاق شهر کرمانشاه در سالهای ۸۵-۱۳۷۵ ۵۶
- جدول (۹-۳) توزیع واحدهای مسکونی شهر کرمانشاه بر حسب اتاق در سال ۱۳۸۵ ۵۶
- جدول (۱۰-۳) توزیع واحد های مسکونی شهر کرمانشاه بر حسب نوع اسکلت ۵۶
- جدول (۱۱-۳) بررسی قیمتها در طول سالهای ۱۳۷۵-۱۳۸۵ ۵۷
- جدول شماره (۱۲-۳) ویژگی های اجتماعی اقتصادی در محدوده بافت فرسوده در سال ۱۳۸۵ ۶۳
- جدول شماره (۱۳-۳) تعداد طبقات ابنیه بافت فرسوده (درصد) ۷۳
- جدول شماره (۱۴-۳) قدمت ابنیه در هر یک از گونه های بافت فرسوده شهر کرمانشاه ۷۴
- جدول شماره (۱۵-۳) کیفیت ابنیه بافت فرسوده (درصد) ۷۵
- جدول شماره (۱۶-۳) کیفیت ساخت مسکن در بافت فرسوده (درصد) ۷۷
- جدول شماره (۱۷-۳) کیفیت سازه بنا در بافت فرسوده (درصد) ۷۸

جدول شماره (۳-۱۸) مساحت زمین ساختمانهای مسکونی در محدوده بافت فرسوده (درصد).....	۸۰
جدول شماره (۳-۱۹) تراکم واحد مسکونی در هکتار در محدوده بافت فرسوده	۸۱
جدول شماره (۳-۲۰) تراکم نفرو خانوار در واحد مسکونی	۸۲
جدول (۳-۲۱) نحوه تصرف مسکن دریافت	۸۳
جدول شماره (۳-۲۲) میزان واحدهای موجود در ساختمان های مسکونی بافت فرسوده (درصد).....	۸۴
جدول شماره (۳-۲۳) کاربری اراضی وضع موجود بافت فرسوده شهر کرمانشاه	۸۷
جدول (۴-۱) توزیع جنسی سرپرست خانوار	۹۵
جدول (۴-۲) توزیع سنی سرپرست خانوار	۹۷
جدول ۴-۳ وضعیت تحصیلات سرپرست خانوار	۹۸
جدول ۴-۴ وضعیت اشتغال سرپرست خانوار	۹۹
جدول ۴-۵ توزیع درآمد	۱۰۱
جدول ۴-۶ مساحت واحد مسکونی	۱۰۲
جدول ۴-۷ میزان رضایت از مسکن	۱۰۳
جدول ۴-۸ احتمال زلزله	۱۰۵
جدول ۴-۹ اعتماد به وزارت راه و شهرسازی	۱۰۶
جدول ۴-۱۰ میزان اعتماد و رضایت مندی از طرح مسکن مهر در گروه اول	۱۰۷
جدول ۴-۱۱ میزان آگاهی مردم از مسکن مهر	۱۰۹
جدول ۴-۱۲ قابل فهم بودن فرمها و پیشرفت طرح از نظر گروه اول	۱۱۰
جدول شماره ۴-۱۳ پاسخ گویی قانونی به شهروندان	۱۱۱
جدول شماره ۴-۱۴ پاسخگویی عملکردی نسبت به شهروندان	۱۱۲
جدول شماره ۴-۱۵ مشکلات اداری از نظر مشارکت کنندگان در طرح	۱۱۳
جدول شماره ۴-۱۶ سنجش مسائل اداری از نظر مشارکت کنندگان	۱۱۴

جدول شماره ۴-۱۷ نظرات افراد مشارکت کننده در رابطه بامسکن مهر	۱۱۵
جدول شماره ۴-۱۸ وضعیت مالیت مسکن دریافت فرسوده	۱۱۶
جدول شماره ۴-۱۹ دیدگاهها در مورد حل مشکلات محله	۱۱۷
جدول شماره ۴-۲۰ تمایل به تخریب ونوسازی	۱۱۸
جدول شماره ۴-۲۱ مناسب بودن تسهیلات	۱۲۰
جدول شماره ۴-۲۲ بهترین شکل دریافت تسهیلات	۱۲۱
جدول شماره (۴-۲۳) جدول متقاطع سن	۱۲۲
جدول شماره ۴-۲۴ جدول متقاطع شغل	۱۲۳
جدول شماره (۴-۲۵) جدول متقاطع درآمد	۱۲۴
جدول شماره (۵-۱) رابطه بین مشارکت افراد بامؤلفه ها با استفاده از آزمون همبستگی پیرسون	۱۳۰
جدول شماره (۵-۲) رابطه بین اعتماد با آگاهی و پاسخگویی با استفاده از آزمون همبستگی پیرسون	۱۳۰
جدول شماره (۵-۳) رابطه بین آگاهی و پاسخگویی با استفاده از آزمون همبستگی پیرسون	۱۳۱
جدول شماره (۵-۴) نتایج آزمون t نمونه های مستقل میزان آگاهی از تسهیلات مسکن مهر	۱۳۱
جدول شماره (۵-۵) نتایج آزمون t نمونه های مستقل میزان اعتماد در بین دو گروه	۱۳۲
جدول شماره (۵-۶) نتایج آزمون t نمونه ها مستقل میزان رضایت از طرح مسکن مهر در بین دو گروه	۱۳۳

فهرست نمودارها

نمودار (۳-۱) میزان رشد جمعیت طی سالهای ۸۵-۱۳۴۵	۴۶
نمودار شماره (۳-۲) درصد گروههای عمده فعالیت در شهر کرمانشاه در سال ۱۳۸۵	۴۹
نمودار شماره (۳-۳) مقایسه برخی ویژگی های اجتماعی بافت فرسوده با کل شهر	۶۴

نمودار شماره (۳-۴) تعداد طبقات بافت فرسوده.....	۷۳
نمودار شماره (۳-۵) قدمت ابنیه.....	۷۴
نمودار شماره (۳-۶) کیفیت ابنیه.....	۷۵
نمودار شماره (۳-۷) مساحت زمین ساختمانهای مسکونی برحسب مترمربع.....	۸۰
نمودار شماره (۳-۸) مقایسه وضعیت مسکن بافت فرسوده باکل شهر.....	۸۲
نمودار شماره (۳-۹) میزان واحدهای موجود.....	۸۴
نمودار شماره (۳-۱۰) تعداد اتاق در واحد مسکونی (درصد).....	۸۵
نمودار شماره ۴-۱ توزیع جنسی.....	۹۶
نمودار شماره ۴-۲ توزیع سنی.....	۹۷
نمودار شماره ۴-۳ توزیع سواد.....	۹۸
نمودار شماره ۴-۴ وضعیت اشتغال.....	۱۰۰
نمودار شماره ۴-۵ میزان درآمد ماهیانه خانوار.....	۱۰۱
نمودار شماره ۴-۶ میزان مساحت.....	۱۰۳
نمودار شماره ۴-۷ میزان رضایت از مسکن.....	۱۰۴
نمودار شماره ۴-۸ احتمال زلزله.....	۱۰۵
نمودار شماره ۴-۹ میزان اعتماد به وزارت راه و شهرسازی.....	۱۰۷
نمودار شماره ۴-۱۰ میزان اعتماد و رضایتمندی نسبت به طرح مسکن مهر (گروه اول).....	۱۰۸
نمودار شماره ۴-۱۱ میزان آگاهی.....	۱۰۹
نمودار شماره ۴-۱۲ مشکلات اداری.....	۱۱۳
نمودار شماره ۴-۱۳ مالکیت مسکن.....	۱۱۶
نمودار شماره ۴-۱۴ حل مشکلات محله (درصد).....	۱۱۷
نمودار شماره ۴-۱۵ تمایل به تخریب و نوسازی.....	۱۱۸
نمودار شماره ۴-۱۶ کافی بودن تسهیلات.....	۱۲۰

نمودار شماره ۴-۱۷ شکل دریافت تسهیلات	۱۲۱
نمودار شماره (۱-۵) میزان آگاهی از تسهیلات در بین دو گروه	۱۳۲
نمودار شماره (۲-۵) میزان اعتماد به طرح مسکن مهر در بین دو گروه	۱۳۲
نمودار شماره (۳-۵) میزان رضایت از تسهیلات	۱۳۳

فهرست تصاویر

تصویر شماره ۱-۳ معابر تنگ و باریک در بافت فرسوده کرمانشاه	۶۷
تصویر شماره ۲-۳ کیفیت مسکن در بافت فرسوده کرمانشاه	۶۷
تصویر شماره ۳-۳ وضعیت ریزدائگی و ناپایداری در ساختمانها	۶۷
تصویر شماره ۳-۴ وضعیت نامطلوب بهداشتی و امنیتی	۶۷
تصویر شماره ۴-۱ ساخت مسکن مهر در بافت فرسوده کرمانشاه	۹۲

فهرست نقشه ها

نقشه شماره ۳-۱ نقشه کاربری اراضی شهر کرمانشاه	۵۲
نقشه شماره ۳-۲ محدوده مصوب بافت فرسوده در شهر کرمانشاه	۶۱
نقشه شماره ۳-۳ نقشه بافت فرسوده	۶۲
نقشه شماره ۳-۴ کیفیت ابنیه در بافت فرسوده شهر کرمانشاه	۷۶
نقشه شماره ۳-۵ کاربری اراضی در محدوده بافت فرسوده شهر کرمانشاه	۸۶
نقشه شماره ۴-۱ مکانهای اجرای طرح مسکن مهر در بافت فرسوده	۹۳
نقشه شماره ۴-۲ مکانهای مناسب مجتمع سازی در بافت فرسوده	۹۴

پیشگفتار

شهر کرمانشاه بعنوان نمونه مورد مطالعه با وجود قدمت زیاد آن در زمینه شهرنشینی، در بخش‌های مرکزی و تاریخی خود با فرسودگی بافت مواجه است. این فرسوده بودن بافت‌ها و عدم رسیدگی به آن، شهر را به شدت با ناهنجاری‌های مختلف همچون کمبود مسکن مناسب، ترافیک سنگین در خیابان‌های اصلی، وجود معضلات اجتماعی و کاهش آسیب روانی روبرو کرده است. به همین خاطر در تحقیق حاضر سعی شده است، با انجام مطالعات میدانی و نظری به بررسی اجرای طرح مسکن مهر در بافت‌های فرسوده شهر کرمانشاه پرداخته شود. چگونگی اجرای طرح و پیشرفت آن و مشکلاتی که طرح با آن مواجه است ارزیابی شود. هر چند بخش اندکی از این طرح به نتیجه نهایی و به بهره برداری رسیده است و بخش اعظم این طرح در مراحل اجرایی و ساخت قرار دارد. لذا مطالعات و تحقیقات کمی از سوی اساتید متخصص دانشگاهی در زمینه برنامه ریزی مسکن و کارشناسان درباره نتایج و اثرات این سیاست صورت گرفته است. و همین امر پژوهش در این زمینه را تا حدودی با مشکل مواجه ساخته است. بنابراین در این تحقیق بیشتر تلاش شده تا از روش مطالعات میدانی در پروژه‌های مسکن مهر و در سطح پایینی، از منابع موجود استفاده شود و در مرحله بعد، روش تجزیه و تحلیل برای رسیدن به نتیجه نهایی و ارائه انتقادات و پیشنهادات بکار گرفته شود. تا بتوان به تدوین رویکرد متناسب با وضع موجود پرداخت، و ارائه راهکارها و پیشنهاداتی برای هر چه صحیح تر اجرا شدن طرح داشته باشد.

فصل اول

کلیات تحقیق

اصولاً بافت قدیمی و فرسوده بافتی می باشد که در فرایند زمانی طولانی شکل گرفته و تکوین یافته و امروز در محاصره ی تکنولوژی عصر حاضر گرفتار گردیده است، چنانچه این بافت در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکرد منطقی و سلسله مراتبی بوده ولی امروز از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهای شده و آنگونه که باید و شاید نمی تواند جوابگوی نیاز ساکنین خود باشد. بدنبال حادث شدن مشکلات نواحی قدیمی شهرها، بخصوص نواحی مرکزی شهرها که ابعاد مختلف زندگی شهری راتحت تاثیر قرار داده اند، دولت ها توجه ویژه ای رانسبت به این نواحی مبذول داشته اند. بعلاوه این بافتها بهمان اندازه که ارزشمند و گرانبها هستند، در مقابل سوانح و بلایای طبیعی، ناپایدار و آسیب پذیرند. ساکنین این بافتها از آنجا که جزء اقشار محروم و کم درآمد جامعه هستند در تامین نیازهای اولیه خود از جمله مسکن با مشکل مواجه اند. تامین مسکن گروههای کم درآمد، همواره یکی از مهمترین اولویت های سیاستگذاران اغلب کشورهای در حال توسعه می باشد. در این راستا تلاشهای عدیده و تجربه های زیادی با هدف معرفی شیوه های نوین، جهت دسترسی دهک های پایین درآمدی به مسکن مناسب صورت پذیرفته است. اما با توجه به آنکه تامین واحدهای مسکونی شخصی بین ۷۵ تا ۹۰ درصد ثروت خانوارها تشکیل میدهد، لذا اعمال سیاستهایی جهت کاهش قیمت تمام شده مسکن برای گروههای کم درآمد، الزامی است. (صومعلو، ۱۳۸۹، ص ۵) طرح مسکن مهر از سال ۱۳۸۶ بمنظور پاسخگویی به انتظارات قانونی و عرفی در زمینه تامین مسکن برای آحاد ملت بویژه اقشار محروم آغاز شد. در این راستا برای بررسی بیشتر بافتهای فرسوده شهر کرمانشاه به عنوان نمونه مورد مطالعه انتخاب شده و ورود مسکن مهر به این مناطق و نتایج و مشکلات آن مورد ارزیابی قرار گرفته است. در این فصل به بیان کلیات تحقیق اعم از بیان مسأله، سؤالات تحقیق، اهداف، فرضیه ها، روش تحقیق و... پرداخته شده است.

۱_۲ طرح مسئله تحقیق

بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری مناطقی از شهر هستند که طی سالیان گذشته عناصر متشکله آن اعم از تأسیسات زیربنایی، روبنایی، ابنیه و سایر بخش های آن دچار فرسودگی و ناکارآمدی شده و ساکنان آن از مشکلات متعدد اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی رنج می برند. بازگرداندن زندگی و پویایی به بافت های فرسوده شهری از مهمترین دغدغه های مدیران شهری بوده و ایجاد محیط زیستی مطلوب و مسکنی ایمن و مناسب برای زندگی و فعالیت شهروندان با اولویت اقشار محروم و کم درآمد از اهداف کلان سند چشم انداز کشور محسوب می شود. در این راستا تلاش ها و برنامه های متعددی صورت گرفته اما طولانی شدن و نیمه کاره ماندن این پروژه ها و متناسب نبودن با واقعیت بافت های فرسوده باعث شده

دولت به اهداف مورد نظر دست نیابد. بنابراین مسکن مهر به عنوان بزرگترین طرح ملی در حوزه مسکن که با تدبیر دولت و بر اساس قانون اساسی در سال ۱۳۸۶ به منظور کمک به تأمین مسکن اقشار هدف طراحی شد. با ارائه تسهیلات با بهره پایین و پرداخت هزینه زمین و آماده سازی آن از محل یارانه بخش مسکن، دسترسی خانوارهای کم درآمد را به مسکن تسهیل نمود. در ابتدای اجرا؛ برنامه مسکن مهر با مشکلاتی روبرو بود ولی از آغاز کار دولت دهم وضعیت مطلوبی پیدا کرد.

به نظر می رسد با کوچک سازی و هدایت پروژه های مسکن مهر به بافت های فرسوده روند بهسازی و نوسازی این بافت ها سرعت مناسبی پیدا کند. در بافت های فرسوده شهر کرمانشاه نزدیک به ۲۴۷ هزار نفر زندگی می کنند که تقریباً ۳۱ درصد جمعیت شهر را شامل می شوند. این بافت ها که حدود ۱۲ درصد شهر را دربر گرفته، همواره با مسائل و مشکلات عمده ای در زمینه عملکردهای اقتصادی، اجتماعی، و کالبدی مواجه می باشند. از نظر کالبدی و سیمای شهری این محدوده ها وضعیت بسیار نامطلوبی دارد، بطوریکه عمر غالب ابنیه آن بیش از ۳۰ سال بوده و فاقد امکانات زیستی مناسب هستند. (مهندسین مشاور تدبیر شهر، ۱۳۸۹) نوع دسترسی ها با توجه به عرض بسیار کم معابر و کوچه ها نه تنها استفاده از اتومبیل را مشکل یا غیر ممکن کرده است، بلکه خدمات رسانی و تأمین تاسیسات و خدمات زیربنایی را با مشکل مواجه نموده است. بعلاوه، وجود ساختمانهای مخروبه و با کیفیت پایین نیز چهره و سیمای این مناطق را مغشوش کرده که امکان افزایش ناهنجاریها، آسیبهای اجتماعی و بزهکاری را به همراه داشته است. از دیگر سو بناها و ساختمانهای فرسوده موجود در بافت در معرض آسیب های جدی به واسطه وقوع زلزله هستند. به نظر می رسد بهترین فرصتی که هم اکنون به وجود آمده امتیازات خاصی است که دولت برای مسکن مهر در نظر گرفته و می توان از این طرح برای سرعت بخشیدن به بهسازی بافت های فرسوده استفاده کرد. تا به امروز برخورد با این نوع بافت ها به شکل یک طرفه و از بالا به پایین صورت گرفته و باز خورد نقش مردم در فرآیند برنامه ریزی و تهیه طرح ها نادیده انگاشته شده است. و بنابراین آنچه که باید و شاید به اهداف مورد نظر نرسیده اند. و در روند بهسازی بکارگیری الگوی مشارکتی می تواند به عنوان بهترین الگوی بیشترین سرمایه را جذب کند و ساکنان را در بهسازی مناطق فرسوده شریک کند، در این صورت دولت نقش هدایتگر، بستر ساز، تسهیل گر نو سازی و ارتقاء بافت را پیدا می کند.

۱-۳ سوالات تحقیق

با توجه به مطالب ذکر شده می توان سوالاتی را بدین شرح مطرح نمود.

۱- میزان مشارکت ساکنین بافت های فرسوده شهر کرمانشاه در طرح مسکن مهر تا چه حد بوده است؟

۲- از نظر ساکنین بافت‌های فرسوده شهر کرمانشاه، طرح‌های مسکن مهر چه مشکلاتی دارد؟

۱_۴ سابقه و ضرورت انجام تحقیق

بعلت جدید بودن طرح مسکن مهر تا کنون تحقیقات محدودی در خصوص آن صورت گرفته است. در بحث اجرای مسکن مهر در بافت‌های فرسوده نیز هیچ‌گونه سابقه مطالعاتی وجود ندارد. در اینجا به چند نمونه تحقیقات مشابه اشاره می‌شود.

۱- صومعلو (۱۳۸۹) در مقاله ای با عنوان " مسکن مهر : چرخش ساختاری در سیاست‌گذاری‌های مسکن و دستاوردهای آن، به بررسی و تحلیل سیاست‌گذاری‌هایی که در بخش مسکن صورت گرفته می‌پردازد و نتایج آن‌ها را مورد تحلیل قرار می‌دهد و طرح مسکن مهر را رویکردی نو در بخش مسکن عنوان می‌کند که دستاوردهای مثبتی دارد.

۲- چگنی (۱۳۸۹)، آثار اجرای برنامه مسکن مهر بر شاخص‌های اقتصادی (در سطح خرد و کلان) را بررسی می‌کند. در این مقاله اثرات مسکن مهر بر شاخص‌های مختلف اقتصادی مانند رشد ملی، رشد اقتصادی، اشتغال، سطح عمومی قیمت‌ها، سایر شاخص مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته است.

۳- توفیقی، حمید، (۱۳۸۹)، سنجش میزان اعتماد مردم تهران نسبت به اجرای طرح مسکن مهر، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته مدیریت دولتی، دانشگاه پیام نور.

در این پایان نامه بیشتر در مورد اعتماد، اعتماد عمومی، تعاون و مشارکت مردم در طرح مذکور بحث و بررسی می‌شود. و روش تحقیق بصورت توصیفی -موردی و از نوع تحلیلی -آماري است.

۴- اکبرپورسراسکانرود، محمد، (۱۳۸۷)، ارزیابی نوسازی و بهسازی مشارکتی بافت فرسوده محله سیروس تهران، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تهران .

در این پایان نامه ارزیابی میزان تحقق الگوی مشارکتی در نوسازی و بهسازی بافت فرسوده محله سیروس پرداخته و به فراهم آوردن زمینه‌های لازم جهت عملی شدن مشارکت می‌پردازد. و ضمن معرفی کلیات تحقیق و مبانی نظری آن با استفاده از تکنیک به بررسی موضوع و معرفی محیط بیرونی و درونی محدوده مورد مطالعه خود می‌پردازد.

۵- یاور، بیژن ، (۱۳۸۰) شهرسازی مشارکتی و جایگاه مشارکت مردم در شهر ایرانی واقعیات، اهداف، استراتژی‌ها . در این تحقیق تهران به عنوان قلب فعالیت‌های اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی به عنوان نمونه انتخاب شده است و اهداف و استراتژی‌های مطلوب جهت نهادینه نمودن مشارکت را پیشنهاد می‌دهد و

تجربه‌های شهرسازی سنتی و جدید را ذکر می‌کند و اهداف خود را دریافت نظریات مردم و مشارکت آنان در امر شهرسازی بیان می‌کند.

باتوجه به پیشینه ی تحقیق ذکرشده ضرورت انجام تحقیق از آنجائش می شود که بافت های فرسوده در مرکز شهرها از یک طرف، موجب فرسودگی اقتصادی و عملکردی این مناطق میشود، و به دنبال آن سرمایه‌گذاری کاهش پیدا می کند، و سطح زندگی و فعالیت های اقتصادی پایین می آید. از طرف دیگر، فرسودگی بافت، رابطه مستقیمی با آسیب پذیری بالای آنها در برابر بلایای طبیعی نظیر زلزله دارد. در زمان وقوع این حوادث بیشترین میزان تخریب و تلفات مالی و جانی به این بافتها وارد خواهد آمد، که هزینه های اجتماعی و اقتصادی سنگینی را بدنبال دارد. همه اینها بر ضرورت مداخله هوشمندانه جهت حل مسائل این بافتها تاکید می نماید .

برای دستیابی به توسعه پایدار در شهر باید به ظرفیت های موجود در نواحی شهری توجه کرد و توجه به سیاست‌های توسعه درون شهری اعم از افزایش متعادل تراکم، نوسازی و بهسازی مناطق فرسوده برای دولت و مردم هزینه کمتری داشته، زودتر به اهداف خود می‌رسند. منافع حاصل از توسعه درون شهری دارای ابعاد زیست محیطی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی است. ساکنین بافت‌های فرسوده شهر کرمانشاه همانند دیگر بافت‌های فرسوده کشور توانایی مالی و اقتصادی پایینی دارند و از فقر فرهنگی رنج می‌برند، و در این بافت‌ها مسائل چون عدم مشارکت صحیح مردم و مقطعی و جزئی بودن این مشارکت‌ها روبرو هستیم. و همه اینها لزوم توجه ویژه دولت را می‌طلبد که با مداخله هماهنگ برای سامان‌یابی اقدام کند. و دولت در این راستا با اعطای تسهیلات در غالب مسکن مهر و معافیت عوارض ساخت و ساز در بافت‌های فرسوده، در نظر دارد حرکت نوسازی و ساماندهی در این مناطق با سرعت بیشتری انجام شود و اینکه تا چه حد به هدفش رسیده است؟ و ساکنین این بافت‌ها چه مسائل و مشکلاتی برای مشارکت در اجرای طرح پیش رو هستند؟ و آیا آنطور که دولت انتظار داشت این طرح با استقبال و همکاری مردم روبرو شد؟ در پژوهش حاضر سعی شده است، در راستای رسیدن به جواب این مسائل حرکت کند.

۱_۵ اهداف تحقیق

هدف اصلی در این تحقیق امکان‌سنجی طرح مسکن مهر در بین قسمت‌هایی که طرح انجام نشده و ارزیابی طرح در قسمت‌هایی انجام شده و مقایسه عوامل آنها با هم و اهداف فرعی نیز می‌توان برای آن متصور بود .

۱- ارزیابی میزان مشارکت ساکنین بافت‌های فرسوده شهر کرمانشاه

۲- شناخت مسائل و مشکلات طرح مسکن مهر از دیدگاه ساکنین این بافت‌ها .