

تبیین بررسی طرح توسعه پروژه مسکن مهر (مطالعه موردی شهر بروجرد)

محمد مهرافزون

دانشجوی دکترای جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه خوارزمی تهران

Mohammad_mehr90@yahoo.com

09166683521

تاریخ پذیرش: 1393/4/6

تاریخ دریافت: 1393/2/3

چکیده

طرح توسعه پروژه مسکن مهر در دهه هشتاد در سراسر کشور نظام مقدس جمهوری اسلامی ایران در راستای برنامه های توسعه اجتماعی و اقتصادی برای رفاه و آسایش شهروندان ایرانی در هر شهر و دیار برای تأمین و تمکین مسکن اقشار بی بضاعت و کم درآمد جامعه در برنامه ریزی و دستور کار دولت نهم و دهم قرار گرفت. اما این طرح در سرتاسر میهن اسلامی به ویژه در شهرستان بروجرد با فراز و نشیب های اجرایی و بهره برداری مواجه شد گرچه فی نفسه به لحاظ کلیات طرح پروژه مهر قابل تحسین است ولی به نظر نگارنده مقاله این تعداد مسکن پاسخگویی قشر عظیم خانوارهای فاقد مسکن نبود و این طرح حتی در شهرستان بروجرد نتوانست به لحاظ زیربنایی، روبنایی و رفاهی آنچنان رضایت شهروندان بروجردی را جلب نماید. بنابراین هدف از نگارش این مقاله بیان مبانی نظری و کارکردها مسکن مهر و نحوه ی چگونگی برنامه ریزی زمین و مسکن مهر در شهر بروجرد بر اساس آمار جمعیت آن و همچنین بررسی چالش ها و نقاط قوت و ضعف این پروژه خدماتی برای شهروندان بروجردی است. روش پژوهش در این مقاله توصیفی، تحلیلی و پیمایشی می باشد که کلیات و بخشی از داده های آن به صورت کتابخانه ای گردآوری شده و بخش دیگر آن از طریق عملیات و تحقیقات میدانی تکمیل، پرسشنامه و مصاحبه تهیه شده است. در پایان مقاله به نظر نگارنده نتایج این پژوهش بیانگر این است که مسکن مهر در شهر بروجرد قادر به جلب رضایتمندی و تأمین نیاز به مسکن شهروندان بروجرد نبوده است و تنها توانسته بخش اندکی از نیازهای مسکن مردم را پاسخگو باشد.

واژگان کلیدی: توسعه، پروژه، مسکن مهر، بروجرد، برنامه ریزی، رضایتمندی

مقدمه

با انقلاب صنعتی و افزایش جمعیت شهرها و مهاجرت بی رویه روستاها به شهرها کمبود و بحران مسکن در میان جوامع شهری به ویژه مردم ایران ظهور و بروز کرد و داشتن و تقاضای مسکن و سرپناه یکی از مشکلات و معضلات عمده شهرنشینان و شهروندان قلمداد شد.

براساس اصل عدالت اجتماعی در هر جوامع به ویژه در کشورهای اسلامی آن هم از دیدگاه دین مبین اسلام برنامه ریزی مسکن بایستی طوری طراحی شود که کلیه اقشار مختلف جامعه اعم از پر درآمد و به ویژه کم درآمد را در برگیرد تا این نیاز ضروری هرخانوار بتواند آرامش و آسایش شهروندان را فراهم سازد. در عصر حاضر در جوامع دنیوی تأمین مسکن و سرپناه برای مردم جزو اهداف همه‌ی دولت‌ها با هر دیدگاهی است که در ایران نیز بر اساس اصل 44 قانون اساسی، یکی از وظایف دولت جمهوری اسلامی تأمین مسکن (سرپناه) برای مردم است که در کابینه دولت نهم و دهم برای حل مشکلات و معضلات مسکن شهروندان ایرانی پروژه مسکن مهر کلید خورد و در شهرها به مرحله اجرا درآمد.

در شهرستان بروجرد نیز به سبب افزایش جمعیت شهری، تراکم جمعیت و کمبود پیش از حد مسکن مورد نیاز شهروندان و متقاضیان پس از مکانیابی در تپه های شمال شرقی بروجرد عملیات ساخت و ساز پروژه مسکن مهر شتابان به مرحله ی اجر درآمد و این طرح نه تنها به لحاظ روبنایی و زیر بنایی مشکلات عدیده ای را به همراه داشت بلکه عدم توجه به معیارهای ارزش های معماری ایرانی و اسلامی در ساخت و ساز پروژه مجتمع های مسکن مهر نیز سبب تداعی و نمایانگر ترویج فرهنگ غرب شد و شهروندان ایرانی در هرکجایی کشور خواسته و ناخواسته پذیرای زندگی به سبک غربی در چنین مجتمع های مسکونی شدند.

طرح مسئله

امروزه دیگر داشتن مسکن صرفاً سرپناه و حافظ انسان در برابر شرایط نامساعد جوئی هوا و مصون بودن از گزند کائنات و حیوانات نیست بلکه رعایت حفظ کرامت انسانی و نشیمنگاه آرامش، آسایش، تسکین و تأمین نیازهای جسمی و روحی بشر امروزی است و خداوند توانا و دانا در تأیید و تأکید مسکن توهم با آرامش در سوره نحل آیه 80 این چنین می فرماید: «والله جعل لکم من بیوتکم سکناً» خداوند از خانه‌های شما محل سکونت و آرامش برایتان قرارداد.»

به همین خاطر مسکن همواره از بدو خلقت انسان یکی از مهمترین نیازهای رفاهی و آسایشی بشر بوده است و این نیاز با تکامل انسان و پدیده های اجتماعی و علمی جهان روز بروز به لحاظ کمی و کیفی

رو به افزایش بوده و هست و مهمترین شاخص ها و کاربردهای آن مؤلفه های چون آسایش، امنیت، رفاه اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، کالبدی و ... می باشد.

در عصر حاضر با افزایش بی رویه شهرنشینی و تراکم جمعیت در شهرها یکی از مشکلات عمده ی شهرنشینان قطعاً نیاز به داشتن مسکن است و بی توجهی به آن درآینده شهروندان هر شهری را با بحران و کمبود مسکن مواجه خواهد کرد و پیش‌بینی شده است طی دوره 1990-2030 جمعیت نواحی شهری تا حدود 3/3٪ میلیارد نفر رو به رشد است که از این میزان 90٪ در نقاط شهری کشورهای در حال توسعه خواهند بود (موسی کاظمی محمدی، 1380: 100).

به همین خاطر در ایران افزایش جمعیت و تراکم جمعیت شهری دست اندرکاران و مدیران شهری را برای تأمین مسکن شهروندان متقاضی به فکر چاره و اندیشه واداشت که به هر قیمتی که شده است مشکلات و نیاز مسکن آنان را بر طرف نمایند که در این راستا اجرای پروژه مسکن مهر یکی از راه حل های پیشنهادی برای تأمین نیازهای مسکن شهروندان بود که به هر صورت توسط دولت نهم و دهم تحقق یافت اما در ادامه ی اجرای این طرح متولیان و متقاضیان با مشکلات عدیده ای چون روبنایی، زیربنایی و همچنین بی توجهی به ارزش های معماری اسلامی مواجه شدند و طراحان و دست اندرکاران پروژه مسکن مهر بدون رعایت استانداردهای ساخت و ساز و سبک اسلامی صرفاً درصدد برآمدن که به هر صورتی که شده حتی به لحاظ سیاسی بتوانند مجتمع های مسکونی مسکن مهر را که بیشتر به شکل خوابگاهی و غربی می باشند را با هر شرایطی برای شهروندان فراهم سازند که این طرح در تمام شهرهای ایران از جمله شهرستان بروجرد با چالش ها و مشکلات قابل توجهی روبرو گردید.

بنابراین در عصر کنونی به ویژه در دهه 80 ساخت و ساز پروژه های مسکن مهر در اکثر شهرهای ایران نه تنها از الگوی دینی و اسلامی پیروی نکرده اند بلکه در احداث این پروژه ها نقاط ضعف فراوانی به لحاظ ساخت و ساز رو بنایی و زیر بنایی و آموزه های دینی کاملاً مشهود و محسوس است و مشکلات پنهان و آشکاری را نیز به همراه داشته است که در این مقاله به برخی از آنان اشاره خواهد شد. به هر حال نگارنده در این مقاله با تکیه بر تجربیات کاربرد برنامه ریزی شهری در امر زمین و مسکن سعی بر آن دارد با مطالعه موردی چالش ها و نقاط ضعف و مثبت طرح توسعه پروژه مسکن مهر بروجرد را مورد بررسی قرار دهد.

اهمیت و ضرورت پژوهش

در دنیای کنونی امروز مسکن و یا سر پناه یکی از نیازهای ضروری و اساسی مادی انسان قلمداد می شود و به لحاظ زیستی، اجتماعی و اقتصادی نقش خطیری در بقای زندگی انسان های قرن حاضر دارد. در

طول تاریخ بشریت انسان های اولیه تا به امروز همواره کوشیده اند برای ادامه حیات خود سکونتگاههای داشته باشند که موجبات آرامش و آسایش را برای خود فراهم نمایند. با گذشت زمان هر روز با پیچیده شدن زندگی انسان ها و افزایش تراکم جمعیت شهری در میان ملل مختلف روز به روز نیاز به مسکن در بین جوامع بشری شدت بیشتری گرفته است و در حال حاضر تأمین مسکن یکی از دغدغه های ذهنی بشر تلقی می شود.

مسکن یک مکان فیزیکی است و به عنوان سرپناه و نیاز اولیه و اساسی خانوار به حساب می آید و در این سرپناه برخی از نیازهای اولیه فرد مانند خوراک، استراحت و حفاظت در برابر شرایط جوی تأمین می شود (اهری، ارجمند نیا، 1370: 7).

بنابراین اهمیت مسکن در نزد جوامع بشری به ویژه جوامع اسلامی آنچنان از جایگاه رفیع برخوردار است که در آیات آسمانی و احادیث نبوی و دینی و کتب متبر علمی و مذهبی بارها به آن پرداخته شده است و در اکثر کشورهای ملل جهان توجه به داشتن مسکن برای رفاه و آسایش مردم جز قانون اساسی آنان محسوب می شود که نمونه بارز این کشورها ایران اسلامی است که در فصل سوم و چهارم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به صراحت آمده است که اقتصاد جمهوری اسلامی ایران بر اساس ضوابط تأمین نیازهای اساسی بر محورهای چون مسکن، خوراک، پوشاک، بهداشت، درمان، آموزش و پرورش و امکانات لازم برای تشکیل خانواده برای همه استوار است.

پیشینه پژوهش

در مورد پیشینه ی این پژوهش کارشناسان و صاحب نظران علوم مختلف به ویژه شهرسازان و جغرافی دانان با توجه به حساس بودن طرح پروژه مسکن مهر مطالعات و تحقیقاتی جامع و موردی در قالب مقالات و گزارشات متعدد انجام داده اند که در این مقاله به دو مورد آن اشاره می شود:

یکی از شاخص ترین و جامع ترین تحقیقات و مطالعات بعمل آمده در راستای طرح پروژه مسکن مهر بررسی و مطالعات شرکت رهپو ساخت شارسنستان در سال 1390 ه.ش زیر نظر وزارت راه، مسکن و شهرسازی است که در این پژوهش ابتدا تعریفی از پروژه ی مسکن مهر، اهداف و برنامه های آن ارائه شده است و مسکن مهر حلقه ای از زنجیره اقداماتی در نظر گرفته شده که در سال های دور (سال های بیست و سی خورشیدی) برای پاسخ گویی به نیاز مسکن اقشار مختلف به ویژه خانوارهای متوسط و ضعیف جامعه ایرانی شکل گرفته است.

در بخشی از این مطالعات پژوهشی آمده است که: «عدم توجه به فرهنگ اقشار ساکن و خواسته های آن ها، از نکاتی است که در محوطه های مسکن مهر مشهود است. در مکان یابی ساختمان های ساخته شده

این شهر مشکلات عدیده ای در رابطه با مسئله محرومیت وجود دارد. بلوک های ساختمانی در وضعیت و فاصله ای نسبت به هم قرار دارند که اگر برای مثال یکی از همسایه ها پنجره خود را بگشاید، دید او، بدون هیچ واسطه ای در مقابل پنجره های بلوک مجاور و درون آپارتمان روبرو قرار می گیرد و این خود می تواند مسائل شهری و اجتماعی و فرهنگی بسیاری را سبب شود.»

دکتر محمد مهدی عزیزی در سال 1382 ه.ش نیز طی تحقیقی با عنوان «جایگاه شاخص های مسکن در فرآیند برنامه ریزی مسکن» با هدف بررسی ابعاد مختلف شاخص ها پرداخته و ضمن دسته بندی آن ها در گروه های مختلف، برنامه های مسکن کشور را نیز بررسی می کند. روش تحقیق توصیفی - تحلیلی است. یافته های تحقیق به این امر تأکید دارد که شاخص های مسکن مؤثرتر از آن هستند که با برخورد و بررسی سطحی در برنامه به کار گرفته شوند.

بنابراین توجه به داشتن سرپناه و مسکن در سراسر جهان و ایران دارای سابقه و پیشینه بلندی است و مسکن در حیات انسان چون غذا و پوشاک یک نیاز اساسی و زیستی محسوب می شود و حق مسلم ذاتی و اجتماعی هر شخص و خانواده ای است که در جامعه از آن برخوردار باشد و به همین منظور در اصل سی و یکم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران دستیابی به مسکن مناسب را حق طبیعی هر خانواده ایرانی دانسته آن هم سرپناه مناسبی که قادر باشد انسان را در مقابل شرایط نامناسب جوی مصون نگه دارد و به ساکنانش آسایش خاطر، شادابی و تندرستی عطا نماید.

اهداف پژوهش

هدف کلی از نگارش این مقاله «بررسی نقاط ضعف و مثبت طرح توسعه پروژه مسکن مهر (مطالعه موردی شهر بروجرد)» است که در این مقاله ضمن بیان کلیت طرح مسکن، مبانی نظری، چالش ها، نقاط مثبت و منفی و آثار و نتایج کارکردهای مسکن مهر به شیوه ی تحلیلی و توصیفی مطرح می شود و نگارنده به این نتیجه خواهد رسید که طرح پروژه مهر از بدو اجرا تا واگذاری به متقاضیان بامشکلات و معضلاتی همراه بوده است و در ساخت و ساز روبنایی و زیر بنایی واحدهای مسکونی مسکن مهر به نحوه ی زندگی فرهنگ ایرانی و سبک معماری اسلامی در خانه های شهروندان ایرانی توجه نشده است. همچنین نگارنده در این مقاله تلاش خواهد کرد علاوه بر بیان رضایتمندی و عدم رضایتمندی متقاضیان مسکن مهر و طراحی الگوهای مسکن ایرانی همراه با برنامه ریزی، اهداف و مؤلفه های زیر را نیز دنبال کند.

1. تلاش در جهت پیاده سازی معیارها و شاخصه های سبک معماری اسلامی و ایرانی و توجه به زیرساخت های زیر بنایی و روبنایی مناسب در طراحی مجتمع های مسکونی به ویژه پروژه مسکن مهر

2. بررسی شاخص ها و کارکردهای پروژه مجتمع های مسکن مهر

سئوال های پژوهش

1. آیا مسکن مهر توانسته است نیاز به زمین و مسکن شهروندان بروجرد را تا افق معینی تأمین نماید؟
2. آیا مساکن احدائی پروژه مسکن مهر و ساخت و سازهای آن مطابق با آموزه های دینی و روبنایی و زیر بنایی استاندارد می باشد؟
3. آیا طرح پروژه مسکن مهر بروجرد با چالش ها و نقاط ضعف و مثبت مهندسی مواجه بوده است؟
4. آیا پروژه مسکن مهر بروجرد باعث تعلق خاطر خانوارها شده است؟

فرضیه های پژوهش

1. به نظر می رسد که پروژه های مسکن مهر می تواند نیاز زمین و مسکن شهروندان را تا افق پنج ساله تأمین نماید.
2. واحدهای ساخته شده مسکن مهر بروجرد و ساخت و سازهای آن مطابق با استاندارد های رو بنایی و زیر بنایی مناسب و متکی به اصول و معیارهای اسلامی نیست.
3. به نظر می رسد که احداث پروژه مسکن مهر بروجرد آنچنان نتوانسته است علایق و سلایق شهروندان متقاضی بروجردی را مطابق میلشان برآورده کند.

روش تحقیق

این مقاله مبتنی بر روش پژوهشی و توصیفی و براساس مدل ماترس *SWOT* به صورت کاربردی نگاشته شده است و ضمن بررسی نقاط قوت، ضعف و فرصت ها برای گردآوری و اطلاعات مبانی نظری تحقیق آن از روش میدانی، کتابخانه ای، فیش برداری از کتاب ها، مجلات، فصلنامه ها و مقالات علمی و پژوهشی مرتبط با پروژه مسکن مهر صورت گرفته است و همچنین برای جمع آوری داده های مربوط به موضوع مورد مطالعه از طرح جامع بروجرد، مقالات مختلف پیرامون پروژه مسکن مهر و مشاهدات میدانی بهره گرفته شده است.

مبانی نظری

مفاهیم و تعاریف مسکن

مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در بر می گیرد که شامل کلیه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهتر زیستن خانواده و طرح های اشتغال و آموزش و بهداشت افراد است. در واقع تعریف و مفهوم عام مسکن، یک واحد مسکونی نیست بلکه کل محیط مسکونی را شامل می گردد (مخبر، 1363: 17).

در سال 1996 در استانبول دومین اجلاس اسکان بشر *Habitat* برگزار شد و در این اجلاس مسکن مناسب را این چنین تعریف کرده اند: «سرپناه مناسب تنها به معنای وجود یک سقف بالای سر هر شخصی نیست، سرپناه مناسب یعنی فضای مناسب، آسایش مناسب، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، کیفیت مناسب زیست محیطی، عوامل بهداشتی مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالکیت، پایداری و دوام سازه ای، روشنایی، زیرساخت های رفاهی و خدماتی اولیه مناسب از قبیل بهداشت، آموزش، دفع زباله، آب رسانی، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه است که همه این موارد باید با توجه به استطاعت مردم تأمین شود (پور محمدی، 1391: 4). بنابراین مفهوم مسکن علاوه بر محدوده فیزیکی واحد مسکونی، کل واحد مسکونی را در بر می گیرد و شامل کلیه خدمات عمومی و تسهیلات رفاهی ضروری مورد نیاز خانوارها چون امکانات آموزشی، بهداشتی، تفریحی، اشتغال زایی و بازار خرید و فروش می باشد.

مسکن از دیدگاه اسلام

بنا به آموزه های دینی و تأکیدات آیات و احادیث اسلامی و مذهبی نمی توان سرپناه و مسکن را جدا از نیازهای اساسی انسان چون غذا و پوشاک دانست زیرا داشتن مسکن برای تأمین آسایش انسان ها از جمله نیازهای ضروری برای ادامه حیات است و از دیدگاه تعالیم اسلامی توجه به نیازهای روانی، نیازهای روحانی و نیازهای مادی چه در تاریخ ادوار مختلف گذشته و چه در عصر مدرنیسم امروزه برای رعایت رفاه و آسایش شهروندان در هر کشور فوق العاده حایز اهمیت است.

همچنین در شأن و منزلت حفظ سر پناه و مسکن روایاتی از امام جعفر صادق (ع) رئیس مذهب شیعه آمده است که: هنگامی که شخصی نزد امام جعفر صادق (ع) می رود و بیان می کند: «طلبی از مردی دارم که می خواهد خانه اش را بفروشد و دین خود را به من بپردازد.» امام (ع) دو مرتبه در جواب ایشان می فرماید: «أَعِيدُكَ بِاللَّهِ أَنْ تُخْرِجَهُ مِنْ ظِلِّ رَأْسِهِ أُعِيدُكَ بِاللَّهِ أَنْ تُخْرِجَهُ مِنْ ظِلِّ رَأْسِهِ؛ به خدا پناه ببر از اینکه او را از سرپناهِش بیرون کنی، به خدا پناه ببر از اینکه او را از سرپناهِش بیرون کنی.» (شیخ طوسی، 1365: 187)

داشتن و حفظ مسکن و سرپناه در نزد دین مبین اسلام آنچنان از جایگاه والای برخوردار است که در این خصوص حضرت رسول اکرم محمد مصطفی (ص) تأکید و می فرمایند: «مَنْ بَاعَ دَارًا فَلَمْ يَجْعَلْ تَمَنَّهُا فِي مِثْلِهَا لَمْ يُبَارِكْ لَهُ فِي تَمَنِّهَا أَوْ قَالَ لَمْ يُبَارِكْ لَهُ فِيهَا؛ هر کس خانه‌ای را بفروشد و با بهایش خانه دیگری نخرد از خیر و برکت آن به دور است.» (عوالی اللالی، ص 108). پیامبر نیز در حدیثی دیگر بر داشتن مسکن در شأن امت خود این چنین می فرمایند: «مَنْ سَعَادَةُ الْمُسْلِمِ سَعَةُ الْمَسْكَنِ وَالْجَارُ الصَّالِحُ وَالْمَرْكَبُ الْهَيْئَةُ؛ از سعادت مسلمان خانه وسیع و همسایه شایسته و مرکب خوب است.» (شیخ صدوق، 1403: 183)

تعارف مسکن از دیدگاه صاحب نظران و کارشناسان علوم مختلف

در تمام جوامع مختلف بشری از دیر باز و تاکنون مسکن به معنای محل سکونت و آرامش مردم از مهم ترین و ضروری ترین نیازهای کالبدی زندگی مردم بوده است و در تمامی فرهنگ ها دینی و غیر دینی فضایی مقدس به شمار می رود که در این مقاله به چند تعریف از دیدگاه صاحب نظران و کارشناسان داخلی و خارجی به شرح زیر اشاره می شود:

لوکوربوزیه: «خانه پوششی است که در تطابق با برخی از شرایط رابطه صحیحی را بین محیط خارج و پدیده های زیستی انسان برقرار می سازد. در خانه باید یک فرد یا یک خانواده زندگی کند، یعنی اینکه بخوابد، راه برود، دراز بکشد، ببیند و فکر کند.»

راپاپورت: «خانه در درجه اول یک نهاد است و نه یک سازه و این نهاد برای مقاصد بسیار پیچیده ای به وجود آمده است. از آنجا که احداث یک خانه پدیده ای فرهنگی است، شکل و سازمان فضایی آن به شدت تحت تأثیر فرهنگی است که بدان تعلق دارد.»

شولتز: «خانه یعنی سکونت خصوصی و سکونت خصوصی یعنی یافتن موجودیت از طریق گزینش جهانی کوچک و از آن خود.»

مسکن تنها یک سرپناه فیزیکی نیست و کلیه محیط های مورد نیاز خانواده یعنی خدمات و تسهیلات عمومی لازم برای زندگی را نیز شامل می گردد. این دیدگاه بر این موضوع تأکید دارد که شهر مثل هر موجود زنده از اجزایی تشکیل شده که اصلی ترین عنصر آن یعنی مسکن را می توان مهم ترین عامل در شکل گیری آن دانست (پوردیهیمی، 1391: 7).

مسکن مقوله ای پیچیده است و انواع متعددی دارد و در قالب یک تعریف نمی گنجد اما می توان اظهار داشت که مسکن باید نیازهای انسان را برآورده نماید. در سال های اخیر دانشمندان مختلفی برای نیازهای انسان مدل های متفاوتی ارائه داده اند، الکساندر لایتون (Leighton) تمایلات فطری انسان را مطرح می کند. اتکینسون، هویت شخصی در هر مرحله از زندگی انسان را توضیح می دهد (اتکینسون،

1385)، مازلو نیازهای اساسی سلسله مراتبی را در پنج گروه معرفی می کند و مسکن را سرپناهی می داند که نیازهای انسان را مانند استراحت، خواب و... تأمین نموده و او را در برابر عوامل نامناسب جوی و خطرات محیطی حفاظت می نماید.

مسکن فضایی است محصور، ثابت و مستقل از زمین ها و ساختمان های مجاور خود که تمام یا قسمتی از سطح آن مسقف بوده و برای سکونت ساخته شده و دارای هیچگونه فضای مختص فعالیت اقتصادی (اعم از خدماتی و تولیدی) نیست و به عنوان محل سکونتی مورد مطالعه قرار گرفته است (اهری، ارجمند نیا، 1370: 27).

مسکن ایران در گذر تاریخ

سیر و روند تغییر و تحول مسکن در ایران در دوران مختلف تاریخ ایران زمین گویای دگرگونی های قابل توجه و فراوانی در گذر زمان است و طراحی و الگوی های سرپناه و مسکن مورد استفاده ایرانیان تا قبل از سال 1300ه.ش با الگوی کنونی عصر امروز به ویژه با ظهور و بروز پدیده ی مدرنیسم بسیار متفاوت می باشد. خانه و مسکن در نزد ایرانیان و ادیان دینی به ویژه نظام مقدس جمهوری اسلامی از جایگاه رفیع برخوردار بوده است و به لحاظ فرم و شکل کالبدی، مکان و فضاهایی کاملاً محصور بودند و این خانه ها به تناسب شرایط اقلیمی و فرهنگی زمان خود در بهترین نقاط شهر مکان یابی و احداث می شدند و از تمامی فضاهای فیزیکی آن به بهترین وجه ممکن استفاده می شد. این خانه از سبک و سیاق بسیار معماری جالبی برخوردار بودند و به سبب داشتن روح معماری اسلامی و رعایت حیا و حریم زندگی در ساخت و ساز آنان حرمت و کرامت انسان حفظ می شد و مسکن و خانه های سبک معماری قدیم از روح و هویت معنوی همراه با آرامش و امنیت روانی، بصری و صوتی برخوردار بود و خانوارها و ساکنان آنان در چنین خانه های احساس راحتی و بالندگی می کردند.

با مرور زمان کم کم خانه ها و مساکن بافت تاریخی و اسلامی در تمام نقاط کشور به دست فراموشی سپرده شد و اوج این دگرگونی را همانطور که گفته شد می توان از دهه 1300ه.ش مشاهده کرد و از این تاریخ به بعد معماری اسلامی ایران رو به افول رفت و شتابان به سمت سبک غربی پیشروی کرد و سبک معماری ایران به لحاظ فرم و شکل دچار تغییرات عمده ای شد که این تغییرات کاملاً با فرهنگ اصیل ایرانی در تعارض است و امروز نیز این تعارضات در ساخت و ساز روبنایی و زیربنایی خانه های معاصر به ویژه پروژه های مجتمع های مسکن مهر کاملاً آشکار و هویدا است.



شکل شماره 1- تصویر سبک خانه های قدیمی بروجرد با سبک خانه های جدید بروجرد (مآخذ: پژوهشگر)

کارکردهای مسکن

مسکن به لحاظ اجتماعی

بشر از زمانی که خود را شناخته است برای حفظ حیات زندگی خود به دنبال یک سر پناه بوده است اما باید یادآور شد نقش عمده مسکن صرفاً به عنوان یک سرپناه محسوب نمی شود بلکه مهمترین و کاربردیترین کارکرد اصلی مسکن فراهم کردن شرایط مطلوب همراه با امنیت و آسایش برای ثبات و همبستگی خانوارها و ادامه به فعالیت های زندگی روزمره خود است. امروزه مسکن به لحاظ رفاه اجتماعی نقش بسزایی در بقای زندگی افراد یک جامعه دارد و عدم و نداشتن مسکن مناسب در زندگی امروزی مردم می تواند سبب مشکلات، معضلات و نابهنجار اجتماعی چون حلی نشینی، کارتون خوابی، تکدیگری، بزهکاری و عدم پرداخت کرایه مسکن نیز موجب طلاق و از هم پاشیدگی و ازهم گسیختگی خانواده ها می شود و همین امر مشکلات فرهنگی، روحی و روانی و حتی بی بندباری و فساد را در بین افراد و خانوارهای یک جامعه فراهم می کند.

مسکن به لحاظ روحی و روانی

در جوامع بشری کشورهای جهان کنونی زندگی امروزی آنان مملو از دغدغه های فکری و استرس های روحی و روانی فراوان است و نداشتن یک مسکن و سرپناه مناسب مزید بر علت نیز خواهد شد. امروزه نداشتن مسکن موجب پیدایش و افزایش تعلقات روحی، پرخاشگری، افسردگی، اختلالات رفتاری و روانی و از هم گسیختن و کاهش و عدم بقای زندگی افراد خانواده می شود. بنابراین داشتن یک مسکن مناسب و مطلوب از نیازهای حیاتی برای آرامش روحی، آسایش فکری، تجدید قوای جسمی و روانی، رفع خستگی روزانه و شبانه و همچنین ادامه یک زندگی سالم و بدون تنش روحی است.

مسکن به لحاظ اقتصادی

امروزه مسکن در ثبات اقتصادی و سرنوشت زندگی خانواده ها نقش به سزایی دارد و این عامل کالبدی مادی به سبب رویکرد اجتماعی آن در زندگی افراد جامعه فوق العاده حایز اهمیت می باشد زیرا که فقر اقتصادی، عدم تمکین مالی و نداشتن سرپناه و مسکن از جنبه های اجتماعی به شمار می آید. پس داشتن یک مسکن مناسب، بعد مسافت مسکن به مرکز شهر و محل کار، هزینه ایاب و ذهاب، مراکز خرید مایحتاج زندگی و امثالهم از جمله عوامل هستند که به لحاظ اقتصادی بر روی مسکن تأثیر می گذارند. مسکن به مثابه نوعی سرمایه گذاری، دارای مفهوم مهم اقتصادی است و به عنوان شکلی از پس انداز نیز منافع ویژه ای برای ساکنان در بر دارد. ارزش آن به عنوان یک کالای مطلوب و مفید قابل توجه است. برنامه های مسکن را می توان به صورتی تدوین کرد که منافع حاصل از آن به شکل پس انداز شخصی به حداکثر برسد (اهری، ارجمند نیا، 1370: 91).

مسکن به لحاظ ارزش و نگرش اقتصادی جنبه کالبدی دارد و با سایر نیازهای انسانی و کالاهای اجتماعی تفاوت عمده دارد چرا که سایر کالاها و نیازهای انسانی مانند خوراک و پوشاک جنبه مصرفی و غیر سرمایه گذاری دارند اما مسکن کالایی سرمایه ای است و درحقیقت برای خانواده ها نوعی سرمایه و پس انداز به حساب می آید. امروزه در برخی از کشورها جهان به ویژه ایران مسکن به عنوان یک نوع سرمایه گذاری و افزایش درآمد و درآمد زایی و کاملاً یک محور و مؤلفه اقتصادی محسوب می شود.

بنابراین باید گفت در بسیاری از جوامع امروزی مهمترین و پردرآمدترین سرمایه گذاری در بخش خصوصی سرمایه گذاری در حوزه زمین و مسکن است. سرمایه گذاری و درآمد زایی در این خصوص اعم از دولتی و خصوصی درمواقع بحران اقتصادی، تورم اجتماعی و اقتصادی، افزایش و رشد قیمت ها و احداث یا خرید مسکن می تواند تدبیری مناسب برای تثبیت و افزایش سرمایه گذاری و دارایی در میان خانوارها و حتی دولت شود.

مسکن به لحاظ اشتغال زایی

در جهان کنونی ساخت و ساز و احداث مسکن به لحاظ رویکرد اجتماعی و اقتصادی و توجه ویژه به آن موجب درآمدزایی و اشتغال زایی برای مردم یک جامعه می شود. داشتن یک سرپناه و مسکن مناسب و نداشتن دغدغه مسکن بر زندگی انسان های دنیای کنونی تأثیر فراوان دارد و موجب افزایش میزان درآمدزایی، اشتغال زایی، پیشرفت روند کاری و کاهش مشکلات مادی و مالی و توسعه اقتصادی، اجتماعی و سیاسی در سطح جامعه می شود و به همین خاطر است که مسکن را «ضربه گیر اقتصاد» لقب داده اند.

برنامه ریزی مسکن

قبل از پرداختن به برنامه ریزی مسکن لازم است تعاریفی در مورد مفهوم برنامه ریزی داشته باشیم. برنامه ریزی عبارت است از یک جریان آگاهانه و هدفمندانه که به منظور دستیابی به اهداف معین و مشخص، انجام یک سلسله اقدامات و فعالیت های مرتبط با یکدیگر را در آینده پیش بینی می کند (آسایش، 1386: 2). برنامه ریزی به معنای مجموعه فعالیت هایی است که منجر به تصمیم گیری درباره تخصیص منابع برای رسیدن به اهدافی در آینده می گردد.

برنامه ریزی روشی بر مبنای تصمیم گیری است که در آن منابع برای رسیدن به اهداف مشخص در قالب زمانی معین توزیع می شود. به همین منظور برنامه ریزی مسکن را جزئی از نظام برنامه ریزی شهری به حساب می آورند که در آن فعالیت های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی جزئی از فعالیت های درون مکانی و واحدهای مسکونی جزئی از فضاها و تغییر شکل یافته و تطابق یافته شهری محسوب می شود که بر حسب موضوع در چهارچوب برنامه ریزی مسکن مورد توجه قرار می گیرد و در فرآیند برنامه ریزی شهری و تدوین برنامه های توسعه و عمران به عنوان طرح های بالادست مسکن به کارگیری و در نظر قرار دادن معیارهای هنجاری برنامه ریزی از اصول اساسی است.

1. انسجام بین برنامه ها
2. مشارکت مردمی
3. کارآیی
4. عدالت اجتماعی
5. هماهنگی
6. انعطاف
7. اثربخشی برنامه ها
8. نگرش آزمایشی
9. توجه به مشکلات موجود
10. استفاده بهینه از منابع
11. حفظ محیط زیست

شکل شماره 2- نمودار معیارهای هنجاری اصول اساسی برنامه ریزی مسکن (مأخذ: نگارنده)

برهمن اساس برنامه ریزی مسکن با تخصیص فضاهای قابل سکونت؛ نیازهای مسکونی و توجه به محدودیت منابع و استفاده از تئوری‌ها و تکنیک‌های ویژه با چهارچوب‌های اجتماعی، فرهنگی، سیاسی و اقتصادی سروکار دارد (فرقانی، صحرایی، 1373: 87). پس به لحاظ برنامه ریزی نقش سیاست‌های مسکن در ایجاد محیط سالم و در نتیجه فرد سالم از دو جهت قابل تعمق است:

1. ایجاد محیط مسکونی مناسب، بهبود شرایط بهداشتی از نظر فضا، نور، تهویه، پخت و پز و نظایر آن را فراهم می‌سازد.

2. با انجام برنامه ریزی جامع می‌توان خدمات و تسهیلات اولیه را در منطقه مسکونی مستقر کرد و امکان دسترسی افراد را به این مراکز فراهم نمود.

بنابراین امروزه تأمین مسکن یکی از مسائل حاد کشورهای در حال توسعه است و عدم برنامه ریزی مدون و جامع و فرا ملی، ضعف مدیریت اقتصادی، نبود منابع کافی، افزایش شتابان جمعیت شهری و مهاجرت بی رویه از روستاها به شهرها تأمین مسکن را در این گونه کشورها با مشکلات فراوانی مواجه نموده است. تأمین مسکن به لحاظ جنبه‌های برنامه ریزی به سبب وضعیت خاص آن در هر جوامع به صورت گوناگون می‌باشد و با ویژگی‌های فردی نظیر سن، جنس، سلامت فیزیکی و فکری، موقعیت‌های اجتماعی چون ترکیب و سازمان خانواده، سطح طبقاتی و سیستم ارتباط داخلی خانواده، شرایط ایدئولوژیک و وضعیت اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و سیاسی و نیز موقعیت مسکن به لحاظ وضعیت فیزیکی تغییر می‌کند.

جدول شماره 1- جنبه های مختلف در برنامه ریزی مسکن

مسکن	جنبه های اجتماعی	جنبه های اقتصادی	جنبه های فیزیکی
1. فرد و واحد مسکونی	1. اندازه خانوار 2. نوع خانوار (با فرزند) (مجرد یا مسن) 3. گروه اخلاقی	1. درآمد 2. مالیات 3. هزینه مسکن	1. مساحت واحد مسکونی 2. تعداد اتاق ها در هر واحد مسکونی 3. تجهیزات 4. شرایط ساختمان 5. نوع مالکیت
2. محله و سیستم ارتباط آن با محیط اطراف و جامعه در کل	1. خدمات (آموزش، بهداشت مناطق سبز، مراکز خرید) 2. شرکت و نحوه ی ایفای نقش در تصمیم گیری و تعیین سیاست 3. ملاقات های اجتماعی (رسمی یا غیر رسمی) 4. جرم شناسی و دردشناسی اجتماعی (رسمی یا غیر رسمی) 5. تجزیه گروهی (با توجه به درآمد، گروه اخلاقی و غیره)	1. منابع مالی برای رفع احتیاجات افراد.	1. خدمات (با توجه به کل سطح زیربنایی که به سرویس های مختلف اختصاص داده شده و ارتباط آن با جمعیت) 2. تراکم (مشخصات جمعیت و تراکم به وجود آمده، ماهیت فعالیت های پرتراکم) 3. فضا و مناطق سبز (با در نظر گرفتن جمعیت و نحوه ی دسترسی) 4. امنیت عبور و مرور در معابر پیاده رو (میزان مجزا بودن معابر پیاده رو و جاده های اتومبیل رو) 5. دسترسی به خدمات (فواصل و وقت مورد لزوم برای رسیدن به محل کار یا تفریح) 6. وضعیت اشتغال 7. خصوصیت های استقرار واحد مسکونی (مرکز شهر، بیرون از شهر، روستایی)

مأخذ: پورمحمدی 1391

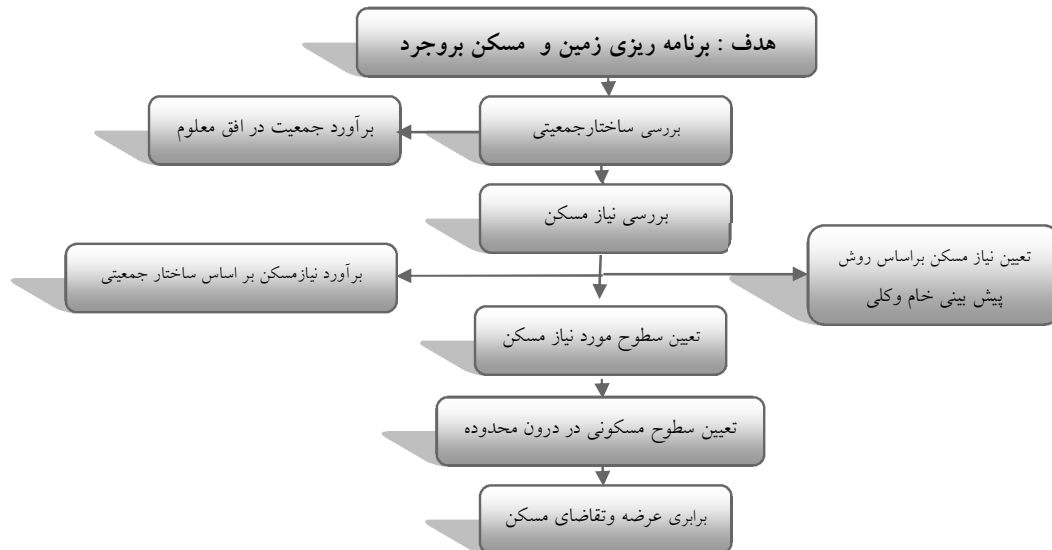
اهداف برنامه ریزی مسکن

هدف اساسی در برنامه های توسعه اجتماعی و اقتصادی و هدف کلی سیاست های مسکن معمولاً فراهم آوردن مسکن «کافی» یا «متعارف» برای تمام مردم است (مخبر، 1363: 32). برنامه ریزی مسکن تأمین نیازهای فضایی فعالیت های انسانی به منظور وضعیت مطلوب تر سکونت با توجه به محدودیت های منابع و امکانات است (فرقانی، صحرائی، 1373: 78). همچنین هدف نهایی سیاست مسکن عملکرد مطلوب و بهینه ی آن است، به طوری که از یک سو خواسته های اقشار مختلف را برآورد و از سوی دیگر در راستای اهداف کلان اقتصادی و اجتماعی باشد (عزیزی، 1375: 118).

اهداف برنامه ریزی مسکن به لحاظ کیفی و کمی دارای دامنه ی بسیار وسیعی است و در بعد کمی آن به شمار واحدهای مسکونی مورد نیاز برای خانوارهای جدید، رفع کمبودهای قبلی، حذف تراکم های غیر قابل قبول و همچنین قیمت ها و توان مالی مانند نسبت قیمت مسکن به درآمد، اجاره بها به درآمد و در بعد کیفی به ارتقای کیفیت مسکن مانند کاهش تراکم، استفاده از مصالح ساختمانی بادوام، تأمین خدمات و تسهیلات مورد نیاز، تأمین حق تصرف و مالکیت، حق انتخاب، تأمین دسترسی به محل کار و... پرداخته می شود. یکی از روش های تأمین مسکن برآورد مبتنی بر نیاز است که در این مقاله با توجه به داده های که

در دسترس می باشد به برنامه ریزی مسکن برای چشم انداز سال 1395 ه.ش در شهر بروجرد انجام گرفته است. روش برآورد مبتنی بر نیاز بدون توجه به میزان درآمد و یا نوع و میزان اشتغال و عمدتاً بر مبنای ویژگی های جمعیت شناختی و میزان مسکن موجود به برآورد مسکن مورد نیاز در افق طرح می پردازد. در این روش ابتدا تعداد خانوار فعلی با تعداد مساکن موجود مقایسه و بر اساس یک استاندارد معین، کمبود برآورد می شود. سپس با اعمال نرخ رشد جمعیت و افزودن آن به مساکنی که به دلیل استهلاک و یا پائین بودن کیفیت در سال های آتی از رده خارج خواهند شد تعداد مسکنی را که باید ظرف مدت معینی ساخته شوند را محاسبه می کند و روش مبتنی بر نیاز به دو روش خام و کلی تقسیم می شود (پورمحمدی، 1383: 43).

بنابراین اهداف برنامه ریزی مسکن همراه با امکانات و نیازهای رفاهی و خدماتی در اکثر شهرها یکی از مهمترین سیاست های کلان دست اندرکاران توسعه شهری به ویژه مدیران اجرایی شهری، متولیان شهرسازی و مهندسان عمران و آبادی برای رشد و توسعه نیازهای فضاهای شهری به لحاظ مسکونی در آینده می باشد. اگر چه توسعه مجتمع های مسکونی در قالب طرح های مختلف باعث آسایش و رفاه شهروندان می گردد اما در جای خود نیز توسعه سکونتگاههای مسکونی در تمام نقاط شهرهای کشور باعث افزایش قیمت احداث مسکن، از بین رفتن زمین های مستعد کشاورزی، بیشه ها و باغ های درون محدودهای شهر، افزایش نرخ تجهیزات و تأسیسات شهری نیز می شود.



شکل شماره 3- نمودار فرآیند اهداف بررسی نیاز مسکن و تأمین آن در درون محدوده شهر (مأخذ: نگارنده)

شاخص‌های مسکن

بنابراین شاخص‌های مسکن در کشور ایران تحت تاثیر دو نوع عوامل بیرونی و درونی قرار می‌گیرند و عوامل بیرونی مؤثر بر مسکن عواملی چون اقتصادی، اجتماعی، جمعیتی قادرند موجبات رونق و رکود مسکن را فراهم کند و نیز عوامل درونی مسکن عمدتاً تحت تاثیر چگونگی و فرآیند برنامه‌ریزی مسکن قرار دارند و می‌تواند در ابعاد خاصی وضعیت مسکن را شکل دهد.

انواع الگوهای فضاهای مسکن مهر

مسکن در زندگی انسان از گذشته تا به امروز از اهمیت خاصی برخوردار بوده است و مسکن در برآورده کردن هر یک از نیازهای اساسی انسان نقش به‌سزایی دارد. مسکن باید با یک راه جداگانه به خیابان یا یک فضای مشترک در ساختمان ارتباط پیدا کند و خانه‌ها، آپارتمان‌ها و چند اتاق مجزا از این نوع مساکن به حساب می‌آیند و یک خانه مسکونی ساختمان یا قسمتی از یک ساختمان است که به طور اساسی محل زندگی مجزایی را فراهم می‌آورد و به همین منظوری می‌توان گفت که مسکن دارای انواع الگوهای فضاهای است که در زیر به آنان اشاره می‌شود:

1. الگوهای فضاهای باز

مهم‌ترین الگوی فضای باز در گذشته و در عصر امروز فضای حیاط می‌باشد که می‌توان مهم‌ترین کارکرد آن را در روزگار معاصر رابط میان فضای بسته و گذر دانست اما باید یادآور شد که ساختمان‌های مسکن مهر به سبب ساختار آپارتمانی فاقد محوطه حیاط باز می‌باشند.

2. الگوهای فضاهای پوشیده

وجود فضاهای پوشیده در کالبد ساختمانی مساکن مهر بسیار کاهش یافته است و این فضاهای مسکونی در بسیاری از موارد به صورت یک کف رها شده عرضه شده‌اند. اگر چه کف بالکن در طبقات بالای این مساکن در امتداد فضاهای بسته قرار دارند اما به سبب مشرف بودن ساختمان‌های اطراف و عدم چشم انداز مناسب و فرهنگ و شیوه زندگی مردم عصر معاصر امکان استفاده از آن‌ها به خوبی وجود ندارد و

ساکنان اینگونه مسکن تنها می توانند از پیرامون بالکن هایشان برای گذاشتن اشیا و آویزان و خشک کردن لباس هایشان استفاده کنند.

3. الگوی فضاهای بسته

در این نوع از ساختمان های مسکن مهر خانوارها پس از عبور از ورودی اصلی وارد پیلوت می شوند و از طریق راه پله و یا آسانسور به دیگر سطوح و واحدها و طبقات بالاتر می روند.



شکل شماره 4- تصویر ورود به پیلوت از درب اصلی (مآخذ: نگارنده)

دسته بندی فضاهای بسته مسکن مهر

براساس پژوهش های میدانی بر روی ساختمان های واحدهای مجتمع های مسکن مهر به ویژه شهرستان بروجرد نگارنده به این نتیجه دست یافت که این مسکن از دو دسته فضاهای مجزا و درهم شکل گرفته اند:

1. فضاهای مجزا

در مجتمع های مسکن مهر به محض ورود به خانه، فضاهای پذیرایی و ناهارخوری و عبوری های متصل به اینگونه فضاها کاملاً دیده می شود که این فضاها به وسیله دیوار یا تیغه های آجری به صورت مجزا چون اتاق یا اتاق های خواب، حمام، دستشویی، آشپزخانه و انباری به هم متصل شده اند.

2. فضاهای درهم

خصیصه های دسته بندی فضاهای درهم شامل فضاهای پذیرایی، ورودی، ناهارخوری و نشیمن می شود و این فضاها حدودشان کاملاً مشخص نیست و از طریق چیدمان دکوراسیون منزل، مبلمان و دیگر اشیای وسایل منزل حریم فضاها معلوم می گردد و در فضاهای مسکن مهر حریم های عبوری حذف شده و با فضاهای درهم مخلوط گردیده اند و مجزا و تفکیک نمی باشند. بنابراین فضاهای درهم مسکن مهر در مقایسه با خانه های سبک معماری قدیم از جمله فضایی نیستند که به صورت ترکیب با یکدیگر طراحی و یا نیز از استقلال برخوردار باشند. اکثر چشم اندازی و نوری فضاهای درهم که عمدتاً بخش عمومی خانه را تشکیل می دهند در مسکن مهر فراهم نشده است.



شکل شماره ۴- عدم تفکیک فضا (نمونه ای از فضای درهم در مسکن مهر)

در دسته بندی فضاهای بسته مجتمع های مسکن مهر اتاق های خواب، آشپزخانه و سرویس های بهداشتی نه تنها از هم تفکیک نیستند بلکه در مجاورت هم قرار دارند در حالی که در مسکن های سبک قدیمی ایران باستان و اسلامی از هم مجزا بوده اند و با هم مرتبط نمی باشند که در زیر به سبک آنان در مساکن پروژه مهر اشاره می شود:

• اتاق های خواب

در واحدهای ساختمانی واحدهای مسکونی مجتمع مهر فضاها همجوار با خیابان ها و کوچه ها می باشند و اتاق های خواب آنان مشرف به بیرون و در معرض آلودگی هوا، آلودگی صوتی، سر و صدا رهگذران و گرد و غبار قرار دارند و این اتاق ها اکثراً برای استراحت و خوابیدن خانوارها خیلی مناسب نیستند و کاملاً تک منظوری هستند و در طول روز حدود یک سوم از فضاهای خانه بلا استفاده می باشند و صرفاً محلی برای تلبار خرت و پرت وسایل خانه شده است.

• آشپزخانه

منتقل کردن مطبخ های حیاط های قدیمی از گوشه ای فضاهای باز حیاط به درون کالبد فضایی بسته خانه های جدید و ساخت آشپزخانه در کنار سالن، نشیمنگاه و اتاق های خواب به سبب باز بودن آشپزخانه و طبخ غذا موجب سلب آسایش و آرامش اعضای خانوار و میهمانان شده است. بنابراین با انتقال آشپزخانه به درون فضای بسته خانه ارتباط فضایی آشپزخانه با فضاهای همجوار با نسب کابینت ها، مبلمان ها، چراغ ها و ... دست خوش تغییر شده است و شیوه زندگی را متحول کرده است و در خانه مسکن مهر آشپزخانه و ناهار خوری به طور مستقل بسط فضایی یکدیگر محسوب می شوند.

• سرویس های بهداشتی

در ساخت واحدهای مجتمع های مسکن مهر دستشویی ها و آبریزگاه این خانه ها به طور مشترک در جوار یک اتاقک یا راه روی ورودی به سالن طراحی شده اند و سرویس بهداشتی بسیار تنگ و کم فضا می باشند و اکثراً بطور شبانه روزی به نور و تهویه مصنوعی نیاز دارند و فضای بسته خانه را بوی نامطبوع احاطه می کند و برای کاهش بوی نامطبوع در ساعات روز و شب نیاز به روشن کردن چراغ و هواکش می باشد و باز شدن درب سرویس بهداشتی، به داخل فضاهای درهم موجب آزردهی خاطر افراد خانه به ویژه میهمانان می شود.

تبیین پروژه مسکن مهر بروجرد

شهرستان بروجرد یکی از شهرهای بسیار مهم و تاریخی استان لرستان است و این شهر دارای موقعیتی جلگه ای و از نوع پایکوهی می باشد و در 48 درجه و 45 دقیقه طول شرقی و 33 درجه و 54 دقیقه عرض شمالی واقع شده است. جمعیت آن بالغ بر 240654 نفر و مساحت آن نیز 21701 / 46 کیلومتر مربع می

باشد. ارتفاع آن از سطح دریا 1675 متر است و درجه حرارت آن 38 درجه در تابستان و تا 20 درجه زیر صفر در زمستان تغییر می کند.

شهرستان بروجرد نیز یکی از شهرهای باستانی غرب ایران محسوب می شود و در منطقه کوهستانی زاگرس و در شمال شرقی استان لرستان قرار گرفته است. از شمال به شهرستان های ملایر و نهاوند در استان همدان و از شرق و شمال شرقی به شهرستان سربند اراک در استان مرکزی، از جنوب شرقی به شهرستان الیگودرز، از جنوب به دورود و از جنوب و جنوب غربی به شهرستان خرم آباد و چغلووندی و الستر در استان لرستان محدود می شود. طبق آخرین تقسیمات کشوری شهرستان بروجرد شامل دو شهر (بروجرد و اشترینان) دو بخش (مرکزی و اشترینان) و هفت دهستان و 188 آبادی است (مهرافزون، 1378: 55).

قابلیت و ظرفیت شهرستان بروجرد

شهرستان بروجرد دارای فرهنگ و تمدن باستانی چندین هزارساله است و در دامان رشته کوه های زاگرس قرار گرفته است و دارای آب و هوایی معتدل کوهستانی با چشم اندازهایی زیبا می باشد. بروجرد باتوجه به جاذبه های تاریخی، فرهنگی، مذهبی و طبیعی نظیر سراب ها، بیشه زارها، چشمه سارها، باغ های میوه، کشت زارها، کوه های مرتفع و اماکن تاریخی با امکان سنجی و مکانیابی مناسب قابلیت لازم را برای یک قطب گردشگری در منطقه دارا می باشد.

تنوع آب و هوایی و جاذبه های گردشگری منطقه به لحاظ توانایی و موقعیت جغرافیایی و همچنین سهولت دست یابی به این گونه جاذبه ها پاسخگوی علایق و سلایق و ایده های مختلف جهانگردان می باشد. این شهرستان به خاطر پتانسیل های قوی در زمینه های گوناگون توانمندی های لازم را برای توسعه اشتغال زایی، درآمد و اقتصاد محلی و همچنین به سبب اراضی فراوان و مستعد قابلیت گسترش مسکن برای خانوارهای بدون مسکن را دارا می باشد (مهرافزون، 1378: 244).

جمعیت بروجرد

شهرستان بروجرد در دشت وسیع و پر حاصلخیز سیلاخور و در ناحیه ای کوهستانی در جوار سلسله جبال کوه های مرتفع زاگرس در غرب و پیشکوه های داخلی زاگرس در شرق واقع شده است. بروجرد دارای دو شهر و دو بخش مرکزی و اشترینان است و مجموعاً 217 تا روستا دارد که از این تعداد 189 روستای آن مسکونی و 28 روستای آن خالی از سکنه است. این شهرستان مشتمل بر هفت دهستان به نام های دره صیدی، شیروان، والانجرد، همت آباد و در بخش مرکزی شامل دهستان گودرزی، دهستان برد

سره، دهستان اشترینان در بخش اشترینان می باشد. بروجرد به لحاظ بنای تاریخی و قدمت شهرنشینی به قبل از اسلام بر می گردد. جدول زیر تحولات جمعیتی شهر بروجرد را در فاصله سال های 1335 تا 1390 نشان می دهد (مهرافزون، 1378: 77).

جدول شماره 2- تحولات جمعیتی شهر بروجرد طی سال های 1335-1390

دوره سرشماری	جمعیت	تعداد خانوار	نرخ رشد
1335	49186	9688	-
1345	71486	14690	3.8
1355	101345	21408	3.5
1365	183160	35507	6.1
1375	217804	46647	1.7
1385	244981	58329	1.24
1390	240654	61706	-5.7

ماخذ: مرکز آمار ایران

با توجه به جدول فوق در سال 1335 ه.ش جمعیت شهر بروجرد، 49186 نفر و در سال 1345 با نرخ رشد 3.8٪، جمعیت به 71486 نفر رسیده است. در دهه ی بعد جمعیت به 101345 رسیده است، بیشترین تحولات جمعیتی را طی دهه 65-1355 شاهد هستیم که با توجه به نرخ رشد 6.1 درصدی جمعیت شهر بروجرد به 183160 نفر رسیده است. از دهه ی 1365 به بعد همچنان جمعیت شهر بروجرد سیری صعودی طی کرده است و جمعیت آن در سال های 1375 و 1385 به ترتیب 217804 نفر و 244981 نفر می باشد. اما در سال 1390، جمعیت شهر کاهش یافته و به 240654 نفر رسیده است.

گونه شناسی مسکن در بروجرد

سبک ساخت مسکن در بروجرد در دوره های مختلف با توجه به حاکمیت فرهنگ و شرایط خاص هر دوره دست خوش تغییر و تحول بسیاری بوده است. بنابراین می توان سبک ساخت و ساز مسکن شهرستان بروجرد را در دوره های مختلف تحولات شهرسازی و سبک معماری به سه بخش عمده به شرح زیر تقسیم بندی کرد.

1. مسکن قدیمی

این نوع مسکن ها در بیشتر شهرهای ایران به ویژه شهرهای تاریخی در مرکز محلات قدیمی و هسته مرکزی شهر ساخته شده اند و بافت و ساخت و سازهای آنان مصالح قدیمی چون خشت، چوب، کاه گل، سقف ها بصورت ضربی آجری و خشتی و... بکار رفته است و مطبخ و سرویس بهداشتی مجزا از اتاق می باشد و نیز براساس سبک معماری ایرانی و اسلامی با توجه به شرایط ویژگی های فرهنگی و اجتماعی و اقلیم هر منطقه بنا شده است که دارای شبستان ها و اتاق های با سقف چوبی می باشند و اینگونه سبک معماری تا اواسط دوران حکومت قاجار در تمام شهرهای ایران پا برجا بوده است.

2. مسکن نیمه قدیمی

این نوع مسکن ها ترکیبی از سبک بناهای قدیمی و سبک امروزی است که در زیر ساخت و بافت سازه های آنان مصالح امروزی چون سیمان، آجر و فلزات آهنی بکار برده شده است و فاقد اتاق ها و حیاط های اندرونی و بیرونی می باشند و آشپزخانه بصورت بسته در داخل خانه و سرویس بهداشتی داخل حیاط تعبیه شده است.

ساخت و ساز اینگونه مسکن ها بسیار کند و تغییر و تحول عمده در سبک معماری ایرانی - اسلامی به تدریج انجام می گرفت و بازهم تا اندازه ای سبک معماری قدیم بر بافت خانه ها حاکم بود و از اوایل دوران حکومت پهلوی تغییرات اساسی و جدی در خانه های معماری ایران بوجود آمد.

این تغییرات بیشتر در الگوهای فضایی مانند ایجاد ابنیه ی پلکانی که در معماری اروپایی نمایان و جایگاه خاصی برخوردار بود بصورت شتابان در مسکن های ایرانی متبلور شد. همچنین برونگرایی به عنوان گرایشی بوده که در پس یک تغییر فکری، فرهنگی و اقتصادی در این دوره خودنمایی و ظهور کرد. (حجازی زاده و همکاران، 1391: 48).

3. مسکن نوساز

این نوع مسکن ها در عصر کنونی و بافت و فرم جدید شکل می گیرند و در این دوره مسکن های سبک قدیمی و نیمه قدیمی کاملاً از سبک معماری ایرانی و اسلامی فاصله می گیرند و کالبد های سنتی کنار زده می شوند و جای خود را به خانه ها و مسکن نوساز به شیوه و بافت امروزی می دهند و آنچنان تحت تأثیر پدیده ی مدرنیسم و سبک های اروپای و همچنین نماهای سبک خانه های چینی قرار می گیرند که امروزه دیگر به سبک قدیمی و نیمه قدیمی مسکنی بنا نمی شود و روح معماری سنتی

ایرانی به سرعت از شهرهای ایران برچیده می شود و مردم شهرهای ایران به پیروی از سبک های غربی مسکن های خود را بنا می کنند که نمونه بارز آنان همین واحدهای مجتمع های مسکن مهر هستند. در این عصر اینگونه ساختمان ها با مصالح جدید چون بتن، تیرآهن، سقف تیرچه بلوک، سقف های کامپوزیت، دیوارهای پیش ساخته و... ساخته شده اند. تعداد این منازل هر روز در حال افزایش و تعداد منازل سنتی کاملاً در حال کاهش است و سیمای شهر و بافت معماری سنتی قدیمی بکلی در حال تغییر است. عناصر اصلی این گونه مساکن عبارتند از: حیاطی که در یک جبهه ی زمین قرار می گیرد و ساختمان سرپوشیده ای با فضای مرکزی که در جبهه ی متقابل زمین ساخته می شود و اتاق های دیگر فضاهای خدماتی مستقیماً به آن باز می شوند، پنجره های رو به معبر در این دوره زیاد شده اند، که همگی برونگرایی ساختمان را نشان می دهند و دال بر یک تحول فکری - فرهنگی می باشد (حجازی زاده و همکاران، 1391: 49)

برنامه ریزی زمین و مسکن شهر بروجرد در چشم انداز پنج ساله

طی بررسی های بعمل آمده در جهت برنامه ریزی زمین و مسکن در سطح شهرستان بروجرد نگارنده به این نتیجه دست یافت که برآورد میزان مسکن و زمین مورد نیاز شهروندان بروجردی در سال های آینده به شیوه ی روش های ریاضی، کمی و کیفی گرچه با ضریب خطا و اشتباه همراه است اما با این وجود فقط می توان از همین طریق روش های مطرح شده آن هم بطور تقریبی نیاز به مسکن و زمین را برای نسل ها و خانوارهای آینده مشخص و تعیین کرد و طبق این روش ها برای تأمین نیازهای مسکونی آنان برنامه ریزی مدون و دقیق داشت.

همان طور که در برخی از بخش های این مقاله مطرح شد یکی از مشکلات و دغدغه های امروز مردم بروجرد تأمین مسکن است که برای سنجش و مشخص کردن برآورد میزان مسکن و زمین شهروندان بروجرد توسط کارشناسان و صاحب نظران از شیوه های مختلف محاسبات بعمل آمد و مشخص شد که شهرستان بروجرد برای تأمین نیازهای مسکونی خانوارهای فعلی و آتی تا چشم انداز سال 1398، ش. یعنی تا پنج سال آینده به چه تعداد زمین و مسکن نیاز می باشد. پس برای مشخص کردن نیازهای مسکن و زمین بروجرد از روش های مختلفی استفاده شد و در هر کدام از روش ها و سنجش ها آمار و ارقام متفاوتی طبق سند چشم انداز پنج ساله براساس جدول زیر به دست آمد.

جدول شماره 3- روشهای برآورد مسکن مورد نیاز شهر بروجرد

شرح				
روش انتخاب	روش خام	روش کلی	روش	مدل
			روش	روش

شاخص	لجستیک	انبوه			
54443	41292	40257	22159	27812	تعداد مسکن مورد نیاز
					جمع تعداد مسکن مورد نیاز شهر بروجرد تا سال 1398

بنابراین با توجه به جدول شماره (3) نمی توان یکی از روش ها را بر دیگر روش ها مقدم دانست و ارقام آنان را به عنوان اعداد نهایی مسکن مورد نیاز شهر بروجرد به حساب آورد بلکه می توان میانگینی از اعداد را به عنوان مقدار مسکن مورد نیاز شهر بروجرد تا چشم انداز پنج ساله محاسبه کرد و به این نتیجه رسید که تا سال 1398.ش یعنی تا پنج سال آینده تقریباً به تعداد 37192 واحد مسکونی در سطح شهرستان بروجرد نیاز می باشد.

مسکن مهر بروجرد

مسکن همچون پوشاک و غذا یکی از اساسی ترین نیازهای اجتماعی، اقتصادی، زیستی و طبیعی هر انسان به حساب می آید و حق اجتماعی هر فرد و خانواده ای است. از گذشته تا به امروز نیاز به مسکن برای حفظ بقای انسان در برابر بلاهای طبیعی، سرما، گرما و مصون بودن از گزند حیوانات و جانوران درنده و خزنده محل و سرپناهی امن برای آرامش و آسایش انسان ها بوده است. مسکن برآورنده ی نیازهای روانی، اجتماعی و محلی امن برای خانواده به حساب آمده و با توجه به افزایش جمعیت و توسعه شهرنشینی به یکی از حادثترین معضلات جوامع توسعه نیافته و در حال توسعه از جمله ایران تبدیل شده است (مظلوم خراسانی و دیگران، 1390: 132).

در سراسر جهان نیاز به مسکن بستگی به افزایش جمعیت آن دارد و در ایران مطالعات و تحقیقات جمعیت در طرح کالبدی ملی حاکی از آن است که تا سال 1393.ش حدود 109/7 میلیون نفر جمعیت می رسد که از این میزان حداقل 77/1 میلیون نفر آن در مناطق شهری و حداکثر 32/6 میلیون نفر آن در مناطق روستایی سکونت خواهند داشت و با توجه به مطالعه مذکور در مناطق شهری نیاز به مسکن و تأمین به شدت رو به افزایش است و تأمین و تهیه مسکن یکی از دغدغه های مهم شهرنشینان خواهد بود. در کشور ایران بین هزینه ی مسکن و میزان درآمد آنچنان تناسبی وجود ندارد و برای مثال قیمت یک واحد مسکونی متوسط بیش از 12 سال درآمد یک خانواده با حقوق حداقل است (بزم آزمون، 1386: 8). بر اساس همین علت دولت ایران با توجه به اصل 44 قانون اساسی از تعاونی های مسکن حمایت و یا سرمایه گذاری مستقیم کرده است. با اجرای پروژه مسکن مهر در دولت نهم و دهم تعاونی های مسکن

مهر اقدام به حذف قیمت زمین از قیمت تمام شده در ارائه ی واحدهای ساختمانی برای افراد کم درآمد نمودند (مظلوم خراسانی و دیگران، 1390: 132).

براساس پژوهش های بعمل آمده تاکنون 300 واحد از مجتمع های مسکن مهر در سطح شهرستان بروجرد آماده و به متقاضیان واگذار شده است اما با توجه به جدول شماره (4) این تعداد واحدهای مسکونی فقط می تواند نیاز 6500 خانوارهای شهروندان بروجردی را تا سال 1393 تأمین کند و این در حالی است که تا سال 1398، ش تقریباً تعداد 30692 واحد مسکونی برای تأمین خانوارهای بروجردی مورد نیاز می باشد و چنانچه طرح پروژه مسکن مهر در بروجرد هر دلیل متوقف گردد بخش عظیمی از خانوارهای بروجردی با مشکل مسکن مواجه خواهند شد.

جدول شماره (4) ویژگی های مسکن مهر در شهر بروجرد

ردیف	شرح مسکن مهر	متر/هکتار
1	متراژ کل مسکن مهر در طبقات	75 مترمربع
2	تعداد متقاضیان	6500
3	تعداد خانوار اسکان یافته	300
4	تعداد واحد ساخته شده	5000
5	متراژ کل زمین در نظر گرفته شده برای مسکن مهر	65 هکتار
6	سال افق برنامه ریزی مسکن مهر	1398

مآخذ: سازمان راه و شهرسازی بروجرد

بنابراین با توجه به مطالب مذکور در این مقاله باید گفت شهر بروجرد تا سال 1398، ش تقریباً به تعداد 37192 واحد مسکونی و 259 هکتار زمین جهت تأمین مسکن شهروندان نیاز دارد که این ارقام با طرح پروژه مسکن مهر خیلی تفاوت دارد و هم اکنون ساخت و ساز پروژه واحدهای مجتمع های مسکن مهر در شهرستان بروجرد همچنان ادامه دارد و براساس بررسی های به عمل آمده چنانچه این روند با تنظیم یک برنامه ریزی بهتر و مدون با رعایت اصل زیر ساخت ها به لحاظ روبنایی و زیر بنایی همراه باشد می توان گفت تا اندازه ای مشکلات مسکن مهر شهرستان بروجرد مرتفع خواهد شد.

مقایسه سبک خانه های قدیمی بروجرد با سبک جدید مسکن مهر بروجرد

طی بررسی های بعمل آمده از خانه های قدیمی در مقایسه با واحدهای مجتمع های مسکن مهر در عصر معاصرنگارنده به یافته های زیر دست یافته است:

1. تمامی خانه های قدیمی با سبک معماری و نیمه معماری تا سال 1300، ش اعم از کوچک و بزرگ دارای حیاط یا حیاط مرکزی بوده اند و چیدمان فضاهای پیرامون حیاط ها از نظام کالبد فضایی خاصی پیروی می کرده است.

2. دیوارهای دور تا دور حیاط خانه های قدیمی به صورت مسطح نمی باشند و سر دیوارهای حیاط به شکل کنگره ی با طاقچه ها، طاق نماها، ایوان ها و راهرو ها همراه با برجستگی های سازه ای و قامتی بلند می باشند که از خود یک کالبد فضایی زیبایی ساخته اند.
3. در بناهای معماری سبک قدیم حیاط به عنوان هسته مرکزی در همه این خانه ها مرکزیت دارد و همانند قلب خانه عمل می کند.
4. ورودی خانه ها دارای شخصیت و جلوه فضایی مستقل هستند و به طور مستقیم با فضاها و حیاط در ارتباط نمی باشند بلکه به وسیله یک یا چند فضای دیگر با حیاط در مرتبط می باشند.
5. به هنگام ورود به خانه های سبک قدیمی آن هم به سبک معماری یکباره امکان مشاهده تمامی محیط خانه امکان پذیر نیست و این شیوه در اکثر خانه های سبک قدیم کاملاً هویدا است.
6. همه ی فضاها بسته به طور غیر مستقیم از طریق فضای سرپوشیده با حیاط در ارتباط می باشند و انواع فضاها، باز، بسته و پوشیده حیاط سبب شده است تا تعداد فضاها، خانه از نظر اندازه و وسعت از تنوع خاصی پیروی کنند.
7. در هر قسمت و سمت حیاط ترکیب لایه های افقی و عمودی فضا همچون شبکه ای در هم تنیده شده است و انواع فضای مختلف الارتفاع را برای انواع فعالیت های خصوصی و عمومی مرتبط با شیوه زندگی فراهم کرده است.
8. اختلاف فراوان سطح خانه های قدیمی شامل سطوح زیرزمین، حیاط، پایین خانه، بالاخانه و بام به همراه اختلاف بسیار ارتفاع نیز شامل سقف های حوض خانه، شاه نشین، سه دری، پستو و ایوان بسیار تأثیر گذار می باشند.
9. تنوع جلوه های معمارانه تأمین نور از روزن، در، ارسی، چراغگاه از سقف، نور مستقیم از حیاط و انواع نورهای غیر مستقیم از انواع سرپوشیده ها و بام، تنوع نور، تنوع حرارت به لحاظ گرمایی و سرمایی، تنوع بدنه ها، تنوع مقیاس گروه فضاها اعم از باز، بسته و پوشیده از دیگر ویژگی های وجه تمایز خانه های سبک قدیمی با خانه های سبک جدد به ویژه مسکن مهر است.
- پس در راستای مقایسه خانه های سبک قدیمی بروجرد با مجتمع های مسکونی مسکن مهر بروجرد تعداد 20 پرسشنامه تهیه شد و در اختیار کارشناسان سازمان راه و شهرسازی، تعاونی مسکن مهر، شهرداری، شهروندان و امثالهم قرار گرفت که در این پرسشنامه از روش کلاوسون براساس مصاحبه پیرامون پروژه مسکن مهر شهرستان بروجرد استفاده شد. در این روش با پخش پرسشنامه همراه با مصاحبه از شهروندان پرسش و پاسخ بعمل آمد و نیز به این علت مصاحبه از طریق پرسشنامه صورت گرفت تا دقت اطمینان به پاسخ سوالات توسط مصاحبه شوندگان بیشتر مد نظر قرار گیرد.

بنابراین در یک جمع بندی کلی نگارنده با مقایسه مجتمع مسکن های عصر جدید با خانه های سبک قدیمی از طریق مصاحبه و تکمیل پرسشنامه به شرح جداول زیر به این نتیجه می رسد که مسکن های جدید به ویژه مجتمع های مسکن مهر بروجرد دارای نقاط ضعف از جمله عدم رعایت استانداردهای لازم در ساخت و ساز مسکن، تقابل با طبیعت و عناصر طبیعی، سبک خوابگاهی، ناماسازی به سبک غربی و خانه های چینی، عدم هویت فضایی، عدم تنوع روئبایی، عدم تعادل، توازون، امنیت و آسایش، تقلید از معماران غربی، بی توجهی به فرهنگ و آداب ایرانی و اسلامی جدول شماره (5)، عدم نظارت بر عملکرد سازندگان این بناها، افزایش هزینه، عدم استقبال مردم از خانه های ایرانی و اسلامی و... در واحدهای ساخته شده ی مسکن مهر بروجرد کاملاً مشاهده می شود.

جدول شماره 3- علل عدم استفاده از معیارهای ایرانی - اسلامی در مسکن مهر

ردیف	عوامل اثر گذار	اولویت اول	اولویت دوم	دسته چهارم	اولویت چهارم	اولویت پنجم	اولویت ششم	اولویت هفتم	اولویت هشتم	اولویت نهم	اولویت دهم
1	عدم تعادل، توازون										
2	ترسی مسئولین به الگوهای ایرانی - اسلامی برای این بناها										
3	کمبود زمین										
4	عدم تنوع روئبایی										
5	عدم آگاهی مسئولین از معیارهای ایرانی - اسلامی										
6	عدم استقبال مردم از خانه های ایرانی - اسلامی										
7	عدم تقلید از معماران غربی										
8	عدم نظارت بر عملکرد سازندگان این بناها										
9	عدم وجود مصالح و منابع مورد نیاز برای این مسکن										
10	عدم نظارت بر عملکرد طراحان این مسکن										
11	افزایش هزینه										
12	بی توجهی به فرهنگ و آداب ایرانی - اسلامی										
13	امنیت و آسایش										
14	تقابل با طبیعت و عناصر طبیعی										
15	سبک خوابگاهی										

پیرامون علت عدم استفاده از معیارهای ایرانی - اسلامی صاحب نظران و کارشناسان مربوطه و شهروندان نیز نظرات گوناگونی به شرح جدول (6) زیر ارائه داده اند:

جدول شماره 4- نظرات کارشناسان در مورد عدم رعایت معیارهای ایرانی و اسلامی در مسکن مهر

ردیف	عامل	درصد	ردیف	عامل	درصد
1	تقلید از معماران غربی	34%	6	کمبود زمین	3%
2	بی توجهی به فرهنگ و آداب ایرانی - اسلامی	23%	7	عدم استقبال مردم از خانه های ایرانی - اسلامی	3%
3	عدم دسترسی مسئولین به الگوهای ایرانی - اسلامی این نوع ساختمان ها	15%	8	عدم وجود مصالح بومی	3%
4	افزایش هزینه	10%	9	عدم نظارت بر عملکرد طراحان	2%

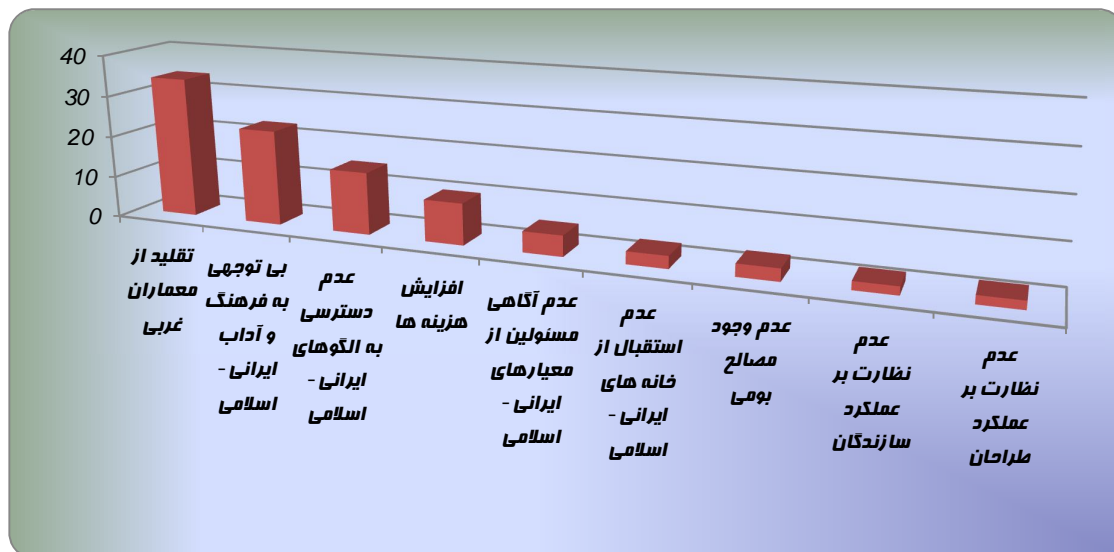
5	عدم آگاهی مسئولین از معیارهای ایرانی - اسلامی	5%	10	عدم نظارت بر عملکرد سازندگان	2%
جمع			100		

مآخذ: نگارنده محمد مهرافزون

همچنین با توجه به جدول شماره (6) به این نتیجه می توان دست یافت که بیشتر صاحب نظران، کارشناسان و شهروندان در عصر امروز تقلید و پیروی از معماران غربی را در درجه اول عامل اساسی و اصلی در ساختمان ها و مجتمع های مسکن مهر بروجرد و در درجات بعدی به ترتیب بی توجهی به فرهنگ و آداب ایرانی - اسلامی، عدم دسترسی مسوولین به الگوهای ایرانی - اسلامی این نوع ساختمان ها، افزایش هزینه، عدم آگاهی مسوولین از معیارهای ایرانی - اسلامی و... دانسته اند.



شکل شماره ۵- تصویرنمایشی در مسکن مهر به شکل غربی (مآخذ: پژوهشگر)



شکل شماره 6- نظر کارشناسان در مرد مسکن مهر

بنابراین در مورد کاربرد یا عدم کاربرد معیارهای ایرانی و اسلامی در بافت خانه ها به سبک قدیمی پیرامون مسکن مهر پرسشنامه های تکمیل شده و همچنین نمودار شماره (4) نشان می دهد که تمامی کارشناسان و شهروندان اتفاق نظر داشته اند که بکارگیری معیارهای ایرانی و اسلامی و بی توجهی به فرهنگ و آداب اسلامی به سبک معماری قدیم در مسکن مهر بروجرد به وضوح دیده می شود و آن را نیز مورد تأیید قرار دادند.

رضایتمندی شهروندان از مسکن مهر بروجرد

جلب رضایت از مسکن بخشی از اهداف مهم و اساسی زندگی هر خانوار به حساب می آید و اکثر خانوارها به منظور رفاه و آسایش زندگی خود همواره در صدد آن هستند که سرپناه و مسکنی را داشته باشند که نیازهای مادی آنان را تأمین کند و برای تهیه و به دست آوردن یک مسکن مورد دلخواه تلاش و مطالعاتی فراوانی را انجام می دهند تا موجب رضایتمندی زندگی خود را فراهم نمایند. بنابراین در این مقاله به منظور سنجش میزان رضایتمندی ساکنان مجتمع های مسکن مهر بروجرد با ارتباط مستقیم از ساکنین مسکن مهر از طریق مصاحبه و پرسش طبق جداول زیر نتایج زیر به دست آمد.

جدول شماره 5- معیارها و زیرمعیارهای رضایتمندی از مجتمع های مسکن مهر

هدف	معیارها	زیر معیارها
سنجش رضایت مندی از	تسهیلات مسکن مهر	امکانات مجتمع (شوتینگ، آسانسور و ...)، پارکینگ مجتمع، نحوه مدیریت ساختمان، نگهبانی، فضای سبز، خدمات ورزشی، درمانی، تفریحی، تجاری،

سرویس های بهداشتی، خدمات پستی، تأسیسات آتش نشانی	مجتمع های مسکن مهر
مدیریت و نگهداری تعمیر و نگهداری مجتمع، پاکیزگی اماکن عمومی، تراکم جمعیت در داخل مجتمع، مناسب بودن دفع زباله و پسماند	
دسترسی و حمل و نقل فراوانی حمل و نقل عمومی، تنوع و توزیع ایستگاه ها، مسیر دسترسی مناسب به واحد های مسکونی و کاربری های شهری، معابر سایت	
امنیت امنیت مجتمع، امنیت واحد سکونتی، اقدامات امنیتی مجتمع برای کنترل خلاف کاران، مبارزه با جرایم و جنایات، مناسبت پناهگاه	
روشنایی و تهویه مناسبت توزیع روشنی روز به طور یکنواخت، مناسبت تهویه طبیعی آپارتمان، وضعیت روشنایی فضاهای عمومی	
دید و منظر رنگ فضاها، تفکیک حریم های عمومی و خصوصی، دید به مناظر بیرون ساختمان	
ویژگی های کالبدی نوع واحد مسکونی، ابعاد واحد مسکونی، تعداد اتاق ها، تعداد واحدهای موجود در مجتمع، هزینه های تعمیر و نگهداری، فرم ساختمان، سبک معماری، فضاهای داخلی و فضاهای خارجی، ارتفاع سقف ظاهر بیرونی در مقایسه با ساختمان های مجاور	
زیست محیطی فضای سبز مناسب، هوا و جریان باد مناسب، آلودگی صوتی، بو، آلودگی، زباله	
روابط همسایگی میزان شناخت همسایه، میزان رابطه با همسایه ها، میزان تمایل به داشتن همسایه های مشابه، میزان دخالت همسایه ها در امور یکدیگر، میزان مشارکت همسایه ها در امور همگانی	
اقتصادی هزینه خرید، تسهیلات وام مسکن	

جدول شماره 6- طیف بندی میزان رضایت ساکنان از معیارهای سازه رضایتمندی

وضعیت رضایتمندی					معیار
خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم	
			*		تسهیلات مسکن مهر
			*		مدیریت و نگهداری
			*		دسترسی و حمل

					ونقل
			*		امنیت
		*			روشنایی و تهویه
		*			دید و منظر
	*				ویژگی های کالبدی
		*			زیست محیطی
		*			روابط همسایگی
		*			اقتصادی

پاسخ گویی به رضایتمندی و تأمین مسکن اقشار بی بضاعت و کم درآمد در برنامه های توسعه سیاست های دولت نهم و دهم بر اساس اصل 44 قانون اساسی جمهوری اسلامی مد نظر قرار گرفت و دولت برای اجرای ساخت و ساز این پروژه طراحی و سازماندهی یک میلیون و پانصد هزار واحد مسکونی را در قالب مجتمع های مسکن مهر پیش بینی کرد اما با این وجود می توان گفت که پروژه مذکور در اکثر شهرها دارای عیب و نقص بوده است و در این راستا طی بررسی های انجام گرفته عوامل متعددی از سوی شهروندان، کارشناسان و ساکنین مجتمع های مسکونی مسکن مهر بعنوان نارضایتی مطرح گردید که در این مقاله به برخی از محورهای عمده آن به شرح زیر اشاره می شود:

- عدم ناهماهنگی بین عرضه و تقاضا پیرامون ساخت و ساز مجتمع های مسکن مهر در سطح کشور.
 - امکان سنجی و مکان یابی نامطلوب و نامناسب برخی پروژه مسکن مهر در سطح کشور.
 - عدم توجه به شرایط اقلیمی و فرهنگی مکان های احداث پروژه مجتمع های مسکن مهر در سطح کشور.
 - عدم کارشناسی و توجه به هزینه های ساخت و ساز پروژه مجتمع های مسکن مهر در سطح کشور.
 - ناکارآمدی برخی تعاونی های و متوالیان مسکن در سراسر کشور برای اجرای پروژه مجتمع مسکن مهر.
 - یکنواختی و عدم تنوع طراحی مسکن مهر و عدم توجه به بافت فرهنگی و شرایط متفاوت متقاضیان مسکن.
 - بکارگیری افراد غیر متخصص، ناکارآمد و شتاب زدگی در احداث پروژه های مسکن مهر.

- عدم توجه به نکات کمی و کیفی به لحاظ امنیتی، بهداشتی، آموزشی، تفریحی و... در مجتمع های مسکن مهر.

- نارضایتی در مورد تکنولوژی ساخت

بنابراین براساس مشاهدات عینی نگارنده رسیدگی به پروژه ها و مجتمع های مسکن مهر شهر بروجرد و همچنین افزایش تسهیلات، تجهیزات، امکانات و کاهش مشکلات ساکنان آنان امری حتمی و ضروری است و تلاش در این جهت سبب ارتقای سطح رضایتمندی آنان خواهد شد که در این مقاله برای جلب رضایت و آسایش و رفاه خانوارهای مسکن مهر راهکارها و پیشنهادهای به شرح زیر ارائه داده می شود:

1. تعبیه و تجهیز وسایل تفریحی و ورزشی ویژه کودکان و نوجوانان در مجتمع مسکن مهر امری ضروری است.

2. دست اندرکاران مجتمع مسکن مهر لازم است جهت ارتقای گسترش کیفیت تسهیلات مجتمع تلاش وافر داشته باشند.

3. برای رضایتمندی و دسترسی بهتر ایاب و ذهاب ساکن مجتمع های مسکن مهر سرویس های حمل و نقل عمومی شهری اعم از اتوبوس، تاکسی و... امری ضروری است.

4. برای بهبود وضعیت بهداشتی مجتمع های مسکونی مسکن مهر وسایل حمل و نقل زباله ها و برای نظافت پله ها، راهروها و محوطه بیرون مجتمع ها پیک بهداشت لازم است.

4. یکی از مشکلات و عدم رضایتمندی ساکنان مجتمع های مسکن مهر عدم دسترسی به کاربری های خدماتی مانند نداشتن، پارکینگ ماشین، فروشگاه های خرید و فروش روزانه، بازار خوار و بار برای تأمین مایحتاج زندگی است که برای رفاه آنان احداث فروشگاه های چند منظوره امری لازم به نظر می آید.

5. برای رفاه و آسایش و گذران اوقات فراغت ساکنان مجتمع های مسکن مهر لازم است کاربری های تفریحی، پارک ها و فضاهای سبز و سالن و زمین های ورزشی برای گروه های مختلف سنی در نظر گرفته شود.



شکل شماره ۷- عدم پارکینگ در واحدهای مجتمع مسکن مهر بروجرد (مآخذ: نگارنده)

نکات منفی و مثبت پروژه مسکن مهر بروجرد

در اجرای پروژه های آبادانی و عمرانی و ساخت و ساز انبوه سازی مجتمع های مسکونی، تجاری، فرهنگی، آموزشی، تفریحی و... به لحاظ کمیّت و کیفیت از سوی برنامه ریزان، کارشناسان، متوالیان، متقاضیان و... قطعاً مشکلات و معضلاتی در حین اجرا، واگذاری و بهره برداری پیش خواهد آمد که در این راستا طراحی پروژه های مجتمع های مسکن مهر نیز عاری از نقاط مثبت و ضعف نیست که در این مقاله به عنوان مطالعات موردی برخی از چالش ها و نقاط مثبت و ضعف مجتمع های مسکن مهر بروجرد به شرح زیر بیان می شود:

1. مجتمع های مسکونی واحد های مسکن مهر با خانه های سبک قدیمی و تاریخی منطقه مورد مطالعه شهر بروجرد تطبیق گردید و در این مقایسه مشخص شد که واحد های مسکن مهر با معیارهای ایرانی- اسلامی مطابقت ندارد و هیچگونه آثاری از بناهای معماری قدیم در آنان مشاهده نمی شود.
2. در ساخت مجتمع های مسکونی مهر فضاهای چون راهروها، پیش اتاق ها، پیش فضاها و حریم های اتصال دهنده و جداکننده وجود ندارد و قلمروهای فضاهای عمومی و خصوصی از هم تفکیک نشده اند و فضاهای خلوت برای آسایش و آرامش خانوارها به چشم دیده نمی شود.
3. در خانه های مسکن مهر بروجرد در مقایسه با خانه های تاریخی و قدیمی، فضاها و محدوده های خانه نقش خود را از دست داده اند و مصالح و اشیا جایگزین آنان شده اند.

4. ادغام کردن فضای آبریزگاه، دستشویی و حمام در اتاق های بسیار کوچک سرویس های بهداشتی باعث مشکلات بوی نامطبوع در فضای خانه شده است و این فضاها برای بر طرف کردن بوی نامطبوع و کمبود نور به هواکش، نور و تهویه مصنوعی دارند.
5. ورود آشپزخانه ها به داخل فضاهای بسته خانه آن هم بصورت باز با تجهیزات و امکانات امروزی نظیر شیرهای آب و... باعث حجم سطح فضاهای درهم خانه شده است.
6. در مجتمع های مسکونی مسکن مهر اثری از روح طبیعی معماری قدیم نظیر گل و گیاه، درخت، آب، آسمان، آفتاب، باد، سبزی، شب و مهتاب وجود ندارد و تنها دیوارها و پنجره ها یکنواخت و خسته کننده به چشم دیده می شود.
7. در مجتمع های مسکونی مسکن مهر نسبت به خانه های سبک قدیمی که دارای حیاط های بزرگ مرکزی با نقش و نگار معماری بودن امروزه اینگونه حیاط ها کاملاً از ساختمان ها حذف شده اند.
8. مجتمع های مسکونی مسکن مهر به لحاظ موقعیت جغرافیایی با طبیعت سازگاری و هماهنگی ندارند.
9. نماسازی های روبنایی مسکن مهر نسبت به گذشته متفاوت است و امروزه اینگونه نماسازی ها تقلیدی از کشورهای غربی است و از فرهنگ و هویت معماری ایرانی - اسلامی فاصله گرفته شده است.
10. زوال کیفیت های معماری و فاقد ارزش های معمارانه در این خانه ها بیانگر عدم توانایی لازم برای برآوردن نیازهای مردم از خانه به عنوان فضای آرامش و آسایش است.
11. در واحدهای مسکن مهر بروجرد پارکینگ تعبیه نشده است.
12. واحدهای مسکن مهر بروجرد بیشتر جنبه خوابگاهی دارد و وفاقد هنر معماری می باشند.
13. بالا رفتن قیمت مصالح ساختمانی یا کمبود آن
15. دخالت دلالان و واسطه ها در اجرای طرح پروژه مسکن مهر.
16. ناکارآمد بودن «سامانه مدیریتی» طرح مسکن مهر.
17. پیمانکاران در اجرای پروژه ی مسکن مهر به تعهدات خود خوب عمل نکرده اند.
18. عدم امکانات رفاهی و تفریحی منجر شده است کلیه متقاضیان و مالکان واحدهای مسکن مهر بروجرد همگی نتوانند در واحدهای مسکونی استقرار یابند.
19. عدم تطابق خانه های مسکن مهر با معیارهای ایران اسلامی وعدم نگرش و بی توجهی به فرهنگ و آداب و رسوم ایران اسلامی در بناهای زیر بنایی و رو بنایی کاملاً مشهود است و مجتمع های مسکونی مسکن مهر بروجرد به شیوه و تقلید از معماران غربی طراحی و احداث شده است.
20. در برخی از نقاط محوطه مجتمع مسکونی مسکن مهر تراکم ساخت و ساز واحدهای ساختمانی به حدی فشرده است که عملاً فضایی برای تنفس دیگر مجموعه باقی نمانده است.

21. متقاضیان مجتمع های مسکونی مسکن مهر بدون دلالتی و واسطه های مالکیتی انبوه سازان از همان ابتدا مالک واحدهای مسکونی خود شده اند.
22. در هنگام اجرا و احداث مجتمع های مسکونی مسکن مهر این طرح تقریباً موجب افزایش امید به خانه دار شدن، کاهش تورم عمومی کشور، ایجاد اشتغال، رشد تولید صنعتی مسکن و بهبود شرایط صنایع وابسته به مسکن شد.
23. ساخت مسکن مهر ارزان قیمت برای مردم و شهروندان یک هدف خوب و پسندیده ای بود و بخشی اندکی از مشکلات افراد بی مسکن در کشورها مرتفع شد
24. یکی از مهمترین اقدامات دولت نهم و دهم در خصوص مجتمع های مسکونی مسکن مهر تلاش جهت حذف هزینه ی زمین از قیمت تمام شده مسکن و روی آوردن به زمین های پیراشهری بوده است.

راهکارها، راهبردها و پیشنهادات طرح پروژه مسکن مهر

امروزه مسکن در جهان کنونی برای تأمین زندگی رفاه و آسایش مردم یکی از کالاهای اساسی و نیازهای مبرم به شمار می آید و توجه به آن به لحاظ فردی و دولتی امری ضروری و حتمی است. طبق اصول سه گانه 3، 31 و 43 قانون اساسی نظام مقدس جمهوری اسلامی ایران بر روی کار آمدن هر دولت

تأمین مسکن مناسب برای شهروندان به ویژه محرومان و بی بضاعتان یکی از وظایف عمده دولت وقت محسوب می شود.

اما این امر مستلزم آن است که توسط دست اندرکاران و برنامه ریزان تأمین مسکن اعم از دولتی و غیر دولتی همه جوانب اجتماعی، اقتصادی، رفاهی، آموزشی، فرهنگی و مکان های چون مدرسه، مسجد، فرهنگسرا، کتابخانه، بازار و... در نظر گرفته شود چرا که بی توجهی به امکانات و تجهیزات رفاهی و تفریحی در انبوه سازی واحدهای مسکونی و همچنین به سبب عدم همزیستی و اشتراک فرهنگی و معنوی منجر به کاهش ارزش های معنوی، افزایش بزهکاری ها و ناهنجاری های اجتماعی و تبعات منفی خواهد شد. بنابراین در این مقاله به برخی از راهکارها و پیشنهادات برای رفع چالش ها و موانع پروژه و انبوه سازی مجتمع های مسکونی در حال و آینده تحت هر عنوانی به شرح زیر ارائه داده می شود:

1. توجه بیشتر به شهرسازی و معماری اسلامی ایرانی در مجتمع های مسکونی مسکن مهر و همچنین در آتیه در احداث مجتمع های مسکونی جدید الاحداث.

2. با توجه به حجم و تراکم مجتمع های مسکونی ضروری است در جوار پروژه های مسکن مهر و دیگر مجتمع های مسکونی که در آتیه احداث می شوند امکانات، تجهیزات و خدمات رفاهی نظیر فضاهای چون مسجد، درمانگاه، مراکز تجاری، مراکز آموزشی، ورزشی، کتابخانه، کلابنتری و... برای رفاه حال ساکنان این مجتمع های مسکونی در نظر گرفته شود.

3. بکارگیری الگوهای معماری ایرانی و اسلامی با حفظ ارزش های معنوی در طراحی بناهای زیربنایی و روبنایی مجتمع های مسکونی مسکن مهر و جدید الاحداث در قالب پروژه های مختلف مد نظر قرار گیرد.

4. تنظیم برنامه ریزی مدون و کارشناسی با توجه به تراکم جمعیتی و نیاز واقعی شهروندان متقاضی مسکن با حفظ رعایت عرضه و تقاضا در احداث واحدهای مجتمع های مسکونی امری ضروری به نظر می رسد.

5. جلوگیری از الگوهای غربی، ارج نهادن به ارزش های معماری اسلامی و همچنین عدم صدور پروانه ساختمانی برای ساختمان هایی که معیارهای الگوهای معماری ایرانی و اسلامی را در احداث واحدهای ساختمانی و مجتمع های مسکونی رعایت نمی کنند امری ضروری می باشد.

6. الگوبرداری از بناهای تاریخی معماری ایرانی و اسلامی و استفاده از فضا و طبیعت همراه با معرفی و فرهنگ سازی اصیل شهرسازی اسلامی در احداث جدید الاحداث مجتمع های مسکونی و واحدهای ساختمانی مسکن مهر با پرهیز از تقلید از سبک غربی و سایر فرهنگ ها ضروری است.

7. بهینه و به روز کردن سامانه های مدیریتی طراحی پروژه های مسکونی در سراسر کشور برای رفع معضل مسکن شهروندان به ویژه مجتمع های مسکونی مسکن مهر امری ضروری است.

8. چون اکثر احداث انبوه سازی پروژه های مسکونی به ویژه مسکن مهر با مرکز شهر فاصله دارند توجه به اشتغال ساکنان مجتمع های واحدهای مسکونی امری ضروری است و برای دسترسی پیرامون محل کارشان می بایست سرویس های ایاب و ذهاب در نظر گرفته شود در غیر این صورت باید هزینه های زیادی برای رفت و آمد خود پرداخت نمایند.
9. به علت بعد مسافت طولانی از مرکز شهر لازم است امکانات رفاهی و تفریحی جهت کاهش هزینه های ایاب و ذهاب خانوارهای در ساخت و ساز مجتمع های واحدهای مسکونی به ویژه پروژه های مسکن مهر مد نظر قرار گیرد.
10. لازم است برای بهینه سازی ساخت و ساز مجتمع های واحدهای مسکونی توسط دست اندرکاران و متوالیان نظارت بر عملکرد سازندگان و طراحان دقت کافی انجام گیرد.
11. به دلیل تراکم پائین مساحت واحدهای مسکونی مسکن مهر نیاز به تأمین و راه اندازی امکانات رفاهی، فراغتی، تفریحی و خدماتی استاندارد با معیارهای صحیح در فضاهای باز پیرامون واحدهای مسکونی مسکن مهر برای گذران اوقات فراغت خانوارها لازم می باشد.

جمع بندی و نتیجه گیری

در سراسر کشورهای جهان به ویژه کشور ایران باستانی و اسلامی از دیروز تا به امروز تأمین مسکن آراسته و شایسته براساس قانون اساسی یکی از وظایف و دغدغه های دولت های وقت بوده است که این امر در دولت نهم و دهم به وقوع پیوست و بخشی از مشکلات مسکن شهروندان در نقاط مختلف کشور رفع گردید اما با این وجود باید گفت که پروژه مجتمع های مسکونی مسکن مهر کاملاً شتاب زده و بدون کارشناسی دقیق و مدون به مرحله ی اجرا در آمد و این طرح تناقضات فاحشی با دستاوردهای تجربی ملی و جهانی با خود به همراه داشت.

برنامه ریزی و طراحی پروژه مجتمع های مسکونی مسکن مهر در دولت نهم و دهم با توجه به ابعاد گسترده ی آن در سراسر کشور فاقد اسناد کارشناسی و مطالعاتی معتبر علمی به لحاظ کمی و کیفی در زمینه های مختلف فرهنگی، اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی، فضائی و... بوده است.

در طراحی و برنامه ریزی انبوه سازی مجتمع های مسکونی به ویژه مسکن مهر تأمین نیازهای فردی، اجتماعی، اقتصادی، تأمین نیازهای زیربنایی و روبنایی، ایجاد مراکز آموزشی، فرهنگی، تفریحی، رفاهی، معنوی، کلانتری، تأسیسات و خدمات شهری نظیر وسایل حمل و نقل شهری، پارکینگ، مبللمان شهری، پارک ها و فضاهای سبز و... برای رفاه و آسایش حال ساکنین خانوارها در این گونه مجتمع های واحدهای ساختمانی امری ضروری و حیاتی است اما در تحلیل و تفسیر پروژه

مسکن مهر برنامه ریزان، مجریان و دست اندرکاران بیشتر به جنبه ی ساخت و ساز فیزیکی و بر روی هم نهادن چند مصالح ساختمانی در قالب یک فرم خوابگاهی همت گماشتند و به جنبه های فرهنگی و معنوی اقشار مختلف ساکنین و خواسته های آن و همچنین سبک معماری ایرانی و اسلامی توجه نداشته اند.

در بررسی واحدهای ساخته شده مجتمع های مسکن مهر نگارنده به این یافته ها دست یافت که در اغلب شهرهای کشور به ویژه مطالعات موردی شهر بروجرد بیانگر این حقیقت است که پروژه مسکن مهر با ساختمان ها و بناهای سبک تاریخی شهرها کاملاً در تعارض می باشند و بیشتر به سبک غربی طراحی و برنامه ریزی شده اند و هیچ یک از معیارهای معماری ایرانی - اسلامی در ساخت و ساز این واحدها مسکونی مورد استفاده قرار نگرفته است. همچنین از سوی برنامه ریزان و دست اندرکاران در ساخت و ساز پروژه مسکن مهر توجه به عرضه و تقاضا برای واگذاری به مسکن نشده است و به همین سبب مجتمع های مسکونی مسکن مهر هم به لحاظ کمی و کیفی و هم عدم برنامه ریزی مدون و صحیح نتوانسته است بخش عمده ای از نیازهای مسکونی شهروندان را فراهم نماید و هنوز هم بخش عظیمی از شهروندان بدون مسکن می باشند.

نگارنده این مقاله طی مطالعات میدانی که بطور موردی بر روی بروجرد انجام داده است به این نتایج رسیده است که مسکن مهر بروجرد و دیگر شهرهای کشور نه تنها مطابق الگو و ارزش های ایران اسلامی ساخته نشده است بلکه هیچ یک از اصول سبک معماری خانه های ایرانی و اسلامی نیز در آنان مشاهده نمی شود و کاملاً از یک شیوه ی غیر اصولی از سبک معماری و فرهنگ غربی پیروی و تقلید کرده است و واحدهایی مسکن مهر بروجرد شبیه به مسکن های غربی احداث شده اند و قادر به تأمین آرامش و آسایش نیازهای فردی و رفاهی شهروندان این گونه مجتمع های مسکونی نمی باشند.

بنابراین در یک جمع بندی کلی باید یادآور شد که مجتمع های مسکونی پروژه مسکن مهر قادر به تأمین نیاز مسکن شهر بروجرد نیست و در حال حاضر فقط به صورت مقطعی و کوتاه مدت می تواند بخشی از نیازهای مسکونی اندک شهروندان بروجردی را تأمین کند و قطعاً تعداد واحدهای مسکونی احداث شده در آینده نه چندان دور قادر به تأمین تراکم جمعیت بروجرد نمی باشد و در حال حاضر نیز بیش از 30 هزار خانوار تا سال 1395 فاقد مسکن می باشند که برای تأمین این نیاز فزاینده بایستی به دنبال چاره و راه اساسی بود که یکی از این راهبردها و راهکارها می تواند سرمایه گذاری دولت در زمین های ناکارآمد پیرا شهری به مساحت 317 هکتار زمین در شهر بروجرد باشد.

منابع

1. آسایش، حسین، «اصول و روش های برنامه ریزی ناحیه ای»، انتشارات دانشگاه پیام نور، 1386.
2. اهری، زهرا، ارجمند نیا، اصغر، «مسکن حداقل»، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، تهران، 1370.
3. اتکینسون، ریتال، و اتکینسون، ریچارد سی و همکاران، «زمینه روانشناسی هیلگارد» ترجمه، براهنی، محمدنقی و همکاران، تهران، انتشارات رشد، 1385.
4. بزم آزمون، علی، «نحوه ی تشکیل و مدیریت شرکت های تعاونی»، تهران، انتشارات ونوس، 1386.
5. پور دیهیمی، شهرام، «شهر، مسکن و مجموعه ها»، انتشارات آرمانشهر، چاپ اول، 1391.
6. پورمحمدی، محمدرضا، «برنامه ریزی کاربری اراضی شهری»، انتشارات سمت، 1382.
7. پورمحمدی، محمدرضا، «برنامه ریزی مسکن»، انتشارات سمت، 1391.
8. پیرنیا، محمدکریم، «سبک شناسی معماری ایرانی»، تدوین و گردآوری غلامحسین معاریان، انتشارات سروش دانش، 1387.
9. حجازی زاده، زهرا و همکاران، «کاربرد اقلیم در معماری و شهرسازی (شهر سفز)»، انتشارات آثار معاصر، 1391.
10. رضایی، دکتر محمد رضا، استادیار دانشگاه یزد، «ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان از مجتمع های مسکن مهر» فصلنامه علمی و پژوهشی مطالعات شهری، شماره پنجم، زمستان 1391.

11. رفیعیان، مجتبی، عسگری، علی، عسگری زاده زهرا «سنجش میزان رضایت مندی سکونتی ساکنان محله نواب»، پژوهش های جغرافیای انسانی، شماره 67، صص 53-68، بهار 1388.
12. رفیعیان، مجتبی، عسگری، علی و عسگری زاده، زهرا «رضایت مندی شهروندان از محیط های سکونتی شهری»، مجله علوم محیطی، سال هفتم، شماره اول، پاییز 1388.
13. روح بخشان، عبدالمحمد، «جغرافیای تاریخی بروجرد»، 1376.
14. سازمان مسکن و شهرسازی بروجرد، «طرح جامه مسکن» 1384.
15. شیخ صدوق، «الخصال»، انتشارات جامعه مدرسین، قم، چاپ دوم، ج 1، ص 1403.183 ق.
16. شیخ طوسی، «تهذیب الاحکام»، تهران، دارالکتب الاسلامیه، چاپ چهارم، ج 6، ص 187. 1365
17. عزیزی، محمد مهدی، «تحلیل فرایندهای برنامه های مسکن در ایران، تنگناها و معیارها»، مجموعه مقالات سومین سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، 1375.
18. عزیزی، محمد مهدی، «تحلیلی بر دگرگونی شاخص های مسکن شهری در ایران»، نشریه هنرهای زیبا، شماره 1384، 23.
19. فرقانی، محمد باقر، صحرایی، محمد علی، «برنامه ریزی مسکن، نمونه موردی تهران»، پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه شهید بهشتی.
20. قالیباف، محمد باقر، «نگاه راهبردی به مسکن و شهرسازی در کشور از برنامه ی پیشرفت و عدالت»، انتشارات نگارستان حامد، 1391.
21. کاظمی محمدی، موسی، سید مهدی، «ارزیابی توسعه پایدار در توسعه شهری، شهرقم»، رساله دکتری جغرافیای برنامه ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس، 1387.
22. مخبر، عباس، «ابعاد اجتماعی مسکن»، سازمان برنامه و بودجه، تهران، 1363.
23. مرکز آمار ایران، «سرشماری عمومی نفوس و مسکن»، 1375، 1385، 1390.
24. مظلوم خراسانی، محمد و همکاران، «بررسی میزان مشارکت اقتصادی - اجتماعی در تعاونی های مسکن مهر و عوامل مؤثر بر آن در شهر مشهد در سال 1388-1389»، جامعه شناسی کاربردی، سال بیست و دوم، شماره ی چهارم 1390
25. مهرافزون، محمد، «توانمند سازی جغرافیای گذران اوقات فراغت با تاکید بر شهر بروجرد»، دانشگاه آزاد اسلامی واحد ملایر، پایان نامه دوره کارشناسی ارشد ((M.A))، 1378.
26. وزارت مسکن و شهرسازی، «شاخص های توسعه مسکن»، 1371.
27. Abdul Mohit, M; Ibrahim, M; Razidah Rashid, Y (2010). *Assessment of residential satisfaction in newly designe d public low-cost housing in Kuala Lumpur, Malaysia, Habitat International Volume 34, Issue 1, January 2010, Pages 18-27.*
- 28- Tym, R, (1985), *The Financing and Affordability of Shelter in Shelter Services and the Urban Poor*; Edited by S.M. Romaya and G.H. Franklin, UWIST
- 29- U. N; (1976), *The Incorporation of Housing into National Development Plans in Housing Policy Guidline for Developing Countries.*
- 30- U.N and W.B; (1993), *The Housing Indicators Programme, A Joint Programme of the United Nations Center for Human Development and the World Bank; W.B. Washington DC, USA.*