

نقش توانمندسازی در مسکن مهر

قاسم شایانی^۱، سید رسول کشاورز^۲، سجاد سیار سامانی^۳، غلامعباس کاظمی^۴

^۱ کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری

^۲ کارشناس ارشد حقوق

^۳ کارشناس ارشد حقوق

^۴ کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری

Shayani1362@gmail.com

چکیده

امروزه با توانمندسازی شهرها و رو آوردن شهروندان و مسئولین به توسعه عمودی شهرها به دلیل کمبود زمین و مسکن از یک طرف و از طرف دیگر وجود محدودیت ها و امکانات رشد و توسعه شهرها در جهت افقی آن، ساخت مجتمع های مسکن مهر در سال ۱۳۸۶ در دستور کار دولت نهم قرار گرفت. در واقع طرح مسکن مهر یکی از طرح های مهم دولتی در حوزه خانه دار کردن مردم و اقتصاد کشور بود. شروع بکار چنین طرح بزرگی همت همگانی را طلب می کرد. که با بحث و جدل های فراوان بالاخره کار آن شروع شد. این طرح بزرگ با تمام نقاط مثبت و منفی که دارا می باشد و همچنین با تمام انتقاداتی که به این طرح شده حدود ۱۱ سال از اجرای آن می گذرد. برخی از این طرح ها کمابیش در کشور از اصول توانمندسازی تبعیت می کنند. ولی چیزی که در حال حاضر در این طرح ها مشاهده می شود عدم توجه کافی به اصول توانمندسازی در مسکن مهر می باشد. این پژوهش از روش محتوای اسنادی و کتابخانه ای می باشد که می توان از آن در زمینه های مختلف شهری و برنامه ریزی های آتی استفاده نمود.

کلمات کلیدی: توانمندسازی و برنامه ریزی مسکن

مقدمه

مسکن همواره یکی از نیازهای اولیه و اساسی در هر جامعه ای محسوب می شود و جنب و جوش برای به دست آوردن آن، موضوعی است که هیچ گاه از تب و تاب نمی افتد. تاکنون برنامه های متفاوتی با عنوان "رفع معضلات بخش مسکن و تثبیت بازار آن در دستور کار قرار گرفته است. اما این طرح ها طبق اظهارات کارشناسان تنها مسکنی برای زخم متورم مسکن بوده اند. بخش مسکن در چهار دهه سیاست گذاری، فراز و نشیب های زیادی را به همراه داشته است. سیاست هایی که گاه باعث رونق و رشد ساخت و ساز شده و گاه این بخش را با رکود سنگین مواجه کرده اند. افزایش تصاعدی قیمت زمین و مسکن، دوره های رکود و تورم، سوداگری فراوان در این بخش، سنتی ماندن ساخت و ساز و عدم فن آوری نوین به بخش

مسکن، فقدان طراحی شهری و شهرسازی مناسب و... همه و همه نشان از عدم وجود دید کلان نسبت به این بخش و ناکارآمدی سیاست های اجرا شده در جهت رونق پایداری در بخش مسکن و حل معضل آن در کشور می باشد. این در حالی است که کشورهایی با وضعیت مشابه ایران طی سال های گذشته به راحتی توانسته اند بر مشکلات فراوان این بخش فائق آمده و حتی با اجرای سیاست هایی، بخش مسکن را به عنوان موتور محرک اقتصاد کشورشان در نظر گرفته و باعث رشد اقتصادی خود شوند. رویکرد دولت هشتم و نهم در بخش مسکن با سیاست هایی مانند زمین صفر دنبال شد و با قوانینی همچون لایحه و ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به راهکارهایی اجرایی همانند طرح مسکن مهر انجامید. مسئولان این طرح عقیده داشتند که با حذف قیمت زمین از هزینه ساخت و پر رنگ کردن نقش دولت، علاوه بر افزایش پاسخگویی برای تقاضای مسکن در سال های آتی، قیمت مسکن نیز کاهش خواهد یافت. طرح مسکن مهر، طرحی است که در قالب واگذاری حق بهره برداری از زمین برای ساخت مسکن کوچک با متوسط زیربنای هر واحد ۷۵ متر مربع و با هدف کاهش و حذف هزینه زمین از قیمت تمام شده ساختمان برای انطباق با توان مالی خانوارهای کم درآمد و میان درآمد در نظر گرفته شده است. در اهداف کلی طرح مسکن مهر کمک به تامین مسکن اقشار کم درآمد، ارتقای کمی و کیفی تولید و عرضه مسکن، کاهش نابرابری در برخورداری از مسکن مناسب، پالایش محیط کلانشهرها و بهبود و ارتقای معیارهای زیست محیطی، جذب سرمایه های کوچک، جلوگیری از افزایش بی رویه قیمت زمین و مسکن، جلوگیری از توسعه حاشیه نشینی و ارتقای عدالت اجتماعی دیده شده است. مطابق این طرح کلیه متقاضیان فاقد مسکن (اعم از کارکنان دولت، کارگران و صاحبان مشاغل آزاد) در قالب تعاونی های مسکن توسط اداره تعاون شهرستان و استان سازماندهی و به سازمان راه و شهرسازی معرفی می شوند. سازمان راه و شهرسازی پس از تطبیق شرایط متقاضیان، به تخصیص زمین مورد نیاز برای تعاونی مسکن مربوط اقدام خواهد کرد تا عملیات آماده سازی (در صورت نیاز) و احداث مسکن از طریق تعاونی مسکن یا انتخاب مجری ذی صلاح انجام گردد. واگذاری حق بهره برداری از زمین به ساکنان