

۳، اردیبهشت ماه، ۱۳۹۶، تهران، ایران

بررسی سرباست های مسکن اجتماعی در شهرها ولزوم برنامه ریزی دانش بنیان بمنظور

مهيار بازار غير رسمي مسكن

نمونه موردی: شهر همدان

۱- امير عباس كاظمی

كارشناسی ارشد شهرسازی - برنامه ریزی شهری

amirabbaskazemi@yahoo.com

چکیده

مسکن کالایی با دوام، غیر منقول، چند بعدی، غبرهنگن و بسیار پر هزینه است و در سازمان اجتماعی فضا نیز نقش بسیار مؤثری دارد. اهتمام به تأمین مسکن مناسب، بادوام، مقاوم و ایمن، از بزرگترین دغدغه های انسان معاصر و جوامع کنونی است. از دید دیگر، مسکن در برنامه های درآمدت توسعه بویژه در حوزه برنامه ریزی شه ری، به عنوان پویاترین زمینه ی عملکرد اقتصادی و در نهایت دست یابی به توسعه یکپارچه و پایدار شهری محسوب می گردد. در نتیجه نیاز به برنامه ریزی شهری دانش بنیان برای تأمین و دستیابی به این کالای استراتژیک و مهم در توسعه پایدار شهری که برای همه دولت ها از دیرباز یکی از مهمترین مسائلی بوده که برای رفع این مشکل راهبردها و سیاست های گوناگونی ارائه شده است نیاز هرچه بیشتر به برنامه ریزی دانش بنیان را در این مقوله مهم و حیاتی شهری رامحسوس و ملموس می نماید. در ایران نیز، طی سالهای اخیر، رونق و رکود بازار مسکن و مجموعه های هم پیوند با آن، با اهمیت تلقی شده و مسکن و وضعیت کمی و کیفی آن، به عنوان عاملی حساس و اثرگذار معرفی شده است. هدف اصلی این مقاله ارزیابی مسکن گروه های درآمدی و ارائه برنامه های دانش بنیان و اصولی برای تأمین مسکن اقشار کم درآمد، با استفاده از روش های کاملاً علمی و باتکنیک های آماری در استان همدان است. روش تحقیق به صورت توصیفی تحلیلی میباشد. در مقاله حاضر با تأکید بر اتخاذ نگرش استراتژیک در ارائه سرباست های مسکن اجتماعی در شهرها برای مهيار بازار غير رسمي مسكن از طریق فرایند ۱۰ مرحله ای برایسون (یکی از انواع مدل های برنامه ریزی استراتژیک)، بررسی گردید. برنامه ریزی استراتژیک، یک فرایند مدیریتی است که شامل هماهنگی قابلیت‌های پروژه با فرصتهای موجود می باشد. در خاتمه چشم انداز و سیاست های تحقق اهداف، به عنوان محصول اصلی تحقیق، ارائه شده است.

کلمات کلیدی

سیاست، مسکن اجتماعی، بازار غیر رسمی، برنامه ریزی استراتژیک، توسعه پایدار، راهبرد، طبقه درآمدی، بازار مسکن، دانش بنیان، اقشار کم درآمد

۳، اردیبهشت ماه، ۱۳۹۶، تهران، ایران

۱- مقدمه

در حال حاضر توسعه شهرنشینی در غالب کشورهای در حال توسعه منجر به تغییر الگوی زندگی و تمایل روبه افزایش اسکان در مراکز شهری به منظور استفاده بیشتر از خدمات و امکانات در قالب های حیات نوین شده است. تدارک فضاهای مناسب از جمله در بخش مسکن تأمین مکان سکونت و خدمات مناسب آن از خواسته‌ها و اهداف اساسی مسئولین شهری است. در این بین ظرفیت‌های محدود تولیدی و اجرایی، عامل ظهور بسیاری از مسایل و مشکلات شهری در کشورهای رو به توسعه می‌باشد و شواهد نشان می‌دهد که رشد شتابان و لجام گسیخته شهرها، موجب شکست بسیاری از تلاش‌های برنامه ریزان برای حل مشکلات شهرنشینان شده است (Krishnan&Green, 1995).

از دیدگاه مدیریت شهری، بی‌قاعدگی و نابسامانی در استفاده از زمین و استقرار جمعیت و فعالیت، بیش از هر چیز ناشی از فقدان هماهنگی در مدیریت مجموعه است (غم‌امی، ۱۳۸۲). در این راستا سرلست‌گذاری بهینه در حوزه مدیریت شهری در جهت بهبود منابع کلیدی شهرها، یکی از ضروری‌ترین زمینه‌های تأمین نیازهای شهروندان من جمله مسکن می‌باشد (Davidson, 1991). با نگاهی به تکامل برنامه ریزی شهری در کشورهای جهان سوم روند آن بیشتر فن‌گرا بوده و با تأکید بر استاندارددگرایی، به همراه اقتصاد کلاسیک در سیاست زمین شهری و مدیریت بدون اهرم کنترل زمین، سبب عدم تحقق شعارهای عدالت طلبانه و نیازهای جمعی در خصوص تأمین حق مسکن برابر بوده است. به تعبیر هایدگر تجربه امروز «انسان بی‌خانمان» است و فرهنگ انسان حلقه گمشده طراحی مجتمع‌های مسکونی می‌باشد (رئیس‌ی و دیگران، ۱۳۸۶، ۹۹). البته باید توجه داشت اقتصاد سیاسی مسلط در نظام‌های اقتصادی و اجتماعی نیز در این امر تعیین کننده می‌باشند؛ به ویژه در تخصیص زمین به طرح‌های توسعه شهری، اقتصاد سیاسی مسلط در سرلست‌های زمین شهری نقش اساسی دارد. در بسیاری از جامعه‌های شهری همزمان با توسعه‌های جدید در ساختار شهر شاهد جابه‌جایی در جمعیت و به دنبال آن، فقدان شرایط برای تازه واردان در کنار تضادها و تنش‌های شهری ناشی از بسط زندگی صنعتی و اجتماعی هستیم. تمایل به گسست از نظام نامطلوب زندگی اجتماعی را افزایش یافته و انگیزه برای تعقیب ارزش‌ها و آرمان‌های جدید، خود به عامل عمده‌ای در بروز انواع مختلف حرکت‌های اجتماعی درون شهری تبدیل گردیده است. مک‌کونل معتقد است یکی از عوامل موفقیت برنامه ریزی شهری میزان اهمیت شاخص‌های اجتماعی در آن و همچنین ارزیابی تأثیر برنامه ریزی از نظر اجتماعی است. سلطه

گروه‌های منفعت خواه در درون شبکه شهری به ویژه در کلان‌شهرها احساس سرخوردگی از عدم تحقق عدالت و دسترسی به منابع مطلوب شهری را در پی داشته است. با این تفاسیر برآورده کردن نیاز حق مسکن مناسب برای هر شهروند به ضرورتی در اهم فعالیت دولت‌ها تبدیل شده است. مسکن گروه‌های کم درآمد در این میان اهمیتی دو چندان می‌یابد. این گروه از ساکنین شهری تحت شرایطی قرار گرفتند که بدون کمک و دخالت دولت قادر به تأمین مسکن مستقل نیستند. برنامه مسکن اجتماعی به عنوان امری موثر در تحقق عدالت دسترسی به مسکن برای این اقشار به اجرا در آمده است. در کشور ایران نیز برنامه‌هایی با چنین نگاهی آغاز گردیده است. چنین رویکردی در حال حاضر بسیاری از جنبه‌های سیستم شهری را مورد تأثیر قرار داده و اهداف مختلفی در ورای آن دنبال می‌گردد. امروزه به عقیده بسیاری از کارشناسان و متولیان امر مبحث مسکن کم درآمد با دیدی تک بعدی محاط شده و نیازمند تجدید نظر در ابعاد مختلف آن است. نظام کنونی توسعه در جهان مبتنی بر اهداف توسعه پایدار پیشنهادها و راهبردهایی در جهت بهبود شاخص‌های زندگی از جمله مسکن ارائه داده است. پذیرش این نظریات سبب شده معماری انسان گرا بعد از مدرنیسم منجر به شکل‌گیری رویکردهای اجتماعی در طراحی مسکن شود (رئیس‌ی و دیگران، ۱۳۸۶، ۶). این پژوهش بازتاب و پیامدهای اجرای پروژه‌های مسکن اجتماعی را بررسی خواهد کرد. بدیهی است سکونت با پایداری اجتماعی و اقتصادی می‌تواند به مردم کمک کند تا منافع زندگی پایدار را درک کنند (حبیبی، ۱۳۸۵، ۶۵). پس باید گفت اجرای برنامه‌های تأمین مسکن اقشار کم درآمد از جمله مسائلی است که ابعاد گوناگون دارد و می‌بایست با دیدی همه سو نگر به سراغ آن رفت. باید مسائل مسکن گروه کم درآمد شهری را در ارتباط با کلیه عوامل مربوط به آن، اعم از کمی و کیفی مورد بررسی قرار داد. می‌توان این نکته را نیز ذکر کرد که اهمیت بعد اجتماعی و اقتصادی این پروژه‌ها در دو فاز مورد توجه است؛ نخست مطالعات مکان‌نمایی سکونتگاه‌ها و ملاحظات جغرافیایی و طبیعی که در دو محور محیط طبیعی و محیط انسانی قابل بررسی است. در مرحله بعد با هدف هویت بخشی به سکونتگاه‌ها و پویایی، محورهایی چون افزایش رضایت‌مندی، توسعه فضاهای عمومی، افزایش حس تعلق و انگیزه سکونت، بهبود شاخص‌های اقتصادی و غیره اهمیت می‌یابد (غلامی، ۱۳۸۹، ۵۴). در راستای مطالب گفته شده این پژوهش نیز سعی در بررسی ابعاد و پیامدهای اجتماعی و اقتصادی دارد که نتیجه آن دست‌نهایی به شناخت و ارائه راهبرد به منظور رفع مشکلات عملکردی و ساختاری این نوع از پروژه‌ها می‌تواند مسکن خواهد بود.

۳، اردیبهشت ماه، ۱۳۹۶، تهران، ایران

۱-۱ اهمیت و ضرورت تحقیق

مسکن به عنوان یکی از مهم‌ترین نیازهای اولیه انسان نقش مهمی در محافظت و امنیت او دارد (Hadkins, 2009) و به عنوان عامل اصلی جامعه پذیری افراد نسبت به جهان، کالایی عمده و تعیین کننده در سازمان اجتماعی فضا، در شکل گیری هویت فردی، روابط اجتماعی و اهداف جمعی افراد نقش بسیار تعیین کننده ای دارد (Short, 2006, 199). موضوع مسکن به علت ویژگی‌های آن و به سبب ارتباطی که با تمام گروه‌های اجتماعی دارد، پیوسته مورد توجه و علاقه عموم مردم بوده است. از زمان تصویب بیانیه جهانی حقوق بشر در سال ۱۹۴۸ حق داشتن مسکن مناسب به عنوان یکی از اجزای مهم استانداردهای زندگی مطلوب معرفی شده است. از آن تاریخ، هم دولت‌ها مقررات خاصی در بخش سرپناه وضع کرده و اقدام به تخصیص وجوه و تدوین سیاست‌ها، مقررات، برنامه‌ها و پروژه‌های خاص در بخش مسکن کرده‌اند. از سوی دیگر طبق دستور کار دومین کنفرانس اسکان بشر سازمان ملل (Habitat) در کشورهای کمتر توسعه یافته ای چون ایران بطور معمول شکاف بین بهای مسکن با درآمد خانوارها به گونه ای بوده که بطور معکوس پدیده اسکان غنی رسمی علی عدم رفاه روندی فزاینده داشته است. این واقعیت نشانه ناکارآمدی سیاست‌های اجتماعی به معنای عام و خاص کلمه و از آن جمله در بخش مسکن است. از یک سو نهادها و سازوکارهای تامین رفاه کارآمد نبوده‌اند و از سوی دیگر بر قواعد رشد اقتصادی انطباق لازم را نداشته‌اند. از این رو برنامه ریزی برای مسکن عمومی برای کاهش مشکلات مربوط به دسترسی به مسکن گروه‌های کم درآمد شهری می‌تواند راه دسترسی به یک الگوی کارآمد مسکن در شهرهای ایران را فراهم آورد و چه بسا بحران‌های بزرگ ادواری را حداقل تقلیل دهد.

۱-۱-۱ هدف و روش تحقیق

هدف اصلی تحقیق بررسی عوامل سیاست گذاری و برنامه ریزی مسکن اجتماعی در شهر همدان می باشد. این پژوهش به روش توصیفی- تحلیلی با ماهیت کاربردی و بر پای مشاهدات تجربی بوده و به منظور دستیابی به اطلاعاتی در باب تعاونی‌های مسکن و روند اجرایی طرح مسکن مهر، از روش اسنادی و تکریک فیش برداری جهت مطالعه و گردآوری اطلاعات و مستندات در زمینه موضوع تحقیق استفاده خواهد شد.

پس از تدقیق روش شناسی تحقیق به تحلیل موضوع در شهر مورد مطالعه و بحث و نتیجه گیری از آن پرداخته خواهد شد. شاخص‌های مسکن اجتماعی تبیین و با استفاده از تکنیک SWOT

و مراحل فزاینده برنامه ریزی استراتژیک در مدل برابسون تمهیدات مورد نیاز در جهت بهره‌گیری از نقاط قوت و کاستن از نقاط ضعف به منظور تحقق برنامه ریزی صحیح ارزیابی خواهد شد.

مبانی نظری

۲- ماهیت و تعریف مسکن اجتماعی

اقتدار کم درآمد به زبان ساده معنی آن دسته از مردم که توانایی خریدن ساخت خانه به طور مستقل ندارند به دو دسته تقسیم می‌شوند:

۱. توانایی پرداخت هزینه‌های عضویت در تعاونی مسکن و اقساط را دارند.
 ۲. هیچ گونه توانایی برای خانه دار شدن ندارند.
- تنها راه تأمین مسکن برای اقشار کم درآمد که به هیچ عنوان قادر به تهیه مسکن نیستند، مسکن اجتماعی است. مردم با هر سطح درآمدی مسکن را یک مشکل می‌بینند، اما اساساً خانوارهای فقیر و سطح متوسط، بیشتر با این امر درگیرند به دلیل آن که بازار خصوصی به ندرت به تولید مقدار کافی از مسکن متناسب با نیاز آن‌ها می‌پردازد. در نتیجه، غالباً دولت‌ها برای تضمین آنکه مسکن برای خانوارها بدون اهمیت به درآمد آن‌ها وجود خواهد داشت، در بخش مسکن مداخله می‌کنند (Hutchison, 2010, 6).

۳- اهداف و سیاست‌ها

سیاست‌های تأمین مسکن اقشار کم درآمد را می‌توان در چهار دسته عمده دسته بندی کرد:

سیاست ساخت مسکن House building policy

سیاست‌های ساخت مسکن می‌تواند همان مسکن اجتماعی را تهیه سرپناه برای گروه‌های کم درآمد که با تولید مسکن توسط دولت همراه است، می‌گویند. در این روش سیاست‌های دولت حول عرضه متمرکز است. وظیفه تأمین زمین، سرمایه و تعیین نوع تکنولوژی و مصالح بر عهده دولت است. در کشورهای مختلف با توجه به ساختار حکومتی، قوانین و مقررات خاصی برای استفاده کنندگان از این مسکن وجود دارد. برگشت سرمایه دولت‌ها رهن مطابق این قوانین و مقررات است. مثال قابل توجه در این مورد کشور شوروی سابق است که چنین برنامه‌هایی را در محوریت تأمین مسکن قرار داده بود.

سیاست‌های معطوف به تأمین مالی مسکن Providing money policy

تأمین مالی مسکن سرمایه‌ای است که در اختیار خانواده‌ها برای تأمین مسکن می‌بهرسازی آن قرار می‌گیرد. این سیاست‌ها در تلاش هستند تا

۳، اردیبهشت ماه، ۱۳۹۶، تهران، ایران

صورت می‌گیرد. بدین صورت که گ روهی از متخصصین مسکن و اقتصاد شهری در کنار متولیان و مجریان برنامه های شهری به بررسی وضع موجود می‌پردازند و در صورتیکه لازم بدانند سرلست‌های کلان تولید و تأمین مسکن عمومی را مشخص می‌کنند. هیئت مشاوره از چندین متخصص در سرلست‌گذاری مسکن و توسعه با تجربه در امر مسکن تشکیل می‌شود این گروه در تخصیص مسکن و معابر مقدار نیاز آتی به آن از عوامل مختلفی استفاده می‌کنند و در این راستا جلسات مشاوره ای متعددی برگزار می‌کنند. از جمله این عوامل می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- نرخ رشد مسکن
- نسبت مشاغل کم درآمد
- موجودی مسکن گروه های کم درآمد در وضع موجود
- خدمات حمل و نقل

این چهار عامل به چهار سوال اساسی جواب می‌دهند:

- چه سطحی از خدمات حمل و نقل عمومی در دسترس مردم جامعه قرار دارد؟
- تولید مسکن عمومی در شرایط کنونی درجه سطحی از نظر کمیت و کیفیت قرار دارد؟
- چه رابطه ای مابین مشاغل کم درآمد و کارکنان با مزد اندک وجود دارد؟
- چه تعداد به خانوارها اضافه خواهد شد و چگونه می توان نیازهای این گروه را در برنامه‌ریزی لحاظ کرد؟

این روش برای برنامه ریزی مسکن بوجود آمده است و به طور مشخص سهم مسکن عمومی را از کل خانه های ساخته شده و توسعه زمین نشان می‌دهد در پیش بینی میزان مسکن عمومی مورد نیاز جامعه در سال افق طرح باید ذخیره وضع موجود مسکن و مقداری از آن که طی ده سال مستهلک خواهد شد در نظر گرفته شود. این واحدها متعلق به بخش خصوصی هستند که با گذشت زمان مستهلک و میزان خدمات در آنها کاهش می‌یابد و از طریق سازوکار فیلترینگ در بازار مسکن به مرور تحت اشغال گروه های کم درآمد شهری قرار می‌گیرد. فیلترینگ بازار مسکن در واقع شرایط انتخاب عاقلانه گروه های کم درآمد را با توجه به میزان درآمد و قهتت‌های مقرون به صرفه در بازار توضیح می‌دهد. بخش عمده ای از مسکن گروه های کم درآمد در شهرها از طریق ساخت و سازهای جدید و حرکت گروه های پردرآمد به سوی آنها و

از طریق افزایش توان مالی، خانواده های کم درآمد شهری را وارد تقاضای موثر بازار نماید. در این روش دولت تنها تأمین کننده سرمایه لازم برای مسکن است، که آن را عمدتاً به صورت وام در اختیار گروههای کم درآمد شهری قرار می‌دهد. نحوه بازپرداخت وام و شرایط استفاده کنندگان با توجه به گروههای هدف تعیین می‌شود. برای مثال سازمان ملل متحد از طریق کمیسیون اسکان بشر در قالب برنامه های هجرت، در زمینه تأمین مسکن گروههای کم درآمد اقدام می‌کند.

سرلست زمین و خدمات Site & Service Policy

در این روش تأمین مسکن، دولت به جای سرمایه گذاری در ساخت و ساز، زمین‌های لازم برای مجموعه های زمین‌ساز، شهری زمین و تأسیسات شهری را فراهم می‌نماید و افراد خانوار به تدریج اقدام به ساخت و تکمیل واحد مسکوری می‌نمایند. در این روش بر خلاف روش گذشته، مسکن به یکباره ساخته نمی‌شود؛ بلکه به تدریج مسکن و محیط شکل می‌گیرد. دولت سازنده و تأمین کننده مسکن نیست، بنابراین از گروههای بیشتری می‌تواند حمایت نماید. در کشورهای در حال توسعه مردم به روش تکاملی، خانه خود را می‌سازند؛ سرلست زمین و خدمات این راه حل را به صورت عملی ارائه می‌دهد و از طریق اجرای استانداردهای خانه سازی ارزان قیمت و تدارک زیرساخت‌ها عمل می‌نماید. برای مثال: کشورهای آلسالوادور، فیلیپین، سنگال ...

توانمند سازی Enabling

از دهه دوم دهه ۱۹۸۰ میلادی راهبرد توانمندسازی به همراه ارتقای بهسازی محیط‌های موجود در پیش گرفته شد. راهبرد توانمندسازی بر بسیج تمامی امکانات بالقوه و منابع و تمام عوامل برای ایجاد مسکن و بهبودی در شرایط زندگی جوامع فقیر تأکید دارد و به مردم این فرصت را می‌دهد که شرایط خانه و محل زندگی خود را با توجه به اولویتهای و نیازهایشان بهبود بخشند برای مثال سازمان ملل متحد سال ۱۹۸۶ میلادی را سال تأمین سرپناه برای افراد بی خانمان معرفی می‌نماید. در همین سال راهبرد چهاری تأمین سرپناه تا سال ۲۰۰۰ میلادی با رویکرد توانمند سازی تدوین شد.

۴- سرلست گذاری در مسکن اجتماعی

سرلست گذاری کلان در برنامه ریزی مسکن بخش عمومی به عنوان ابزاری جهت کنترل توسعه شهرها توسط هیئت های مشاوره* تخصصی

* advisory panel

۳، اردیبهشت ماه، ۱۳۹۶، تهران، ایران



تصوی شماره ۱- مناطق تجمع افراد کم درآمد و سکونتگاه های غیر

رسمی در شهر همدان

جدول شماره ۱- تحولات جمعیت و خانوار محلات فقیرنشین شهر

همدان در دوره ۸۴/۹۴

۱۳۹۴			۱۳۸۴			محلات
نرخ رشد -۹۴ ۸۴	خانوار	جمعیت	نرخ رشد	خانوار	جمعیت	
۲/۹	۹۹۲۵	۴۱۶۸۴	-	۷۱۲۰	۳۱۳۲۰	خضر
۲/۹	۹۲۷۲	۳۸۹۴۳	-	۶۸۴۰	۲۹۲۶۰	حصار
۲/۹	۴۴۱۷	۱۸۵۵۳	-	۳۰۴۰	۱۳۹۴۰	چرم سازی
۲/۹	۶۲۴۹	۲۶۲۴۶	-	۴۲۴۰	۱۹۷۲۰	دیزج
۲/۹	۱۱۶۰	۴۸۷۱	-	۷۴۰	۳۶۶۰	مزدقینه
۲/۹	۳۱۰۲۳	۱۳۰۲۹۸	-	۲۱۹۸۰	۹۷۹۰۰	جمع

تخلیه خانه های قدیمی صورت می گیرد. این خانه ها که رها شده اند و قیمت اجاره و فروش کمتری دارند مناسب سکونت این گروه ها هستند.

شناسایی محلات فقیرنشین و دارای اسکان نامتعارف در

شهر همدان

بطور کلی از جمله ویژگی های محلات فقیرنشین شهر همدان، قرار گیری آنها در محدوده قانونی شهر است. همچنین به استثناء دو محله چرم سازی و خضر سایر محلات دارای هسته روستایی بوده و عموماً گسترش های کالبدی در اطراف هسته مرکزی آغاز و سپس در اراضی زراعی توسعه پیدا کرده اند. براساس تقسیمات طرح تفصیلی جدید شهر همدان شامل هفت منطقه شهری است که محلات فقیرنشین در سطح مناطق دو، پنج، شش و هفت قرار دارند. ویژگی هر یک از مناطق مذکور و سطوح محلات فقیرنشین به ترتیب عبارتند از:

منطقه دو شهر همدان

این منطقه در جنوب شرق شهر همدان واقع شده است. محله مزدقینه با مساحتی بالغ بر ۴۶/۵ هکتار حدود ۲۴ درصد از کل مساحت منطقه را در بر گرفته است.

منطقه پنج شهر همدان

این منطقه در بخش غربی شهر همدان واقع شده است. این منطقه از دیگر مناطقی است که در آن اسکان نامتعارف از رشد قابل توجهی برخوردار بوده است. محله فقیرنشین، چرم سازی با حدود ۴۰ هکتار بخشی از بافت پر منطقه را در بر گرفته است. محله مذکور ۳/۵۱ درصد از کل مساحت منطقه و ۵/۲ درصد از بافت پر منطقه را شامل می گردد.

منطقه شش شهر همدان

این منطقه در شمال غربی شهر همدان واقع شده است. بطور کلی محدوده های وسیعی از بافت این منطقه را محلات دارای اسکان نامتعارف تشکیل داده است. بطوریکه بیش از ۳۹۰ هکتار از بافت ۹۳۵ هکتاری آن تحت پوشش این گونه بافت ها قرار دارد. در این منطقه دو محله بزرگ حصار امام و دیزج قرار دارند که ب ه ترتیب حدود ۲۲۳/۷ هکتار و ۱۶۶/۴ هکتار مساحت دارند.

منطقه هفت شهر همدان

این منطقه بخش زیادی از شمال شرق شهر همدان را در بر گرفته است. محله خضر با مساحتی بیش از ۱۵۰ هکتار حدود ۲۵ درصد از بافت پر منطقه و ۱۲/۵ درصد کل مساحت منطقه را در بر گرفته است.

نخستین کنفرانس ملی به سوی شهرسازی و معماری دانش بنیان

۳، اردیبهشت ماه، ۱۳۹۶، تهران، ایران

توافق اولیه:

در این مرحله ضرورت برنامه ریزی استراتژیک برای پروژه مورد برنامه ریزی بررسی شده و آشنایی با این نوع برنامه ریزی حاصل می شود. پروژه ها، واحدها، گروه ها یا افرادی که باید در برنامه ریزی درگیر شوند مشخص می شوند. - مراحل که در برنامه ریزی باید انجام شوند شرح داده می شوند. - روش انجام برنامه ریزی، زمانبندی انجام، آیین نامه های مورد نیاز برای جلسات و نحوه گزارش دهی مشخص می گردند. - منابع و امکانات لازم تعیین می گردند. آراء و نظرات مراجع اصلی ذیربط در ارتباط با طرح موضعی حاضر که، حاصل مصاحبه با مدیران شهری و ساکنین محدوده است، مطرح گردیده بصورت زیر جمع بندی و ارائه شده است:

- تامین مسکن امن سالم و در استطاعت مالی خانوار، بدون تبعیض
- ارتقاء کمی و کیفی تولید و عرضه مسکن
- حمایت قوی دولت از اجرای برنامه های تامین و تولید مسکن
- مقاوم سازی مساکن موجود

جدول شماره ۲- شاخص های کمی و کیفی مسکن شهر همدان در

سال های ۷۵-۹۰

سال ۱۳۹۰	سال ۱۳۸۵	سال ۱۳۷۵	شرح
۳۴۸۴۳۱	۲۲۹۶۲۸	۱۶۶۲۱۸	تعداد واحد مسکونی
۶۲۳۱۲	۵۷۴۰۷	۴۱۵۴۴	خانوار
۳۰۷	۴	۳/۸	بعد خانوار
۱	۱	۱/۲	خانوار در واحد مسکونی
۴/۸	۵/۱	۴/۷	نفر در واحد مسکونی
۸۲۱۰۳۳	۶۸۲۴۲۱	۴۹۵۰۸۲	تعداد اتاق
۳۰۵۱	۳۰۶۹	۳/۴	تعداد اتاق به ازای واحد مسکونی
۳/۲	۳/۵	۲/۷۵	تعداد اتاق به ازای خانوار
۰/۸۶	۰/۸۴	۰/۷۳	تعداد اتاق به ازای هر نفر
۱/۳۴	۱/۵۱	۱/۶۹	تعداد افراد به ازای هر اتاق

ماخذ: مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهر

همدان، ۱۳۷۵-۱۳۹۰

جدول شماره ۳- سطح زیر بنای واحد مسکونی و سرانه آن بوحسب

طبقه های درآمدی در سال ۱۳۹۰

طبقه درآمدی	متوسط سرانه زیر بنا به ازاء خانوار (متر مربع)	سرانه سطح زیر بنا به ازاء فرد (متر مربع)
درآمد پایین	۷۴	۱۲/۳
درآمد متوسط	۹۱	۲۲
درآمد بالا	۱۱۹	۳۸

ماخذ: مرکز آمار ایران، طرح هزینه و درآمد خانوارهای شهر همدان، ۱۳۹۰

یافته های تحقیق

مراحل فرایند برنامه ریزی استراتژیک در مدل برابسون به

شرح زیر می باشد:

مرحله سوم: تحلیل ذینفعان

مرحله دوم: تعیین وظایف
وظایف رسمی و غیررسمی پروژه «باید هابی» است که پروژه با آنها روبروست. در این مرحله هدف اینست که پروژه و افراد آن وظایفی را که از طرف مراجع ذیصلاح (دولت، مجلس و...) به آنها محول شده است شناسایی نمایند. از طرف دیگر وظایف محول شده برای پروژه عموماً کلی بوده و تمام فضایی را که پروژه می تواند در آن فعالیت کند تعریف نمی کند.

- احداث خانه های ارزان قیمت برای طبقات فقیر و کم درآمد
- بهسازی و نوسازی واحد های مسکونی با پرداخت تسهیلات ارزان قیمت
- تامین منابع مالی و تسهیلات ارزان قیمت و زمین مورد نیاز برای کمک به ساخت
- تقویت تعاونی های تولید مسکن، سازمان های خیریه و غیردولتی
- گسترش بازار سرمایه مسکن و اتخاذ تدابیر لازم برای تامین سرمایه
- مدیریت یکپارچه و منسجم زمین برای تامین مسکن و توسعه شهر در چارچوب طرح های توسعه و عمران

۳، اردیبهشت ماه، ۱۳۹۶، تهران، ایران

خود (نقاط قوت و ضعف) آگاهی دارد، سعی می کند عوامل بیرونی را نیز در نظر بگیرد. برای اینکه یک پروژه نیز در رسیدن به ماموریت خود موفق گردد باید شرایط حاکم بر خود را به خوبی شناسایی نماید. در قسمت شناخت شهر همدان، شناخت و تحلیل وضعیت مسکن اقشار کم درآمد و اطلاعات نمونه موردی "شهر همدان" جهت ارزیابی و تدوین سنجش یکپارچه وضعیت مسکن گردآوری شده است.

مرحله ششم: تعیین موضوعات استراتژیک پیش

روی پروژه

این مرحله قلب فرایند برنامه ریزی استراتژیک است. موضوعات استراتژیک تصمیمات سیاسی و اساسی هستند که بر اختیارات، ماموریت، ارزش ها، استفاده کنندگان تاثیر می گذارد. تعیین موضوعات استراتژیک با استفاده از تکنیک SWOT انجام می شود.

نقاط قوت:

اقتصادی

- اختصاص بخشی از اعتبارات عمرانی به بخش مسکن
- روند کاهشی هزینه های مسکن در سبد هزینه های اقشار کم درآمد با گذشت زمان
- تلاش در جهت واگذاری قیمت زمین به کمترین قیمت در طرح مسکن مهر

عمرانی

- تمایل مردم به سمت ساخت و ساز انبوه مسکن با زیربنای کوچکتر در پروانه های ساختمانی
- تمایل به سمت ساخت و ساز صنعتی در پروانه های ساختمانی

اجتماعی

- وجود نهادها و متولیان متعدد تولید مسکن برای اقشار کم درآمد در شهر همدان
- گرایش مردم به بالا بردن میزان دوام مسکن در ساخت و سازهای جدید
- افزایش تمایل خانوارها به خرید و ساخت مسکن در چند سال اخیر

توانمندسازی

- بهبود شاخص های کمی مسکن در طی دهه اخیر در شهر همدان

دینفع فرد یا گروهی است که می تواند بر نگرش، منابع یا خروجی های پروژه تاثیر گذارد و یا از خروجی های پروژه تاثیر پذیرد. تحلیل دینفعان بسیار ضروری است، چرا که اگر مسئولین پروژه بدانند که دینفعانش چه کسانی هستند، چه معیارهایی برای قضاوت درباره پروژه به کار می برند، و وضعیت عملکردی پروژه در قبال این معیارها چیست، به احتمال زیاد نخواهد توانست فعالیت هایی را که باید برای ارضای دینفعان کلیدی خود انجام دهد، شناسایی کند.

در تحقیق حاضر، ساکنین محلات فقیرنشین که بر اساس تقسیمات طرح تفصیلی جدید شهر همدان شامل هفت منطقه شهری است که محلات فقیرنشین در سطح مناطق دو، پنج، شش و هفت قرار دارند و مهم ترین دینفعان پروژه هستند. سرمایه گذاران نیز از دینفعان پروژه محسوب می شوند. مجموعه مدیریت شهری همدان، مهندسین مشاور تهیه طرح و دست اندرکاران اجرای طرح، از دینفوذان اصلی طرح خواهند بود.

مرحله چهارم: تنظیم بیانیه ماموریت پروژه

ماموریت پروژه جملات و عباراتی است که اهداف نهایی پروژه، فلسفه وجودی، ارزش های حاکم بر پروژه و نحوه پاسخگویی به نیاز دینفعان را مشخص می کند. علاوه بر این موارد، اختلافات درونی را مرتفع ساخته و بستر بحث ها و فعالیت های سازنده و موثر را هموار می کند.

- توانمندسازی خانوارها در تامین مسکن ملکی
- افزایش دسترسی به مسکن اجاره های متناسب با درآمد خانوار
- تامین مسکن خانوارهای بسیار کم درآمد
- تامین مسکن خانوارهای آسیب دیده از نابسامانی های اجتماعی
- گسترش و بهبود عملکرد نظام مالی تامین مسکن
- گسترش بازار سرمایه مسکن
- تنظیم عرضه و تقاضای زمین شهری برای مسکن
- ارتقاء دانش فنی و مهارت نیروی کار در بخش ساختمان و مسکن
- نظارت و هدایت بازار مصالح ساختمانی، در هماهنگی با برنامه های تولید مسکن و برنامه های صنایع مصالح ساختمانی
- بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت فرسوده شهری
- ساماندهی حاشیه نشینی های موجود و جلوگیری از گسترش حاشیه نشینی
- ایجاد و ترویج الگوهای ساخت، منطبق با هویت فرهنگی، مذهبی، ملی و نیازهای خانوار

مرحله پنجم: شناخت محیط پروژه

اساس استراتژیک عمل کردن شناخت شرایط است. یک برنامه ریز شهری موفق علاوه بر اینکه از توانایی ها و وظایف عوامل درون محدوده

نخستین کنفرانس ملی به سوی شهرسازی و معماری دانش بنیان

۳، اردیبهشت ماه، ۱۳۹۶، تهران، ایران

- وجود زمین های فراوان و با قیمت مناسب در جهت ساخت
- و ساز و برنامه ریزی مسکن اقشار کم درآمد در شهر همدان
- وجود نیروی بیکار و جوان فراوان و امکان ساماندهی آنها در این بخش

نقاط ضعف :

اقتصادی

- عدم هدفمندی در وام های پرداختی در بخش مسکن
- بالا بودن میزان اقساط بازپرداختی وام های مسکن نسبت به توان مالی اقشار کم درآمد شهر همدان
- وجود تورم سالانه (به خصوص در بخش مسکن) و تاثیر مستقیم بر توان اقشار کم درآمد شهر همدان
- پایین بودن نسبت وام پرداختی بانک ها به هزینه خرید و یا ساخت مسکن
- وجود بانک مسکن به عنوان یک بانک تخصصی و شبه انحصاری در تامین مالی مسکن
- سهم اندک و کم سیستم بانکی در تامین مالی مسکن

عمرانی

- عدم در نظر داشتن زمین قابل واگذاری در شهر همدان
- وجود سهم بالای تولید مسکن به شکل نیمه سنتی
- عدم وجود وجود نظام انبوه سازی در مقیاس وسیع و پایدار

اجتماعی

- عدم در نظر گرفتن اقشار کم درآمد در برنامه های توسعه ملی و برنامه های توسعه شهری همدان
- وجود تعدادی زیادی از واحدهای مسکونی خالی از سکنه و عدم اطلاع کافی از نسبت و میزان آنها
- عدم وجود هماهنگی بین سازمان های متولی و تولید کننده مسکن
- عدم تطابق الگوهای ساخت و ساز و عرضه واحدهای مسکونی جدید در شهر همدان با توان خرید اقشار کم درآمد

توانمندسازی

- عدم دسترسی خانوارهای کم درآمد به تسهیلات بلند مدت
- عدم قدرت ساخت بنا اقشار کم درآمد در داخل محدوده شهر به دلیل نا مناسب بودن الگوی واگذاری زمین

فرصت ها :

اقتصادی

- آمادگی دولت برای ارائه کمک و تسهیلات مسکن
- وجود میزان بالای اشتغالزایی در بخش مسکن
- وجود میزان بالای سرمایه گذاری در خرید زمین و ساخت مسکن
- امکان استفاده از سرمایه گذاری خارجی در پروژه های مختلف احداث مسکن

- امکان ورود بانک های خصوصی به عرصه تامین مسکن
- امکان گسترش سرمایه گذاری در بخش مسکن از طریق گسترش بازارهای رهنی و انتشار اوراق بهادار در بخش مسکن

عمرانی

- تمایل بخش خصوصی در زمینه ساخت مسکن
- تولید و تامین مواد و مصالح ساختمانی از منابع داخلی کشور
- وجود پتانسیل استفاده و بکارگیری دانش فنی نوین در زمینه ساخت مسکن

اجتماعی

- وجود امنیت نسبی سرمایه در بخش مسکن و وجود انگیزه های قوی برای پس انداز
- مطرح شدن مباحث مسکن اقشار درآمدها در جوامع علمی کشور
- وجود نهادهای غیر دولتی مانند کمیته امداد و انجام برنامه های مسکن
- وجود بیانیه های بین المللی برای تامین مسکن مناسب برای همه

توانمندسازی

- تهیه طرح جامع مسکن ملی و طرح های جامع مسکن استانی و استفاده از نتایج طرح ها در برنامه ریزی ها و سیاست گذاری های آتی
- وجود میزان تقاضای بالا برای خرید مسکن در طول دوره ساخت
- تدوین برنامه های حمایتی نوسازی بافت فرسوده و تامین مسکن در این بافت ها
- وجود الزام قانون اساسی در تامین مسکن برای همه اقشار جامعه
- وجود مواد قانونی در حمایت از مسکن اقشار کم درآمد در ایران

نخستین کنفرانس ملی به سوی شهرسازی و معماری دانش بنیان

۳، اردیبهشت ماه، ۱۳۹۶، تهران، ایران

- اتخاذ تصمیمات سیاسی و عجولانه برای حل مشکل مسکن در شهر همدان

عمرانی

- عدم استفاده از فن آوری های نوین ساخت در مقیاس گسترده
- عدم وجود زیرساخت های لازم برای تمرکز زدایی از شهر همدان
- قرار گرفتن امر ساخت و تولید م سکن به دست افراد غیر کارشناس و غیر حرفه ای

توانمندسازی

- عدم تعریف نهاد موظف به ارائه یارانه های مورد نیاز در بخش مسکن
- عدم وجود انگیزه بخش خصوصی برای ساخت و عرضه واحد مسکونی اجاره ای
- عدم کفایت بخش خصوصی در تامین مسکن خصوصا برای اقشار کم درآمد

- وجود عزم و حمایت جدی دولت برای تامین مسکن اقشار کم درآمد

تهدیدها:

اقتصادی

- محدودیت منابع مالی دولت ها در تامین منابع مالی مورد نیاز برای احداث مسکن اقشار کم درآمد شهری در شهر همدان
- افزایش بی رویه نقدینگی و نرخ تورم و اثر آنها بر قیمت مسکن
- افزایش شدید قیمت زمین و مسکن در سالیان گذشته

اجتماعی

- عدم توزیع مناسب درآمد د بین اقشار مختلف شهر همدان

نخستین کنفرانس ملی به سوی شهرسازی و معماری دانش بنیان

۳، اردیبهشت ماه، ۱۳۹۶، تهران، ایران

وزن (وزن)	امتیاز (Mean)	امتیاز طبق نظر کارشناسان	وزن دار	عوامل درونی
۰.۱۱	۲.۶۶	۰.۲	۰.۲	۱۰۱-امکانی بودن و معیاری برای ارائه کمک و پاسخگویی به بخش مسکن - اقتصادی
۰.۱۴	۲.۷۷	۰.۲	۰.۲	۱۰۲- وجود میزان بالای نظارتی در بخش مسکن - اقتصادی
۰.۱۴	۲.۷۰	۰.۲	۰.۲	۱۰۳- وجود میزان بالای سرمایه گذاری در خود زمین و ساخت مسکن - اقتصادی
۰.۱۷	۲.۶۶	۰.۲	۰.۲	۱۰۴- وجود امنیت نسبی سرمایه در بخش مسکن و نظیر فعالیت های برای پس انداز - اجتماعی
۰.۱۲	۲.۰۹	۰.۲	۰.۲	۱۰۵- امکان گذر سرمایه گذاری در بخش مسکن از طریق گسترش بازارهای رهن و اجاره برای بهای در بخش مسکن - اقتصادی
۰.۱۴	۲.۲۲	۰.۲	۰.۲	۱۰۶- امکان استفاده از سرمایه گذاری خارجی در پروژه های مختلف ساخت مسکن - اقتصادی
۰.۱۷	۲.۷۰	۰.۲	۰.۲	۱۰۷- امکان ورود بانک های خصوصی به فرجه زمین مسکن - اقتصادی
۰.۱۱	۲.۶۰	۰.۲	۰.۲	۱۰۸- امکان بخش خصوصی به ساخت مسکن - اجتماعی
۰.۱۱	۲.۵۲	۰.۲	۰.۲	۱۰۹- تولید و زمین مباد و مصالح ساختمانی از منابع بیرون استان - اجتماعی
۰.۱۱	۲.۵۱	۰.۲	۰.۲	۱۱۰- وجود تسهیلات استفاده و برگزاری جشن فخر زمین در زمینه ساخت مسکن - اجتماعی
۰.۱۰	۲.۶۷	۰.۲	۰.۲	۱۱۱- وجود میزان کافی، لا برای خرید مسکن در طول دوره ساخت - اقتصادی
۰.۱۲	۲.۵۵	۰.۲	۰.۲	۱۱۲- دوری برنامه های عمرانی توسعه یافته و زمین مسکن در این بافت - اقتصادی
۰.۱۴	۲.۷۲	۰.۲	۰.۲	۱۱۳- وجود نیاز اساسی در زمین مسکن برای همه اقشار جامعه - اقتصادی
۰.۱۱	۲.۷۵	۰.۲	۰.۲	۱۱۴- وجود نیروی حیات جدید برای زمین مسکن که در آن - اقتصادی
۰.۱۱	۲.۷۶	۰.۲	۰.۲	۱۱۵- وجود بیابانی های بین المللی برای زمین مسکن مناسب برای همه - اجتماعی
۰.۱۱	۲.۵۲	۰.۲	۰.۲	۱۱۶- نبود طرح جامع مسکن ملی و طرح های جامع مسکن استان با استفاده از نتایج طرح جامع برنامه ریزی ها و سیاست گذاری های - اقتصادی
۰.۱۶	۲.۶۶	۰.۲	۰.۲	۱۱۷- وجود پهنه های غیر ملکی مانند گنبد امداد با عدم برنامه های مسکن - اجتماعی
۰.۱۰	۲.۷۰	۰.۲	۰.۲	۱۱۸- وجود مباد قانونی در حوضات مسکن که برآمد از پارک - اقتصادی
۰.۱۱	۲.۵۵	۰.۲	۰.۲	۱۱۹- طرح زمین مسکن ساخت مسکن که برآمد از جامع علمی - اجتماعی
۰.۱۷	۲.۵۵	۰.۲	۰.۲	۱۲۰- عدم توجه به بودجه به ارائه برنامه های بودجه در بخش مسکن - اقتصادی
۰.۱۸	۲.۵۸	۰.۲	۰.۲	۱۲۱- عدم توجه به آبیاری های زمین مسکن در بخش مسکن - اجتماعی
۰.۱۷	۲.۶۸	۰.۲	۰.۲	۱۲۲- عدم وجود نظارت بخش خصوصی برای ساخت و عرضه واحد مسکونی اجاره ای - اقتصادی
۰.۱۴	۲.۷۰	۰.۲	۰.۲	۱۲۳- طرح گرفتن از ساخت و تولید مسکن به دست افراد غیر کارشناسی و غیر حرفه ای - اجتماعی
۰.۱۴	۲.۷۰	۰.۲	۰.۲	۱۲۴- افزایش شدید قیمت زمین و مسکن در میان گستره - اقتصادی
۰.۱۶	۲	۰.۲	۰.۲	۱۲۵- عدم توجه مناسب در زمین مسکن مختلف شهر همان - اجتماعی
۰.۱۱	۲.۷۷	۰.۲	۰.۲	۱۲۶- افزایش بی رویه قیمت های بازرگانی و ترافیک در قیمت مسکن - اقتصادی
۰.۱۱	۲.۵۸	۰.۲	۰.۲	۱۲۷- عدم وجود زیرساخت های زیربنایی برای زمین مسکن در بخش مسکن - اجتماعی
۰.۱۷	۲.۶۹	۰.۲	۰.۲	۱۲۸- ناهماهنگی سیاست ها و فعالیت های حل مشکل مسکن در شهر همان - اجتماعی
۰.۱۷	۲.۶۱	۰.۲	۰.۲	۱۲۹- محدودیت منابع مالی دولت در زمین مسکن ملی مورد نیاز برای احداث مسکن که در آن شهری در شهر همان - اقتصادی
۰.۱۸	۲.۶۷	۰.۲	۰.۲	۱۳۰- عدم فعالیت بخش خصوصی در زمین مسکن خصوصی برای مسکن که در آن - اقتصادی
۲.۵۱	۱۱۲.۶۱	۱		مجموع

وزن (وزن)	امتیاز (Mean)	امتیاز طبق نظر کارشناسان	وزن دار	عوامل درونی
۰.۱۷	۲.۷۵	۰.۲	۰.۲	۱۳۱- وجود نیروی کار جوان و امکان ساده سازی آنها در این بخش - اقتصادی
۰.۱۸	۲.۷۲	۰.۲	۰.۲	۱۳۲- وجود نهادها و نهادهای متعدد تولید مسکن برای اقشار کم درآمد در شهر همان - اجتماعی
۰.۱۵	۲.۶۶	۰.۲	۰.۲	۱۳۳- بیابانی های گمنام مسکن در طی دهه اخیر در شهر همان - اقتصادی
۰.۱۰	۲.۶۲	۰.۲	۰.۲	۱۳۴- تمایل مردم به سمت ساخت و ساز و تولید مسکن از سرمایه گذاری کوچکتر در پروژه های ساختمانی - اجتماعی
۰.۱۰	۲.۶۲	۰.۲	۰.۲	۱۳۵- تمایل به سمت ساخت و ساز صنعتی در پروژه های ساختمانی با توجه به مشوق های موجود - اجتماعی
۰.۱۶	۲.۶۲	۰.۲	۰.۲	۱۳۶- افزایش مردم به بالا بودن میزان درآمد مسکن در ساخت و سازهای جدید - اجتماعی
۰.۱۰	۲.۶۹	۰.۲	۰.۲	۱۳۷- اختصاص بخشی از امکانات عمرانی به بخش مسکن - اقتصادی
۰.۱۵	۲.۷۲	۰.۲	۰.۲	۱۳۸- افزایش تمایل خانواده ها به ساخت مسکن در طول سال اخیر - اجتماعی
۰.۱۸	۲.۷۰	۰.۲	۰.۲	۱۳۹- روند کاهش هزینه های مسکن در سید هزینه های اقشار کم درآمد، گشتن زمین - اقتصادی
۰.۱۸	۲.۶۶	۰.۲	۰.۲	۱۴۰- تلاش در جهت افزایش قیمت زمین و گسترش قیمت در طرح مسکن - اقتصادی
۰.۱۵	۲.۵۵	۰.۲	۰.۲	۱۴۱- وجود زمین های فراوان در جهت ساخت و ساز و برنامه ریزی مسکن اقشار کم درآمد در شهر همان - اقتصادی
۰.۱۴	۲.۵۸	۰.۲	۰.۲	۱۴۲- عدم وجود هماهنگی بین سازمان های ملی و تولید کننده مسکن
۰.۱۷	۲.۶۲	۰.۲	۰.۲	۱۴۳- عدم خلق الگوهای ساخت و ساز و عرضه واحدهای مسکونی جدید در شهر همان با تایل خرید اقشار کم درآمد - اجتماعی
۰.۲۲	۲.۶۲	۰.۲	۰.۲	۱۴۴- عدم وجود نظام انبوه سازی در ملیاس وسیع و پیمان - اجتماعی
۰.۲۴	۲.۷۵	۰.۲	۰.۲	۱۴۵- وجود سهم بالای تولید مسکن به شکل نیمه ساخت - اجتماعی
۰.۲۲	۲.۵۲	۰.۲	۰.۲	۱۴۶- عدم هدفمندی در اید های پرداختی در بخش مسکن - اقتصادی
۰.۱۷	۲.۶۸	۰.۲	۰.۲	۱۴۷- سپردن کار و گواهی بانکی در زمین ملی بخش مسکن - اقتصادی
۰.۱۵	۲.۵۵	۰.۲	۰.۲	۱۴۸- پایین بودن نسبت وام پرداختی بانک ها به هزینه خرید و ساخت مسکن - اقتصادی
۰.۱۷	۲.۶۷	۰.۲	۰.۲	۱۴۹- عدم دسترسی خانوارهای کم درآمد به تسهیلات بلند مدت بانکی - اقتصادی
۰.۱۵	۲.۵۸	۰.۲	۰.۲	۱۵۰- وجود بانک مسکن و عنوان بانک تخصصی و شبه تخصصی در زمین ملی مسکن - اقتصادی
۰.۱۷	۲.۶۱	۰.۲	۰.۲	۱۵۱- وجود زمین ملی مسکن اقساط با پرداختی وام های مسکن نسبت به توان مالی اقشار کم درآمد شهر همان - اقتصادی
۰.۲۴	۲.۵۷	۰.۲	۰.۲	۱۵۲- وجود نوره سالانه (به خصوص در بخش مسکن) و تاثیر مستقیم بر توان اقشار کم درآمد شهر همان - اقتصادی
۰.۲۴	۲.۷۵	۰.۲	۰.۲	۱۵۳- عدم قدرت ساخت بنا اقشار کم درآمد در داخل محدوده شهر به دلیل ناهماهنگی بودن الگوی و گناری زمین - اقتصادی
۰.۱۷	۲.۶۲	۰.۲	۰.۲	۱۵۴- عدم در نظر داشتن زمین قابل و گناری در شهر همان - اجتماعی
۰.۱۹	۲.۵۸	۰.۲	۰.۲	۱۵۵- عدم در نظر گرفتن اقشار کم درآمد در برنامه های توسعه ملی و برنامه های توسعه شهری همان - اجتماعی
۰.۱۵	۲.۶۲	۰.۲	۰.۲	۱۵۶- وجود تعداد زیادی از واحدهای مسکونی عالی از سگه و عدم اطلاع کافی از آنها - اجتماعی
۲.۸۲	۹۹.۱۱	۱		مجموع

نخستین کنفرانس ملی به سوی شهرسازی و معماری دانش بنیان

۳، اردیبهشت ماه، ۱۳۹۶، تهران، ایران

مرحله هفتم: تعیین استراتژی ها

به منظور پرداختن به هر یک از موضوعات استراتژیک در پروژه باید اقداماتی صورت گیرد که در قالب برنامه ها، اهداف، طرح ها و ... بیان می شوند. این اقدامات استراتژی نامیده می شوند. استراتژی ها می توانند در وظایف و محدوده زمانی متفاوتی تعریف شوند.

اقتصادی

- حذف قیمت زمین از قیمت مسکن
- روش سهامی و مشارکتی کنترل شده و قانونمند منابع تامین کننده اعتبار

اجتماعی

- ارائه وام های خرید پروژه های اجاره به شرط تملیک
- تمرکز زدایی جمعیت از شهر همدان
- تقویت رویکردهای مشارکتی در سامان دهی مسکن
- اقتشار کم درآمد شهر همدان

توانمند سازی

- یارانه خرید خانه
- یارانه در اجاره بهای واحد مسکونی
- تدوین قوانین لازم جهت هدایت و نحوه سرمایه گذاری در مسکن اقتشار کم درآمد
- ایجاد قوانین لازم جهت هدایت میزان و نحوه سرمایه گذاری در مسکن اقتشار کم درآمد شهری

مرحله هشتم: شرح طرح ها و اقدامات

این مرحله می تواند در قالب مرحله قبل، مرحله تعیین استراتژی ها، انجام شود اما از آنجایی که کار برنامه ریزی استراتژیک با تعیین استراتژی ها به پایان می رسد و اجرای آن در قالب تعریف طرح ها و اقدامات و مدیریت استراتژیک برنامه تهیه شده انجام می شود این تفکیک صورت گرفته است. به عبارت دیگر از این مرحله به بعد از مدل برآیسون مربوط به اجرای برنامه و مدیریت استراتژیک می گردد. در این مرحله به منظور اجرای هر یک از استراتژی های انتخاب شده تعدادی طرح و اقدام تعریف می گردد.

عمرانی

- مقاوم سازی و ایمن سازی ساختمان های مسکونی و غیرمسکونی
- اجرای برنامه های واگذاری زمین دولتی، به صورت اجاره ای، یا با تخفیف و تقسیط، برای تولید صنعتی مسکن
- مقاوم سازی واحدهای مسکونی موجود

توانمند سازی

- استفاده از شیوه های مختلف واگذاری حقوق مالکیت (واگذاری، اجاره و...)
- فراهم سازی امکانات عملی ایجاد شهرک های مسکونی متناسب با طرح های توسعه منطقه ای

اقتصادی

- افزایش شمار بانک ها و موسسات مالی فعال در بخش مسکن
- مقاوم سازی واحدهای مسکونی موجود از طریق تشویق و اعطای کمک های مالی

نقاط ضعف W	نقاط قوت S	توانمند سازی
۱. بازگویی در نحوه و میزان پرداخت تسهیلات و منابع مالی مسکن (اقتصادی) (W1, W2, W3, W4, W5, W6, W7, W8, W9, W10, W11, W12, W13, W14, W15, W16, W17, W18, W19, W20)	۱. ثبوت بیان های شهرنشینی و اسکان جمعیت در شهرهای کوچک استان همدان (اجتماعی) (S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, S14, S15, S16, S17, S18, S19, S20)	۱. ثبوت بیان های شهرنشینی و اسکان جمعیت در شهرهای کوچک استان همدان (اجتماعی) (S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, S14, S15, S16, S17, S18, S19, S20)
۲. بارانه در اجاره بهای واحد مسکونی (توانمندسازی) (W21, W22, W23, W24, W25, W26, W27, W28, W29, W30)	۲. ثبوت رویکردهای مشارکتی در ساماندهی مسکن اقتشار کم درآمد شهر همدان (اجتماعی) (S21, S22, S23, S24, S25, S26, S27, S28, S29, S30)	۲. ثبوت رویکردهای مشارکتی در ساماندهی مسکن اقتشار کم درآمد شهر همدان (اجتماعی) (S21, S22, S23, S24, S25, S26, S27, S28, S29, S30)
۳. روش سهامی و مشارکتی کنترل شده و قانونمند منابع تامین کننده اعتبار (اقتصادی) (W31, W32, W33, W34, W35, W36, W37, W38, W39, W40)	۳. تدوین آنبوه سازی در بازسازی بافتهای فرسوده شهر همدان (عمرانی-اقتصادی) (S31, S32, S33, S34, S35, S36, S37, S38, S39, S40)	۳. تدوین آنبوه سازی در بازسازی بافتهای فرسوده شهر همدان (عمرانی-اقتصادی) (S31, S32, S33, S34, S35, S36, S37, S38, S39, S40)
۴. وامهای خرید پروژه های اجاره به شرط تملیک (اقتصادی) (W41, W42, W43, W44, W45, W46, W47, W48, W49, W50)	۴. ثبوت جذب سرمایه گذاری خارجی در بخش مسکن (اقتصادی) (S41, S42, S43, S44, S45, S46, S47, S48, S49, S50)	۴. ثبوت جذب سرمایه گذاری خارجی در بخش مسکن (اقتصادی) (S41, S42, S43, S44, S45, S46, S47, S48, S49, S50)
۵. استفاده از مسکن عمومی جهت کاهش مشکلات مسکن ناخوش فایر نشین و بازسازی ناخوش فایر شده شهری در شهر همدان (اجتماعی) (W51, W52, W53, W54, W55, W56, W57, W58, W59, W60)	۵. ثبوت فعالیت بانک ها در بخش های مختلف خرید، بازسازی و ساخت مسکن (اقتصادی) (S51, S52, S53, S54, S55, S56, S57, S58, S59, S60)	۵. ثبوت فعالیت بانک ها در بخش های مختلف خرید، بازسازی و ساخت مسکن (اقتصادی) (S51, S52, S53, S54, S55, S56, S57, S58, S59, S60)
۶. ایجاد قوانین لازم جهت هدایت میزان و نحوه سرمایه گذاری بخش خصوصی و سرمایه گذاری خارجی در مسکن اقتشار کم درآمد شهری (اقتصادی-توانمندسازی) (W61, W62, W63, W64, W65, W66, W67, W68, W69, W70)	۶. ثبوت قوی دولت از اجرای برنامه های تامین و تولید مسکن و تدوین راه های سیاسی حاکم (توانمندسازی) (S61, S62, S63, S64, S65, S66, S67, S68, S69, S70)	۶. ثبوت قوی دولت از اجرای برنامه های تامین و تولید مسکن و تدوین راه های سیاسی حاکم (توانمندسازی) (S61, S62, S63, S64, S65, S66, S67, S68, S69, S70)
۷. ثبوت نهادها و سازمان های موجود در زمینه تامین مسکن اقتشار کم درآمد (توانمندسازی) (W71, W72, W73, W74, W75, W76, W77, W78, W79, W80)	۷. ثبوت نهادها و سازمان های موجود در زمینه تامین مسکن اقتشار کم درآمد (توانمندسازی) (S71, S72, S73, S74, S75, S76, S77, S78, S79, S80)	۷. ثبوت نهادها و سازمان های موجود در زمینه تامین مسکن اقتشار کم درآمد (توانمندسازی) (S71, S72, S73, S74, S75, S76, S77, S78, S79, S80)
۸. گسترش ارتباط و همافزایی بین نهادها و سازمان های مرتبط با تامین و تولید مسکن (توانمندسازی) (W81, W82, W83, W84, W85, W86, W87, W88, W89, W90)	۸. استفاده از نیروی بیکار و جوان در جهت ساماندهی آنها در بخش ساخت و ساز و تولید مسکن (توانمندسازی) (S81, S82, S83, S84, S85, S86, S87, S88, S89, S90)	۸. استفاده از نیروی بیکار و جوان در جهت ساماندهی آنها در بخش ساخت و ساز و تولید مسکن (توانمندسازی) (S81, S82, S83, S84, S85, S86, S87, S88, S89, S90)
۹. بارانه خرید خانه و حمایت کلان مقیاس هدفمند (توانمندسازی) (W91, W92, W93, W94, W95, W96, W97, W98, W99, W100)	۹. اتخاذ سیاست مسکن ارزان و یا مسکن در استقامت با توجه به نیاز فراینده و موجود نسبت به مسکن (توانمندسازی) (S91, S92, S93, S94, S95, S96, S97, S98, S99, S100)	۹. اتخاذ سیاست مسکن ارزان و یا مسکن در استقامت با توجه به نیاز فراینده و موجود نسبت به مسکن (توانمندسازی) (S91, S92, S93, S94, S95, S96, S97, S98, S99, S100)
۱۰. تدوین قوانین مرتبط با نحوه تولید اجاره و واگذاری زمین و مسکن در بخش عمومی (عمرانی) (W101, W102, W103, W104, W105, W106, W107, W108, W109, W110)	۱۰. ارتقای شرایط کیفی و کمی سکونت گاه های فقیر نشین به جای حذف و پاکسازی (اجتماعی) (S101, S102, S103, S104, S105, S106, S107, S108, S109, S110)	۱۰. ارتقای شرایط کیفی و کمی سکونت گاه های فقیر نشین به جای حذف و پاکسازی (اجتماعی) (S101, S102, S103, S104, S105, S106, S107, S108, S109, S110)
۱۱. افزایش شمار بانک ها و موسسات مالی فعال در بخش مسکن (اقتصادی) (W111, W112, W113, W114, W115, W116, W117, W118, W119, W120)	۱۱. کنترل توسعه کاربردهای زمین شهری برای ایجاد مسکن جهت اقتشار کم درآمد و حمایت از مسکن (توانمندسازی) (S111, S112, S113, S114, S115, S116, S117, S118, S119, S120)	۱۱. کنترل توسعه کاربردهای زمین شهری برای ایجاد مسکن جهت اقتشار کم درآمد و حمایت از مسکن (توانمندسازی) (S111, S112, S113, S114, S115, S116, S117, S118, S119, S120)
۱۲. تمرکز زدایی جمعیت از شهر همدان (اجتماعی) (W121, W122, W123, W124, W125, W126, W127, W128, W129, W130)	۱۲. حذف قیمت زمین از قیمت مسکن (اقتصادی) (S121, S122, S123, S124, S125, S126, S127, S128, S129, S130)	۱۲. حذف قیمت زمین از قیمت مسکن (اقتصادی) (S121, S122, S123, S124, S125, S126, S127, S128, S129, S130)

نخستین کنفرانس ملی به سوی شهرسازی و معماری دانش بنیان

۳، اردیبهشت ماه، ۱۳۹۶، تهران، ایران

- جمع آوری اطلاعات خانوارهای تحت پوشش سازمان های حمایتی شهر در همدان (اجتماعی-توانمندسازی)
- پرداخت هدفمند یارانه و تسهیلات ساخت (توانمندسازی)
- منطف کردن وام ها و شرایط دریافت آن ها (اقتصادی-توانمندسازی)
- سهمیه‌بندی مناسب وام‌های بخش مسکن به خرید، ساخت و نوسازی و بهسازی (اقتصادی)
- افزایش فعالیت بانک ها در بخش های مختلف خرید، بازسازی و ساخت مسکن (اقتصادی)
- جذب سرمایه‌گذاری خارجی در بخش مسکن (اقتصادی)
- انجام و اجرای سیاست های توانمندسازی خانوارهای هدف (توانمندسازی)
- نظارت بر قیمت بازار مصالح ساختمانی (اقتصادی)
- اعطاء وام و اعتبارات ویژه بلندمدت و کم بهره متناسب با توان درآمدی خانوارها، برای مالکان واحدهای مسکونی جهت بهسازی واحدهای مسکونی (اقتصادی-توانمندسازی)
- اعطای وام‌های با بهره کم به انبوه سازان (اقتصادی-توانمندسازی)
- ایجاد بانک‌های اطلاعاتی از یارانه های مستقیم و غیرمستقیم (اقتصادی)
- تلفیق و هماهنگی بین برنامه های مسکن، یارانه و برنامه‌های حمایتی وزارت رفاه، وزارت مسکن و شهرسازی و نهاد‌های ذیربط (اجتماعی-توانمندسازی)
- الزام نهاد‌های بیمه‌ای و حمایتی به گسترش میزان پوشش آن‌ها در جهت تسهیل هدفمندسازی یارانه های مسکن (اجتماعی-توانمندسازی)
- تدوین قوانین لازم جهت هدایت میزان و نحوه سرمایه گذاری در مسکن اقشار کم درآمد شهری
- اعطای تسهیلات بانکی با شرایط ویژه و درخور اقشار کم درآمد (اقتصادی)

مرحله نهم: تنظیم دورنمای پروژه برای آینده

در این مرحله، توصیفی از شرایط آینده پروژه در صورت بکارگیری استراتژی‌های تدوین شده و استفاده از تمام نیرو و منابع پروژه، ارائه می‌شود. این توصیف دورنمای موفقیت پروژه نامیده می‌شود که در آن شرحی از مأموریت، استراتژی‌های اساسی، معیارهای عملکرد، بعضی از قواعد تصمیم‌گیری مهم و استانداردهای اخلاقی مد نظر همه برنامه ریزان ارائه می‌شود. در صورت تنظیم چنین دورنمایی، عوامل پروژه خواهند دانست که چه انتظاری از آنها می‌رود، پویایی و همسویی انگیزه و نیروی افراد در رسیدن به اهداف پروژه به وجود آمده و نیاز به نظارت مستقیم کاهش می‌یابد. با توجه به موارد پیش گفته در نوشتار، بیانیه چشم‌انداز نهایی طرح بصورت زیر تدوین گردیده است:

"تامین مسکن متناسب با نیاز و افزایش توان خانوارها در

تامین مسکن ایمن و سالم در راه ریشه کن کردن فقر و

محرومیت، ارتقاء کیفیت زیست، بهبود شرایط سکونتی و

کاهش نابرابری‌های منطقه‌ای در برخورداری از مسکن مناسب

در مناطق فقیرنشین شهر همدان"

مرحله دهم: برنامه عملیاتی یکساله

در این مرحله با استفاده از اطلاعات تدوین شده در مرحله هشتم و بر اساس اولویت‌های تعیین شده توسط تصمیم‌گیران، یک برنامه عملیاتی تهیه شده و بر اساس آن مدیریت و کنترل طرح‌ها و اقدامات انجام می‌شود. این اقدامات شامل:

۱ - اعطای تسهیلات خرید مسکن کوچک

۲ - پرداخت وام ودیعه به مستاجرین کم درآمد

با هدف:

- سامان‌دهی نظام مالی تامین مسکن در شهر همدان با تاکید بر منابع مالی مسکن اقشار کم درآمد
- بهینه‌سازی نقش نظام بانکی در اعتبارات بخش مسکن در شهر همدان
- کاهش هزینه‌های تولید مسکن و هزینه آن در سبد هزینه خانوار همراه با ارتقای کیفیت سکونت در شهر همدان
- افزایش توان مالی و شاخص دسترسی به مسکن در بین اقشار کم درآمد شهر همدان

سیاست‌ها:

- درآمدی در شهر همدان (اجتماعی-توانمندسازی)
- شناسایی کامل خانوارهای دهک اول تا چهارم

۳ - احداث و عرضه مسکن اجاره‌ای

۴ - مقاوم‌سازی ساختمان‌های مسکونی:

داوطلبانه با اعطای وام مقاوم سازی

با هدف:

- جلوگیری از ساخت و ساز غیر رسمی و گسترش اسکان غیر رسمی در شهر همدان (عمرانی)
- بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهر همدان (عمرانی)
- اتخاذ سیاست‌های مناسب تراکمی برای رسیدن به سطح مناسب تراکم در هکتار زمین شهری (اقتصادی)
- ارتقای صنعت ساخت و بهبود کیفیت تولید مسکن (عمرانی)

۵ - برنامه ایجاد ظرفیت های اجرایی و تکمیلی

نخستین کنفرانس ملی به سوی شهرسازی و معماری دانش بنیان

۳، اردیبهشت ماه، ۱۳۹۶، تهران، ایران

محسوب می شوند. مجموعه مدیریت شهری همدان، مهندسين مشاور تهیه طرح و دست اندرکاران اجرای طرح، از دینفودان اصلی طرح می باشند.

در مرحله چهارم مأموریت پروژه که شامل جملات و عباراتی است که اهداف نهایی پروژه، فلسفه وجودی، ارزش های حاکم بر پروژه و نحوه پاسخگویی به نیاز دینفعان را مشخص می کند، تعریف شد در مرحله پنجم شناخت محیط پروژه و شرایط حاکم بر آن انجام شد و در مرحله ششم تعیین موضوعات استراتژیک پیش صورت گرفت. در مرحله هفتم استراتژیها (راهبردهای) پروژه تعیین گردید و در محله هشتم طرح ها و اقدامات (سیاستها) تعریف گردید. در مرحله نهم دورنمای پروژه برای آینده شامل چشم انداز طرح موضعی عامل تنظیم شد و نهایتاً در محله دهم برنامه عملیاتی یکساله که بر اساس آن مدیریت و کنترل طرحها و اقدامات انجام می شود، تدوین می گردد.

منابع

- آخوندی، عباس (۱۳۷۴)، "سازماندهی نظام تولید و تقاضای مسکن در ایران"، مجموعه مقالات دومین سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران، جلد اول، وزارت مسکن و شهرسازی
- توفیق، فیروز (۱۳۶۹)، مجموعه مباحث و روش های شهرسازی- مبحث دوم: مسکن، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری
- رفیعی، مینو و دیگران (۱۳۸۲)، اقتصاد مسکن (مجموعه مقالات آموزشی)، سازمان ملی زمین و مسکن، دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن
- زیر دست، اس فنديار (۱۳۷۹)، "شاخص های مسکن و شاخص های شهری"، مجله اسکان (فصلنامه کمیته ملی اسکان بشر)، شماره ۱
- سيد مهدی ارائی / آسیب شناسی برنامه های فقرزدایی در ایران / فصل نامه علمی- پژوهشی رفاه اجتماعی- سال پنجم- پاییز ۱۳۸۴- انتشارات دانشگاه علوم بهزیست و توانبخشی تهران
- ابوالفضل قمی / ۱۳۷۱/ درآمدی بر شاخص های نابرابری درآمد و فقر / انتشارات مرکز آمار ایران- تهران
- مهرداد جواهری / ۱۳۸۱/ سکونت گاههای ناپایدار اقشار کم درآمد شهری- هفت شهر- سال سوم- شماره هشتم- تابستان ۸۱
-
- Abbot, G. J. (2001) an analysis of informal settlement upgrading and critique of existing methodological approaches, habitat int, vol

برای انجام طرح های بازسازی، نوسازی و بهسازی

با هدف:

- بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت فرسوده شهری
 - ساماندهی حاشیه نشینی های موجود و جلوگیری از گسترش حاشیه نشینی
 - ایجاد و ترویج الگوهای ساخت، منطبق با هویت فرهنگی، مذهبی، ملی و نیازهای خانوار
- #### سیاست ها:
- مدیریت ساماندهی حاشیه نشینی و سکونتگاه های فرودست مبتنی بر مشارکت جمعی، و توانمند سازی ساکنین (توانمندسازی)
 - تلفیق نظام تامین اجتماعی با نظام تامین مسکن گروه های کم درآمد و حاشیه نشین ها (اجتماعی)
 - بازنگری در طرح های توسعه شهری و برنامه ریزی ها شهری در جهت انطباق با نیازهای کم درآمدها (توانمندسازی)
 - بسیج امکانات برای شناسایی دقیق محله های فرودست (امکان سنجی) و نیازمندی ها آنان و اولویت بندی نیازها توسط ساکنان (نیازسنجی) (اجتماعی)
 - نهادسازی و مشارکت از طریق ایجاد تعاونی های خودیار در سطح محله تا ستادهای توانمندسازی محلی (توانمندسازی)
 - بهسازی و نوسازی محلات و مسکن به طور تدریجی با مشارکت ساکنین (اجتماعی)

جمع بندی

در مقاله حاضر با تاکید بر اتخاذ نگرش استراتژیک در ارائه سیاست های مسکن اجتماعی در شهرها برای مهار بازار غیر رسمی مسکن از طریق فرایند ۱۰ مرحله ای براسوسن (یکی از انواع مدل های برنامه ریزی استراتژیک)، بررسی گردید. برنامه ریزی استراتژیک، یک فرایند مدیریتی است که شامل هماهنگی قابلیت های پروژه با فرصت های موجود می باشد. در مرحله اول این مدل که مرحله توافق اولیه است بررسی آراء و نظرات مراجع اصلی ذیربط در ارتباط با طرح موضعی حاضر که، حاصل مصاحبه با مدیران شهری و ساکنین محدوده است، بیان گردید. در مرحله دوم وظایف رسمی و غیررسمی پروژه یا که پروژه با آنها روبروست مطرح شد. در مرحله سوم تحلیل دینفعان به معنای فرد، گروه یا پروژه ای که می تواند بر نگرش، منابع یا خروجی های پروژه تأثیر گذارد و یا از خروجی های پروژه تأثیر پذیرد، انجام شد که در این پروژه، ساکنین محلات فقیر نشین که براساس تقسیمات طرح تفصیلی جدید شهر همدان شامل هفت منطقه شهری است که محلات فقیرنشین در سطح مناطق دو، پنج، شش و هفت قرار دارند و مهم ترین دینفعان پروژه هستند. سرمایه گذاران نیز از دینفعان پروژه

۳، اردیبهشت ماه، ۱۳۹۶، تهران، ایران

26,pp 303-315

- -Marshall,gordan(1998)dictionary of sociology,new york ,oxford university press
- -Turner,j,f,c(1967)barriers and modernizing countries-journal of the american institute of planners.33,167-181
- -Turner-margery austinand thomas kingsley (2008)federal programs for addressing low-income housing needs-a policy primer,2008,washington,dc
- -UN-HABITAT(2005)-slums of the world the face of urban poverty in the new millennium