

ارزیابی طرح نهضت ملی مسکن کرمانشاه و ارائه استراتژی های مناسب در قالب برنامه برنامه ریزی محله محور (مطالعه موردی: سایت دولت آباد کرمانشاه)

علی محمد اسلامپور (دانشجوی دکتری گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد ملایر، دانشگاه آزاد اسلامی، ملایر،
ایران)

مجید شمس (استاد گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد ملایر، دانشگاه آزاد اسلامی، ملایر، ایران)

چکیده:

افزایش جمعیت کشور و عدم هماهنگی واحدهای مسکونی با جمعیت، کمبود مسکن و افزایش اجاره‌ها را در پی داشت و طرح مسکن مهر با استقبال متقاضیان همراه شد. اجرای این طرح که در برخی از استان‌ها و از جمله استان کرمانشاه بنا به دلایلی با تأخیر آغاز شد، امید اجاره نشینان را برای خانه‌دار شدن با هزینه‌های اندک بالا برد و با ساخت تعدادی از واحدها در هر سال تعداد مستأجران نیز تا حدی کاهش یافت با این وجود پروژه مسکن مهر کرمانشاه نسبت به مکان‌یابی و خدمات زیربنایی دارای ضعف‌های فراوانی هستند. از اینرو در این مقاله مطالعه ای به منظور ارزیابی نقاط قوت و ضعف طرح نهضت ملی مسکن کرمانشاه و ارائه استراتژی های مناسب در قالب برنامه ریزی محله محور انجام گردید. در روش تحقیق از تکنیک SWOT و مصاحبه با ۳۰ نفر از خبرگان و فعالان حوزه صنعت ساختمان و مدیریت شهری کرمانشاه انجام شد و تلاش گردید تا نقاط قوت و ضعف و استراتژی مناسب در مسکن ملی در این شهر ارائه شود. نقاط قوت، ضعف، فرصت ها و تهدیدهای در سه بعد اجتماعی، اقتصادی و محیطی دسته بندی گردید و پس از رتبه بندی، ماتریس عوامل داخلی و خارجی تهیه شد. مجموع نمرات نقاط قوت و ضعف و مجموع امتیازات فرصت ها و تهدیدها به ترتیب ۲۰۱۱۷ و ۲۰۹۲۱ به دست آمد. بر این اساس مناسب ترین نوع استراتژی برای طرح نهضت ملی مسکن در کرمانشاه، **راهبرد محافظه کارانه** (WO) شناسایی گردید که به منظور کاهش اثرات ناشی از نقاط ضعف و استفاده از فرصت‌های موجود است.

واژه های کلیدی: طرح نهضت ملی مسکن، کرمانشاه، تکنیک SWOT، استراتژی های مناسب، راهبرد محافظه کارانه

روش تحقیق دقیق تر ارائه گردید: [A1] Commented

کلمات کلیدی اصلاح گردید: [A2] Commented

۱- مقدمه

از هدف های مهم در توسعه و به وجود آمدن شهر ها، ایجاد منازل مسکونی است. به وجود آوردن سکونتگاه ها مستلزم شرایطی است که عدم رعایت آنها مشکلات عدیده ای به همراه دارد از جمله محله های فاقد امنیت و رفاه با آمار جرم و جنایت بالا و یا به بیان دیگر شهر اضطراب آور و فاقد نشاط خواهد بود اما توجه به پایداری شهر تاثیر بسیاری بر توسعه و از جمله توسعه پایدار بالاخص از بعد اجتماعی خواهد داشت. مسکن مهر هم دور از این قوانین نیست و میتواند از بعد اجتماعی مشکلات فراوانی داشته باشد (جهانبخش و شکوهی بیدهندی، ۱۴۰۱).

در دهه های گذشته با افزایش بی رویه جمعیت محلات شهرها بسیار توسعه یافته اند که پیامدهایی از جمله مشکلات رفاهی و جرم و جنایت و محیط زیست آلوده و ایجاد محلات حاشیه نشین غیر مجاز و... به دنبال داشته اند. از عامل های مهم در این زمینه بحث حس امنیت است که در سال های گذشته از چالش های اصلی ساکنان شهری بوده است (حبیبی، ۱۴۰۱). حال با توجه به افزایش شهرنشینی و همه افزایش حس عدم امنیت اجتماعی در شهرها و جریانات توسعه پایدار شهری و شهر سالم بررسی پارامترهای آسایش و شهروندان و مطالعه بیشتر راجع به امنیت ضروری میباشد (حسامی و همکاران، ۱۴۰۱). یکی از مفاهیم مهم امروزه و در بسیاری از مباحث سیاسی، اجتماعی و اقتصادی موضوع و مفهوم امنیت محله های شهری است. در تعریف امنیت مفهومی ذهنی و نسبی است که بر پایه ی اصول متعدد در یک جامعه پدید آمده و استمرار یافته است. در نگاه سنتی به بحث امنیت غالباً حضور نیروهای نظامی و تهدید در ذهن می آید حال این که در مطالعه در زمینه امنیت امروزه گروههای اجتماعی می توانند نه فقط از ناحیه ی ابزار نظامی، بلکه از طریق عوامل اقتصادی و محیطی تهدید شوند و این عوامل به نوبه ی خود یکپارچگی یا استقلال سیاسی یک کشور را مورد تهدید قرار می دهد (حسین زاده و همکاران، ۱۴۰۱).

مسکن همواره از نیازهای اولیه انسان بوده که از نظر کیفی و کمی مسیری تکاملی طی کرده است. محیط های ساخته ی انسان مثل شهرها مکان هایی برای بروز رفتارهای بهنجار و ناهنجار قلمداد می شوند. از این رو امروزه مدیران و برنامه ریزان برآنند تا فضای شهری دارای ویژگی هایی باشند که از وقوع برخی از این رفتارها جلوگیری کرده و یا آنها را کاهش دهند در این زمینه به نظر می رسد مبحث زیباسازی و توجه به زیباشناسی محیط ارتباط تنگاتنگی با جلوگیری از بروز ناهنجارهای اجتماعی دارد. تیموئی کرو-جرم شناس- به مسایلی از قبیل اقلیم پذیری، کنترل دسترسی و نظارت طبیعی پرداخته است. وی به آموزش و کاربرد رویکرد پیشگیری از جرم از طریق طراحی محیطی در ایالات متحده و کانادا ادامه داده است (رخشانی نسب و شیران، ۱۴۰۱). در ایران، طی سال های گذشته اقداماتی در حوزه های مختلف، از جمله حوزه انتظامی و پیشگیری های اجتماعی از طریق آموزش های رسمی و غیر رسمی در دوران مختلف سنی انجام شده است و برای جلوگیری از افزایش جرایم، تلاش های بسیاری انجام شده، با وجود این به نظر می رسد موضوع پیشگیری از جرم و ارتقاء امنیت از طریق عوامل محیطی و خصوصاً عوامل کالبدی محیط مورد غفلت واقع شده است (رشید نهال و همکاران، ۱۴۰۱). با توجه به افزایش امکان زندگی در مجتمع های مسکونی، توجه به شاخص های محیطی مرتبط با مقوله محله محوری در مجتمع های مسکونی ضروری به نظر می رسد.

۲- بیان مساله

در بررسی مشکل مسکن در کشور ایران به عنوان یک کشور در حال توسعه این واقعیت مشخص است که سیاست های اعمال شده متناسب با ساختار اقتصادی و فرهنگی اقشار ضعیف جامعه نبوده است. در نتیجه مشکل مسکن این قشر باگذشت زمان نه تنها حل نشده بلکه به شکل حادثی نیز به وجود آمده و زاغه ها و مناطق حاشیه نشین شهری را شکل داده و منجر به پیامد های وخیم کالبدی، اجتماعی، بهداشتی در شهرها شده است. روند تحول

جمعیتی شهرستان خرم آباد نشان از نرخ رشد کاملاً پرشتاب آن دارد. گرایش های شدید جمعیتی در شهر خرم آباد، در شدت بخشیدن به میزان آسیب رسانی به گروههای درآمدی پایین جامعه تأثیرگذار بوده است، به طوری که این میزان در بخش مسکن گروه های مذکور کاملاً مشاهده می شود

نتایج بررسی ها نشان می دهد که جمعیت زیادی از شهر در محله های غیرمقاوم و محروم از فضاهای مناسب و زیست درونی استقرار دارند و آستانه های پایداری برای رسیدن به اجتماع باثبات انسانی در حداقل میزان آن است. عمده ترین چالش های پیش روی برنامه ریزان شهری در سطح شهرستان خرم آباد، کیفیت پایین ساخت مسکن، نامناسب بودن بافت و ضعف خدمات شهری و مصالح ساختمانی سکونتگاه های شهری است. با توجه به نکات و موضوعات اشاره شده دراین تحقیق به بررسی طرح مسکن مهر و نقاط قوت و ضعف آن به عنوان بزرگ ترین طرح ملی در حوزه مسکن برای رفع معضل بی مسکنی و بد مسکنی پرداخته شده است و نشان می دهد برنامه های دولت تا چه میزان به اهداف خود دست یافته و تا چه حداز جنبه های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیست محیطی موفق عمل کرده است

شهرک دولت آباد کرمانشاه به عنوان یکی از محدودهای اسکان غیررسمی شهر کرمانشاه در حاشیه شهر کرمانشاه و تقریباً در جنوب غربی شهر و مجاور با شهرک دیزل آباد که شاکله اصلی آن نواحی کارگاهی مزاحم شهری را شکل می دهد قرار دارد، همچنین وجود زمینهای کشاورزی در غرب و شمال این شهرک در نقشه های این شهرک به چشم می خورد. دسترسی مناسب به محلات داخلی شهر و مرکز شهر، ارتباط با خطوط ارتباطی کمربندی غربی و جاده سراب نیلوفر و کوزران به سمت غرب استان از ویژگی آن است. در سمت شمال غربی آن شهرک اسلامی قرار گرفته که از نظر عملکردی با دولت آباد پیوند کامل خورده است. دولت آباد جدای از همجواری با منطقه دیزل آباد که مجموعه ای چشمگیر از گاراژها، انبار و تعمیرگاههای شهر کرمانشاه را در خود جای داده، که این امر باعث مشکلاتی اعم از آلودگیهای (سروصدا، هوا و زیست محیطی)، ازدحام ماشین آلات سنگین و ... برای شهرک دولت آباد به وجود آورده و همچنین لبه جنوب شرقی عموماً تعمیرگاههای خودرو و فروشگاهها، جوشکاریها و انبارهای آهن و از این دسته خدمات هستند که باعث ازدحام مردم، ماشینها و دیگر موارد و این باعث می شود شهرک دولت آباد که یک منطقه حاشیه نشین هست کمتر در رسیدن به توسعه پایدار شهری خود را نمایان کند. پروژه مسکن مهر، به عنوان بزرگترین طرح ملی مسکن نیاز به کنکاش فراوان دارد. ماهیت این نوع خاص از مسکن، رویه اجرایی آن با سیاست های عمومی حاشیه گرایی، کوچک سازی و بلند مرتبه سازی همراه است و نیز در خصوص افزایش آمار جرایم و ناهنجاری ها در سایت های مسکن مهر به وجود آورده است. این پژوهش بر آن است با تطبیق مبانی نظری رویکرد جهانی پیشگیری از جرم از طریق طراحی محیطی، با ویژگی های مجتمع مسکونی امیریه شهر کرمانشاه از طریق مطالعه موردی به چارچوبی از عوامل محیطی مؤثر بر رفتارهای ناهنجار مجتمع های مسکونی دست یابد.

کشور ما همواره گریبانگیر مشکل مسکن بوده و دولت ها همواره سعی در برطرف کردن این مشکل داشته اند. از آنجا که هزینه مسکن سهم زیادی را در سبد هزینه خانوار دارد این مشکل بر افراد کم درآمد فشارهای زیادی را متحمل می کند. از این رو برای حمایت از این قشر دولت نهم طرح مسکن مهر را به عنوان راهکاری برای حل این

مشکل مطرح ساخت که هدف آن خانه دار ساختن کلیه اقشار محروم متقاضی مسکن است. از این رو این مسئله مطرح است که این طرح تا چه حد توانسته مسیر متعالی خود را بپیماید و در زمینه های مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیست محیطی موفق عمل کند و در زمان کوتاه پاسخ گوی نیازهای متقاضیان مسکن در کشور باشد. لذا هدف اصلی پژوهش ارزیابی نقاط قوت و ضعف طرح نهضت ملی مسکن در قالب برنامه ریزی محله محور با تاکید بر مکان یابی سایت دولت اباد می باشد.

۳- پیشینه پژوهش

در مطالعه ای محققان کیفیت مجتمع های مسکن مهر شهر اردبیل را جهت برنامه ریزی مطلوب طرح ملی مسکن ارزیابی کرده اند. نویسندگان به منظور ارزیابی و اولویت بندی مجتمع های مورد مطالعه از ۸ سنجه (تسهیلات و خدمات، کالبدی، اجتماعی، روشنایی و تهویه، آلودگی، دسترسی، محیطی، اقتصادی) و مد MABAC اولویت بندی گردیده و جهت بازنمایی بهتر خروجی از نرم افزار GIS استفاده کرده اند. یافته های آن ها نشان داد مسکن مهر ولی عصر (شاماسبی) با کسب امتیاز ۰.۴۸۵ در رتبه نخست و در وضعیت مطلوب قرار گرفته است. در مقابل مسکن مهر میراشرف با کسب امتیاز ۰.۳۸۵- در رتبه آخر و در وضعیت بسیار نامطلوب قرار گرفته است. مسکن مهر پبله سحران نیز با کسب امتیاز ۰.۰۷۰ در رتبه دوم قرار گرفته که گویای وضعیت نسبتا مطلوب این مجتمع است. نتایج پژوهش بیانگر این امر است که در برنامه ریزی، ساخت و اجرای مجتمع های مسکن مهر جنبه های کمی و پروژه ای از کیفیت آن پیشی گرفته است (زارنجی و یزدانی، ۱۴۰۳).

در مقاله ای دیگر محققان به شناسایی و بررسی نقاط قوت و ضعف تعاونی های مسکن مهر به منظور بهره گیری در پروژه مسکن ملی با استفاده از تکنیک تحلیل سلسله مراتبی و دلفی-فازی پرداختند. نتایج رتبه بندی برای نقاط ضعف به ترتیب به معیارهای کیفیت پایین ساخت و ساز، نقض حریم خصوصی، انگیزه کم اعضا برای پرداخت هزینه ها، عدم تعهد به ایفای تعهدات، پرونده های حقوقی متعدد، دریافت وام و ارائه وثیقه، نارسایی ها قانونی، کسب مجوزها و برکراسی اداری (عدم همکاری سازما ها)، درگیری درونی، کوتاهی دوره مشارکت بانک ها تعاونی ها، نبود فرهنگ کار تعاونی، نبود سیستم اطلاع رسانی مناسب و پراکندگی تعاونی ها اشاره دارد. همچنین نتایج رتبه بندی معیارهای برای نقاط قوت به ترتیب برابر شفافیت مالی، کمک به توزیع عادلانه امکانات، فراهم نمودن مسکن ارزان، کنترل نقدینگی و مهار قیمت مسکن، ایجاد بهره وری بیشتر، جلوگیری از اتلاف ها، هدفمند نمودن جریان نقدینگی، مدیریت جامع و یکپارچه امور، تعامل سهل تر با سازمان ها، ایجاد مشارکت عمومی، امکان سازماندهی بهتر (برای کنترل، ارائه خدمات و ... از سوی دولت)، جذب گروه های مردمی و سازماندهی آنها، ایجاد تمرکز در امور و اخذ مجوزها و ساختار ساده بود (عبادی و همکاران، ۱۴۰۲).

در مطالعه ای دیگر وضعیت مسکن ملی در استان خراسان شمالی و شهر اسف راین را مورد بررسی قرار داده است. جامعه آماری این پژوهش، خانوارهای ساکن در حاشیه نشینان شهر اسفراین، در سال ۱۴۰۲ می باشد که تعداد ۴۴ پرسشنامه جهت تکمیل افراد جامعه تحقیق در بین آن ها توزیع گردید. پرسشنامه تحقیق، یک پرسشنامه خود محقق بود که در آن شاخص های نیاز به مسکن، معماری و شهرسازی، وضعیت اقتصادی، منزلت اجتماعی،

فضایی و کالبدی فضای باز و تبلیغات مورد سنجش قرار گرفت. آزمون فریدمن جهت شناسایی و اولویت بندی شاخص ها، مشخص گردید شاخص فضایی و کالبدی فضاها با میانگین رتبه ۱۲/۴ بیشترین نقش را در حاشیه نشینی مردمی از حاشیه نشینی مردم داشته و به ترتیب وضعیت اقتصادی ۹۱/۳، بعد معماری و شهرسازی ۸۶/۳، تبلیغات ۴/۳، منزلت اجتماعی ۲/۳، و شاخص نیاز به مسکن با میانگین ۵۲/۲، کمترین نقش را در حاشیه نشینی مردمی دارد (ذولفقاری، ۱۴۰۲). انطباق پذیری راهبرد طرح نهضت ملی مسکن با نظام برنامه ریزی محله محور مطالعه ای دیگر است که مورد نظر پژوهشگران قرار گرفته است. این مطالعه در شهر سمنان انجام شده است. نویسندگان در این پژوهش از روش ترکیبی سوات-ای اچ پی بهره گرفته اند. استراتژی انتخابی در این تحقیق استراتژی WO می باشد که همان استراتژی انطباقی یا حداقل کردن ضعف ها و حداکثر استفاده از فرصت ها می باشد. (ظهوری و همکاران، ۱۴۰۲)

در مطالعه ای دیگر محققان به واکاوی چالشهای آتی پیشروی مسکن مهر و طرح اقدام ملی مسکن در شهر جدید پردیس پرداختند. نویسندگان در این مقاله با نظرخواهی از متخصصان و براساس تکنیک دلفی معیارها و شاخصهای تاثیرگذار را تهیه و در قالب پرسشنامه ای در اختیار ۳۵ کارشناس متخصص و خبره در حوزه مسکن قرار دادند و تحلیل ها را با استفاده از مدل سازی معادلات ساختاری ارائه کردند. نتایج آن نشان داد که تمامی شاخصهای مورد نظر به عنوان مسائل حاد، ضعفهای حساس و چالشهای آسیبزا در آینده مطرح هستند و براساس پردازشهای مبتنی بر روابط میان متغیرها، معیار کالبدی با اهمیت ۰/۲۶۸، معیار اقتصادی با اهمیت ۰/۲۶۲، معیار اجتماعی با اهمیت ۰/۲۴۸ و معیار مدیریت با اهمیت ۰/۲۰۵ برحسب ترتیب، پرچالش ترین مؤلفه های آتی در مسکن مهر و طرح اقدام ملی برای شهر جدید پردیس هستند. (جعفری و پورجوهری، ۱۴۰۱)

در مطالعه ای به توسعه پایدار در ساخت مسکن ارزان و نوآوری ها و چالش های پیش روی این طرح ها پرداخته است. نویسندگان در این مقاله تحلیلی جامع از چگونگی ادغام شیوه های پایدار در سیاست های مسکن مقرون به صرفه و موانع پیش روی اجرای این استراتژی ها انجام داده و متغیرهای متعددی شامل ابعاد محیطی، اقتصادی و اجتماعی را در نظر گرفته است. از نظر زیست محیطی، مصالح ساختمانی سبز، طرح های کارآمد انرژی و شیوه های ساخت و ساز پایدار است. از نظر اقتصادی، مسکن مقرون به صرفه پایدار به دنبال کاهش هزینه های بلندمدت برای ساکنان از طریق صرفه جویی در انرژی و کارایی تعمیر و نگهداری است. از نظر اجتماعی، نیز ایجاد جوامع سالم، فراگیر و انعطاف پذیر است. نویسندگان نقش دولت ها را در تامین منابع مالی و نقش سیاست های اعمالی نیز بررسی کرده است که یکی از چالش های پیاده سازی اینگونه طرح هاست (Akinsulire et al, 2024).

با توجه به اینکه اسپانیا یکی از کشورهایی است که از بحران مالی جهانی در سال ۲۰۰۸ به شدت آسیب دیده است در پژوهشی دیگر محققان به چالش های تامین مالی پروژه های مسکن در اسپانیا پرداخته اند که تاثیر بانک ها در تامین مالی را مورد بررسی قرار داده است. تجزیه و تحلیل نویسندگان نشان داد سیاست های اجرا شده که عمدتاً ناشی از سیاست های ریاضتی بود و همچنین اقدامات نامناسب دولت در مسکن از عوامل عمده چالش های مسکن در اسپانیا بوده است (Martínez and Gi, 2024).

یکی از چالش‌های اصلی ساخت مسکن هزینه تمام شده آن و تامین منابع مالی و سیاست‌های اجرای آن‌هاست که در پژوهشی به این موضوع پرداخته شد. یک مدل تعادل فضایی تصادفی دینامیکی برای ارزیابی تأثیر سیاست‌ها ارائه گردید. مدل ارائه شده قیمت تمام شده ی پروژه‌ها شامل ساخت، اجاره، هزینه نیروی کار، میزان تولید، درآمد و نابرابری ثروت و تصمیمات مکان‌یابی خانوارها در داخل شهر و همچنین مهاجرت بین شهری را در بردارد. محققان این مدل را در شهر نیویورک مورد بررسی قرار دادند. نتایج آن‌ها نشان داد که تعیین سیاست‌ها تأثیر بسیار زیادی در مقرون به صرفه بودن ساخت این خانه‌ها به ویژه برای نیازمندترین خانوارها افزایش می‌دهد و سبب ایجاد سود قابل توجهی در اجرای پروژه‌ها می‌شود (Favilukis et al, 2023).

چالش‌های اجرای مقرون به صرفه مسکن در کشور ترکیه نمونه دیگری از پژوهش‌های انجام شده است که بررسی درآمد و شرایط زندگی برای بررسی مقرون به صرفه بودن ساخت مسکن را مورد ارزیابی قرار می‌دهد. نتایج نویسندگان نشان می‌دهد که توافق وضعی بین رویکردهای مختلف در شناسایی مشکل مقرون به صرفه بودن در کشور ترکیه وجود دارد. با این وجود یافته‌ها، بهبود در قیمت مسکن در ترکیه را نشان می‌دهد. این بهبود به تولید بالای مسکن ایجاد شده در کشور و همچنین افزایش مداوم سطح تولید ناخالص داخلی سرانه مرتبط است که به نظر افزایش ساخت و ساز به اجرای مقرون به صرفه بودن و یا سیاست‌های دولتی مرتبط نبوده و افزایش ناخالصی اثرگذارترین پارامتر است. یکی از نتایج این مطالعه این است که تعریف و اندازه‌گیری استطاعت مسکن به خودی خود یک چالش در مورد ترکیه است. این مطالعه همچنین نتیجه‌گیری می‌کند که سیاست‌های جایگزین باید برای سیاست‌های فعلی ایجاد شود که دسترسی به مالکیت خانه را برای خانوارهای کم درآمد تشویق می‌کند، با توجه به اینکه مقرون به صرفه بودن هزینه‌های جاری حتی می‌تواند در برخی موارد برای مالکان کم‌درآمد مشکل‌ساز باشد (Özdemir and Khurami, 2023).

یکی از راهکارهای برون رفت از مشکلات پیش روی ساخت و ساز و البته یکی چالش‌ها، صنعت ساختمان پیش ساخته است که علاوه بر قابلیت‌هایی همون ساخت در زمان کوتاه و ارزان پروژه‌های مسکونی با چالش‌هایی نیز همراه است که در مطالعه ای مورد بررسی قرار گرفته است. این مطالعه در کشور استرالیا انجام شده است. نتایج محققان نشان می‌دهد که ساختمان‌های پیش ساخته در استرالیا کمتر از ساخت و ساز سنتی مورد توجه قرار می‌گیرد که علت اصلی آن عدم آگاهی از مزایا، محدودیت‌ها، طراحی و ساخت سازه‌های پیش ساخته است. از این رو، در این پژوهش، نویسندگان با بررسی دیدگاه‌های صنعت ساختمان در مورد ساخت و ساز پیش ساخته از جنبه‌های پایداری، فنی، فرهنگی، اقتصادی، عملی و غیره اقدام به شناسایی دیدگاه‌های صنعت ساختمان کرده‌اند. نتایج نشان داد که کاهش زمان ساخت و ساز، سطوح بالای کنترل کیفیت، و کاهش سر و صدا در محل از مزایای اصلی استفاده از ساخت و ساز پیش ساخته در مقایسه با ساخت و ساز سنتی است. محدودیت‌ها شامل محدودیت‌های حمل و نقل کاهش انعطاف پذیری طراحی در محل و کمبود نیروی کار متخصص مانع رشد ساخت و سازهای پیش ساخته می‌باشد و نویسندگان معتقدند که ساختمان‌های پیش ساخته می‌توانند راهکاری برای انبوه سازی و برون رفت از مشکلات مسکن در جوامع باشد (Navaratnam et al, 2022).

۴- روش تحقیق

در این مطالعه از رویکرد تحلیل SWOT به عنوان یک رویکرد برنامه ریزی استراتژیک برای نشان دادن نقاط قوت و ضعف طرح نهضت ملی مسکن در کرمانشاه استفاده شده است. فرآیند یافتن نقاط قوت و ضعف بر اساس مصاحبه با صاحب نظران حوزه ساختمان، اساتید دانشگاه و مدیران شهری است که با تنظیم مصاحبه نیمه ساختار یافته مشتمل بر ۳۰ نفر، نقاط قوت، ضعف، تهدید و فرصت ها در ابعاد اقتصادی، اجتماعی و محیطی دسته بندی شده است. پس از تعیین فهرستی از نقاط قوت و ضعف و فرصت ها و تهدیدها، دو عامل اول (S-W) در ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (IFEM) و دو عامل دوم (O-T) در ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (EFEM) فهرست شدند. سپس به منظور برای ارزیابی محیط درونی و بیرونی، عوامل موثر بر محیط درونی شامل نقاط قوت و ضعف و عوامل کلیدی موثر بر محیط بیرونی شامل فرصت ها و تهدیدها امتیازدهی گردید. در امتیازدهی مجموع عوامل داخلی یا خارجی نباید بیشتر از ۱ باشد. لذا ضریبی از ۰ تا ۱ که به ترتیب نشان دهنده درجه «بی اهمیت» بودن و یا «مهم» بودن است، به هر عامل اختصاص داده می شود. این ضریب اهمیت نسبی عامل را در میزان موفقیت نشان می دهد. در مرحله بعد به هر عامل امتیازی از ۱ تا ۴ تعلق می گیرد. نمره ۱ نشان دهنده ضعف قابل توجه، نمره ۲ نشان دهنده ضعف جزئی و نمره ۳ نشان دهنده قدرت و نمره ۴ نشان دهنده قدرت زیاد آن عامل است. در انتها برای تعیین امتیاز کل، وزن هر عامل آن در امتیاز آن ضرب می شود. پس از جمع آوری، کل نمرات برای محاسبه امتیاز نهایی IFEM محاسبه و ارائه می شود. اگر این مقدار کمتر از ۲.۵ باشد به این معنی است که نقاط قوت کمتر از نقاط ضعف بوده است. اگر بیشتر از ۲.۵ باشد، نقاط قوت بیشتر از نقاط ضعف است. مراحل گفته شده برای عوامل داخلی، عینا برای عوامل خارجی نیز تکرار گردید. در عوامل داخلی نیز اگر مقدار کمتر از ۲.۵ باشد، به این معنی است که فرصت ها کمتر از تهدیدها هستند. اگر مقدار بیش از ۲.۵ باشد، فرصت ها بیشتر از تهدیدها هستند. در انتها نیز استراتژی تعیین می گردد.

Commented [A4]: ۱- در این بخش روش تحقیق اصلاح گردید و به ترتیب بروش انجام کار تشریح شد. همچنین رفرنس های نامرتبط از این بخش حذف شد.
۲- تلاش گردید که روش کار دقیق تشریح شود
۳- جامعه آماری و متد انجام پژوهش اصلاح گردید

Commented [A5]: ابعاد مورد بررسی:

۵- معرفی منطقه مورد مطالعه

شهر کرمانشاه مرکز استان کرمانشاه است که در عرض جغرافیایی ۳۳ درجه و ۳۵ درجه شمالی و طول جغرافیایی ۴۵ درجه شرقی و ۴۷ درجه شرقی قرار دارد. (شکل ۱). بر اساس گزارش های سرشماری کشوری دوره ۱۳۴۵ تا ۱۳۹۰، جمعیت شهر کرمانشاه رشد مثبت ۳/۳۶ درصدی داشته است یعنی از جمعیت ۱۹۲۰۷۲ در سال ۱۳۴۵ به ۸۵۰۷۰۰ نفر در سال ۱۳۹۰ افزایش یافته است. کرمانشاه از شرق با شهرهای صحنه، هرسین و از غرب نیز با شهرهای تازه آباد و اسلام آباد غرب همسایه است همچنین از شمال با استان کردستان و از جنوب نیز با استان ایلام دارای همسایگی است. این شهر در میان دشت های حاصلخیز و وسیع ماهیدشت و رودخانه قره سو قرار دارد و موقعیت جغرافیایی آن برای کشاورزی از اهمیت ویژه ای برخوردار است. همچنین از نظر تاریخی به عنوان ورودی آسیا به دشت های معروف بین النهرین تلقی شده است (ملکنیازی و همکاران، ۱۳۹۲: ۹).

Commented [A6]: ۱- در این بخش به معرفی شهر کرمانشاه پرداخته شد و شهرستان حذف گردید.
۲- مطالب نیز به اقتضای شهر کرمانشاه تغییر یافت

Commented [A7]: مرجع به طور دقیق مشخص گردید:



شکل ۱- موقعیت جغرافیایی شهر کرمانشاه

۶- مسکن ملی در شهرک دولت آباد کرمانشاه

محلۀ شهرک دولت آباد در استان کرمانشاه و در محدوده‌ی غربی شهر کرمانشاه واقع شده است. این محلۀ از شمال با بلوار مسکن مهر و خیابان بیست متری هاشمی، از شرق با خیابان چهل و پنج متری، از جنوب با خیابان جاده کرمانشاه - کوزران و از غرب با بلوار دولت آباد محدود شده است و با محله‌های دیزل آباد، مسیر نفت، شهرک امام خمینی، شهرک مهدیه، مسکن مهر، شهرک اسلامیۀ مجاورت دارد. در شهر کرمانشاه دو پروژه مسکن ملی در نظر گرفته شد که در حال اجرا می باشد. این دو پروژه در دو زمین با ابعاد متفاوت در حال ساخت می باشد که در ادامه مشخصات هر یک تشریح می شود.

۱- مشخصات پروژه اول طرح نهضت ملی مسکن شهرک امام کرمانشاه

این طرح در زمینی به وسعت ۴۷ هکتار و ۶۰۰۰ هزار واحد در نظر گرفته شده است که تاکنون نیز پیشرفت فیزیکی ۱۰ درصدی داشته است. با توجه به بزرگ بودن این طرح، اجرای آن در ۶ فاز طراحی در حال خاکبرداری فونداسیون و بتن ریزی می باشد. در شکل ۲ تصاویری از وضعیت اجرای این طرح نشان داده شده است.





شکل ۲- پروژه اول طرح نهضت ملی مسکن شهرک امام کرمانشاه

۲- مشخصات پروژه دوم طرح نهضت ملی مسکن کرمانشاه

این پروژه نیز در زمینی به وسعت ۱۴ هکتار و ۷۱۴ واحد و ۳ فاز تدوین گردید (شکل ۳) که نسبت به پروژه اول پیشرفت قابل توجهی داشته به طوری که این طرح پیشرفت فیزیکی ۸۰ درصدی داشته است. این دو پروژه در جنوب غربی شهرستان کرمانشاه در مجاورت شهرک های امام خمینی - مهدیه و دولت آباد کرمانشاه در حال احداث است.



شکل ۳- نقشه طرح نهضت ملی مسکن کرمانشاه

۷- یافته های پژوهش

پس از انجام مصاحبه ها لیستی از نقاط قوت و ضعف، تهدیدها و فرصت ها در سه بعد اقتصادی، اجتماعی و محیطی تهیه گردید که به صورت مجزا در جداول (۱) تا (۴) ارائه شده است.

این پاراگراف اصلاح گردید: [A8] Commented

جدول ۱- نقاط قوت طرح نهضت ملی ساختمان در شهر کرمانشاه (نتایج پژوهش)

بعد	نقاط قوت از دید خبرگان
اجتماعی	توسعه مسکن مطلوب با اجرای طرح‌های نهضت مسکن ملی بهبود کیفیت زندگی و رفاه اجتماعی شهر با توسعه زیرساخت‌ها افزایش گرایش به تحصیلات عالی، افزایش میزان سواد و نیروی کار ماهر افزایش مراکز مذهبی، فرهنگی، آموزشی و تفریحی
اقتصادی	بهبود و افزایش پایداری اقتصادی در صنعت ساختمان ایجاد فرصت‌های اشتغال در صنعت ساختمان و صنایع وابسته افزایش نرخ اشتغال و کاهش بیکاری تأمین مسکن با قیمت مناسب برای افراد با درآمد متوسط توسعه مراکز خرید و بازارها زمینه مناسب برای بهبود و توسعه تبادل حوزه ساختمان و صنایع وابسته با کشور همسایه
محیطی	توسعه شهر و ایجاد زمینه توسعه گردشگری بهبود وضعیت سرانه فضای سبز پوشش تقریباً ۱۰۰ درصدی جمعیت زیر شبکه آب و فاضلاب توسعه زیرساخت‌های مرتبط همچون جاده‌ها، پل‌ها، امکانات عمومی ارتقاء در حوزه‌های شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری

در این بخش مشخص گردید که پارامترها [A9]: نتایج تحقیق است که با مصاحبه در سه بعد به دست آمده است.

تأثیر این بخش اصلاح گردید: [A10] Commented

غلط املایی ویرایش و اصلاح گردید: [A11] Commented

جدول ۲- نقاط ضعف طرح نهضت ملی ساختمان در شهر کرمانشاه (نتایج پژوهش)

بعد	نقاط ضعف از دید خبرگان
اجتماعی	نادیده گرفتن عوامل اجتماعی و فرهنگی و عدم پذیرش موفقیت‌آمیز طرح عدم توزیع عادلانه خدمات، امکانات و خدمات شهری بین مناطق مختلف شهر عدم توجه به جانمایی مراکز خدماتی در سطح شهر کمبود امکانات بهداشتی در برخی مناطق نبود تجهیزات شهری و تفریحی به تعداد کافی از قبیل ایستگاه‌های آتش نشانی، تفکیک درجه، هتل، پارکینگ عمومی و غیره. ناهماهنگی قومیت، فرهنگ و مذهب بین ساکنین شهر کرمانشاه
اقتصادی	مشکلات مالی و اقتصادی در تأمین منابع برای اجرای طرح‌های مسکن
محیطی	عدم تصفیه کامل فاضلاب حجم بالای سفر با وسایل نقلیه شخصی به دلیل حمل و نقل عمومی ناکارآمد و مشکل شدید ترافیک

مشابه توضیحات فوق: [A12] Commented

نقاط ضعف از دید خبرگان	بعد
اجرای ناکارآمد به دلیل مشکلات مدیریتی یا نظارت ناکافی، کاهش کیفیت ساخت و ساز به منظور سرعت بخشیدن به اجرای طرح‌های مسکن ملی عدم توجه به نیازها و ویژگی‌های خاص مناطق محلی عدم پیروی از الگوی مناسب سیاست های توسعه شهری عدم رعایت مبلمان شهری مناسب و تعامل با سازه های خارجی طرح تفصیلی شهر عدم اجرای زیرساخت های لازم برای بهبود ترافیک در هسته شهر و عدم توجه به مسائل ترافیکی در طرح های توسعه شهری	

جدول ۳- فرصت های طرح نهضت ملی ساختمان در شهر کرمانشاه (نتایج پژوهش)

فرصت ها از دید خبرگان	بعد
بهبود ظرفیت های گردشگری با افزایش و بهبود زیرساخت های شهری ارائه مسکن مناسب و کاهش فشارهای مرتبط با مسکن بر اقشار متوسط جامعه توسعه مسکن مطلوب و بهبود شرایط زندگی و رفاه نسبی شهر	اجتماعی
ایجاد فرصت‌های شغلی در بخش ساخت و ساز و کاهش نرخ بیکاری و افزایش درآمد افراد توسعه اقتصادی از طریق فعال شدن بخش‌های مرتبط با صنعت ساخت و ساز و ایجاد فرصت‌های کسب و کار مرتبط با آن شکوفایی استعدادهای بالقوه با افزایش صنایع و مرتبط با ساختمان و خدمات شهری	اقتصادی
اقدامات مدیریت شهری برای نوسازی حمل و نقل عمومی توسعه زیرساخت‌های مسکن و به بهبود دسترسی به خدمات عمومی و کیفیت زندگی شهروندان	محیطی

جدول ۴- تهدیدات طرح نهضت ملی ساختمان در شهر کرمانشاه (نتایج پژوهش)

تهدیدها از دید خبرگان	بعد
افزایش مهاجرت از روستاها به شهر کرمانشاه اختلاف فرهنگی زیاد ساکنان این شهرک ها به علت تراکم بالای ساکنین نابرابری در توزیع مسکن و تمرکز بیش از حد منابع در مناطق خاص و ایجاد عدالت ناکافی در توزیع مسکن فقر مسکن برای برخی از اقشار جامعه	اجتماعی
ناتوانی در تأمین منابع مالی اجرای طرح‌های مسکن و کاهش کیفیت اجرای مسکن	اقتصادی

تهدیدها از دید خبرگان	بعد
مشکلات فنی و فناوری مشکلات سیاسی و سیاستی و ایجاد تأخیر در اجرای طرح‌ها و افزایش هزینه‌های ساخت و ساز تحریم‌ها و تنش‌های بین‌المللی و مشکلات در تأمین مواد اولیه، تجهیزات و فناوری‌های مورد نیاز برای ساخت و ساز و افزایش هزینه‌های ساخت	
افزایش بیماری‌ها با افزایش تراکم جمعیتی در شرایط بی‌توجهی به امکانات و زیرساخت‌های بهداشتی لازم و کافی تغییرات اقلیمی و محیط‌زیستی و عدم پایداری در ساخت و ساز مسکن، خسارت‌های زیست محیطی و کاهش کیفیت زندگی کمبود زمین مناسب برای ساخت مسکن بحران آب: کاهش منابع آب و بحران آب در استان کرمانشاه می‌تواند به محدودیت در ساخت و سازهایی که نیاز به آب دارند، منجر شود. تغییرات اقلیمی و بارش‌های نامنظم و وقوع سیلاب‌ها و آب‌گرفتگی و آسیب به ساختمان‌ها و زیرساخت‌های مسکن	محیطی

پس از تعیین نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها، عوامل درونی و بیرونی ماتریس ارزیابی تدوین شد، سپس با تهیه پرسشنامه‌ای عوامل بر اساس مقیاس ۴ درجه‌ای رتبه‌بندی شد. در امتیازدهی معیارهای داخلی، نقطه ۱ نشان دهنده ضعف بنیادی، ۲ نشان دهنده نقاط ضعف، ۳ نشان دهنده قدرت و ۴ نشان دهنده نقطه قوت قابل توجه است. رتبه‌بندی معیارهای خارجی، نقطه ۱ نشان دهنده یک تهدید جدی، نقطه ۲ نشان دهنده یک تهدید، ۳ نشان دهنده یک فرصت و ۴ نشان دهنده یک فرصت عالی است (جدول ۵).

جدول ۵- امتیاز دهی به عوامل داخلی و عوامل خارجی

مرحله	فرصت عالی، قدرت قابل توجه	فرصت، قدرت	تهدید، ضعف	تهدید جدی، ضعف اساسی
نمره	۴	۳	۲	۱

سپس مجموع نمره سنجیده عوامل درونی و بیرونی تعیین می‌شود که مجموع عوامل درونی کمتر از ۲.۵ باشد، طرح ملی مسکن در کرمانشاه ضعیف است و اگر مجموع آن بیشتر از ۲.۵ باشد، این طرح دارای قدرت است. از نظر عوامل خارجی، اگر مجموع کمتر از ۲.۵ باشد، طرح مسکن در معرض تهدید قرار می‌گیرد و اگر مجموع آن بیش از ۲.۵ باشد (جدول ۵ و ۶)، طرح نهضت مسکن در کرمانشاه از فرصت‌های مناسب برخوردار می‌شود.

جدول ۵- امتیاز دهی به عوامل داخلی

محتوا	امتیاز
-------	--------

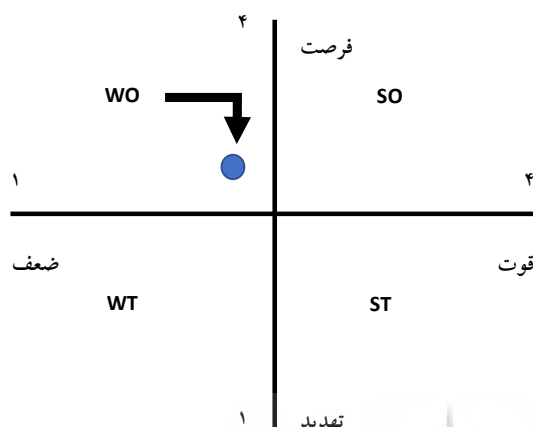
۰/۱۲	توسعه مسکن مطلوب با اجرای طرح‌های نهضت مسکن ملی
۰/۰۸۲	بهبود کیفیت زندگی و رفاه اجتماعی شهر با توسعه زیرساخت‌ها
۰/۱۲۸	افزایش گرایش به تحصیلات عالی، افزایش میزان سواد و نیروی کار ماهر
۰/۱۱	افزایش مراکز مذهبی، فرهنگی، آموزشی و تفریحی
۰/۰۶۳	بهبود و افزایش پایداری اقتصادی در صنعت ساختمان
۰/۱۱۶	ایجاد فرصت‌های اشتغال در صنعت ساختمان و صنایع وابسته
۰/۰۷۱	افزایش نرخ اشتغال و کاهش بیکاری
۰/۱۲۴	تامین مسکن با قیمت مناسب برای افراد با درآمد متوسط
۰/۱۲۴	توسعه مراکز خرید و بازارها
۰/۱۲	زمینه مناسب برای بهبود و توسعه تبادل حوزه ساختمان و صنایع وابسته با کشور همسایه
۰/۱۲	توسعه شهر و ایجاد زمینه توسعه گردشگری
۰/۰۹	بهبود وضعیت سرانه فضای سبز
۰/۱۲۴	پوشش تقریباً ۱۰۰ درصدی جمعیت زیر شبکه آب و فاضلاب
۰/۱۲۸	توسعه زیرساخت‌های مرتبط همچون جاده‌ها، پل‌ها، امکانات عمومی
۰/۰۱۵	ارتقاء در حوزه‌های شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری
۰/۰۲۸	نادیده گرفتن عوامل اجتماعی و فرهنگی و عدم پذیرش موفقیت‌آمیز طرح
۰/۰۲۶	عدم توزیع عادلانه خدمات، امکانات و خدمات شهری بین مناطق مختلف شهر
۰/۰۳۴	عدم توجه به جامع‌پای مراکز خدماتی در سطح شهر
۰/۰۰۶	کمبود امکانات بهداشتی در برخی مناطق
۰/۰۳۴	نبود تجهیزات شهری و تفریحی به تعداد کافی از قبیل ایستگاه‌های آتش نشانی، تفکیک درجه، هتل، پارکینگ عمومی و غیره
۰/۰۳۴	ناهماهنگی قومیت، فرهنگ و مذهب بین ساکنین شهر کرمانشاه
۰/۰۶۸	مشکلات مالی و اقتصادی در تامین منابع برای اجرای طرح‌های مسکن
۰/۰۳	حجم بالای سفر با وسایل نقلیه شخصی به دلیل حمل و نقل عمومی ناکارآمد و مشکل شدید ترافیک
۰/۰۳۲	اجرای ناکارآمد به دلیل مشکلات مدیریتی یا نظارت ناکافی
۰/۱۰۲	کاهش کیفیت ساخت و ساز به منظور سرعت بخشیدن به اجرای طرح‌های مسکن ملی
۰/۰۳	عدم توجه به نیازها و ویژگی‌های خاص مناطق محلی
۰/۰۳۶	عدم پیروی از الگوی مناسب سیاست‌های توسعه شهری
۰/۰۳۶	عدم رعایت مبلمان شهری مناسب و تعامل با سازه‌های خارجی طرح تفصیلی شهر
۰/۰۸۶	عدم اجرای زیرساخت‌های لازم برای بهبود ترافیک در هسته شهر و عدم توجه به مسائل ترافیکی در طرح‌های توسعه شهری

جدول ۶- امتیاز دهی به عوامل خارجی

محتوا	امتیاز
بهبود ظرفیت‌های گردشگری با افزایش و بهبود زیرساخت‌های شهری	۰/۲۲۵
ارائه مسکن مناسب و کاهش فشارهای مرتبط با مسکن بر اقشار متوسط جامعه	۰/۳
توسعه مسکن مطلوب و بهبود شرایط زندگی و رفاه نسبی شهر	۰/۲۲۵
ایجاد فرصت‌های شغلی در بخش ساخت و ساز و کاهش نرخ بیکاری و افزایش درآمد افراد	۰/۲۳۱

۰/۱۸۶	توسعه اقتصادی از طریق فعال شدن بخش‌های مرتبط با صنعت ساخت و ساز و ایجاد فرصت‌های کسب و کار مرتبط با آن
۰/۱۳۲	شکوفایی استعدادهای بالقوه با افزایش صنایع و مرتبط با ساختمان و خدمات شهری
۰/۳۸	اقدامات مدیریت شهری برای نوسازی حمل و نقل عمومی
۰/۱۶	توسعه زیرساخت‌های مسکن و به بهبود دسترسی به خدمات عمومی و کیفیت زندگی شهروندان
۰/۰۴۶	افزایش مهاجرت از روستاها به شهر کرمانشاه
۰/۰۷۸	اختلاف فرهنگی زیاد ساکنان این شهرک ها به علت تراکم بالای ساکنین
۰/۰۹۵	نابرابری در توزیع مسکن و تمرکز بیش از حد منابع در مناطق خاص و ایجاد عدالت ناکافی در توزیع مسکن
۰/۰۷۷	فقر مسکن برای برخی از اقشار جامعه
۰/۰۷۵	ناتوانی در تامین منابع مالی اجرای طرح‌های مسکن و کاهش کیفیت اجرای مسکن
۰/۰۳	مشکلات فنی و فناوری
۰/۰۹۲	مشکلات سیاسی و سیاستی و ایجاد تاخیر در اجرای طرح‌ها و افزایش هزینه های ساخت و ساز
۰/۰۳۶	تحریم‌ها و تنش‌های بین‌المللی و مشکلات در تامین مواد اولیه، تجهیزات و فناوری‌های مورد نیاز برای ساخت و ساز و افزایش هزینه های ساخت
۰/۰۱۴	افزایش بیماری‌ها با افزایش تراکم جمعیتی در شرایط بی توجهی به امکانات و زیرساخت‌های بهداشتی لازم و کافی
۰/۰۶۴	تغییرات اقلیمی و محیط‌زیستی و عدم پایداری در ساخت و ساز مسکن، خسارت‌های زیست محیطی و کاهش کیفیت زندگی
۰/۰۸	کمبود زمین مناسب برای ساخت مسکن
۰/۰۹۵	بحران آب می‌تواند به محدودیت در ساخت و سازهایی که نیاز به آب دارند، منجر شود.
۰/۳	تغییرات اقلیمی و بارش‌های نامنظم و وقوع سیلاب‌ها و آب‌گرفتگی و آسیب به ساختمان‌ها و زیرساخت‌های مسکن

بنابراین، پس از تعیین نقاط ضعف، نقاط قوت، فرصت‌ها و تهدیدها، ماتریس عوامل داخلی و خارجی تهیه شد. مجموع نمرات نقاط قوت و ضعف و مجموع امتیازات فرصت‌ها و تهدیدها که به ترتیب ۲۰۱۱۷ و ۲۰۹۲۱ می‌باشد، ماتریس فضا به صورت شکل زیر به دست آمده است. بر اساس نمودار زیر، مناسب ترین نوع استراتژی برای طرح نهضت ملی مسکن در کرمانشاه، راهبرد WO است، که به منظور کاهش اثرات ناشی از نقاط ضعف و استفاده از فرصت‌های موجود است. در ادامه با تشکیل ماتریس SWOT و مقایسه دوگانه عوامل داخلی و خارجی، چهار استراتژی SO، WO، ST و WT به شرح زیر تعیین شد.



شکل ۴- وضعیت استراتژی طرح نهضت ملی مسکن کرمانشاه

استراتژی‌های توسعه پیشنهادی حاصل از مدل ارزیابی SWOT شامل بخش‌های زیر است.

(۱) استراتژی‌های SO

- SO1 (ST1) بهره‌گیری از ظرفیت‌های مسکن ملی و توسعه زیرساخت‌های شهر کرمانشاه
- SO2 (ST2) توسعه مسکن مطلوب و بهبود و افزایش گرایش به تحصیلات عالی، افزایش میزان سواد و نیروی کار ماهر
- SO3 (ST3) بهبود و توسعه وضعیت طرح مسکن ملی و افزایش نرخ اشتغال وابسته به صنعت ساختمان و کاهش بیکاری در کرمانشاه
- SO4 (ST4) بهبود زیرساخت‌های شهری و توسعه گردشگری در شهرستان کرمانشاه
- SO5 (ST5) بکارگیری صحیح مدیریت شهری در کرمانشاه برای نوسازی حمل و نقل عمومی و ارتقاء در حوزه‌های شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری
- SO6 (ST6) ایجاد فرصت‌های شغلی و افزایش درآمد افراد با توسعه بازارها و مراکز خدماتی با در نظر گرفتن نیازهای طرح‌های مسکن در کرمانشاه

(۲) استراتژی‌های WO

- WO1 (ST7) بهبود جانمایی مراکز خدماتی و تفریحی در سطح شهر کرمانشاه با استفاده از مدیریت و برنامه‌ریزی شهری در طرح‌های نهضت ملی مسکن
- WO2 (ST8) بهبود خدمات توریسم پزشکی با ایجاد و توسعه خدمات بهداشتی (بیمارستان) در شهر کرمانشاه
- WO3 (ST9) توسعه مسکن مطلوب و بهبود شرایط زندگی با افزایش کیفیت ساخت و ساز

- WO4 (ST10) ایجاد انواع مراکز تفریحی و گردشگری در شهر با ایده های جدید
- WO5 (ST11) تشکیل یک مدل جدید کنترل ترافیک شامل کاهش ترافیک و آلودگی هوا با ایجاد زیساخت های مناسب ناشی از پیاده سازی طرح های نهضت ملی مسکن
- WO6 (ST12) توسعه و ارائه تعداد کافی وسایل نقلیه عمومی و ترویج فرهنگ عدم استفاده از خودروهای شخصی با طرح های نهضت ملی مسکن
- WO7 (ST13) شکوفایی استعدادهای بالقوه با افزایش صنایع و مرتبط با ساختمان و خدمات شهری
- WO8 (ST14) در نظر گرفتن و پیاده سازی زیرساخت های جمع آوری و تصفیه فاضلاب های شهر کرمانشاه در طرح های نهضت ملی مسکن
- WO9 (ST15) توزیع عادلانه خدمات، امکانات و خدمات شهری بین مناطق مختلف شهر با مدیریت صحیح شهری

(۳) استراتژی های ST

- ST1 (ST16) بهبود عدالت در توزیع مسکن با تمرکز زدایی در طرح های ملی مسکن در شهر کرمانشاه
- ST2 (ST17) تقویت روابط با کشورهای همسایه از طریق صادرات و واردات کالا و خدمات ساختمانی با توسعه صحیح مسکن ملی مسکن در شهر کرمانشاه
- ST3 (ST18) کاهش فقر مسکن با توسعه مناسب زیرساخت های مسکن و اجرای باکیفیت ساختمان ها
- ST3 (ST19) کاهش آسیب های ناشی از تغییرات اقلیمی و بارش های نامنظم به طرح ملی مسکن با اجرای مدیریت های صحیح برنامه ریزی شهری در کرمانشاه
- ST3 (ST20) بهبود وضعیت بهداشتی در شهرستان کرمانشاه با توسعه زیرساخت های طرح های نهضت ملی مسکن

(۴) استراتژی های WT

- WT1 (ST21) نظارت جدی بر ساخت و ساز و جلوگیری از توسعه بی رویه شهر و همچنین ساخت و سازهای نامربوط نابجا
- WT2 (ST22) تکمیل فوری ساختمان های در حال ساخت با رعایت اصول زیست محیطی به منظور جلوگیری از انتشار ذرات
- WT3 (ST23) کاهش مشکلات سیاسی و سیاستی و ایجاد تأخیر در اجرای طرح ها و افزایش هزینه های ساخت و ساز
- WT4 (ST24) ساخت تصفیه خانه فاضلاب با ظرفیت کافی
- WT5 (ST25) افزایش تعداد مراکز، کارگاه ها و کارخانه ها به منظور ایجاد اشتغال فرصت ها و کاهش بیکاری
- WT6 (ST26) برخورد جدی نیروهای مجری در برابر تخلفات در کاهش کیفیت ساختمان های در حال ساخت
- WT7 (ST27) بهبود وضعیت تأمین منابع مالی اجرای طرح های مسکن در کرمانشاه

۸- بحث و نتیجه گیری

طرح های ملی مسکن در نقط مختلف کشور و به منظور تامین مسکن های با قیمت مناسب و تامین بخشی از تقاضای کشور به مسکن و نتیجتا کاهش آسیب ها و فشارهای اجتماعی پیاده سازی می شود. در کرمانشاه نیز دو طرح ملی مسکن مطرح گردید و در حال انجام هستند. با این وجود طرح های ملی مسکن از جنبه های مختلف قابل نقد بوده و علاوه بر ویژگی ها و مزایای متعددی که به همراه دارد، بدون نقص و ضعف نمی باشد. از اینرو در این مقاله تلاش گردید تا مطالعه ای جامع و کامل در این مورد انجام شود که تاکنون مورد بررسی قرار نگرفته بود. با توجه به اینکه طرح های نهضت ملی مسکن در هر منطقه با توجه به ویژگی های اجتماعی، اقتصادی، محیطی و سایر عوامل شرایط متفاوتی نیز دارد لذا نتایج تحقیق های پیشین را نمی توان به سایر مناطق تعمیم داد از اینرو در این پژوهش تلاش گردید تا با تکنیک SWOT و بهره مندی از مصاحبه ها و پرسش نامه های تدوین شده به نقاط قوت، ضعف، تهدیدها و فرصت های اینگونه پروژه ها در کرمانشاه پی ببریم. از اینرو به منظور دستیابی به اهداف پژوهش از روش های گوناگون همچون مصاحبه با خبرگان، تکنیک SWOT به منظور رتبه بندی نقاط قوت، ضعف، فرصت ها و تهدیدها استفاده شده است. جامعه ی آماری پژوهش در زمینه تعیین نقط قوت، ضعف، تهدیدها و فرصت ها ۳۰ نفر از خبرگان حوزه ی دانشگاهی و مدیران شهری و سازندگان است که بر پایه ی این مصاحبه ها که به صورت نیمه ساختار یافته انجام گردید نقاط قوت، ضعف، تهدید و فرصت ها در قالب سه متغیر اقتصادی، اجتماعی و محیطی دسته بندی گردید. پس از آن با استفاده از رتبه بندی به وضعیت طرح نهضت ملی مسکن در کرمانشاه پی برده شد. به طور خلاصه نتایج به دست آمده در این پژوهش نشان می دهد که ۱- وضعیت طرح مسکن مهر در کرمانشاه در وضعیت مناسبی قرار ندارد. در مطالعات گذشته وضعیت طرح مسکن مهر در شهرهای گوناگون مورد مطالعه ی محققان قرار گرفته است و نتایج گوناگونی در برداشته است به عنوان مثال در مقاله ای طرح مسکن مهر جوقان مورد ارزیابی قرار گرفت که مشکل اصلی پروژه عدم توجه به معیارهای توسعه پایدار ارزیابی گردید (گروسیان و حاجی بابایی، ۱۳۹۲)، در مسکن مهر ماهشهر وضعیت نسبی اجرای پروژه متوسط ارزیابی گردید و مشکلاتی چون مسائل مالی و اعتباری و همچنین کمبودهای زیرساختی چون عدم وجود روشنایی معابر و کاهش امنیت را از مشکلات جدی این پروژه برشمرد (حجازی، ۱۳۹۳)، در مسکن مهر شهرضا از وجود مشکلات زیست محیطی اشاره گردید اما از نظر اقتصادی و اجتماعی وضعیت پروژه مطلوب گزارش گردید (نورایی و کهن، ۱۳۹۷)، در مسکن مهر شهر بهبهان وضعیت نامناسب گزارش گردید به طوری که ساکنان مجتمع از شاخص های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و دسترسی رضایت پایینی داشته اند. (۱۳۹۹). ۲- از دیگر نتایج پژوهش حاضر تعیین استراتژی مناسب در طرح نهضت ملی مسکن است که بر پایه تحلیل SWOT، محافظه کارانه (WO) تعیین گردید. ۳- مهمترین استراتژی های SO شامل بهره گیری از ظرفیت های مسکن ملی و توسعه زیرساخت های شهر کرمانشاه، توسعه مسکن مطلوب و بهبود و افزایش گرایش به تحصیلات عالی، افزایش میزان سواد و نیروی کار ماهر و بهبود و افزایش نرخ اشتغال وابسته به صنعت ساختمان و کاهش بیکاری است. ۴- مهمترین استراتژی های WO شامل بهبود جانمایی مراکز خدماتی با استفاده از مدیریت و برنامه ریزی شهری، بهبود خدمات توریسم پزشکی با ایجاد و توسعه خدمات بهداشتی (بیمارستان) و توسعه

Commented [A13]: نتیجه گیری باز نویسیلا گردید و با مطالعات قبل مقایسه گردید. کلمات AHP و یا تعداد مصاحبه شوندگان نیز اصلاح گردید.

مسکن مطلوب و بهبود شرایط زندگی با افزایش کیفیت ساخت و ساز است. ۵-مهمترین استراتژی های ST شامل بهبود عدالت در توزیع مسکن با تمرکز زدایی در طرح های ملی مسکن، تقویت روابط با کشورهای همسایه از طریق صادرات و واردات کالا و خدمات ساختمانی با توسعه صحیح مسکن ملی مسکن و کاهش فقر مسکن با توسعه مناسب زیرساخت های مسکن و اجرای باکیفیت ساختمان ها است. ۶-مهمترین استراتژی های WT شامل نظارت جدی بر ساخت و ساز و جلوگیری از توسعه بی رویه شهر و همچنین ساخت و سازهای نامربوط و نابجا، تکمیل فوری ساختمان های در حال ساخت با رعایت اصول زیست محیطی و کاهش مشکلات سیاسی و سیاستی و ایجاد تأخیر در اجرای طرح ها و افزایش هزینه های ساخت و ساز می باشد.

۹- پیشنهادات کاربردی

نتایج پژوهش نشان داد که طرح های نهضت ملی مسکن در کرمانشاه تحت الشعاع پارامترهای مختلفی از جمله مدیریت و اجرای مناسب قرار دارد لذا پیشنهاد می شود که به منظور کاهش تهدیدات احتمالی طرح ملی مسکن در کرمانشاه، نگاه ویژه ای به مدیریت اجرای طرح ها گردد.

- با توجه به نتایج تحقیق پیشنهاد می شود که در طرح های آینده در کرمانشاه و شهرهایی که بر روی گسل قرار دارند آنالیزهای ژئوگرافیک و طراحی مبتنی بر زلزله در سازه ها و تدابیر لازم برای مقاوم سازی های احتمالی در هنگام ساخت انجام شود.
- با توجه به باران های ناگهانی فصلی و سیلاب هایی که منجر به آبگرفتگی و آسیب به پروژه ها می شود تدابیر لازم برای جلوگیری از آبگرفتگی های پروژه ها انجام شود.
- پیشنهاد می شود که نگاه ویژه ای به مواد و متریال مورد استفاده توسط پیمانکاران و سازندگان انجام شود و بر کنترل کیفیت پروژه ها به طور مستمر انجام شود.
- پیشنهاد می شود که با توسعه و پیشرفت پروژه های نهضت ملی مسکن، به طور موازی زیرساخت های شهری توسعه و مدیریت شود تا از آسیب های اجتماعی همچون ترافیک جلوگیری شود.

Commented [A14]: در این بخش به طور خاص پیشنهادات کاربردی اضافه گردید

مراجع

- (۱) آروین، م.، فرجی، ا.، آژند، م.، (۱۳۹۹)، تأثیر رضایتمندی سکونتی بر ماندگاری جمعیت در طرح های مسکن مهر شهر بهبهان. پژوهش و برنامه ریزی شهری، ۱۱(۴۱)، ۸۳-۹۸.
- (۲) جعفری، ش.، پورجوهری، ا.ح.، (۱۴۰۱)، واکاوی چالش های آتی پیشروی سیاست های مسکن مهر و طرح اقدام ملی مسکن (مورد مطالعه: شهر جدید پردیس)، فصلنامه چشم انداز شهرهای آینده. ۱۴۰۱؛ ۳(۴): ۸۹-۱۰۸
- (۳) جهانبخش، ع.، شکوهی بیدهندی، م.، (۱۴۰۱)، الگوی «زیست شهر» های نوین مولد، پیشران حرکت به سوی شهرسازی اسلامی، نشریه پژوهش های معماری اسلامی، ۱۰(۲)، ۹.

مرجع ها یکسان و یق فرمت مجله انجام **Commented [A15]:** شد

- ۴) حبیبی، د. (۱۴۰۱)، سنجش شاخص های موثر بر میزان رضایتمندی ساکنین از مجتمع های مسکن مهر (مطالعه موردی: مسکن مهر شهر دوگنبدان)، نشریه علوم جغرافیایی، ۱۸ (۳۹)، ۹۳-۱۱۳.
- ۵) حجازی، س. ج.، (۱۳۹۳)، ارزیابی وضعیت طرح مسکن مهر از دیدگاه ساکنان (مطالعه موردی: مسکن مهر شهر ماهشهر). توسعه اجتماعی، ۹ (۲)، ۲۵۶-۲۳۹.
- ۶) حسامی، ش.، صداقتی، ع.، بابازاده اسکونی، س.، شفیع زاده، ا.، (۱۴۰۱)، تحلیل تعامل انسان با محیط پیرامون از بعد تاثیرات ادراک و رفتار در حس تعلق به مکان (مورد مطالعه مجتمع مسکن مهر مکریان مهاباد)، نشریه گفتمان طراحی شهری، ۳ (۱)، ۵۷-۳۹.
- ۷) حسین زاده، ض.، شکوه، س.، مهربانی گلزار، م.، (۱۴۰۱)، راهبردهای ارتقای سرزندگی در مجتمع های مسکونی مسکن مهر از طریق تحلیل تجربه زیسته ساکنان و آراء صاحب نظران، نشریه باغ نظر، ۱۹ (۱۱۰)، ۷۹-۹۲.
- ۸) حکمت نیا، ح.، افشانی، ع.، (۱۳۸۸)، حاشیه نشینی و اتکاب جرایم اجتماعی، مطالعه موردی: شهر یزد، پژوهش های جغرافیای انسانی، شماره ۷۲، صص: ۱۵۷-۱۶۶.
- ۹) ذوالفقاری، م.، (۱۴۰۲)، بررسی نظرسنجی از وضعیت مسکن ملی در استان خراسان شمالی و شهر اسفراین، ششمین کنفرانس بین المللی ایده های راهبردی در معماری، عمران و شهرسازی ایران، مشهد.
- ۱۰) رخشانی نسب، ح.، شیران، ح.، (۱۴۰۱)، ارزیابی تطبیقی میزان سنجش رضایت ساکنان از مسکن مهر (مورد مطالعه: مسکن مهر شرق و مسکن مهر غرب زاهدان)، فصلنامه برنامه ریزی توسعه کالبدی، ۷ (۲۵)، ۵۳-۶۶.
- ۱۱) رشید نهال، م.، خندان، ک.، ذبیحی، ح.، (۱۴۰۱)، تحلیل اثرات رضایتمندی بر تحرک مسکونی در گروه اقشار کم درآمد شهر جدید پردیس، فصلنامه جغرافیا (برنامه ریزی منطقه ای)، ۱۲ (۳)، ۳۵۰-۳۳۵.
- ۱۲) سادات زارنجی، ف.، یزدانی، م.، (۱۴۰۳)، ارزیابی کیفیت مجتمع های مسکن مهر شهر اردبیل گامی جهت برنامه ریزی مطلوب طرح ملی مسکن
- ۱۳) سالاری پور، ع.، غیاثوند محمدخانی، س.، شعبانی کلاچاهی، س.، (۱۴۰۱)، ارزیابی کیفیت زندگی ساکنین مسکن مهر (مطالعه موردی: شهر رشت)، فصلنامه پژوهش و برنامه ریزی شهری، ۱۳ (۴۸)، ۱۰۲-۸۷.
- ۱۴) صفری شالی، ر.، (۱۴۰۱)، گفتمان عدالت در حوزه مسکن در برنامه های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی بعد از انقلاب اسلامی ایران، نشریه مطالعات جامعه شناختی، ۲۹ (۶۰)، ۲۲۶-۱۹۵.
- ۱۵) ظهوری، ف.، شمس، م.، ملک حسینی، ع.، (۱۴۰۲)، انطباق پذیری راهبرد طرح نهضت ملی مسکن با نظام برنامه ریزی محله محور (نمونه موردی: شهر سنندج)
- ۱۶) عبادی، م.، کریم زندی، م.، عابدی، ح.، علی مرادی، د.، (۱۴۰۲)، شناسایی و بررسی نقاط قوت و ضعف تعاونی های مسکن مهر به منظور بهره گیری در پروژه مسکن ملی (با استفاده از تکنیک تحلیل سلسله مراتبی و دلفی-فازی)، دومین کنفرانس ملی تحقیقات کاربردی در علوم مدیریت و حسابداری نوین، قزوین.
- ۱۷) گروسیان، ح.، حاجی بابایی، س.، (۱۳۹۲)، ارزیابی طرح مسکن مهر با توجه به معیارهای توسعه پایداری شهری (مطالعه موردی طرح مسکن مهر شهر جوققان). کنفرانس بین المللی توسعه پایدار و عمران شهری.
- ۱۸) نورایی، ه.، کهن، ف.، (۱۳۹۷)، ارزیابی طرح مسکن مهر به لحاظ معیارهای کمی و کیفی مسکن مناسب (مطالعه موردی: مسکن مهر شهرضا). پژوهش و برنامه ریزی شهری، ۹ (۳۵)، ۱۳۷-۱۲۳.

19) Akinsulire, A. A., Idemudia, C., Okwandu, A. C., & Iwuanyanwu, O. (2024). Sustainable development in affordable housing: Policy innovations and challenges. *Magna Scientia Advanced Research and Reviews*, 11(2), 090-104.

20) Favilukis, J., Mabile, P., & Van Nieuwerburgh, S. (2023). Affordable housing and city welfare. *The Review of Economic Studies*, 90(1), 293-330.

- 21) Kazemi F , Abolhassani L , Rahmati EA , Sayyad-Amin P . 2018. Strategic planning for cultivation of fruit trees and shrubs in urban landscapes using the SWOT method: a case study for the city of Mashhad. *Iran Land Use Policy*. 70:1–9.
- 22) Martínez, M. A., & Gil, J. (2024). Grassroots struggles challenging housing financialization in Spain. *Housing Studies*, 39(6), 1516-1536.
- 23) Navaratnam, S., Satheeskumar, A., Zhang, G., Nguyen, K., Venkatesan, S., & Poologanathan, K. (2022). The challenges confronting the growth of sustainable prefabricated building construction in Australia: Construction industry views. *Journal of Building Engineering*, 48, 103935.
- 24) Özdemir Sari, Ö. B., & Aksoy Khurami, E. (2023). Housing affordability trends and challenges in the Turkish case. *Journal of Housing and the Built Environment*, 38(1), 305-324.
- 25) Sajadi, J., & Parsipour, H. (2013). Investigating Housing Cite and Its Effect on Urban Development Models Case Study: Borojerd Mehr Housing. *Geographical Planning of Space*, 3(7), 87-101.

Commented [A16]: مراجعی که در مآ استفاده نشده بودند از لیست مراجع حذف گردید

Commented [A17]: ساینش . این مقاله از وب سایت به آدرس زیر به دست آمده که به لالاین می باشد.
https://gps.gu.ac.ir/article_5385.html?lang=en

