

بررسی و سنجش رضایتمندی اجتماعی متقاضیان طرح مسکن مهر شهر گنبد کاووس

محمدرضا عابدی^۱، محمد کریمی^۲، محمد میرزاعلی^۳

^۱ کارشناس ارشد معماری، دانشگاه آزاد اسلامی، آزادشهر، ایران.

^۲ کارشناس ارشد معماری، دانشگاه آزاد اسلامی، آزادشهر، ایران.

^۳ گروه معماری، واحد گنبد کاووس، دانشگاه آزاد اسلامی، گنبد کاووس، ایران.

نام و نشانی ایمیل نویسنده مسئول:

محمدرضا عابدی

چکیده

امروزه با کاهش آستانه جمعیت پذیری شهرها و رو آوردن مردم و مسئولین به توسعه عمودی شهر به دلیل کمبود مسکن از یک سو و وجود محدودیتها و امکانات رشد و توسعه شهر در جهت افقی از سوی دیگر، ساخت مجتمع‌های مسکونی مسکن مهر در دستور کار قرار گرفته است. در این راستا چند سالی است که در ایران پروژه‌هایی مطرح می‌باشد که هدف عمده آن تامین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد جامعه بوده است. به طوری که قانون اساسی، از دولت خواسته است تا تمام سعی خود را برای خانه‌دار کردن مردم انجام دهد و این موضوع در برنامه تمامی دولت‌ها بوده است. در واقع مسکن مهر یکی از طرح‌های اصلی دولت در حوزه اقتصاد بوده که مسئولان معتقد بودند، ایده‌شان در حذف هزینه‌ی زمین از هزینه‌ی ساخت و پررنگ کردن نقش دولت در این میان می‌تواند مشکل کمبود عرضه‌ی مسکن را برطرف ساخته و علاوه بر آن پاسخگوی تقاضای بالای مسکن در سال‌های آتی را بوده؛ همچنین قیمت مسکن را نیز کاهش خواهد داد. این طرح که بزرگ‌ترین طرح ملی محسوب می‌شود، به علت گستردگی نیاز به بررسی نتایج حاصله دارد. از این‌رو، در مقاله حاضر سعی شده با انجام تحقیق در حوزه مسکن مهر به روش توصیفی-تحلیلی و با بهره‌مندی از مطالعات میدانی از میزان رضایتمندی اجتماعی متقاضیان این طرح آگاهی یافته و این پژوهش عاملی در راستای انعکاس بهتر خواسته‌های مردم در تهیه، طراحی و اجرای بهتر اینگونه طرح‌ها باشد. جامعه آماری پژوهش حاضر شامل ۱۳۰۰۰ نفر از متقاضیان مسکن مهر شهر گنبد کاووس بوده که با استفاده از فرمول کوکران تعداد ۲۵۰ نفر از آنان به صورت نمونه گیری تصادفی ساده بعنوان حجم نمونه انتخاب گردید. مقدار ضریب آلفای کرونباخ برای پایداری ابزار پرسشنامه نیز ۰/۹۱ می‌باشد. یافته‌های تحقیق حاضر نشان می‌دهد که مدیران و مجریان شرکت‌های تعاونی مسکن مهر از نحوه اجرای این پروژه‌ها رضایت کافی داشته که مهم‌ترین دلیل آن ایجاد و فراهم نمودن سرپناه مناسب و تامین مسکن برای اقشار ضعیف جامعه می‌باشد اما در مقابل، میزان رضایتمندی اجتماعی متقاضیان از اجرای طرح مسکن مهر شهرستان گنبد کاووس به نسبت مسئولین امر، از رضایتمندی پایین‌تری برخوردار می‌باشد.

واژگان کلیدی: مسکن مهر، رضایتمندی اجتماعی، شرکت‌های تعاونی، مشارکت، گنبد کاووس.

مقدمه

تأمین مسکن برای قشر ضعیف جامعه دغدغه تمامی دولت‌ها در سطح جهان بوده است، به گونه‌ای که سازمان ملل و نهادهای قانون‌گذار، قوانینی را برای خانه‌دار کردن انسان‌های کم‌درآمد تصویب کرده‌اند. این مسئله از آنجا ناشی می‌شود که یکی از اساسی‌ترین نیازهای طبیعی و حیاتی انسان پس از غذا، مسکن است. نیاز به مسکن برای حفاظت انسان در برابر سرما، گرما، خطرات جانوران و نیز ایجاد محلی امن برای استراحت و آسایش، از گذشته تا کنون بعنوان نیازی بنیادین مطرح شده است. مسکن تأمین‌کننده نیازهای روانی، اجتماعی و محلی امن برای خانواده به حساب می‌آید که با توجه به افزایش جمعیت و توسعه شهرنشینی به یکی از حادث‌ترین معضلات جوامع در حال توسعه از جمله ایران در آمده است. با توجه به اهمیت مسکن در زندگی انسان و داشتن سرپناه بعنوان حق طبیعی هر فرد، عملاً داشتن مسکن برای حداقل یک سوم خانوارهای شهری در جهان سوم به خاطر نبود توان مالی غیرممکن است. تأمین زمین مصالح ساختمانی و مدیریت قوی برای حل این مسأله، از ضروری‌ترین عوامل رفع نیاز مسکن در نظر گرفته شده است [۱]. این در حالی است که در کشور بین میزان درآمد و هزینه مسکن تناسبی وجود ندارد. برای مثال، قیمت یک واحد مسکونی متوسط بیش از دوازده سال درآمد یک خانواده با حداقل حقوق است [۲]. به این علت در ایران، دولت‌ها با توجه به اصل ۴۴ قانون اساسی از تعاونی‌های مسکن حمایت و یا سرمایه‌گذاری مستقیم کرده است. تعاونی‌های مسکن مهر با حذف قیمت از قیمت تمام شده در ارائه واحدهای ساختمانی برای افراد کم درآمد اقدام نموده‌اند [۳]. بدینسان، طرح مسکن مهر یکی از طرح‌های اصلی دولت در حوزه اقتصاد طی سال‌های ۱۳۸۶ تا ۱۳۹۲ بود که مسئولان معتقد بودند، ایده‌شان در حذف هزینه‌ی زمین از هزینه‌ی ساخت و پررنگ کردن نقش دولت در این میان می‌تواند مشکل کمبود عرضه‌ی مسکن را برطرف ساخته و علاوه بر آن پاسخگوی تقاضای بالای مسکن در سال‌های آتی را بوده است؛ همچنین قیمت مسکن را نیز کاهش خواهد داد. این طرح که بزرگ‌ترین طرح ملی محسوب می‌شود، به علت گستردگی نیاز به بررسی نتایج حاصله دارد.

طرح مسکن مهر برای دو میلیون و پانصد هزار خانوار، جمعیتی در حدود ۱۰ میلیون نفر را در بر می‌گیرد. آنچه طی سال‌های اخیر به نام "پروژه‌های مسکن مهر" در وزارت مسکن و شهرسازی مطرح شده است، تجربه‌ای جدید برای تأمین مسکن برای گروه‌های کم درآمد جامعه بوده است. در این میان دو هدف اصلی طرح مسکن مهر دارد، اول: سرعت بخشی به اجرا و در نهایت، خانه‌دار شدن مردم؛ و دوم: پایین آوردن هزینه‌های ساخت و ساز مسکن در جامعه می‌باشد. برای بیان دو هدف اصلی در این طرح متقاضیان مالک اعیانی واحد مسکونی شده و نقل و انتقال به صورت اعیانی بلامانع است. سازمان مسکن و شهرسازی پس از تطبیق شرایط متقاضیان، به تخصیص زمین مورد نیاز برای تعاونی مسکن مربوط نموده و در ادامه، عملیات آماده سازی و احداث مسکن از طریق تعاونی مسکن یا مجری ذیصلاح انجام می‌پذیرد. بر این اساس تعاونی‌های مسکن مهر با تشکیلات حقوقی خاص و با محدودیت زمانی پنج ساله تشکیل و سازمان‌دهی شده‌اند [۴]. با توجه به اهمیت خانه‌دار شدن تمام مردم، از جمله افراد بی‌بضاعت و کم‌درآمد که یکی از اهداف مهم دولت‌ها به شمار می‌رود، لازم است این پروژه‌ها به بهترین نحو و ارزان‌ترین قیمت ممکن تحویل متقاضیان گردد. نتایج تحقیقات نشان می‌دهد که شرکت‌های تعاونی مسکن مهر از سال ۱۳۵۷ تا سال ۱۳۸۰ حدود ۷۰۰ هزار واحد مسکونی و در سال ۱۳۸۰ صد هزار واحد مسکونی احداث کرده‌اند که تا پایان سال ۱۳۹۲ حدود ۲۵۰۰۰ تعاونی مسکن در گرایش‌های کارگری، کارمندی، فرهنگی و آزاد با عضویت حدود ۳ میلیون نفر تشکیل شده است. با عنایت به آنچه آمد، مسأله اصلی تحقیق، ارزیابی میزان رضایتمندی اجتماعی متقاضیان از طرح‌های مسکن مهر شهرستان گنبدکاووس است. شرکت‌های تعاونی مسکن مهر این شهر مانند سایر تعاونی‌ها، تشکل حقوقی هستند که با حداقل ۱۰ الی ۲۰ عضو و برای دستیابی به اهداف تأمین مسکن اعضا و افزایش مشارکت و روحیه تعاون و نیز کمک به تحقق عدالت اجتماعی در میان شهروندان گنبدکاووس تأسیس گردیده‌اند. گفتنی است که این تعاونی‌ها با تکیه بر مشارکت اعضا، در کاهش نابرابری‌های اجتماعی و بی‌عدالتی در اقتصاد کارایی موثری داشته‌اند. با توجه به مشارکت مردم در طرح مسکن مهر، این طرح از استقبال و رضایتمندی اجتماعی متفاوتی میان مسئولین امر و مردم شهر گنبدکاووس برخوردار می‌باشد. لذا بدین منظور، در پژوهش حاضر سعی شده به بررسی و ارزیابی میزان رضایتمندی اجتماعی متقاضیان از مسکن مهر در این شهرستان پرداخته و عوامل موثر بر این امر را مورد کنکاش قرار دهد. بنابراین با توجه به مباحث یاد شده، اهداف کلی این تحقیق شامل؛ (۱) بررسی میزان رضایتمندی اجتماعی متقاضیان از مسکن مهر در سطح شهرستان گنبدکاووس، و (۲) تبیین عوامل موثر بر میزان رضایتمندی اجتماعی متقاضیان مسکن مهر در سطح شهرستان گنبدکاووس، می‌باشد.

پیشینه تحقیق

طرح مسکن مهر یکی از طرح‌های اصلی دولت در حوزه اقتصاد می‌باشد. شروع به کار این طرح عظم ملی و کمک همگانی را می‌طلبید که پس از کشمکش‌های فراوان برای نخستین بار در سال ۱۳۸۶ شروع به کار نمود [۵]. از زمان شروع، اجرا و اتمام آن مسائل و مشکلات متعددی روبرو گردید که این طرح را دارای نقاط ضعف و قوت ساخت که محققان و پژوهشگران سعی در انعکاس آنها نمودند، از جمله:

مظلوم خراسانی و همکاران (۱۳۸۹)؛ در پژوهشی تحت عنوان "بررسی میزان مشارکت اقتصادی- اجتماعی در تعاونی‌های مسکن مهر و عوامل موثر بر آن" به بررسی میزان استقبال و مشارکت مردم در انجام پروژه‌های مسکن مهر در شهر مشهد در طی سال ۱۳۸۹ پرداخته‌اند. در این تحقیق هدف این است تا مشارکت اعضای تعاونی‌های مسکن مهر در سطح شهر مشهد چقدر است و عوامل موثر بر آن کدامند؟ مباحث نظری در قالب چهار پارادایم جامعه شناختی واقعیت اجتماعی، تعریف اجتماعی، رفتار اجتماعی و پارادایم ترکیبی بیان شده است [۶].

زنجانی و همکاران (۱۳۹۰)؛ در پژوهشی با عنوان "بررسی جنبه‌های اجتماعی مسکن مهر (مطالعه موردی شهرستان کرج)" به بررسی جنبه‌ها و مطالعات اجتماعی فراموش شده آن در شهرستان کرج پرداخته است. ایشان در این مقاله در تلاشند تا به شناختی جامع و همه جانبه در مورد طرح مسکن مهر دست یابند. از این رو، به نقاط قوت، ضعف و جنبه‌های اجتماعی فراموش شده این طرح پرداخته و آن را با استفاده از روش‌های اسنادی، فیش‌برداری، مطالعه میدانی، پیمایشی و تکنیک پرسشنامه و مصاحبه، به بررسی جنبه‌های اجتماعی موضوع تحقیق پرداخته‌اند [۷].

سلطان پناه و حسینی (۱۳۹۱)؛ در ارزیابی کیفی پروژه‌های مسکن مهر سمنج، پنج نوع ملاحظات فنی (طراحی واحد، طراحی سایت و ساختمان، کیفیت اجرا، کیفیت مصالح)، ملاحظات اقتصادی (هزینه ساخت، مدت زمان تحویل، نحوه پرداخت، تسهیلات مالی)، ملاحظات سلیقه‌ای (نمای داخلی، نمای خارجی، معماری داخلی، نوع مصالح و تجهیزات)، و ملاحظات آسایشی (ایمنی، امکانات رفاهی، امکانات جنبی، موقعیت محلی) را مد نظر قرار داده و آنها را از طریق پرسشنامه از ساکنین مورد تحلیل قرار داده‌اند. تحقیق آنها نشان می‌دهد که ملاحظات فنی بیشترین اهمیت ۴۶/۲ درصد و ملاحظات سلیقه‌ای کمترین اهمیت ۷/۶ درصد را از نظر کاربران دارا می‌باشد. همچنین آنها دریافتند که از بین ۱۶ معیار فنی، طراحی واحد با ۲۳/۱ درصد و نمای خارجی با ۰/۴ درصد، کمترین اهمیت را از نظر کاربران به خود اختصاص داده است و در مجموع ۶۷ درصد از ساکنان مسکن مهر سمنج، از عملکرد طراحان ناراضی بوده‌اند [۸].

حجازی (۱۳۹۳)؛ در مقاله‌ای تحت عنوان "ارزیابی وضعیت طرح مسکن مهر از دیدگاه ساکنان" به بررسی و تحلیل مسکن مهر شهر ماهشهر از دیدگاه متقاضیان و ساکنان اولیه این مساکن پرداخته‌اند. هدف اصلی در این مقاله ارزیابی میزان رضایتمندی ساکنان از مجتمع‌های مسکونی مسکن مهر استان که در این مطالعه شهر ماهشهر در اولویت قرار گرفته است. روش این پژوهش از نوع توصیفی - تحلیلی می‌باشد و به منظور جمع‌آوری و ارزیابی اطلاعات از دو روش اسنادی و میدانی (پرسشنامه) استفاده شده است. نتایج حاصل حاکی از آن است که سطح رضایتمندی سکونتی در مجتمع‌های مسکن مهر شهر ماهشهر ۲/۸۳ می‌باشد که نشان از رضایت نسبی ساکنان این شهر است. شاخص‌های تسهیلات مجتمع، امنیت و روشنایی و تهویه از نقاط ضعف و شاخص کالبدی و سطح اقتصادی بیشترین تأثیر را در رضایتمندی ساکنان دارند.

قربانپور راسخ و بابایی (۱۳۹۶)؛ در پژوهشی با عنوان "ارزیابی طرح مسکن مهر رشت از منظر پیشگیری محیطی از جرم" بر این نکته تأکید دارد که یکی از عوامل تسهیل کننده بروز جرایم، عوامل محیطی به‌ویژه مسئله مسکن در جوامع امروزی است. به طوری که، مسکن نامناسب می‌تواند با در اختیار قرار دادن فرصت‌های مجرمانه، تسهیل کننده فرایند گذار از اندیشه به عمل و در نهایت محیطی ناامن با خطر بزه دیدگی بالا باشد. این نگرانی به‌ویژه در مورد مجتمع‌های مسکونی همانند مسکن مهر بسیار مشهود است. در این پژوهش مسکن مهر رشت با اصول کلیدی سه نظریه پیشگیری از جرم از طریق طراحی محیطی، فضای قابل دفاع و پنجره‌های شکسته یعنی قلمروبندی، نظارت و حفظ و نگهداری تطبیق داده شده است. نتایج کلی تحقیق حاکی از نارضایتی ساکنان، عدم دلبستگی اجتماعی و احساس ناامنی است که خود گویای مورد غفلت قرار گرفتن اصول شناخته شده پیشگیری محیطی توسط متولیان پروژه مسکن مهر، عدم مطالعه جامع در امر مسکن و عدم بهره گیری از دانش جرم‌شناسان، روان شناسان محیط، شهرسازان و... است [۱۰].

در ارتباط با طرح مسکن مهر به نظر می‌رسد که ارزیابی‌ها گاهی شتاب‌زده و برخی نیز غیرکارشناسی باشد، زیرا این طرح تا به اجرای کامل برسد هنوز زمان زیادی در پیش دارد. به‌عنوان مثال، پیش بینی‌های خدماتی این طرح (همچون فضاهای آموزشی، فرهنگی، مذهبی، درمانی، ورزشی، تفریحی و ...) در بسیاری از مناطق هنوز تحقق نیافته است و همین مشکل می‌تواند در ارزیابی اجتماعی طرح به عنوان یک عامل منفی مطرح گردد. البته در تحقق کاربری‌های خدماتی ذکر شده همکاری دستگاه‌های مربوطه امری است ضروری. متأسفانه با وجود تصویب این طرح در کلیه مراجع کارشناسی (کار گروه تخصصی استان و شورای عالی معماری و شهرسازی) و قانونی (مجلس و هیئت دولت)، لیکن از همکاری مناسبی در اجرا برخوردار نبوده است.

ادبیات تحقیق

پرداختن به موضوع مسکن مهر و ابعاد مختلف آن و همچنین نقاط ضعف و قوت این طرح ملی، نیاز به بررسی و کنکاش ادبیات مرتبط به خود دارد که در اینجا به بخشی از آن پرداخته می‌شود:

مسکن: واژه مسکن در فرهنگ های فارسی به معنای محل سکونت، منزل، مقام، جای باش و جایگاه آمده است (معین، ۱۳۷۱). مسکن مکانی است معین که خانوار برای سکونت اختیار می نماید. مسکن در واقع فضایی فیزیکی است و به عنوان سرپناه یکی از نیازهای اولیه و اساسی خانواده به حساب می آید. در یک تعریف عام تر، مسکن بخشی از محیط ساخته شده می باشد که روابط میان مردم با مردم، مردم با اشیاء و اشیاء با اشیاء را در بر می گیرد [۱۳]. در واقع، مسکن عبارت از یک یا چند اتاقی است که به یگدیگر ارتباط داشته ولی از نقطه نظر ساختمانی با سایر اتاق هایی که در آن ساختمان قرار دارد، مجزا باشد و در عین حال یک واحد مجزای مستقل برای اشتغال دائمی خانوار یا تجهیزات لازم برای افراد از نقطه نظر خوابیدن و غذا خوردن باشد [۱۱]. خانه با مطرح شدن بعنوان پیکره ای معماری در محیط هویت ما را محرز کرده و امنیت را بر ما ارزانی می دارد و سرانجام هنگام پای نهادن به آن به آسایش دست می یابیم. در خانه چیزهایی را می یابیم که بر آنها وقوف داشته و گرامیشان می داریم. در حالی که مسکن مفهوم کلی تری داشته و منظور مکانی است که انسان در آن ساکن بوده و آرامش می گیرد. از این رو انسان که فطرتاً خواهان آرامش و مکان محفوظ می باشد، تامین مسکن مناسب یکی از مسائل مهم زندگی و معیشت بشر محسوب می شود [۱۲]. بنابراین هنگام تحقق بخشیدن به سکونت خصوصی، به آزمون آنچه «آرامش داخلی» خوانده شده می پردازیم. در فرهنگ اسلامی کلماتی از قبیل بیت، منزل و دار بکار رفته است که از لحاظ مفهوم به کلمه مسکن متفاوت اند. مسکن سرپناه دائمی برای سکونت انسان است. از آنجا که سرپناه برای همه مورد نیاز است، مدت مدیدی است که مساله فراهم نمودن مسکن نه تنها برای افراد بلکه برای دولت نیز یک دغدغه بوده است. بنابراین تاریخچه مسکن از توسعه اجتماعی، اقتصادی و سیاسی نوع بشر جدایی ناپذیر است. **مسکن مهر:** مسکن مهر طرحی است که توسط دولت نهم برای خانه دار کردن افراد کم درآمد و فاقد خانه اجرا گردیده است. پس از ثبت نام افراد در این طرح، شرایط آنها برای گرفتن خانه توسط مجریان ذی صلاح بررسی شده و اگر افراد دارای شرایط لازم باشند به تعاونی مسکن معرفی شده تا با گرفتن وجه تعیین شده برای آنها خانه ساخته و تحویل متقاضیان داده شود [۱۴]. در این میان، متقاضیان مسکن مهر باید دارای شرایطی باشند که تک تک این شرایط، هنگام ثبت نام و حتی پس از آن نیز مورد بررسی قرار می گیرد. از جمله راه های سنجش شرایط متقاضیان مسکن مهر از این قرار است: (۱) فاقد مسکن و یا زمین بودن؛ (۲) متاهل و سرپرست خانوار بودن؛ (۳) دارای حداقل ۵ سال سابقه سکونت در شهر مورد تقاضا.

ویژگی های طرح مسکن مهر:

الف) ویژگی های مثبت: در زمانی که این طرح در هیئت دولت مطرح و مورد تصویب قرار گرفت، بحران گرانی مسکن و جولان بورس بازان و دلالان در این بخش به حدی رسیده بود که هیچ منطق کارشناسی روند افزایش قیمت زمین و مسکن در شهرها و به خصوص کلان شهرها را قابل توجیه نمی دانست، لذا ورود دولت به این بازار پرسود (برای دلالان) امری اجتناب ناپذیر می نمود. در این راستا، طرح های بسیاری مطرح شد. در طرح قبلی انبوه سازی، قرار بر واگذاری زمین توسط وزارت راه و شهرسازی بود و سرمایه گذاری توسط انبوه سازان بخش خصوصی و حمایت بانک ها، ضمن این که نظارت نیز توسط وزارت راه و شهرسازی انجام می پذیرفت، ولی سودجویی ها و زیاده خواهی بعضی از انبوه سازان از یک سو و افزایش تورم و قیمت تمام شده ساخت از سوی دیگر باعث نیمه تمام ماندن بعضی از طرح ها و یا با مشکل مواجه شدن آنها شد. بنابراین دولت لازم دید در طرح جدید مسکن مهر در کنار واگذاری زمین سرمایه گذاری مستقیم در ساخت را با اختصاص بودجه های خاص و پرداخت اقساطی متقاضیان و همچنین کمک بانک ها در اعطای وام های قرض الحسنه عهده دار گردد. در ابتدای راه، طرح با استقبال بسیار خوبی از طرف مردم مواجه شد و با حمایت های دولت و بانک ها با سرعت خوبی نیز پیش می رفت. ولی در دو سال اخیر با جابجایی دولت و عدم حمایت لازم از این طرح، مشکلات فراوانی در اجرای آن و حتی طرح های در شرف تکمیل و یا نیمه تمام ایجاد شد. در ادامه قبل از پرداختن به ویژگی های دیگر طرح به بعضی از اهداف آن پرداخته خواهد شد که عبارتند از:

- (۱) رفع مشکل مسکن زوج های جوان،
- (۲) رفع مشکل مسکن برای افراد کم درآمد و فاقد مسکن،
- (۳) جلوگیری از افزایش بی رویه ی قیمت مسکن و اجاره بها در شهرها،
- (۴) پاسخگویی به نیاز مسکن کارکنان واحدهای تولیدی و تعاونی ها،
- (۵) رفع کمبود مسکن و اشباع بازار آن،
- (۶) انتقال نقدینگی های سرگردان در این بخش به سمت بخش های دیگر تولید،
- (۷) جلوگیری از بورس بازی و دلالی در این بخش و به طور کلی برقراری آرامش و تعادل در بازار مسکن. همچنین، از ویژگی های دیگر طرح مسکن مهر می توان به ایجاد امید در خانوارهای کم درآمد جامعه که سالیان طولانی اجاره نشین بوده اند، اشاره نمود؛ به طوری که تعداد زیادی از این خانوارها بدین وسیله از امکان داشتن مسکن شخصی برخوردار شده اند. همچنین ایجاد امید در جوانان در سن ازدواج که مسکن به عنوان مهم ترین مانع در تشکیل زندگی زناشویی آنها مطرح می باشد.
- (ب) ویژگی های منفی: در نقدهایی که در طی سال های اخیر در ارتباط با طرح مسکن مهر مطرح شده است، می توان به این موارد اشاره نمود:

(۱) مکان‌یابی نامناسب،
(۲) مشکل تأمین تأسیسات زیر بنایی (به خصوص شبکه آب)،
(۳) مشکل تأمین نیازهای خدمات عمومی (آموزشی، فرهنگی، درمانی، ورزشی، تفریحی، فضای سبز عمومی و ...،
(۴) ضعف اجرایی،
(۵) افزایش قیمت ساخت با توجه به افزایش میزان تورم،
(۶) نارضایتی متقاضیان نسبت به تعهدات دولت (زمان تحویل و سهم پرداختی متقاضی [۱۵]).

مسکن مهر و ضعف‌های مدیریتی و اجرایی: در خصوص نقدهای مطرح شده باید عنوان نمود که اکثر این ضعف‌ها مربوط به طرح مسکن مهر نمی‌شوند، بلکه کلیه آن‌ها به ضعف مدیریتی و اجرایی بر می‌گردند. به عنوان مثال: تأمین تأسیسات زیر بنایی (از جمله شبکه‌های آب، فاضلاب، برق، گاز و تلفن ثابت) در زمان تصویب طرح در مراجع قانونی (از جمله شورای عالی معماری و شهرسازی و کارگروه‌های تخصصی زیربنایی و شهرسازی استان‌ها) توسط سازمان‌های ذیربط بررسی و مورد تصویب قرار گرفته‌اند. لذا سازمان مربوطه متعهد به تأمین این تأسیسات در مراحل اجرای طرح خواهد بود [۱۵].

ولی ضعف مدیریتی، عدم همکاری، کم کاری، اختلاف نظرها و... باعث کندی در اجرا و یا عدم اجرای آن‌ها شده است. لذا منطقی‌ترین شکل برخورد با این گونه طرح‌ها، ارزیابی محاسن و معایب آن‌ها در کوتاه مدت و ارائه پیشنهادها در جهت اصلاح و رفع معایب آن‌ها خواهد بود. تأکید می‌شود جهت دستیابی به عملکرد مثبت و منفی هر طرحی، سپری شدن یک دوره حداقل ده ساله پس از اتمام عملیات اجرایی آن، الزامی می‌باشد. شایان ذکر است که برخورد منفی و غیرکارشناسی سال‌های اخیر در خصوص طرح بزرگ و گسترده‌ای هم‌چون مسکن مهر (که در مقیاس ملی و در کل کشور در شرف اجرا و بهره برداری می‌باشد)، مغایر با سیاست تدبیر و اعتدال دولت محترم است. بنابراین باید با تأمل بیشتر به ارزیابی و اصلاح این طرح پرداخته شود تا سرمایه‌گذاری‌های کلان طرح مسکن مهر با عملکرد اقتصادی و اجتماعی مثبت روبه‌رو شود.

روش تحقیق

مقاله حاضر با موضوع "بررسی و سنجش رضایتمندی اجتماعی متقاضیان طرح مسکن مهر" از نوع مطالعات کاربردی با روش توصیفی-تحلیلی می‌باشد. گردآوری اطلاعات لازم عموماً در دو بخش مطالعات کتابخانه‌ای و میدانی بوده که عمده یافته‌های تحقیق از طریق ابزار پرسشنامه محقق ساخته با سوالات و گویه‌های طیف لیکرت می‌باشد.

پایایی تحقیق با استفاده از ضریب آماری آلفای کرونباخ انجام پذیرفته که مقدار ضریب مورد نظر ۰/۹۱ می‌باشد. جامعه آماری مورد نظر شامل ۱۳۰۰۰ نفر از متقاضیان مسکن مهر شهرستان گنبدکاووس می‌باشند که از این میان تعداد ۲۵۰ نفر با استفاده از فرمول کوکران بعنوان حجم نمونه تعیین شده و به روش تصادفی ساده انتخاب گردیدند.

فرضیه اصلی پژوهش حاضر این است که علیرغم رضایتمندی کافی و بالای مسئولین امر از اجرای طرح مسکن مهر، به نظر می‌رسد که میزان رضایتمندی اجتماعی متقاضیان از این طرح در حد پایینی بوده است. بنابراین امید است با آگاهی از میزان رضایتمندی اجتماعی متقاضیان و دانستن کمبودها و مشکلات آنها و نیز توجه به عوامل تاثیرگذار بر میزان مشارکت مردم از این طرح‌ها، بتوان در راستای تأمین بهتر خواسته‌های مردم و پیشبرد اهداف کمی و کیفی طرح مسکن مهر و دیگر طرح‌های مشابه، گامی موثر در این مسیر برداشت.

محدوده مطالعاتی تحقیق

شهرستان گنبدکاووس در ۵۵ درجه و ۱۰ دقیقه و ۳۷ درجه و ۱۵ دقیقه عرض شمالی واقع شده است. این شهر در ۹۰ کیلومتری شرق گرگان و ۴۸۰ کیلومتری شمال شرقی تهران و نیز ۴۷۰ کیلومتری غرب مشهد واقع شده که مرکز فرمانداری شهرستان گنبد محسوب می‌گردد. شهرستان گنبدکاووس، بزرگترین شهرستان استان گلستان است. این شهرستان از شرق به شهرستان مینودشت و استان خراسان، از غرب به شهرستان‌های بندر ترکمن، گرگان و علی‌آباد و از جنوب به شهرستان شاهرود و از شمال به جمهوری ترکمنستان محدود می‌شود. گنبدکاووس از جمله شهرهای ایران است که با اصول شهرسازی مدرن و با کانسپت شطرنجی طراحی شده و فاقد معابر تنگ و قدیمی است و خیابان‌ها و پیاده‌روها از طول و عرض مناسبی برخوردارند. شهر در یک سوی جاده کمربندی تهران-مشهد که در جنوب شهر واقع است قرار گرفته و دو خیابان اصلی و مهم این شهر به ترتیب با جهت شمالی-جنوبی و شرقی-غربی شهر را به چهار قسمت تقسیم نموده، از این جهت اسامی اکثر خیابان‌ها دارای پسوند شرقی، غربی، شمالی یا جنوبی است. به دلیل نوساز بودن، شهر بافت قدیمی ندارد، شهر از تراکم بافت یکسان، ساختمان‌هایی به سبک و سیاق مدرن برخوردار است که معماری غالب شهر را تشکیل داده‌اند [۱۶].

پروژه مسکن مهر در شهرستان گنبدکاووس با بیش از ۳۲۵ هزار نفر جمعیت، در سه سایت تقی آباد، پیرحاجی و کاج با مجموع یک هزار و ۸۳۰ واحد می‌باشد. نخستین عملیات اجرایی این طرح در سایت موسوم به تقی آباد با ۴۸۰ واحد مسکونی توسط ۳ شرکت تعاونی در

نیمه دوم سال ۸۸ و در قالب پیمانکاری، مدیریت پیمان و گروهی آغاز شد. همزمان با آغاز عملیات ساخت و ساز مسکن مهر در سایت تقی آباد، یک قطعه زمین دیگر در حوزه روستای پیرحاجی گنبدکاووس با ظرفیت ۶۴۸ واحد برای متقاضیان این طرح پیش بینی شد که بلافاصله عملیات آماده سازی و ساخت و ساز آن در سال ۸۹ توسط ۳ شرکت تعاونی مسکن مهر آغاز شد. مسکن مهر پیرحاجی گنبدکاووس نیز با ۶۴۸ واحد در ۹ بلوک در زیربنای ۲۵۲۰۰۰ متر مربع یکی از این پروژه هاست که در سایت مسکن مهر پیرحاجی شهرستان گنبدکاووس یک هزار و ۷۷۹ واحد مسکونی و تجاری وجود دارد [۱۷].

یافته‌های تحقیق

پروژه «مسکن مهر» با ابعاد ساخت ۲ میلیون و ۳۰۰ هزار واحد مسکونی یکی از بزرگ‌ترین پروژه‌های در سطح ملی بود که در دولت نهم استارت زده شد و در شهرهای مختلف اجرا شد. اما برغم آمار قابل توجهی که از نظر کمی ارائه شده در بعد کیفی با مشکلاتی همراه بوده است. کار ثبت نام اولیه و تشکیل پرونده برای ۱۳ هزار متقاضی مسکن مهر در شهر گنبدکاووس ابتدا توسط شرکت تعاونی مسکن مهر این شهرستان که اعضای هیات مدیره آن توسط فرماندار وقت انتخاب شدند، آغاز شد. در فاصله انجام اولیه امور مربوط به بررسی صلاحیت افراد متقاضی مسکن مهر که حدود ۲ سال طول کشید، چند قطعه زمین در حوزه روستاهای تقی آباد، پیرحاجی و زابل آباد این شهرستان از سوی ادارات دولتی برای اجرایی نمودن این طرح ملی مشخص و نسبت به تهیه نقشه‌های معماری و انجام آماده سازی اولیه معابر اصلی این اراضی اقدام شد. پروژه مسکن مهر در شهرستان گنبدکاووس با بیش از ۳۲۵ هزار نفر جمعیت، در سه سایت تقی آباد، پیرحاجی و کاج با مجموع یک هزار و ۸۳۰ واحد می‌باشد. صدور بخشنامه‌های مختلف دولتی از سوی نهاد ریاست جمهوری و دو وزارت خانه تعاون و مسکن و شهرسازی در چند سال اولیه اگرچه سردرگمی‌هایی را در نحوه اجرای این طرح برای شرکت‌های تعاونی ایجاد کرد اما در نهایت و با هدف تسریع در احداث مسکن مهر، تعداد شرکت‌های تعاونی مسکن مهر در گنبدکاووس به چهار شرکت تعاونی ۵۰۰ نفره افزایش یافت که اعضای تعاونی چهارم پس از دو سال که زمینی برای ساخت مسکن آنان مشخص نشده بود در قالب قرارداد سه جانبه به مسکن و شهرسازی واگذار شد. به رغم فراز و نشیب های طرح ملی مسکن مهر، نخستین عملیات اجرایی این طرح در سایت موسوم به تقی آباد با ۴۸۰ واحد مسکونی (۳ طبقه روی پیلوت) توسط ۳ شرکت تعاونی در نیمه دوم سال ۸۸ و در قالب پیمانکاری، مدیریت پیمان و گروهی آغاز شد و در سال ۹۰ نیز با حضور وزیر مسکن و شهرسازی وقت افتتاح و به متقاضیان تحویل شد. هزینه تمام شده این واحدها به طور میانگین ۲۵۰ میلیون ریال بود که ۲۰۰ میلیون ریال آن از محل تسهیلات بانکی و بقیه نیز سهم آورده متقاضی بود. همزمان با آغاز عملیات ساخت و ساز مسکن مهر در سایت تقی آباد، یک قطعه زمین دیگر در حوزه روستای پیرحاجی گنبدکاووس با ظرفیت ۶۴۸ واحد (۶ طبقه روی پیلوت) برای متقاضیان این طرح پیش بینی شد که بلافاصله عملیات آماده سازی و ساخت و ساز آن در سال ۸۹ توسط ۳ شرکت تعاونی مسکن مهر آغاز شد. به گفته مدیران عامل شرکت‌های تعاونی مسکن مهر گنبدکاووس هزینه تمام شده بیشتر این واحدها به دلیل برخورد باتورم و گرانی طی چند سال اخیر به طور میانگین قریب به ۳۸۰ میلیون ریال می‌باشد که ۲۵۰ میلیون ریال آن تسهیلات بانکی و بقیه نیز سهم آورده متقاضی بوده است. همان‌طور که اشاره گردید، مسکن مهر پیرحاجی گنبدکاووس نیز با ۶۴۸ واحد در ۹ بلوک در زیربنای ۲۵۲۰۰۰ مترمربع یکی از این پروژه‌هاست که در سایت مسکن مهر پیرحاجی شهرستان گنبدکاووس یک هزار و ۷۷۹ واحد مسکونی و تجاری وجود دارد [۱۸].

تحلیل یافته‌ها:

(۱) کمیت و کیفیت فضاهای مسکونی مسکن مهر گنبدکاووس:

در این بخش به بررسی و ارزیابی میزان رضایتمندی اجتماعی مردم در مورد کیفیت و کمیت فضاهای مسکونی مسکن مهر پرداخته می‌شود.

جدول ۱- ارزیابی میزان رضایتمندی اجتماعی از کمیت و کیفیت فضاهای مسکونی در طرح مسکن مهر (به درصد)

ردیف	متغیر / مولفه	خیلی زیاد	زیاد	تاحدودی	کم	خیلی کم
۱	مناسب بودن اندازه فضاهای اصلی خانه	۰	۱۷	۴۵	۲۱	۱۷
۲	داشتن نقشه های منظم و هندسی	۰	۱۳	۱۷	۳۳	۳۷
۳	مناسب بودن ابعاد اتاق های خواب	۰	۱۰	۳۸	۱۸	۳۴
۴	مناسب بودن ابعاد راه پله	۹	۳۸	۳۸	۲	۱۳
۵	مناسب بودن سرویس و حمام در آپارتمان	۱	۲۹	۳۶	۱۷	۱۷
۶	مناسب بودن ابعاد آشپزخانه	۱	۱۴	۳۱	۲۷	۲۷
۷	مناسب بودن محوطه سازی بیرون	۱	۱۷	۲۰	۲۰	۳۸

نتایج جدول فوق حاکی از یافته های ذیل است که شامل:

- ۱- مناسب بودن فضاهای اصلی خانه با ۴۵ درصد متوسط و ۱۷ درصد زیاد، رضایت مردم را تا حدودی داشته است.
- ۲- داشتن نقشه های منظم و هندسی با ۳۳ درصد کم و ۳۷ درصد خیلی کم، نارضایتی مردم را مشهود می سازد.
- ۳- مناسب بودن ابعاد راه پله با ۳۸ درصد زیاد و ۳۸ درصد تا حدودی، رضایت مردم را کسب کرده است.
- ۴- مناسب بودن سرویس و حمام با ۲۹ درصد زیاد و ۳۶ درصد تا حدودی، کسب رضایت کرده است.
- ۵- مناسب بودن ابعاد آشپزخانه با درصد مساوی قرار گرفته است.
- ۶- مناسب بودن محوطه سازی با ۳۸ درصد خیلی کم و ۲۰ درصد کم تا حدودی، نارضایتی مردم را به وجود آورده است.

جدول ۲- بررسی اندازه فضاهای اصلی (متر)

ردیف	مولفه	هال	خواب	آشپزخانه	راهرو راه پله
۱	فعلی	۲۵	۹	۷	۱۷/۵
۲	ناظرین	۳۰	۱۲	۹	۱۷/۵
۳	ساکنین	۳۵	۱۵	۱۲	۱۷/۵

۲) میانگین مساحت فضاهای خانه در مسکن مهر گنبد کاووس:

در این بخش به بررسی میزان رضایتمندی اجتماعی مردم در مورد کمیت و کیفیت مصالح به کار رفته در طرح مسکن مهر پرداخته می شود.

جدول ۳- بررسی میانگین و حدود مساحت فضا (مترمربع)

ردیف	مولفه	میانگین مساحت فضا	حداکثر مساحت فضا	حداقل مساحت فضا
۱	هال	۲۵	۴۰	۲۰
۲	اتاق خواب	۱۲	۱۵	۹
۳	آشپزخانه	۹	۲۰	۹

جدول ۴- رضایتمندی اجتماعی مردم از کمیت و کیفیت مصالح به کار رفته (به درصد)

ردیف	متغیر / مولفه	خیلی زیاد	زیاد	تاحدودی	کم	خیلی کم
۱	مناسب بودن سازه بنا	۰	۰	۵۴	۹	۳۷
۲	مناسب بودن نمای ساختمان	۰	۰	۱۷	۲۵	۵۸
۳	مناسب بودن لوله کشی ساختمان	۰	۲	۳۴	۱۸	۴۶
۴	مناسب بودن جنس مصالح در ساختمان	۰	۰	۳۳	۱۷	۵۰
۵	رضایتمندی از امکانات سرمایشی و گرمایشی	۰	۲	۱۸	۱۸	۶۲

نتایج جدول فوق حاکی از یافته‌های ذیل است که شامل:

- ۱- مناسب بودن سازه بنا با ۵۴ درصد متوسط رضایتمندی مردم رو به درجه منفی (نارضایتی) می‌باشد.
- ۲- مناسب بودن نمای ساختمان که با ۱۸ درصد کم و ۵۸ درصد خیلی کم، نارضایتی مردم را به صورت کامل اذعان می‌دارد.
- ۳- مناسب بودن لوله کشی با ۴۶ درصد خیلی کم و ۱۸ درصد کم، نارضایتی را به وجود آورده است.
- ۴- مناسب بودن جنس مصالح در ساختمان با ۶۷ درصد منفی، نارضایتی مردم را نشان می‌دهد.
- ۵- رضایتمندی از امکانات سرمایشی و گرمایشی با ۸۰ درصد منفی، نارضایتی را به صورت کامل نمایان کرده است.

۳) مطلوبیت مصالح مسکن مهر گنبد کاووس:

جدول ۵- بررسی مطلوبیت مصالح ساختمانی در واحدهای مسکن مهر

مولفه	متغیر	تعداد ساختمان	کیفیت مصالح	
			درجه ۱	درجه ۲
مصالح مرغوب	آجر	۵۰	----	✓
	بلوک سیمانی	۵۰	✓	---
	سنگ	۵۰	----	✓
	کاشی	۵۰	----	✓
مصالح نامرغوب	خشت	۲	✓	----
	آهک	۳	✓	----

۴) محیط‌های اجتماعی مسکن مهر گنبد کاووس:

در این بخش به بررسی میزان رضایتمندی اجتماعی مردم از محیط‌های عمومی و اجتماعی سایت مسکن مهر پرداخته می‌شود.

جدول ۶- ارزیابی رضایتمندی اجتماعی مردم از محیط‌های اجتماعی (به درصد)

ردیف	متغیر / مولفه	خیلی زیاد	زیاد	تاحدودی	کم	خیلی کم
۱	بودن مفسدین و ارازل در محل	۱	۱۸	۲۵	۳	۵۴
۲	به وجود آمدن سرقت	۱	۲۱	۱	۲۵	۵۲
۳	مزاحمت برای نوامیس	۱	۲۲	۱۰	۲۲	۴۵
۴	اعتیاد	۹	۱۸	۱۳	۱۸	۴۲
۵	ضرب و جرح	۲	۲۷	۱۰	۱۴	۴۷
۶	امن بودن محل	۲	۱۹	۴۲	۱۴	۲۳

نتایج جدول فوق حاکی از یافته‌های ذیل است که شامل:

- ۱- بودن مفسدین در محل با ۵۷ درصد منفی، نارضایتی را به وجود آورده است.
- ۲- به وجود آمدن سرقت با ۷۷ درصد کم، دلیلی محکمی بر نارضایتی مردم می‌باشد.
- ۳- مزاحمت برای نوامیس با ۶۷ درصد منفی، نارضایتی بیشتر مردم را داشته است.
- ۴- اعتیاد با ۶۰ درصد منفی، کم بودن رضایت مردم را نشان می‌دهد.
- ۵- ضرب و جرح با ۷۱ درصد منفی، کم بودن رضایت مردم را خاطر نشان می‌کند.
- ۶- امن بودن محل نیز با رضایتمندی نسبی مردم روبه‌رو است.

(۵) موقعیت مکانی و محیط فرهنگی مسکن مهر گنبد کاووس:

در این بخش به بررسی میزان رضایتمندی اجتماعی از موقعیت مکانی و محیط فرهنگی در محدوده سایت مسکن مهر پرداخته می‌شود.

جدول ۷- ارزیابی رضایتمندی اجتماعی از موقعیت مکانی و محیط فرهنگی (به درصد)

ردیف	متغیر / مولفه	خیلی زیاد	زیاد	تاحدودی	کم	خیلی کم
۱	مناسب بودن مکانیابی و قرارگیری مسکن مهر	۱۴	۰	۳۰	۲۲	۴۲
۲	مناسب بودن مسیرهای رفت و آمدی و عبور و مرور	۵	۰	۱۷	۵	۷۳
۳	مناسب بودن وضعیت کاربری اجتماعی- فرهنگی	۰	۰	۰	۰	۱۰۰

نتایج جدول فوق حاکی از یافته‌های ذیل است که شامل:

- ۱- مناسب بودن مکانیابی و قرارگیری سایت مسکن مهر با ۶۴ درصد کم، موجب نارضایتی ساکنان شده است.
- ۲- مناسب بودن مسیرهای رفت و آمد و دسترسی‌ها با ۷۳ درصد خیلی کم، نبود رضایت را به طور کامل نشان می‌دهد.
- ۳- مناسب بودن وضعیت اجتماعی- فرهنگی از جمله وجود کتابخانه عمومی، پارک و...، که نبود آن موجب نارضایتی ۱۰۰ درصدی مردم می‌باشد.

(۶) رضایتمندی اجتماعی از نحوه اخذ وام و بروکراسی اداری در مسکن مهر گنبد کاووس:

در این بخش به بررسی میزان رضایتمندی از نحوه گرفتن وام و وجود عوامل ساختاری و اداری پرداخته می‌شود.

جدول ۸: ارزیابی رضایتمندی اجتماعی مردم از نحوه گرفتن وام و وجود عوامل ساختاری- اداری (به درصد)

ردیف	متغیر / مولفه	خیلی زیاد	زیاد	تاحدودی	کم	خیلی کم
۱	مناسب بودن اخذ وام مسکن مهر	۴	۳۲	۲۰	۲۴	۲۰
۲	مناسب بودن نحوه پرداخت اقساط	۵	۲۹	۱۷	۲۵	۲۵
۳	رضایتمندی از کارکنان بنیاد مسکن و بانکها	۳	۳	۲۲	۲۷	۴۴
۴	میزان توجه مهندسین ناظر از اجرای ساختمان	۰	۰	۹	۹	۸۱

نتایج جدول فوق حاکی از یافته‌های ذیل است که شامل:

- ۱- مناسب بودن اخذ وام مسکن مهر، تاحدودی رضایتمندی مردم را به عمل آورده است.
- ۲- مناسب بودن نحوه پرداخت اقساط با ۵۵ درصد منفی، دلیلی بر نارضایتی مردم می‌باشد.
- ۳- رضایتمندی از کارکنان بنیاد مسکن و شعب بانکها و...، با ۷۱ درصد کم، نبود رضایتمندی را مشهود می‌سازد.
- ۴- میزان توجه مهندسین ناظر با ۹۰ درصد منفی (یعنی عملکرد ضعیف و غیرقابل قبول) کاملاً نارضایتی را به همراه داشته است.

نتیجه گیری

بر اساس نتایج منتج از پرسشنامه حاصل از متقاضیان شهر گنبد کاووس در ارتباط با شاخص اول تحقیق که کیفیت ساخت واحدهای مسکونی مسکن مهر در این شهرستان به چه اندازه است، می توان گفت که کیفیت ساخت در تعاونی های مسکن در سطح این شهرستان در سال ۱۳۹۵ حدود ۳۵٪ است و اکثر اعضا یعنی ۶۵٪ به نامطلوب بودن کیفیت ساخت واحدهای مسکونی اذعان داشته که نشان دهنده آن است که بیش از نیمی از اعضا از کیفیت واحدهای ساخته شده راضی نبوده اند. مهم ترین دلایلی که موجب نارضایتی این طیف از افراد گردیده می توان به کاربرد مصالح نامرغوب که این مصالح به دو نوع مصالح ساختمانی مانند سنگ و گچ و... می باشد و دیگری مصالح به کار رفته در تأسیسات، مانند به کاربرد لوله های نامرغوب در مسیر آب و فاضلاب و یا استفاده از وسایل برقی نامناسب در کار می باشد، اشاره نمود. در مورد شاخص دوم تحقیق که قیمت مناسب بود با بررسی های بعمل آمده، مشخص گردید که ۵۰٪ اعضا مسکن مهر گنبد کاووس از قیمت واحدهای مسکونی راضی بوده و لیکن ۵۰٪ اعضا از نحوه قسط بندی وام واحد مسکونی اعلام رضایت ننموده اند. در اینجا ذکر این نکته مهم است که این قیمت کنونی، در اوایل اجرای این پروژه ها ۶ میلیون تومان بود که افزایش چند برابری را داشته است. ولی به دلیل اینکه با نرخ زمین و مسکن در بازار مسکن تفاوت بسیار زیادی دارد، همین عامل موجب فراهم آوردن رضایت نسبی در اعضا را فراهم آورده است و دلیل نارضایتی برخی افراد از قیمت، همین افزایش چند برابری نرخ واحدهای مسکونی از آغاز این پروژه ها تا کنون بوده است. در رابطه با شاخص سوم تحقیق، یعنی سرعت و پیشرفت ساخت واحدهای مسکونی بیش از ۶۵٪ اعضا از آن ناراضی بوده و ۳۵٪ باقی مانده تا حدودی راضی بوده اند. مهم ترین دلایلی که افراد آنرا موجب کندی سرعت طرح می دانند، اجرای در زیرساخت های تأسیساتی مانند آب، فاضلاب و گاز می دانستند و همچنین تأخیر خود اعضا تعاونی ها در پرداخت اقساط خود و نیز دیر واریز کردن وام تعاونی ها توسط بانک های مربوطه به حساب این شرکت ها و همچنین تأخیر در تحویل زمین به تعاونی ها بوده است. لذا با توجه به نتایج بدست آمده از تحقیق حاضر، می توان پیشنهادات کاربردی ذیل را در این خصوص بیان نمود:

با توجه به نتایج به دست آمده در کل، اعضا شرکت های تعاونی مسکن مهر از این پروژه ها راضی بوده و مهم ترین دلایلی که موجب رضایت آنها را فراهم آورده عدم سرپناه مناسب آنها قبل از ساخت این واحدهای مسکونی بوده و ایجاد یک سرپناه نسبتاً مناسب برای آنها رضایت نسبی را فراهم نموده است. از این رو، برنامه های مناسب برای ادامه داشتن این طرح ها جهت تأمین مسکن افراد کم درآمد احساس می شود تا سطح رفاه عمومی در جامعه افزایش پیدا کند. همچنین می توان به منظور بالا بردن سطح توانایی و بازدهی مناسب تعاونی های مسکن مهر و آشنایی آنها با به روزترین مدل های ساخت و ساز و توانایی اجرای پروژه های مسکونی به این هدف جامعه عمل پوشاند. مدیران تعاونی مسکن با چالش های فراوانی در این طرح ملی روبه رو شدند و حاشیه ها، کارهای غیرضروری اداری و بوروکراسی، آنها را سردرگم و بلامتکلیف نمود. در حالی که اگر در جلسات هیأت مدیره روی افزایش آگاهی اعضا برنامه ریزی شود و اهمیت ویژه مجامع عمومی برای بالا بردن آگاهی اعضا طراحی می شود، شاهد بهتر اجرا شدن این پروژه ها و بالا بردن سطح کیفی آنها بودیم. این در حالی است که از طرح مسکن مهر در شهرستان گنبد کاووس چند سالی است که می گذرد که بخش اعظمی از عمر و وقت این پروژه ها گذشته و به نوعی تلف شده که باعث اعتراض اعضا (به دلیل کندی بسیار پیشرفت پروژه های مسکن مهر) شده است.

مراجع

- [۱] اهری، زهرا و امینی، شهلا (۱۳۶۷). "مسکن حداقل"، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی.
- [۲] بزم آمون، علی (۱۳۸۶). "نحوه تشکیل و مدیریت تعاونی‌های مسکن مهر"، تهران: نشر ونوس.
- [۳] تاج‌نیا، محمد (۱۳۹۱). "ارزیابی میزان رضایت متقاضیان از طرح‌های مسکن مهر شهر یزد"، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، یزد: دانشگاه یزد.
- [۴] شکرگذار، اصغر، سجودی، مریم، محمدزاده، ربابه، شعبانیپور، احد و نظری، فرهاد (۱۳۹۵). "سنجش میزان رضایتمندی ساکنان مسکن مهر (مطالعه موردی: مسکن مهر شهر رشت)"، مجله جغرافیا و مطالعات محیطی، دوره ۵، شماره ۱۷، صص: ۷۹-۹۰.
- [۵] گلکار، زهرا (۱۳۸۸). "مطالعه ساختار و عملکرد طرح مسکن مهر و بررسی ویژگی‌های متقاضیان این طرح"، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات.
- [۶] مظلوم‌خراسانی، محمد، نوغانی، محسن و کیش بافان، بی‌بی فاطمه (۱۳۸۹). "بررسی میزان مشارکت اقتصادی-اجتماعی در تعاونی‌های مسکن مهر و عوامل مؤثر بر آن در شهر مشهد"، مجله جامعه‌شناسی کاربردی، دوره ۲۲، شماره ۴، پیاپی ۴۴، صص: ۱۳۱-۱۵۲.
- [۷] زنجانی، حبیب‌اله. گل‌کار، زهرا و محمدی، حامد (۱۳۹۰). "بررسی جنبه‌های اجتماعی مسکن مهر (مطالعه موردی شهرستان کرج)"، فصلنامه تعاون و کشاورزی، دوره ۲۲، شماره ۷، صص: ۸۹-۱۱۷.
- [۸] سلطان‌پناه، هیرش، حسینی، سعید (۱۳۹۱). "کیفیت (QFD) در ارزیابی کیفی پروژه‌های ساختمانی: مطالعه موردی پروژه مسکن مهر شهرستان سمنان"، فصلنامه مدیریت صنعتی دانشکده علوم انسانی دانشگاه آزاد اسلامی واحد سمنان، سال هفتم، شماره ۲۱، صص: ۶۶-۵۵.
- [۹] حجازی، سیدجعفر (۱۳۹۳). "ارزیابی وضعیت طرح مسکن مهر از دیدگاه ساکنان (مطالعه موردی: مسکن مهر شهر ماهشهر)"، فصلنامه توسعه اجتماعی، دوره ۹، شماره ۲، زمستان ۱۳۹۳، صص: ۲۳۹-۲۵۶.
- [۱۰] قربانیپور راسخ، مریم و بابایی، محمدعلی (۱۳۹۶). "ارزیابی طرح مسکن مهر رشت از منظر پیشگیری محیطی از جرم"، دو فصلنامه پژوهشنامه حقوق کیفری، دوره ۸، شماره ۱ - شماره پیاپی ۱۵، بهار و تابستان ۱۳۹۶، صص: ۲۰۷-۲۳۵.
- [۱۱] میرزاعلی، محمد و فریور، فرحناز (۱۳۹۶). "مساکن روستایی و عشایری ایران"، تهران: انتشارات جهاددانشگاهی واحد تهران، چاپ اول.
- [12] Zebardast, E. (2008). "The Housing Domain of Quality of Life and Life Satisfaction in the Spontaneous Settlement on the Tehran Metropolitan Fringe", Springer Science, Volume 90, Number 2, P:307.
- [13] Rapoport, Amos (1977). "Human aspects of urban form: Towards an Environment Approach to urban form and Design", USA: Pergamon.
- [۱۴] سعیدی‌رضوانی، نوید و کاظمی، داوود (۱۳۹۰). "بازشناسی چارچوب توسعه درون‌زا در تناسب با نقد سیاست‌های جاری توسعه مسکن (مسکن مهر) نمونه موردی: شهر نطنز"، مجله پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۷۵، صص: ۱۱۳-۱۳۲.
- [۱۵] محلاتی، فرهاد (۱۳۹۳). "مثبت و منفی‌های مسکن مهر"، مجموعه مقالات سایت تبیان، بخش محیط شهر، تاریخ درج مقاله: ۱۳۹۳/۱۱/۹، موجود در سایت: <https://article.tebyan.net/>.
- [۱۶] میرزاعلی، محمد (۱۳۸۷). "سیر تحول مسکن در ترکمن صحرا"، پایان‌نامه کارشناسی، دانشکده معماری و شهرسازی، تهران: دانشگاه شهید بهشتی.
- [۱۷] بنیاد مسکن شهرستان گنبدکاووس (۱۳۹۶). "طرح مسکن مهر شهرستان گنبدکاووس"، معاونت عمران و برنامه‌ریزی، بخش اطلاعات آرشیوی.
- [۱۸] فرمانداری شهرستان گنبدکاووس (۱۳۹۲). "تسریع در تحویل واحدهای مسکن مهر گنبدکاووس"، معاونت برنامه‌ریزی و امور عمرانی فرمانداری گنبدکاووس، خبرگزاری سایت گنبدخبر، تاریخ درج مقاله: ۱۳۹۲/۱۰/۱۶، موجود در سایت: <http://gonbadkhabar.blogfa.com/tag/>.