**فهرست اجمالی**

1- فصل اول: افق نمایی گزارش راهبردی مسکن روستایی. 4

1-1 افق نمایی انقلاب اسلامی؛ تشکیل تمدن نوین اسلامی 6

1-2 مرحله دولت اسلامی و چالش‌های پیش‌روی این مرحله.... 10

1-3 مدیریت تحولات؛ لازمه گفتمان‌سازی در جامعه به غرض حل چالش‌های مرحله دولت اسلامی.… 11

1-4 گزارش راهبردی؛ ابزار بهینه‌سازی تصمیمات مسئولان در موضوعات جهت‌ساز........ 13

1-5 محرومیت‌زدایی جزو موضوعات جهت‌ساز و جزو اصول اساسی انقلاب اسلامی... 14

2- فصل دوم: ادبیات پشتیبان و شناخت وضعیت مسکن روستایی…… 16

2-1 ادبیات پشتیبان مسکن روستایی.. 18

2-2 وضعیت مسکن روستایی. 51

3- چالش‌های مسکن روستایی… 60

3-1 چالش‌های مسکن روستایی در کشور 62

3-2 نسبت مسکن روستایی و اسناد بین‌المللی. 75

3-3 تبیین عملیاتی چالش‌های مسکن 77

3-4 نمایه چالش‌های مسکن روستایی. 88

4- فصل چهارم: شبکه راه‌حل‌های نظام چالش‌های مسکن روستایی….. 93

4-1 انتخاب چالش‌ها و عوامل دارای اولویت مسکن روستایی. 95

4-2 نظام راه‌حل چالش‌ها و عوامل مسکن روستایی ... 97

4-3 جمع‌بندی و ارائه جدول نمایه شبکه راه‌حل‌ها..... 108

5- فصل پنجم: راه‌حل محوری و ابعاد تعریف پروژه…. 111

5-1 انتخاب راه‌حل محوری 113

5-2 ابعاد تعریف پروژه برای راه‌حل محوری 119

**نمودار کل**

# فصل اول: افق نمایی گزارش راهبردی مسکن روستایی

نمودار فصل اول

## افق نمایی انقلاب اسلامی؛ تشکیل تمدن نوین اسلامی

تشکیل امت واحدۀ اسلامی و تمدن نوین اسلامی به‌منزلۀ یک آرمان و هدف عالی از ابتدای پیدایش اسلام مطرح بوده است. تلاش‌هایی که در این موضوع ابتدا امامان شیعی و بعدها توسط فقهای شیعه صورت گرفته امروزه بسیار زیاد حائزاهمیت است. پیدایش انقلاب اسلامی در ایران توسط یک فقیه شیعی یکی از عظیم‌ترین و تأثیرگذارترین پدیده‌های سیاسی، اجتماعی و فرهنگی عصر حاضر در این زمینه محسوب می‌شود، که از همان ابتدا به‌دنبال به‌چالش‌کشیدن معادلات سیاسی جهانی و مبانی نظری و فکری حاکم بر جوامع بین‌المللی بوده است.

انقلاب اسلامی هدف خود را در ابتدا «ساخت ایرانی مستقل، آزاد، برخوردار از ثروت و امنیت، متدین و بهره‌مند از معنویت و اخلاق و پیشرو در مسابقۀ جامعۀ عظیم بشری در علم و بقیۀ دستاوردها می‌داند؛ و در ادامه، اول به‌دنبال ایجاد الگویی مناسب برای جوامع اسلامی و بعد از آن برای دیگر جوامع بشری است»[[1]](#footnote-1). لذا، از ‌نظر فلسفۀ تاریخی، انقلاب اسلامی مأموریت تاریخی خود را تأسیس این تمدن نوین و زمینه‌ساز ظهور حضرت حجت‌ابن‌الحسن (عج) تلقی می‌کند[[2]](#footnote-2).

### محدودن‌نبودن به مکان و زمان و قابلیت ترجمه به تمامی بخش‌های اداره جامعه؛ ویژگی‌های اصلی مبنای فکری انقلاب اسلامی

رسیدن به چنین مقصودی نیازمند فکر مبنایی[[3]](#footnote-3) و پایه‌ای است که انقلاب بتواند ساختار و برنامه خود را بر آن استوار کند؛ مبنایی که موجب تحقق اهداف انقلاب اسلامی باشد. مبنایی که به‌مثابۀ تفکر محوری انقلاب اسلامی تعریف می‌شود باید ویژگی‌های منحصر‌به‌فردی داشته باشد که بتواند اهداف انقلاب اسلامی را محقق کند. اولین ویژگی تفکر محوری انقلاب این است که باید فارغ از مرزها و مکان‌ها قابلیت اجرا داشته باشد. چون تشکیل یک تمدن منحصر در یک مرز جغرافیایی مشخص نمی‌شود. دومین ویژگی باید این باشد که بتواند در همۀ زمان‌ها اجراشدنی باشد؛ مبنایی که محدود به زمان خاصی باشد تاریخ انقضا دارد و از بین می‌رود. ویژگی سوم این است که بتواند در تمامی شئونات اداره و مدیریت جامعه ترجمه شود. به عبارت بهتر، تفکر محوری جامعه باید بتواند همۀ ارکان جامعه را در یک نظام کلی ببیند و از پرداخت بخشی به متغیرهای اداره‌‌کننده جامعه به‌دور باشد.

### سه جریان اصلی مدعی نظریه‌پردازی در مبنای فکری انقلاب؛ (جریان روشنفکری و جریان اسلام سنتی و جریان اسلام ناب)

با مشخص‌شدن سه ویژگی گفته‌شده در بالا، جریان‌های مختلفی به نظریه‌پردازی و تعریف مبنای فکری انقلاب پرداخته‌‌اند، که می‌توان به سه عنوان دسته‌‌بندی کرد و خصوصیات هر یک را تشریح کرد.

جریان نخست، در ادبیات جامعه‌شناسی و تاریخ معاصر به‌مثابۀ «جریان روشنفکری**»** یاد می‌شود. این جریان مبنای تحقق اهداف انقلاب را در «اصلاح هویت اسلامی**»** تعریف می‌کند. مبنای جریان روشنفکری برای تحقق اهداف و شاخص‌های اسلامی آن است که با توجه به شرایط امروز جامعه و جهان و بسط و سیطره تمدن مدرن بر همۀ شئون و متغیرهای اداره جامعه و تبعیت تمام ساختارهای اداره جامعه در سطح کلان از این تمدن و در نهایت تعارض‌بخشی از احکام و شاخص‌های اسلامی با متغیرهای این تمدن مدرن، بستر اجرای شاخص‌های هویت دینی وجود نداشته و در نتیجه باید بتوان از طریق حذف شاخص‌ها و احکام دینیِ اجرانشدنی و تطبیق شاخص‌های باقی‌مانده با موازین تمدن مدرن اقدام کرد به اصلاح شاخص‌های هویت اسلامی به محوریت تمدن غرب، تا بتوان با برنامه‌ریزی‌های تمدن مدرن هم‌جهت و هماهنگ شد.[[4]](#footnote-4) سه اصل اساسی این جریان عبارت‌اند از لزوم پذیرش مفاهیم تمدن مدرن، مدرنیزاسیون‌، و اصلی‌ترین لازمه برنامه‌ریزی علمی و دقیق برای دستیابی به فرآیند مدرنیزاسیون «تغییر فرهنگ فعلی جوامع**»** به محوریت مفاهیم مدرن؛ زیرا اصلی‌ترین مانع اجرای مفاهیم مدرن، وجود فرهنگ فعلی جوامع است.

جریان دوم برای تعریف مبنای تحقق اهداف انقلاب «جریان فهم سنتی**»** از اسلام است، که مبنای آن «تبلیغ هویت اسلامی» است. جریان فهم سنتی بر این تفکر است که برای تحقق شاخص‌های هویت اسلامی باید تبلیغ هویت اسلامی را بسط داد، و پاسخ آن به ناهماهنگی‌ها و نوسانات موجود در اداره جامعه اعم از حوزه فرهنگ، سیاست و اقتصاد عدم تبیین مفاهیم دینی در آن حوزه‌هاست. جریان فهم سنتی بر سه اصلِ اساسی مشتمل است‌:

* دست‌یافتن به شاخص‌‌ها و ارزش‌های دینی و هویت اسلامی (رعایت احکام اسلامی).
* تکامل معنوی جامعه توسط حوزه و توسعه مادی توسط نهادهای علمی همانند دانشگاه (مسئله معنویت و برنامه‌‌ریزی جدا از یکدیگر است).
* حفظ خط تبلیغ هویت اسلامی در تحولات اجتماعی.

جریان فهم سنتی ضعف‌های موجود در جامعه را ناشی از ضعف در محتوای روش‌های تبلیغ می‌داند و در تلاش است که آن را بهبود بخشد.

سومین مبنا برای تحقق شاخص‌های هویت اسلامی متعلق به «جریان اسلام ناب**»** یا همان «جریان انقلاب» است. مبنای متخذ جریان اسلام ناب برای تحقق اهداف انقلاب «نظام‌سازی اسلامی» است.[[5]](#footnote-5) به عبارت بهتر، اهداف و شاخص‌های اسلامی از پیش در حوزه‌های علمیه به‌صورت مبسوط مورد بحث قرار گرفته و مشخص شده بود. تفاوت امام خمینی (قدس سره) با دیگر فقها و نوآوری ایشان در این بود که روش دیگری برای تحقق شاخص‌های هویت اسلامی مطرح کردند. ایشان در عمل بر اساس فقه شیعه به نظام‌سازی پرداختند؛ یعنی نهاد‌های اجتماعی را به شکلی تنظیم و ایجاد کردند تا هدف‌گذاری‌ها و برنامه‌ریزی‌های آن‌ها بر اساس فقه شیعه و اسلام باشد.[[6]](#footnote-6)

جریان اسلام ناب نیز مانند دو جریان دیگر برای مبنای خود سه اصل اجتناب‌ناپذیر را عرضه می‌کند. ابتدایی‌ترین اصل اجتناب‌ناپذیر مبنای جریان اسلام ناب «لزوم تحقق هویت اسلامی برای دستیابی به زندگی بهتر**»** است. همان‌طور که واضح است، جریان اسلام ناب و فهم سنتی از اسلام در اصل اول اشتراک‌نظر دارند و هر دو در مقابل جریان روشنفکری قرار دارند.[[7]](#footnote-7) اصل دوم جریان اسلام ناب این است که حتماً و لاجرم تأثیرات توسعه مادی بر تکامل معنوی باید مورد بررسی قرار گیرد**.** به عبارت بهتر، بررسی تأثیرات توسعه مادی بر تکامل معنوی امری اجتناب‌ناپذیر است.[[8]](#footnote-8) جریان اسلام ناب بر این باور است که فراهم‌آوردن زمینه تکامل معنوی در صورت غفلت از توسعه مادی امری بس دشوار و صعب است. اصل سوم مبنای جریان اسلام ناب، اجتناب‌ناپذیری استنباط نظامات اجتماعی اسلام است. از این رو، با توجه به تأثیر مستقیم و بسیار بالای توسعه مادی بر تکامل معنوی و همچنین با عنایت به غربی‌بودن الگوهای توسعه مادی در حال حاضر و سیطره آن‌ها بر نظام برنامه‌ریزی کشور ایران باید نظامات اجتماعی اسلام در عرصه توسعه مادی استخراج شوند تا توسعه مادی نه‌تنها ضرری متوجه تکامل معنوی نکند، بلکه راه رسیدن به این هدف را هموار کند. بنابراین، در مقام تفقّه باید نظام‌سازی اسلامی به‌مثابۀ اصل و پایه کارها قرار داده شود و مشخص شود که نظامات اسلام برای بخش‌های مختلف جامعه اعم از اقتصاد، فرهنگ و سیاست چیست.

### نظام‌سازی اسلامی؛ مبنای انقلاب اسلامی برای تحقق اهداف و آرمان‌ها و در نهایت رسیدن به تمدن نوین اسلامی

با مرور سه جریان مشخص می‌شود آنچه مد نظر امامان انقلاب برای تحقق تمدن نوین اسلامی است جریان اسلام ناب است که به کرار در صحبت‌ها و نوشته‌های ایشان مرور شده است. اما قدر مسلم اجرا‌کردن تمدن نوین اسلامی به مضموم آرمان‌ها وهدف‌هایی که در دل آن نهفته است دارای فرآيندی طولانى و البته دشوارى است[[9]](#footnote-9). بنابراین، لازمه اجرای این هدف عالی، دو اصل اساسی است که این دو اصل می‌بایست همیشه به‌مثابۀ پایه برای مرور و بازخوانی مفاهیم اصلی انقلاب[[10]](#footnote-10) مد نظر قرار گیرد. اصل اول این است که مبنای انقلاب اسلامی مفهوم «نظام‌سازی اسلامی» است، به این معنا که یعنی نهاد‌های اجتماعی به شکلی تنظیم و ایجاد شوند تا هدف‌گذاری‌ها و برنامه‌ریزی‌های آن‌ها بر اساس فقه شیعه و اسلام باشد و اصل دوم اینکه تحقق «نظام‌سازی اسلامی» امری تدریجی و متناسب با تحولات جامعه است و مفروض‌دانستن این موضوع که نظام‌سازی به یکباره و در طی اجرای یک پروژه اجتماعی محقق خواهد شد یک خطای راهبردی است[[11]](#footnote-11). باید شرایطی از جمله زمینه‌سازی‌های فکری و سیاسی را برای تحقق نظام‌سازی ایجاد کرد و روند ایجاد این پیش‌زمینه‌ها منتج به حرکت گام به گام به‌منظور نیل به مقصد غایی انقلاب اسلامی است.

### زنجیرۀ پنج‌گانه تحقق انقلاب اسلامی؛ (انقلاب اسلامی، نظام اسلامی، دولت اسلامی، جامعۀ اسلامی، تمدن اسلامی)

از این حرکت گام به گام به‌مثابۀ زنجیرۀ پنج‌گانۀ تحقق اهداف نام برده می‌شود؛ «یک زنجیرۀ منطقی که حلقۀ اول آن انقلاب اسلامی، دوم تشکیل نظام اسلامی، سوم تشکیل دولت اسلامی، چهارم تشکیل جامعۀ اسلامی، پنجم تشکیل امت اسلامی [تمدن اسلامی] است. این یک زنجیرۀ مستمری است که به هم مرتبط است»[[12]](#footnote-12).

#### مرحله انقلاب اسلامی؛ کسب اختیارات لازم جهت نظام‌سازی اسلامی توسط فقیه شیعه

برای نظام‌سازی اسلامی ابتدا باید اختیارات لازم کسب شود تا بتواند همه شرایط لازم برای اجرای احکام اسلامی را تأمین کند. «مرحله انقلاب اسلامی‌ یعنی همان حرکت و جنبش انقلابی که نظام مرتجع و قدیمی و وابسته و فاسد را سرنگون می‌کند و زمینه را برای ایجاد نظام جدید آماده می‌کند»[[13]](#footnote-13). لذا، حلقه اول این زنجیره به‌مثابۀ انقلاب اسلامی در سال 1357 محقق شد و اختیارات اجتماعی و حکومتی برای تحقق مبنای انقلاب از غیرمعتقدان به اسلام گرفته شد و در اختیار معتقدان به اسلام ناب قرار گرفت.

#### مرحله نظام اسلامی؛ هویت‌بخشیدن به انقلاب اسلامی با تعریف مردم‌سالاری دینی در حاکمیت و قانون اساسی

مهمترین موضوع در ابتدای هر انقلابی‌ چگونگی هویت‌بخشیدن و تثبیت آن نظام است[[14]](#footnote-14). يعنى «منبع تقنين و معيار و ملاك اجرا و اركان تصميم‏‌گيرى در كشور معلوم شود. در این مرحله، اركان حكومت (قوۀ مجريه، قوۀ مقننه، رهبرى، قوۀ قضاييه و ديگر اركان) چيده شد و قانون اساسى همۀ اين‌ها را تثبيت كرد؛ لذا پايه‌گذارى‏‌هاى اصولى انجام گرفت»[[15]](#footnote-15). مسئله «ولایت فقیه» و «حضور مردم» در تمام صحنه­ها[[16]](#footnote-16) دو اصل اساسی هندسه کلی نظام‌سازی اسلامی در مرحله دوم انقلاب است.

#### مرحله دولت اسلامی؛ تغییر ساختارهای اداره جامعه به‌صورت تفصیلی بر مبنای مفاهیم دینی

تفاوت مرحلۀ دولت اسلامی و نظام اسلامی در بسط مفهوم نظام‌سازی به‌صورت اجمالی و تفصیلی است؛ به این معنا که در آغاز انقلاب اسلامی به‌دلیل محدودیت در ظرفیت‌ها و شرایط (مانند تهدیدهای بالفعل و بالقوه و یا عدم تثبیت انقلاب اسلامی در فضای بین‌المللی) و همچنین با توجه به ظرفیت‌های محدود فکری، «نظام‌سازی اسلامی» در عمل به‌صورت اجمالی محقق شد. بنابراین، از تثبیت نظام اسلامی، مفهوم «نظام‌سازی اسلامی» را باید به بخش‌های مختلف جامعه بسط داد و بخش‌های محقق‌شده را نیز باید از اجمال خارج و به‌طور تفصیلی محقق کرد. دولت اسلامی به معنای ایجاد ساختارهای لازم و ضروری برای ارتقای سطح جامعه اسلامی در همۀ جوانب[[17]](#footnote-17) است. به عبارت دیگر، در صورتی که در مرحله نظام اسلامی ساختارها به‌صورت اجمالی برای تثبیت حرکت انقلاب شکل گرفت، با حرکت رو به رشد جامعه و تغییر و تحولات شکل‌گرفته در آن، قوانین متناسب با نیازها و امکانات جامعه باید تغییر و تحول یابد و سطح اسلامیت جامعه در ساختارها و برنامه­های کلان جامعه حضور بهتری پیدا کند. موضوع اصلی در این مرحله از انقلاب برای تحقق شاخص‌های هویت اسلامی، قدرت برنامه‌ریزی ساختارها به‌منظور تحقق تام انقلاب اسلامی است. در حقیقت، عبور از مرحله دولت اسلامی منجر به رسیدن به مرحله جامعه اسلامی خواهد شد[[18]](#footnote-18).

#### مرحله جامعه اسلامی؛ تشکیل جامعه­ای بر مبنای اسلام

با اسلامی‌شدن دولت (ساختارهای کشور) به معنای واقعی، آنگاه برونداد این موضوع در جامعه خود را نشان می‌دهد و جامعه اسلامی در معنای خودش شکل می‌گیرد. جامعه‌ای که در آن آرمان‌های اسلامی، اهداف اسلامی، آرزوهای بزرگی که اسلام برای بشر ترسیم کرده است تحقق پیدا کند. «جامعه‌ای عادل و برخوردار از عدالت، جامعه‌ای آزاد، جامعه‌ای که مردم در آن، در ادارۀ کشور، در آیندۀ خود، در پیشرفت خود نقش دارند و مؤثرند، جامعه‌ای دارای عزت ملی و استغنای ملی، جامعه‌ای برخوردار از رفاه و مبرای از فقر و گرسنگی، جامعه‌ای دارای پیشرفت‌های همه‌جانبۀ علمی و اقتصادی و سیاسی، و در نهایت جامعه‌ای بدون سکون، بدون رکود، بدون توقف و در حال پیشروی دائم»[[19]](#footnote-19).

#### مرحله تمدن اسلامی؛ نمایش کارآمدی الگوی اسلامی اداره جامعه در جهان و تکثیر این الگو در دنیا

مرحله تمدن نوین اسلامی زمانی محقق می‌شود که کارآمدی الگوی پیشرفت اسلامی به عینیت رسیده باشد. یکی از مهمترین وجوه این کارآمدی تأثیر آن بر دیگر جوامع در دنیا و ایجاد انگیزه به‌منظور بومی‌سازی و به‌کارگیری این الگو است. چنانچه این اتفاق بیفتد آن‌وقت فرهنگ اسلامىفضاى عمومى بشريت را فرامی‌گیرد[[20]](#footnote-20).

در حقیقت، مرحلۀ تمدن نوین اسلامی عینیت‌یافتۀ کامل «نظام‌سازی اسلامی» است. این الگو مبتنی بر شاخص‌های هویت اسلامی است و این شاخص‌ها بر پایه فطرت انسان شکل گرفته‌اند. یکی از علل جذابیت شاخص‌های هویت اسلامی‌ توجه ویژه به فطرت انسان به‌مثابۀ عاملی انکارناپذیر در انعکاس رفتارهای اوست. از سوی دیگر، این الگو برآمده از وحی و مبتنی بر آرا و روایات منسوب به اهل بیت (علیهم السلام) است. در نتیجه، می‌توان ادعا کرد که در مرحله تمدن اسلامی، نظام فکری اهل‌بیت (علیهم السلام) زمینۀ تکثیر در جهان مستضعفان و دنیای اسلام را فراهم می‌آورد. به همین دلیل نام دیگر مرحلۀ تمدن اسلامی‌ «امت اسلامی» است.

## مرحله دولت اسلامی و چالش‌‌های پیش‌روی این مرحله

از نظر رهبر انقلاب، جمهوری اسلامی ایران در مرحله دولت اسلامی قرار دارد و هنوز به جامعه اسلامی نرسیده است[[21]](#footnote-21). همان‌طور که پیشتر عنوان شد، منظور از دولت اسلامی یعنی سازوکارها و نهادسازی‌های لازم برای ایجاد جامعه‌ْ اسلامی[[22]](#footnote-22) است. لذا، اگر جمهوری اسلامی در این مرحله توقف کرده است این بدان معناست که نظام نتوانسته است به‌طور کامل ساختارهای خود را توانمند کند و مبتنی بر مفاهیم اسلامی نظام‌سازی اسلامی را انجام دهد. برخی از چالش‌های دولت اسلامی را می‌توان این موارد بیان کرد:

### اولین چالش مرحله دولت اسلامی؛ تولید فکر و نظریه پشتیبان

برای اینکه جمهوری اسلامی ایران بتواند مرحله دولت اسلامی را محقق کند و وارد مرحله جامعه اسلامی شود بایستی شاخص‌های اسلامی و مفاهیم دینی را به همۀ بخش‌ها و ساختارهای جامعه بسط دهد. از این روست که رهبر انقلاب از اوایل دهه هشتاد بحث الگوی اسلامی ایرانی پیشرفت را مطرح کرده و نخبگان کشور را به طراحی این الگو فراخوانده است. یعنی باید تولید فکر صورت گیرد و نقشه راهی تهیه شود تا بر اساس این نقشه راه ساختارها بتوانند خود را با مفاهیم اسلامی تطبیق دهند و بازتعریف کنند.

### دومین چالش مرحله دولت اسلامی؛ تربیت نیروی انسانی متعهد و متخصص به مفاهیم دینی

عنصر دومی که لازم است در مرحله دولت اسلامی در نظر گرفته شود تربیت مدیرانی همتراز با دولت اسلامی است؛ مدیرانی که مبتنی بر شاخص‌ها و مفاهیم دینی تربیت شده و استاندارهای لازم در این حوزه را داشته باشند. کارگزارانی که در برابر بیت‌المال و قوانین شرع تقوا را رعایت کنند و خود را از خودخواهي‌ها و خودپرستي‌ها و رفيق‌بازي‌ها و قوم‌وخويش‌پرستي‌ها دور کنند و از تنبلى و بيكارگى و بى‌عملى و هوى‌ و هوس برحذر باشند[[23]](#footnote-23).

### سومین چالش مرحله دولت اسلامی؛ گفتمان‌سازی الگوی اسلامی ایرانی پیشرفت

مفهوم دیگری که در کنار تولید فکر و تربیت نیروی انسانی، تسهیل‌کننده و پیش‌برندۀ پروژۀ تشکیل دولت اسلامی مطرح است «گفتمان‌سازی»است که از نظر رهبر انقلاب، گفتمان‌سازی شرط اصلی تحقق الگوی اسلامی ایرانی پیشرفت است[[24]](#footnote-24). لذا، دولت اسلامی نیازمند یک گفتمان جدی، عمیق و فراگیر است که فارغ از شعارزدگی‌های سیاسی و تبلیغاتی بتواند انگیزه‌ها، افکار و نیروهای اجتماعی را به‌منظور رسیدن این هدف مقدس گردآوری کند. لازمۀ این امر، تبیین و ترویج مفهوم دولت اسلامی و مزیت‌های آن در مقایسه با مدل‌ها و الگوهای غربی از یک طرف و نقد و تحلیل الگوهای ادارۀ غربی از سوی دیگر است. به هر میزان که در گفتمان‌سازی دولت اسلامی موفق باشیم، راه برای نظریه‌پردازی و تربیت نسل انقلابی و کارآمد و متخصص برای تصدی مسئولیت‌های نظام اسلامی فراهم می‌آید و تولد تمدن نوین اسلامی روزبه‌روز نزدیک‌تر می‌شود.

## مدیریت تحولات؛ لازمه گفتمان‌سازی در جامعه به غرض حل چالش‌های مرحله دولت اسلامی

آنچه در گفتمان‌سازی بسیار حائزاهمیت است آن است که نظام به چه میزان می‌تواند تحولات اجتماعی جامعه را با مفاهیم و شاخص‌های خود مدیریت کند؛ زیرا با این کار به نوعی عوامل بقای خود را می‌سنجد و مبنای اصلی خود را حفظ می‌کند. مدیریت تحولات به معنای جهت‌دادن به خیزش‌های مردمی است. در مدیریت تحولات، اختیارات و قدرت‌های اجتماعی بازیگران اصلی هستند و هر کسی که بتواند این مدیریت را به‌خوبی انجام دهد در واقع توانسته است نقش برتری بازی کند.

### رهبران ذهنی جامعه؛ ایفاکنندگان نقش اصلی در مدیریت تحولات

همان‌طور که پیشتر گفته شد، یکی از اصول انقلاب اسلامی ایران بر پایه مشارکت و مردم‌سالاری بنا نهاده شده است و این بدین معناست که نظامی که خود توسط مشارکت مردم به‌وجود آمده باید برای حفظ خود مشارکت مردم را همراه داشته باشد. لذا، در تحولات اجتماعی باید به این نکته بسیار زیاد توجه کرد که مسئله اصلی مدیریت تحولات اجتماعی ایجاد مشارکت عمومی و در کنار آن ایجاد انگیزه‌‌های لازم در طبقه فکور جامعه برای ارتقای شاخص‌ها و آرمان‌هاست.

بخشی که در هر جامعه نقش اصلی در مدیریت تحولات را بازی می‌کند رهبران ذهنی آن جامعه هستند. یعنی بخش‌هایی که توانایی هدایت ذهنی افراد جامعه را دارند. در جمهوری اسلامی، از جمله رهبران ذهنی را می‌توان رهبری در رأس جامعه و نهادها و بخش‌هایی همچون احزاب، رسانه‌ها، انجمن‌ها، هیئت‌ها، مساجد، شبکه‌های اجتماعی و ... نام برد. این بخش‌ها از آن رو می‌توانند تحولات اجتماعی را مدیریت کنند که اولاً در دل جامعه هستند و از تحولات جامعه هیچ‌وقت عقب نمی‌افتند و همیشه به‌موقع تحولات اجتماعی را درک می‌کنند؛ ثانیاً می‌توانند با مطالبه‌گری از دستگاه‌های عینی (اجرایی) تحرک کافی را در آن‌ها به‌وجود آورند و از ظرفیت آن‌ها برای حل تحولات استفاده کنند؛ و ثالثاً با خرید زمان در جامعه، این فرصت را برای بخش‌های علمی جامعه به‌وجود آورند، که بخش‌های علمی و نظریه‌پرداز بتوانند برای مدیریت تحولات نظریه‌پردازی کنند؛ زیرا نظریه‌پردازی کاری بسیار زیاد زمان‌بر است.

### تغییر در نگرش افراد به غرض ایجاد مشارکت اجتماعی لازمه مدیریت تحولات

نقش اساسی در مدیریت تحولات ایجاد مشارکت است و مشارکت ذیل وجود یک سری انگیزه‌ها اتفاق می‌افتد، و انگیزه‌های افراد ناشی از منافع آن‌هاست و منافع آن‌ها نیز از نیازهای آن‌ها سرچشمه می‌گیرد و خواستگاه نیاز افراد نگرش‌های آن‌هاست. بنابراین، به تعبیری اگر رهبران ذهنی بخواهند مدیریت تحولات را از طریق مشارکت‌های اجتماعی به‌منظور بقا و حفظ آرمان‌ها انجام دهند باید به نحوه نگرش‌های افراد جامعه رجوع کنند و آن‌ها را هدایت کنند. نگرش‌های انسان شامل نگرش‌های اجتماعی و فردی و تاریخی اوست[[25]](#footnote-25)، و منشأ تصمیم‌گیری فرد در جامعه ناشی از همین نگرش‌هاست. لذا، برای اینکه بتوان تصمیمات افراد را هدایت و بهینه‌سازی کرد باید نگرش‌های آن‌ها را دستخوش هدایت قرار داد و به این ترتیب که توضیح داده شد مشارکت اجتماعی را به نفع خود تمام کرد.

#### یافتن موضوعات جهت‌ساز و تغییر آن‌ها راه تغییر نگرش افراد

با توجه به ابواب روایی و روش جامعه‌شناسانه مشخص می‌شود که برای تغییر در نگرش موضوعات فردی و اجتماعی و تاریخی افراد مؤثرند که در صورت یافتن و تغییر آن‌ها افراد به‌صورت خودجوش وارد مرحله تغییر نگرش می‌شوند. به عبارت دیگر، تغییر موضوعات و مفاهیم مؤثر بر نگرش‌سازی افراد جامعه موجب تغییر نگرش آن‌ها خواهد شد. این موضوعات، که از آن‌ها به موضوعات جهت‌ساز یاد می‌شود، در اساس 3 ویژگی دارند: **1)**انکارناپذیرند، بدان معنا که عموم جامعه ضرورت و اولویت پرداختن به این موضوعات را انکار نکنند‌؛ 2) به‌راحتی قابل ترجمه به اصول و آرمان‌ها هستند؛ 3) امکان مشارکت‌پذیری در این موضوعات از سوی افراد فراهم است، به نحوی که میل به مشارکت به‌منظور موضوع جهت‌ساز به‌صورت بالفعل در افراد جامعه وجود دارد. برای مثال، تأمین معیشت و رفع فقر موضوعی است که عموم جامعه ضرورت آن را درک می‌کنند و بالفعل آماده مشارکت در رفع آن هستند و به‌راحتی با آرمان‌ها و اصول انقلاب هم‌خوانی دارد؛ زیرا این موضوع جزو آرمان‌های اساسی انقلاب محسوب می‌شود.

### مطالبه‌گری موضوعات جهت‌ساز در جامعه؛ لازمه حفظ اصول و آرمان‌ها

با فهم تحولات اجتماعی در جامعه، جریان‌هایی که به‌دنبال حفظ آرمان‌های انقلاب اسلامی و خواستار رسیدن به این آرمان‌ها هستند لازم است موضوعات جهت‌ساز جامعه را شناسایی کنند و به‌دنبال مطالبه‌گری این موضوعات باشند. مطالبه‌گری خود انواع مختلفی دارد که متناسب با تحولات اجتماعی جامعه باید نوع بهینه را انتخاب کرد و با به‌کارگیری روش کارآمد آن سطح از مطالبه‌گری دست به مطالبه‌گری احسن زد.

نوع اول مطالبه‌گری این است که با رصد جریان رقیب اگر نظریه‌ای در حال تولید و شکل‌گیری است که آن نظریه آرمان‌ها و اصول را به انحراف خواهد کشاند باید درصدد تولید عدل نظریه رقیب برآید. نوع دوم مطالبه‌گری در زمان انتخاب مسئولان و مجریان است که این نوع مطالبه‌گری به معنای سنجش فرد کاندید با موضوعات جهت‌ساز در جامعه است که از طریق کارنامه‌خوانی او به معنای ارزیابی کیفیت عملکرد او اتفاق می‌افتد. اما نوع سوماز مطالبه‌گری برای بهینه‌سازی تصمیمات مسئولان[[26]](#footnote-26) است. بدین صورت که جریان مطالبه‌گر با فهم تحولات اجتماعی در جامعه و با یافتن موضوعات جهت‌ساز در این تحولات بتواند تصمیمات مسئولان را برای حال و آینده بهینه‌سازی کند.

## گزارش راهبردی؛ ابزار بهینه‌سازی تصمیمات مسئولان در موضوعات جهت‌ساز

ابزار بهینه‌سازی تصمیمات مسئولان در موضوعات جهت‌ساز‌ ارائه یکسری گزارشات راهبردی است که از یک سو اگر تصمیمی گرفته نشده بتواند برای گرفتن آن تصمیم جهت‌دهی و بهینه‌سازی انجام دهد و اگر تصمیمی گرفته شده بتواند آن را آنالیز کند و با جهتی که خود دارد مسئول را از تصمیم آگاه کند و فضای تنبه برای او به‌وجود بیاورد.

گزارشات راهبردی با گزارشات معمولی تفاوت‌های اساسی دارد. یکی از اصلی‌ترین تفاوت‌ها این است که این گزارش به‌دنبال ایجاد مفاهمه و رسیدن از فضای مکتوب به فضای تصمیم است. لذا، بسیار حائزاهمیت است که گزارش راهبردی در موضوعات جهت‌ساز بتواند سطح تفکر فرد را به‌خوبی شناسایی کند و متناسب با سطح تفکر او به یک فضای تفاهم برسد. لذا، در این مسئله گزارش راهبردی باید بتواند عاقبت تصمیمات گرفته‌شده را به‌خوبی برای مجری نشان دهد. بنابراین، برای رسیدن به یک تفاهم مناسب نخست باید پایه‌ها و عوامل شکل‌گیری جهت ذهنی مخاطب شناسایی شود؛ سپس پایه‌های جهت ذهنی مخاطب با مبنا و مفاهیم فکری خود بازشناسی و بازتعریف شود و در نهایت بتواند بازتعریف‌های پایه‌های ذهنی طرف مقابل را به پایه‌های ذهنی خود نزدیک کند.

همچنین، در گزارش راهبردی باید به این نکته توجه کند که به‌طور حتمی شرایط مجری را در ساختار خود لحاظ کند؛ بدین صورت که شرایط مجری یا تصمیم‌گیر را به‌خوبی فهم کند و متناسب با شرایط، چالش‌ها و محدودیت‌های او بتواند ساختاری بچیند که سریع‌تر و بدون اصطکاک زیاد موضوع را به‌تفاهم برساند. در نظر گرفتن محدودیت‌هایی همچون نداشتن وقت و زمان کافی در فصل تصمیم‌گیری و نداشتن حس به موضوع در فصل غیر‌تصمیم‌گیری.

همچنین، الگوی گزارش راهبردی با کلید واژه سؤالات جهت‌ساز شکل می‌گیرد؛ بدین معنا که با طرح یک سری سؤال جهت‌ساز در فضای تصمیم‌گیری، مجری را به چالش ‌کشد و با فضای تفاهمی که گفته شد به بهینه‌سازی تصمیمات او نایل شود.

## محرومیت‌‌زدایی جزو موضوعات جهت‌ساز و جزو اصول اساسی انقلاب اسلامی

یکی از موضوعاتی که در فضای فعلی کشور به‌وضوح در تحولات اجتماعی نقشی اساسی ‌بازی می‌کند موضوع رفع فقر و محرومیت است. این موضوع از دیرباز جزو موضوعات جهت‌ساز بوده و با توجه به سه ویژگی ذکر‌شده برای موضوعات جهت‌ساز، امروزه نیازی به اثبات آن وجود ندارد.

این موضوع آنچنان در انقلاب اسلامی و مبنای انقلاب مهم بوده که با تولد نظام جمهوری اسلامی به رهبری امام خمینی (ره) و به فرمان ایشان در همان بدو پیروزی انقلاب، نهضت خدمات‌رسانی و جهاد همه‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌جانبه برای تحول کمی و کیفی در سطوح مختلف زندگی مردم به‌ویژه مناطق محروم و نیازمندان جامعه به‌مثابۀ ولی‌نعمتان انقلاب اسلامی آغاز شد.

در همان روزهای پیروزی انقلاب اسلامی امام خمینی (ره) با دوراندیشی خود نهادهایی حمایتی به‌منظور گسترش خدمات و حمایت از اقشار آسیب‌پذیر جامعه تشکیل داد: 1) کمیته امداد امام خمینی (ره)؛ 2) بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی؛ 3) بنیاد مسکن انقلاب اسلامی؛ 4) جهاد سازندگی؛ 5) سازمان بهزیستی کشور؛ 6) بنیاد 15 خرداد و ....

### محرومیت‌‌زدایی از روستا؛ به‌دلیل اهمیت روستا

از سوی دیگر، محرومیت‌زدایی در روستا اهمیت خاصی دارد؛ زیرا روستا به نوعی مادرِ شهر محسوب می‌شود، بدان علت که مبدأ شکل‌گیری سکونت‌گاه‌های انسان روستا بوده و با گسترش آن‌ها شهرها به‌وجود آمدند و جوامع تمدنی شکل گرفته‌اند. بنابراین، محل شکل‌گیری جوامع تمدن‌ساز از روستا حاصل می‌شود؛ زیرا روستا به‌دلیل دور‌ماندن از فرآیند مدرنیزاسیون هنوز که هنوزه محل تولید اخلاق و پیوندهای اجتماعی است و در واقع این پیوندهای اجتماعی است که می‌تواند سبب تغییر در تحولات اجتماعی شود. همچنین، روستا محل تولید معیشت جامعه محسوب می‌شود و اگر این محل تولید دچار اخلال و یا کم‌کاری شود سبب به‌چالش کشیده‌شدن کل معیشت جامعه می‌شود. پس، به تعبیری اگر تحولات اجتماعی در روستا در موضوع جهت‌سازی مثل رفع فقر و محرومیت به‌خوبی اجرا شود می‌توان اثرگذاری آن را در کل جامعه دید.

رفع فقر و محرومیت در روستاهای ایران با اینکه همیشه جزو دغدغه‌های اصلی انقلاب بوده و از همان ابتدای انقلاب حضرت امام تحت یک نظام‌سازی اسلامی، جهاد سازندگی را تشکیل داد تا به‌صورت جهادی به بحث محرومیت روستایی بپردازد، با گذشت سال‌ها با اینکه این نهاد کارنامه درخشانی از خود به‌جا گذاشته است روستاها به وضع مطلوب نرسیده‌اند.

علت این امر را شاید بتوان این موضوع دانست که چون روستاها از مراکز توسعه و توجه (شهرهای بزرگ در درجه اول و شهرهای میانی در درجه دوم) دور مانده‌اند و نتوانسته‌اند اعتبارات و خدمات کافی جذب کنند از لحاظ پیشرفت به یک سطح متعادلی در جامعه نرسیده‌اند. این عامل خود را در خالی‌شدن روستاها و منفی‌شدن نرخ رشد جمعیت روستایی به‌خوبی نشان می‌دهد؛ که در فصل‌های آتی به‌طور کامل به این موضوع پرداخته‌ایم.

#### مسکن روستایی؛ جزو بخش‌های اصلی رفع محرومیت در روستا

اگر محرومیت را مجموعه‌ای از عوامل به هم پیوسته دانست، با محرومیت این عوامل محرومیت کلی ایجاد می‌شود. بی‌تردید یکی از این عوامل «مسکن» است. مشکل مسکن نه‌تنها در روستاهای ما، بلکه در شهرهای ما نیز به‌تنهایی به یک موضوع جهت‌ساز تبدیل شده است. این موضوع در ابتدای انقلاب که به‌صورت ساخت مسکن محرومان از سوی امام خمینی (ره) مطرح شده بود سبب شکل‌گیری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شد؛ که از همان ابتدا این بنیاد با توجه به نیاز روستاهای کشور به ساخت و بهسازی مسکن، علاوه بر ساخت مسکن محرومان در شهرها، متولی ساخت مسکن روستاها نیز شد.

تلاش‌های گسترده‌ای که در این زمینه انجام شده بسیار درخور تأمل است. این موضوع به قدری برای مسئولان نظام مهم بوده که از برنامه‌های چهارم انقلاب اسلامی به‌طور صریح در دستورکار قرار گرفته و کار ساخت سالانه هزاران مسکن روستایی کلید خورده است. از این رو، طبق مطالعات انجام‌شده، که در فصل‌های آتی بیشتر بدان پرداخته‌ایم، آنچنان که می‌بایست این برنامه‌‌ها نتوانسته با محرومیت‌زدایی از مسکن به محرومیت‌زدایی از روستا نایل شود.

امید است که با تهیه این گزارش گامی در بهبود وضعیت مسکن روستایی و به‌تبع آن رفع محرومیت از روستاهای کشور برداشته شود؛ ان‌شاءالله.

# فصل دوم: ادبیات پشتیبان و شناخت وضعیت مسکن روستایی

**نمودار فصل دوم**

**مقدمه**

دومین گام در گزارش راهبردی فهم دقیق از موضوع مورد بررسی است. بدون فهم دقیق از موضوع مورد نظر، چندین آفت گریبان‌گیر گزارش راهبردی خواهد شد؛ ‌از جمله‌:

* **فاصله‌گرفتن از هدف اصلی؛** بدون فهم دقیق موضوع این امکان وجود دارد که در روند گزارش هدف اصلی فراموش شود و به انحراف رود.
* **عدم شناسایی چالش‌ها و مسائل اصلی موضوع**؛ زمانی که فهم دقیقی از موضوع مورد نظر وجود نداشته باشد، به‌طور یقین فهم چالش‌ها و مسائل اصلی موضوع نیز به‌درستی شناسایی نمی‌شوند.
* **عدم تحلیل صحیح و ارائه راه‌حل‌های بدون پشتوانه و غیر‌عملیاتی؛** در حقیقت وقتی موضوع خوب فهم نشود تحلیل‌‌ها نادرست است و راه‌حل‌ها مناسب نیست.

برای دوری از این سه آفت اصلی‌ در فصل دوم گزارش راهبردی دو بخش اصلی مورد بررسی قرار می‌گیرد. بخش اول ادبیات پشتیبان مسکن روستایی است. در ادبیات پشتیبان مسکن روستایی؛ تعاریف و مفاهیم مسکن روستایی، اهمیت مسکن روستایی، شاخص‌های مسکن روستایی، خصوصیات و ملاحظات مسکن روستایی در کشور ایران، متولیان مسکن روستایی، نظام قوانین بالادستی و موضوعی و در نهایت نظام کارشناسان مسکن روستایی مورد مطالعه قرار می‌گیرند.

بخش دوم مسکن روستایی به شناخت از وضعیت فعلی مسکن روستایی می‌پردازد. در این بخش با توجه به شاخص‌های مسکن روستایی وضعیت و روند آن مورد بررسی و تحلیل قرار می‌گیرد.

با مطالعه این دو بخش فهم موضوع مسکن روستایی حاصل می‌شود و فضا برای برداشتن گام سوم (استخراج چالش‌‌های مسکن روستایی) هموارتر می‌شود.

## ادبیات پشتیبان مسکن روستایی

### تعریف و مفهوم مسکن

مقوله مسکن دارای مفهومی گسترده و پیچیده است. درک مفهوم آن با استفاده از یک تعریف جامع بسیار مشکل است؛ زیرا در عرصه مسکن‌سازی با توجه محیط اجتماعی و فضایی خاص هر جامعه اشکال مختلف، سبک‌ها و طرح‌های متفاوت معماری وجود دارد. در فرهنگ لغات فارسی مسکن به معنی «محل سکون و آرامش» تعریف شده است[[27]](#footnote-27). از این رو، بررسی مسائل اجتماعی در کنار سایر مسائل در برنامه‌‌ریزی مسکن لازم و ضروری است.

مفهوم مسکن علاوه بر مکان فیزیکی، کل محیط مسکونی را نیز در‌بر می‌گیرد که شامل همه خدمات و تسهیلات ضروری مورد نیاز برای بهتر‌زیستن خانواده و طرح‌‌های اشتغال، آموزش و بهداشت افراد است (مخبر، 1363). بر اساس این تعریف، مفهوم مسکن بیش از یک سرپناه فیزیکی است و علاوه بر ساختار فیزیکی شامل برخورداری از انواع خدمات و تسهیلات ضروری برای بهترزیستن خانواده و حق تصرف تقریباً طولانی و مطمئن برای استفاده‌کننده آن است. مساکن روستایی، تجلی‌گاه شیوه‌های زیستی، معیشتی و در نهایت نیروها و عوامل مؤثر محیطی و روندهای اجتماعی ـ اقتصادی تأثیرگذار در شکل‌بخشی به آن‌هاست (کلاشمی و کبیری، 1395). در دومین اجلاس اسـکان بشـر (1996) که در اسـتانبول برگـزار شـد مسـکن مناسـب چنـین تعریـف شـده است: «سرپناه مناسب تنها به معنای وجود یک سـقف بـالای سـر هر شخص نیست؛ یعنی آسـایش مناسـب، فضـای مناسـب، دسترســی فیزیکــی و امنیــت مناســب، امنیــت مالکیــت، پایداری و دوام سازه‌ای، روشنایی، تهویه و سیسـتم گرمـایی مناسب، زیرساخت‌های اولیـه مناسـب از قبیـل آب‌رسـانی، بهداشـت و آمـوزش، دفـع زبالـه، کیفیـت مناسـب زیســت‌محیطـی، عوامـل بهداشـتی مناسـب، مکـان مناسـب و قابـل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه است؛ که همه این موارد باید با توجه به استطاعت مردم تأمین شود.» (پورمحمدی، 1388). همچنین، در مرکز آمار ایران، مسکن چنین تعریف شده است: «واحد مسکونی، مکان، فضا و یا محوطه‌ای است که یک یا چند خانوار در آن سکونت داشته و به یک یا چند ورودی (شارع عام یا شارع خاص) راه داشته باشد.» در واژه‌نامه وزارت راه و شهرسازی تعریف واحد مسکونی عبارت است از: «تمام یا قسمتی از یک ساختمان که حداقل شامل یک اتاق و سرویس (حداقل یک توالت) مستقل باشد و دارای ورودی مستقیم یا غیر‌مستقیم از معبر عمومی باشد. شکل متعارف آن، خانه معمولی و واحد آپارتمانی است که برای سکونت یک خانوار ساخته می‌شود.»[[28]](#footnote-28)

با توجه به تعریف اسکان بشر از مسکن و تعاریف رسمی مسکن در داخل کشور مشخص می‌شود در ایران تعریف کاملی از مسکن وجود ندارد و مسکن‌ بدون در نظر گرفتن همۀ آنچه به‌مثابۀ مکانی برای آرامش و سکون تلقی می‌شود‌ تعریف شده است. این موضوع خود گویای این مسئله است؛ زمانی که تعریف کاملی از مسکن وجود ندارد به طریق اولی تعریفی از مسکن روستایی با همۀ خصوصیات آن نیز‌ وجود ندارد.

### اهمیت مسکن روستایی

روستاها به‌دلیل اینکه مرکـز تولیـدات کشـاورزی، دامـی، صنایع دسـتی و کـانون تأمین مایحتـاج خـوراکی جمعیـت کشور هستند به‌مثابۀ مرکز تولید ثروت و ارزش‌افـزوده کشور محسوب می‌شوند.

تجربه نشان می‌دهد در مناطقی که روستاها مورد غفلت و بی‌توجهی بوده‌اند مشکلات شهری ـ روستایی بیشتر و در مناطقی که از عمران و آبادانی بهتری برخوردار بوده‌اند نابسامانی منطقه‌ای کمتر بوده است‌. به همین دلیل نادیده‌گرفتن و رها‌کردن روستاها و بی‌توجهی ‌به مسکن و بافت آن‌ها ضمن نادیده‌گرفتن شرایط آسایش برای بخش درخور توجهی از جمعیت کشور، برهم‌زدن تعادل اجتماعی اقتصادی کالبدی مناطق و متعاقب آن بهروز نابسامانی در نظام سکونت‌گاهی کشور را به‌دنبال خواهد داشت. با توجه به اهمیت روستاها و نقش تعیین‌کننده‌ای که در توسعه اقتصادی و امنیت ملی ایفا می‌کنند تأمین مسکن مناسب و برطرف‌کردن مشکلات موجود در این زمینه خصوصاً تأمین استحکام و رفع آسیب‌پذیری اهمیت خاصی می‌یابد (سرتیپی‌پور‌، 1385).

بافت کالبدی روستاها علاوه بر دخالت مستقیم افراد جامعه با مسائل مربوط به محیط طبیعی و نوع معیشت و شکل تولید با سیر تکوینی زندگی اجتماعی و قدرت فنی روستایی پیوند خورده و از سوی عوامل محیطی نیز تأثیر می‌پذیرنـد. خصوصیات کالبدی روستاها تحت‌تأثیر دو گروه کلی عوامل مرتبط با محیط یا طبیعت و انسان شکل می‌گیرد. تاروپود معماری مسکن روستایی دیگر ذوق‌ هنری، معیارهای اجتماعی، بنیادهای خانوادگی وخویشاوندی، سنت‌ها و عقاید و باورهای درونی آن‌ها بر معماری روستایی طـرح خاصی بخشیده اسـت، همچنـین مسـاکن روستایی نتیجه‌ای از روابـط پیچیـده انسـان و محـیط تلقـی می‌شـود. مسـکن روستاییان اغلب اسـتراحت‌گاه و محـل زندگی خانوادگی و تأمین‌کننده اهداف اقتصادی آنان است (کلاشمی و کبیری، 1395).

### شاخص‌‌های مسکن روستایی با توجه به ملاحظات و شرایط روستاهای ایران

تدوین یک برنامه برای بخش مسکن نیازمند یک شناخت کامل و تجزیه و تحلیل عمیق ابعاد گسترده مسکن و عوامل مؤثر بر آن است. در این میان، پرداختن به شاخص‌های مسکن به‌مثابۀ کلیدی‌ترین ابزار برنامه‌ریزی و تشکیل‌دهنده شالوده اصلی آن می‌توان از اهمیت زیادی برخوردار باشد (عزیزی، 1383). مساکن روستايی در ايران با توجه به تنوع اقلیمی و جغرافیايی دارای انواع مختلفی است. اين مساکن با توجه به ويژگی‌های جغرافیايی، وضعیت زمین، نوع معیشت، شیوه‌های زيستی و سبك زندگی هر ناحیه ساخته شده‌اند. مجموع عوامل فوق سبب شده است که هر ناحیه جغرافیايی دارای خصوصیاتی متفاوت از ساير نواحی باشد و این موضوع شاخص‌گزاری برای مسکن روستایی در ایران را بسیار سخت می‌کند، لذا برای فهم بهتر از شاخص‌های مسکن روستایی ایرانی توجه به نکات ذیل بسیار زیاد حائزاهمیت است:

* در نظر گرفتن وضعیت جغرافیایی و اقلیمی کشور ایران.
* در نظر گرفتن فرهنگ و آداب و رسوم سنتی روستاهای ایران.
* در نظر گرفتن در‌هم‌تنیدگی اشتغال روستایی و مسکن روستایی.
* در نظر گرفتن نگاه دینی به مسکن.

با در نظر گرفتن عوامل فوق، نکتۀ مهم نحوه دسته‌بندی شاخص‌های مسکن روستایی است. برای این منظور، روش‌های مختلفی وجود دارد. روش تفکیک شاخص‌ها بر اساس فضای سکونت، فعالیت معیشتی و خدمات درون واحد مسکونی یا روش تفکیک شاخص‌ها و تقسیم آن‌ها به شاخص‌های هدف، ارزیابی و هشداردهنده از جمله روش‌های مورد استفاده در این زمینه‌اند. تفکیک شاخص‌های مسکن به این سه دسته از روش‌های رایج تفکیک شاخص‌هاست. در یکی از تحقیقات و پژوهش‌های بنیادی در زمینه شاخص‌های مسکن که در دهه 1990 و در مقیاس جهانی به‌صورت مشترک توسط اسکان بشر سازمان ملل متحد (Habitat) و بانک جهانی انجام شد حدود 50 شاخص در 53 پایتخت جهان بر اساس همین دسته‌بندی مورد ارزیابی قرار گرفت (سرتیپی‌پور، 1384). اهمیت در نظر گرفتن شرایط فرهنگی و اجتماعی و نگاه دینی در مساکن روستایی ایرانی بسیار زیاد است؛ زیرا روستاهای ایرانی محل تبلور فرهنگ‌های مختلف بومی و اصیل ایرانی است که این فرهنگ ضرب در مفاهیم دینی و نگاه مذهبی شده است و مذهب و دین در آداب و سنن مردمان روستایی تأثیر عمیقی گذاشته و مردمان آن بسیار زیاد اعتقادات دینی و مذهبی دارند. از سوی دیگر، در نظر گرفتن شاخص‌هایی که در دستگاه‌های متولی مسکن روستایی بدان پرداخته می‌شود فهم نگاه دستگاه‌های متولی را آسان‌تر می‌کند. در نظر گرفتن موارد ذکرشده سبب سنجش بهتر وضعیت مسکن روستایی می‌شود.

#### وضعیت جغرافیایی و اقلیمی و تأثیر آن بر مساکن روستایی کشور ایران

طبيعت عرصه ظهور و بستر تجلی حقایق و قوانین نظام آفرینش است. از این رو، دلایل تداوم حیات و آسایش انسان بر زمین مشروط به شناخت ویژگی‌های فیزیکی طبیعت و برقراری تعادل میان فعالیت‌های انسانی و ارکان نظام زیست‌محیطی در سطوح مختلف است. نیاکان ما که ارتباط بیشتری با طبیعت داشتند و عشایر و روستاییان که عمر خود را در طبیعت و دور از محیط تصنعی می‌گذرانند، این نشانه‌ها را بهتر درک کرده و فعالیت‌های خود را به‌منظور هماهنگی با محیط طبیعی شکل داده و بسیاری از اصول آن را در طرح و ساخت سکونت‌گاه به‌کار گرفته‌اند. محیط و بناهایی که آنان با الهام از قوانین حاکم بر نظام طبيعت ساخته‌اند با توجه به شرایط و امکانات طبیعی در همزیستی، هماهنگی و بهره‌وری منطقی با آن قرار داشته است. در فرهنگ و سنت‌های روستایی، مصادیق فراوانی از هماهنگی با طبیعت و استفاده صحیح و آگاهانه از منابع طبیعی (انرژی و آب و زمین) وجود دارد که بازتاب آن را می‌توان در همزیستی پایدار با محیط، شیوه‌های بومی معماری و ساخت بنا در پهنه‌‌های مختلف ایران مشاهده کرد (سرتیپی‌پور، 1388).

ناهموارهای جغرافیایی و شرایط اقلیمی در مکان‌یابی، اسقرار، ظاهر و بافت سکونت‌گاه‌ها تأثیری تعیین‌کننده دارد. سستی یا سختی زمین، شیبدار یا مسطح ‌بودن بستر روستا، وجود رود یا مسیل، قرارگیری روستا در مجاورت یا داخل جنگل و مراتع از عوامل طبیعی تأثیرگذار بر استقرار‌ شکل بافت، مسکن و حدود گسترش و توسعه فیزکی روستاهاست. از لحاظ استقرار روستاهای متأثر از شکل زمین، حدود 67 درصد مناطق روستایی کشور در کوهستان‌ها و کوهپایه‌ها، 13 درصد در دشت‌های جلگه‌ای و بقیه بر اساس عوارض طبیعی در مناطق کویری و در حاشیه دریا واقع شده‌اند.

##### طبقه‌‌بندی اقلیمی و ویژگی‌های هر یک از اقلیم‌های ایران

اقلیم از عوامل مهم جغرافیایی است که بر طرح و شکل و نوع مصالح مورد استفاده در ابنیه روستایی و ساخت مسکن تأثیر تعیین‌کننده‌ای دارد. در ایران به‌دلیل شرایط جغرافیایی و جَویِی مختلف اقلیم‌های متعددی شکل گرفته است. پهنه اقلیمی منطقه‌ای از زمین است که آثار ترکیب‌شده عوامل اقلیمی سبب برقراری شرایط اقلیمی تقریباً همگنی بر آن می‌شود. برای لحاظ‌کردن تأثیر بر طراحی معماری شناخت و طبقه‌بندی انواع اقلیم لازم است. پهنه‌های اقلیمی مختلفی در ایران وجود دارد که با در نظر گرفتن خصوصیات مورد نیاز ساختمان برای متناسب‌کردن آن با شرایط محدوده آسایش به‌طور کلی می‌توان برای ایران چهار پهنه اقلیمی برشمرد.

###### اقلیم سرد (مناطق کوهستانی)

این پهنه با زمستان‌های بسیار سرد و تابستان‌های معتدل و نیمه‌گرم مناطق کوهستانی ایران را در‌بر گرفته است؛ کوهستان‌های غربی که دامنه‌های غربی رشته‌کوه‌های مرکزی ایران را شامل می‌شوند؛ استان‌های آذربایجان شرقی و غربی، اردبیل، همدان و کردستان را می‌توان در این اقلیم قرار داد. در سراسر این منطقه از آذربايجان تا فارس زمستان‌ها بسیار زیاد سرد است. سرما از اوايل آذر شروع مي‌شود و تا آخر فروردين کم‌وبيش ادامه مي‌يابد. ویژگی این اقلیم را می‌توان به‌طور مختصر به ترتیب ذیل نام برد (شمس و خداکرمی، 1389):

* میانگین دمای هوا در گرم‌ترین ماه سال در آن‌ها بیش از 10 و میانگین حداقل دمای هوا کمتر از 3- درجه سانتی‌گراد است.
* گرمای شدید دره‌‌ها در تابستان زیاد و در زمستان بسیار کم است.
* زمستان‌‌ها طولانی، سرد و سخت است و چندین ماه از سال زمین پوشیده از یخ است.
* میزان بارندگی در تابستان کم و در زمستان زیاد است.
* فصل بهار کوتاه است و زمستان و تابستان را از هم جدا می‌کند.
* محدودیت زمین در مناطق کوهستانی و کوهپایه‌‌ای.
* قرارگرفتن زمین در اراضی شیب‌دار.
* فعالیت زیاد خانواده در فضای داخلی خانه به‌دلیل سردی هوا.

###### اقلیم معتدل و مرطوب (سواحل جنوبی دریای خزر)

در این اقلیم رطوبت زیاد، نزولات جوی فراوان، تابستان‌ها تقریباً گرم، و تغییر درجه حرارت در طول شب و روز کم است. با توجه به بارش زیاد باران و رطوبت زیاد زمین و هوا استفاده از جریان‌های بادی به مسئله‌ای اصلی در شکل‌گیری معماری تبدیل شده ‌است. این پهنه مشتمل است بر ناحیه جلگه‌ای که به‌صورت نوار باریکی در امتداد دریا گسترش یافته و همچنین ناحیه کوهستانی شمال رشته‌کوه البرز که پوشیده از درختان جنگلی است. خصوصیات این اقلیم را می‌توان به‌طور مختصر به ترتیب ذیل برشمرد:

* بارندگی بسیار زیاد در تمام فصول سال؛ به‌خصوص در پاییز و زمستان.
* رطوبت تقریباً زیاد در تمام فصول سال؛ اغلب بالای 50 درصد.
* اختلاف کم درجه حرارت در طول شبانه روز به‌دلیل وجود رطوبت.
* پوشش گیاهی وسیع.
* درصد رطوبت نسبی با تغییرات دما تغییر می‌کند و در شهرهایی مثل بندرانزلی، رشت، رامسر و بابلسر به ۸۰ درصد می‌رسد، که از محدوده آسایش حرارتی فراتر می‌رود.
* در این ناحیه هرچه از غرب به سمت شرق پیش می‌رویم، میزان رطوبت و بارندگی و اعتدال هوا کاهش می‌یابد.
* پوشش ابر مقداری از نور و حرارت آفتاب را به خارج از جو منعکس می‌کند و در طی شب مانند یک عایق حرارتی مانع تابش حرارت از زمین به آسمان می‌شود. در نتیجه، نوسان درجه حرارت در روزهای ابری بسیار کمتر می‌شود.
* دمای هوا در روزهای تابستان اغلب بین 25 تا 30 درجۀ سانتی‌گراد و شب‌ها بین 20 تا 23 درجه سانتی‌گراد و در زمستان اغلب بالای صفر است.
* بارش در تابستان نیز اغلب به‌صورت رگبار است.

###### اقلیم گرم و خشک (فلات مرکزی)

در این اقلیم، که بیشتر مناطق نیمه‌استوایی را شامل می‌شود، به‌دلیل وزش باد هوا بسیار خشک است. تابش مستقیم آفتاب در این مناطق بسیار زیاد است. آسمان این مناطق در بیشتر مواقع سال بدون ابر است، ولی اغلب بعدازظهرها در اثر گرم‌شدن و حرکت لایه‌های هوای نزدیک به زمین، مه و طوفان گرد و غبار پدید می‌آید. رطوبت کم و نبودن ابر در آسمان سبب می‌شود دامنۀ تغییرات دمای هوا در این مناطق بسیار زیاد شود. در تابستان، تابش آفتاب در طول روز سطح زمین را تا 70 درجۀ سانتی‌گراد گرم می‌کند. در حالی ‌که در هنگام شب به 15 درجۀ سانتی‌گراد یا کمتر می‌رسد. زمستان‌ها سخت و سرد و تابستان‌ها گرم و خشک است. این اقلیم شامل منطقۀ بیابانی و نیمه‌بیابانی می‌شود. منطقه نیمه‌بیابانی؛ دامنه‌ها و کوهپایه‌های ارتفاعات شمالی و غربی و جنوبی از رطوبت بادهای مرطوبی که از فراز آن‌ها می‌گذرد تا حدودی استفاده می‌کنند. البته هرچه از غرب به شرق نزدیک می‌شویم، اثر بادهای مرطوب کاهش و خشکی هوا افزایش می‌یابد. منطقه بیابانی، چاله‌های پست مرکزی و شرقی و جنوب‌شرقی ایران دارای آب ‌و هوای خشک بیابانی است. اختلاف زیاد درجه حرارت هوای تابستان و زمستان، همچنین اختلاف زیاد درجه حرارت هوای شب و روز از ویژگی‌های مناطق نیمه‌بیابانی است. در ایران، منطقۀ دشت لوت کمترین میزان رطوبت نسبی را دارد، که به‌ احتمال زیاد‌ گرم‌ترین منطقه آن نیز محسوب می‌شود. تهران، مشهد، اصفهان و شیراز از جمله مناطق نیمه‌بیابانی و شهرهایی چون زاهدان و یزد از جمله مناطق بیابانی محسوب می‌شوند. خصوصیات کلی اقلیم گرم و خشک را می‌توان بدین ترتیب برشمرد:

* بارندگی بسیار اندک سالیانه.
* رطوبت ‌بسیار کم.
* نوسان درجه حرارت زیاد در طول شبانه روز به‌دلیل عدم وجود رطوبت زمینی.
* کم‌‌بودن پوشش گیاهی.
* طوفان‌‌های شنی.
* تابش مستقیم آفتاب.
* زمستان‌ها سخت و سرد و تابستان‌ها گرم و خشک.

###### اقلیم گرم و مرطوب (سواحل جنوبی)

رطوبت زیاد همراه با دمای گرم تابستان و زمستان بسیار ملایم، که فقط برای مدت کمی نیاز به گرمایش را ضروری می‌کنند ویژگی این اقلیم است. شهرهای بندرعباس، جاسک، آبادان و اهواز دارای آب‌ و هوای گرم و مرطوب‌اند. به‌طور کلی میزان بارندگی در سواحل خلیج‌فارس منظم‌تر از سواحل دریای عمان است. سواحل دریای عمان تحت‌تأثیر بادهای موسمی اقیانوس هند قرار دارند و دارای باران‌های نامنظم و خشک‌سالی‌های فراوان هستند. ویژگی‌های عمومی اقلیم گرم و مرطوب این موارد است:

* بارندگی بسیار اندک سالیانه.
* رطوبت بسیار زیاد هوا.
* حداکثر دمای هوا در تابستان به 35 تا 40 درجۀ سانتی‌گراد و حداکثر رطوبت نسبی آن به 70 درصد.
* زمستان‌های معتدل و تابستان‌های بسیار گرم و مرطوب.
* نوسان درجه حرارت بسیار کم در طول شبانه‌روز به‌دلیل وجود رطوبت.
* شور‌بودن آب‌های زیر‌زمینی.
* به‌ علت کم‌بودن پوشش گیاهی و آهکی‌بودن خاک این نواحی، آب باران به زمین نفوذ نمی‌کند و اغلب همان باران اندک نیز به‌صورت سیل روانه دریا می‌شود.

#### مسکن از منظر اسلام و شاخص‌‌های دینی[[29]](#footnote-29)

دین اسلام به‌مثابۀ آخرین دین الهی از زمان ورود خود به ایران همۀ آداب و رسوم و فرهنگ جامعه ایرانی را دستخوش تغییر و بهبود قرار داده است. بی‌شک این تغییر در ساخت و ساز روستاها و شهرهای ما نیز بی‌تأثیر نبوده و تا بدان‌جا پیش رفته است که مساکن ما نیز دستخوش تغییر قرار گرفته‌اند. البته این تغییر در مکان‌های عمومی جلوه بیشتری داشته و خود را در مساجد و عبادتگاه‌ها بیشتر به‌نمایش می‌گذارد. شکوه این هنر و معماری را می‌توان در دوره صفویه به‌وضوح مشاهده کرد که تا به امروز گردشگران زیادی را از سراسر جهان به‌سوی خود کشانده است.

دین اسلام همۀ سازوکارهای زندگی را تعریف کرده و راهنمای انسان در همه امور از کلی تا جزئی را دربر می‌گیرد؛ لذا با توجه به این موضوع، دریافت ویژگی‌های یک مسکن خوب مبتنی بر مفاهیم دینی جزو ضروریات محسوب می‌شود؛ زیرا مسکن جزو اولین و اصلی‌‌ترین نیازهای انسان تلقی می‌شود.

در نگاه دینی طبق آیه «وَ اللهُ جَعَلَ لَکُمْ مِنْ بُیوتِکُمْ سَکَناً ...»[[30]](#footnote-30) و خداست که خانه‌های شما را محل سکونت و آسایش شما قرار داد .... مسکن محل سکونت و آسایش و سکینه و به معنای واقعی محل زندگی است. با این نگاه ما باید مساکن خود را مبتنی بر آرامش و سکنه بنا کنیم. از سوی دیگر، در نگاه متعالی به انسان و پرورش انسان، محل تربیت انسان بسیار حائزاهمیت است و اولین محل پرورش انسان‌ها در خانواده شکل می‌گیرد و خانه به‌مثابۀ اولین بستر خانواده نقش مهمی در این موضوع ایفا می‌کند[[31]](#footnote-31). با توجه به این نگاه ویژگی‌های مسکن از منظر اسلام با توجه به پژوهش‌های انجام‌شده را می‌توان به شرح ذیل مرور کرد.

##### ساخت مسکن با پول حلال

اولین مسئله در مسکن اسلامی ساخت آن با پول حلال است. زميني كه مسكن در آن احداث مي‌شود‌ نبايد غصبي باشد[[32]](#footnote-32)؛ همچنين استفاده از مصالح حرام به‌شدت منع شده و مايۀ ويراني منزل خواهد شد. خانه مطلوب و با‌دوام از نظر اسلام خانه‌ای است که با پول حلال ساخته می‌شود و خانه‌ای که با پول غیر‌حلال ساخته می‌شود محکوم به ویرانی است[[33]](#footnote-33).

##### محل ساخت مسکن

موقعیت جغرافیایی خانه باید به نحوی انتخاب شود که زمین دارای استحکام کافی باشد، دور از جامعه نباشد و زندگی در اطراف آن جریان داشته باشد. به عبارت دیگر، در كنار مردم باشد كه همانا محل تجمع مسلمانان است و از محله‌هایی كه بویی از اسلام و خیرات جامعه نبرده‌اند دوری كن؛ مثل كسی كه می‌گوید من نه خانه كسی می‌روم و نه كسی با من كاری دارد مثل بوته تیفی كه در كویر خودش می‌روید و خودش هم خشك می‌شود. (از محله‌هایی كه طاغوتی‌ها و از خدا بی‌خبرها می‌نشینند دوری كن)[[34]](#footnote-34). آب و هوای خوب و مناسبی داشته باشد[[35]](#footnote-35) و آنچه از آن به‌مثابۀ شومی خانه نام برده می‌شود داشتن همسایگان بد است؛ لذا در انتخاب محل برای ساخت مسکن باید به همسایگان آن توجه ویژه داشت[[36]](#footnote-36).

##### دقت در ساخت و استحکام مسکن

اولیای الهی عنایت ویژه‌ای به محکم‏کاری در کارها و استحکام در ساخت خانه داشته‏اند. استحکام‌ سبب استفاده بیشتر آیندگان است و طبق نقل برخی روایات، اجر معنوی ساخت بنا تا زمانی که از آن استفاده شود برای صاحب آن جاری است؛ چنان که از رسول خدا (صلی الله علیه و آله) حکایت شده است که فرمودند: «مَنْ بَنَی بُنْیَاناً فِی غَیْرِ ظُلْمٍ وَ لَا اعْتِدَاءٍ... کَانَ لَهُ اَجْراً جَارِیاً مَا انْتَفَعَ بِهِ اَحَدٌ مِنْ خَلْقِ اللهِ؛[[37]](#footnote-37) کسی که ساختمانی را بدون ظلم و تجاوز بنا بنهد تا زمانی که یکی از بندگان خدا از آن استفاده می‌کند برایش پاداش نوشته می‌شود. قرآن کریم نیز هنگام بیان داستان ساخت سد ذوالقرنین به این مطلب اشاره می‌کند که ذوالقرنین درباره استحکام این سد گفت: «فَاِذَا جَاءَ وَعْدُ رَبِّی جَعَلَهُ دَکَّاءَ[[38]](#footnote-38)»، «هنگامی که وعده پروردگارم ـ قیامت ـ فرارسید، آن را در‌هم می‌کوبد.» یعنی استحکام این سد به گونه‌ای است که هیچ‌چیز‌ غیر از زلزله قیامت نمی‌تواند آن را تخریب کند. از این چند نمونه‌ اهمیت دقت در ساخت و استحکام خانه نیز فهمیده می‌شود؛ زیرا کمترین بی‌دقتی می‌تواند خسارات جبران‌ناپذیر مادی و معنوی را به فرد و جامعه بزند. بر همین اساس، امام صادق (علیه السلام) می‌فرماید: «مَنْ بَنَی فَاقْتَصَدَ فِی بِنَائِهِ لَمْ یُؤْجَرْ؛[[39]](#footnote-39) هر که ساختمانی بسازد و از آن کم بگذارد اجری ندارد.» شاید بتوان از این سخن شریف این مطلب را استنباط کرد که اصل محکم‌کاری در ساختمان ـ که نوعی حفاظت از جان ساکنان آن است ـ دارای پاداش اخروی نیز است. همچنین، سهل‌انگاری در ساخت و بی‌توجهی به استانداردهای لازم در هر زمان، اجرت مالی را نیز تحت‌الشعاع قرار می‌دهد.

##### پشت‌بام خانه

مستحب است لب بام هم‌سطح آن نباشد و حداقل یک ذراع (تقریباً نیم ‌متر) حائلی بلندتر داشته باشد. امام صادق (عليه السلام) فرمودند: استراحت بر روي بامي كه ديواركشي نشده‌ جايز نيست. راوی سؤال کرد: اگر از سه طرف ديوار باشد چگونه است؟ حضرت فرمودند: كفايت نمي‌كند و بايد از چهار طرف ديواركشي شده باشد[[40]](#footnote-40).

##### دوری از فخرفروشی و تجملات

شکل‌ معماری‌ خانه‌های‌ مردم‌ نیز از جمله‌ موارد مهم‌ و مؤثری‌ است‌ که‌ در منش‌، تربیت‌ و ساختن‌ ذهنیات‌ اعضای‌ خانواده‌ها تأثیر تعیین‌کننده‌ و بلندمدت‌ خود را برجای‌ می‌گذارد[[41]](#footnote-41). تجمل خانه فقط به محلة آن و یا به‌کار‌بردن مصالح ساختمانی خیلی گران و تجملاتی نیست، استفاده از نقشه‌ای که نشان از تجمل باشد و اینکه حتی خانه دارای وسعتی بیش از حد کفاف خانواده باشد[[42]](#footnote-42) تجمل محسوب می‌شود و در روز قیامت وبال گردن مالک آن خواهد بود[[43]](#footnote-43). هرچه انسان بیشتر با تجمل آجرهای خانه‌اش را بالا ببرد بیشتر از قبل دینش پایین می‌آید. از نظر اسلام لازم است فضاي داخلي منزل از هرگونه تجملات، تزيينات و مجسمه‌هاي انسان و حيوان به‌دور باشد. حفظ سادگي و بي‌پيرايگي منزل و به دور از ماديات و استفاده از هنر اسلامي، فضاي منزل را زيبا می‌کند و سبب آرامش روحی و روانی ساکنان آن می‌شود. نقل شده که همۀ اطراف اتاق امام صادق (عليه السلام) مزیّن به آيهًْ‌الكرسي بوده و در سمت قبله و مکان عبادت آن حضرت نیز از آيات قرآن استفاده شده بود. اسلام از زيبايي و زينت متعارف كه با موازين شرعي مطابقت داشته باشد استقبال مي‌كند.

امام صادق (عليه السلام) می‌فرماید: خداوند دوست دارد هرگاه به بنده‌اي نعمتي ارزاني داشت، آثار آن نعمت را در او ببيند. سؤال كردند: چگونه؟ حضرت فرمودند: استفاده از لباس خوب، بوي خوش، منزلي تميز كه با گچ سفيد‌كاري شده باشد و فضاي بيروني منزل تمييز باشد و داخل منزل از روشنايي و نور خوب بهره‌مند باشد[[44]](#footnote-44).

##### عدم ساخت در ارتفاع

از مجموع روايات نقل‌شده از حضرات معصومين (عليهم السلام) استفاده مي‌شود که احداث ساختمان مرتفع شايسته نيست. امام صادق (عليه السلام) فرمودند: سقف خانه را هفت تا هشت ذراع بيشتر قرار ندهيد (حدود سه الي سه و نيم متر) كه عوارضي براي اهل خانه دارد و اگر بيشتر از سه متر بود، بالاي آن آيهًْ‌الكرسي نوشته شود تا عوارض منفي آن برطرف شود. پيامبر اكرم (صلي الله عليه و آله) فرمودند: ساختمان بلند و مرتفع، حقوق همسايه‌ها را ضايع مي‌کند و ايشان از مردي انصاري كه در مدينه ساختمان بلند و مرتفعي ساخته بود رو برگردانده و فرمودند: چنين بناهاي بلندي براي ديگر ساختمان‌هاي محل، زحمت و مزاحمت ايجاد می‌کند و جريان هوا و نور را از آنان دريغ مي‌دارد[[45]](#footnote-45).

##### امنیت در خانه

امنیت در خانه در ابواب روایی از دو بعد مد نظر است. بعد اول مربوط به امنیت جانی و سازه‌ای و بعد دوم که اهمیت بیشتری دارد مربوط به امنیت اخلاقی می‌شود. روایات متعددی در رابطه با عدم جواز اشراف بر خانه مردم وارد شده است؛ یعنی نباید کسی تطلع بر خانه مردم داشته باشد؛ تطلع یعنی سرکشیدن یا اشراف بر خانه دیگری[[46]](#footnote-46).

فضاي زمين و زيربناي مسكن از نظر اسلام شامل فضاي بيروني منزل يعني اتاق يا اتاق‌هايي كه مخصوص مراجعات بيروني منزل و رفت و آمد ميهمانان است از فضاي دروني كه متعلق به همسر و فرزندان است بايد جدا باشد تا رفاه و آسايش و امنيت خانواده در حدّ أعلي تأمين شود. فضاي داخلي يا اندروني هم از چند اتاق همچون اتاق والدين، اتاق مخصوص فرزندان، اتاق مخصوص عبادت و نيز قسمت سرويس بهداشتي تشکیل شده كه بايد در مكاني پوشيده قرار داشته باشد تا عفت و حيا در بین خانواده محفوظ بماند.[[47]](#footnote-47)

##### نگاه غیرتجاری به مسکن

ندیدن مسکن به‌مثابۀ کالا و عدم تجارت مسکن برای سود بیشتر جزو تأکیدات اسلام بوده است. رسول خدا (صلی الله علیه و آله) بر بی‌برکت‌بودن چیزی که با پول خانه خریداری شود تأکید فرموده است؛ مانند «مَنْ بَاعَ دَاراً فَلَمْ یَجْعَلْ ثَمَنَهَا فِی مِثْلِهَا لَمْ یُبَارَکْ لَهُ فِی ثَمَنِهَا اَوْ قَالَ لَمْ یُبَارَکْ فِیهَا؛[[48]](#footnote-48) هر کس خانه‌ای را بفروشد و با بهایش خانه دیگری نخرد از خیر و برکت آن پول به‌دور است» این امر تا جایی اهمیت دارد که از مجموع روایات به‌دست می‌آید که بدهکار را آنچنان در مضیقه نگذارید که مجبور شود خانه خود را بفروشد.

##### وسیع‌بودن مسکن

از مجموع روایات به‌دست می‌آید که خوشی و آسایش در وسیع‌بودن مسکن است و از تنگ‌بودن مسکن نهی شده است[[49]](#footnote-49). البته داشتن خانۀ وسيع با روي‌آوردن به تجمل و رفاه‌زدگي فرق مي‌كند. منزل وسيع به معناي آن كه اتاق‌هاي متعددي داشته باشد كه همسر، فرزندان و ميهمانان بتوانند به‌راحتي از فضاي خانه استفاده كنند. حضرت علي (عليه السلام) وسعت صحن و حيات منزل را جزء شرافت منزل دانسته و برتري اتاق پذیرایی و همسايه خوب را جزء بركت خانۀ خوب شمرده‌اند[[50]](#footnote-50). آنچه از مجموع این روایات به‌دست می‌آید‌ به شرح ذیل است:

* **نیاز و کفایت**

منظور از منزل وسیع، داشتن کاخ یا خانه مجلل نیست، بلکه برخورداری از خانه‌ای است که به‌ اندازه نیاز و کفایت باشد. البته روشن است که میزان نیاز واقعی در خانواده‌ها متفاوت است، ولی مهم این است که خانه به‌ اندازه نیاز عرفی باشد و نه بیشتر.

* **رفاه خانواده**

نظر اسلام درباره بزرگی و وسیع‌بودن منزل ناظر به انتخاب مکانی است که خانواده به‌راحتی در آن زندگی کند. به تعبیر دیگر، اسلام به‌دنبال آن است که در خانه فضایی مهیا شود که آسایش و آرامش خانواده را فراهم کند. به تجربه ثابت شده است خانه‌های کوچک، کسالت و افسردگی را برای خانواده‌ها به‌همراه دارد. در چنین فضایی رفت و آمدهای اقوام و دوستان، که در دین به‌طور فوق‌العاده‌ای بر آن تأکید شده است، به‌حداقل رسیده یا حذف می‌شود. اسلام با در نظر گرفتن چنین مسائلی درصدد ایجاد فضایی مناسب و بانشاط در محیط خانه بوده است.

* **عامل سعادت و خوشبختی**

اسلام‌ هر خانه بزرگی را سبب سعادت دنیوی و اخروی نمی‌داند. وسعت خانه زمانی مورد تأیید است که وسیله‌ای برای دست‌یافتن صاحب ‌خانه به هدف‌های شایسته خانوادگی و اجتماعی؛ مانند برپا‌داشتن جلسات آموزنده‌ دینی و اطعام فقر باشد؛ و گرنه هر خانه وسیع و بزرگی نمی‌تواند عامل سعادت و خوشبختی قرار گیرد. گاه شخصی منزل مناسبی دارد و در آن زندگی می‌کند، ولی به علل مختلف (مانند موقعیت خاص اجتماعی، رفت و آمدهای قومی ‌و فامیلی و ...) ناچار است از میهمان‌های زیادی پذیرایی کند؛ از این رو احساس می‌کند که این منزل‌ با توجه به رفت و آمدهای زیاد‌ْ کوچک است و هم خودش و خانواده‌اش و هم میهمانان در ناراحتی و فشارند. در اینجا داشتن خانه بزرگ‌تر را در شأن چنین شخصی است، اما فرد دیگری دارای زندگی و منزل مساوی با همین شخص است، اما رفت و آمد کمتری دارد و تنها خرید خانه بزرگ‌تر به‌سبب فخر فروشی، چشم و هم‌چشمی‌ و ... است. در این‌گونه موارد نه‌تنها اسلام بر منزل وسیع‌تر تأکید نمی‌کند، بلکه آن‌ را تقبیح می‌کند.

#### جمع‌‌بندی شاخص‌های مسکن روستایی در مبانی نظری و مطالعات پژوهشی

با توجه به اهمیت مسکن در جامعه و نقش آن در برنامه‌ریزی‌های کشور تاکنون مطالعاتی زیادی در حوزه شاخص‌گزاری در حوزه مسکن صورت گرفته است. گردآوری این شاخص‌ها در کنار یکدیگر با توجه به نگاه پژوهشی که هر یک از مطالعات داشته، زیاد کار مطلوبی به‌نظر نمی‌رسد، ولی یک نگاه جامعی را به پژوهش خواهد داد تا از بین آن‌ها شاخص‌های مدنظر را انتخاب کند. البته در بین شاخص‌ها اشتراکات زیادی در هر یک از حوزه‌ها وجود دارد. برای مثال، تعداد اتاق در یک واحد مسکونی را هم می‌توان از بعد اجتماعی نگاه کرد و هم از بعد اقتصادی و هم به لحاظ معماری داخلی و سازه‌ای. لازمه گردآوری شاخص‌ها در کنار یکدیگر دسته‌بندی آن‌هاست. با توجه به آنچه در مقدمه بخش 2-1-3 گفته شد مرسوم‌ترین دسته‌بندی را می‌توان ذیل دسته‌بندی شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی انجام داد. جدول 2-1 شاخص‌های مسکن روستایی را نشان می‌دهد که این شاخص‌ها هم محیط داخلی مسکن هم محیط خارجی و هم کیفیت مسکن از لحاظ ذهنی و اجتماعی را مد نظر قرار داده است.

جدول -: شاخص‌های مسکن در مطالعات پژوهشی و ادبیات نظری (سرتیپی‌پور، 1384؛ عزیزی، 1383؛ برقی و همکاران، 1395)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| شاخص‌‌های اجتماعی ـ فرهنگی | شاخص‌‌های اقتصادی | شاخص‌‌های کالبدی |
| * نوع واحدهای مسکونی در روستاها (آپارتمانی و معمولی)؛ * میزان برخورداری واحدهای مسکونی از اسناد مالكيت؛ * مدت زمان بهره‌برداری از واحد مسکونی؛ * نسبت واحدهای مسکونی خالی؛ * میزان برخورداری واحدهای مسکونی از فضاهای معیشتی و فضاهای مشترک زیستی و معیشتی؛ * نوع سوخت مصرفی برای پخت و پز؛ * نوع سوخت مصرفی برای گرمایش؛ * میزان برخورداری از امکانات بهداشتی و درمانی؛ * میزان برخورداری از امکانات آموزشی و فرهنگی؛ * میزان برخورداری از امکانات خدماتی و بازرگانی؛ * نحوه تصرف واحد مسکونی (ملکی، اجاره‌ای، وقفی، سازمانی)؛ * میزان برخورداری واحد مسکونی از امکانات آسایشی خدماتی؛ * برخورداری واحدهای مسکونی از حمام؛ * میزان برخورداری واحدهای مسکونی از توالت و محل استقرار آن؛ * نحوه دفع فاضلاب سبک؛ * تعداد خانوار ساکن در واحدهای مسکونی؛ * تراکم نفر در واحد مسکونی؛ * تراکم اتاق در واحد مسکونی؛ * بدمسکنی (آلونک، زاغه، کپر و ...)؛ * تراکم نفر در اتاق؛ * متوسط زیربنا (بعد خانوار، روابط خانوادگی، آسایش روانی)؛ * سرانه زیربنا (آسایش روانی)؛ * میزان جابه‌جایی خانوارها در واحد مسکونی؛ * کیفیت مسکن از نظر آسایش (گرما، سرما، صوتی و بصری)؛ * کیفیت مسکن در مقابل بلایای طبیعی (زلزله، سیل و طوفان) و شرایط آب و هوایی؛ * کیفیت مسکن از نظر دوام ساختمان؛ * شیوه‌‌های استفاده از مصالح ساختمانی؛ * عمر ساختمان؛ * میزان تطبیق با هنجارهای ساختاری (تک‌خانواری، خانوار گسترده)؛ * میزان تطبیق با هنجارهای همسایگی؛ * بهداشت محیط و امکانات بهداشتی؛ * مناسب‌بودن فضا برای پرورش و تغذیه کودکان؛ * توجه به ابعاد مختلف امنیت؛ * دسترسی مناسب به برق و روشنایی؛ * مناسب‌‌بودن کیفیت هوای خانگی؛ * دسترسی به منابع آب؛ * توجه به فرآیند مشارکت و تصمیم‌گیری در ساخت و اجرا؛ * میزان دسترسی به مراکز خرید در روستا؛ * میزان دسترسی به حمل و نقل عمومی؛ * میزان دسترسی به مراکز بهداشتی و درمانی؛ * میزان دسترسی به مراکز مذهبی و فرهنگی (مسجد و ...). | * طول دوره ساخت واحدهای مسکونی روستایی؛ * متوسط قیمت احداث یک مترمربع بنای مسکونی؛ * نحوه تأمین نیروی‌انسانی ماهر مورد نیاز برای احداث مسکن؛ * نسبت هزينه مسکن به درآمد خانوار؛ * نسبت اجاره مسکن به درآمد؛ * میزان توانایی در بازپرداخت‌های وام مسکن؛ * قیمت مسکن به درآمد خانوار؛ * متوسط قیمت فروش یک مترمربع واحد مسکونی؛ * متوسط قیمت مسکن؛ * وجود نهادهای مالی برای تأمین مسکن (صندوق قرض‌الحسنه)؛ * میزان سرمایه‌گذاری در بخش مسکن؛ * میزان تولید اشتغال توسط بخش مسکن؛ * نرخ افزایش سالانه قیمت مسکن؛ * قیمت زمین؛ * قیمت مصالح ساختمانی عمده‌فروشی و خرده‌فروشی؛ * میزان استفاده از وام‌های بانکی برای ساخت یا تعمیرات اساسی در ساختمان. | * سطح زیربنای واحدهای مسکونی روستایی؛ * مساحت زمین واحد مسکونی؛ * مساحت فضاهای زیستی؛ * مساحت فضای معیشتی؛ * مساحت فضای زیستی معیشتی (مشترک)؛ * تراکم طبقاتی؛ * تعداد اتاق در واحدهای مسکونی؛ * تعداد اتاق بر اساس عملکردهای زیستی، معیشتی و مشترک؛ * دوام مصالح؛ * دوام سازه‌‌های فضای زیستی؛ * عمر بنا؛ * نسبت سطح اشغال؛ * ساختار و مواد ساختمانی منطبق بر اقلیم و بوم؛ * حفظ تداوم بومی ساخت؛ * سازگاری با محیط‌زیست؛ * استفاده از فناوری نوین در ساخت مسکن. |

#### شاخص‌های مسکن روستایی در دستگاه‌های متولی

با توجه به اینکه در کشور بعد از پیروزی انقلاب اسلامی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی متولی مسکن روستایی در کشور شده است، بررسی شاخص‌هایی که این بنیاد با توجه بدان شاخص‌ها مساکن روستایی را مورد مطالعه قرار می‌دهد بسیار زیاد حائزاهمیت است. توجه به این شاخص‌ها نوع نگاهی که دستگاه متولی به مقوله مسکن روستایی دارد را نشان می‌دهد؛ هرچند این شاخص‌‌ها در برنامه‌ریزی‌ها به مرحله اجرا نرسند.

تا سال 1382 تنها منابع آماری موجود در زمینه مسکن روستایی‌ سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن با فواصل زمانی 10 ساله و نیز آمارگیری‌های موردی از فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در نقاط شهری و روستایی بود که این اطلاعات نیز بسیار کلی بوده و شامل مباحث تخصصی و فنی مربوط به ویژگی‌های مسکن روستایی نبود. بنیاد مسکن به‌مثابۀ متولی اصلی تولید؛ بهسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستاها، در خصوص تأمین و برنامه‌ریزی برای مسکن روستایی و هر گونه سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی در این خصوص از اوایل دهه 1380 شروع به آمارگیری از ویژگی‌های مسکن روستایی در نقاط مختلف کشور کرده است. تاکنون سه دوره از این آمارگیری به‌انجام رسیده است که آخرین مورد آن طرح آمارگیری از ویژگی‌های مسکن روستایی در سال 1392 است‌. این طرح برای اولین‌بار در سال 1382 با آمارگیری از 2118 روستا و جمع‌آوری مشخصات فنی 46413 واحد مسکونی نمونه در سرتاسر کشور انجام شد، که نتایج آن با دقتی قابل تعمیم در سطح استان و در یک جلد براي کل کشور در سال 1383منتشر شد. دومین اجراي طرح آمارگیري از ویژگی‌هاي مسکن روستایی در سال 1387 با تغییر در برخی اقلام آماري و نیز حجم نمونه، در 8257 روستا و جمع‌آوري مشخصات فنی 165140 واحد مسکونی نمونه در سرتاسر کشور انجام شد. افزایش حجم نمونه در این سال منجر شد اطلاعات تا سطح شهرستان قابل تعمیم باشد. نتایج این طرح در سال 1388 در 30 جلد نشریه استانی و 1 جلد نشریه براي کل کشور منتشر شد. سومین دوره اجراي این طرح در سال 1392 با تغییر اندك در برخی اقلام آماري در 8446 روستا و جمع‌آوري مشخصات فنی 209044 واحد مسکونی نمونه انجام شده است[[51]](#footnote-51). جدول ذیل شاخص‌های استفاده‌شده در طرح‌‌های آمارگیری مسکن روستایی توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است.

جدول -: شاخص‌های استفاده‌شده در طرح‌های آمارگیری مسکن روستایی توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

|  |  |
| --- | --- |
| شاخص | **توضیحات** |
| نوع فعالیت اقتصادي اکثر اهالی روستا | فعالیت اقتصادي اکثر اهالی روستا: نوع فعالیت اقتصادي است که بیشترین افراد فعال و شاغل روستا به آن اشتغال دارند، که به دو دسته کشاورزی و خدمات و صنعت تقسیم‌‌بندی شده است. |
| وضعیت کارگاه تولید صنایع دستی | داشتن یا نداشتن کارگاه تولید صنایع دستی مد نظر است.‌ |
| نوع بافت مسکونی | بافت مسکونی در سه دسته:  بافت متراکم: چنانچه واحدهاي مسکونی روستا به هم پیوسته و با فاصلۀ بسیار کم از یکدیگر و در کنار هم سـاخته شده‌اند‌ متراکم نامیده می‌شوند.  بافت غیرمتراکم: چنانچه واحدهاي مسکونی روستا با فاصلۀ زیاد از یکدیگر و بـه‌طـور پراکنـده سـاخته شـده‌انـد غیرمتراکم نامیده می‌شوند.  بافت نیمه‌متراکم: چنانچه واحدهاي مسکونی روستا با هیچ‌یک از دو حالت فوق‌ به‌طور کامل منطبق نبود، یعنـی نـه کاملاً متراکم و نه کاملاً پراکنده باشند، نیمه‌متراکم نامیده می‌شوند. |
| وضعیت و سمت گسترش در روستا | گسترش بافت مسکونی روستایی مد نظر است که در دو دسته دارای گسترش و فاقد گسترش است. در دسته دارای گسترش؛ گسترش به سمت اراضی زراعی و باغات و سایر مدنظر است. |
| نوع مصالح عمدۀ به‌کار‌رفته در احداث واحدهاي مسکونی | در سه دسته:  مصالح بومی: مصالحی هستند که در محیط طبیعی اطراف روستا وجود دارند و می‌توانند در سـاخت بنـاي واحـد مسـکونی مـورد استفاده قرار گیرند.  مصالح غیر‌بومی: هر نوع مصالحی که در کارخانجات صنعتی و نیمه‌صنعتی ساخته می‌شوند و بـا وسـایل حمـل و نقـل بـه محـل ساخت واحدهاي مسکونی روستا منتقل می‌شود؛ مانند تیرآهن، سیمان، کاشی، آجر و سرامیک.  مصالح توأم: ترکیبی از مصالح بومی و غیربومی. |
| وضعیت و سازمان مسئول جمع‌آوري و دفع زباله | دارا‌بودن و فاقد وجود سازمانی برای جمع‌آوری و دفع زباله. |
| عمده‌ترین نـوع وسـیلۀ مـورد اسـتفاده در سیسـتم حمـل و نقـل عمـومی | سیستم حمل و نقل عمومی شامل‌ تاکسی سرویس، اتوبوس یا مینی‌بوس و وانت یا سایر. |
| متوسط مظنۀ قیمـت یـک مترمربـع زمـین بـراي احـداث واحـد مسـکونی |  |
| متوسط مظنۀ هزینۀ احداث یک مترمربع زیربناي مسکونی |  |
| متوسـط مظنـۀ اجـاره بهـاي ماهانـۀ یـک مترمربـع زیربنـاي مسـکونی |  |
| واحدهاي مسکونی معمولی[[52]](#footnote-52) روستایی کشور برحسب جهت جغرافیایی نماها | به چهار جهت جغرافیایی شمال، جنوب، شرق، غرب. |
| واحدهاي مسکونی معمولی روستایی کشور برحسب تعداد نما و میانگین آن |  |
| واحدهاي مسکونی معمولی روستایی کشور برحسب نوع بازشو (در، پنجره، روزنه) در فضاهاي زیستی | منظور از بازشو، درها و پنجره‌‌ها و روزنه‌هایی است که در دیوارها قـرار دارنـد. بازشوها امکان ورود و خروج ساکنان، نور و تهویه هوا و دید مناظر را مقدور می‌کنند و نشان‌دهندۀ میـزان ارتبـاط فضـاي داخـل ساختمان با فضاهاي خارج از ساختمان هستند. |
| واحدهاي مسکونی معمولی روستایی کشور برحسب نوع، تعداد بازشو و میـانگین آن در فضـاهاي زیسـتی | انواع بازشو:  بازشوي کوچک: بازشویی است که مساحت قاب آن کمتر از 1 مترمربع است.  بازشوي متوسط: بازشویی است که مساحت قاب آن بین 1 تا 2 مترمربع است.  بازشوي بزرگ: بازشویی است که مساحت قاب آن بیشتر از 2 مترمربع است. |
| واحدهاي مسکونی معمولی روستایی کشور برحسب نوع، تعداد طبقات و میانگین آن |  |
| واحدهاي مسکونی معمولی روستایی کشور برحسب عمر و میانگین آن |  |
| واحدهاي مسکونی معمولی روستایی کشور برحسب مساحت زمین و میانگین آن | منظور مساحت قطعه زمینی است که ساختمان واحد مسکونی در آن واقع شده اسـت. مرز این محدوده اغلب دیوار، حصار، واحدهاي مسکونی مجاور یا معبر عمومی است. |
| واحدهاي مسکونی معمولی روستایی کشور برحسب وضعیت و نوع عملکرد فضاها | منظور از عملکرد، عملکرد زیستی و معیشتی و مشترک (زیستی و معیشتی) است. |
| واحدهاي مسکونی معمولی روستایی کشور برحسب کل مساحت زیربنا و میانگین آن | مساحت کل زیربنا برابر مجموع مساحت زیربنـاي فضـاهاي زیسـتی، فضـاهاي معیشتی، فضـاهاي زیسـتی و معیشتی و سایر فضاهاست که در محدودۀ قطعه‌زمینی که بناي واحد مسکونی در آن بنا شده قرار دارد. |
| واحدهاي مسکونی معمولی روستایی کشور برحسب میانگین سطح اشغال ‌)زیربناي طبقۀ همکف) و متوسـط نسـبت |  |
| سطح اشغال ساختمان به مساحت زمین آن |  |
| واحدهاي مسکونی معمولی روستایی کشور برحسب مساحت زیربنـاي فضـاهاي زیسـتی و میـانگین آن | مساحت زیربناي فضاهاي زیستی: منظور مجموع مسـاحت فضـاهاي محصـور و مسـقف واحـد مسـکونی اسـت کـه فقط بـراي استراحت، خوابیدن، آماده‌کردن یا خوردن غذا، پذیرایی، مطالعه، شست و شو و یا هر نـوع فعالیـت دیگـر مربـوط بـه زنـدگی به‌جـز فعالیت‌هاي تولیدي و معیشتی از آن استفاده شود. |
| واحدهاي مسکونی معمولی روستایی داراي فضاي معیشتی کشور برحسب مساحت زیربناي فضاهاي معیشتی | مساحت زیربناي فضاهاي معیشتی: منظور مجموع مساحت فضاهاي محصور و مسقف واحد مسکونی است که فقط بـراي انجـام فعالیت‌هاي اقتصادي و معیشتی ساکنان واحد مسکونی (ظیر دامداري، کشاورزي، باغداري، قالی‌بافی، حصیربافی، تولید ماسـت و کره و گرفتن شیر و ...) استفاده شود. |
| واحـدهاي مسـکونی معمـولی روسـتایی کشـور برحسـب نـوع عملکـرد، تعـداد اتـاق و میـانگین آن |  |
| واحدهاي مسکونی معمولی روستایی کشور برحسب نوع عملکرد اتاق‌هاي مورد استفاده، تعـداد اتـاق و میـانگین آن |  |
| واحدهاي مسکونی معمولی روستایی کشور برحسب وضعیت و نوع سند |  |
| واحدهاي مسکونی معمولی روستایی کشور برحسب عمده‌‌ترین منبع تأمین سرمایش | منابع تأمین سرمایش شامل‌ پنکه، کولر آبی، کولر گازی و سایر. |
| واحدهاي مسکونی معمولی روستایی کشـور برحسـب وضـعیت فضـاي بـاز بـراي نگهـداري حیوانـات |  |
| واحدهاي مسکونی معمولی روستایی کشور برحسب وضعیت و نوع عملکرد حیاط |  |
| واحدهاي مسکونی معمولی روستایی کشور برحسب وضعیت و نوع عملکرد ایوان |  |
| واحـدهاي مسـکونی معمـولی روسـتایی کشـور برحسـب وضـعیت مسـتراح و نحـوۀ اسـتقرار آن | نحوه استقرار مستراح به مسکن شامل چسبیده به بنا و مجزا از بنا. |
| واحدهاي مسکونی معمولی روستایی کشور برحسب وضعیت ساخت بناي آن | منظور از وضعیت ساخت، ساخت تدریجی و ساخت یکباره. |
| واحدهاي مسکونی معمـولی روسـتایی کشـور برحسـب نـوع سـازه در فضـاهاي زیسـتی و معیشـتی | انواع سازه مسکن روستایی شامل:  سازه فلزي (اسکلت فلزي): بنایی است که اسکلت آن با تیرآهن بنا می‌شود و این اسکلت بار ساختمان را تحمل می‌کند. در این شیوه ساخت، تیرآهن‌هاي به‌کاررفته در دیوار و سقف به یکدیگر متصل می‌شود و یک اسکلت یکپارچه را تشکیل می‌دهد.  سازه بتنی (بتون آرمه): بنایی است که اسکلت آن (ستون‌ها و کلاف سقف) از بتون آرمـه (بتـون همـراه بـا آرمـاتور و میلگـرد) ساخته شده است و این اسکلت، بار ساختمان را تحمل می‌کند.  سازه بنایی (دیوار باربر): بنایی است که با آجر یا بلوك و آهن ساخته شده است، سقف آن از تیرآهن و آجر و دیوارها از آجر، بلوك یا سنگ است و دیوارها بار ساختمان را تحمل می‌کند.  سازه چوبی: بنایی است که چوب به‌مثابۀ یکی از مصالح سازه‌اي در اسکلت و اعضاي باربر آن (تیر و ستون و غیره) به‌کار می‌رود و وزن بنا و بارهاي وارده به آن از طریق تیرها و ستون‌ها به پی و زمین منتقل می‌شود.  سازه مختلط (ترکیبی از سازه‌هاي فوق): بنایی است که از ترکیب حداقل دو نوع از نظام‌هاي سازه‌اي فوق به‌دست مـی‌آیـد. مثلاً، فلزي و بنایی یا بتنی و بنایی که سازه آن ترکیبی از سازه‌هاي فوق است. |
| واحدهاي مسکونی معمولی داراي سازۀ بنایی روستایی کشور برحسب وضعیت کلاف در فضاهاي زیستی | منظور از کلاف، یک پروفیل فلزي یا یک قطعه بتنی است که براي یکپارچه‌کردن ساختمان و اتصال دیوارهـا بـه یکـدیگر و دیوارها به کف و سقف در نظر گرفته می‌شود تا بتواند بارهاي افقی را تحمل کنند. |
| واحدهاي مسکونی معمولی روستایی کشور برحسب وضعیت و نوع مصالح عمدۀ به‌کاررفته در پـی‌ریزي فضـاهاي زیستی |  |
| واحدهاي مسکونی معمولی روستایی کشور برحسب وضعیت و نوع مصالح عمدۀ به‌کاررفته در کرسی‌چینی فضاهاي زیستی |  |
| واحدهاي مسکونی معمولی روستایی کشور برحسب نوع مصالح به‌کار‌رفتـه در دیـوار فضـاهاي زیسـتی |  |
| واحدهاي مسکونی معمولی روستایی کشور برحسب نوع مصالح عمدۀ به‌کاررفته در نما |  |
| واحدهاي مسکونی معمولی روستایی کشور برحسب نوع مصالح به‌کار‌رفته در سـقف فضـاهاي زیسـتی |  |
| واحدهاي مسکونی معمولی روستایی کشور برحسـب نـوع پوشـش عمـدۀ سـقف فضـاهاي زیسـتی |  |
| واحدهاي مسکونی معمولی روستایی کشور برحسب شکل ظاهري سقف فضاهاي زیستی | شکل ظاهری سقف فضاهای زیستی شامل مسطح، شیبدار، گنبدی و گهواره‌ای (نیم‌استوانه). |
| واحدهاي مسکونی معمولی روستایی کشور برحسب وضعیت و عمده‌ترین نوع عایق‌کاري رطوبتی سقف فضاهاي زیستی |  |
| واحدهاي مسکونی معمولی روستایی کشور برحسب نوع مصالح عمدۀ به‌کار‌رفته در کف فضاهاي زیستی |  |

### سیر تحول متولیان مدیریت مسکن روستایی در ساختارهای اجرایی کشور

کوشش‌های انجام‌شده در زمینه توسعه و عمران روستایی تا قبل از انقلاب اسلامی به‌دلیل تضعیف و از بین رفتن نظام مدیریتی که بعد از اصلاحات ارضی حادث شد و جایگزین‌نشدن نظام مدیریتی مناسب عملاً به رها‌شدن روستاها و افزایش فاصله توسعه بین سکونت‌گاه‌های روستایی و شهری انجامیده بود. تدوام چنین روندی و محدودیت اشتغال در روستاها، مهاجرت‌های گسترده از روستا به شهر را به‌دنبال آورد و تصویری عقب‌مانده از روستاها به‌جای گذاشت و آن‌ها را نمود فقر و عقب‌ماندگی کرد. پیروزی انقلاب اسلامی فرصتی برای ایجاد عدالت اجتماعی و کاهش فاصله بین شهرها و روستاها به‌وجود آورد تا از یک سو سازمان‌ها و نهادهای اداری موجود و مسئول در امر عمران روستایی متحول شوند و از سوی دیگر راه‌هایی برای حل مسائل و مشکلات روستاییان به‌منظور بهبود شرایط حاکم بر سکونت‌گاه‌های روستایی جستجو شود (سرتیپی‌پور و مهدیان، 1391). از این رو، با توجه به نگاه ویژه‌ای که حضرت امام خمینی (ره) به بحث رسیدگی به محرومان و مستضعفان داشتند سبب شد تا در همان اوایل انقلاب به تشکیل نهادهایی برای امر توسعه اقدام کنند. با توجه به وضعیتی که در کشور وجود داشت قشر عظیمی از محرومان و مستضعفان را روستاییان تشکیل می‌دادند، لذا شکل‌گیری نهادهای جدید توسعه عمران روستایی از جمله جهاد سازندگی و بنیاد مسکن در همان اوایل انقلاب اتفاق افتاد. در بررسی روند اختیارات و وظایف دستگاه‌های اجرایی برای ساخت و ساز روستایی علی‌الخصوص مسکن روستایی ضروری به‌نظر می‌رسد که بعد از پیروزی انقلاب یک دور وظایف ساختارهای مرتبط با موضوع مسکن روستایی مورد بررسی قرار گیرد.

#### وزارت راه و شهرسازی

به­منظور ایجاد تمركز و هماهنگی در تهیه و اجرای طرح‌های شهرسازی، ده‌سازی و طرح‌های آبادانی، وزارت آبادانی و مسكن در 22/12/1342 با تشكیلات لازم تأسیس شده است (طالب و بخشی‌زاده، 1390). به­ موجب قانون عمران و نوسازی روستاها و انحلال وزارت تولیدات كشاورزی و مواد مصرفی مصوب سال 1350، اجرای طرح‌های بهسازی محیط، ساختن راه‌های روستایی، احداث ساختمان مسكونی و تأسیسات عمومی در روستاها از وظایف مسكن و شهرسازی منتزع و به وزارت تعاون و امور روستاها، كه بعدها وزارت كشاورزی نامیده شد،‌ محول شد. وزارت آبادانی و مسكن مسئول اجرای طرح دفاتر فنی سازمان برنامه در استان‌ها شد و بر ‌اساس مادۀ 4 قانون تأسیس وزارت اصلاحات ارضی، رقبات شهری و املاكی كه مشمول قوانین اصلاحات ارضی نبود به وزارت آبادانی و مسكن محول شد و در فاصله سال‌های 1346-1353 در وظایف و مسئولیت‌های وزارت آبادانی و مسكن تغییراتی پدید آمد (همان).

در تیر 1353 به­ موجب مادۀ 2 قانون تغییر نام، وزارت آبادانی و مسكن به وزارت مسكن و شهرسازی تغییر یافت. هیئت‌وزیران دولت موقت انقلاب اسلامی در جلسه 6/1/1358 بنا به پیشنهاد شماره 11567/1 مورخ 19/12/1357 وزارت مسكن و شهرسازی و در اجرای مقررات قسمت اخیر مادۀ 5 قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسكن به وزارت مسكن و شهرسازی و تعیین وظایف آن آیین­نامه آن را تصویب كردند. بنابراین، از پیروزی انقلاب اسلامی از نخستین موضوعات حائز‌اهمیت، بخش واگذاری زمین برای احداث مسكن مناسب به مردم بود. از آنجا كه طبق موازین اسلام، زمین موات ملك كسی شناخته نمی‌شود و در اختیار دولت اسلامی است و اسناد مالكیتی كه در رژیم سابق نسبت به زمین‌های موات داخل محدوده شهری یا خارج آن صادر شده، برخلاف شرع بوده است. از این ‌رو، قانون لغو مالكیت اراضی موات شهری و كیفیت عمران آن در 5/4/1358 و اصلاحیه‌های آن در 28/4/1358 به‌‌تصویب رسید كه با تصویب آن، اراضی موات به تملك دولت درآمد و پس از تفكیك و قطعه‌بندی به افراد محروم جامعه واگذار شد. به‌منظور اجرای این مهم در هر استان، شركت دولتی به­ نام سازمان عمران اراضی تشكیل شد كه تا سال 1360 فعالیت داشت. با استفاده از اجازه امام خمینی (ره) در 19/7/1360 و به استناد احكام ثانویه قانون، اراضی شهری برای 5 سال در تاریخ 27/12/1360 به‌تصویب مجلس شورای اسلامی رسید. بنابراین، از آن سازمان زمین شهری، به‌صورت شركت دولتی، تحت پوشش وزارت مسكن و شهرسازی تأسیس شد و در قالب اداره كل زمین‌ شهری در استان‌‌ها به فعالیت پرداخت. با تصویب قانون زمین ‌شهری در شهریور 1366 این سازمان تا سال 1374 به همان شكل به‌ کار خود ادامه داد. با توجه به مصوبه شماره 3510/دش مورخ 15/6/1372 شورای عالی اداری، كه تغییراتی در وظایف سازمان زمین‌ شهری به‌وجود آورد، نام آن به سازمان ملی زمین و مسكن تغییر یافت و با ادغام اداره‌های كل زمین‌ شهری و شهرسازی‌های استان‌ها، تشكیلاتی با نام سازمان مسكن و شهرسازی در مراكز استان‌ها به‌وجود آمد (همان).

هم‌اکنون در ساختار اجرایی وزارت راه و شهرسازی (وزارت مسکن و شهرسازی سابق) متکفل مسکن روستایی وجود ندارد. از سویی نگاه توسعه در وزارت راه و شهرسازی، کاملاً نگاه شهری است و وقتی سخن از تعادل و منطقه‌ای است باز هم فقط نگاه به شهر و شهرنشینی است. تنها موردی که جزو وظایف راه و شهرسازی در قبال مسکن روستایی است نظارت بر چگونگی تأمین مسکن اقشار ضعیف و روستایی است و این یعنی عملاً وزارت راه و شهرسازی در اهداف کلان و خرد هیچ نگاهی به روستا و مسکن روستایی ندارد.

برخی از وظایف مرتبط با مسکن روستایی در وزارت راه و شهرسازی[[53]](#footnote-53):

* پیشنهاد ایجاد شهر و شهرك غیر‌روستایی در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها به‌منظور تصویب ‌شورای‌عالی شهرسازی.
* تعیین سیاست‌های دولت در زمینه تولید و عرضه مسكن در كشور و توسعه و بهبود استاندارد‌های كمی و كیفی مسكن.
* ارائه خط‌مشی و نظارت بر چگونگی تأمین نیازهای اقشار مختلف به مسكن؛ به‌ویژه مسكن گروه‌های كم‌درآمد و روستاییان.
* ایجاد تعادل بین عرضه و تقاضا در بازار مسكن و تأمین و توسعه مسكن مناسب.
* تهیه برنامه‌های كوتاه‌مدت، میان‌مدت و بلند‌مدت (طرح جامع مسكن) در بخش زمین و مسكن شهری و روستایی در سطح كل كشور.
* راهبری مطالعات راهبردی، برنامه‌ای و موردی در زمینه تعیین شاخص‌های اصلی در ارتباط با زمین و مسكن شهری و روستایی در سطح كشور.

#### جهاد سازندگی

جهاد سازندگی در 27 خرداد 1358 با فرمان رهبركبیر انقلاب اسلامی حضرت امام خمینی (ره) به‌منظور فراهم‌آوردن نهضتی همه‌جانبه برای مبارزه با فقر و محرومیت به‌جا‌مانده از رژیم گذشته و توسعه و عمران روستایی به‌وجود آمد. خدمات چشم‌گیر این نهاد در زمینه فعالیت‌های عمرانی، كشاورزی و سازندگی كشور موجب شد مجلس شورای اسلامی در سال 1362 قانون تشكیل وزارت جهاد سازندگی را تصویب کند و با انتزاع وظایف مربوط به زراعت علوفه، كشت دیم، عملیات آبی و خاكی و عمران روستایی و امور عشایری از وزارت كشاورزی این نهاد را در امور فوق موظف کند. در سال 1366 وظیفه اداره شیلات كشور نیز به جهاد واگذار شد. بنابراین، مجلس محترم شورای اسلامی در سال 1369 قانون تفكیك وظایف وزارتخانه‌های كشاورزی و جهاد سازندگی را تصویب کرد و در طی آن همه وظایف مربوط به امور دام و طیور و منابع طبیعی به وظایف تبعی آن افزوده شد. بنا بر این مصوبه، همه امور مربوط به حفظ و احیا و گسترش و بهره‌برداری از منابع طبیعی (جنگل و مرتع و شیلات) آبخیزداری، امور دام و طیور و عمران روستایی (بهسازی روستایی، آب‌رسانی، برق‌رسانی به روستاها، راه‌سازی و صنایع روستایی) بر عهده جهاد سازندگی قرار داده شد و وظایف باغبانی، زراعت، آب و خاك، تحقیقات كشاورزی، مكانیزاسیون كشاورزی، حفظ نباتات و ... بر عهده وزارت كشاورزی محول شد. بنابراین، از آن در سال 1379 مجلس شورای اسلامی ضمن تصویب طرح ادغام دو وزارتخانه، اهداف و وظایف آن‌ها را به‌منظور تجمیع وظایف و اصلاح ساختاربخشی از تشكیلات دولت در دستوركار قرار داده و به‌تصویب رسانید. از آن تاریخ تاكنون همه وظایف مربوط به بخش كشاورزی و منابع طبیعی در وزارتخانه واحدی با عنوان جهاد كشاورزی به‌اجرا در‌می‌آید. در این رابطه، در استان‌ها نیز با ادغام دو سازمان جهاد سازندگی و كشاورزی تمام وظایف دو سازمان به یك سازمان به نام جهاد كشاورزی استان محول شد. جهاد سازندگی در زمان خود نقش ویژه‌ای در عمران و آبادانی روستاها بازی می‌کند، ولی متمرکز در مسکن روستایی سیاست‌های خاصی از این نهاد ما نمی‌بینیم.

وظایف اصلی جهاد سازندگی در رابطه با موضوع مسکن روستایی بدین شرح است:

* همه وظایف[[54]](#footnote-54) عمران روستایی وزارت کشاورزی و عمران روستایی مندرج در قانون «‌تغییر نام وزارت کشاورزی و منابع طبیعی به وزارت‌ کشاورزی و عمران روستایی و تجدید سازمان کشاورزی کشور» مصوب 1356.3.1[[55]](#footnote-55).

#### سازمان ثبت اسناد و املاک

در 21 بهمن 1306 قانون ثبت عمومی املاک در 9 ماده تصویب شد، که در آن ثبت همه اموال غیرمنقول را الزامی كرد و برای تأخیر در تقاضا ثبت افزایش حق الثبت را مقرر داشته است. در 13 بهمن 1307 قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی در 20 ماده به‌تصویب رسید. در سال 1352، قانون تبدیل اداره کل ثبت اسناد و املاک به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تصویب شد.

نیازهای روستاییان در بخش مسکن که بیشتر در حیطه سازمان ثبت اسناد و املاک قرار دارد بدین شرح است:

* تحدید حدود و رسمیت‌بخشیدن به مالكیت بر عرصه و اعیان واحدهای مسكونی روستاها.
* صدور سند مالكیت به نام متصرفانی كه طبق سوابق ثبتی دارای مدارك دال بر مالكیت اعم از مشاعی یا مفروضی باشند.
* صدور اسناد نقشه­های اراضی منابع ملی و دولتی.
* تهیه نقشه تفكیكی وضع موجود روستا.
* صدور سند مالكیت املاك واقع در بافت مسكونی روستاها.

#### بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

در متن فرمان تاریخی رهبر کبیر انقلاب اسلامی حضرت امام خمینی (ره)، در خصوص تأسیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، از مرحله حساس انقلاب اسلامی به‌مثابۀ دوران سازندگی، دورانی که باید مردم محروم و ستمدیده ایران از ثمرات انقلاب بهره‌مند شوند، نام برده شده است. در این حکم مسئله مسکن را حضرت امام به‌مثابۀ یکی از مصیبت‌بارترین مشکلات اجتماعی در زمان رژیم پهلوی نام برده و محروم‌ماندن از داشتن خانه و زندگی‌کردن بیغوله‌ها را میراث شوم این رژیم یاد می‌کند. ایشان وظیفه دولت اسلامی را برای حل مشکل مسکن این‌طور بیان می‌کند: «که هیچ‌کس در هیچ گوشهمملکت نباید از داشتن خانه محروم باشد»؛ از این رو بنیاد مسکن را بنیادی دولتی و مردمی برای حل مسکن محرومان تأسیس می‌کند[[56]](#footnote-56).

آنچه در این پیام مهم است مشتمل است بر:

* در نظام اسلامی حداقل حقوق هر فرد داشتن مسکن مناسب است.
* افتتاح حساب 100 برای کمک‌رسانی مردم به خانه‌سازی محرومان.
* عدم پرداخت هزینه برای زمین در ساخت مسکن.
* ارائه خدمات دولتی و نیازمندی‌های عمومی در زمینه تولید مسکن و همکاری بنیاد مستضعفان با بنیاد مسکن در تهیه زمین مورد نیاز.

از سال 1366 با تصویب اساس‌نامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در مجلس شورای اسلامی به مرحله اجرا درآمده و به‌منظور تأمین مسکن محرومان به‌ویژه روستاییان در چارچوب سیاست‌ها و برنامه‌های دولت تشکیل می‌شود. به موجب این اساس‌نامه طبق ماده 19، آیین‌نامه‌های‌ اجرایی‌ این‌ قانون‌ توسط شورای‌ مركز تهیه‌ می‌شود و به‌‌تصویب‌ وزیر مسكن‌ و شهرسازی‌ می‌رسد.

اهداف کلان این بنیاد در ارتباط با مسکن روستایی عبارت‌اند از:

1. مطالعه و بررسی در زمینه تشخیص و تعیین نیازمندی‌های مسكن محرومان؛ اعم از روستایی و شهری و فراهم‌آوردن موجبات اجرای آن با مشاركت، همكاری و خودیاری مردم و دستگاه‌های مختلف.
2. تهیه طرح مجتمع‌های زیستی و واحدهای مسكونی ارزان‌قیمت و اجرای آن‌ها به‌طور مستقیم یا با مشاركت مردم و همكاری دستگاه‌های ذی‌ربط در روستاها و شهرها.
3. تهیه زمین مورد نیاز طرح‌ها و پروژه‌های بنیاد و آماده‌‌سازی آن‌ها.
4. كمك به‌منظور تأمین مصالح ساختمانی كشور از طریق تهیه، تولید و توزیع[[57]](#footnote-57).
5. مطالعه و برنامه‌ریزی و اجرای مصوبه دولت مبنی بر ساخت دو میلیون واحد مسكونی روستایی در طی دو برنامه پنج‌ساله توسعه كشور[[58]](#footnote-58) (ساخت سالانه 200 هزار واحد مسكونی روستایی).

#### نقش دهیاری در مدیریت مسکن روستایی

تشکیلات اداری ـ مالی سازمان‌های متولی توسعه روستایی در کشور در شرایط حاضر دارای مشکلات بسیاری است كه این مشکلات سبب شده که کارایی اجرایی این دستگاه‌ها بسیار محدود باشد؛ از جمله این مشکلات‌ فقدان انسجام و تشکیلات مناسب در سازمان‌های متولی توسعه روستایی است. به ‌عبارت دیگر، دستگاه‌ها و سازمان‌هایی که از سال‌ها قبل برای توسعه و عمران در کشور ایجاد شده‌اند‌ دستگاه‌هایی نظیر وزارت جهاد سازندگی با سازمان‌های مرتبط، وزارت مسکن و شهرسازی، بنیاد مسکن، وزارت نیرو و سایر سازمان‌های مشابه، هر یک به عللی متفاوت دچار مشکلات درخور توجه شده‌اند و به‌رغم کوشش و تلاش فراوان، کمتر موفق به انجام شایسته وظایف اصلی خویش شده‌اند (طالب و بخشی‌زاده، 1390).

اگر توسعه مسکن روستایی بر مبنای نیاز مردم انجام شود‌ مناسب‌تر و صحیح‌تر خواهد بود که این‌ کار در سطح محلی توسط دهیاری‌ها انجام شود. از این ‌رو، دهیاری به‌منزلۀ نهاد میانجی‌گری بین روستاییان و سازمان‌های متولی مسکن روستایی نقش مؤثری در پیشبرد اهداف و سیاست‌های مسکن روستایی بر عهده دارد. در خصوص نحوه ارتباط دهیاری با سازمان‌های متولی مسکن روستایی باید گفت که ارتباط این سازمان‌ها با دهیاری بیشتر به‌صورت مكاتبه‌ای است و هنوز اعتمادی به توانایی‌های دهیاران در این سازمان‌ها وجود ندارد، یا به‌ عبارت دیگر دهیاری قادر نیست تا کارهای اجرایی را به‌عهده بگیرد، اما این سازمان‌ها بر این عقیده‌اند كه دهیاری‌ها به‌دلیل ارتباط نزدیك با مردم می‌توانند بسیاری از مشكلات را حل كنند. در بین سازمان‌های متولی مسکن روستایی نیز بیشترین ارتباط دهیاری با بنیاد مسکن است. دهیاری‌ها با توجه به اینكه مدیریت روستا را بر عهده دارند و همچنین دارای شناخت كافی از روستاست، به‌تبع آن از مشكلات روستا آگاهی كامل دارند و می‌توانند با اولویت قرار دادن مشكلات روستا و همچنین هماهنگی با سازمان‌های مربوط در اجرای پروژه‌ها نقش مهمی ایفا كنند. دهیاران با اطلاع‌رسانی به‌موقع و صحیح به مردم روستا در خصوص اهمیت طرح‌هایی كه در روستا انجام می‌گیرد هم می‌توانند سبب ترغیب و مشاركت روستاییان در انجام طرح‌ها باشند. دهیاری‌ها در صورتی مؤثر خواهند بود كه هم دهیاری‌ها و هم دولت توانسته باشند در بهبود وضعیت روستا تأثیر چشمگیری داشته باشند.

#### جمع‌‌بندی مدیریت مسکن روستایی در ایران

آنچه در بررسی سیر تحول مدیریت مسکن روستایی گذشت نشان از این دارد که امروزه بیشترین تمرکز در زمینه عمران و توسعه روستایی را بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به عهده دارد؛ لذا در ادامه گزارش نگاه این بنیاد به مسکن و شرح وظایف به‌تفصیل بیان خواهد شد. اما نکته مهم در این حوزه، همان‌طور که در جدول 2-3 مشاهده می­شود، در خصوص سطوح تأمین نیازهای مربوط به مسکن روستاییان که بیشتر در حیطه وظایف وزارت راه و شهرسازی، سازمان ثبت اسناد و املاک و بنیاد مسکن قرار دارد، روستاییان در سطح روستا و دهستان و حتی بخش با هیچ سازمانی به‌طور مستقیم سروکار ندارند. در واقع، این سازمان‌ها تا سطح شهرستان رسیده­اند و از آنجا به بعد ارتباط­شان با روستاییان قطع شده است. بنابراین، روستاییان مجبورند برای حل و رفع نیازهای مربوط به مسکن­شان به شهرستان یا استان مراجعه كنند و متحمل زحمات و مشکلاتی نیز شوند. ناگفته نماند که دهیاری در روستا بعضی مواقع با این سازمان‌ها همکاری­هایی به‌‌عمل می‌آورد که با توجه به وظایف متنوع و گاه متداخل خود دهیاری‌ها، آن‌ها نیز نتوانسته­اند فعالیت سودمندی انجام دهند.

جدول -: سطوح تأمین نیازهای مربوط به مسکن روستاییان

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| مرکز | بنیاد مسکن انقلاب اسلامی | وزارت مسكن و شهرسازی | سازمان ثبت اسناد و املاک کشور |
| استان | اداره کل بنیاد مسکن استان | اداره کل مسكن و شهرسازی استان | اداره کل ثبت اسناد و املاک استان |
| شهرستان | اداره بنیاد مسکن شهرستان | اداره مسكن و شهرسازی شهرستان | اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان |
| دهستان | - | - | - |
| روستا | دهیاری‌ها | | |

#### نگاه و شرح فعالیت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به‌مثابۀ مسکن روستایی

در دیدگاه بنیاد مسکن با توجه به تعاریف و شرح وظایف این بنیاد برای مسکن روستایی شاید بتوان نگاه این بنیاد را برای مسکن روستایی به شرح ذیل نام برد[[59]](#footnote-59):

* افزایش تولید مسکن در هر جامعه نشان‌دهنده رشد اقتصادی جامعه است.
* مسکن تأمین‌‌کننده نیازهای اجتماعی افراد جامعه است.
* مسکن به‌مثابۀ یکی از فصول اساسی و اولویت‌دار برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی محسوب می‌شود.
* کند‌بودن بهسازی سکونت‌گاه‌های روستایی به‌خصوص در مناطق کمتر توسعه‌یافته در مناطق روستایی به علت کم‌بودن درآمد روستاییان و نبود مازاد اقتصادی است.
* مسکن روستایی اثرگذار بر سرمایه‌گذاری، تولید و اشتغال در روستاهاست.
* اشتغال بخش ساختمان و مسکن در اقتصاد روستا، بیشترین سهم از شاغلان را در زیربخش‌های اشتغال روستایی پس از کشاورزی به خود اختصاص داده است.

##### فعالیت‌های عمده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

مهمترین وظایف بنیاد مسکن در بخشهای روستایی به شرح ذیل است:

* بخش عمران روستایی:
* تهیه و اجرای طرح هادی روستایی: به‌منظور هدایت وضعیت فیزیکی روستا، ایجاد زمینه برای توسعه و عمران روستاها، ارائه تسهیلات لازم برای بهبود مسکن روستاییان، تأمین عادلانه امکانات از طریق پیش‌بینی زمین برای عملکردهای مختلف از قبیل مسکونی، تجاری و کشاورزی و نیز سایر نیازمندی‌های عمومی روستایی.
* صدور اسناد مالکیت املاک روستایی: فعالیتی حقوقی و فنی برای تهیه و تنظیم مدارک و نقشه‌های لازم برای صدور اسناد مالکیت اماکن روستایی در روستاهای بالای بیست خانوار است که با هدف ساماندهی نظام مالکیت اراضی واقع در بافت مسکونی روستاها، امکان بهره‌گیری روستاییان از تسهیلات بانکی، افزایش ارزش حقوقی و اقتصادی املاک روستایی صورت می‌گیرد.
* طرح بهسازی بافت باارزش روستایی: برای شناسایی و ارتقای فضاهای باارزش روستایی به‌منظور حفاظت، احیا، مرمت بافت و کالبد واجد ارزش در روستا، حفاظت و احیای ارزش‌های فرهنگی، تاریخی، کالبدی ـ فضایی، معماری و منظر روستایی و معرفی این ارزش‌ها در سطوح ملی و فراملی به‌ویژه در زمینه توسعه گردشگری.
* طرح ساماندهی کالبدی سکونت‌گاه‌های روستایی: به‌منظور توسعه هماهنگ و موزون فعالیت‌های کشاورزی، صنعتی و خدماتی از طریق توزیع مناسب جمعیت و فعالیت و استقرار بهینه خدمات در محیط‌های روستایی هماهنگ با نظام شهری، ساماندهی فضایی سکونت‌گاه‌های روستایی و ساماندهی مناسب تأسیسات و خدمات رفاهی.
* تملک و واگذاری زمین‌های روستایی: تملک و واگذاری زمین فعالیت حقوقی و فنی است برای انتخاب زمین‌های مناسب برای تملک قانونی، واگذاری زمین‌ها به متقاضیان واجد شرایط با هدف تأمین زمین‌های لازم به‌منظور عمران و نوسازی روستاها و هدایت توسعه کالبدی روستاها.
* خدمات فنی صدور پروانه ساختمان روستایی: طرحی است برای ارائه خدمات فنی و مهندسی در صدور پروانه ساختمان‌های روستایی بر اساس ضوابط، مقررات فنی، طرح هادی مصوب و نظارت بر اجرای ساختمان‌های روستایی با هدف جلوگیری از ساخت و ساز غیراصولی و غیرمجاز در روستا، افزایش کیفیت ساخت و سازهای روستایی و دسترسی روستاییان به خدمات فنی و مهندسی.
* طرح تعیین محدوده روستا و طرح بهسازی روستاهای نمونه.
* بخش معاونت بازسازی و مسکن روستایی:
* طرح ویژه بهسازی و نوسازی (مقاوم‌سازی) مسکن روستایی: طرح بهسازی مسكن روستایی از سال 1374 توسط بنیاد مسكن انقلاب اسلامی، با هدف بهبود كیفیت مسكن و بافت روستایی و ارتقای سطح ایمنی، بهداشتی، رفاه و آسایش مسكن روستایی آغاز شد. این مهم توأم با ارائه تسهیلات و زیرساخت‌ها قابلیت آن را می‌یافت كه به ایجاد حس تعلق به مكان، حفظ تراكم جمعیت خانوار، بهبود سیمای بصری و چشم‌انداز روستا، مقاوم‌سازی مسكن و در نتیجه بهسازی زندگی روستایی بینجامد، هرچند با فراز و نشیب‌ها و مشكلات فراوان اداری و اجرایی روبه‌رو بود. لیكن به‌منظور تسریع در روند اجرای بهسازی مسكن روستایی و نیل به اهداف این طرح و با عنایت به كسب تجارب ارزنده و شناسایی نقاط ضعف و كمبود سال‌های گذشته، طرح ویژه بهسازی مسكن روستایی در سال 1384 در هیئت محترم دولت مطرح شده و به‌تصویب رسید. هدف عملیاتی از این طرح مقاوم‌سازی 2 میلیون واحد مسکونی روستایی در طی یک دوره مشخص 10 ساله و ساخت 2 میلیون واحد روستایی، و تغییر در ساختمان‌های بی‌دوام به بناهای بادوام است.

سیاست‌‌های این طرح این موارد است:

* ارائه وام كم‌بهره
* هدایت‌های فنی
* نظارت فنی
* طرح نظام فنی روستایی: طرح نظام فنی روستایی تشكیلاتی است كه از سال 1382 در همۀ استان‌های كشور راه‌اندازی شد و همۀ نقاط روستایی را تحت پوشش قرار داد؛ برای گسترش و اجرای مقررات ملی ساختمان در ساخت و سازها در سطح روستاهای کشور، جلوگیری از ساخت و سازهای بی‌رویه و غیراصولی در سطح روستاها، ترویج استفاده از مصالح بومی و استاندارد، طراحی و تهیه نقشه‌های اجرایی و نظارت فنی بر ساخت و سازهای روستایی. با راه اندازی این طرح، از سال 1384 تا 1392 بیش از 1700000 واحد مسکن روستایی با رعایت اصول فنی و مقررات ملی ساختمان احداث شده‌اند.
* بازسازی و طرح جامع مسکن روستایی: این طرح سندی است ملی که چشم‌انداز بخش مسکن را در سال‌های آینده ترسیم می‌کند. هدف از تدوین طرح جامع مسکن روستایی ایجاد سند راهبردی اجرایی به‌منظور تأمین مسکن متناسب با نیازهای کالبدی، اقتصادی و فرهنگی روستاییان است که در بستر اکولوژیکی خود همسو با توسعه پایدار محیطی است.

##### اولویت برنامه‌های مسکن روستایی بنیاد انقلاب اسلامی

* تدوین برنامه جامع بهسازی بافت فرسوده روستایی.
* توسعه مسکن معیشت‌محور.
* توسعه گردشگری روستایی (بوم‌گردی).
* بهینه‌‌سازی مصرف انرژی و استفاده از انرژی‌های پاک.
* ورود به روستاهای کمتر برخوردار از تسهیلات طرح ویژه با تأکید بر حفظ و احیای معماری بومی.
* شناسایی اقشار محروم و نیازمند واقعی و اولویت‌‌بندی و اجرای دقیق مندرجات دستورالعمل.

### مسکن روستایی در سیاست‌‌ها و برنامه‌های بالادستی

بهبود و افزایش کمیت و کیفیت خانه‌های روستایی از مهمترین ابعاد ارتقای کیفیت زندگی روستایی و اهداف توسعه روستایی محسوب می‌شود. با توجه بـه اهمیت موضوع، در تمامی برنامه‌های بالادستی اعم از قانون اساسی تا سیاست‌های برنامه‌های توسعه، دولت موظف شـده است برای حل معضلات این موضوع اقدام کرده و سیاست‌گذاری کند.

#### قانون اساسی

در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران در بند 12، اصل‏ 3 آمده است که دولت‏ جمهوری اسلامی‏ ایران‏ موظف‏ است‏ برای‏ نیل‏ به‏ اهداف‏ خود همه‏ امکانات‏ خود را برای پی‏‌ریزی اقتصادی‏ صحیح‏ و عادلانه‏ بر طبق‏ ضوابط اسلامی‏ به‌منظور‏ ایجاد رفاه‏ و رفع فقر و برطرف‌کردن‏ هر نوع‏ محرومیت‏ در زمینه‏‌های تغذیه‏ و مسکن‏ و کار و بهداشت‏ و تعمیم‏ بیمه‏ به‌کار ببند.

**اصل 31**: داشتن‏ مسکن‏ متناسب‏ با نیاز، حق‏ هر فرد و خانواده‏ ایرانی‏ است‏. دولت‏ موظف‏ است‏ با رعایت‏ اولویت‏ برای‏ آن‌ها که‏ نیازمندترند، به‏‌خصوص‏ روستانشینان‏ و کارگران‏، زمینه‏ اجرای‏ این‏ اصل‏ را فراهم‏ کند.

**اصل‏ 43:** برای‏ تأمین استقلال‏ اقتصادی‏ جامعه‏ و ریشه‏‌کن‏‌کردن فقر و محرومیت‏ و برآوردن‏ نیازهای‏ انسان‏ در جریان‏ رشد، با حفظ آزادی‏ او، اقتصاد جمهوری‏ اسلامی‏ ایران‏ بر اساس‏ ضوابط ذیل استوار می‌شود:

1. تأمین نیازهای‏ اساسی‏: مسکن‏، خوراک‏، پوشاک‏، بهداشت‏، درمان‏، آموزش‏ و پرورش‏ و امکانات‏ لازم‏ برای‏ تشکیل‏ خانواده‏ برای‏ همه‏.

موارد فوق نشان می‌دهد که دولت در قبال مسکن روستاییان مسئول است و باید همت ویژه‌ای به این امر داشته باشد.

#### جایگاه مسکن روستایی در سیاست‌های کلی نظام در حوزه مسکن (2/9/1381 ابلاغی 29/12/1389)

بندهای مهم در ارتباط با مسکن روستایی در سیاست‌‌های کلی نظام در حوزه مسکن:

* مدیریت زمین برای تأمین مسکن و توسعه شهر و روستا در چارچوب استعداد اراضی و سیاست‌ها و ضوابط شهرسازی و طرح‌های توسعه و عمران کشور و ایجاد و توسعه شهرهای جدید.
* احیای بافت‌‌های فرسوده شهری و روستایی از طریق روش‌های کارآمد.
* برنامه‌ریزی دولت به‌منظور تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد و نیازمند و حمایت از ایجاد و تقویت مؤسسات خیریه و ابتکارهای مردمی برای تأمین مسکن اقشار محروم.
* برنامه‌ریزی جامع برای بهبود وضعیت مسکن روستایی با اولویت مناطق آسیب‌پذیر از سوانح طبیعی و متناسب با ویژگی‌‌های بومی.
* رعایت ارزش‌‌های فرهنگی و حفظ حرمت و منزلت خانواده در معماری مسکن.
* تقویت پژوهش و ارتقای سطح دانش علمی در حوزه مسکن.
* هماهنگ‌سازی مقررات و ایجاد هماهنگی در نظام مدیریت تهیه، تصویب و اجرای طرح‌های توسعه و عمران شهری و روستایی.
* تأمین منابع پایدار برای توسعه و عمران و مدیریت شهری و روستایی با تأکید بر نظام درآمد هزینه‌های و در چارچوب طرح‌‌های مصوب.
* حفظ هویت تاریخی در توسعه موزون شهر و روستا با احیای بافت‌های تاریخی و بهسازی یا نوسازی دیگر بافت‌های قدیمی.
* ایمن‌‌سازی و مقاوم‌سازی محیط شهری و روستایی.
* تقویت پژوهش و ارتقای سطح دانش علمی در حوزه مسکن.

#### برنامه‌‌های توسعه بعد از انقلاب اسلامی

تحولات انقلاب و جنگ تحمیلی سبب شد تا در 10 سال اول انقلاب هیچ برنامه مدونی برای توسعه کشور و به‌تبع آن برای مسکن روستایی تهیه نشود. اما فقدان برنامه سبب نشد تا روستاها مورد غفلت قرار گیرند. با توجه به اینکه شعار انقلاب اسلامی بر محرومیت‌زدایی قرار دارد، روستا محور بسیاری از اقدامات عمرانی در کشور قرار می‌گیرد. موج عظیم نیروهای بالقوه مردمی سبب شد تا عملاً در طی 10 سال ابتدای انقلاب تحولات گسترده‌ای در زمینه عمران و آبادانی روستاها با تأسیس جهاد سازندگی و بنیاد مسکن خصوصاً تأمین زیرساخت‌هایی نظیر آب و برق و راه به مرحله اجرا گذاشته شود. طرح‌های هادی در بسیاری از روستاها تهیه شد، قطعات زمین و واحدهای مسکونی زیادی واگذار شد و حجم زیادی از اعتبارات و تسهیلات بانکی برای تعمیر و مرمت واحدهای مسکونی تخصیص یافت (سرتیپی‌پور، 1385). جدول 2-4 سیاست‌های مسکن روستایی در برنامه‌های 5 ساله توسعه بعد از انقلاب و میزان تحقق این سیاست‌ها را نشان می‌دهد.

جدول -: سیاست‌های مسکن روستایی در برنامه‌های 5 ساله توسعه بعد از انقلاب و میزان تحقق این سیاست‌ها[[60]](#footnote-60)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **برنامه‌‌های توسعه** | **سیاست‌‌های مسکن روستایی** | **میزان تحقق** |
| برنامه اول توسعه  1368-1372 | * واگذاری زمین برای احداث مسکن روستایی. * در نظر گرفتن وام‌های تعمیر و نگهداری بنا. * پیش‌بینی ساخت و احداث 702 هزار واحد مسکونی روستایی. * اتکا به سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و سیستم بانکی برای احداث واحدهای مسکونی روستای. | * بخش عمده واحدهای مسکونی که با اتکا به سرمایه‌‌گذاری بخش خصوصی و سیستم بانکی به‌دلیل فقدان امکانات منابع مالی و اقتصادی و عدم تجهیز نهادهای ارتباطی و اشکالات حقوقی از جمله سند رسمی مالکیت برای واحدهای مسکونی تحقق چندانی پیدا نکرد. * تحقق 15.8 درصد از ساخت واحدهای مسکن روستایی. |
| برنامه دوم توسعه  1374-1378 | * استفاده از تسهیلات بانکی. * پیش‌بینی ساخت واحد مسکونی به‌صورت آزاد (612 هزار) و حمایت‌شده (425 هزار) با استفاده از تسهیلات بانکی. * ایمن‌سازی 500 هزار واحد مسکونی روستایی برای مقابله با آسیب‌های ناشی از سوانح طبیعی. * مقاوم‌سازی مسکن روستایی از طریق ایجاد تشکل‌های روستایی، آموزش و ترویج روش‌های فنی، ضوابط و مقررات کمی و کیفی. * صدور سند برای واحدهای مسکونی روستایی در 2000 روستای بیش از 400 خانوار. | * نقطه اوج برنامه‌ای توسعه و فعالیت در زمینه تأمین مسکن روستایی. * دستیابی به 46 درصد از اهداف در زمینه تولید مسکن. * دستیابی به 54 درصد از اهداف در زمینه تولید زیربنای واحد مسکونی روستایی. * دستیابی به 29 درصد اهداف کمی در زمینه بازسازی 500 هزار واحد مسکونی (احداث 146161 واحد در طی 5 سال). * دستیابی به 26 درصد از تحقق برنامه در زمینه بهسازی (109894 واحد در مقابل 425 هزار). * صدور 1291 سند مالکیت برای مساکن روستایی (درصد ناچیز پیش‌بینی برنامه).   دلایل:   * منظور‌نشدن اعتبار (تسهیلات بانکی) مورد نیاز در قانون بودجه سالانه. * مشکلات بانک‌‌های عامل در پرداخت تسهیلات. * عدم پشتیبانی قانون در زمینه ترویج مقاوم‌سازی و عدم پیش‌بینی راهکار مناسب برای این فعالیت. * مشکلات ثبتی و عدم همکاری لازم از سوی سازمان ثبت. |
| برنامه سوم توسعه  1379 – 1383 | * تأمین خدمات زیربنایی برای روستاها (آب، برق، تلفن و راه و ...). * ساماندهی فضاها و سکونت‌گاه‌های روستایی. * تدوین ضوابط هویت‌بخش یه سیما و کالبد روستاها. * احداث و نوسازی 802 هزار واحد مسکونی؛ 375 هزار با استفاده از تسهیلات بهسازی و 500 هزار با استفاده از اعتبارات بازسازی مناطق سانحه‌دیده. * صدور سند برای واحدهای مسکونی. * تهیه نقشه‌های تفکیکی برای همه روستاهای بالای 200 خانوار و مراکز دهستان‌ها (به‌منظور فراهم‌کردن صدور اسناد مسکونی). * احیای بافت‌هایی با ارزش تاریخی و فرهنگی در روستا. | * تحقق 18.7 درصد از 375 هزار واحد مسکونی پیش‌بینی‌شده در برنامه. * صدور 678499 جلد سند مالکیت از پیش‌بینی 816100 سند. |
| برنامه چهارم توسعه  1384- 1389 | سیاست‌های عنوان‌شده در ذیل امور اجتماعی و اقتصادی مرتبط با توسعه روستایی.  امور اجتماعی، سیاسی، دفاعی و امنیتی:   * گسترش عدالت اجتماعی و تعادل‌‌های منطقه‌ای. * رفع محرومیت‌ها خصوصاً در مناطق روستایی کشور. * هویت‌بخشی به سیمای روستا و شهر. * بازآفرینی و روزآمدسازی معماری ایرانی اسلامی.   امور اقتصادی:   * حمایت از تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد و نیازمند. * توسعه روستاها.   موارد مرتبط:   * ایمن‌سازی و مقاوم‌سازی ساختمان‌ها. * تهیه طرح جامع مسکن کشور و طرح جامع مسکن روستایی. * سیاست‌های حمایتی بخش مسکن. * الزام به رعایت آیین‌نامه طراحی ساختمان‌ها در برابر زلزله. * استاندارد‌کردن مصالح و روش‌های مؤثر در مقاوم‌سازی ساختمان‌ها. * اعطای کمک‌های اعتباری و فنی برای بهسازی و نوسازی مسکن روستایی. * حمایت از ایجاد کارگاه‌های تولید و عرضه مصالح ساختمانی و ارائه‌کنندگان خدمات فنی. * صدور سند برای واحدهای مسکونی. * احیای بافت‌هایی با ارزش تاریخی و فرهنگی در روستاها. * نوسازی و بهسازی سالانه 200 هزار واحد مسکونی روستایی برای رسیدن به رقم 2 میلیون در طی ده سال با استفاده از تسهیلات بانکی و کمک‌‌های دولتی. | * تحقق 98.7 درصدی از تعداد پیش‌بینی اعطای تسهیلات به بخش مسکن و انعقاد قرارداد با بانک‌ها در زمینه بهسازی و نوسازی. * تأسیس نظام فنی روستایی و نظارت بر بخش ساخت و ساز روستایی. * کنترل طراحی واحدهای مسکونی روستایی منطبق بر آیین‌نامه‌های جاری کشور. * اعطای یارانه انرژی به برخی از سازندگان روستایی. * صدور 1921108 سند مالکیت از 1500000 واحد در نظر گرفته شده. |
| برنامه پنجم توسعه  1390- 1394 | * ادامه قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و ساخت باقی‌مانده از برنامه چهارم و ساخت سالانه دویست هزار واحد مسکونی روستایی. * منوط‌کردن صدور پروانه به ارائه موافقت اصولی بیمه کیفیت مسکن و بیمه ده‌ساله مساکن روستایی. * مقاوم‌سازی ساختمان‌ها در برابر زلزله و اصلاح الگوی مصرف به‌ویژه انرژی و لزوم رعایت مقررات ملی ساختمان. * تأکید و ترویج الگوهای معماری و شهرسازی ایرانی ـ اسلامی. * تأکید بر بهره‌وری زمین در مناطق روستایی. * اصلاح الگوی مصرف به‌ویژه انرژی در بخش مسکن و ساختمان از طریق بیمه‌کردن. * ایجاد ایستگاه‌های شتاب‌نگاری، زلزله‌نگاری و پیش‌نشانگرهای زلزلـه در روسـتاهای بـزرگ بـه‌ازای هـر 25 هـزار نفـر یـک ایسـتگاه. * مطالعات لازم برای کاهش خطرپذیری زلزله. * بررسی طرح‌های مناسب‌سازی ساختمان‌ها و فضای روستایی برای معلولان جسمی و حرکتی. | * عدم تخصیص بودجه برای سال‌‌های 1392 و 1394. * پیش‌بینی تخصیص 855400 واحد برای سال‌های 1389 تا 1391 و تحقق 71 درصدی برای این موضوع (611493). در نهایت، انعقاد 749540 مورد و اتمام 663084 واحد مسکونی تا سال 1394. * صدور 143073 سند مالکیت از سال 13920 تا 1392. |
| برنامه ششم توسعه  1396 -1400 | * بهسازی و نوسازی سالانه حداقل 200 هزار واحد مسکونی روستایی با پرداخت تسهیلات ارزان‌قیمت با کارمزد پنج درصد. * ایمن‌سازی سکونت‌گاه‌های روستایی برای رسیدن به حداقل 30 روستاهای در معرض خطر. * تعیین شاخص‌های بافت‌های فرسوده و نابه‌سامان روستایی و تهیه و اجرای طراح‌های بهسازی بافت‌های فرسوده در روستاهای دارای اولویت. * مقاوم‌سازی و اصلاح الگوی مصرف به‌ویژه در مصرف انرژی. * بیمه‌دار‌کردن همۀ مسئولیت‌های مرتبط با طراحی، محاسبه و نظارت بر ساختمان‌‌های روستایی. * احیای بافت فرسوده و نامناسب روستایی به‌منظور افزایش بهره‌وری و استحصال زمین. | در حال اجرای برنامه. |

#### چشم‌انداز آرمانی بخش مسکن 1404 (در طرح جامع مسکن 1384)

چشم‌اندازی که طرح جامع مسکن برای آینده مسکن کشور ترسیم کرده است. این چشم‌انداز به‌مثابۀ طرح بالادستی مسکن کشور شناخته می‌شود. چشم‌انداز بلندمدت بخش مسکن، چنین تصویری را برای سال 1404 ترسیم کرده است:

* **توسعه‌یافته**
* هر خانوار یک مسکن
* توانمندی خانوارها در دستیابی به مسکن مناسب/ کاهش قیمت مسکن به درآمد در شهرها
* افزایش خانه‌‌های مقاوم و ایمن
* **بر پایه عدالت اجتماعی**
* کاهش تراکم در مسکن گروه‌‌های کم‌درآمد
* **مبتنی بر توانایی در تولید، علم و فناوری**
* ارتقای صنعت ساختمان
* بهبود شیوه‌‌های ساخت، مسکن امن و مقاوم
* ارتقای کارایی سرمایه
* افزایش بهره‌وری سرمایه (رشد بهره‌وری سرمایه)
* افزایش سهم اعتبارات بانکی در سرمایه‌‌گذاری در مسکن
* **بهره‌مندی از محیط‌زیست مطلوب**
* صرفه‌جویی در انرژی (کاهش مصرف انرژی سرانه در بخش ساختمان/ جایگزینی با انرژی‌های تجدید‌پذیر)
* **دارای تعامل سازنده با جهان**
* صدور خدمات فنی و مهندسی
* جذب سرمایه خارجی (10 درصد از سود سرمایه در سال 1404)

#### طرح جامع مسکن روستایی

مطالعات اولین طرح جامع مسکن روستایی در سال 1384 شروع شد. هدف اصلی آن تدوین سیاست‌ها و برنامه‌هایی به‌منظور ارتقای وضعیت مسکن روستایی بوده است. بعد از گذشت یک دهه از تهیه این سند، این سند دوباره بازنگری شد. آخرین بازنگری سند مربوط به سال 1394 بوده است که در راستای چشم‌انداز 1404 برنامه‌های آتی مسکن روستایی را تعیین کرده است. این سند توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه شده است.

هدف کلان این طرح تأمین مسکن روستایی مناسب عنوان شده است که از طریق راهبردها، سیاست‌ها و اقدامات اجرایی به‌دنبال دستیابی به این هدف است. در جدول 2-5 راهبردها و سیاست‌های طرح جامع روستایی آورده شده است.

جدول -: راهبردها و سیاست‌های طرح جامع روستایی

|  |  |
| --- | --- |
| راهبرد | سیاست |
| تدوین و به‌هنگام‌سازی اطلاعات پایه برای تهیه و تدقیق و کنترل برنامه | * ایجاد نظام جامع اطلاعات پایه مسکن. |
| ارتقای سطح کیفی مسکن روستایی | * ارتقای سطح کیفی نظام فنی روستایی در طراحی و اجرا و نظارت. * بسترسازی برای ایجاد و بهبود فناوری مناسب ساخت و ساز روستایی. * آموزش نیروهای فنی مرتبط با امر ساخت و ساز روستایی. * ترویج فرهنگ عمومی ساخت مسکن مقاوم. * ارتقای بهداشت مسکن روستایی. |
| تأمین منابع مالی مورد نیاز مسکن روستایی | * استفاده از بازارهای پولی مالی برای تأمین منابع مالی با تأکید بر استفاده از سیستم بانکی. |
| استفاده از ظرفیت نظام بیمه در مسکن روستایی | * گسترش استفاده از خدمات بیمه‌‌ای در حوزه مسکن روستایی. |
| حفظ و تقویت هویت معماری بومی مسکن روستایی | * توجه به کیفیت ضوابط ساخت و ساز در روستاهای دارای ویژگی خاص (بافت باارزش، هدف گردشگری و ...). * استفاده از ابزارهای تشویقی و ترویجی برای طراحی مناسب. * بهسازی بافت‌های با‌ارزش روستایی با توجه به ویژگی‌های معماری ایرانی ـ اسلامی. * هویت‌بخشی به سیمای روستا و ساماندهی بافت‌های روستایی بر اساس الگوی اسلامی ـ ایرانی. |
| بهینه‌‌سازی مصرف انرژی در ساختمان | * صرفه‌جویی در مصرف انرژی. * اتخاذ سیاست‌‌های ترویجی و تشویقی مناسب. |
| تأمین مسکن برای متقاضیان عادی | * ساخت مسکن بر اساس پیش‌بینی نیازهای آتی جمعیت روستایی. * درجاسازی واحدهای مسکونی موجود که قابلیت نگهداری ندارند. |
| تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد روستایی و افراد نیازمند حمایت و تحت پوشش نهادهای دولتی | * توجه ویژه به تأمین مسکن روستاییان نیازمند. * اتخاذ سیاست‌های تشویقی و کمکی. * مشارکت دولت در تأمین مسکن نیازمندان روستایی به‌صورت ویژه. * تداوم سیاست اجاره زمین برای سکونت و فعالیت به‌جای واگذاری دائمی آن. |
| ارتقای سطح کیفی بافت‌های روستایی | * بسترسازی به‌منظور رعایت ضوابط طرح‌های هادی روستایی. * آموزش نیروهای فنی مرتبط با امر ساخت و ساز روستایی. |

#### قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (1387)

ذیل مادۀ ۲ این قانون به مسئله فناوری‌های نوین ساخت، مجموعه‌های مسکونی خاص اقشار کم‌درآمد و بیمه کیفیت ساخت اشاره شده است. مادۀ ۱۱ قانون ساماندهی به‌صورت اختصاصی به ساخت و سازهای روستایی اشاره کرده است. در این ماده بر مسائلی از جمله بهسازی و نوسازی مسکن روستایی، تهیه و اجرای طرح هادی برای روستاهای بالای بیست خانوار، تسهیلات بانکی ارزان‌قیمت، بافت‌های باارزش روستایی، الگوی معماری بومی و استفاده از مصالح بومی و بادوام تأکید شده است. در بند ۳ مادۀ ۱۴ این قانون نیز مسئله توسعه خدمات بیمه‌ای در امر تولید مسکن مورد توجه واقع شده است. در مادۀ ۱۹ این قانون به مسئله تولید و تأمین مصالح استاندارد و نوین اشاره شده است. در جدول 2-6 مشروح این مواد آمده است.

جدول -: مواد مرتبط با مسکن روستایی در قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (1387)

|  |  |
| --- | --- |
| مواد قانونی | توضیحات |
| مادۀ 2 | به دولت اجازه داده می‌شود درباره واگذاری زمین تحت تملک خود با اعمال تخفیف، تقسیط یا واگذاری حق بهره‌برداری به‌صورت اجاره‌ای ارزان‌قیمت در قالب برنامه‌های ذیل اقدام کند:  ۴- حمایت از تولید انبوه و عرضه مسکن توسط بخش غیردولتی با استفاده از فناوری‌های نوین و رعایت الگوی مصرف مسکن.  ۶- حمایت از احداث مجموعه‌های مسکونی خاص اقشار کم‌درآمد و محروم توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خَیرین مسکن‌ساز (با معرفی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی).  ۸- حمایت از کیفیت ساخت و ساز واحدهای مسکونی از طریق پرداخت بخشی از هزینه‌های بیمه کیفیت. |
| مادۀ 11 | دولت مکلف است با هدف بهسازی فضاهای سکونتی روستاها و نوسازی مسکن روستایی از طریق تهیه و اجرای طرح هادی روستاها، تأمین تسهیلات بانکی ارزان‌قیمت برای ساخت مسکن روستایی، حفظ بافت باارزش روستایی و توسعه و ترویج الگوی معماری بومی و استفاده از مصالح با دوام و شیوه‌های جدید ساخت در پیوند با فناوری بومی از بهسازی محیط و مسکن روستایی توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و از محل اعتبارات موضوع این قانون و یا سایر اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای به گونه‌ای حمایت کند که اهداف کمی برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران در بخش مسکن روستایی سالانه حداقل 200 هزار واحد (در طی ده سال دو میلیون واحد) و بهسازی محیط این روستاها (تهیه و اجرای طرح‌های هادی) همه روستاهای بالای 20 خانوار محقق شود. |
| بند 3 مادۀ 14 | وزارت امور اقتصاد و دارایی موظف است با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی ظرف مدت 3 ماه ساز و کار توسعه خدمات بیمه‌‌ای در امر تولید مسکن را برای تصویب در هیئت‌وزیران ارائه کند. |
| مادۀ 19 | دولت مکلف است نسبت به برنامه‌ریزی تولید و تأمین مصالح مورد نیاز بخش مسکن اقدام و از تولید مصالح استاندارد با فناوری‌های نوین حمایت و در صورت نیاز به واردات، مجوز ورود آن‌ها را بدون تعرفه صادر کرده و از تولید و ورود مصالح غیر‌استاندارد تحت هر شرایطی جلوگیری نماید. |

#### سند توانمندسازی و ساماندهی سکونت‌گاه‌های غیررسمی

این سند که در مورخ 26/07/1382 به‌تصویب هیئت‌وزیران رسیده است، مبین اصول و راهبردها و سیاست‌گذاری‌های مرتبط با مسئله سکونت‌گاه‌های غیررسمی است. این سند با نگاه شهری تنظیم شده است؛ این در حالی است که بسیاری از سکونت‌گاه‌های غیررسمی در حاشیه کلان‌شهرها و اغلب در مجاورت روستاهای این شهرها شکل می‌گیرند و معضلاتی برای هر دو گروه می‌آفرینند. از این رو، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی جزء اعضای این ستاد تشخیص داده نشده است، و با توجه به اهمیت مسئله می‌بایست به اصول و مبانی که در این سند اشاره شده است در روستاهای هدف توجه شود.

#### قانون تهیه مسکن برای افراد کم‌در‌آمد

بر اساس ماده واحده قانون تهیه مسکن برای افراد کم‌درآمد مصوب ۲۱/۶/۱۳۷۲ مجلس شورای اسلامی و به‌منظور تأمین مسکن برای محرومان سراسر کشور، وزارت اقتصاد و دارایی موظف شده است که نیم درصد از درآمد مشمول مالیات بانک‌های کشور را اخذ و صد درصد آن را به‌منظور کمک به مسکن محرومان در اختیار بنیاد قرار دهد. این قانون می‌تواند پشتیبان خوبی برای جاری‌بودن بودجه در کل سال برای ساخت مسکن محرومان و روستاییان باشد، همچنین بر اساس سایر مصوبات قانونی وظایف دیگری که مرتبط با مسکن روستایی بوده و توسط بنیاد به‌انجام می‌رسد بدین شرح است:

* اعمال نظارت بر ساخت و ساز در سکونت‌گاه‌های روستایی و کنترل و رعایت ضوابط فنی در ساخت ابنیه (مصوب 23/۱۲/۱۳۷۸ هیئت دولت).
* صدور سند مالکیت املاک واقع در بافت مسکونی روستاها (مادۀ ۱۳۷ قانون برنامه چهارم).
* تهیه و تأیید نقشه‌های تفکیک اراضی و املاک واقع در روستاها (تبصره ذیل بند ب مادۀ ۵ قانون منع فروش واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی مصوب ۱۶/۵/۱۳۸۱ مجلس شورای اسلامی).

#### قانون تشكیل وزارت جهاد كشاورزی (مصوب ۱۳۷۹)

در سال 1379 به‌منظور اصلاح و بهسازی تشکیلات دولت و به‌منظور فراهم‌آوردن موجبات توسعه پایدار کشاورزی و منابع طبیعی و افزایش کمی و‌ کیفی محصولات کشاورزی به‌منظور تأمین امنیت غذایی، رشد سرمایه‌گذاری، عمران و توسعه روستاها و مناطق عشایری و به‌منظور انسجام‌بخشیدن ‌به برنامه‌ها و سیاست‌ها و رعایت پیوستگی وظایف و استفاده بهینه از امکانات و نیروی انسانی موجود، وزارت‌خانه‌های کشاورزی و جهاد سازندگی ادغام‌ و وزارت جهاد کشاورزی با همه اختیارات و وظایفی که وزارتخانه‌های مذکور به موجب قوانین و مقررات مختلف دارا بوده‌اند تشکیل می‌شود[[61]](#footnote-61). این جامع‌نگری برای عمران و آبادانی روستاها بسیار دارای اهمیت است، اما دو سال بعد یعنی در سال 1381 اتفاق مهمی در هیئت‌وزیران رخ می‌دهد. این بار هیئت‌وزیران در جلسه مورخ ۲/۴/۱۳۸۱ بنا به پیشنهاد سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی كشور و در اجرای مادۀ ۲ قانون تشكیل وزارت جهاد كشاورزی ـ مصوب ۱۳۷۹ ـ و به استناد اصل ۱۳۸ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران همه وظایف، اختیارات، نیروی انسانی، امكانات، تعهدات و اعتبارات مربوط به راه روستایی، برق روستایی و كشاورزی، آب و فاضلاب روستایی و بهسازی روستاها از وزارت جهاد كشاورزی منتزع و به ترتیب به وزارتخانه‌های راه و ترابری، نیرو و مسكن و شهرسازی ملحق و شركت‌های آب و فاضلاب روستایی به وزارت نیرو وابسته می‌شوند. این کار سبب تشدید بخشی‌نگری به هر یک از حوزه‌ها شده و این بخشی‌نگری که پیشتر نیز وجود داشت برای مسکن روستایی بسیار حائزاهمیت است؛ زیرا مسکن روستایی به لحاظ کیفیت سکونت با تمامی بخش‌ها ارتباط تنگاتنگی دارد و نگاه تک‌بعدی داشتن به بحث مسکن روستایی سبب کاستن از تعریف مطلوب از مسکن روستایی می‌شود. برای مثال، ندیدن اشتغال و درآمد روستاییان در پرداخت وام به آن‌ها برای ساخت مسکن محل ایجاد چالش و مسئله در کشور شده است.

#### جمع‌‌بندی مباحث مسکن روستایی در اسناد و طرح‌های بالادستی

بعد از انقلاب اسلامی بیشترین حجم سیاست‌های مسکن روستایی به بحث تخصیص بودجه به روستاییان در قبال سوانح طبیعی علی‌الخصوص زلزله و مقاومت مسکن روستایی بوده است. برای مثال، در سال 1358 مبلغ 700 میلیون ریال برای بازسازی روستاهای زلزله‌زده استان خراسان اختصاص یافته است که این تصمیم‌نامه توسط شورای انقلاب اسلامی جمهوری اسلامی ایران به‌تصویب رسیده است[[62]](#footnote-62). این نوع تخصیص بودجه که اغلب به‌صورت وام برای بازسازی مساکن از بین رفته و آسیب‌دیده اختصاص می‌یابد بعد از گذشت 40 سال از انقلاب هنوز ادامه دارد و هنوز هیچ مِتدی جایگزین آن نشده است؛ بدین صورت که برای مقاوم‌سازی و نوسازی مساکن روستایی فقط متد وام‌دهی مرسوم است. ساختارمند‌شدن این متد را در سال 1375 می‌توان ملاحظه کرد. در این سال، در اجرای تبصره ۵۲ قانون بودجه سال ۱۳۷۵ كل كشور و آیین‌نامه اجرایی آن مورخ ۲۸/۱۲/۷۴ مصوب هیئت محترم وزیران، دستورالعمل نحوه اعمال یارانه تسهیلات اعطایی بانك‌ها در بخش مسكن روستایی توسط وزیر کشور به‌تصویب می‌رسد و از طریق معرفی بنیاد مسکن به بانک مسکن و دریافت تسهیلات صورت می‌گیرد. عمده متقاضیان این دستورالعمل مشتمل‌اند بر:

* متقاضیانی كه در اجرای طرح‌های هادی و اصلاح معابر روستایی تمام و یا بخش عمده‌ای از بنای مسكونی آن‌ها تخریب می‌شود.
* متقاضیانی كه در اجرای طرح‌های تفكیك و واگذاری زمین روستایی بنیاد مسكن انقلاب اسلامی و سایر طرح‌های اسكان جمعیت جمعیت روستایی مایل‌اند نسبت به احداث واحد مسكونی جدید اقدام کنند.
* روستاییانی كه به علت نداشتن واحد مسكونی و یا پایین‌بودن كیفیت واحد مسكونی‌شان قصد دارند در زمینی كه مالك آن هستند به احداث بنای جدید اقدام کنند.

این دستورالعمل برای سال 1376 نیز تصویب شد و هنوز در لوح جامع قوانین و مقررات اعتبار دارد. آنچه در مسئله وام‌دادن به مسکن روستایی بسیار حائزاهمیت بوده این موارد است[[63]](#footnote-63):

* هدف وام‌‌های مسکن در نگاه اول محرومان روستایی هستند، ولی این وام‌ها در بهترین حالت فقط 40 درصد هزینه ساخت مسکن را می‌تواند تأمین کند.
* بخشی‌نگری به موضوع وام مسکن و ندیدن میزان درآمد و اشتغال روستایی سبب ایجاد چالش در بازپرداخت این وام‌‌ها می‌شود.
* بروکراسی پیچیده بانکی و نبود اختیارات و بودجه کافی و مدیریت‌بخشی به مسکن سبب عدم بهینگی این متد می‌شود.
* چون مقاوم‌سازی در اولویت بوده است، از سایر موارد همچون مسکن معیشتی، ساخت متناسب با الگوی بوم و اقلیم روستا و ... غفلت شده است.

این آیین‌نامه به فراز و فرودهایی به ترتیب در برنامه‌های پنجم و ششم ادامه پیدا می‌کند و مکانیزم اثر همانی است که گفته شد؛ و بدین ترتیب الگوی ساخت و ساز و نگاه به مسکن روستایی در کشور را می‌توان الگوی پرداخت وام به بحث تولید، نوسازی و بهسازی مسکن روستایی دید.

اهم این مواردی که در اسناد بالادستی به آن‌ها پرداخت می‌شود جدای از اینکه متدهای این موارد چیست به شرح ذیل می‌توان دسته‌‌بندی کرد:

* ترویج بهسازی، مقاوم‌‌سازی و ایمن‌سازی مسکن روستایی.
* صدور سند برای واحدها و اماکن روستایی.
* تأمین خدمات زیربنایی برای روستاها‌.
* تدوین ضوابط هویت‌بخش به سیما و کالبد روستاها.
* تهیه و اجرای طرح هادی.
* ارتقای سطح درآمد و زندگی روستاییان با تهیه طرح‌های توسعه روستا (توانمندسازی خانوارهای روستایی).
* بهسازی بافت باارزش روستایی.
* دستیابی به استاندارد هر خانوار در یک مسکن.
* ارتقای صنعت ساختمان (بهبود شیوه‌های ساخت استفاده از مصالح استاندارد).
* استفاده از مصالح بومی و بادوام.
* افزایش سهم اعتبارات بانکی در سرمایه‌‌گذاری در مسکن روستایی.
* صرفه‌جویی در مصرف انرژی.
* رعایت ارزش‌های فرهنگی و حفظ حرمت و منزلت خانواده (ساخت مسکن متناسب با معماری ایرانی ـ اسلامی)‌.
* توسعه خدمات بیمه‌‌ای در امر توسعه مسکن.

### نظام کارشناسان حوزه مسکن روستایی

در حوزه مسکن روستایی افراد خبره‌ای حضور دارند که هم در حوزه نظری مسکن روستایی و هم در حوزه اجرایی تأثیرگذارند که گزارش حاضر از این افراد استفاده کرده است. این افراد اکثراً از مدیران و مسئولان دستگاه‌های اجرایی در حوزه مسکن روستایی هستند. لیست کارشناسان در جدول 2-7 آورده شده است.

جدول -: لیست کارشناسان تأثیرگذار در حوزه نظری و اجرایی مسکن روستایی

|  |  |
| --- | --- |
| نام و نام‌خانوادگی | شرح فعالیت |
| دکتر عبدالرضا رکن الدین افتخاری | عضو هیئت‌علمی دانشگاه تربیت مدرس  عضو انجمن جغرافیدانان ‌ایران  عضو انجمن علمی بازرگانی ایران  عضو NGO توسعه روستایی ایران  عضو قطب علمی مطالعات و برنامه‌ریزی روستایی |
| دکتر محمدرضا رضوانی | عضو هیئت‌علمی دانشگاه تهران  عضو انجمن جغرافیایی ‌ایران  عضو NGO توسعه روستایی ایران  عضو قطب علمی مطالعات و برنامه‌ریزی روستایی دانشگاه تهران |
| دکتر سیدعلی بدری | عضو هیئت‌علمی دانشگاه تهران  شورای علمی دانش‌نامه مدیریت شهری و روستایی،‎ ‏عضو‏،‎ ‏۲۰۰۶  مؤسسه توسعه روستایی ایران‏ ‎,‎ ‏عضو‏ ‎,‎ ‏۲۰۰۳  كمیته تلفیق گزارش هم‌اندیشی محور توسعه روستایی، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی كشور‏، ‏عضو، ‏۲۰۰۲  شورای تخصصی گروه جغرافیای دانشگاه تربیت مدرس، ‏عضو، ‏۱۷۳۲ |
| دکتر فیروز توفیق | عضو هیئت‌علمی دانشگاه آزاد اسلامی  دارای سوابق تدریس در دانشگاه‌های ژنو،‌ تهران، امام صادق (ع)، علم و صنعت  عضو مركز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران |
| دکتر حیدر لطفی | هیئت‌علمی گروه جغرافیای دانشگاه آزاد اسلامی ـ واحد گرمسار |
| دکتر محمدرضا پورمحمدی | رئیس سابق دانشگاه تبریز  عضو اجلاسیه آکسفورد در خصوص آموزش عالی؛ انگلستان 1382  عضو اتحادیه بین‌المللی دانشگاه‌ها؛ مقر یونسکو 1383 |
| دکتر مهدی پورطاهری | هیئت‌علمی دانشگاه تربیت مدرس؛ گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی |
| دکتر محسن سرتیپی‌پور | استاد دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی |
| دکتر علی شکوری | دانشیار گروه برنامه‌‌ریزی اجتماعی دانشگاه تهران |
| فاتح کبیری | عضو هیئت‌علمی دانشگاه آزاد اسلامی واحد سمیرم |
| زهرا قاطعی کلاشمی | کارشناسی‌ارشد برنامه‌ریزی شهری دانشگاه هنر اصفهان |
| نقی عسگری | عضو هیئت‌علمی گروه برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی |
| عزیزاله مهدیان | معاون سابق امور بازسازی و مسکن روستایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی |
| دکتر مهدی طالب | استاد و مدير گروه توسعه روستایی دانشکده علوم اجتماعی دانشگاه تهران |
| دکتر حسن بخشی‌زاده | مدیر اجرایی مجله توسعه روستایی (علوم اجتماعی سابق)، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه تهران |
| مهندس علیرضا تابش | رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی |
| دکتر گرکانی | مديرکل مطالعات و تحقيقات مسکن روستایی بنیاد مسکن |
| دکتر محمود محمودزاده | مدیرکل سابق مسکن و شهرسازی استان اصفهان |
| دکتر رستمی | کارشناس مطالعات و تحقيقات مسکن روستایی بنیاد مسکن |
| مهندس لاوی | کارشناس مطالعات و تحقيقات مسکن روستایی بنیاد مسکن |
| مهندس دیوسالار | رئیس کارگروه طرح‌های توسعه و عمران روستایی بنیاد مسکن |

## وضعیت مسکن روستایی

شناخت وضعیت فعلی جزو بخش‌های لاینفک گزارشات پژوهشی محسوب می‌شود. در این قسمت برحسب اطلاعات موجود در سال‌نامه‌های آماری و سرشماری‌های نفوس مسکن و شاخص‌هایی که در حوزه مسکن توسط بنیاد مسکن در طرح‌های آمارگیری از آن‌ها استفاده کرده است آورده شده است؛ البته که استفاده از همۀ اطلاعات و شاخص‌ها دارای اهمیت است، ولی در این بخش فقط به ارائه شاخص‌ها و اطلاعات اصلی بسنده شده است.

### تحولات جمعیتی

در بررسی وضعیت مسکن روستایی اولین عاملی که باید بدان توجه کرد تغییرات جمعیتی است که در روستاها اتفاق افتاده است. تأثیر زندگی روستایی در ایران به گونه‌ای بوده که تا سال 1335 حدود 70 درصد جمعیت کشور ساکن روستاها بوده و بسیاری از شهرهای امروز ایران روستاهای پررونق گذشته بوده‌اند. در حال حاضر، 20730625 نفر (25.96 درصد) از کل جمعیت 79926270 نفریِ کشور در نقاط روستایی ساکن‌اند. نمودار 2-1 و جدول 2-8 جمعیت روستایی و متوسط رشد سالانه آن را در کشور نشان می‌دهد.

جدول -: تغییرات جمعیت مناطق روستایی و تعداد روستاهای كشور در طی سال‌های 1395-[[64]](#footnote-64)1335

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| سال | جمعیت روستایی | متوسط رشد سالانه جمعیت |
| 1335 | 12952082 | 13/2 |
| 1345 | 15992912 |
| 11/1 |
| 1355 | 17854064 |
| 39/2 |
| 1365 | 26600449 |
| 28/0 |
| 1375 | 23237699 |
| 44/0- |
| 1385 | 22131101 |
| 63/0- |
| 1395 | 20730625 |

نمودار -: تغییرات جمعیت مناطق روستایی و تعداد روستاهای كشور در طی سال‌های 1395-‌1335

باید توجه داشت که کاهش نرخ رشد جمعیت روستایی به‌طور عمده به‌دلیل تبدیل برخی از روستاها به نقاط شهری جدید و یا جذب آن‌ها در شهرهای موجود و حذف آن‌ها از شمار جمعیت روستایی واقع شده است. تغییر تعداد آبادی در نمودار 2-2 ارائه شده است. در همین خصوص، اطلاعات اولیه که در جدول آمده نشان می‌دهد در فاصله دو سرشماری (1385-1390) بیش از 2626 منطقه روستایی با جمعیت 1224 هزار نفر، 300 هزار خانوار و 264 هزار واحد مسکونی تغییر وضعیت داده‌‌اند، که از این تعداد 475 آبادی با بیش از 1113 هزار جمعیت، 270 هزار خانوار و 242 هزار واحد مسکونی جذب شهرهای موجود یا تبدیل به شهر جدید شده‌اند؛ که به‌نظر می‌رسد لازم است به این موضوع در برنامه‌ریزی‌های مسکن کشور به‌صورت ویژه توجه کرد.

نمودار -: تغییر تعداد آبادی‌‌های کشور از سال‌های 1335 تا 1395

جدول -: تعداد روستاهای تبدیلی کشور بین سال‌های 1385 تا 1390

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| نو ع تغییر بین سال‌های 1385 تا 1390 | تعداد | خانوار | جمعیت | تعداد واحد مسکونی |
| حذف | 1405 | 17768 | 70212 | 13377 |
| جذب شهر | 350 | 157342 | 614065 | 141673 |
| جذب آبادی | 595 | 10881 | 37176 | 7899 |
| تبدیل به فرعی | 148 | 1050 | 3620 | 898 |
| تبدیل به شهر | 125 | 113571 | 499517 | 100550 |
| جمع کل | 2626 | 300612 | 1224592 | 264397 |

نتایج سرشماری سال‌های 1365 تا 1395 نشان می‌دهد که تعداد خانوارهای روستایی افزایش یافته، ولی بعد خانوار روندی کاهش داشته است. نتیجه اینکه هرچند جمعیت روستایی کشور از سال 1375 به بعد با نرخ رشد منفی روبه‌رو بوده است، همزمان به‌دلیل کاهش بعد خانوار تعداد خانوارهای روستایی افزایش یافته است. همزمان با افزایش تعداد خانوار تعداد واحدهای مسکونی نیز افزایش پیدا کرده است. (جدول 2-10).

جدول -: تعداد خانوار، بعد خانوار و تعداد واحدهای مسکونی روستاهای کشور از سال 1365 تا 1395

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| سال | 1365 | 1375 | 1385 | 1390 | 1395 |
| تعداد خانوار | 4145389 | 449310 | 5096187 | 5757799 | 6070547 |
| بعد خانوار | 5.5 | 5.2 | 4.4 | 3.7 | 3.4 |
| تعداد واحد مسکونی | 3547653 | 3856382 | 4428046 | 5172594 | 5377937 |

### تراکم خانوار و نفر در واحد مسکونی

بررسی روند نسبت خانوار به واحد مسکونی و نسبت نفر به واحد مسکونی در طی سال‌های 1365 تا 1390 نشان می‌دهد که این نسبت همواره رو به کاهش بوده است. در مقایسه با کل کشور این نسبت در نقاط روستایی در ابتدای دوره معادل کل کشور بوده و در طی زمان مانند کل کشور، ولی کمتر از آن کاهش یافته است. آسایش و رفاه خانواده‌ها در گرو دو موضوع اساسی یعنی استقلال محل سکونت و فضای کافی برای زندگی افراد است. در بهترین حالت در هر واحد مسکونی یک خانوار ساکن می‌شود و رسیدن به این مطلوب همواره مورد توجه برنامه‌ریزان مسکن بوده است. (جدول 2-11).

جدول -: نسبت خانوار و نفر در واحد مسکونی در سال‌های 1365 تا 1390

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| سال | نسبت خانوار در واحد مسکونی | | نسبت نفر در واحد مسکونی | |
| کل | روستایی | کل | روستایی |
| 1365 | 1.17 | 1.17 | 5.99 | 6.29 |
| 1375 | 1.15 | 1.14 | 5.58 | 5.97 |
| 1385 | 1.09 | 1.13 | 4.44 | 4.99 |
| 1390 | 1.06 | 1.09 | 3.76 | 4.15 |

### اتاق در واحد مسکونی

میانگین اتاق در واحد مسکونی در طی سال‌های 1365 تا 1390 در مناطق روستایی نسبت به کل که رو به کاهش بوده است افزایش یافته است و نشان‌دهنده وضعیت نسبی بهتر مناطق روستایی است. (جدول 2-12).

جدول -: میانگین اتاق در واحد مسکونی در طی سال‌های 1365 تا 1390

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| سال | کل | روستایی |
| 1365 | 3.37 | 2.7 |
| 1375 | 3.7 | 2.8 |
| 1385 | 3.36 | 3.3 |
| 1390 | 3.16 | 3.1 |

### شاخص‌‌های جمعیتی و تراکم سکونتی در سطح رده‌بندی نقاط روستایی

به‌منظور بررسی تفصیلی‌تر شاخص‌های تراکم سکونتی در نقاط روستایی سهم جمعیت در هر یک از رده‌بندی روستاها در جدول 2-13 آورده شده است.

جدول -: سهم جمعیت در هر یک از رده‌بندی روستاها

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| شرح | سهم از تعداد (درصد) | | | سهم از جمعیت (درصد) | | |
| 1375 | 1385 | 1390 | 1375 | 1385 | 1390 |
| روستاهای کوچک (کمتر از 500 نفر) | 82 | 81.6 | 81.8 | 30 | 30.5 | 29.8 |
| روستاهای متوسط (500 تا 2500 نفر) | 16.3 | 16.8 | 16.4 | 48 | 48.6 | 48.1 |
| روستاهای مرکزی (2500 تا 5000 نفر) | 1.3 | 1.3 | 1.5 | 13 | 12.5 | 14.3 |
| روستاشهرها (بیش از 5000 نفر) | 0.4 | 0.3 | 0.3 | 9 | 8.5 | 7.8 |

### مصالح ساختمانی و مساحت واحد‌های مسکونی

برحسب سرشماری نفوس و مسکن سال 1395 واحدهای مسکونی روستایی کشور برحسب مساحت زیربنای واحدها و نوع مصالح به‌کاررفته در آن‌ها به شرح جدول 2-14 است.

جدول -: مصالح ساختمانی و مساحت واحدهای مسکونی روستایی

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| مساحت زیربنا | جمع | اسکلت فلزی | بتون آرمه | سایر | | | | | | | |
| جمع | آجر و آهن یا سنگ و آهن | آجر و چوب یا سنگ و چوب | بلوک سیمانی | تمام آجر یا سنگ و آجر | تمام چوب | خشت و چوب | خشت و گل |
| کل | 100.00 | 14.90 | 17.26 | 67.47 | 28.50 | 10.23 | 11.25 | 4.69 | 0.33 | 5.22 | 5.33 |
| آپارتماني | 6.31 | 2.26 | 2.46 | 1.56 | 0.85 | 0.16 | 0.21 | 0.11 | 0.01 | 0.08 | 0.08 |
| غيرآپارتماني | 93.69 | 12.64 | 14.80 | 65.90 | 27.64 | 10.07 | 11.04 | 4.58 | 0.32 | 5.14 | 5.25 |
| 50 مترمربع و کمتر | 13.00 | 1.40 | 1.21 | 10.36 | 2.86 | 1.78 | 1.94 | 0.51 | 0.08 | 1.41 | 1.53 |
| 51 تا 75 مترمربع | 20.57 | 4.24 | 2.99 | 13.31 | 4.90 | 2.35 | 2.44 | 0.79 | 0.10 | 1.28 | 1.11 |
| 76 تا 80 مترمربع | 12.37 | 1.78 | 2.11 | 8.46 | 3.53 | 1.49 | 1.43 | 0.56 | 0.04 | 0.66 | 0.55 |
| 81 تا100 مترمربع | 26.34 | 3.86 | 5.09 | 17.35 | 7.99 | 2.61 | 2.80 | 1.30 | 0.06 | 1.03 | 1.05 |
| 101 تا150 مترمربع | 20.12 | 2.57 | 4.55 | 12.98 | 6.83 | 1.45 | 1.95 | 1.10 | 0.03 | 0.53 | 0.65 |
| 151 تا 200 مترمربع | 4.58 | 0.62 | 0.86 | 3.10 | 1.57 | 0.32 | 0.40 | 0.26 | 0.01 | 0.17 | 0.25 |
| 201 تا 300 مترمربع | 1.75 | 0.26 | 0.29 | 1.19 | 0.54 | 0.13 | 0.16 | 0.11 | 0.00 | 0.08 | 0.11 |
| 301 تا 500 مترمربع | 0.71 | 0.11 | 0.11 | 0.50 | 0.18 | 0.06 | 0.09 | 0.04 | 0.00 | 0.04 | 0.06 |
| 501 مترمربع و بيشتر | 0.25 | 0.04 | 0.04 | 0.17 | 0.06 | 0.02 | 0.03 | 0.01 | 0.00 | 0.01 | 0.02 |

جدول 2-14 نشان می‌دهد که اکثر واحدهای مسکونی کشور دارای مساحت بین 80 تا 150 مترمربع هستند؛ این آمار در مقایسه با سال‌های گذشته روند کاهشی داشته است. با توجه به اطلاعات آماری در طرح جامع مسکن روستایی متوسط مساحت زمین از سال 1382 از عدد 409 به عدد 370 مترمربع در سال 1392 رسیده است، و همچنین مساحت کل زیربنا از عدد 123 متر در سال 1382 به 111 مترمربع در سال 1392 رسیده است. به لحاظ سازه‌ای 67 درصد مساکن روستایی دارای سازه نبوده و این به معنای پایین‌بودن دوام مساکن روستایی است[[65]](#footnote-65). این در حالی است که این عدد برای مساکن شهری نزدیک 35 درصد است. همچنین، با توجه به عدد بالای (93.7 درصد) غیرآپارتمانی‌بودن مسکن نشان از این دارد که هنوز روستانشینان تمایلی به زندگی آپارتمانی نشان نمی‌دهند؛ البته این درصد با توجه به سال 1390 یک درصد پایین آمده است، ولی عدد درخور توجهی نیست.

### مصالح عمده به‌کاررفته در احداث واحدهای مسکونی

با بررسی نتایج به‌دست‌آمده از آمار مربوط به نوع مصالح به‌کاررفته در واحدهای مسکونی در سال 1392 مشخص می‌شود حدود 47 درصد روستاهای کشور در ساخت واحدهای مسکونی از مصالح غیر‌بومی استفاده کرده‌اند. (جدول 2-15).

جدول -: مصالح عمده به‌کاررفته در مساکن روستایی کشور

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| شرح | تعداد روستا | مصالح بومی | مصالح غیربومی | مصالح توأم |
| تعداد | 37326 | 5588 | 17457 | 14281 |
| درصد | 100 | 15 | 46.8 | 38.3 |

### عمر بنای واحدهای مسکونی

عمر بناهای مسکن از جمله شاخص‌های مهم در برنامه‌ریزی مسکن به‌حساب می‌آید. بر اساس نتایج به‌دست‌آمده، متوسط عمر بنا در سال 1392، 18 سال بوده است. (جدول 2-16).

جدول -: عمر بنای واحدهای مسکونی روستایی

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| شرح | کمتر از 5 سال | 5 تا 9 سال | 10 تا 14 سال | 15 تا 19 سال | 20 تا 24 سال | 25 تا 29 سال | 30 سال و بیشتر |
| 1382 | 10.3 | 12.9 | 14.7 | 13.5 | 15.1 | 9.2 | 24.3 |
| 1387 | 14.6 | 12.9 | 13.1 | 13.1 | 12.3 | 8.4 | 25.6 |
| 1392 | 18.1 | 18.5 | 12.4 | 10.6 | 10.6 | 6.5 | 23.2 |

### عملکرد فضاهای واحدهای مسکونی روستایی

بر اساس نتایج برآمده از طرح آمارگیری از ویژگی‌های مسکن روستایی در سال 1392 کمی بیش از 28 درصد واحدهای مسکونی علاوه بر عملکرد زیستی فضاهایی خاص عملکرد معیشتی نیز داشته‌اند. سهم فضاهای معیشتی به مرور روند کاهشی داشته است. جدول 2-17 این تغییرات را به‌صورت درصدی به‌خوبی ارائه کرده است.

جدول -: عملکرد فضاهای واحدهای مسکونی روستایی

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| سال | حداقل معیشتی | مشترک (زیستی ـ معیشتی) |
| 1382 | 32.6 | 5.5 |
| 1387 | 28.7 | 4.4 |
| 1392 | 28.2 | 4.9 |

### نحوه تصرف مسکن

چگونگی تصرف محل سکونت خانوار از جمله شاخص‌هایی است که می‌تواند ارتباط نزدیکی با توان مالی و معیشت خانوار، سهم مسکن در هزینه‌های خانوار و در نهایت آسایش و آرامش آن داشته باشد. بر اساس آمار موجود میزان اجاره‌نشینی در روستاها بسیار کم است، ولی روند موجود رو به افزایش است که جای تأمل و توجه دارد. (جدول 2-18).

جدول -: نحوه تصرف مساکن روستایی کشور

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| سال | ملکی | استیجاری | سایر |
| 1365 | 87 | 3 | 8.6 |
| 1375 | 84 | 5 | 9.9 |
| 1385 | 82 | 7.9 | 8.9 |
| 1390 | 79 | 8.8 | 11.1 |
| 1395 | 79.18 | 12.03 | 8.8 |

### وضعیت امکانات و تسهیلات

در بررسی کیفیت واحدهای مسکونی روستایی میزان برخورداری از تأسیسات آب، برق، تلفن و ... بسیار حائزاهمیت است. از بین این امکانات، آب و برق از اهمیت ویژه‌ای برخوردارند. بر اساس اطلاعات به‌دست‌آمده سهم واحدهای مسکونی دارای برق به 98.8 و واحدهای مسکونی دارای آب لوله‌کشی 89 درصد است، که نشان از بهبود وضعیت امکانات و تسهیلات دارد. سایر تسهیلات را می‌توان به شرح جدول 2-19 ملاحظه کرد.

جدول -: وضعیت امکانات و تسهیلات مساکن روستایی کشور

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| سال | برق | تلفن | آب لوله‌کشی | گاز لوله‌کشی | کولر آبی | کولر گازی |
| 1382 | 93.3 | 32.8 | 75.9 | 6.0 | 15.9 | 6.1 |
| 1387 | 98.2 | 64.8 | 81.6 | 23.9 | 24.7 | 12.2 |
| 1392 | 98.7 | 62.8 | 88.9 | 44.8 | 34.1 | 15.9 |

### وضعیت بهداشتی مسکن

از مهمترین شاخص‌های بررسی وضعیت بهداشتی مسکن روستایی، برخورداری از حمام، توالت و آشپزخانه است که اطلاعات سرشماری نشان‌دهنده بهبود این شاخص‌‌‌‌‌هاست. وضعیت شاخص‌ها در جدول 2-20 ارائه شده است.

جدول -: وضعیت بهداشتی مسکن روستایی کشور

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| سال | حمام | توالت | دارای آب لوله‌کشی | آشپزخانه |
| 1365 | 18.6 | 90 | 52.1 | 26.3 |
| 1375 | 42.0 | 97.6 | 72.5 | 52.7 |
| 1382 | 52.7 | 94 | 75.9 | 65.1 |
| 1385 | 70.3 | 99 | 81.9 | 84.4 |
| 1390 | 85.8 | 98.2 | 88.9 | 91 |

### هزینه مسکن

بررسی نتایج طرح آمارگیری هزینه و در‌آمد خانوارهای روستایی در سال‌های 1385 تا 1395 نشان می‌دهد سهم هزینه مسکن به کل هزینه‌های خانوار در سال 1385 معادل 15.3 درصد بوده که در سال 1395 به 18.71 رسیده است. همچنین، سهم هزینه مسکن یه کل هزینه غیرخوراکی خانوارهای روستایی در طی سال‌های فوق از 24.14 به 30.23 درصد رسیده است. ایجاد تناسب معقول و منطقی بین هزینه‌های مسکن و سایر هزینه‌های خانواده از اهداف اساسی دولت‌هاست؛ زیرا در صورت بالا‌بودن هزینه مسکن، خانوارها ناگزیر از هزینه‌های ضروری دیگر خود مانند خوراک، پوشاک، بهداشت و آموزش می‌کاهند و کاهش این هزینه‌ها اغلب عواقب نامطلوبی بر سطح زندگی و سلامت جسمی و روحی افراد بر جای می‌گذارد. همچنین، بررسی روند تغییرات هزینه مسکن در سال‌های مختلف در مقایسه با سال اول (شاخص تغییرات) نشان می‌دهد رشد فزاینده هزینه مسکن در دوره 11 ساله منتهی به سال 1395 است؛ به نحوی که در سال 1395 در مقایسه با سال 1385 بیش از 4.5 برابر شده است. (جدول 2-21).

جدول -: سهم هزینه مسکن در هزینه خانوارهای روستایی (هزار ریال)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| سال | متوسط هزینه کل خانوار | متوسط هزینه غیرخوراکی | متوسط هزینه مسکن | هزینه مسکن به هزینه کل | هزینه مسکن به هزینه غیرخوراکی | شاخص تغییرات هزینه مسکن |
| 1385 | 41570 | 26057 | 6290 | 15.13 | 24.14 | 100.00 |
| 1386 | 48846 | 30463 | 7611 | 15.58 | 24.98 | 121.00 |
| 1387 | 53995 | 33141 | 8954 | 16.58 | 27.02 | 142.35 |
| 1388 | 59263 | 37330 | 9625 | 16.24 | 25.78 | 153.02 |
| 1389 | 68477 | 42340 | 11112 | 16.23 | 26.24 | 176.66 |
| 1390 | 83973 | 51033 | 15330 | 18.26 | 30.04 | 243.72 |
| 1391 | 108188 | 62391 | 17505 | 16.18 | 28.06 | 278.30 |
| 1392 | 129560 | 73497 | 20315 | 15.68 | 27.64 | 322.97 |
| 1393 | 138528 | 81495 | 23626 | 17.06 | 28.99 | 375.61 |
| 1394 | 146983 | 89205 | 26405 | 17.96 | 29.60 | 419.79 |
| 1395 | 156907 | 97138 | 29362 | 18.71 | 30.23 | 466.80 |

### جمع‌بندی وضعیت مسکن روستایی در کشور

با توجه به اطلاعاتی که ذیل 11 شاخص که در این بخش ارائه شد و اطلاعاتی که در طرح‌های آماری بنیاد مسکن و مرکز آمار وجود دارد می‌توان به‌طور خلاصه نتایج ذیل را از وضعیت فعلی مکسن روستایی در کشور استنتاج کرد:

* سرعت بیشتر رشد تعداد واحد مسکونی در مقایسه با رشد خانوار روستایی (در پایان دوره همچنان تعداد خانوار از تعداد واحد مسکونی به میزان ۵۶۸۲۹۰ واحد بیشتر است).
* کاهش میزان شاخص‌‌های تراکم مسکونی روستایی (خانوار در واحد، نفر در واحد و نفر در اتاق).
* کاهش شاخص‌های تراکم در تمام رده‌های جمعیتی روستاها همزمان با کاهش این شاخص‌ها در سطح كل مناطق روستایی.
* عدم تمایل روستانشینان به واحدهای بلندمرتبه و آپارتمانی و تمایل آن‌ها به زندگی در خانه‌های دارای حیاط و ایوان.
* کاهش نحوه تصرف ملکی در برابر افزایش نحوه تصرف اجاری در مناطق روستایی.
* افزایش سهم واحدهای مسکونی دارای سند در کل واحدهای مسکونی روستایی.
* کوچک‌شدن مساحت زمین و زیربنای واحدهای مسکونی روستایی همراه با شروع کاهش سهم واحدهای دارای فضای معیشتی.
* افزایش سهم واحدهای نوساز در مجموع واحدهای مسکونی روستایی.
* بهبود تسهیلات عمومی مانند برق، تلفن، آب لوله‌کشی و گاز لوله‌کشی در واحدهای مسکونی روستایی.
* بهبود نوع اسکلت و مصالح به‌کار‌رفته در واحدهای مسکونی روستایی در دو دهه اخیر و بهبود مقاومت سازه در دهه اخیر.
* افزایش دسترسی به امکانات بهداشتی و رفاهی در مسکن مانند حمام و توالت و آشپزخانه.
* مشکل در نحوه دفع فاضلاب واحدهای مسکونی روستایی.
* بیش از 4.6 برابر‌شدن هزینه مسکن خانوارهای روستایی از 1385 تا 1391.
* بالاتر‌بودن سهم استفاده از اسکلت و مصالح مرغوب در واحدهای تازه‌ساز (۱۳۸۵-1390) نسبت به کل واحدهای مسکونی روستایی.
* گرایش به ساخت واحدهای مسکونی تازه‌ساز با مساحت زیربنای متوسط (50 -100 مترمربع) در سال‌های اخیر.
* کاهش تعداد اتاق در واحدهای مسکونی روستایی نسبت به کل واحدهای مسکونی روستایی.

# فصل سوم: چالش‌های مسکن روستایی

**نمودار فصل سوم**

**مقدمه**

سومین گام در گزارش راهبردی استخراج چالش‌های اصلی موضوع مسکن روستایی است. با مرور ادبیات و شاخص‌های مسکن روستایی در کشور و بررسی اسناد و طرح‌های بالادستی در این حوزه، نگاه فکری و ذهنی در حوزه مسکن روستایی و اولویت‌هایی که برای این حوزه وجود دارد مشخص می‌شود. این نگاه و رویکرد زمانی که ضرب در وضعیت موجود مسکن روستایی با توجه به شاخص‌های بیان‌شده در فصل دوم می‌شود‌ می‌تواند اولویت‌های اصلی و چالش‌های اساسی در حوزه مسکن روستایی را بهتر بیان کند. اما تیم پژوهشی برای دقیق‌تر مشخص‌کردن چالش‌های حوزه مسکن روستایی سراغ متولیان و مسئولان مسکن روستایی رفته و با مصاحبه‌های عمیق و نیمه‌عمیق از این افراد به‌دنبال یافتن چالش‌هایی است که دغدغه متولیان امر این حوزه نیز باشد. بر این اساس، در این گزارش مسکن روستایی در پنج بعد بررسی شده و چالش‌های اصلی آن استخراج می‌شود. بعد اول، ادبیات نظری مسکن در کشور؛ بعد دوم، ادبیات دینی در حوزه مسکن روستایی؛ بعد سوم، اسناد و طرح‌های بالادستی؛ بعد چهارم، وضعیت فعلی مسکن روستایی با توجه به آمارها و شاخص‌های موجود؛ بعد پنجم، تحلیل چالش‌ها از طریق مصاحبه با مسئولان و متولیان مسکن روستایی در کشور است.

با استخراج چالش‌های اصلی مسکن روستایی در کشور از طریق پنج بعد نام برده در فوق، این چالش‌ها و مسائل برای راستی‌آزمایی و تطبیق عملیاتی با پژوهش‌های میدانی گره خورده و وزن عوامل سنجیده شد. با سنجش این ابعاد، در نهایت چالش‌های اصلی حوزه مسکن روستایی با میزان اهمیت هر یک به‌دست می‌آید و برای ادامه کار و ارائه راه‌حل مورد استفاده قرار می‌گیرد.

علاوه بر ابعاد مورد بررسی، بحث مهم دیگری نیز وجود دارد و آن دیدن اسناد و طرح‌هایی است که خارج از نگاه ملی بوده و جزو طرح‌ها و اسناد بین‌المللی محسوب می‌شود. بی‌شک تأثیر اسناد خارجی در شکل‌گیری نظام فکری و ساختاری دستگاه‌های حاکمیتی در ایران بسیار درخور تأمل است و بررسی آن از آنجا که برای گزارش راهبردی حاضر مهم است که بتواند اولاً نقش این اسناد را در نظام فکری کشور استخراج کند و ثانیاً میزان تطابق این اسناد را در رویه‌های موجود در کشور بسنجد؛ که این موضوع نیز در بخش جداگانه‌ای تحت عنوان نسبت مسکن روستایی با اسناد بین‌المللی بررسی شده است.

## چالش‌‌های مسکن روستایی در کشور

یکی از اصلی‌ترین مراحل پژوهش حاضر جمع‌آوری چالش‌های اصلی حوزه مسکن روستایی است؛ بدین لحاظ که این جمع‌بندی بتواند تمامی ابعاد را در نظر بگیرد. با توجه به مقدمه ذکرشده در ابتدای فصل، چهار بعد مورد بررسی در فصل دوم به‌تفصیل بیان شد، ولی بعد پنجم چون عمیقاً از جنس چالش است در فصل سوم نگاشته می‌شود. در این بخش ابتدا مسائل اصلی مسکن روستایی از نگاه مسئولان متولی مسکن روستایی در کشور بیان شده، سپس جمع‌بندی نهایی از چالش‌های مسکن روستایی انجام گرفته و در بخش سوم به شرح و تبیین چالش‌‌ها پرداخته شده است.

### مسائل اصلی مسکن روستایی از نگاه مسئولان متولی مسکن روستایی در کشور

لازمه حل چالش در موضوعاتی که دستگاه متولی آن در کشور وجود دارد این است که طرز نگاه و چالش‌های دستگاه متولی در نظر گرفته شود. بی‌شک یکی از آسیب‌هایی که در حوزه پژوهش در کشور وجود دارد ندیدن شرایط و مقتضیات و دغدغه‌های ذهنی و عینی مسئولان امر است. بسیاری از پژوهش‌های صورت‌گرفته در فضای نظری بوده و به خاطر همین موضوع گزارشات منتهی به ارائه راه‌حل عملیاتی در آن‌ها دیده نمی‌شود. همان‌طور که در فصل اول گزارش حاضر نگاشته شد، تفاوت گزارشات راهبردی با سایر گزارشات پژوهشی در کشور در به عمل رساندن و ارائه راه‌حل مبتنی بر خروجی است. بی‌شک برای دست‌یافتن به این موضوع باید نگاه دستگاه متولی به‌خوبی فهم شود و ابعاد و ارکان فکری و ذهنی او با فهم شرایط و مقتضیات زمانی و دستگاهی در نظر گرفته شود.

مبتنی بر نگاه فوق در این بخش اهم چالش‌هایی که جزو دغدغه‌های ذهنی و عینی متولیان امر مسکن روستایی در کشور است از طریق مصاحبه استخراج شده است. در این مرحله، تیم پژوهشی با ارتباط‌گیری با متولیان مسکن روستایی به‌ویژه معاونت بازسازی و مسکن بنیاد مسکن و دفتر مطالعات و تحقیقات بنیاد مسکن به انجام مصاحبه پرداخت. مصاحبه‌های انجام‌شده حدود 60 ساعت شد[[66]](#footnote-66)، که گزاره‌های ذیل از این مصاحبه‌ها استخراج شده است. بدیهی است که در این مرحله از روش تحلیل کیفی و تحلیل تم در مصاحبه استفاده شده و خروجی این تحلیل در جدول 3-1 ارائه شده است، و از آوردن عین جملات و تکرار آن‌ها به‌دلیل موجز‌گویی اجتناب شده است.

جدول -: اهم موارد اصلی استخراج‌شده از مصاحبه با مسئولان متولی مسکن روستایی

|  |  |
| --- | --- |
| موضوعات محوری | گزاره‌‌های استنتاجی از مصاحبه‌ها |
| ساخت مساکن روستایی معیشت‌محور | * ارتباط تنگاتنگ اشتغال روستایی و مسکن روستایی. * تعریف استانداردهای فضای معیشتی. * نگاه نادرست مقررات ملی ساختمان روستا و بافت روستایی و نداشتن مقررات در همه مسائل روستایی. * نبود مدیریت یکپارچه و بخشی‌نگری به موضوع مسکن روستایی. * ایجاد فضای معیشتی در کنار فضای مسکونی. |
| ساخت و ساز مسکن روستایی مبتنی بر اقلیم و بوم منطقه | * نبود اطلاعات فنی و دانشی و نظارتی در بحث طراحی مبتنی بر بوم و اقلیم. * تأثیر مسئله فرهنگی در ساخت و ساز روستایی به سبک شهری. * بوم‌گردی عامل گره‌زدن مسائل هویت روستایی به ارزش اقتصادی برای حفظ هویت روستایی. * گرفتن نشانه‌های قدیمی هویت روستایی و بروز‌کردن و بومی‌کردن این نشانه‌ها با نیاز‌های امروزی. |
| وام‌های نوسازی و بهسازی و بازپرداخت آن‌ها | * نزدیک‌‌بودن به عدالت با یکسان پرداخت‌کردن تسهیلات. * دخیل‌‌کردن پارامترهای زیاد سبب دور‌شدن از عدالت در پرداخت تسهیلات. * تأمین 40 درصدی وام‌های مسکن از هزینه‌های ساخت مسکن. * بازپرداخت وام‌‌های مسکن روستایی. * نبود طرح و آلترناتیو دیگری برای جایگزینی وام‌‌های مسکن روستایی. * بخشی‌نگری به موضوع وام مسکن و ندیدن میزان درآمد و اشتغال روستایی. * در نظر گرفتن وام یکسان برای کل کشور. * بروکراسی پیچیده بانکی و نبود اختیارات و بودجه کافی. |
| در نظر گرفتن شرایط فرهنگی و اجتماعی خانواده‌های روستایی در ساخت مسکن (هویت روستایی) | * غفلت از هویت روستایی. * غفلت از رضایت‌مندی ساکنان روستایی (در ابعاد اجتماعی). * نبود اسناد و قوانین بالادستی در ساخت مساکن روستایی مبتنی بر هویت روستایی. * نبود مطالعات فرهنگی و اجتماعی برای مسکن روستایی. |
| مقاوم‌سازی مساکن روستایی | * آسیب‌پذیری بالای مساکن روستایی در بلایای طبیعی علی‌الخصوص زلزله. * مقاوم‌‌سازی واحدهای مسکونی. * شخصی‌‌سازی مسکن در حدود 10 درصد از واحدهای مسکونی روستایی. |
| مدیریت روستایی | * واگذاری برخی از فعالیت‌‌ها و تجمیع برخی از سازمان‌ها نشانه‌ای از حکمروایی خوب در روستاها. * مسئله‌شناسی دقیق‌تر و اولویت‌بندی آن‌ها با تجمیع وظایف و بودجه. * اختلاف بنیاد مسکن با دهیاری در تفکیک اراضی. * نبود مدیریت یکپارچه و بخشی‌نگری به موضوع مسکن روستایی. * تبدیل روستاها به شهر. * ساخت و ساز غیرمجاز. |

با نگاهی به جدول فوق مشخص می‌شود عامل دیگری هم در بحث مسکن روستایی دخیل است که جدای از بخش مسکن بوده، ولی در این حوزه بسیار تأثیرگذار است‌. بحث مدیریت روستایی از دیرباز جزو مسئله‌دارترین بحثای مدیریتی در کشور محسوب می‌شود که در حال حاضر نیز سبب اختلاف‌نظر دستگاه‌های فکری مختلف است. این موضوع بسیار حائزاهمیت است که مدیریتی که در روستا تعریف می‌شود (با تمامی خصوصیات روستاهای ایران که در فصل دوم تا حدودی بدان پرداخته شد) چه نوعی مدیریتی را می‌پذیرد. موضوع مدیریت روستایی در دو سطح تعریف می‌شود. سطح کلان به بحث مدیریت روستایی در سطوح کلان مدیریتی در کشور می‌پردازد، که این سطح بعد از تکمیل گزارشات موضوعی پژوهش حاضر بدان پرداخت می‌شود؛ و سطح دوم سطح محلی است که مدیریت روستایی را در خود روستا بررسی و تببین می‌کند، که این سطح نیز تحت عنوان گزارش راهبردی مدیریت محلی روستا به‌صورت جداگانه‌ای بررسی و تدوین می‌شود. لذا، در گزارش حاضر به موضوع مدیریت روستایی به‌مثابۀ موضوع مستقل پرداخته نشده است.

### استخراج چالش‌‌های اصلی مسکن روستایی

بی‌شک جامع‌دیدن مسائل نیاز به مطالعات و پژوهش جامعی دارد تا بتواند تمامی ابعاد را بسنجد و از موارد مهم غفلت نشود. گزارش حاضر با توجه به رسالتی که بر خود قرار داده سعی بر این موضوع داشته و با کندوکاو در تمامی پژوهش‌ها و مقالات حاضر، به مطالعه بیش از 10 کتاب و 30 مقاله و 10 گزارش و گفتگوی خبری در حوزه نظری نایل شده است. همچنین، در حوزه نظری به اساتید دانشگاهی در این حوزه رجوع کرده و حدود 40 نفر ساعت مصاحبه عمیق و نیمه‌عمیق حاصل این مصاحبه‌ها برای فهم موضوع مسکن روستایی بوده است[[67]](#footnote-67). در حوزه بررسی اسناد و طرح‌های بالادستی به‌همراه قوانین مرتبط با حوزه مسکن روستایی چیزی بیش از 3 هزار صفحه قانون و دستورالعمل و‌ ... مطالعه شده که از این بین حدود 45 قانون و آیین‌نامه به‌صورت تفصیلی بررسی شده است. در بررسی وضعیت فعلی مسکن روستایی سال‌نامه‌های آماری سال‌های 1395، 1390، 1385 به‌صورت تفصیلی و سال‌های 1355 تا 1375 به‌صورت موجز مطالعه شده، که در این بخش 6 گزارش دستگاهی به‌تفصیل مورد بررسی قرار گرفته‌اند. در نهایت، در بخش مطالعات دستگاه متولی نیز حدود 60 ساعت مصاحبه انجام شده است. ذکر این گزارشات فقط به این سبب است که تلاش شده تا نگاه جامع‌تری به موضوع مسکن روستایی در این گزارش حاصل شود. بی‌شک با وجود همۀ این مطالعات و کندوکاوهای انجام‌شده به‌دلیل پیچیدگی روستاهای کشور و به‌تبع آن مسکن روستایی مطالعات مسکن روستایی کامل نبوده و جای مطالعه بیشتری در این حوزه احساس می‌شود.

آنچه در جدول 3-2 نگاشته شده خلاصه‌ای از همۀ مطالعات انجام‌شده مبتنی بر جمع‌بندی چالش‌های مسکن روستایی است. بدین معنا که هر یک از چالش‌های استخراج‌شده چه جایگاهی در 5 بعد بررسی‌شده دارند. برای مثال، چالش «در نظر گرفتن شرایط فرهنگی و اجتماعی روستاییان در ساخت مسکن روستایی**»** در ادبیات نظری مسکن ذیل شاخص‌های اجتماعی و فرهنگی تا حدودی تعریف شده که این شاخص‌ها به‌تفصیل در فصل دوم بیان شده است. چالش مذکور در ادبیات دینی در ذیل شاخص‌های 1 و 7 و 2 و 5 بیان شده در فصل 2 خود را به‌خوبی نشان می‌دهد. در اسناد بالادستی در بندهای سیاست‌های کلی نظام در بخش مسکن، در برنامه‌های سوم و چهارم و پنجم توسعه در کشور و همچنین در طرح جامع مسکن روستایی بدان پرداخته شده است. در وضعیت فعلی، شاخص‌های همچون پایین‌رفتن بعد خانوار، کاهش تعداد اتاق در واحد، کاهش وسعت مساکن و ... لزوم پرداختن به این موضوع را به‌خوبی بیان می‌کنند و در نهایت میزان نگاه دستگاه متولی در دو بعد، اولویت‌های دستگاه متولی در اهداف و شرح وظایف و دغدغه‌های افراد مسئول مستخرج از مصاحبه سنجیده می‌شود، که در چالش مذکور با وجود اینکه جزو دغدغه‌های مسئولان متولی بوده، ولی جزو اهداف مشخص‌شده برای دستگاه متولی ذکر نشده است.

جدول -: تببین چالش‌های استخراج‌شده در 5 بعد اصلی مورد بررسی گزارش

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| چالش‌‌های اصلی | ادبیات نظری | ادبیات دینی | اسناد بالادستی | وضعیت فعلی مبتنی بر شاخص‌‌های آماری | نگاه و رویکرد متولی مسکن روستایی |
| در نظر گرفتن شرایط فرهنگی ـ اجتماعی روستاییان در ساخت مسکن روستایی | ذیل شاخص‌های اجتماعی ـ فرهنگی | شاخص‌های 1 و 7 و 5 و 2 | * سیاست‌های کلی نظام * برنامه 3 و 4 و 5 * طرح جامع مسکن روستایی | * پایین‌رفتن بعد خانوار * کاهش تعداد اتاق در واحد * پایین‌آمدن وسعت ‌مساکن * پایین‌آمدن تصرف ملکی * بالا‌رفتن هزینه‌های ساخت | مستخرج از مصاحبه |
| ساخت مساکن روستایی مبتنی بر اقلیم و بوم منطقه | ذیل شاخص‌های کالبدی | شاخص 2 | * برنامه 4 و5 * طرح جامع مسکن روستایی | * پایین‌بودن ساخت مسکن با مصالح غیربومی | جزو اولویت‌های بنیاد در اهداف  مستخرج از مصاحبه |
| ساخت مساکن روستایی معیشت‌محور و دیدن اشتغال در کنار مسکن | ذیل شاخص‌های کالبدی‌ و اقتصادی | شاخص 8 |  | * پایین‌آمدن فضای ‌معیشتی در مساکن | جزو اولویت‌های بنیاد در اهداف  مستخرج از مصاحبه |
| مقاوم‌سازی مساکن روستایی | ذیل شاخص‌های کالبدی | شاخص 3 | * سیاست‌‌های کلی * برنامه 1 و 2 و 3 و 4 و 5 و 6 توسعه * چشم‌انداز 1404 * طرح جامع مسکن روستایی | * پایین‌بودن پایداری مسکن * بالا‌بودن عمر واحدهای مسکونی | جزو اولویت‌های بنیاد در اهداف  مستخرج از مصاحبه |
| پرداخت و بازپرداخت وام مسکن روستایی | ذیل شاخص‌های اقتصادی | شاخص‌های 8 و 1 | * سیاست‌‌های کلی * برنامه 1 و 2 و 3 و 4 و 5 و 6 * چشم‌انداز 1404 |  | جزو اولویت‌های بنیاد در اهداف  مستخرج از مصاحبه |
| ذخیره انرژی و الگوی بهینه مصرف انرژی | ذیل شاخص‌های اجتماعی |  | * برنامه 5 و 6 * چشم‌انداز 1404 * طرح جامع مسکن روستایی | * بالارفتن میزان بهره‌مندی از گاز لوله‌کشی و مصرف انرژی و بالا‌بودن هدررفت انرژی در مساکن | جزو اولویت‌های بنیاد در اهداف  مستخرج از مصاحبه |

### شرح و تبیین چالش‌های اصلی مسکن روستایی

با احصای چالش‌های اصلی در موضوع مسکن روستایی نیاز به علت‌یابی این چالش‌هاست. عدم توجه به علت ایجاد چالش و چرایی مرتفع‌نشدن آن سبب به انحراف‌رفتن در ارائه راه‌حل برای آن‌هاست. هر یک از چالش‌های موجود عللی در بطن خود دارند که حوزه‌های مختلفی اعم از ساختاری، تقنینی، مدیریتی، برنامه‌ریزی و اجرایی را در‌بر می‌گیرد. لزوم درک و تبیین این موضوع آنچنان برای گزارش حیاتی است که بدون در نظر گرفتن آن نمی‌توان راه‌حل مبتنی بر حل عملیاتی هر یک از چالش‌ها ارائه داد. بدین معنا که ارائه راه‌حل بدون فهم این موضوع که هر از یک عوامل در چه حوزه‌ای می‌گنجد سبب خواهد شد که راه‌حل‌های انتزاعی به‌دست‌آمده و قابل تعریف عملیاتی نباشند و این موضوعی است که گزارش راهبردی بسیار زیاد بدان حساس بوده و بسیار زیاد از آن پرهیز می‌کند. در انتخاب 5 حوزه نیز بیشتر به بحث حاکمیتی در حل چالش‌های مسکن روستایی نگاه شده است تا بیشتر به عملیاتی نگاه‌کردن موضوع پرداخت شود. با توجه به اهمیت موضوع از هر یک از حوزه‌ها می‌توان تعاریف ذیل را ارائه کرد:

**حوزه ساختاری**: عواملی به حوزه ساختاری برمی‌گردد که ساختاری متولی آن عامل در نظام حاکمیتی وجود نداشته باشد و لزوم وجود دستگاه متولی لازم است.

**حوزه تقنینی**: عواملی به حوزه تقنینی بر‌می‌گردد که قانونی برای آن عامل وجود نداشته یا در صورت وجود دچار ضعف در تببین، تعریف حدود و اختیارات و مشخص‌کننده وظایف دستگاهی است؛ حوزه تقنین بیشتر حوزه فرادستگاهی را شامل می‌شود.

**حوزه برنامه‌ریزی:** عواملی به حوزه برنامه‌ریزی ارجاع داده می‌شود که با وجود ساختار متولی و قانون، برنامه‌ریزی دقیقی برای اجرا و حل این عامل ارائه نشده است. این برنامه‌ریزی شامل رویه‌ها، دستور‌العمل‌ها، آیین‌نامه، شرح وظایف و ... می‌شود؛ این حوزه بیشتر خود دستگاه متولی را مورد بررسی قرار می‌دهد.

**حوزه مدیریتی**: عواملی که به حوزه مدیریتی ارجاع داده می‌شوند با وجود ساختار، قانون و برنامه‌ریزی دستگاه متولی دچار ضعف مدیریتی در حُسن اجرا، عدم نظارت کافی، عدم توانایی لازم برای تفاهم با دستگاه‌های هم‌ارز و زیردست و ... است‌؛ به گونه‌ای که ساختار متولی را در اجرا دچار چالش کرده است.

**حوزه اجرایی**: حوزه اجرایی همۀ عواملی که به ضعف نیروی انسانی و متخصص، ضعف آموزشی، ضعف رسانه‌ای، ضعف عملیاتی ارجاع داده شده را شامل می‌شود.

در ادامه به شرح هر یک از چالش‌ها و عوامل هر یک از آن‌ها پرداخته شده و در بخش نهایی گریزی به نسبت مسکن روستایی با اسناد بین‌المللی زده شده است.

#### شرایط فرهنگی و اجتماعی روستا و بحث هویت روستایی در ساخت مساکن روستایی

در نظر گرفتن اعتقادات دینی و محلی و شرایط فرهنگی و اجتماعی روستاییان در ساخت و بازسازی مساکن روستایی بسیار اهمیت دارد. با توجه به آنچه در بخش دو فصل دوم عنوان شد، روستاهای ایران دارای فرهنگ غنی آمیخته با مسائل دینی هستند. در این حوزه در نظر گرفتن اعتقادات محلی، فضای محرمیت در خانه‌ها، فضاهای همسایگی و ... بسیار درخور تأمل است. شاخص‌هایی مثل کاهش تعداد اتاق در خانه، فضاهای میزبانی از مهمان، از بین رفتن فضاهای همسایگی و پایین‌آمدن سطح زیربنا و ... بخشی از آثار در نظر نگرفتن شرایط اجتماعی و فرهنگی روستاییان است؛ و با توجه به اهمیت و جایگاهی که برای این چالش در جدول 3-2 نگاشته شد لازم است که بسیار مورد توجه و تأمل قرار گیرد. با توجه به مطالعات صورت‌گرفته و مصاحبه‌های انجام‌شده موارد زیادی برای این چالش استخراج شده، ولی در نهایت اهم عواملی که برای این چالش مطرح است شامل عوامل ذیل می‌شود:

* نفوذ فرهنگ شهرنشینی و دچار چالش‌‌شدن هویت روستایی.
* کم‌اهمیت‌شدن موارد ذکر‌شده در نگاه روستاییان.
* ضعف در طراحی با در نظر گرفتن شرایط ذکرشده توسط معماران و مهندسان بومی.
* اجرای طرح هادی روستایی و اثرات ناشی از آن، همچون از بین رفتن فضاهای همسایگی.

##### نفوذ فرهنگ شهرنشینی و دچار چالش‌‌شدن هویت روستایی

یکی از عواملی که بسیار زیاد سبب ایجاد چالش (در نظر نگرفتن شرایط فرهنگی و اجتماعی در ساخت مساکن روستایی) شده است بحث برتربینی فرهنگ شهرنشینی در کشور است. نفوذ فرهنگ شهری در دل جوامع روستایی سبب به‌چالش کشیده‌شدن هویت روستایی شده و این امر خود را در مساکن روستایی نیز نشان می‌دهد. در بررسی حوزه‌های این عامل در ابتدا می‌توان به حوزه تقنینی اشاره کرد. ما در کشور ساختارهای متولی فرهنگ داریم، ولی در ارتباط با عملکرد این ساختارها در حفظ هویت روستایی و فرهنگ روستایی قانون سکوت کرده است. حوزه دیگر در این عامل از جنس برنامه‌ریزی و اجرایی است. نهادهای متولی روستایی در کشور همچون بنیاد مسکن می‌توانند با ایجاد یک سناریویی مشخص به بحث در نظر گرفتن فرهنگ روستایی در ساخت مسکن روستایی بپردازند، که این نیازمند ایجاد دستورالعمل و آیین‌نامه‌های مشخص است و در نهایت دستگاه‌های مثل تبلیغات اسلامی و مبلغان دینی می‌توانند در حوزه اجرایی با برجسته‌کردن فرهنگ روستایی از شدت نفوذ فرهنگ شهرنشینی بکاهند.

##### کم‌اهمیت‌‌شدن مسائل فرهنگی اجتماعی در نگاه روستاییان

عامل دیگری که در کنار نفوذ فرهنگی شهری به دل جوامع روستایی خود را نشان می‌دهد بحث کم‌اهمیت‌شدن مسائل فرهنگی و اجتماعی در نظر ساکنان روستایی است، که این عامل جدای از نفوذ فرهنگ شهری است و بیشتر جنبه اعتقادی دارد. این عامل بیشتر حوزه اجرایی را دربر می‌گیرد که نهادهای متولی در این حوزه دچار ضعف‌اند، نهادهایی مثل دهیاری و شورای روستایی با شرح وظایفی که در این حوزه دارند باید روی این موضوع توجه کافی داشته باشند.

##### ضعف در طراحی با در نظر گرفتن شرایط ذکرشده توسط معماران و مهندسان بومی

بحث مهمی که وجود دارد و در مصاحبه‌ها بدان اشاره شده است بخشی از چالش به حوزه توانمندی نیروی انسانی و متخصص در طراحی مساکن روستایی مبتنی با شرایط فرهنگی و اجتماعی روستایی است، که این عامل می‌تواند در حوزه برنامه‌ریزی با تدوین دستورالعمل‌هایی کامل برای آموزش و انتخاب افراد و در حوزه اجرایی با بالا‌بردن توانایی فردی برطرف شود.

##### پیاده‌سازی طرح هادی روستایی و اثرات ناشی از آن، همچون از بین رفتن فضاهای همسایگی

بی‌شک یکی از اصلی‌ترین طرح‌هایی که تأثیر زیادی بر مساکن روستایی گذاشته اجرای طرح‌های هادی در روستاهاست. ضعف در طراحی این طرح‌ها، که خود در بحث جداگانه‌ای مورد بررسی قرار گرفته، سبب از بین رفتن برخی شرایط فرهنگی اجتماعی در مساکن روستایی شده است. یکی از این موارد بحث فضاهای همسایگی است. منظور از فضاهای همسایگی فضاهایی است که در کنار و بین چند واحد مسکونی برای ایجاد ارتباط بین همسایه‌ها در نظر گرفته می‌شد، که این از دیرباز در روستاهای کشور وجود داشته است. طبق ارزشیابی که خود بنیاد مسکن از طرح‌های هادی روستایی داشته است (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، 1393) طرح هادی در اغلب موارد برای این فضاها پیشنهاد خاصی نداشته و با عبور گذر اصلاحی از فضای مشترک میان واحدهای مسکونی، تخریب جداره ضمن تعریض معبر سبب از میان رفتن کانون‌های همسایگی شده است، که این موضوع را می‌توان با تغییر دستورالعمل و رویه در حوزه برنامه‌ریزی و استفاده از نیروی متخصص در تهیه طرح‌ها در حوزه اجرایی حل کرد.

#### ساخت مساکن روستایی معیشت‌محور

با توجه به تعاریف مسکن روستایی و اهمیت آن (که به‌طور کامل در فصل دوم ارائه شد) مشخص شد که مساکن روستایی برخلاف مساکن شهری فقط محل سکونت و استراحت افراد نیست، بلکه به اقتضای معیشت خانوار محل نگهداری و پرورش دام و طیور، تولید فرآورده‌های دامی، صنایع دستی و نیز محل نگهداری وسایل و ابزار تولید و محصولات کشاورزی است. به عبارت دیگر، مسکن در روستا نه‌تنها فضایی برای زندگی است، بلکه از لحاظ تولید و اشتغال نیز برای خانواده‌های روستایی حائزاهمیت است. این موضوع از دیرباز مورد توجه روستاییان بوده و روستاییان مساکن خود را به نوعی طراحی می‌کردند که در کنار محل آسایش و زندگی خود به بحث اشتغال نیز بپردازند.

نتایج نمونه‌گیری از ویژگی‌های مسکن روستایی در سال 1392 توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در خصوص معیشت جامعه روستایی نشان می‌دهد که فعالیت اکثر روستاها (5/93 درصد) کشاورزی و دامداری است، که نیازمند فضاهای کالبدی متناسب با آن است و از کل واحدهای مسکن روستایی 33 درصد دارای فضای معیشتی هستند. از طرفی متوسط مساحت زیربنای فضاهای معیشتی واحدهای مسکونی روستایی دارای فضای معیشتی معادل 63 مترمربع است، که در مقایسه با سال 1387 با 67 متر روند نزولی داشته است. از طرف دیگر، سهم واحدهای مسکونی که دارای فضای باز برای نگهداری حیوانات هستند برابر با 21 درصد است، که در مقایسه با سال 1387 با 22 درصد با روند نزولی روبه‌رو بوده است. از این رو، مشخص می‌شود که در ساخت مساکن روستایی امروزی مسئله اشتغال و معیشت به کنار رفته است، اما می‌توان برای این موضوع با توجه به مطالعات انجام‌شده و مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته علت‌هایی ذکر کرد. اهم عوامل استخراج‌شده به شرح ذیل است:

* نفوذ فرهنگ شهرنشینی به روستاها و به‌تبع ساخت مساکن روستایی مشابه مساکن شهری.
* هزینه‌های زیاد ساخت و ساز مساکن معیشت‌محور.
* نبود مقررات فنی مربوط به بحث طراحی و ساخت فضاهای معیشتی.
* ضعف در طراحی فضاهای معیشتی توسط معماران و مهندسان بومی.
* نبود زمین کافی برای ساخت فضاهای معیشتی.

البته به غیر عوامل فوق عوامل دیگری نیز وجود دارد که به‌دلیل کم‌بودن اهمیت مورد بررسی قرار نگرفته است. برای مثال، در بحث جداسازی محل سکونت و محل پرورش دام و طیور و ... طبق آیین‌نامه نحوه نگهداری حیوانات اهلی مصوبه هیئت‌وزیران در سال 1392 نگهداری دام در کاربری مسکونی مشروط به جداسازی فضای سکونت با دام است، که این مورد به جداسازی با فاصله خاصی اشاره نکرده است و خارج‌کردن فضای نگهداری دام به خارج از روستا توصیه‌ای بوده و الزامی ندارد؛ لذا به بررسی این عامل به‌طور مبسوط پرداخته نشده است.

##### نفوذ فرهنگ شهرنشینی به روستاها و به‌تبع ساخت مساکن روستایی مشابه مساکن شهری

با توجه به توضیحات داده‌شده در بخش 3-1-3-1-1، ساخت مسکن روستایی به‌مثابه مسکن شهری به‌طور طبیعی عاملی برای حذف فضاهای معیشتی در مساکن روستایی می‌شود، که نیازمند کار در حوزه برنامه‌ریزی توسط نهادهای متولی برای برجسته‌سازی اهمیت حفظ این فضاها در مساکن روستایی است. در حوزه اجرایی نیز رسانه‌ها نقش ویژه‌ای بر این موضوع دارند.

##### هزینه‌‌های زیاد ساخت و ساز مساکن معیشت‌محور

یکی از عواملی که تأثیر زیادی در حذف فضاهای معیشتی در ساخت و بازسازی مساکن روستایی دارد زیادبودن هزینه‌های ساخت و ساز مبتنی بر معیشت است. در نظر گرفتن فضای معیشتی در کنار خود ایجاد فضای اضافی برای امر، به‌کاربردن مصالح و مواد ساختمانی بیشتر به‌دنبال دارد و این امر سبب زیادشدن هزینه ساخت و ساز می‌شود. در این حوزه با توجه به اینکه مسکن روستایی دارای ساختار متولی است و از سوی دیگر تأمین مصالح مورد نیاز طبق اساس‌نامه بنیاد مسکن دیده شده است لازم است در حوزه برنامه‌ریزی با تدوین دستورالعمل‌هایی بیشتر بدین موضوع پرداخته شود. سطح تسهیلاتی همچون تسهیلات ساخت فضاهای معیشتی زیاد شود و از سایر ابزارهای حمایتی استفاده شود.

##### نبود مقررات فنی مربوط به بحث طراحی و ساخت فضاهای معیشتی

بحث مهمی که در مطالعات و مصاحبه‌های انجام‌شده بدان پرداخته شده است نبود مقررات فنی و عمرانی برای طراحی و ساخت فضاهای معیشتی در کاربری‌های مسکونی است. جای خالی این مقررات در مقررات ملی ساختمان دیده می‌شود که در حوزه تقنینی برای این موضوع باید تدبیری اتخاذ شود.

##### ضعف در طراحی فضاهای معیشتی توسط معماران و مهندسان بومی

با توجه به عامل قبل، نبود قوانین بالادستی در این حوزه سبب کاهش توانمندی نیروی انسانی در طراحی فضاهای معیشتی شده است، اما با توجه به مطالعات انجام‌شده، بنیاد مسکن خود به طراحی فنی این فضاها پرداخته است که می‌توان در حوزه برنامه‌ریزی با صدور بخش‌نامه یا دستورالعمل‌هایی به اجرای آن در بازسازی و ساخت مساکن روستایی پرداخت و در نهایت با به‌خدمت‌گرفتن نیروهای انسانی توانمند و آموزش‌‌های کافی و لازم به عملیاتی‌کردن آن همت نهاد.

##### نبود زمین کافی برای ساخت فضاهای معیشتی

عامل دیگری که در بحث فضاهای معیشتی وجود دارد بحث داشتن زمین کافی برای اختصاص‌دادن به این فضاهاست. متأسفانه برحسب مطالعات انجام‌شده در فضاهای پژوهشی و مطالعات میدانی با اجرایی‌شدن طراح‌های هادی روستایی زمین به یک کالای ارزشمند در برخی روستاها تبدیل شده و سهم افراد روستایی از مالکیت زمین در وسعت بالا کاسته شده است و در نتیجه در برخی موارد در صورت خواست برای ساخت فضاهای معیشتی زمین لازم در اختیار وجود ندارد که با توجه به اساس‌نامه بنیاد مسکن برای تأمین زمین مورد نیاز برای ساخت مسکن روستایی می‌توان در حوزه برنامه‌ریزی با تدوین دستورالعمل‌ها و بخش‌نامه‌هایی تغییراتی در طراحی هادی انجام داد و زمین بیشتری در اختیار ساکنان روستایی برای ساخت مساکن با وسعت و دارای فضای معیشتی قرار داد.

#### نوسازی و مقاوم‌‌سازی مساکن روستایی و وام‌های مسکن

با دقت در برنامه‌ها و طرح‌های بالادستی بی‌شک محوری‌ترین مسئله در بحث مساکن روستایی‌ نوسازی و مقاوم‌سازی مساکن روستایی بوده است. این موضوع به قدری اهمیت داشته است که طرح‌های ویژه نوسازی و بهسازی با این هدف تهیه و شکل گرفته است. موضوع مقاوم‌سازی از اواسط دهه هفتاد در دستورکار دستگاه متولی (بنیاد مسکن) قرار گرفته و اوج شدت آن بعد از سال‌‌های 1384 بوده است که بازسازی و نوسازی سالانه 200000 واحد مورد نظر طرح‌ها بوده است. این طرح‌ها از دهه 90 دچار چالش شده و حتی در سال‌های 1392 و 1394 بودجه‌ای برای این امر اختصاص پیدا نکرده است. با وجود محور قرار گرفتن این موضوع، باز مساکن روستایی در کشور از پایداری کمی برخوردارند، که شرح آن در فصل دوم آورده شد. از سوی دیگر، آنچه در بحث مقاوم‌سازی بسیار حائزاهمیت است بحث وام‌های مسکن روستایی است؛ زیرا اصل وام‌های مسکن روستایی برای بحث مقاوم‌سازی است که هم شامل نوسازی و هم شامل بازسازی می‌شود. لذا، این دو محور در این گزارش با هم دیده شده‌اند و تحت عنوان یک چالش مطرح شده‌اند. در بحث مقاوم‌سازی و دریافت تسهیلات بانکی برای این موضوع عواملی استخراج شده است که اهم آن‌ها به شرح ذیل است:

* زیاد‌بودن هزینه مقاوم‌سازی و کم‌بودن توان مالی افراد.
* کافی‌‌نبودن میزان وام برای ساخت و ساز و نوسازی مسکن روستایی.
* بوروکراسی و فرآیند پچیده بانکی برای اعطای وام (ضامن‌ها، میزان اقساط و ...).
* در نظر نگرفتن مقتضیات منطقه و شرایط افراد برای اعطای وام (شغل، اقلیم منطقه، سطح درآمد و ...).
* بی‌اهمیت‌‌بودن مقاوم‌سازی در نگاه روستاییان.
* مدیریت‌بخشی (بنیاد مسکن) در ساخت مسکن بدون در نظر گرفتن اشتغال و ....

در ادامه به شرح هر یک از عوامل در حوزه‌‌های پنج‌گانه پرداخته‌ایم.

##### زیاد‌بودن هزینه مقاوم‌سازی و کم‌بودن توان مالی افراد

اولین عاملی که در چالش نوسازی و مقاوم‌سازی خود را نشان می‌دهد زیاد‌بودن هزینه مقاوم‌سازی و کم‌بودن توان مالی افراد متقاضی در این موضوع است. به‌دلیل کم‌بودن سطح درآمد روستاییان و زیاد‌بودن هزینه‌های مواد و مصالح ساخت و ساز مسکن، بازسازی مساکن روستایی دچار چالش جدی می‌شود. باید در حوزه برنامه‌ریزی تمهیداتی اندیشیده شود تا مصالح ساختمانی ارزان در اختیار افراد متقاضی قرار گیرد تا بتوان هزینه ساخت و ساز را پایین نگه داشت. همچنین، در حوزه اجرایی نیز با طراحی‌های اصولی و صحیح می‌توان از میزان هزینه‌ها کاست.

##### کافی‌‌‌نبودن میزان وام برای ساخت و ساز و نوسازی مسکن روستایی

در بحث ساخت و ساز با توجه به طرح ویژه بهسازی و نوسازی و تدبیری که برای این موضوع اتخاذ شده، یعنی اعطای وام به افراد متقاضی برای ساخت و بازسازی مسکن روستایی، با توجه به مطالعات انجام‌شده میزان این وام متناسب با میزان کل هزینه ساخت و بازسازی نبوده و طبق گزارشات گرفته‌شده در بهترین حالت نیمی از هزینه‌ها را شامل می‌شود، که با توجه به‌ وجود قوانین این موضوع می‌توان در حوزه برنامه‌ریزی با تدوین دستورالعمل‌هایی میزان این وام را افزایش داد و با توجه به هزینه کل آن را بهینه کرد؛ که این امر نهادهایی مثل سازمان برنامه بودجه و بانک مرکزی را بیشتر مورد توجه قرار می‌دهد.

##### بوروکراسی و فرآیند پچیده بانکی برای اعطای وام (ضامن‌ها، میزان اقساط و ...)

عامل دیگری که خود را در امر بازسازی نشان می‌دهد بحث اعطای وام توسط بانک‌های عامل (بانک مسکن) است. طبق مطالعات میدانی انجام‌شده در برخی از موارد در نظر گرفتن بوروکراسی پیچیده بانکی در گرفتن ضامن، تعهدات اسنادی و زمان پرداخت سبب شده تا فرد متقاضی از گرفتن وام صرف‌نظر کند و به‌دنبال بازسازی مسکن خود نباشد و این عامل تا حدودی در حوزه برنامه‌ریزی قرار دارد، که با تدوین دستورالعمل‌های جدیدی شرایط را برای فرد متقاضی آسان‌تر کند و از سویی در حوزه مدیریتی نظارت کافی بر اعطای وام، نحوه معرفی و ... می‌تواند راه‌گشای این موضوع باشد.

##### در نظر نگرفتن مقتضیات منطقه و شرایط افراد برای اعطای وام (شغل، اقلیم منطقه، سطح درآمد و ...)

آنچه در اعطای وام‌های نوسازی و بهسازی بسیار زیاد مشهود است ارائه وام یکسان با شرایط یکسان برای کل کشور است. در حقیقت، با توجه به تفاوت ویژگی‌های منطقه‌ای و جغرافیایی روستاهای کشور هزینه‌های ساخت و ساز نیز متفاوت است. از سوی دیگر، شرایط شغلی ساکنان روستایی و مقاطع زمانی درآمد افراد نیز متفاوت است. این شرایط ایجاب می‌کند که حتماً در اعطای وام تمیهداتی اندیشیده شود که این تمهیدات می‌تواند در حوزه تقنینی در ابتدا حاصل شود که سازمان برنامه و بودجه را مجاب به تدوین شاخص در اعطای وام کند و در حوزه برنامه‌ریزی به بانک‌های عامل دستورالعمل‌های لازم ارسال شود.

##### مدیریت‌بخشی (بنیاد مسکن) در ساخت مسکن بدون در نظر گرفتن اشتغال و ...

آن چیزی که در همۀ بخش‌های مسکن خود را نشان می‌دهد موضوع مدیریت در حوزه مسکن است. با توجه به ادبیات نظری مسکن و شاخص‌های ذکر‌شده برای این موضوع مشخص می‌شود که مسکن چیزی فراتر از یک بخش است و برای مدیریت آن چیز باید فراتر از یک بخش در نظر گرفته شود. مدیریت‌بخشی (بنیاد مسکن) در بخش مسکن روستایی سبب غفلت از سایر ابعاد سکونت شده است. برای مثال، در ساخت مسکن روستایی اگر اشتغال فرد روستایی در نظر گرفته نشود هم در نوع ساخت مسکن، هم در میزان هزینه ساخت مسکن و هم در بازپرداخت وام‌های اعطایی چالش ایجاد می‌شود. بدین معنا که بنیاد مسکن متولی اشتغال روستایی نبوده و فقط به بحث ساخت مسکن نگاه می‌کند، که این عامل را می‌توان در تمامی چالش‌ها ذکر کرد، ولی چون حجم ساخت مسکن مبتنی بر طرح ویژه بهسازی و نوسازی در قیاس یا سایر مسائل بیشتر است در این حوزه بررسی می‌شود. با یک نگاه تقنینی به این موضوع و تعریف دوباره قانونی در حدود و اختیارات دستگاه‌ها می‌توان به این موضوع پرداخت و از سوی دیگر با تدوین دستورالعمل‌ها و تفاهم‌نامه‌ها بین دستگاه‌های مختلف همچون نهادهای متولی اشتغال مانند جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن می‌توان از شدت این عامل کاست.

##### بی‌اهمیت‌‌بودن مقاوم‌سازی در نگاه روستاییان

عامل فوق با اینکه کمتر وجود دارد، ولی با توجه به مطالعات انجام‌شده در بحث مقاوم‌سازی تا حدودی خود را نشان می‌دهد. بدین معنا که افراد مقاوم‌سازی را زیاد در حوزه مسکن جدی نگرفته و چندان بدان اهمیت نمی‌دهند که این بیشتر ضعف رسانه و آموزش را در این حوزه اجرایی شامل می‌شود.

#### ساخت مسکن روستایی مبتنی بر اقلیم و بوم منطقه

همان‌طور که در فصل دوم در بخش وضعیت اقلیمی ایران و تأثیر آن بر بافت و مسکن روستایی بحث شد، برای پایداری و همزیستی با محیط، ناگزیر باید در ساخت مسکن روستایی شرایط اقلیمی و مصالح بومی را در اولیت قرار داد. این موضوع با توجه به جدول 2 در فصل سوم نیز به‌وضوح اهمیت خود را در اسناد نظری و بالادستی نشان می‌دهد. اما گزارشات و مطالعات به‌دست‌آمده نشان می‌دهد که روز به روز انفکاک بین مسکن روستایی و محیط روستایی، که تجلیات آن در کالبد روستایی است، بیشتر می‌شود و حتی در استفاده از مصالح بومی نیز خود را نشان می‌دهد. اهم عواملی که از مطالعات در این چالش به‌دست‌آمده به شرح ذیل است:

* تغییر فرهنگ و هویت روستایی و نفوذ فرهنگ شهرنشینی.
* نبود قوانین و مقررات ملی ساخت و ساز روستایی.
* عدم دسترسی مناسب به مواد و مصالح بومی برای ساخت مسکن روستایی.
* ضعف در طراحی و دکوراسیون داخلی توسط معماران و مهندسان بومی.
* هزینه‌های زیاد ساخت و ساز مبتنی بر اقلیم و بوم منطقه.

##### تغییر فرهنگ و هویت روستایی و نفوذ فرهنگ شهرنشینی

به‌چالش کشیده‌شدن فرهنگ روستایی و نفوذ فرهنگ شهری با توجه به آنچه در بخش‌های فوق نیز ذکر شد مساکن روستایی مبتنی بر اقلیم و بوم منطقه را نیز دستخوش تغییر کرده است و مساکن روستایی فعلی کمتر از محیط و بوم خود الهام می‌گیرد. لازمه این موضوع برنامه‌ریزی‌های صحیح برای برجسته‌سازی در نظر گرفتن شرایط بومی منطقه برای ساخت مسکن و همچنین توانایی پیاده‌‌کردن آن در حوزه اجرایی است.

##### نبود قوانین و مقررات ملی ساخت و ساز روستایی

عامل مهم در عدم ساخت مساکن مبتنی بر اقلیم منطقه، رویه‌های قانونی و نبود قوانین بالادستی است. در بسیاری از روستاهای کشور ساخت مساکن با مصالح بومی اجازه دریافت پروانه پایان‌کار ندارند. از سوی دیگر، امروزه با در نظر گرفتن الزامات ساختمانی برای مساکن شهری، هنوز برای مساکن روستایی با مصالح بومی مقررات ساختمانی تدوین نشده است و جای خالی آن در مقررات ساختمانی وجود دارد. برای مثال، ساخت مساکن با مصالح چوبی در کشور آیین‌نامه‌های سازه‌ای برای ساخت مسکن وجود ندارد. از سوی دیگر، اساساً نگاه به مسکن در کشور نگاه شهری و روستایی نیست، بلکه نگاه به خود مسکن است و این خود مسکن بیشتر در شهرها تجلی پیدا می‌کند. لازم است در حوزه تقنینی تدابیری اتخاذ شود که دفتر مقررات ملی ساختمانی را ملزم به تهیه قوانین بالادستی در این حوزه بکند.

##### عدم دسترسی مناسب به مواد و مصالح بومی برای ساخت مسکن روستایی

عامل دسترسی به مصالح ساختمانی نیز خود می‌توان یکی از دلایل فاصله‌گرفتن مساکن روستایی از محیط خود باشد. این عامل خود را زمانی بیشتر نشان می‌دهد که مالکیت مصالح محیطی از دست روستاییان خارج شود و به دستگاه‌های اجرایی کشور واگذار شود؛ دسترسی به مصالح چوبی، مصالح سنگی و ... از این قبیل است، که با توجه به اسناد بالادستی در این حوزه می‌توان با یک برنامه‌ریزی صحیح و تدوین دستورالعمل‌هایی مصالح بومی را استخراج کرد و در دسترس افراد متقاضی برای ساخت مسکن قرار داد.

##### ضعف در طراحی و دکوراسیون داخلی توسط معماران و مهندسان بومی

با وجود نبود قوانین بالادستی در حوزه استفاده از مصالح بومی و در نظر گرفتن عوامل محیطی در ساخت مسکن روستایی، مطالعاتی در زمینه گونه‌شناسی روستاهای ایران مبتنی بر اقلیم و بوم صورت گرفته است، که می‌توان با یک برنامه‌ریزی صحیح توسط دستگاه متولی دستورالعمل‌هایی برای به‌کاربستن آن‌ها تدوین کرد؛ و از سوی دیگر توانمندی مهندسان بومی عامل دیگری است که با این مطالعات در حوزه اجرایی می‌توان سبب تقویت توانمندی‌ها شد.

##### هزینه‌های زیاد ساخت و ساز مبتنی بر اقلیم و بوم منطقه

عامل دیگر که در چالش ساخت مسکن مبتنی بر بوم منطقه وجود دارد این است که در برخی از نقاط کشور ساخت مساکن روستایی مبتنی بر اقلیم و بوم منطقه شامل هزینه‌های بیشتر در مقایسه با مساکن معمولی می‌شود؛ لذا افراد روستایی توانایی هزینه بیشتر برای این امر را ندارند. این هزینه‌ها شامل مواد و مصالح و نوع طراحی و مهندسی و میزان زمین استفاده‌شده می‌تواند باشد. این عامل نیز در حوزه‌های برنامه‌ریزی و اجرایی خود را نشان می‌دهد که می‌توان با تمهیداتی توسط دستگاه متولی از میزان هزینه‌‌ها در مصالح بکاهد و در زمینه اجرایی نیز با توانمندی افراد هزینه‌های طراحی و ساخت را کم کند.

#### مصرف انرژی و بهینه‌‌سازی آن در ساختمان

یکی از مباحثی که مورد نظر متولیان دستگاهی و طرح‌های بالادستی است بحث مصرف انرژی در مساکن روستاییان است. از دیرباز روستاییان برای تأمین انرژی خود از مواد و منابع انرژی بومی استفاده می‌کردند که به بحث هیزم و بوته‌کنی بیشتر میل می‌کرد. امروزه با توجه به آمار موجود، بیشتر از 44 درصد مساکن روستایی به گاز لوله‌کشی دسترسی دارند و به میزان درخور توجهی نفت سفید مصرف می‌کنند. بالا‌رفتن مصرف انرژی در مساکن روستایی خود به‌مثابۀ مسئله‌ای تبدیل شده است که بخش اصلی آن هدررفت در ساختمان‌‌ها روستایی است. عواملی که برای این مسئله می‌توان بررسی کرد:

* عدم دسترسی به مصالح ساختمانی نوین برای حفظ انرژی در ساختمان.
* بالا‌بودن هزینه به‌کاربردن تکنولوژی به‌روز در وسایل گرمایشی و سرمایشی.
* ضعف در قوانین و مقررات فنی برای بحث انرژی در ساختمان‌های روستایی.
* ضعف در طراحی و ساخت مساکن روستایی مبتنی بر بهینگی مصرف انرژی.

##### عدم دسترسی به مصالح ساختمانی نوین برای حفظ انرژی در ساختمان

از عوامل مهم در بهینگی مصرف انرژی در مساکن روستایی، بحث دسترسی به مواد و مصالح نوین در ساخت و تکنولوژی‌های روز در مباحث گرمایشی و سرمایشی است. در دسترس‌نبودن مصالح ساختمانی که دارای مقاومت بالای انرژی هستند از عوامل هدررفت انرژی محسوب می‌شود. دستگاه متولی باید با تدابیری در حوزه برنامه‌ریزی دسترسی به این مصالح را برای متقاضیان فراهم کند. در برخی موارد نیز در حوزه مدیریتی ضعف مدیریتی دستگاه متولی سبب عدم دسترسی مطلوب به این مواد شده است.

##### زیاد‌بودن هزینه به‌کاربردن تکنولوژی به‌روز در وسایل گرمایشی و سرمایشی

عامل مهم در به‌کارگیری تکنولوژی‌های به‌روز در زمینه مصرف انرژی بحث زیادبودن هزینه استفاده از این وسایل است که جا دارد دستگاه متولی در این زمینه در حوزه برنامه‌ریزی تدابیر لازم را بر پایین‌آوردن هزینه نهایی انجام دهد.

##### ضعف در قوانین و مقررات فنی برای بحث انرژی در ساختمان‌های روستایی

یکی از عوامل مربوط به مصرف انرژی در مساکن روستایی ضعف مقررات ساختمانی برای بهینه‌سازی مصرف انرژی در ساختمان است. این موارد را باید در مباحث 19 مقررات ملی ساختمان جست، که بیشتر با نگاه شهری نگاشته شده است. لذا، لازم است در حوزه برنامه‌ریزی دستورالعمل‌ها و آیین‌نامه‌های فنی در طراحی‌های مساکن روستایی مبتنی بر حفظ انرژی تدوین شود.

##### ضعف در طراحی و ساخت مساکن روستایی مبتنی بر بهینگی مصرف انرژی

در برخی موارد بر اساس مصاحبه‌های انجام‌شده از لحاظ نیروی انسانی در برخی از مناطق کشور در زمینه طراحی و مهندسی ضعف وجود دارد. بدین معنا که توانایی فنی و تجربه‌ای افرادی که برای مساکن روستایی طراحی می‌کنند کافی نبوده و قابلیت ترجمه طراحی ساختمان روستایی مبتنی بر بهینگی مصرف انرژی را نمی‌توانند ارائه کنند، که این عامل باید با تدوین دستورالعمل‌‌هایی در انتخاب مهندسان در حوزه برنامه‌ریزی و بالا‌بردن آموزش در حوزه اجرایی رفع شود.

## نسبت مسکن روستایی و اسناد بین‌المللی[[68]](#footnote-68)

اولین سندی که در بررسی موضوع مسکن باید بدان رجوع کرد سند توسعه پایدار 2030 (SDGs)[[69]](#footnote-69) است. این سند به‌مثابۀ سند مادر همه اسناد بین‌المللی در تلاش است تا با اقناع‌کردن همه دولت‌ها تا سال 2030 میلادی به اهداف و آرمان‌های خود دست پیدا کند. یازدهمین آرمان سند توسعه پایدار عبارت است از «تبدیل شهرها و سکونت‌گاه‌های انسانی به مکان‌های همه‌شمول و مقاوم و پایدار**»**، که در زیرمجموعه این هدف آنچه به مسکن مرتبط است عبات‌اند از:

* تضمین دسترسی عمومی به مسکن ایمن و مقرون‌به‌صرفه.
* برقراری پیوند بین مناطق شهری و حومه و روستایی.
* حمایت از ساخت بناهای مقاوم با استفاده از مصالح محلی و ارائه کمک‌های مالی و فنی به آن‌ها.

دسترسی عمومی به مسکن ایمن و مقرون‌به‌صرفه، حمایت از ساخت بناهای با مصالح محلی و ارائه کمک‌های فنی و مالی در کنار ارتباط پیوند بین مناطق شهری و روستایی همه جزو مسائلی هستند که در مسکن روستایی نیز جزو مسائل و چالش‌ها بوده و و در نگاه مسئولان و اسناد بالادستی حوزه مسکن نیز مورد نظر است.

دومین سند برنامۀ اسکان بشر ملل متحد[[70]](#footnote-70) (هبیتات) است.آنچه به‌مثابۀ تعریف بالادستی مسکن در همه پژوهش‌ها و مقالات علمی و نظریات از آن استفاده می‌شود تعریفی است که در دومین اجلاس اسـکان بشـر (1996) در اسـتانبول ارائه شده است. فعالیت‌های جاری هبیتات در هشت حوزۀ اصلی و تعدادی از برنامه‌های مبتکرانه سازمان‌یافته بدین شرح است:

1. فراگیری اجتماعی
2. کاهش خطرپذیری و بازسازی
3. خدمات زیربنایی شهری
4. قانون‌گذاری شهری، زمین و حکمروایی
5. پژوهش‌های شهری و توانمندسازی
6. اقتصاد شهری
7. مسکن و بهسازی سکونت‌گاه‌های غیررسمی
8. برنامه‌ریزی و طراحی شهری

رسالت هبیتات، ترویج و ارتقای توسعۀ اجتماعی و زیست‌محیطی اسکان بشر و دست‌یابی به هدف مسکن درخور برای عموم است. هبیتات می‌کوشد تا با پیشگامی در فرآیند شهری‌شدن و ترویج تغییر سیاست‌ها، روش‌ها و نگرش‌های مقابله با نیازهای توسعۀ شهری، رشد شهرها و مناطق روستایی را به فرصتی برای توسعه تبدیل کند؛ فرصتی فراگیر برای همۀ شهروندان.

حوزه و اهداف کاری هبیتات بیشتر معطوف به حوزه شهری است، ولی در تمامی آنچه برای این حوزه ذکر شده است مناطق روستایی را نیز در نظر گرفته یا در مقام تعریف، مسکن را به مسکن شهری و روستایی جدا نکرده است یا در حوزه‌های 2 و 7 فعالیتی، به‌طور مستقیم به مناطق روستایی نیز اشاره کرده است. ایران نیز جزو کشورهای هبیتات محسوب می‌شود. دبیرخانه کمیته ملی اسکان بشر به‌مثابۀ مرجع ملی برنامه اسکان بشر ملل متحد در جمهوری اسلامی منصوب شده و پیگیری اجرای مؤثر دستورکار اسکان بشر در سطح ملی و در قالب سیاست‌های مسکن، سرپناه و توسعه پایدار شهری را بر عهده دارد. مسئولیت نظارت و هدایت این مرجع ملی را وزارت راه‌ و شهرسازی عهده‌دار است و دبیر کمیته ملی اسکان بشر، معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی است. وظایف اصلی این کمیته شامل اشاعه دستورکار اسکان بشر، تدوین گزارش‌های ملی و انجام هماهنگی‌های بین‌دستگاهی در بخش دولتی، خصوصی و غیردولتی است.

در بیانیه هجدهمين همايش «سياست‌هاي توسعه مسكن**»** در ايران كه در هفتم مهر 1397 همزمان با روز جهاني اسكان بشر و با حضور جمعي از مقامات، استادان و صاحب‌نظران بخش مسكن با محورهاي اصلي همايش و كارگاه‌هاي آموزشي مربوطه در محل مركز تحقيقات راه، مسكن و شهرسازي برگزار شد آمده است: «سياست‌هاي مسكن روستايي معطوف به حرکت از کمیت به کیفیت و حفظ هویت معماری روستایی به‌منظور تأمین مسکن معیشت‌محور، مقاوم، منطبق با الگوهای بومی و منطقه‌ای با بهره‌‌گیری از قوانین و مقرراتی که ویژه مسکن روستایی تدوین می‌شود مورد تأکید است. نقش دولت در این زمینه می‌بایست معطوف به راهنمایی، مدیریت، هدایت و نظارت مسکن روستایی باشد.»

همۀ آنچه در این بیانیه آمده دقیقاً مبتنی بر چالش‌های احصاشده از مطالعات نظری و مصاحبه‌هایی است که از مسئولان امر مسکن روستایی است. علاوه بر این موضوع، در گفتگویی که مسعود ایزدی[[71]](#footnote-71)، مدیر امور ارتباطات و بازاریابی بانک مسکن با اشاره به پیام مدیر اجرایی هبیتات برای شهرهای ۲۰۱۸-۲۰۱۷ داشته عنوان شده است: هبیتات از دولت‌ها خواسته است سیاست‌های مسکن مؤثر و فراگیر برای دستیابی اقشار هدف به خانه‌های متناسب با درآمد را در دستورکار خود قرار دهند و برای این موضوع از مسیر تأمین مالی، اقدام فوری انجام دهند. در ادامه ایشان ابراز کردند که آنچه هبیتات به‌مثابۀ دستورکار جدید شهرها معرفی کرده مجموعه اقداماتی است که بانک مسکن از اواخر سال 92 تاکنون به‌تدریج اجرای آن‌ها را آغاز کرده است.

راه­‌اندازی صندوق پس‌انداز مسکن یکم، مصداق هم‌راستایی نظام تأمین مالی مسکن ایران با الگوی جهانی است که از یک سو منابع مورد نیاز برای پرداخت تسهیلات مسکن را از درون بازار و با جمع‌آوری نقدینگی تأمین می‌کند و از سوی دیگر توانمندسازی مالی اقشار مصرفی و نیازمند حمایت خرید مسکن را هدف قرار داده است.

## تبیین عملیاتی چالش‌‌های مسکن

با احصای چالش‌های اصلی در حوزه مسکن روستایی برای تبیین عملیاتی آن لازم است که چالش‌های احصا‌شده در فضای میدانی نیز مورد آزمون قرار گیرد. بی‌شک برای آزمون چالش‌ها در سطح کشور نمی‌توان مخاطب خود را اهالی روستایی در نظر گرفت؛ زیرا اولاً جامعه آماری گسترده‌ای برای این موضوع با هزینه‌ای زیاد به‌همراه داشته و در ثانی در تعیین عوامل خارج‌شدن از نگاه فردی و جامع‌دیدن برای پژوهش بسیار حائزاهمیت است. لذا، باید به‌دنبال مخاطبانی باشیم که:

* نگاه جامع‌تری به موضوعات داشته باشند و نظرات شخصی را دخیل نکنند.
* از کف فضای میدانی باشند و در فضای روستایی تنفس کرده باشند؛ علی‌الخصوص چون کل گزارش مربوط به مناطق محروم است در روستاییان محروم حضور داشته باشند.
* دارای مسئولیت، ولی خارج از دستگاه متولی و حتی دولتی باشند تا سوگیری دستگاهی نداشته باشند.
* چندین روستا در منطقه را با هم دیده باشند و فقط به یک روستا نگاه نکنند تا بتوان جامعه آماری مناسبی داشته باشیم.

با توجه به شرایط بالا جامعه مخاطبی که در نظر گرفته شد مسئولان دهستان‌هایی هستند که به‌طور جهادی برای بحث محرومیت‌زدایی از روستاهای کشور مشغول به خدمت هستند.[[72]](#footnote-72) این افراد دارای ویژگی‌های ذیل هستند:

* خارج از دستگاه اجرایی هستند و سوگیری دستگاهی ندارند.
* به‌طور ذاتی به‌دنبال محرومیت‌زدایی از روستاها هستند و در مناطق محروم روستایی حاضرند؛ از این رو اِشراف خوبی به محرومیت‌‌های روستاها دارند.
* نگاه جامع‌تری به دستگاه‌های اجرایی و قوانین و مقررات مربوط در موضوعات مختلف به‌ویژه مسکن روستایی دارند و چالش‌‌های این حوزه را به‌خوبی می‌شناسند.
* چون در تمامی استان‌ها حاضرند جامعه آماری مناسبی دارند و به‌سبب مسئولیت دهستانی دارای نگاه یکپارچه‌ای به موضوعات هستند.

با تدقیق چالش‌ها و عوامل هر یک از چالش‌ها و با مشخص‌شدن جامعه آماری و مخاطب برای آزمون چالش‌های حوزه مسکن روستایی، روش آزمون این چالش‌ها بسیار حائزاهمیت است. در نگاه اول مصاحبه نیمه‌ساختار‌یافته برای این موضوع می‌توان در نظر گرفت، ولی با توجه به گستردگی مخاطب و زمان و هزینه لازم، پرسش‌نامه‌ای[[73]](#footnote-73) تهیه شد که این پرسش‌نامه چالش‌‌های موضوع مسکن را با تعیین عوامل هر یک از چالش‌ها با مخاطب به اشتراک قرار می‌دهد. جدول 3-3 چالش‌ها و عوامل هر یک از چالش‌‌ها را نشان می‌دهد.

جدول -: چالش‌ها و عوامل اصلی مسکن روستایی

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| نماد چالش | چالش‌‌های اصلی | نماد عامل | حوزه | عوامل |
| H1 | عدم ساخت مساکن روستایی مبتنی بر اقلیم و بوم روستا | h1 | برنامه‌ریزی، اجرایی | تغییر فرهنگ و هویت روستایی و نفوذ فرهنگ شهرنشینی و تأثیر آن در عدم ساخت مساکن روستایی مبتنی بر اقلیم و بوم روستا. |
| h2 | تقنینی | نبود قوانین و مقررات ملی ساخت و ساز روستایی مبتنی بر اقلیم و بوم. |
| h3 | برنامه‌ریزی | عدم دسترسی مناسب به مواد و مصالح بومی برای ساخت مسکن روستایی. |
| h4 | برنامه‌ریزی، اجرایی | ضعف در طراحی و دکوراسیون داخلی مبتنی بر اقلیم و بوم توسط معماران و مهندسان بومی. |
| h5 | برنامه‌ریزی، اجرایی | هزینه‌های بالای ساخت و ساز مبتنی بر اقلیم و بوم منطقه. |
| H2 | عدم ساخت مساکن روستایی معیشت‌محور | h6 | برنامه‌ریزی، اجرایی | نفوذ فرهنگ شهرنشینی به روستاها و به‌تبع ساخت مساکن روستایی مشابه مساکن شهری و حذف فضاهای معیشتی. |
| h7 | برنامه‌ریزی | هزینه‌‌های زیاد ساخت و ساز مساکن معیشت‌محور. |
| h8 | تقنینی | نبود مقررات فنی مربوط به بحث طراحی و ساخت فضاهای معیشتی. |
| h9 | برنامه‌ریزی، اجرایی | ضعف در طراحی فضاهای معیشتی توسط معماران و مهندسان بومی. |
| h10 | برنامه‌ریزی | نبود زمین کافی برای ساخت فضاهای معیشتی. |
| H3 | نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی و پرداخت وام در این موضوع | h11 | برنامه‌ریزی | کافی‌نبودن میزان وام برای ساخت و ساز و نوسازی مسکن روستایی. |
| h12 | برنامه‌ریزی، مدیریتی | بوروکراسی و فرآیند پچیده بانکی برای اعطای وام (ضامن‌ها، میزان اقساط و ...) در ساخت و نوسازی مسکن. |
| h13 | تقنینی، برنامه‌ریزی | در نظر نگرفتن مقتضیات منطقه و شرایط افراد برای اعطای وام (شغل روستایی، اقلیم منطقه، سطح درآمد و ...) در نوسازی و ساخت مسکن. |
| h14 | برنامه‌ریزی، اجرایی | زیاد‌بودن هزینه مقاوم‌سازی و نبود توان مالی افراد در نوسازی و ساخت مسکن. |
| h15 | اجرایی | بی‌اهمیت‌بودن مقاوم‌سازی مسکن در نگاه روستاییان. |
| h16 | تقنینی، برنامه‌ریزی | مدیریت‌بخشی (بنیاد مسکن) در ساخت مسکن بدون در نظر گرفتن اشتغال و .... |
| H4 | مصرف انرژی و جلوگیری از اتلاف انرژی در ساختمان (گرمایشی، سرمایشی و تهویه) | h17 | برنامه‌ریزی | عدم دسترسی به مصالح ساختمانی نوین برای حفظ انرژی در ساختمان. |
| h18 | برنامه‌ریزی | زیاد‌بودن هزینه به‌کاربردن تکنولوژی به‌روز در وسایل گرمایشی و سرمایشی. |
| h19 | برنامه‌ریزی | ضعف در قوانین و مقررات فنی برای بحث انرژی در ساختمان‌های روستایی. |
| h20 | برنامه‌ریزی، اجرایی | ضعف در طراحی و ساخت مساکن روستایی مبتنی بر بهینگی مصرف انرژی. |
| H5 | عدم در نظر گرفتن شرایط فرهنگی و اجتماعی خانواده‌های روستایی در ساخت مسکن (اعتقادات محلی، فضای محرمیت، تعداد خانوار، فضای همسایگی و ...) | h21 | تقنینی، برنامه‌ریزی و اجرایی | نفوذ فرهنگ شهرنشینی و دچار چالش‌شدن هویت روستایی و به‌تبع آن به‌حاشیه‌رفتن شرایط فرهنگی و اجتماعی. |
| h22 | اجرایی | کم‌اهمیت‌شدن موارد فرهنگی و اجتماعی و اعتقادی در نگاه روستاییان. |
| h23 | برنامه‌ریزی، اجرایی | ضعف در طراحی با در نظر گرفتن شرایط فرهنگی و اجتماعی توسط معماران و مهندسان بومی. |
| h24 | برنامه‌ریزی، اجرایی | اجرای طرح هادی روستایی و تأثیرات ناشی از آن همچون از بین رفتن فضاهای همسایگی. |

### پرسش‌نامه

پرسش‌نامه در دو سطح اصلی طراحی شده است. سطح اول چالش‌ها و سطح دوم عوامل هر یک از چالش‌ها را شامل می‌شود. در طراحی پرسش‌نامه‌های مرسوم فقط به اهمیت تک‌بعدی هر یک از عوامل از دیدگاه مخاطب بسنده می‌شود، ولی در پرسش‌نامه حاضر دو موضوع برای ما مطرح است. موضوع اول بحث اهمیت هر یک از عوامل در نگاه فرامحلی و موضوع دوم اهمیت هر یک از عوامل در سطح محلی مطرح است. برای دستیابی به این دو موضوع پرسش‌نامه حاضر به گونه‌ای طراحی شد تا هر دو بخش شامل شود، اما در بحث تعیین اندازه عوامل در دو موضوع با توجه ادبیات روش تحقیق، بیشترین استفاده از طیف لیکرت در پرسش‌نامه‌هاست. استفاده از طیف لیکرت ما را فقط در تعیین عوامل هر یک از چالش‌ها می‌تواند کمک کند و برای مقایسه عوامل سایر چالش‌ها دچار ضعف است. برای مثال، عامل اول در چالش اول با استفاده از طیف لیکرت را نمی‌توان با عامل اول از چالش دوم مقایسه کرد. لذا، برای بهینه‌سازی این مسئله و در نظر گرفتن هر دو موضوع ذکرشده (اهمیت عوامل با نگاه فرامحلی و نگاه محلی) در پرسش‌نامه حاضر از مدل سلسله‌مراتبی (AHP) نیز بهره گرفته شده است.

بدین ترتیب، در بخش اول ما از مخاطبان خود خواسته‌ایم که اهمیت هر یک از چالش‌ها و عوامل را با استفاده از مدل سلسله‌مراتبی (AHP) برای ما مشخص کنند، که در این بخش نگاه فرامحلی به موضوع اصل است و در بخش دوم از مخاطبان خواسته شده که با توجه به وضعیت موجود دهستان خود اهمیت هر یک از عوامل را با توجه به چالش خود برای ما با استفاده از طیف لیکرت مشخص کنند، که ترکیب این دو بخش سبب وزن‌دهی دقیق‌تر به هر یک از چالش‌ها و عوامل خواهد شد؛ که در ادامه با مشخص‌‌شدن وزن هر یک از عوامل به مقایسه آن‌ها نیز پرداخت.

#### روایی و پایایی پرسش‌نامه

روایی پرسش‌نامه حاضر با استفاده از روش «روایی محتوایی» تأیید شده است؛ بدین صورت که پرسش‌نامه طراحی‌شده توسط خبرگان موضوع ارزیابی شده و پس از اصلاحات لازم مورد تأیید قرار گرفته است.

به‌منظور پایایی پرسش‌نامه از روش «آلفای کرون باخ**»** استفاده شده است، که به کمک نرم‌افزار SPSS به‌دست آمد. اندازه آلفای بالای 0.812 معرف پایایی بالای پرسش‌نامه است.

همچنین، به‌منظور بررسی نرمالیزه‌بودن پرسش‌نامه از آزمون‌های «کشیدگی و چولگی»[[74]](#footnote-74) استفاده شد، که نتایج آزمون نشان می‌دهد تمامی معیارهای دارای چولگی بین 2- و 2+ هستند، و این به معنای نرمال‌بودن پرسش‌نامه است و نشان از پارامتریک‌بودن پرسش‌نامه دارد؛ لذا در استفاده از طیف لیکرت میانگین می‌تواند نماینده خوبی برای موضوع باشد.

#### جامعه آماری و پاسخ‌دهندگان

جامعه آماری گزارش حاضر همان‌طور که گفته شد مسئولان دهستانی هستند که برای محرومیت‌زدایی از روستاهای محروم کشور در نظر گرفته شده‌اند. تعداد مسئولان حاضر 130 دهستان در کشور از 31 استان را شامل می‌شوند. از مجموع 130 پرسش‌نامه توزیع‌شده 113 پرسش‌نامه به‌صورت کامل تکمیل شدند و حدود 17 پرسش‌نامه به‌دلیل ناقص‌بودن و ناسازگار‌بودن با بقیه حذف شد‌ند.

#### تحلیل پرسش‌نامه

برحسب اطلاعات جمع‌آوری‌شده و مبتنی بر روش سلسله‌مراتبی (AHP) در بخش اول اهمیت هر یک از چالش‌ها به‌دست

آمده، که خروجی این مدل از نرم‌افزار Expert Choice در نمودار 3-1 نشان داده شده است.



نمودار ‏3-1: امتیاز هر یک از چالش‌ها در مدل AHP

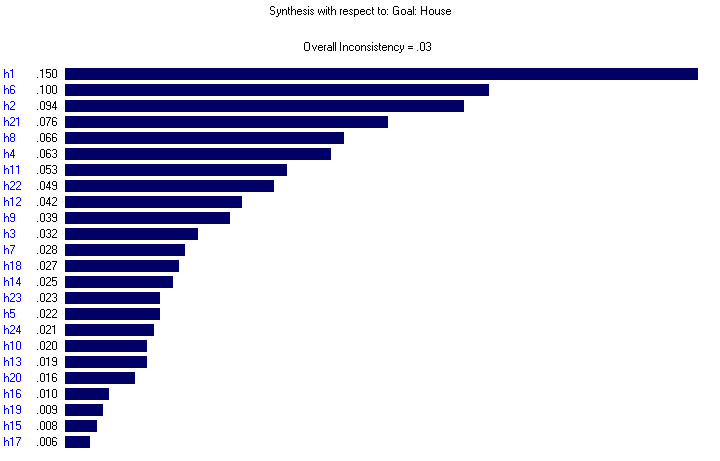
نمودار 3-1 نشان می‌دهد با توجه به 5 چالش اصلی که در حوزه مسکن روستایی وجود دارد بیشترین چالش مربوط به «ساخت مسکن مبتنی بر اقلیم و بوم منطقه»(با امتیاز 0.369 از 1) است، دوم «عدم ساخت مسکن معیشت‌محور**»** (با امتیاز 0.246 از 1) و بعد از آن به ترتیب «عدم ساخت مسکن مبتنی بر مسائل فرهنگی اجتماعی**»** (با امتیاز 0.186)، «مقاوم‌‌سازی مسکن روستایی**»** (امتیاز 0.131) و «بهینه‌سازی مصرف انرژی در ساختمان» (0.068) قرار دارند. جدول شماره 3-4 این ترتیب را بهتر نشان می‌دهد.

جدول ‏3-4: اهمیت چالش‌های مسکن روستایی بر اساس امتیاز AHP

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| نماد | چالش | امتیاز مقایسه دو به دویی |
| H1 | عدم ساخت مساکن روستایی مبتنی بر اقلیم و بوم روستا | 0.369 |
| H2 | عدم ساخت مساکن روستایی معیشت‌محور | 0.246 |
| H5 | عدم در نظر گرفتن شرایط فرهنگی و اجتماعی خانواده‌های روستایی در ساخت مسکن (اعتقادات محلی، فضای محرمیت، تعداد خانوار، فضای همسایگی و ...) | 0.186 |
| H3 | نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی و پرداخت وام در این موضوع | 0.131 |
| H4 | مصرف انرژی و جلوگیری از اتلاف انرژی در ساختمان | 0.068 |

خروجی جدول 3-4 نشان می‌دهد که تحلیل‌های به‌دست‌آمده از مطالعات و مصاحبه‌های انجام‌شده تا حدودی به‌درستی چالش‌ها را بررسی کرده است. توجه ویژه به بحث بهسازی و نوسازی مساکن روستایی از اواسط دهه هفتاد و توجه جدی‌تر از سال‌های 1384 سبب گرفتن امتیاز پایین شده است. همچنین، در چالش مصرف انرژی نشان می‌دهد هنوز این چالش به اندازه چالش‌های دیگر در بحث مسکن روستایی مهم نیست. توجه به ساخت مسکن روستایی مبتنی بر اقلیم و بوم و ساخت مساکن روستایی نیز ناشی از تغییرات سریعی است که در حوزه بازسازی مسکن روستایی رخ داده است. بخش زیادی از این موضوع به طرح‌های ویژه بازسازی و نوسازی برمی‌گردد که در یک دوره کوتاه حجم زیادی از مساکن روستایی بازسازی شد و چهره متفاوتی به روستاها داد.

در گام دوم تحلیل پرسش‌نامه‌ها عوامل هر یک از چالش‌ها بررسی می‌شوند. در تعیین وزن هر یک از عوامل با توجه به مقایسه دو به دویی انجام‌شده توسط پاسخ‌دهندگان وزن هر یک از عوامل با استفاده از نرم‌افزار Expert Choice در نمودار 3-2 نشان داده شده است.



نمودار ‏3-2: اهمیت عوامل مسکن روستایی بر اساس امتیاز AHP

نمودار 3-2 نشان می‌دهد بیشترین امتیاز مربوط به نفوذ فرهنگ شهرنشینی و تغییر فرهنگ روستایی در ساخت مساکن مبتنی بر اقلیم و بوم منطقه (با امتیاز 0.15 از 1) است. رتبه‌های دوم و سوم به‌ ترتیب به «نفوذ فرهنگ شهرنشینی در ساخت مساکن معیشت‌محور» (با امتیاز 0.1) و «نبود مقررات ساختمان روستایی» (0.94) اختصاص داده شده است و رده‌های آخر به «بی‌اهمیت‌بودن مقاوم‌سازی در نگاه روستاییان» و «عدم دسترسی به مصالح نوین» اختصاص پیدا کرده است. برای فهم بهتر جدول 3-5 به ترتیب امتیازات عوامل از بعد وزن مقایسه دو به دویی به‌خوبی نشان داده است.

جدول ‏3-5: اهمیت هر یک از عوامل مسکن روستایی برحسب امتیاز AHP

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| نماد عامل | حوزه | عوامل | امتیاز مقایسه دو به دویی |
| h1 | برنامه‌ریزی، اجرایی | تغییر فرهنگ و هویت روستایی و نفوذ فرهنگ شهرنشینی و تأثیر آن در عدم ساخت مساکن روستایی مبتنی بر اقلیم و بوم روستا | 0.15 |
| h6 | برنامه‌ریزی، اجرایی | نفوذ فرهنگ شهرنشینی به روستاها و به‌تبع ساخت مساکن روستایی مشابه مساکن شهری و حذف فضاهای معیشتی | 0.1 |
| h2 | تقنینی | نبود قوانین و مقررات ملی ساخت و ساز روستایی مبتنی بر اقلیم و بوم | 0.094 |
| h21 | تقنینی، برنامه‌ریزی و اجرایی | نفوذ فرهنگ شهرنشینی و دچار چالش‌شدن هویت روستایی و به‌تبع آن به‌حاشیه‌رفتن شرایط فرهنگی و اجتماعی | 0.076 |
| h8 | تقنینی | نبود مقررات فنی مربوط به بحث طراحی و ساخت فضاهای معیشتی | 0.066 |
| h4 | برنامه‌ریزی، اجرایی | ضعف در طراحی و دکوراسیون داخلی مبتنی بر اقلیم و بوم توسط معماران و مهندسان بومی | 0.063 |
| h11 | برنامه‌ریزی | کافی‌‌نبودن میزان وام برای ساخت و ساز و نوسازی مسکن روستایی | 0.053 |
| h22 | اجرایی | کم‌اهمیت‌شدن موارد فرهنگی و اجتماعی و اعتقادی در نگاه روستاییان | 0.049 |
| h12 | برنامه‌ریزی، مدیریتی | بوروکراسی و فرآیند پچیده بانکی برای اعطای وام (ضامن‌ها، میزان اقساط و ...) در ساخت و نوسازی مسکن | 0.042 |
| h9 | برنامه‌ریزی، اجرایی | ضعف در طراحی فضاهای معیشتی توسط معماران و مهندسان بومی | 0.039 |
| h3 | برنامه‌ریزی | عدم دسترسی مناسب به مواد و مصالح بومی برای ساخت مسکن روستایی | 0.032 |
| h7 | برنامه‌ریزی | هزینه‌‌های زیاد ساخت و ساز مساکن معیشت‌محور | 0.028 |
| h18 | برنامه‌ریزی | زیادبودن هزینه به‌کاربردن تکنولوژی به‌روز در وسایل گرمایشی و سرمایشی | 0.027 |
| h14 | برنامه‌ریزی، اجرایی | زیاد‌بودن هزینه مقاوم‌سازی و کم‌بودن توان مالی افراد در نوسازی و ساخت مسکن | 0.025 |
| h23 | برنامه‌ریزی، اجرایی | ضعف در طراحی با در نظر گرفتن شرایط فرهنگی و اجتماعی توسط معماران و مهندسان بومی | 0.023 |
| h5 | برنامه‌ریزی، اجرایی | هزینه‌‌های زیاد ساخت و ساز مبتنی بر اقلیم و بوم منطقه | 0.022 |
| h24 | برنامه‌ریزی، اجرایی | اجرای طرح هادی روستایی و تأثیرات ناشی از آن همچون از بین رفتن فضاهای همسایگی | 0.021 |
| h10 | برنامه‌ریزی | نبود زمین کافی برای ساخت فضاهای معیشتی | 0.02 |
| h13 | تقنینی، برنامه‌ریزی | در نظر نگرفتن مقتضیات منطقه و شرایط افراد برای اعطای وام (شغل روستایی، اقلیم منطقه، سطح درآمد و ...) در نوسازی و ساخت مسکن | 0.019 |
| h20 | برنامه‌ریزی، اجرایی | ضعف در طراحی و ساخت مساکن روستایی مبتنی بر بهینگی مصرف انرژی | 0.016 |
| h16 | تقنینی، برنامه‌ریزی | مدیریت‌بخشی (بنیاد مسکن) در ساخت مسکن بدون در نظر گرفتن اشتغال و ... | 0.01 |
| h19 | برنامه‌ریزی | ضعف در قوانین و مقررات فنی برای بحث انرژی در ساختمان‌های روستایی | 0.009 |
| h15 | اجرایی | بی‌اهمیت‌بودن مقاوم‌سازی مسکن در نگاه روستاییان | 0.008 |
| h17 | برنامه‌ریزی | عدم دسترسی به مصالح ساختمانی نوین برای حفظ انرژی در ساختمان | 0.007 |

گام سوم در تحلیل پرسش‌نامه و خروجی آن امتیازاتی است که پاسخ‌دهندگان مبتنی بر دهستان هدف خود از طریق طیف لیکرت به آن امتیاز داده‌اند. چون پرسش‌نامه نرمال است، در این بخش از میانگین داده‌ها برای مشخص‌شدن وزن هر یک از عوامل استفاده می‌شود. جدول 3-6 میانگین امتیازات طیف لیکرت را در هر یک از چالش‌ها نشان می‌دهد.

جدول ‏3-6: اهمیت هر یک از عوامل مسکن روستایی برحسب میانگین طیف لیکرت

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **نماد چالش** | **چالش‌های اصلی** | **نماد عامل** | **حوزه** | **عوامل** | **میانگین لیکرت** |
| H1 | عدم ساخت مساکن روستایی مبتنی بر اقلیم و بوم روستا | h1 | برنامه‌ریزی، اجرایی | تغییر فرهنگ و هویت روستایی و نفوذ فرهنگ شهرنشینی و تأثیر آن در عدم ساخت مساکن روستایی مبتنی بر اقلیم و بوم روستا | 4.20 |
| h2 | تقنینی | نبود قوانین و مقررات ملی ساخت و ساز روستایی مبتنی بر اقلیم و بوم | 3.81 |
| h3 | برنامه‌ریزی | عدم دسترسی مناسب به مواد و مصالح بومی برای ساخت مسکن روستایی | 2.70 |
| h4 | برنامه‌ریزی، اجرایی | ضعف در طراحی و دکوراسیون داخلی مبتنی بر اقلیم و بوم توسط معماران و مهندسان بومی | 3.41 |
| h5 | برنامه‌ریزی، اجرایی | هزینه‌‌های زیاد ساخت و ساز مبتنی بر اقلیم و بوم منطقه | 2.80 |
| H2 | عدم ساخت مساکن روستایی معیشت‌محور | h6 | برنامه‌ریزی، اجرایی | نفوذ فرهنگ شهرنشینی به روستاها و به‌تبع ساخت مساکن روستایی مشابه مساکن شهری و حذف فضاهای معیشتی | 4.34 |
| h7 | برنامه‌ریزی | هزینه‌‌های زیاد ساخت و ساز مساکن معیشت‌محور | 3.21 |
| h8 | تقنینی | نبود مقررات فنی مربوط به بحث طراحی و ساخت فضاهای معیشتی | 3.57 |
| h9 | برنامه‌ریزی، اجرایی | ضعف در طراحی فضاهای معیشتی توسط معماران و مهندسان بومی | 3.47 |
| h10 | برنامه‌ریزی | نبود زمین کافی برای ساخت فضاهای معیشتی | 2.27 |
| H3 | نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی و پرداخت وام در این موضوع | h11 | برنامه‌ریزی | کافی‌نبودن میزان وام برای ساخت و ساز و نوسازی مسکن روستایی | 3.96 |
| h12 | برنامه‌ریزی، مدیریتی | بوروکراسی و فرآیند پچیده بانکی برای اعطای وام (ضامن‌ها، میزان اقساط و ...) در ساخت و نوسازی مسکن | 4.43 |
| h13 | تقنینی، برنامه‌ریزی | در نظر نگرفتن مقتضیات منطقه و شرایط افراد برای اعطای وام (شغل روستایی، اقلیم منطقه، سطح درآمد و ...) در نوسازی و ساخت مسکن | 4.15 |
| h14 | برنامه‌ریزی، اجرایی | زیادبودن هزینه مقاوم‌سازی و کم‌بودن توان مالی افراد در نوسازی و ساخت مسکن | 4.20 |
| h15 | اجرایی | بی‌اهمیت‌بودن مقاوم‌سازی مسکن در نگاه روستاییان | 3.06 |
| h16 | تقنینی، برنامه‌ریزی | مدیریت‌بخشی (بنیاد مسکن) در ساخت مسکن بدون در نظر گرفتن اشتغال و ... | 3.84 |
| H4 | مصرف انرژی و جلوگیری از اتلاف انرژی در ساختمان (گرمایشی، سرمایشی و تهویه) | h17 | برنامه‌ریزی | عدم دسترسی به مصالح ساختمانی نوین برای حفظ انرژی در ساختمان | 3.29 |
| h18 | برنامه‌ریزی | زیادبودن هزینه به‌کاربردن تکنولوژی به‌روز در وسایل گرمایشی و سرمایشی | 4.11 |
| h19 | برنامه‌ریزی | ضعف در قوانین و مقررات فنی برای بحث انرژی در ساختمان‌های روستایی | 3.68 |
| h20 | برنامه‌ریزی، اجرایی | ضعف در طراحی و ساخت مساکن روستایی مبتنی بر بهینگی مصرف انرژی | 3.88 |
| H5 | عدم در نظر گرفتن شرایط فرهنگی و اجتماعی خانواده‌های روستایی در ساخت مسکن (اعتقادات محلی، فضای محرمیت، تعداد خانوار، فضای همسایگی و ...) | h21 | تقنینی، برنامه‌ریزی و اجرایی | نفوذ فرهنگ شهرنشینی و دچار چالش‌شدن هویت روستایی و به‌تبع آن به‌حاشیه‌رفتن شرایط فرهنگی و اجتماعی | 4.40 |
| h22 | اجرایی | کم‌اهمیت‌شدن موارد فرهنگی و اجتماعی و اعتقادی در نگاه روستاییان | 3.82 |
| h23 | برنامه‌ریزی، اجرایی | ضعف در طراحی با در نظر گرفتن شرایط فرهنگی و اجتماعی توسط معماران و مهندسان بومی | 3.37 |
| h24 | برنامه‌ریزی، اجرایی | اجرای طرح هادی روستایی و تأثیرات ناشی از آن همچون از بین رفتن فضاهای همسایگی | 3.32 |

با توجه به جدول 3-6 مشخص می‌شود که همۀ عوامل به غیر از سه عامل «عدم دسترسی مناسب به مواد و مصالح بومی»، «هزینه‌های زیاد ساخت و ساز مبتنی بر اقلیم و بوم منطقه» و «نبود زمین کافی برای ساخت فضاهای معیشتی» در چالش‌های خود، بالاتر از درجه متوسط در طیف لیکرت هستند و این بدین معنی است که چالش‌ها و عوامل انتخاب‌شده از مطالعات و نگاه دستگاه متولی صحیح انتخاب شده و همین چالش‌ها جزو چالش‌های میدانی نیز هستند.

در گام آخر برای مقایسه عامل‌ها و امتیازات نهایی هر یک، وزن هر یک از عامل‌ها مستخرج از مقایسه دو به دویی در وزن هر یک از عامل‌های به‌دست‌آمده از میانگین طیف لیکرت در هم ضرب می‌شود تا اهمیت هر یک از عوامل در وضعیت میدانی را دقیق‌تر بیان کند. بدین ترتیب، جدول 3-7 امتیازات هر یک از عامل‌ها در مقایسه دو به دویی، طیف لیکرت و ضرب این دو را نشان می‌دهد؛ که ضرب نهایی وزن نهایی هر یک از عامل‌هاست.

جدول ‏3-7: امتیاز نهایی هر یک از عوامل ایجاد چالش در مسکن روستایی

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| نماد عامل | حوزه عامل | عوامل | امتیاز AHP | میانگین لیکرت | امتیاز نهایی (ضرب AHP در لیکرت) |
| h1 | برنامه‌ریزی، اجرایی | تغییر فرهنگ و هویت روستایی و نفوذ فرهنگ شهرنشینی و تأثیر آن در عدم ساخت مساکن روستایی مبتنی بر اقلیم و بوم روستا | 0.15 | 4.20 | 0.63 |
| h2 | تقنینی | نبود قوانین و مقررات ملی ساخت و ساز مساکن روستایی مبتنی بر اقلیم و بوم | 0.094 | 3.81 | 0.36 |
| h3 | برنامه‌ریزی | عدم دسترسی مناسب به مواد و مصالح بومی برای ساخت مسکن روستایی | 0.032 | 2.70 | 0.09 |
| h4 | برنامه‌ریزی، اجرایی | ضعف در طراحی و دکوراسیون داخلی مبتنی بر اقلیم و بوم توسط معماران و مهندسان بومی | 0.063 | 3.41 | 0.21 |
| h5 | برنامه‌ریزی، اجرایی | هزینه‌‌های زیاد ساخت و ساز مبتنی بر اقلیم و بوم منطقه | 0.022 | 2.80 | 0.06 |
| h6 | برنامه‌ریزی، اجرایی | نفوذ فرهنگ شهرنشینی به روستاها و به‌تبع ساخت مساکن روستایی مشابه مساکن شهری و حذف فضاهای معیشتی | 0.1 | 4.34 | 0.43 |
| h7 | برنامه‌ریزی | هزینه‌‌های زیاد ساخت و ساز مساکن معیشت‌محور | 0.028 | 3.21 | 0.09 |
| h8 | تقنینی | نبود مقررات فنی مربوط به بحث طراحی و ساخت فضاهای معیشتی | 0.066 | 3.57 | 0.24 |
| h9 | برنامه‌ریزی، اجرایی | ضعف در طراحی فضاهای معیشتی توسط معماران و مهندسان بومی | 0.039 | 3.47 | 0.14 |
| h10 | برنامه‌ریزی | نبود زمین کافی برای ساخت فضاهای معیشتی | 0.02 | 2.27 | 0.05 |
| h11 | برنامه‌ریزی | کافی‌نبودن میزان وام برای ساخت و ساز و نوسازی مسکن روستایی | 0.053 | 3.96 | 0.21 |
| h12 | برنامه‌ریزی، مدیریتی | بوروکراسی و فرآیند پچیده بانکی برای اعطای وام (ضامن‌ها، میزان اقساط و ...) در ساخت و نوسازی مسکن | 0.042 | 4.43 | 0.19 |
| h13 | تقنینی، برنامه‌ریزی | در نظر نگرفتن مقتضیات منطقه و شرایط افراد برای اعطای وام (شغل روستایی، اقلیم منطقه، سطح درآمد و ...) در نوسازی و ساخت مسکن | 0.019 | 4.15 | 0.08 |
| h14 | برنامه‌ریزی، اجرایی | زیادبودن هزینه مقاوم‌سازی و کم‌بودن توان مالی افراد در نوسازی و ساخت مسکن | 0.025 | 4.20 | 0.11 |
| h15 | اجرایی | بی‌اهمیت‌بودن مقاوم‌سازی مسکن در نگاه روستاییان | 0.008 | 3.06 | 0.02 |
| h16 | تقنینی، برنامه‌ریزی | مدیریت‌بخشی (بنیاد مسکن) در ساخت مسکن بدون در نظر گرفتن اشتغال و ... | 0.01 | 3.84 | 0.04 |
| h17 | برنامه‌ریزی | عدم دسترسی به مصالح ساختمانی نوین برای حفظ انرژی در ساختمان | 0.007 | 3.29 | 0.02 |
| h18 | برنامه‌ریزی | زیاد‌بودن هزینه به‌کاربردن تکنولوژی به‌روز در وسایل گرمایشی و سرمایشی | 0.027 | 4.11 | 0.11 |
| h19 | برنامه‌ریزی | ضعف در قوانین و مقررات فنی برای بحث انرژی در ساختمان‌های روستایی | 0.009 | 3.68 | 0.03 |
| h20 | برنامه‌ریزی، اجرایی | ضعف در طراحی و ساخت مساکن روستایی مبتنی بر بهینگی مصرف انرژی | 0.016 | 3.88 | 0.06 |
| h21 | تقنینی، برنامه‌ریزی و اجرایی | نفوذ فرهنگ شهرنشینی و دچار چالش‌شدن هویت روستایی و به‌تبع آن به‌حاشیه‌رفتن شرایط فرهنگی و اجتماعی | 0.076 | 4.40 | 0.33 |
| h22 | اجرایی | کم‌اهمیت‌شدن موارد فرهنگی و اجتماعی و اعتقادی در نگاه روستاییان | 0.049 | 3.82 | 0.19 |
| h23 | برنامه‌ریزی، اجرایی | ضعف در طراحی با در نظر گرفتن شرایط فرهنگی و اجتماعی توسط معماران و مهندسان بومی | 0.023 | 3.37 | 0.08 |
| h24 | برنامه‌ریزی، اجرایی | اجرای طرح هادی روستایی و تأثیرات ناشی از آن همچون از بین رفتن فضاهای همسایگی | 0.021 | 3.32 | 0.07 |

برای فهم بهتر جدول 3-7، نمودار 3-3 تهیه شده که به ترتیب امتیازات نهایی عوامل را از بالا به پایین رتبه‌بندی کرده است.

نمودار ‏3-3: امتیازات نهایی عوامل مسکن روستایی

با توجه به نمودار 3-3 مشخص می‌شود که دو عامل نخست و عامل چهارم یعنی عامل‌های «تغییر فرهنگ و هویت روستایی و نفوذ فرهنگ شهرنشینی و تأثیر آن در عدم ساخت مساکن روستایی مبتنی بر اقلیم و بوم روستا»، «نفوذ فرهنگ شهرنشینی به روستاها و به‌تبع ساخت مساکن روستایی مشابه مساکن شهری و حذف فضاهای معیشتی» و «نفوذ فرهنگ شهرنشینی و دچار چالش‌شدن هویت روستایی و به‌تبع آن به‌حاشیه‌رفتن شرایط فرهنگی و اجتماعی» که هر سه در حوزه تقنینی، برنامه‌ریزی و اجرایی هستند نشان از این دارد که دستگاه‌های متولی فرهنگی و نهادهای فرهنگ‌ساز در مسکن روستایی در کشور به امر فرهنگ روستایی و هویت روستایی اهمیت چندانی نشان ندادند و جزو اولویت‌های آن‌ها محسوب نمی‌شود. علاوه بر این، عامل‌های سوم و پنجم و ششم یعنی «نبود قوانین و مقررات ملی ساخت و ساز مساکن روستایی مبتنی بر اقلیم و بوم»، «نبود مقررات فنی مربوط به بحث طراحی و ساخت فضاهای معیشتی»، «ضعف در طراحی و دکوراسیون داخلی مبتنی بر اقلیم و بوم توسط معماران و مهندسان بومی» که در حوزه‌های تقنینی و برنامه‌ریزی است نشان از نداشتن جایگاه مقررات فنی و طراحی مساکن روستایی در مقررات ملی ساختمان دارد. عوامل ذکرشده که تا حدودی منطبق بر مصاحبه‌های انجام‌شده در این حوزه هستند نشان از این دارند که اساساً دیدگاه صحیحی به روستا وجود ندارد و تمایزی بین روستا و شهر در مناسبات فرهنگی و مقرراتی کشور لحاظ نمی‌شود. لزوم نگاه صحیح به بحث هویت روستایی و تعریف هویت روستایی در این عوامل بسیار حائزاهمیت است. چنانکه در فصل دوم نیز نداشتن تعریف صحیحی از مسکن روستایی در ادبیات نظری این مهم را نشان داد. شاید بتوان گفت نداشتن تفکر و بینشی صحیح به روستا و به‌تبع آن مسکن روستایی سبب به‌حاشیه‌رفتن و از بین رفتن هویت، خرده فرهنگ‌های روستایی و مناسبات اجتماعی روستایی شده است.

## نمایه چالش‌‌های مسکن روستایی

با به‌دست‌آمدن امتیازات نهایی هر‌ یک از چالش‌ها و مبتنی بر توضیحاتی که در ابتدای فصل بیان شد، در این بخش نمایه چالش‌های موضوع مسکن روستایی با در نظر گرفتن حوزه‌های هر یک از عوامل، ساختارهای متولی هر یک از عوامل و نظام قوانین مرتبط با هر یک از عوامل در جدول 3-8 ارائه شده است. این جدول به‌مثابۀ خروجی نهایی فصل سوم ارائه شده که گزارش را در رسیدن به ارائه راه‌حل‌های مبتنی بر عملیاتی‌شدن بسیار زیاد کمک می‌کند. همچنین، در این جدول ستون دیگری تحت عنوان نسبت عامل با معاونت‌های قرارگاه پیشرفت و آبادانی نیز آورده شده است؛ چرا که مخاطبان میدانی گزارش حاضر از مسئولان دهستان‌های قرارگاه پیشرفت و آبادانی انتخاب شده بودند و ذکر این ستون می‌تواند در تعیین خط‌مشی‌های این قرارگاه تأثیرگذار باشد.

جدول ‏3-8: نمایه چالش‌ها و عوامل مسکن روستایی در کشور

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **چالش‌‌های اصلی** | **امتیاز چالش** | **عوامل** | **امتیاز نهایی** | **حوزه** | **نسبت با قرارگاه** | **نظام ساختارها** | **نظام قوانین** |
| عدم ساخت مساکن روستایی مبتنی بر اقلیم و بوم روستا | 0.369 | تغییر فرهنگ و هویت روستایی و نفوذ فرهنگ شهرنشینی و تأثیر آن در عدم ساخت مساکن روستایی مبتنی بر اقلیم و بوم روستا | 0.63 | برنامه‌ریزی | فرهنگی | بنیاد مسکن  سازمان دهیاری‌ها  متولیان فرهنگی | بند 4 سیاست‌های کلی نظام در بخش مسکن و شهرسازی  مادۀ 27 برنامه ششم  مادۀ 194 برنامه پنجم  مادۀ 137 برنامه سوم  مادۀ 11 قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن سال 1387  اساس‌نامه بنیاد مسکن مصوب 1366  شرح وظایف شورای اسلامی  شرح وظایف دهیاری |
| اجرایی | بنیاد مسکن  شورای اسلامی روستا  دهیاری  نهادهای فرهنگی |
| نبود قوانین و مقررات ملی ساخت و ساز مساکن روستایی مبتنی بر اقلیم و بوم | 0.36 | تقنینی  برنامه‌ریزی | زیرساخت | دفتر مقررات ملی ساختمان  بنیاد مسکن | بند 9 سیاست‌های کلی نظام در بخش مسکن و شهرسازی  مادۀ 194 برنامه پنجم  مادۀ 10 آیین‌نامه اجرایی تهیه و تصویب طرح‌های هادی روستایی مصوب 1367 |
| عدم دسترسی مناسب به مواد و مصالح بومی برای ساخت مسکن روستایی | 0.09 | برنامه‌ریزی | زیرساخت | بنیاد مسکن  وزارتخانه‌هاي‌ صنايع‌ و معادن‌ و فلزات‌  بنیاد مستضعفان | مادۀ 19 قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن  بند 13 سیاست‌های کلی نظام در بخش مسکن و شهرسازی  مادۀ 5 اساس‌نامه بنیاد مسکن مصوب 1366 |
| ضعف در طراحی و دکوراسیون داخلی مبتنی بر اقلیم و بوم توسط معماران و مهندسان بومی | 0.21 | برنامه‌ریزی | زیرساخت | بنیاد مسکن | بند 9 سیاست‌های کلی نظام در بخش مسکن و شهرسازی  مادۀ 194 برنامه پنجم  شرح وظایف معاونت عمران روستایی |
| اجرایی | بنیاد مسکن  سازمان نظام مهندسی  سازمان‌های فنی و حرفه‌ای در کشور |
| هزینه‌های زیاد ساخت و ساز مبتنی بر اقلیم و بوم منطقه | 0.06 | برنامه‌ریزی | زیرساخت | بنیاد مسکن  بنیاد مستضعفان  سازمان ملی مراتع و جنگلداری | بند 1 سیاست‌های کلی نظام در بخش مسکن و شهرسازی  اساس‌نامه بنیاد مسکن مصوب 1366  قانون تهيه مسكن براي افراد كم‌درآمد‌‌‌​ 6/7/1372  آيين‌نامه اجرايي تهيه، تفكيك و واگذاري زمين در روستاها 30/6/1383 شوراي مركزي بنياد مسكن انقلاب اسلامي |
| اجرایی |
| عدم ساخت مساکن روستایی معیشت‌محور | 0.246 | نفوذ فرهنگ شهرنشینی به روستاها و به‌تبع ساخت مساکن روستایی مشابه مساکن شهری و حذف فضاهای معیشتی | 0.43 | برنامه‌ریزی | فرهنگی | نهادهای متولی فرهنگی | بند 13 سیاست‌های کلی نظام در بخش مسکن و شهرسازی  مادۀ 27 برنامه ششم  مادۀ 194 برنامه پنجم  مادۀ 137 برنامه سوم  مادۀ 2 قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن سال 1387  شرح وظایف شورای اسلامی  شرح وظایف دهیاری |
| اجرایی | بنیاد مسکن  شورای اسلامی روستا  سازمان دهیاری |
| هزینه‌های زیاد ساخت و ساز مساکن معیشت‌محور | 0.09 | برنامه‌ریزی | زیرساخت  اشتغال | بنیاد مسکن | مادۀ 26 برنامه ششم  مادۀ 27 برنامه ششم  قانون تهيه مسكن براي افراد كم‌درآمد‌‌‌​ 6/7/1372 |
| نبود مقررات فنی مربوط به بحث طراحی و ساخت فضاهای معیشتی | 0.24 | تقنینی | زیرساخت | دفتر ملی مقررات ساختمان | بند 9 سیاست‌های کلی نظام در بخش مسکن و شهرسازی  مادۀ 194 برنامه پنجم  شرح وظایف معاونت عمران روستایی |
| ضعف در طراحی فضاهای معیشتی توسط معماران و مهندسان بومی | 0.14 | برنامه‌ریزی | زیرساخت | بنیاد مسکن | بند 9 سیاست‌های کلی نظام در بخش مسکن و شهرسازی  شرح وظایف معاونت عمران روستایی  آيين‌نامه اعطاي تسهيلات مسكن و نوسازي و بهسازي مسكن روستايي مصوب 16/01/1385 با اصلاحات و الحاقات بعدي |
| اجرایی | بنیاد مسکن  سازمان نظام مهندسی  سازمان‌های فنی و حرفه‌ای در کشور |
| نبود زمین کافی برای ساخت فضاهای معیشتی | 0.05 | برنامه‌ریزی | زیرساخت | بنیاد مسکن  بنیاد مستضعفان  سازمان ملی مراتع و جنگلداری | بند 1 سیاست‌های کلی نظام در بخش مسکن و شهرسازی  مادۀ 4 اساس‌نامه بنیاد مسکن مصوب 1366  آيين‌نامه اجرايي تهيه، تفكيك و واگذاري زمين در روستاها 30/6/1383 شوراي مركزي بنياد مسكن انقلاب اسلامي |
| نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن روستایی و پرداخت وام در این موضوع | 0.131 | کافی‌نبودن میزان وام برای ساخت و ساز و نوسازی مسکن روستایی | 0.21 | برنامه‌ریزی | زیرساخت | بنیاد مسکن  بانک مرکزی  سازمان برنامه و بودجه | مادۀ 27 برنامه ششم  مادۀ 11 قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن سال 1387  اساس‌نامه بنیاد مسکن مصوب 1366  قانون تهيه مسكن براي افراد كم‌درآمد‌‌‌​ 6/7/1372  آيين‌نامه اعطاي تسهيلات مسكن و نوسازي و بهسازي مسكن روستايي مصوب 16/01/1385 با اصلاحات و الحاقات بعدي  آیین‌نامه اعطای تسهیلات مسکن روستایی بانک مسکن بر اساس ضوابط و مقررات شورای عالی پول و اعتبار و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران |
| بوروکراسی و فرآیند پچیده بانکی برای اعطای وام (ضامن‌ها، میزان اقساط و ...) در ساخت و نوسازی مسکن | 0.19 | برنامه‌ریزی | زیرساخت | بنیاد مسکن  بانک مسکن | آيين‌نامه اعطاي تسهيلات مسكن و نوسازي و بهسازي مسكن روستايي مصوب 16/01/1385 با اصلاحات و الحاقات بعدي  آیین‌نامه اعطای تسهیلات مسکن روستایی بانک مسکن بر اساس ضوابط و مقررات شورای عالی پول و اعتبار و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران |
| مدیریتی | بانک مرکزی |
| در نظر نگرفتن مقتضیات منطقه و شرایط افراد برای اعطای وام (شغل روستایی، اقلیم منطقه، سطح درآمد و ...) در نوسازی و ساخت مسکن | 0.08 | تقنینی | زیرساخت | سازمان برنامه و بودجه  بانک مرکزی | مادۀ 30 برنامه چهارم |
| برنامه‌ریزی | بنیاد مسکن |
| زیاد‌بودن هزینه مقاوم‌سازی و کم‌بودن توان مالی افراد در نوسازی و ساخت مسکن | 0.11 | برنامه‌ریزی | زیرساخت | بنیاد مسکن | بند 4 سیاست‌های کلی نظام در بخش مسکن و شهرسازی  مادۀ 26 برنامه ششم  مادۀ 59 برنامه ششم  مادۀ 60 برنامه ششم  مادۀ 30 برنامه چهارم  اساس‌نامه بنیاد مسکن مصوب 1366  قانون تهيه مسكن براي افراد كم‌درآمد‌‌‌​ 6/7/1372 |
| اجرایی | بنیاد مسکن |
| بی‌اهمیت‌بودن مقاوم‌سازی مسکن در نگاه روستاییان | 0.02 | اجرایی | فرهنگی | دهیاری  شورای اسلامی  متولیان فرهنگی | بند 17 سیاست‌های کلی نظام در بخش مسکن و شهرسازی  شرح وظایف دهیاری و شورای اسلامی |
| مدیریت‌بخشی (بنیاد مسکن) در ساخت مسکن بدون در نظر گرفتن اشتغال و ... | 0.04 | تقنینی | زیرساخت  اشتغال | بنیاد مسکن  جهاد کشاورزی | مادۀ 26 برنامه ششم  مادۀ 27 برنامه ششم  مادۀ 3 برنامه چهارم  اساس‌نامه بنیاد مسکن مصوب 1366  شرح وظایف دهیاری و شورای اسلامی |
| برنامه‌ریزی | بنیاد مسکن  جهاد کشاورزی |
| ذخیره انرژی و جلوگیری از اتلاف انرژی در ساختمان (گرمایشی، سرمایشی و تهویه) | 0.068 | عدم دسترسی به مصالح ساختمانی نوین برای حفظ انرژی در ساختمان | 0.02 | برنامه‌ریزی | زیرساخت | بنیاد مسکن | مادۀ 19 قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن  بند 13 سیاست‌های کلی نظام در بخش مسکن و شهرسازی  مادۀ 30 برنامه چهارم |
| زیاد‌بودن هزینه به‌کاربردن تکنولوژی به‌روز در وسایل گرمایشی و سرمایشی | 0.11 | برنامه‌ریزی | زیرساخت | وزارت نیرو  وزارت کار تعاون و رفاه اجتماعی | مادۀ 30 برنامه چهارم  مادۀ 2 قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن سال 1387 |
| ضعف در قوانین و مقررات فنی برای بحث انرژی در ساختمان‌های روستایی | 0.03 | برنامه‌ریزی | زیرساخت | دفتر مقررات ملی ساختمان | بند 9 سیاست‌های کلی نظام در بخش مسکن و شهرسازی  مادۀ 60 برنامه ششم  مادۀ 194 برنامه پنجم  مادۀ 3 برنامه چهارم  مادۀ 30 برنامه چهارم  آيين‌نامه اعطاي تسهيلات مسكن و نوسازي و بهسازي مسكن روستايي مصوب 16/01/1385 با اصلاحات و الحاقات بعدي |
| ضعف در طراحی و ساخت مساکن روستایی مبتنی بر بهینگی مصرف انرژی | 0.06 | برنامه‌ریزی | زیرساخت | بنیاد مسکن | مادۀ 2 قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن  بند 9 سیاست‌های کلی نظام در بخش مسکن و شهرسازی  شرح وظایف معاونت عمران روستایی  آيين‌نامه اعطاي تسهيلات مسكن و نوسازي و بهسازي مسكن روستايي مصوب 16/01/1385 با اصلاحات و الحاقات بعدي |
| اجرایی | بنیاد مسکن  سازمان نظام مهندسی  سازمان‌های فنی و حرفه‌ای در کشور |
| عدم در نظر گرفتن شرایط فرهنگی و اجتماعی خانواده‌‌های روستایی در ساخت مسکن (اعتقادات محلی، فضای محرمیت، تعداد خانوار، فضای همسایگی و ...) | 0.186 | نفوذ فرهنگ شهرنشینی و دچار چالش‌شدن هویت روستایی و به‌تبع آن به‌حاشیه‌رفتن شرایط فرهنگی و اجتماعی | 0.33 | تقنینی | فرهنگی  زیرساخت | متولیان فرهنگی | بند 8 سیاست‌های کلی نظام در بخش مسکن و شهرسازی  مادۀ 27 برنامه ششم  مادۀ 194 برنامه پنجم  مادۀ 11 قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن سال 1387  شرح وظایف شورای اسلامی  شرح وظایف دهیاری  مادۀ 10 آیین‌نامه اجرایی تهیه و تصویب طرح‌های هادی روستایی مصوب 1367 |
| برنامه‌ریزی | بنیاد مسکن  سازمان شهرداری و دهیارهای کشور |
| اجرایی | بنیاد مسکن  دهیاری  شورای روستا  نهادهای فرهنگی |
| کم‌اهمیت‌شدن موارد فرهنگی و اجتماعی و اعتقادی در نگاه روستاییان | 0.19 | اجرایی | فرهنگی | دهیاری  شورای اسلامی  متولیان فرهنگی | شرح وظایف شورای اسلامی  شرح وظایف دهیاری |
| ضعف در طراحی با در نظر گرفتن شرایط فرهنگی و اجتماعی توسط معماران و مهندسان بومی | 0.08 | برنامه‌ریزی | زیرساخت | بنیاد مسکن | بند 9 سیاست‌های کلی نظام در بخش مسکن و شهرسازی  مادۀ 194 برنامه پنجم  آيين‌نامه اعطاي تسهيلات مسكن و نوسازي و بهسازي مسكن روستايي مصوب 16/01/1385 با اصلاحات و الحاقات بعدي  مادۀ 10 آیین‌نامه اجرایی تهیه و تصویب طرح‌های هادی روستایی مصوب 1367 |
| اجرایی | بنیاد مسکن  سازمان نظام مهندسی  سازمان‌های فنی و حرفه‌ای در کشور |
| اجرای طرح هادی روستایی و تأثیرات ناشی از آن همچون از بین رفتن فضاهای همسایگی | 0.07 | برنامه‌ریزی | زیرساخت | بنیاد مسکن | بند 12 سیاست‌های کلی نظام در بخش مسکن و شهرسازی  مادۀ 26 برنامه ششم  مادۀ 27 برنامه ششم  مادۀ 169 برنامه پنجم  اساس‌نامه بنیاد مسکن مصوب 1366 |
| اجرایی | بنیاد مسکن  دهیاری |

# فصل چهارم: شبکه راه‌حل‌های نظام چالش‌های مسکن روستایی

نمودار فصل چهارم

**مقدمه**

رسیدن به آرمان و هدف مورد نظر زمانی محقق می‌شود که بر پایه فهم درست موضوع، چالش‌ها و مسائل موضوع با دقت تمام احصا شود و راه‌حل‌های مبتنی بر اقدام برای مسائل اصلی ارائه شود. از این رو، گزارش حاضر برای رسیدن به آرمان محرومیت‌زدایی از مناطق روستایی در کشور، موضوع مسکن روستایی را به‌مثابۀ موضوع مورد نظر خود انتخاب کرده و با مرور مبانی، نظریات و وضعیت مسکن روستایی در شاخص‌های موجود، چالش‌های این حوزه را شناسایی کرده است. در ادامه برای فهم بهتر حل چالش‌ها، عوامل ایجاد هر یک از چالش‌ها را استخراج کرده و به مطالعه میدانی پرداخته است. در نهایت، با روش‌های تعریف‌شده در فصل سوم به اهمیت‌سنجی این عوامل و چالش‌ها پرداخته و ساختارهای متولی و نظام قوانین پشتیبان از این عوامل و چالش‌ها را نیز شناسایی کرده است. در این فصل از گزارش راهبردی، گام چهارم برداشته می‌شود. گام چهارم در گزارش راهبردی ارائه راه‌حل برای حل چالش‌های احصا شده است. بر این اساس، در ابتدا به انتخاب چالش‌ها و عوامل دارای اولویت دست زده و برای هر یک از عوامل انتخاب‌شده در حد توان به ارائه راه‌حل پرداخته است.

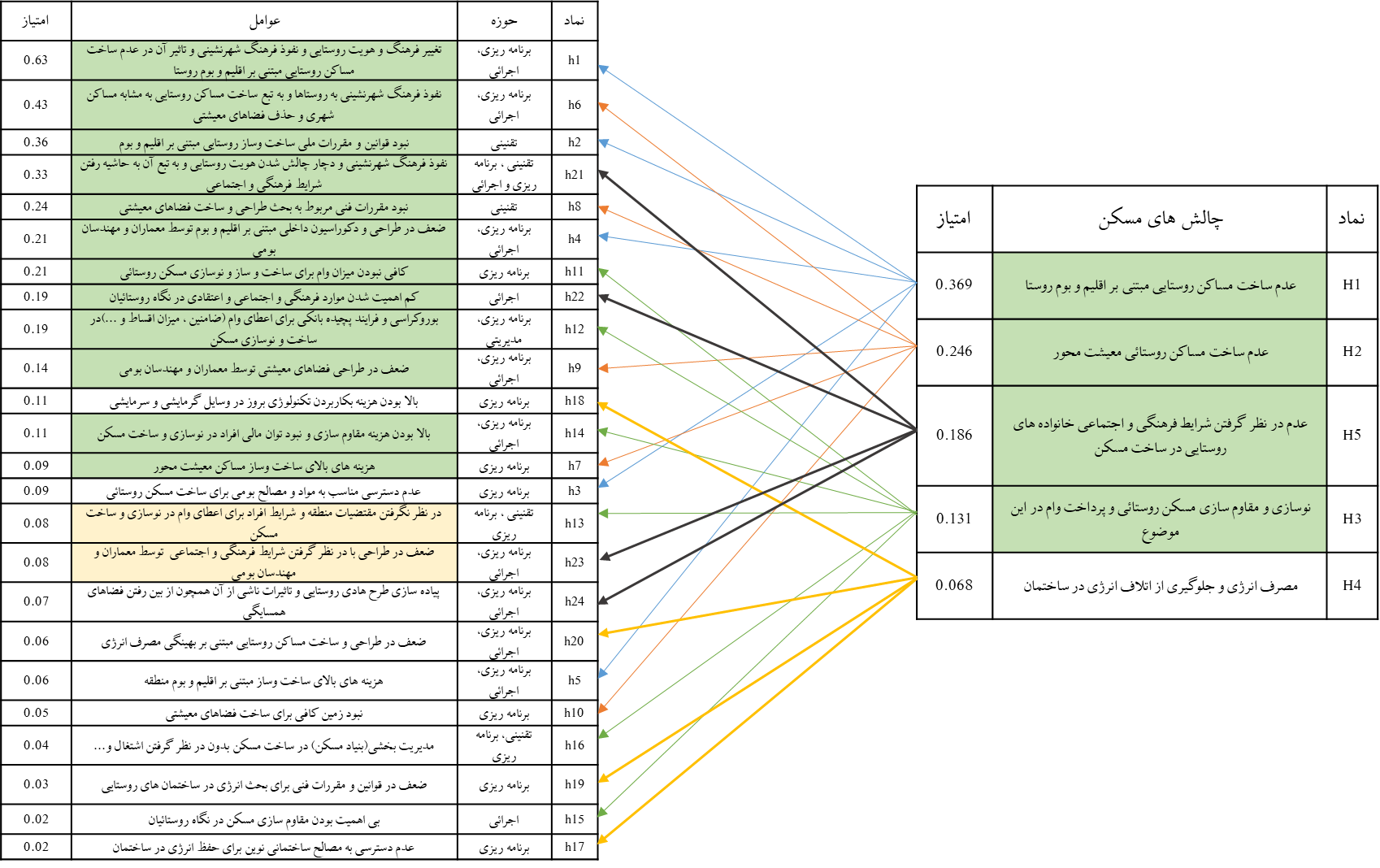
در ارائه راه‌حل‌های ذکرشده سعی بر این است تا با استفاده از نظریات پیرامون این چالش‌ها راه‌حل‌های دقیقی ارائه شود. از سوی دیگر، تلاش برای ارائه راه‌حل‌هایی بوده که با عملیاتی‌شدن آن‌ها حجم بیشتری از چالش‌های به‌دست‌آمده‌ مرتفع شود. خروجی فصل چهارم جدول نمایه راه‌حل‌ها خواهد بود که در انتهای فصل ارائه شده است.

## انتخاب چالش‌‌ها و عوامل دارای اولویت مسکن روستایی

برای انتخاب چالش‌ها و عوامل دارای اولویت در این بخش، از نظرات خبرگان و تحلیل تیم پژوهشگر به‌همراه نتایج خروجی تحلیل میدانی (پرسش‌نامه) استفاده شده است. بدین ترتیب که در ابتدا از بین 5 چالش برحسب تحلیل میدانی (امتیازات مقایسه دو به دویی) و تحلیل تیم کارشناسی، چالش آخر (بهینه‌سازی مصرف انرژی در ساختمان) حذف می‌شود. بعد از انتخاب چالش‌ها، در انتخاب عوامل هر یک از چالش‌ها نیز باید تدبیری اندیشیده شود. بدین علت که همه عوامل چالش‌های انتخاب‌شده دارای امتیاز و اهمیت زیادی نبوده و دادن راه‌حل برای آن‌ها زیاد مطلوب نیست.

بدلیل اینکه پرسش‌نامه تکمیل‌شده پرسش‌نامه نرمالی است می‌توان از آماره‌های پارامتریک در انتخاب عوامل استفاده کرد. یکی از آماره‌های پارامتریک «میانه» است. یکی از مزیت‌های مهم میانه نسبت به میانگین این است که میانه از اعداد بسیار بزرگ و بسیار کوچک مجموعه اندازه‌ها متأثر نمی‌شود. بر این اساس، عواملی که بالای عدد میانه (0.0975) هستند انتخاب و عواملی که زیر این مقدارند حذف می‌شوند. علاوه بر لحاظ‌کردن متد میانه برای انتخاب عوامل، بر اساس تحلیل تیم کارشناسی و مستخرج از نتایج مصاحبه با افراد خبره در این حوزه دو عامل دیگر که امتیاز کمتری نسبت به میانه دارند نیز انتخاب می‌شود؛ این دو عامل عبارت‌اند از:

* در نظر نگرفتن شرایط منطقه و افراد برای اعطا و بازپرداخت وام مسکن.
* ضعف در طراحی مسکن با در نظر گرفتن شرایط فرهنگی و اجتماعی منطقه.

بدین ترتیب، 14 عامل از مجموع عوامل انتخاب شده و برای ارائه راه‌حل مدنظر قرار می‌گیرد. شکل 4-1 چالش‌ها و عوامل انتخاب‌شده را نشان می‌دهد. در این شکل عوامل انتخاب‌شده به رنگ سبز امتیاز زیادی نسبت به میانه داشته و عوامل انتخاب‌شده به شکل زرد از تحلیل خبرگی به‌دست آمده است.

شکل ‏4-1: چالش‌ها و عوامل انتخاب‌شده مسکن روستایی

با دقت در شکل 4-1 مشخص می‌شود جنس برخی از عوامل یکسان بوده و می‌توان آن‌ها را کنار هم تحت یک عنوان بیان کرد؛ البته باید در نظر گرفت که تأثیر آن در چالش‌ها متفاوت است و در راه‌حل‌دادن باید این تأثیر را در نظر گرفت. برای مثال، عامل «نفوذ فرهنگ شهرنشینی و تغییر فرهنگ روستایی» هم در چالش «ساخت مساکن مبتنی بر اقلیم»، هم در چالش «ساخت مسکن دارای فضاهای معیشتی» و هم «در ساخت مسکن با ویژگی‌های اعتقادی فرهنگی» تأثیرگذار است. لذا، این موضوع نشان می‌دهد اگر روی این عامل کار شود سبب می‌شود که بخشی از سه چالش ذکر‌شده حل شود. این نوع نگاه سبب می‌شود ما در انتخاب عوامل برای ارائه راه‌حل به یک دسته‌بندی جدیدی دست پیدا کنیم. البته این دسته‌بندی تغییری در جنس عوامل ایجاد نمی‌کند و مبتنی بر این دسته‌بندی راه‌حل‌های پیشنهادی ارائه شود. جدول 4-1 خروجی نهایی عوامل و چالش‌های انتخاب‌شده برای ارائه راه‌حل با دسته‌بندی آن‌ها را نمایش می‌دهد که این جدول ترکیبی از تحلیل خبرگانی و پرسش‌نامه‌ای (مبتنی بر میانه امتیازات نهایی) است. در ستون انتخاب چالش‌ها سه چالش ساخت مسکن مبتنی بوم، معیشت و هویت ملاک قرار گرفته‌اند و چالش مقاوم‌سازی مسکن روستایی به‌مثابۀ پیش‌شرط سه چالش باید در نظر گرفته شود. لذا، از جدا بیان ‌کردن آن خودداری شده است. ستون عامل‌های تحلیلی در واقع عواملی است که در پرسش‌نامه وجود داشته و در دسته‌بندی جدید به عامل انتخاب‌شده ارجاع داده می‌شود.

جدول -: دسته‌بندی چالش‌ها و عوامل انتخاب‌شده نهایی برای ارائه راه‌حل

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| اولویت عامل | عامل | عامل‌‌های تحلیلی | حوزه | چالش |
| 1 | نفوذ فرهنگ شهرنشینی و تغییر فرهنگ و هویت روستایی | h1/h6/h21/h22 | * تقنینی * برنامه‌ریزی * اجرایی | * ساخت مسکن مبتنی بر اقلیم و بوم * ساخت مسکن دارای فضای معیشتی * ساخت مسکن روستایی مبتنی بر ارزش‌های فرهنگی و اجتماعی (هویت) |
| 2 | نبود ضوابط و مقررات طراحی و ساخت مسکن روستایی | h2/h8 | * تقنینی | * ساخت مسکن مبتنی بر اقلیم و بوم * ساخت مسکن دارای فضای معیشتی * ساخت مسکن روستایی مبتنی بر ارزش‌های فرهنگی و اجتماعی (هویت) |
| 3 | تأمین مالی ساخت مسکن روستایی | h11/h12/h13/h14/h7 | * تقنینی * برنامه‌ریزی | * ساخت مسکن مبتنی بر اقلیم و بوم * ساخت مسکن دارای فضای معیشتی * ساخت مسکن روستایی مبتنی بر ارزش‌های فرهنگی و اجتماعی (هویت) |
| 4 | ضعف معماران و مهندسان در طراحی و ساخت مسکن روستایی | h4/h9/h23 | * اجرایی | * ساخت مسکن مبتنی بر اقلیم و بوم * ساخت مسکن دارای فضای معیشتی * در نظر گرفتن شرایط فرهنگی و اجتماعی در ساخت مسکن روستا (هویت) |

## نظام راه‌حل چالش‌ها و عوامل مسکن روستایی

با توجه به شناخت و فهمی که از چالش‌های انتخاب‌شده در فصول دوم و سوم به‌دست آمد، در این بخش به فراخور هر یک از چالش‌ها و عوامل ایجاد آن‌ها سعی بر ارائه راه‌حل‌هایی مبتنی بر حوزه‌های عوامل است. در این بخش هر یک از عوامل چالش‌های انتخاب‌شده با توجه به نظام ساختار متولی و نظام قوانین پشتیبان شرح و بسط داده شده است. البته هدف گزارش اجتناب از راه‌حل‌های جزئی است، اما در عین حال با شناسایی دقیق ساختار و قوانین هر عامل به‌دنبال ارائه راه‌حل‌هایی است که در عرصه عملیاتی بتوان بر روی آن‌ها تفاهم بیشتری حاصل کرد.

### نفوذ فرهنگ شهرنشینی و تغییر فرهنگ و هویت روستایی

بالاترین امتیازها از مجموع عوامل‌ مربوط به بحث نفوذ فرهنگ شهرنشینی در دل جوامع روستایی است. بررسی این موضوع که چرا فرهنگ شهرنشینی‌ جوامع روستایی را تحت‌تأثیر قرار داده است مباحث زیادی را دربر می‌گیرد. اما به‌طور خلاصه می‌توان گفت با ورود مدرنیزاسیون به مکاتب فکری، این شهرها بودند که محل بروز کالبدی این تفکر قرار گرفتند و استقبال گسترده از این موضوع همزمان با گسترش شهرنشینی سبب شد تا ارزش‌های اجتماعی و فرهنگی جابه‌جا شود و به هر میزان که افراد به مدرنیته‌شدن سوق پیدا کنند بیشتر دارای ارزش و احترام اجتماعی باشند. به‌تبع این موضوع، شهرها چون در روند مدرنیزاسیون پیشگام بودند خود شهر و شهری‌شدن نیز دارای ارزش و معنا شدند. این موضوع سبب شده تا روستاها که خود را یک قدم از شهرها در فرآیند مدرنیزاسیون‌شدن عقب می‌دیدند؛ شهرها را به‌مثابۀ آرمان و هدف خود ببینند و جدا از اینکه به مدرن‌شدن بیندیشند خود شهری‌شدن نیز در این امر‌ موضوعیت پیدا کند. همین عامل سبب شده تا روستا و روستایی‌بودن در کشور معیار عقب‌ماندگی تلقی شود و برعکس شهرنشینی و شهری‌بودن معیار توسعه‌یافتگی باشد.

همان‌طور که پیشتر بیان شد، اولین محل بروز موضوع فوق خود را در کالبد نشان می‌دهد. هم‌شکل‌کردن مسکن موضوعی است که خود نشان از مدرن‌شدن و شهری‌شدن دارد، لذا در نوع ساخت مسکن و معماری نیز مساکن روستایی از نوع سنتی خود فاصله گرفته و به سمت مساکن مدرن و شهری پیش می‌رود. این موضوع آنچنان مهم است که در برخی از مناطق روستاییان برای ارتقای موقعیت اجتماعی خود دو نوع مسکن ساخته‌اند که نوع اول که سنتی است و گرایشات روستایی دارد محل زندگی خود خانواده است و نوع دوم برای پذیرایی از میهمانان که اغلب شهری هستند استفاده می‌شود. با محور قرار دادن حوزه‌های تعریف‌شده در فصل سوم برای هر یک از عوامل، راه‌حل‌های پیشنهادی نیز بر این حوزه سوار می‌شوند.

#### راه‌حل‌های حوزه تقنینی

موارد ذیل را در عامل نفوذ فرهنگ شهرنشینی در حوزه تقنین به معنای وضع و ترمیم قانون برای پیشبرد حل عامل می‌توان برشمرد:

##### تدوین منشور حقوق روستانشینی

برای جلوگیری از نفوذ فرهنگ شهرنشینی به روستا، اولین کار تدوین منشور روستانشینی است. مطرح‌کردن حقوق شهروندی در کشور بیشتر بر ساکنان شهر تمرکز کرده و از ساکنان روستا غفلت کرده است و این خود سبب ‌کنار‌رفتن حقوق افراد روستانشین شده و سبب حس حقارت و نگاه ترحم‌آمیز به روستا و روستایی می‌شود. آنچه در این منشور باید در نظر گرفت می‌توان در تعریف الگو، مبانی پایه، جایگاه روستا و روستایی در اسناد بالادستی، ارزش‌ها و مفاهیم اساسی فرهنگی روستا و ... باشد. جایگاه تدوین منشور روستانشینی در گزارش مسکن روستایی نمی‌گنجد، اما به‌دلیل اینکه این موضوع بسیار ضروری و اساسی است ذکر آن در این گزارش بیشتر جنبه کالبدی مسکن روستاییان را در نظر می‌گیرد، با مرور قوانین در این حوزه می‌توان گفت در مادۀ 27 قانون برنامه ششم توسعه کشور ‌بندی تحت عنوان تدوین منشور حقوق روستانشینی را می توان لحاظ کرد. از لحاظ حقوقی بیشترین نزدیکی را وزارت کشور با در اختیار داشتن دهیاری‌ها و شوراها به روستاها دارد. لذا، تدوین منشور به عهده وزارت کشور بوده و سایر نهادها مثل وزارت جهاد کشاورزی، بنیاد مسکن، معاونت حقوقی ریاست‌جمهوری، شورای عالی انقلاب فرهنگی و نهادهای علمی پژوهشی (دانشگاه‌‌ها و حوزه‌های علمیه و ...) در این زمینه همکاری می‌کنند.

#### راه‌حل‌های حوزه برنامه‌ریزی

آنچه در عامل نفوذ فرهنگ شهرنشینی در حوزه برنامه‌ریزی به معنای تدوین آیین‌نامه و دستورالعمل برای پیشبرد حل عامل می‌توان برشمرد:

##### تدوین دستورالعمل‌هایی مبتنی بر گفتمان‌سازی ساخت مساکن مبتنی بر بوم، معیشت و هویت روستایی

گفتمان‌سازی مساکن بومی و دارای فضاهای معیشتی بدین معناست که فرد روستایی از ساخت مساکن خود با این ویژگی‌ها احساس حقارتی در خود ندیده و مسکن خود را عقب‌مانده از مساکن شهری نبیند. لازمه این موضوع گفتمان‌سازی است که باید در بستر فرهنگی و در حوزه برنامه‌ریزی، بنیاد مسکن به‌مثابۀ متولی مسکن روستایی انجام دهد. از سرفصل‌های موضوع گفتمان‌سازی به ارائه تشویق‌های غیرمالی بر ترغیب این گونه مساکن می‌تواند باشد. موضوع گفتمان‌سازی در آیین‌نامه‌های بنیاد مسکن وجود ندارد، ولی با توجه به رسالت بنیاد مسکن این کار باید صورت پذیرد. سایر دستگاه‌ها از قبیل صدا و سیما، وزارت جهاد کشاورزی، سازمان دهیاری‌ها و شوراها در تدوین اصول این گفتمان‌سازی همکاری می‌کنند.

##### اصلاح اهداف طرح‌‌های هادی روستایی

طرح هادی روستایی طرح مادر توسعه روستایی محسوب می‌شود، لذا برای حفظ فرهنگ و هویت روستایی باید اصلاحاتی در اهداف آن صورت ‌پذیرد. اضافه‌کردن سرفصلی تحت عنوان شناخت ارزش‌های فرهنگی و اجتماعی روستا به‌همراه شناخت فضاهای معیشتی و نوع ساخت و ساز بومی روستایی و به‌تبع این سرفصل ارائه راهبردهایی برای حفظ و تقویت این ارزش‌ها و مفاهیم اساسی بسیار کارساز خواهد بود. دستگاه مسئول در این موضوع بنیاد مسکن بوده و نهادهایی مثل سازمان دهیاری‌ها، شوراها، شورای عالی انقلاب فرهنگی در تعیین زیرسرفصل‌‌ها می‌توانند همکاری کنند.

#### راه‌حل‌های حوزه اجرایی

آنچه در عامل نفوذ فرهنگ شهرنشینی در حوزه اجرایی به معنای بهبود عملکرد و از بین بردن ضعف عملکرد و انسانی برای پیشبرد حل عامل می‌توان برشمرد:

##### **پیداکردن** مسکن شاخص و استاندارد روستایی و الگوسازی در کشور مبتنی بر هویت، بوم و معیشت

یکی از کارهایی که بنیاد مسکن بر اساس وظایف محوله باید در آن تلاش زیاد ‌داشته باشد شناسایی، ترویج و الگوسازی مساکنی است که مبتنی بر هویت، بوم و معیشت روستایی در کشور ساخته شدند. در الگو‌سازی و ترویج این مساکن صدا و سیما نقش ویژه‌‌ای دارد و سایر نهاد مثل دهیاری‌ها و شوراها می‌توانند همکاری داشته باشند.

##### ساخت مساکن استاندارد و نمونه بر اساس ضوابط تدوین‌شده در بند 4.2.2 و معرفی و الگوسازی آن

از دیگر وظایف بنیاد مسکن در کنار شناسایی مساکن، ساخت مساکن نمونه و الگویی است که بر اساس ضوابط و مقررات تدوین‌شده مبتنی بر بوم، هویت و معیشت روستایی است. نهادهای همکار در این زمینه صدا و سیما، دهیاری‌ها و شوراها هستند.

#### جمع‌بندی راه‌حل‌های ارائه‌شده در عامل نفوذ فرهنگ شهرنشینی و تغییر فرهنگ روستایی

راه‌حل‌های ارائه‌شده در عامل نفوذ فرهنگ شهرنشینی و تغییر فرهنگ روستایی را می‌توان در جدول 4-2 به‌صورت یکجا ملاحظه کرد.

جدول ‏4-2: نمایه راه‌حل‌های پیشنهادی در عامل نفوذ فرهنگ شهرنشینی و تغییر فرهنگ روستایی

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| حوزه | راهبرد پیشنهادی | دستگاه مسئول | دستگاه همکار | ساختار همکار در قرارگاه پیشرفت و آبادانی | نظام قوانین | |
| **عنوان** | **مفاد** |
| تقنینی | تدوین منشور حقوق روستانشینی | وزارت کشور | وزارت جهاد کشاورزی، بنیاد مسکن، معاونت حقوقی ریاست جمهوری، شورای عالی انقلاب فرهنگی و نهادهای علمی پژوهشی (دانشگاه‌ها و حوزه‌‌های علمیه و ...) | معاونت فرهنگی و اجتماعی | مادۀ 27 برنامه ششم | - از وظایف دولت ارتقای منزلت اجتماعی روستاییان و جایگاه روستاها در اقتصاد ملی و ایجاد بستر لازم برای شکوفایی و پیشرفت عدالت‌محور روستاهاست. |
| اهداف و مأموریت‌های وزارت کشور | - تلاش به‌منظور تحقق و توسعه آزادی‌های سیاسی و اجتماعی در چارچوب قانون اساسی و سایر قوانین کشور و تأمین توسعه سیاسی و اجتماعی پایدار و ارتقای سطح مشارکت عمومی |
| برنامه‌ریزی | تدوین دستورالعمل‌هایی مبتنی بر گفتمان‌سازی ساخت مساکن مبتنی بر بوم، معیشت و هویت روستایی | بنیاد مسکن | وزارت جهاد کشاورزی، سازمان دهیاری‌ها و دفتر شوراهای روستا | معاونت فرهنگی و اجتماعی | منشور اهداف اجرای طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی | 13. تلاش در به‌حداقل‌رساندن آثار مخرب تقليد كوركورانه از ظواهر شهري نامناسب در توليد مسكن روستايي |
| اصلاح اهداف طرح‌‌های هادی روستایی و اضافی‌کردن سرفصل ارزش‌های فرهنگی و هویت بخش روستا | بنیاد مسکن | سازمان دهیاری‌ها، شوراها، شورای عالی انقلاب فرهنگی | معاونت فرهنگی و اجتماعی | مادۀ 2؛ آیين‌‌نامه‌ اجرايي‌ تهيه‌ و تصويب‌ طرح‌هاي‌ هادي‌ روستايي‌ | الف‌- ايجاد زمينه ‌توسعه‌ و عمران‌ روستاها با توجه‌ به ‌شرايط‌ فرهنگي و اقتصادي‌ و اجتماعي‌ |
| اجرایی | پیداکردن مسکن شاخص و استاندارد روستایی و الگوسازی در کشور مبتنی بر هویت، بوم و معیشت | بنیاد مسکن | صدا و سیما، دهیاری‌ها و شوراها | معاونت فرهنگی و اجتماعی  معاونت زیرساخت و عمران  معاونت اشتغال | مادۀ 10؛ آیين‌نامه‌ اجرايي‌ بازسازي‌ و نوسازي‌ مناطق‌ مسكوني‌ آسيب‌‌ديده‌ در اثر جنگ‌، سيل‌، زلزله‌ و ساير سوانح‌ طبيعي‌ | تهيه‌ ضوابط‌ و توصيه‌هاي‌ طراحي‌ و اجرايي‌ و همچنين‌ الگوسازي‌ و كنترل‌ و ارشاد مردم‌ به‌منظور‌ ارتقای كيفي‌ ساخت‌ مسكن‌ |
| ساخت مساکن استاندارد و نمونه بر اساس ضوابط تدوین شده در بند 4.2.2 و معرفی و الگوسازی آن |
| منشور اهداف اجرای طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی | 2. تلاش در حفظ هويت معماري بومي مسكن روستايي 3. تأمين جنبه زيباشناسانه سيماي روستا 4. تأمين مسكن متناسب با نياز روستايي 15. ترويج الگوهاي منتخب و برجسته معماري روستايي به لحاظ فرم و جنبه‌هاي زيباشناختي سيماي روستا |
| مادۀ 11 قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن سال 1387 | مادۀ 11‌- دولت مكلف است با هدف بهسازي فضاهاي سكونتي روستاها و نوسازي مسكن روستايي از طريق تهيه و اجرای طرح هادي روستاها، تأمين تسهيلات بانكي ارزان‌قيمت به‌منظور ساخت مسكن روستايي، حفظ بافت باارزش روستايي و توسعه و ترويج الگوي معماري بومي و استفاده از مصالح بادوام و شيوه‌هاي جديد ساخت در پيوند با فناوري بومي از بهسازي محيط و مسكن روستايي توسط بنياد مسكن انقلاب اسلامي و از محل اعتبارات موضوع اين قانون و يا ساير اعتبارات تملك دارايي‌هاي سرمايه‌اي‌ حمايت کند. |

### نبود ضوابط و مقررات طراحی و ساخت مسکن روستایی

ضوابط و مقررات[[75]](#footnote-75) طراحی و ساخت و ساز خاص روستا متأسفانه در کشور وجود ندارد و آنچه در برخی موارد با این عنوان مطرح می‌شود‌ بیشتر ابعاد سازه‌ای دارد و اصولاً با معماری و سازه‌های بومی‌ که در روستاها رایج است ارتباطی ندارد. این موضوع نه‌تنها در بحث مسکن وجود دارد، بلکه در طرح‌های روستایی نیز خود را نشان می‌دهد. برای مثال، ضوابط کلی که در طرح‌هایی نظیر طرح هادی روستایی بیان می‌شود فاقد پشتوانه معماری فنی و مهندسی مناسب برای طراحی در محیط روستاست. لذا، در عمل به‌دلیل اقتباس از الگوهای شهری و تضاد با الگوهای روستایی، آشفتگی و نابه‌سامانی بافت روستایی را تشدید می‌کند. در طرح‌هایی که با رعایت اصول استحکام‌بخشی اجرا می‌شوند به‌دلیل ترویج دو نوع سازه اسکلت فلزی و بتنی، تنوع گزینه‌های معماری با محدودیت مواجه می‌شود (سرتیپی‌پور، 1388).

هرچند استحکام و سازه بنا از عوامل مؤثر در تحقق مسکن مطلوب است، باید توجه کرد که ارزش‌های مفید ویژگی‌هایی همچون انطباق با محیط طبیعی، جغرافیایی، فرهنگی، به‌کارگیری مصالح بومی، تنوع، زیبایی از دیگر خصوصیات مطلوبی است که در مقررات طراحی و ساخت باید به آن‌ها توجه شود. به سخن دیگر، تأکید بر اصول و ضوابط سازه‌ای نباید به غفلت از ضوابط معماری بومی منجر شود. باید توجه کرد که سازه و معماری دو مقوله جدا از هم نیستند و هنگام تهیه طرح معماری لازم است به قواعد و اصول انتقال نیرو و نظام سازه‌ای توجه شود و از طرفی هنگامی که سازه بنا طراحی و محاسبه می‌شود نیز ضوابط و معیارهای معماری مورد نظر باشند. بخش عمده مقررات ملی ساختمان در ایران اصولاً مربوط به نوع سازه‌ای است که در روستاهای ایران متداول نیست؛ زیرا بیشتر ساختمان‌های روستایی یک یا دو طبقه‌اند. نکته مهم دیگر در ارتباط با آیین‌نامه ملی مقررات ساختمان، زیاد‌بودن هزینه‌های تمام‌شده احداث بنا بر اساس آن‌هاست. از آنجا که استانداردهای ساختمان‌سازی باید رابطه معقولی با درآمد سرانه مردم داشته باشد، این الگوها با استقبال مردم روبه‌رو نمی‌شود (سرتیپی‌پور، 1388).

#### تدوین مقررات و ضوابط ساخت و ساز روستایی مبتنی بر بوم، هویت و معیشت

با توجه به آنچه بیان شد، در ضوابط و مقررات ساخت و ساز روستایی آنچه بیش از همه مورد نیاز است در حوزه تقنین، تدوین این ضوابط و مقررات است. وزارت راه و شهرسازی طبق مادۀ ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان وظیفه تدوین مقررات ملی ساختمان را به عهده دارد. این وزارتخانه با تشکیل شورایی تحت عنوان «شورای تدوین مقررات ملی ساختمان» با عضویت استادان و صاحب‌نظران برجسته کشور به‌منظور نظارت بر تهیه و هماهنگی بین مباحث از حیث شکل، ادبیات، واژه‌پردازی، حدود و دامنه کاربرد و همچنین با تشکیل‌دادن «کمیته‌های تخصصی» شرایط لازم برای تدوین این مقررات را به‌وجود آورده است. دفتر تدوین مقررات ملی ساختمان باید تلاش لازم ‌برای این موضوع داشته باشد و مجموعه مباحث و ضوابط لازم برای ساخت و طراحی فضاهای معیشتی، مصالح بومی روستایی در کشور را به مباحث 22 گانه اضافه کند. در این کار نهادهایی مثل بنیاد مسکن، وزارت جهادکشاورزی می‌توانند همکاری‌های خوبی ‌داشته باشند. جدول 4-3 نمایه راه‌حل پیشنهادی برای این موضوع و دستگاه‌‌های همکار و مجموعه قوانین پشتیبان و مرتبط با این راه‌حل را نشان می‌دهد.

جدول ‏4-3: نمایه راه‌حل‌های پیشنهادی در عامل نبود ضوابط و مقررات ساخت و ساز روستایی

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| حوزه | راهبرد پیشنهادی | دستگاه مسئول | دستگاه همکار | ساختار همکار در قرارگاه پیشرفت و آبادانی | نظام قوانین | |
| عنوان | مفاد |
| تقنینی | تدوین مقررات و ضوابط ساخت و ساز روستایی مبتنی بر بوم، معیشت و هویت روستایی | دفتر تدوین مقررات ملی ساختمان وزارت راه و شهرسازی | بنیاد مسکن | معاونت زیرساخت و عمران  معاونت اشتغال  معاونت فرهنگی و اجتماعی | مادۀ 10؛ آیين‌نامه ‌اجرايي ‌تهيه‌ و تصويب ‌طرح‌هاي ‌هادي ‌روستايي | ارائه ‌‌تيپ‌هاي مناسب ‌مسكن ‌با بهره‌گيري ‌كامل ‌از الگوهاي ‌محلي ‌و متناسب ‌با ابعاد خانوار با اتكاي ‌بر تكنولوژي ‌مناسب ‌ساخت ‌و ساز |
| سیاست‌های کلی نظام در بخش مسکن و شهرسازی | 4. برنامه‌ریزی جامع برای بهبود وضعیت مسکن روستایی با اولویت مناطق آسیب‌پذیر از سوانح طبیعی و متناسب با ویژگی‌های بومی  8. رعایت ارزش‌های فرهنگی و حفظ حرمت و منزلت خانواده در معماری مسکن  9. تقویت پژوهش و ارتقای سطح دانش علمی در حوزه مسکن |
| مأموریت وزارت راه و شهرسازی | راهبری تدوین اصول و قواعد فنی مقررات ملی ساختمان |
| شرح وظایف معاونت مسکن و ساختمان | سیاست‌گذاری تدوین، تصویب و ترویج مقررات ملی ساختمان |
| مادۀ 9؛ آیين‌نامه‌ اجرايي‌ بازسازي‌ و نوسازي‌ مناطق‌ مسكوني‌ آسيب‌‌ديده‌ در اثر جنگ‌، سيل‌، زلزله‌ و ساير سوانح‌ طبيعي‌ | رعايت‌ ضوابط‌ و توصيه‌هاي‌ فني‌ در زمينه‌ طرح‌هاي‌ معماري‌ واحدهاي‌ مسكوني‌ الزامي‌ است |
| شرح ‌خدمات ‌طرح‌هاي هادي روستايي‌ | 3. تدوين‌ضوابط ‌و مقررات‌‌  3.3. ضوابط‌ مربوط ‌به ‌ساخت ‌و ساز در روستا  3.4. ضوابط ‌مربوط ‌به ‌نما و سيماي كالبدي روستا و نحوه ساخت ‌و ساز و نگهداري ابنيه در محدوده احتمالي ‌بافت ‌باارزش ‌روستا. |
| مادۀ 194 برنامه پنجم | هـ ـ بهسازي، نوسازي، بازسازي و ایمن‌سازي ساختار کالبدي محیط و مسکن روسـتایی مبتنی بر الگوي معماري اسـلامی ـ ایرانی با مـشارکت مـردم، دولـت و نهادهاي عمومی |
| مادۀ 169 برنامه پنجم | مادۀ 169: شورای‌عالی شهرسازی و معماری موظف است به‌منظور تدوین و ترویج الگوهای معماری و شهرسازی اسلامی ـ ایرانی:  الف) با تشکیل کارگروهی مرکب از نمایندگان دستگاه‌های ذی‌ربط و صاحب‌نظران و متخصصان رشته‌های معماری، شهرسازی و حوزوی نسبت به انجام پژوهش‌های کاربردی، سیاست‌گذاری، تدوین ضوابط و مقررات و ترویج الگوهای مورد نظر اقدام کند. |
| دستورالعمل اجرایی مادۀ 169  قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی ـ اجتماعی و فرهنگی کشور | 3-1 انجام پژوهش‌های کاربردی و بنیادی در خصوص شناخت اصول ـ ارزش‏ها و شاخص‌های معماری و شهرسازی اسلامی ـ ایرانی  3-9 انجام مطالعات گونه‏شناسی معماری و شهرسازی اسلامی ـ ایرانی  3-10 تهیه الگوهای معماری مسکن معاصر بر اساس آموزه‏های معماری اسلامی ـ ایرانی |

### تأمین مالی ساخت مسکن روستایی

آنچنان در فصل دوم و سوم بیان شد مشخص می‌کند اصلی‌ترین سیاست در امر ساخت مسکن در کشور اعطای وام به سازندگان مسکن است. با توجه به مشـكلات زيـادي كـه در زمينـه مسـكن روستايي در ايران وجود داشته است، تخصيص اعتبـار در ساخت مسكن روستايي گام مهم و ارزشمندي محسوب مي‌شود، اما معضل توسـعه روسـتايي كشور كه تأمين مسكن روستايي يكي از اجزاي آن است با مشكلات جدی‌تری روبه‌روست. مطالعات حاضر نشان می‌دهد که میزان وام پرداختی برای ساخت مسکن کافی نیست و در بهترین حالت حدود 50 درصد هزینه ساخت مسکن را پوشش می‌دهد. از سوی دیگر، گاهي روستاييان كم‌درآمـد از سـاخت مسـكن جديد ناراضي هستند، چون توان بازپرداخت وام را ندارند؛ زیرا محل درآمـدي متناسـب تـأمين معيشت آبرومند خود نمي‌يابند. در خود گرفتن وام نیز مشکلاتی حاصل می‌شود؛ بوروکراسی پیچیده بانکی اعم از تأمین ضامن معتبر و رفت و برگشت‌های متعدد سبب شده تا برخی از متقاضیان از گرفتن وام منصرف شوند یا با نارضایتی زیاد از این موضوع به کار خود ادامه دهند. در نهایت، مسئله دیگر یکسان‌انگاری کل کشور در پرداخت وام مسکن روستایی است. آنچه مسلم است با توجه به تفاوت ویژگی‌های منطقه‌ای و جغرافیایی روستاهای کشور هزینه‌های ساخت و ساز مسکن نیز متفاوت است. از سویی در این مسئله شرایط شغلی ساکنان روستایی و مقاطع زمانی درآمد افراد نیز متفاوت است.

با توجه به مطالب ذکرشده، مجموعه راه‌حل‌های پیشنهادی برای موضوع تأمین مالی ساخت مسکن روستا در حوزه‌های تعریف‌شده بدین شرح است:

#### راه‌حل‌های حوزه تقنین

مجموعه راه‌حل‌های حوزه تقنین این موارد است:

##### تدوین شاخص‌‌های اعطای تسهیلات مسکن روستایی

وام‌های مسکن روستایی در کشور نباید به‌صورت یکسان پرداخت شود و از سوی دیگر باید شرایط فرد متقاضی به‌صورت منطقه‌ای در پرداخت و بازپرداخت لحاظ شود. لازمه این کار تدوین شاخص‌هایی است که با توجه به این شاخص‌ها میزان تسهیلات پرداختی‌ و نحوه بازپرداخت آن‌ها صورت پذیرد؛ شاخص‌هایی که مبتنی بر اقلیم و بوم منطقه و معیشت افراد متقاضی ساخت مسکن روستایی باشد. سازمان برنامه و بودجه به‌مثابۀ مرجع برنامه‌ریزی در کشور مسئول این امر بوده و دستگاه‌هایی مثل بنیاد مسکن و جهادکشاورزی می‌توانند اطلاعات لازم را در اختیار سازمان قرار ‌دهند و همکاری‌های لازم را به‌عمل ‌آورند.

##### تضمین دستگاهی برای پرداخت و بازپرداخت تسهیلات مسکن روستایی

یکی از موضوعاتی که در فرآیند دریافت تسهیلات، متقاضیان را با مشکل مواجه می‌کند پیدا‌کردن ضامن برای دریافت تسهیلات است. شرایط سخت بانک‌های عامل سبب شده تا این موضوع فرآیند دریافت وام را سخت کند. از این رو، برای برطرف‌کردن این موضوع با توجه به تجربیات جهانی می‌توان دستگاهی را به‌مثابۀ ضامن برای پرداخت وام‌های روستایی در نظر گرفت. همچنین، در کنار این موضوع باید رویه‌های پرداخت تسهیلات را به حداقل‌ترین میزان ساده کرد تا فرد متقاضی ساخت و نوسازی مسکن روستایی به‌دلیل پیچیدگی فرآیند دریافت وام از گرفتن آن منصرف نشود. مسئول دستگاهی برای این موضوع سازمان برنامه و بودجه بوده و بانک مرکزی، بنیاد مسکن و بانک‌های عامل می‌توانند در این موضوع همکاری داشته باشند.

##### تأمین مالی مورد نیاز مسکن روستایی در قالب طرح صندوق توسعه مسکن روستایی

یکی از منابع تأمین مالی مسکن روستایی ایجاد صندوق توسعه مسکن روستایی است، به این صورت که وقتی متقاضیان مسکن قصد پرداخت وام‌هایشان را داشتند به‌جای اینکه اقساط آن‌ها به حساب بانک مرکزی برود در این صندوق ذخیره شود. وام‌های مسکن اثر تورمی بر مسکن دارند. با تشکیل این صندوق به‌دلیل اینکه این پول قبلاً اثر تورمی در بازار داشته بنابراین در زمان بازپرداخت اثر تورمی ندارد، بر این اساس تورم هم در کشور افزایش نمی‌یابد. از سوی دیگر، این صندوق می‌تواند پشتوانه خوبی برای تضمین بازپرداخت وام‌های مسکن روستایی باشد؛ بدین صورت که پرداخت‌های وام مسکن روستایی را بیمه کند. دستگاه مسئول در این زمینه سازمان برنامه و بودجه است و وزارت راه و شهرسازی، بانک مرکزی و بنیاد مسکن در این زمینه همکاری می‌کنند.

#### راه‌حل‌های حوزه برنامه‌ریزی

##### بازتدوین برنامه اعطای تسهیلات مسکن روستایی در بودجه سنواتی

بازتدوین برنامه اعطای تسهیلات مسکن روستایی در بودجه سنواتی باید صورت پذیرد تا مسکن روستایی از یک پشتوانه مالی خوبی برخوردار شود. ورود دقیق برنامه ششم در امر بودجه سنواتی باید به‌صورت کامل اتفاق بیفتد و میزان تسهیلات در نظر گرفته‌شده نیز افزایش یابد. ناظر این موضوع را می‌توان در سال‌های 92 و 94 دید که بودجه‌ای برای تسهیلات مسکن روستایی اختصاص پیدا نکرده است. سازمان برنامه بودجه در این زمینه مسئول است و با بنیاد مسکن به‌مثابۀ متولی مسکن روستایی در این زمینه همکارند.

##### استفاده از ظرفیت‌های مردمی از جمله صندوق‌های تأمین مالی خرد روستایی به‌منظور تأمین بخشی از تسهیلات مورد نیاز مسکن روستایی

یکی از مسائل مهم در زمینه توسعه بهره‌گیری، مشارکت‌های مردمی است. تشکیل صندوق‌های خرد روستایی برای به جریان انداختن سرمایه مردم روستایی به‌منظور ساخت مسکن یکی از ابزاری است که می‌تواند جزو زمینه‌های تأمین مالی ساخت مسکن روستایی شود. متولی این صندوق بنیاد مسکن به‌مثابۀ متولی مسکن روستایی است و دهیاری و شورای روستاها و جهادکشاورزی همکاری‌‌های لازم را در این زمینه می‌توانند داشته باشند.

راه‌حل‌های ارائه‌شده در عامل تأمین مالی ساخت مسکن روستایی را می‌توان در جدول 4-4 به‌صورت یکجا ملاحظه کرد.

جدول ‏4-4: نمایه راه‌حل‌های پیشنهادی در عامل تأمین مالی ساخت مسکن روستایی

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| حوزه | راهبرد پیشنهادی | دستگاه مسئول | دستگاه همکار | ساختار همکار در قرارگاه پیشرفت و آبادانی | نظام قوانین | |
| **عنوان** | **مفاد** |
| تقنینی | تدوین شاخص‌های اعطای تسهیلات مسکن روستایی | سازمان برنامه و بودجه | بنیاد مسکن، جهادکشاورزی، بانک مرکزی | معاونت زیرساخت و عمران  معاونت اشتغال  معاونت فرهنگی و اجتماعی | تبصرۀ 3 مادۀ 2: دستورالعمل اجرايي پرداخت تسهيلات بهسازي و نوسازي مسكن روستايي | نحوه پرداخت اقساط تسهيلات، بنا به درخواست و تمايل متقاضي در دوره‌هاي يك‌ساله، شش‌ماهه، سه‌ماهه، و يا ماهانه از روستایيان اخذ خواهد شد |
| مادۀ 5: دستورالعمل اجرايي پرداخت تسهيلات بهسازي و نوسازي مسكن روستايي | |
| تضمین دستگاهی برای پرداخت و بازپرداخت تسهیلات مسکن روستایی | سازمان برنامه و بودجه | بانک مرکزی، بنیاد مسکن | معاونت اشتغال  معاونت زیرساخت و عمران |  |  |
| تأمین مالی مورد نیاز مسکن روستایی در قالب طرح صندوق توسعه مسکن روستایی | سازمان برنامه و بودجه | وزارت راه و شهرسازی، بانک مرکزی و بنیاد مسکن | معاونت زیرساخت و عمران  معاونت اشتغال | مادۀ 26 برنامه ششم | ب- شوراهای برنامه‌ریزی و توسعه استان و کمیته برنامه‌ریزی شهرستان موظف‌اند پنج تا هشت درصد از سرجمع اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای استانی مصوب قانون بودجه سالانه را صرف تهیه و اجرای طرح‌های هادی و بهسازی روستاهای شهرستان، توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی کنند |
| برنامه‌ریزی | بازتدوین برنامه اعطای تسهیلات مسکن روستایی در بودجه سنواتی | سازمان برنامه و بودجه | وزارت راه و شهرسازی، بانک مرکزی و بنیاد مسکن | معاونت زیرساخت و عمران | ماده 59: در چارچوب قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن | ب- دولت موظف است به‌منظور کاهش آسیب‌پذیری سکونت‌گاه‌های روستایی (با هدف بهسازی و نوسازی مسکن روستایی) و همچنین تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد شهری (در شهرهای کوچک) منابع مالی و تسهیلات ارزان‌قیمت و زمین مورد نیاز را در قالب بودجه سنواتی در طول اجرای قانون برنامه تأمین و اقدامات ذیل را از طریق بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به‌عمل‌ آورد.  4. بهسازی و نوسازی سالانه حداقل دویست هزار واحد مسکونی روستایی با پرداخت تسهیلات ارزان‌قیمت با کارمزد پنج درصد‌ و تأمین مابه‌التفاوت سود تسهیلات برای دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی. این حکم در طول اجرای قانون برنامه بر ماده (6) قانون اساس‌نامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب 17/9/1366 حاکم است. |
|  |  |  |  | اساس‌نامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی | مادۀ 6: نظارت‌ بر پرداخت‌ و مصرف‌ وام‌هاي‌ قرض‌الحسنه ‌مسكن‌ روستايي‌ و ارزان‌قيمت‌ شهري‌ كه‌ از محل‌ منابع‌ مالي‌ وسيستم‌ بانكي‌ كشور تأمين‌ مي‌شود. |
| استفاده از ظرفیت‌های مردمی از جمله صندوق‌های تأمین مالی خرد روستایی به‌منظور تأمین بخشی از تسهیلات مورد نیاز مسکن روستایی | بنیاد مسکن | دهیاری و شورای روستاها و جهادکشاورزی | معاونت زیرساخت و عمران  معاونت اشتغال  معاونت فرهنگی و اجتماعی |  |  |

### ضعف معماران و مهندسان در طراحی و ساخت مسکن روستایی

بدون شک پیشبرد برنامه و طرح‌های توسعه بدون در نظر گرفتن نیروی انسانی محقق نخواهد شد. آنچه در مسکن روستایی در ارتباط با نیروی انسانی متخصص و فنی مدنظر است در زمینه مباحث فنی ساختمان و طراحی معماری مسکن روستایی است که با توجه به امتیازاتی که گزینه‌های ضعف مهندسی محلی در طراحی فضاهای معیشتی، طراحی مبتنی بر اقلیم و بوم و طراحی مبتنی بر ارزش‌ها و باورهای فرهنگی روستاییان آورده است نشان از این دارد که این عوامل جزو عواملی است که برای روستاییان دارای اهمیت است و ارتقای توان مهندسان و معماران در مباحث فنی و طراحی مستلزم ارائه راهبردهایی است که بتوان ارتقای دانش در زمینه طراحی و ساخت مسکن مبتنی بر هویت، بوم و معیشت روستا باشد.

#### راه‌حل‌های حوزه اجرایی

##### ارتقای دانش فنی و طراحی معماران و مهندسان

اولین و اصلی‌ترین موضوع در بحث توانمندی، موضوع ارتقای سطح دانش فنی و طراحی معماران مسکن روستایی است که مبتنی بر هویت، بوم و معیشت روستایی بتوانند طراحی مناسبی داشته باشند. با مرور قوانین این حوزه مشخص می‌شود که بنیاد مسکن به‌مثابۀ متولی مسکن روستایی پروانه دفاتر فنی روستایی را صادر می‌کند و بر اساس قوانین بر این دفاتر نظارت می‌کند؛ لذا در حوزه اجرایی بنیاد مسکن می‌تواند با تغییر در معیارهای انتخاب و صدور پروانه دفاتر ساختمانی، برگزاری دوره‌های آموزشی، به‌کارگیری روش‌های انگیزشی و ابزار کنترلی سطح مهندسان و معماران این حوزه را ارتقا بخشد. در این بحث نظام مهندسی، دفاتر فنی و حرفه‌ای و دانشگاه‌های کشور می‌توانند همکاری خوبی با بنیاد داشته باشند. جدول 4-5 دستگاه‌های همکار و نظام قوانین پشتیبان و مرتبط با بحث ارتقای دانش را نشان می‌دهد.

جدول ‏4-5: نمایه راه‌حل پیشنهادی برای عامل ضعف مهندسان طراح و معمار مسکن روستایی

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| حوزه | راهبرد پیشنهادی | دستگاه مسئول | دستگاه همکار | ساختار همکار در قرارگاه پیشرفت و آبادانی | نظام قوانین | |
| **عنوان** | **مفاد** |
| اجرایی | ارتقای سطح دانش و توانمندی دفاتر فنی با  برگزاری دوره‌‌های آموزشی  افزایش مشوق‌های انگیزشی  تغییر در شاخص‌های انتخاب و صدور پروانه دفاتر فنی  نظارت و کنترل | بنیاد مسکن | وزارت راه و شهرسازی  سازمان نظام مهندسی ساختمان  مراکز فنی حرفه‌ای  دانشکده‌های حوزه معماری و مهندسی | معاونت زیرساخت و عمران | تبصرۀ 3 مادۀ 2: دستورالعمل اجرايي پرداخت تسهيلات بهسازي و نوسازي مسكن روستايي | نحوه پرداخت اقساط تسهيلات، بنا به درخواست و تمايل متقاضي در دوره‌هاي يك‌ساله، شش‌ماهه، سه‌ماهه، و يا ماهانه از روستایيان اخذ خواهد شد. |
| دستورالعمل نحوه تأسيس و فعاليت دفاتر خدمات فني و مهندسي | 1. شناسایي و معرفي گروه‌هاي داراي صلاحيت به‌منظور تأسيس دفاتر خدمات مهندسي ...  2. بنياد استان پس از بررسي شرايط متقاضيان تأسيس دفاتر مجوز فعاليت موقت سه‌‌ماهه صادر خواهد کرد. |
| مادۀ 33، آیين‌نامه اعطاي تسهيلات مسكن و نوسازي و بهسازي مسكن روستایي | بنياد مسكن انقلاب اسلامي موظف است‌ با همكاري سازمان فني و حرفه‌اي به‌منظور ارتقای سطح دانش و مهارت فني عوامل ساخت و ساز مسكن روستایي و همچنين اعمال ويژگي‌هاي معماري بومي با توجه به تنوع اقليمي در همه مراحل طراحي و ساخت برای آموزش‌هاي لازم برنامه‌ريزي و اقدام كند . |
| توافق‌نامه: سامان‌دهي امر نظارت بر ساخت و ساز مسكن روستایي | 1. بنياد مسكن انقلاب اسلامي افراد مورد نياز خود را از بين اشخاص واجد شرايط به ترتيب اولويت‌بندي ذیل انتخاب مي‌کند:  1-1‌- مهندسان و كاردان‌هاي اداري داراي پروانه اشتغال به كار مهندسي و يا كارداني در رشته‌هاي معماري يا عمران و يا مرتبط با آن از پايه 3 به بالا.  1-2- مهندسان و كاردان‌هاي عضو سازمان نظام مهندسي استان و يا كانون كاردان‌هاي فني ساختمان استان كه فاقد پروانه اشتغال به كار هستند در رشته‌هاي معماري يا عمران و يا مرتبط با آن.  1-3- اشخاص حقيقي داراي مدرك تحصيلي كمتر از كارداني كه شرايط احراز صلاحيت را از بنياد مسكن انقلاب اسلامي كسب کنند.  2. اشخاص واجد شرايط در بند 1 مي‌بايست در محدوده جغرافيايي تعيين‌شده توسط بنياد مسكن انقلاب اسلامي اقامت داشته باشند و نحوه شناسايي، ثبت‌نام و انتخاب آن‌ها متناسب با شرايط هر منطقه توسط بنياد تعيين و اعلام مي شود.  3. مسئوليت برگزاري دوره‌هاي آموزشي، توجيهي و بازآموزي مورد نياز براي اشخاص ذكر‌شده در بند 1 به بنياد مسكن انقلاب اسلامي تفويض مي‌شود كه با اطلاع و نظارت دفتر تدوين و ترويج مقررات ملي ساختمان وزارت مسكن و شهرسازي انجام خواهد شد. عناوين و سرفصل‌هاي دوره‌هاي نام‌برده به تفكيك هر يك از گروه‌هاي سه‌گانه بند يك و متناسب با شرايط آن‌ها توسط بنياد مسكن انقلاب اسلامي تهيه و ارائه مي‌شود كه پس از تأیيد دفتر تدوين و ترويج مقررات ملي ساختمان قابل اجرا خواهد بود.  4. برای اشخاصي كه واجد صلاحيت تشخيص داده مي‌شوند به ترتيب گروه‌هاي سه‌گانه به شرح ذیل مجوز فعاليت صادر مي‌شود. |
| اهداف طرح نظام فني روستايي | بالا‌بردن سطح دانش فني و اجرايي ناظران با آموزش علمي ‌و عملي مستمر آنان |
| انتخاب و به‌كارگيري مشاوران به‌منظور مطالعه و طراحي الگوهاي مسكن روستايي | تهیه احكام و ضوابط طراحي الگوهاي همساز با اقليم، معيشت، فرهنگ و ... در مناطق روستايي |

## جمع‌‌بندی و ارائه جدول نمایه شبکه راه‌حل‌ها

با ارائه پیشنهادات در هر یک از عامل‌ها و چالش‌های عنوان‌شده می‌توان جدول 4-6 تحت عنوان جدول شبکه نمایه راه‌حل‌های مسکن روستایی را با در نظر گرفتن هر یک از چالش‌ها نمایش داد.

جدول ‏4-6: شبکه نمایه راه‌حل‌های نظام مسائل مسکن روستایی

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| چالش | عامل | حوزه | راهبرد پیشنهادی | دستگاه مسئول | دستگاه همکار | ساختار همکار در قرارگاه پیشرفت و آبادانی | نظام قوانین |
| * ساخت مسکن مبتنی بر اقلیم و بوم * ساخت مسکن دارای فضای معیشتی   ساخت مسکن روستایی مبتنی بر ارزش‌های فرهنگی و اجتماعی (هویت) | نفوذ فرهنگ شهرنشینی و تغییر فرهنگ و هویت روستایی | تقنینی | تدوین منشور حقوق روستانشینی | وزارت کشور | وزارت جهادکشاورزی، بنیاد مسکن، معاونت حقوقی ریاست جمهوری، شورای عالی انقلاب فرهنگی و دانشگاه‌ها و حوزه‌های علمیه و ...) | معاونت فرهنگی و اجتماعی | مادۀ 27 برنامه ششم |
| اهداف و مأموریت‌‌های وزارت کشور |
| برنامه‌ریزی | تدوین دستورالعمل‌هایی مبتنی بر گفتمان‌سازی ساخت مساکن مبتنی بر بوم، معیشت و هویت روستایی | بنیاد مسکن | وزارت جهادکشاورزی، سازمان دهیاری‌ها و دفتر شوراهای روستا | معاونت فرهنگی و اجتماعی | منشور اهداف اجرای طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی |
| اصلاح اهداف طرح‌های هادی روستایی و اضافه‌کردن سرفصل ارزش‌های فرهنگی و هویت‌بخش روستا | بنیاد مسکن | سازمان دهیاری‌ها، شوراها، شورای عالی انقلاب فرهنگی | معاونت فرهنگی و اجتماعی | مادۀ 2 آیين‌‌نامه‌ اجرايي‌ تهيه‌ و تصويب‌ طرح‌هاي‌ هادي‌ روستايي‌ |
| اجرایی | پیداکردن مسکن شاخص و استاندارد روستایی و الگوسازی در کشور مبتنی بر هویت، بوم و معیشت | بنیاد مسکن | صدا و سیما، دهیاری‌ها و شوراها | معاونت فرهنگی و اجتماعی  معاونت زیرساخت و عمران  معاونت اشتغال | مادۀ 10 آیين‌نامه‌ اجرايي‌ بازسازي‌ و نوسازي‌ مناطق‌ مسكوني‌ آسيب‌ديده‌ در اثر جنگ‌، سيل‌، زلزله‌ و ساير سوانح‌ طبيعي‌ |
| ساخت مساکن استاندارد و نمونه بر اساس ضوابط تدوین‌شده در بند 4.2.2 و معرفی و الگوسازی آن |
| منشور اهداف اجرای طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی |
| مادۀ 11 قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن سال 1387 |
| نبود ضوابط و مقررات طراحی و ساخت مسکن روستایی | تقنینی | تدوین مقررات و ضوابط ساخت و ساز روستایی مبتنی بر بوم، معیشت و هویت روستایی | دفتر تدوین مقررات ملی ساختمان وزارت راه و شهرسازی | بنیاد مسکن | معاونت زیرساخت و عمران  معاونت اشتغال  معاونت فرهنگی و اجتماعی | مادۀ 10 آیين‌نامه‌ اجرايي ‌تهيه ‌و تصويب‌ طرح‌هاي ‌هادي ‌روستايي |
| سیاست‌های کلی نظام در بخش مسکن و شهرسازی |
| مأموریت وزارت راه و شهرسازی |
| شرح وظایف معاونت مسکن و ساختمان |
| مادۀ 9‌ آیين‌نامه‌ اجرايي‌ بازسازي‌ و نوسازي‌ مناطق‌ مسكوني‌ آسيب‌ديده‌ در اثر جنگ‌، سيل‌، زلزله‌ و ساير سوانح‌ طبيعي‌ |
| شرح‌ خدمات ‌طرح‌هاي هادي روستايي‌ |
| ماده‌های 194 و 169 برنامه پنجم |
| دستورالعمل اجرایی مادۀ 169 قانون برنامه پنجم |
| تأمین مالی ساخت مسکن روستایی | تقنینی | تدوین شاخص‌های اعطای تسهیلات مسکن روستایی | سازمان برنامه و بودجه | بنیاد مسکن، جهادکشاورزی، بانک مرکزی | معاونت زیرساخت و عمران  معاونت اشتغال  معاونت فرهنگی و اجتماعی | تبصرۀ 3 مادۀ 2 دستورالعمل اجرايي پرداخت تسهيلات بهسازي و نوسازي مسكن روستايي |
| مادۀ 5 دستورالعمل اجرايي پرداخت تسهيلات بهسازي و نوسازي مسكن روستايي |
| تضمین دستگاهی برای پرداخت و بازپرداخت تسهیلات مسکن روستایی | سازمان برنامه و بودجه | بانک مرکزی، بنیاد مسکن | معاونت اشتغال  معاونت زیرساخت و عمران |  |
| تأمین مالی مورد نیاز مسکن روستایی در قالب طرح صندوق توسعه مسکن روستایی | سازمان برنامه و بودجه | وزارت راه و شهرسازی، بانک مرکزی و بنیاد مسکن | معاونت زیرساخت  معاونت اشتغال | مادۀ 26 برنامه ششم |
| برنامه‌ریزی | بازتدوین برنامه اعطای تسهیلات مسکن روستایی در بودجه سنواتی | سازمان برنامه و بودجه | وزارت راه و شهرسازی، بانک مرکزی و بنیاد مسکن | معاونت زیرساخت و عمران | مادۀ 59 در چارچوب قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن |
| اساس‌نامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی |
| استفاده از ظرفیت‌های مردمی از جمله صندوق‌های تأمین مالی خرد روستایی به‌منظور تأمین بخشی از تسهیلات مورد نیاز مسکن روستایی | بنیاد مسکن | دهیاری و شورای روستاها و جهادکشاورزی | معاونت زیرساخت  معاونت اشتغال  معاونت فرهنگی و اجتماعی |  |
| ضعف معماران و مهندسان در طراحی و ساخت مسکن روستایی | اجرایی | ارتقای سطح دانش و توانمندی دفاتر فنی با   * برگزاری دوره‌‌های آموزشی * افزایش مشوق‌‌های انگیزشی * تغییر در شاخص‌های انتخاب و صدور پروانه دفاتر فنی * نظارت و کنترل | بنیاد مسکن | وزارت راه و شهرسازی  سازمان نظام مهندسی ساختمان  مراکز فنی حرفه‌ای  دانشکده‌‌های حوزه معماری و مهندسی | معاونت زیرساخت و عمران | تبصرۀ 3 مادۀ 2 دستورالعمل اجرايي پرداخت تسهيلات بهسازي و نوسازي مسكن روستايي |
| دستورالعمل نحوه تأسيس و فعاليت دفاتر خدمات فني |
| مادۀ 33 آیين‌نامه اعطاي تسهيلات مسكن و نوسازي و بهسازي مسكن روستایي |
| توافق‌نامه سامان‌دهي امر نظارت بر ساخت و ساز مسكن روستایي |
| اهداف طرح نظام فني روستايي |
| انتخاب و به‌كارگيري مشاوران به‌منظور مطالعه و طراحي الگوهاي مسكن روستايي |

# فصل پنجم: راه‌حل محوری و ابعاد تعریف پروژه

**نمودار فصل 5**

**مقدمه**

مسیر گزارش راهبردی بدین صورت است که با احصای موضوع جهت‌ساز در گام اول، در گام دوم به‌دنبال ادبیات نظری و شاخص‌های حول موضوع جهت‌ساز است و در گام سوم چالش‌های موضوع جهت‌ساز استخراج می‌شود و در گام چهارم راه‌حل‌های عملیاتی و عینی ارائه می‌شود. آخرین گام در گزارش راهبردی تعریف پروژه‌های عملیاتی مبتنی بر راه‌حل‌هایی است که برای موضوع جهت‌ساز ارائه شده است. تعریف پروژه بدین معناست که متناسب با مخاطب گزارش راهبردی راه‌حل پیشنهادی از ابعاد مختلف، تعریف و تحت عنوان برنامه اجرایی ارائه می‌شود. منظور از مخاطب گزارش راهبردی می‌تواند ساختارهای متولی و یا حتی یک قانون باشد. با توجه به توضیحات گفته‌‌‌‌‌شده در این فصل راه‌حل‌های محوری پیشنهادی برای تعریف پروژه انتخاب می‌شود و ابعاد بررسی آن نیز شرح داده می‌شود؛ تا در گذر از مرحله پژوهش گزارش راهبردی راه‌حل‌های منتخب تحت عنوان پروژه عملیاتی با مخاطبان مورد نظر‌ تعریف و عملیاتی شود.

راه‌حل منتخب برای تعریف پروژه از ابعاد مختلفی بررسی می‌شود. پنج بعد اصلی در بررسی راه‌حل محوری بدین شرح است:

* نظام اطلاعات (محتوا)
* ساختارهای متکفل
* قوانین حاکم
* بودجه مورد نیاز
* کارشناسان

با بررسی راه‌حل‌های محوری در این ابعاد گامی مهم به‌منظور عملیات‌سازی آن صورت می‌گیرد و این رسالت گزارش راهبردی است که بتواند خود را از پژوهش خارج کند و به سمت عملیات پیش رود. هر یک از ابعاد در ادامه فصل تشریح می‌شود.

## انتخاب راه‌حل محوری

انتخاب یک راه‌حل از مجموع راه‌حل‌های فصل چهار شاید در نگاه اول ساده به‌نظر آید، اما انتخاب راه‌حلی که‌ با به نتیجه رسیدن آن راه‌حل‌ بخش عظیمی از چالش مرتفع شود کار چندان ساده‌ای نیست. گزارش راهبردی حاضر برای انتخاب راه‌حل ابتدا فراوانی چالش‌ها و راه‌حل‌ها را مد نظر قرار می‌دهد. بدین معنا که در جدول نمایه فصول سه و چهار فراوانی سه دسته شامل‌ حوزه بررسی، ساختارهای متکفل و قوانین مرتبط با عامل‌ها و راه‌حل‌های پیشنهادی مورد مداقه قرار می‌گیرد[[76]](#footnote-76). این کار دو اتفاق مهم را رقم می‌زند؛ نخست مشخص می‌کند که بیشترین فراوانی مربوط به کدام یک از سه دسته گفته‌شده است و بیشترین عامل‌های ایجاد چالش و راه‌حل‌های پیشنهادی در کدام از بخش‌ها قرار گرفته است، و دوم مشخص می‌کند که تا چه میزان سه دسته گفته‌شده در فصول سه و چهار دارای همگرایی است.

بعد از بررسی فراوانی سه دسته ذکرشده در هر دو گروه عامل‌ها و راه‌حل‌ها، در گام دوم با توجه به نتایج این مقایسه و تحلیل خبرگانی راه‌حل محوری برای موضوع مسکن روستایی انتخاب و برای تعریف پروژه‌های آتی پیشنهاد می‌شود.

### فراوانی حوزه‌های بررسی، قوانین و ساختار مرتبط با عامل‌های منتخب در چالش‌های مسکن روستایی

همان‌طور که در نمودار 5-1 ملاحظه می‌شود، بیشترین فراوانی در حوزه بررسی عامل‌های ایجاد چالش مربوط به حوزه برنامه‌ریزی (46 درصد) بوده و حوزه ساختاری (صفر درصد) کمترین فراوانی را به خود اختصاص داده است. این بدان معناست که بیشترین عوامل در چالش‌های مسکن روستایی در حوزه برنامه‌ریزی جا دارد. این مسئله بسیار حائزاهمیت است؛ زیرا با تدوین دستورالعمل‌های داخلی و به عبارتی بهتر با یک برنامه‌ریزی صحیح، بخش اعظمی از چالش‌های حوزه مسکن روستایی مرتفع می‌شود. صفر‌بودن حوزه ساختار مشخص می‌کند که چالش‌های مسکن روستایی در حالت فعلی نیاز به ساختاری جدید ندارد و پایین‌بودن میزان فراوانی بخش مدیریت این نتیجه را بیان می‌کند که مدیریت فعلی مسکن در وضعیت خوبی قرار دارد. به عبارت دیگر، اگر در حوزه مسکن روستایی بخواهیم تحولاتی ایجاد کنیم مدیریت فعلی می‌تواند کار پیش برد و نیاز به تغییرات مدیریتی نیست. اما حوزه دوم مربوط به حوزه اجرایی (33 درصد) است که بی‌شک در بیشتر موضوعات، حوزه اجرایی در کشور ضعیف عمل می‌کند. در پیش برد امور آخرین مرحله و مهمترین مرحله، مرحله اجرا است که به هر میزان که طبق برنامه پیشرفت نداشته یا انحراف از برنامه داشته باشد سبب ایجاد چالش می‌شود. اما آنچه در این نمودار مهم است بالا‌بودن درصد حوزه تقنین است. حدود 17 درصد عامل‌های ایجاد چالش‌ها به حوزه تقنین برمی‌گردد که این موضوع نیازمند قانون‌گذاری مناسب است. نبود ضوابط و مقررات ساخت و ساز روستایی بیشترین تأثیر را در حوزه تقنین دارد؛ که در ادامه بدان پرداخته‌ایم.

نمودار -: فراوانی حوزه بررسی عامل‌های انتخاب‌شده مسکن روستایی

در بررسی میزان فراوانی قوانین عامل‌های ایجاد چالش در ابتدا قوانین به دو دسته کلی تقسیم‌بندی شده‌اند:

* قوانین بالادستی؛ شامل سیاست‌های کلی نظام، برنامه‌های پنج‌ساله توسعه کشور، قانون اساسی و ....
* قوانین موضوعی و اقدامی؛ شامل آیین‌نامه‌‌ها و رویه‌ها و ....

نمودار 5-2 میزان فراوانی قوانین در عوامل انتخاب‌شده را نشان می‌دهد. بالا‌بودن میزان قوانین بالادستی نسبت به قوانین موضوعی و اقدامی نشان از این دارد که برنامه‌های بالادستی در کشور تا حدودی مسائل و مشکلات مسکن روستایی را پوشش می‌دهند، ولی قوانین پایین‌دستی و موضوعی ترجمه مناسبی از قوانین بالادستی را در کشور نداشته‌اند. این موضوع در کنار نمودار فراوانی حوزه بررسی عامل‌ها نیز خود را به‌خوبی نشان می‌دهد. بدین معنا که در حوزه برنامه‌ریزی که بیشتر با قوانین موضوعی و اقدامی سروکار دارد ماکسیسمم عامل‌ها وجود دارد. باید توجه کرد که بیشتر قوانین بالادستی در حوزه قوانین حمایتی هستند و به‌سبب همین موضوع به‌طور قاطع می‌توان گفت که قوانین بالادستی در موضوع مسکن روستایی ترجمه کافی یا مناسبی به قوانین پایین‌دستی نشده و این موضوع خود را در حوزه برنامه‌ریزی بیشتر نشان می‌دهد.

نمودار -: فراوانی قوانین مرتبط عامل‌های انتخاب‌شده مسکن روستایی

اما در حوزه ساختاری نیز در موضوع مسکن روستایی با توجه به فراوانی عامل‌های انتخاب‌شده که به متولی و دستگاه مشخص برمی‌گردد‌ بنیاد مسکن بیشترین نقش را ایفا می‌کند و بعد از آن دستگاه‌های اجرایی اعم از دهیاری و شورا و در مرتبه سوم دفتر مقررات ملی ساختمان که وظیفه تدوین ضوابط و مقررات در کشور را دارد قرار گرفته است.

تحلیل این دسته در کنار تحلیل حوزه بررسی عامل‌ها نیز درخور تأمل است. چنانکه در تعریف هر یک از حوزه‌ها در فصل سوم آورده شد، حوزه برنامه‌ریزی مربوط به ساختار متولی است و بالا‌بودن حوزه برنامه‌ریزی میزان درگیری ساختار متولی را بالا می‌برد. بدین خاطر بنیاد مسکن نیز در میزان فراوانی ساختار متولی نقش اول را ایفا می‌کند. حوزه دوم مربوط به حوزه اجراست که در اجرای سیاست‌های مسکن روستایی به غیر از بنیاد مسکن نهادهای اجرایی مثل شورا و دهیار نیز خود را بروز می‌دهند و در حوزه سوم که مربوط به حوزه تقنین است ساختارهای متولی تقنین در موضوع مسکن روستایی مثل دفتر مقررات ملی ساختمان که وظیفه تعیین ضوابط و مقررات ساختمانی را در کشور دارد رتبه سوم را به خود اختصاص داده است.

### فراوانی حوزه‌های بررسی، قوانین و ساختار مرتبط با راه‌حل‌های پیشنهادی در مسکن روستایی

در ارائه راه‌حل‌ها، همان‌طور که در فصل چهارم بیان شد، عامل‌های مسکن روستایی در چهار عامل و دسته کلی بررسی شده و برای هر یک از عامل‌ها در حوزه‌های مختلف راه‌حل‌های پیشنهادی ارائه شد. نمودار 5-3 نشان می‌دهد بیشترین حوزه مرتبط با راه‌حل‌های ارائه‌شده در حوزه تقنینی و بعد از آن در حوزه برنامه‌ریزی و اجرایی می‌گنجد و حوزه‌های ساختاری و مدیریتی در این فراوانی جایی ندارند. بالا‌بودن سهم حوزه تقنین در این نمودار به‌سبب بیشتر‌بودن راه‌حل‌های تقنینی است که داده شده است. در ارائه راه‌حل‌ها به‌سبب بالا‌بودن ضریب حوزه تقنین، سهم این حوزه بیشتر از سایر حوزه‌هاست. از سوی دیگر، به‌سبب ادغام و دسته‌بندی جدیدی است که از عامل‌ها در فصل چهارم اتفاق افتاد. همان‌طور که ملاحظه می‌شود، حوزه‌های ساختاری و مدیریتی در این نمودار سهمی به خود اختصاص نداده و همان‌طور که در نمودار 5-1 بیان شد، از لحاظ ساختاری و مدیریتی مسکن روستایی چالش آنچنانی نداشته و به‌تبع در راه‌حل‌ها نیز راه‌حلی وجود ندارد. اما حوزه برنامه‌‌ریزی و حوزه اجرایی سهم زیادی از راه‌حل‌ها را به خود اختصاص داده‌اند.

نمودار -: فراوانی حوزه بررسی راه‌حل‌های پیشنهادی در مسکن روستایی

در بعد قوانین مرتبط با راه‌حل‌های ارائه‌شده، نمودار 5-4 نشان می‌دهد که بیشترین قوانین پشتیبان در دسته قوانین موضوعی و اقدامی می‌گنجد. اصلی‌ترین دلیل این موضوع نیز به دو علت برمی‌گردد؛ نخست اینکه بیشترین حوزه در راه‌حل‌ها حوزه تقنینی بوده و در حوزه تقنینی قوانین پشتیبان در حداقل است و علت دوم در عملیاتی‌بودن راه‌حل‌هاست؛ بدین معنا که در ارائه راه‌حل‌ها تلاش شده است تا با قوانین موجود بیشترین ارتباط گرفته شود.

نمودار -: فراوانی قوانین مرتبط با راه‌حل‌های پیشنهادی مسکن روستایی

در بعد ساختارها و دستگاه‌های مرتبط با راه‌حل‌های پیشنهادی، بنیاد مسکن به‌مثابۀ متولی بیشترین نقش و سازمان برنامه و بودجه به‌مثابۀ نهاد برنامه‌ریزی در کشور در مرتبه دوم قرار دارد. البته در این بین دفتر مقررات ملی ساختمان نقش ویژه‌ای بازی می‌کند.

### مقایسه فراوانی عوامل و راه‌حل‌های پیشنهادی مسکن روستایی

جدول 5-1 فراوانی عوامل ایجاد چالش و راه‌حل‌های پیشنهادی را نشان می‌دهد.

جدول -: مقایسه فراوانی عوامل ایجاد چالش و راه‌حل‌های پیشنهادی مسکن روستایی

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **فراوانی** | **عوامل ایجاد چالش** | **راه‌حل‌های پیشنهادی** |
| **فراوانی حوزه بررسی** |  |  |
| **فراوانی قوانین مرتبط** |  |  |
| **فراوانی دستگاه متولی و مرتبط** | 1. بنیاد مسکن 2. دهیاری و شورا 3. دفتر مقررات ملی ساختمان | 1. بنیاد مسکن 2. سازمان برنامه و بودجه 3. دفتر مقررات ملی ساختمان |

با دقت در جدول 5-1 نتایج ذیل حاصل می‌شود:

* بیشترین فراوانی حوزه عوامل در حوزه برنامه‌ریزی است و علت این امر به آزادی عمل بنیاد مسکن در حل چالش‌های موجود برمی‌گردد، اما بیشترین فراوانی در راه‌حل‌ها در حوزه تقنینی است. علت این امر دسته‌بندی جدید از عوامل بوده و ارائه راه‌حل‌های پایه‌ای برای حل مسائل مسکن روستایی است. در هر دو، حوزه‌های مدیریتی و ساختاری سهمی اندک یا صفر داشته است، که پیشتر توضیحات آن داده شد.
* بیشترین فراوانی در قوانین مرتبط در عوامل ایجاد چالش در اسناد و قوانین بالادستی است و علت این امر با توجه به بالا‌بودن سهم حوزه برنامه‌ریزی است. بدین معنا که چون بیشترین عوامل در حوزه برنامه‌ریزی هستند لذا نشان از کمبود قوانین پایین‌دستی و ترجمه‌شده قوانین بالادستی دارند. اما بیشترین فراوانی در حوزه قوانین پیشنهادی در قوانین موضوعی و اقدامی است و علت این امر اولاً دادن راه‌حل‌های مبتنی بر قوانین موضوعی موجود است و ثانیاً چون حوزه تقنینی در راه‌حل‌های پیشنهادی بیشترین فراوانی را دارد قوانین بالادستی پشتیبان حوزه تقنینی مقدار کمتری دارد.
* بیشترین فراوانی در دستگاه‌های متولی در هر دو (هم عوامل و هم راه‌حل‌ها) بنیاد مسکن به‌دلیل متولی‌بودن امر مسکن روستایی در کشور است. علاوه بر آن فراوانی حوزه اجرایی در بخش عامل‌ها تقریباً زیاد است که دستگاه‌های اجرایی اعم از شورا و دهیاری نیز خود را نشان می‌دهد، ولی در دستگاه‌های مرتبط با راه‌حل‌ها به‌دلیل فراوانی بیشتر حوزه تقنینی، سازمان برنامه و بودجه به‌مثابۀ نهاد برنامه‌ریز و دارای بودجه خود را نشان می‌دهد. در هر دو ردیف دفتر مقررات ملی ساختمان نقش ویژه‌‌ای ‌بر عهده دارد.

### جمع‌‌بندی و انتخاب راه‌حل محوری

با بررسی میزان فراوانی حوزه‌ها، قوانین و ساختار مشخص شد. بیشترین راه‌حل‌های پیشنهادی در حوزه تقنین می‌گنجد. از سوی دیگر، در انتخاب راه‌حل محوری باید توجه داشت که ضریب حوزه‌ها با یکدیگر یکسان نیست. به عبارت دیگر، وقتی راه‌حلی مبتنی بر ساختار پیشنهاد می‌شود بدین معناست که ساختار جدید به‌همراه خود قوانین مورد نیاز، مدیریت مورد نیاز و برنامه‌ریزی و اجرا را به‌دنبال دارد و یا اگر در حوزه تقنین راه‌حلی ارائه می‌شود به معنای این است که قانون جدید مدیریت و برنامه‌ریزی جدیدی را با خود به‌همراه دارد. بنابراین، در موضوع مسکن روستایی اگر به ترتیب اولویت‌ها و ضرایب حوزه‌ها راه‌حلی انتخاب شود، علی‌القاعده باید از جنس تقنین باشد؛ زیرا اولین و بیشترین سهم را در راه‌حل‌های پیشنهادی دارد. از سوی دیگر، یک قاعده بسیار مهم در انتخاب راه‌حل برای حل هر چالشی، قاعده تقدم و تأخر است. بدین معنا که کدام راه‌حل نقش پایه‌ای دارد و سایر راه‌حل‌ها را باید در دنباله آن‌ها پیگیری کرد. با توجه و دقت در فصل چهارم و دسته‌بندی صورت‌گرفته برای عوامل، قاعده تقدم و تأخر خود را تا حدودی نشان می‌دهد. البته این به معنای طولی کار‌کردن نیست، ولی اولویت‌ها را تا حدودی مشخص می‌کند. در فصل چهار عوامل در 4 دسته طبقه‌بندی شده‌اند:

* نفوذ فرهنگ شهرنشینی و تغییر فرهنگ و هویت روستایی.
* نبود ضوابط و مقررات طراحی و ساخت مسکن روستایی.
* تأمین مالی ساخت مسکن روستایی.
* ضعف معماران و مهندسان در طراحی و ساخت مسکن روستایی.

با دقت در این چهار دسته مشخص می‌شود دسته دوم به معنای نبود ضوابط و مقررات طراحی ساخت مسکن روستایی متقدم و دارای اولویت نسبت به سایر عوامل است. علت این اولویت مشخص است؛ زیرا تا ضابطه و مقررات پایه برای طراحی مسکن مطلوب وجود نداشته باشد اولاً نمی‌توان آن را فرهنگ‌سازی کرد، ثانیاً نمی‌توان تأمین مالی مناسب برای آن در نظر گرفت، و ثالثاً معماران و مهندسان طراح را نیز نمی‌توان مطابق با استانداردی آموزش داد. لذا، راه‌حل‌های این عامل برای موضوع مسکن روستایی از اهمیت زیادی برخوردار است.

با مشخص‌شدن حوزه تقنین برای انتخاب راه‌حل محوری و عامل ضوابط و مقررات طراحی و ساخت مسکن روستایی در بین عامل‌ها، راه‌حل‌های این عامل‌ در حوزه تقنین برای موضوع مسکن روستایی دارای اولویت است. تنها راه‌حل جامع ارائه‌شده برای عامل فوق «تدوین مقررات و ضوابط ساخت و ساز روستایی مبتنی بر بوم، معیشت و هویت روستایی» است. جنس این عامل تقنینی بوده و پایه و اساس سایر راه‌حل‌های پیشنهادی است.

## ابعاد تعریف پروژه برای راه‌حل محوری

برای تعریف پروژه پنج بُعد اصلی باید مورد توجه قرار گیرد. هر یک از این ابعاد برای عملیاتی‌سازی و تحقق عینی راه‌حل کمک می‌کند و مسیر را برای پیشبرد هر چه بهتر راه‌حل هموارتر می‌کند. آفت پژوهش‌های حاضر در کشور در عدم تعریف همین ابعاد است. بسیاری از مقالات و کارهای پژوهشی و حتی طرح‌های رسمی کشور در تعریف دقیق این پنج بعد ضعیف عمل کردند و دستگاه مسئول را در اجرای هر چه بهتر پیشنهادات پژوهشی ابتر می‌گذارند.

### نظام اطلاعات

اولین بعد در تعریف پروژه پیشنهادی نظام اطلاعات حول راه‌حل محوری است. نظام اطلاعات به معنای مبانی نظری و مفاهیمی است که در مورد راه‌حل پیشنهادی وجود دارد یا باید ساخته شوند؛ زیرا اگر نظریه پشتیبان و مفاهیم مورد نظر به‌طور دقیق و شفاف بیان نشوند ممکن است پروژه دچار آفت‌هایی از قبیل سلیقه‌نگری و بخشی‌نگری شود و مقصود مورد نظر حاصل نشود. در مفاهیم و نظریه پشتیبان باید نسبت راه‌حل عنوان‌شده با مسیر و جهت حرکت کلان جامعه سنجیده شود و از به انحراف رفتن آن جلوگیری شود.

### ساختارهای متکفل

اصلی‌ترین بخش در تعریف پروژه، تعریف دستگاه‌های متکفل اجرای پروژه است. با توجه به آنچه در فصل اول نوشته شد در مسیر نظام‌سازی اسلامی به‌مثابۀ مبنای فکری انقلاب اسلامی، دولت اسلامی به‌مثابۀ سومین مرحله است، که در حال حاضر انقلاب به این مرحله رسیده است. در مرحله دولت اسلامی به‌وجود‌آوردن ساختارهای مناسب با دولت اسلامی برای گزارش راهبردی حاضر‌ اصل است. ترمیم و بهینه‌سازی ساختارهای نظام برای دستیابی به اهداف مورد نظر اولویت بیشتری نسبت به حل چالش‌های هر موضوعی دارد. لذا، تعریف دقیق دستگاه‌های متولی در تعریف پروژه‌های عملیاتی بسیار حائزاهمیت است.

### قوانین حاکم

سومین بعد بررسی و تعریف پروژه، قوانین حاکم و مرتبط با موضوع مورد نظر است. در نظر نگرفتن قوانین حمایت‌کننده و قوانین مانع بیش از پیش سبب عدم تحقق پروژه‌ها می‌شود. از سوی دیگر، ندیدن نظام قوانین در پروژه‌ها سبب ضعف در مطالبه‌گری احسن می‌شود؛ زیرا همه ساختارها و دستگاه‌های مسئول در کشور مبتنی بر قانون باید کار کنند؛ لذا فهم قوانین و نظام قوانین مرتبط در پروژه تعریف‌شده مسیر عملیات‌سازی آن را هموارتر می‌کند.

### بودجه مورد نیاز

بعد چهارم در تعریف پروژه بودجه مورد نیاز برای تحقق پروژه است. به هر میزان که بودجه مورد نیاز برای تحقق پروژه دقیق تعیین شود به همان میزان می‌تواند برنامه تحقق پروژه را شفاف‌تر تعریف کرد. از سوی دیگر، دستگاه‌های اجرایی در کشور مبتنی بر بودجه‌های سالانه عمل کرده و به هر میزان که سازمان برنامه و بودجه، بودجه سالیانه برای آن‌ها تعریف کند به همان میزان نیز برنامه‌های خود را عملیاتی می‌کنند. به عبارت دیگر، این بودجه است که ساختارها را جهت می‌دهد و در راستای برنامه‌های کلان هم‌مسیر می‌کند؛ عدم تعریف بودجه منجر به حاشیه‌رفتن و مسکوت‌ماندن پروژه می‌شود.

### نظام کارشناسان

آخرین بعد از ابعاد تعریف پروژه «نظام کارشناسان» است. بی‌شک نظر کارشناسی در تعریف و تحقق پروژه امر بدیهی است. عدم استفاده از متخصص و کارشناسان موضوع مورد نظر به‌طور یقین سبب به انحراف رفتن پروژه خواهد شد و کار ابتری خواهد بود. در نظام کارشناسان دو بخش باید مد نظر قرار گیرد:

**کارشناسان حقیقی**: کارشناسان حقیقی افرادی هستند که نسبت حقوقی با ساختارهای متولی ندارند و مبتنی بر مفاهیم نظری و نظریات پشتیبان به تعریف پروژه می‌پردازند. در گزارش راهبردی چون نظام اطلاعات و نظریات پشتیبان اهمیت زیادی دارد (با توجه به آنچه در بخش نظام اطلاعات گفته شد) لذا کارشناسان حقیقی جایگاه ویژه‌ای در این گزارش دارند.

**کارشناسان حقوقی**: کارشناسان حقوقی افراد یا نهادها یا بخش‌هایی هستند که با دستگاه‌های متولی نسبت حقوقی دارند و نسبت به پروژه مورد نظر یا کار تخصصی انجام می‌دهند یا در آن حوزه صاحب‌نظرند. اهمیت کارشناسان حقوقی از این نظر است که چون نسبت حقوقی با دستگاه‌های متولی دارند ساختارها را به‌خوبی فهم کرده و می‌توانند در قوانین حاکم و تعریف دستگاه‌‌های متکفل بسیار تأثیرگذار باشند.

**فهرست تفصیلی**

[1- فصل اول: افق نمایی گزارش راهبردی مسکن روستایی 3](#_Toc533782103)

[1-1- افق نمایی انقلاب اسلامی؛ تشکیل تمدن نوین اسلامی 5](#_Toc533782104)

[1-1-1 محدود‌نبودن به مکان و زمان و قابلیت ترجمه به همه بخش‌های اداره جامعه؛ ویژگی‌های اصلی مبنای فکری انقلاب اسلامی 5](#_Toc533782105)

[1-1-2 سه جریان اصلی مدعی نظریه‌پردازی در مبنای فکری انقلاب؛ (جریان روشنفکری و جریان اسلام سنتی و جریان اسلام ناب) 5](#_Toc533782106)

[1-1-3 نظام‌سازی اسلامی؛ مبنای انقلاب اسلامی برای تحقق اهداف و آرمان‌ها و در نهایت رسیدن به تمدن نوین اسلامی 7](#_Toc533782107)

[1-1-4 زنجیره پنج‌گانه تحقق انقلاب اسلامی؛ (انقلاب اسلامی، نظام اسلامی، دولت اسلامی، جامعۀ اسلامی، تمدن اسلامی) 8](#_Toc533782108)

[1-1-4-1 مرحله انقلاب اسلامی؛ کسب اختیارات لازم به‌منظور نظام‌سازی اسلامی توسط فقیه شیعه 8](#_Toc533782109)

[1-1-4-2 مرحله نظام اسلامی؛ هویت‌بخشیدن به انقلاب اسلامی با تعریف مردم‌سالاری دینی در حاکمیت و قانون اساسی 8](#_Toc533782110)

[1-1-4-3 مرحله دولت اسلامی؛ تغییر ساختارهای اداره جامعه به‌صورت تفصیلی بر مبنای مفاهیم دینی 8](#_Toc533782111)

[1-1-4-4 مرحله جامعه اسلامی؛ تشکیل جامعه‌ای بر مبنای اسلام 9](#_Toc533782112)

[1-1-4-5 مرحله تمدن اسلامی؛ نمایش کارآمدی الگوی اسلامی اداره جامعه در جهان و تکثیر این الگو در دنیا 9](#_Toc533782113)

[1-2 مرحله دولت اسلامی و چالش‌های پیش‌روی این مرحله 9](#_Toc533782114)

[1-2-1 اولین چالش مرحله دولت اسلامی؛ تولید فکر و نظریه پشتیبان 10](#_Toc533782115)

[1-2-2 دومین چالش مرحله دولت اسلامی؛ تربیت نیروی انسانی متعهد و متخصص به مفاهیم دینی 10](#_Toc533782116)

[1-2-3 سومین چالش مرحله دولت اسلامی؛ گفتمان‌سازی الگوی اسلامی ایرانی پیشرفت 10](#_Toc533782117)

[1-3 مدیریت تحولات؛ لازمه گفتمان‌سازی در جامعه به غرض حل چالش‌های مرحله دولت اسلامی 10](#_Toc533782118)

[1-3-1 رهبران ذهنی جامعه؛ ایفاکنندگان نقش اصلی در مدیریت تحولات 11](#_Toc533782119)

[1-3-2 تغییر در نگرش افراد به غرض ایجاد مشارکت اجتماعی لازمه مدیریت تحولات 11](#_Toc533782120)

[1-3-2-1 یافتن موضوعات جهت‌ساز و تغییر آن‌ها راه تغییر نگرش افراد 11](#_Toc533782121)

[1-3-3 مطالبه‌گری موضوعات جهت‌ساز در جامعه؛ لازمه حفظ اصول و آرمان‌ها 12](#_Toc533782122)

[1-4 گزارش راهبردی؛ ابزار بهینه‌سازی تصمیمات مسئولان در موضوعات جهت‌ساز 12](#_Toc533782123)

[1-5 محرومیت‌زدایی جزو موضوعات جهت‌ساز و جزو اصول اساسی انقلاب اسلامی 13](#_Toc533782124)

[1-5-1 محرومیت‌زدایی از روستا؛ به‌دلیل اهمیت روستا 13](#_Toc533782125)

[1-5-1-1 مسکن روستایی؛ جزو بخش‌های اصلی رفع محرومیت در روستا 14](#_Toc533782126)

[2- فصل دوم: ادبیات پشتیبان و شناخت وضعیت مسکن روستایی 15](#_Toc533782127)

[2-1 ادبیات پشتیبان مسکن روستایی 17](#_Toc533782128)

[2-1-1 تعریف و مفهوم مسکن 17](#_Toc533782129)

[2-1-2 اهمیت مسکن روستایی 18](#_Toc533782130)

[2-1-3 شاخص‌های مسکن روستایی با توجه به ملاحظات و شرایط روستاهای ایران 19](#_Toc533782131)

[2-1-3-1 وضعیت جغرافیایی و اقلیمی و تأثیر آن بر مساکن روستایی کشور ایران 19](#_Toc533782132)

[2-1-3-1-1 طبقه‌بندی اقلیمی و ویژگی‌های هر یک اقلیم‌های ایران 20](#_Toc533782133)

[2-1-3-1-1-1 اقلیم سرد (مناطق کوهستانی) 20](#_Toc533782134)

[2-1-3-1-1-2 اقلیم معتدل و مرطوب (سواحل جنوبی دریای خزر) 21](#_Toc533782135)

[2-1-3-1-1-3 اقلیم گرم و خشک (فلات مرکزی) 21](#_Toc533782136)

[2-1-3-1-1-4 اقلیم گرم و مرطوب (سواحل جنوبی) 22](#_Toc533782137)

[2-1-3-2 مسکن از منظر اسلام و شاخص‌های دینی 22](#_Toc533782138)

[2-1-3-2-1 ساخت مسکن با پول حلال 23](#_Toc533782139)

[2-1-3-2-2 محل ساخت مسکن 23](#_Toc533782140)

[2-1-3-2-3 دقت در ساخت و استحکام مسکن 24](#_Toc533782141)

[2-1-3-2-4 پشت‌بام خانه 24](#_Toc533782142)

[2-1-3-2-5 دوری از فخرفروشی و تجملات 24](#_Toc533782143)

[2-1-3-2-6 عدم ساخت در ارتفاع 25](#_Toc533782144)

[2-1-3-2-7 امنیت در خانه 25](#_Toc533782145)

[2-1-3-2-8 نگاه غیرتجاری به مسکن 25](#_Toc533782146)

[2-1-3-2-9 وسیع‌بودن مسکن 26](#_Toc533782147)

[2-1-3-3 جمع‌بندی شاخص‌های مسکن روستایی در مبانی نظری و مطالعات پژوهشی 27](#_Toc533782148)

[2-1-3-4 شاخص‌های مسکن روستایی در دستگاه‌های متولی 28](#_Toc533782149)

[2-1-4 سیر تحول متولیان مدیریت مسکن روستایی در ساختارهای اجرایی کشور 32](#_Toc533782150)

[2-1-4-1 وزارت راه و شهرسازی 33](#_Toc533782151)

[2-1-4-2 جهاد سازندگی 34](#_Toc533782152)

[2-1-4-3 سازمان ثبت اسناد و املاک 35](#_Toc533782153)

[2-1-4-4 بنیاد مسکن انقلاب اسلامی 35](#_Toc533782154)

[2-1-4-5 نقش دهیاری در مدیریت مسکن روستایی 36](#_Toc533782155)

[2-1-4-6 جمع‌بندی مدیریت مسکن روستایی در ایران 37](#_Toc533782156)

[2-1-4-7 نگاه و شرح فعالیت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به‌مثابۀ مسکن روستایی 37](#_Toc533782157)

[2-1-4-7-1 فعالیت‌های عمده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی 38](#_Toc533782158)

[2-1-4-7-2 اولویت برنامه‌های مسکن روستایی بنیاد انقلاب اسلامی 39](#_Toc533782159)

[2-1-5 مسکن روستایی در سیاست‌ها و برنامه‌های بالادستی 40](#_Toc533782160)

[2-1-5-1 قانون اساسی 40](#_Toc533782161)

[2-1-5-2 جایگاه مسکن روستایی در سیاست‌های کلی نظام در حوزه مسکن (2/9/1381 ابلاغی 29/12/1389) 40](#_Toc533782162)

[2-1-5-3 برنامه‌های توسعه بعد از انقلاب اسلامی 41](#_Toc533782163)

[2-1-5-4 چشم‌انداز آرمانی بخش مسکن 1404 (در طرح جامع مسکن 1384) 44](#_Toc533782164)

[2-1-5-5 طرح جامع مسکن روستایی 44](#_Toc533782165)

[2-1-5-6 قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (1387) 45](#_Toc533782166)

[2-1-5-7 سند توانمندسازی و ساماندهی سکونت‌گاه‌های غیررسمی 46](#_Toc533782167)

[2-1-5-8 قانون تهیه مسکن برای افراد کم‌در‌آمد 46](#_Toc533782168)

[2-1-5-9 قانون تشكیل وزارت جهاد كشاورزی (مصوب ۱۳۷۹) 47](#_Toc533782169)

[2-1-5-10 جمع‌بندی مباحث مسکن روستایی در اسناد و طرح‌های بالادستی 47](#_Toc533782170)

[2-1-6 نظام کارشناسان حوزه مسکن روستایی 49](#_Toc533782171)

[2-2 وضعیت مسکن روستایی 50](#_Toc533782172)

[2-2-1 تحولات جمعیتی 50](#_Toc533782173)

[2-2-2 تراکم خانوار و نفر در واحد مسکونی 52](#_Toc533782174)

[2-2-3 اتاق در واحد مسکونی 53](#_Toc533782175)

[2-2-4 شاخص‌های جمعیتی و تراکم سکونتی در سطح رده‌بندی نقاط روستایی 53](#_Toc533782176)

[2-2-5 مصالح ساختمانی و مساحت واحد‌های مسکونی 54](#_Toc533782177)

[2-2-6 مصالح عمده به‌کاررفته در احداث واحدهای مسکونی 54](#_Toc533782178)

[2-2-7 عمر بنای واحدهای مسکونی 55](#_Toc533782179)

[2-2-8 عملکرد فضاهای واحدهای مسکونی روستایی 55](#_Toc533782180)

[2-2-9 نحوه تصرف مسکن 55](#_Toc533782181)

[2-2-10 وضعیت امکانات و تسهیلات 56](#_Toc533782182)

[2-2-11 وضعیت بهداشتی مسکن 56](#_Toc533782183)

[2-2-12 هزینه مسکن 56](#_Toc533782184)

[2-2-13 جمع‌بندی وضعیت مسکن روستایی در کشور 57](#_Toc533782185)

[3- چالش‌های مسکن روستایی 59](#_Toc533782186)

[3-1 چالش‌های مسکن روستایی در کشور 61](#_Toc533782187)

[3-1-1 مسائل اصلی مسکن روستایی از نگاه مسئولان متولی مسکن روستایی در کشور 62](#_Toc533782188)

[3-1-2 استخراج چالش‌های اصلی مسکن روستایی 64](#_Toc533782189)

[3-1-3 شرح و تبیین چالش‌های اصلی مسکن روستایی 65](#_Toc533782190)

[3-1-3-1 شرایط فرهنگی و اجتماعی روستا و بحث هویت روستایی در ساخت مساکن روستایی 66](#_Toc533782191)

[3-1-3-1-1 نفوذ فرهنگ شهرنشینی و دچار چالش‌شدن هویت روستایی 67](#_Toc533782192)

[3-1-3-1-2 کم‌اهمیت‌‌شدن مسائل فرهنگی اجتماعی در نگاه روستاییان 67](#_Toc533782193)

[3-1-3-1-3 ضعف در طراحی با در نظر گرفتن شرایط ذکرشده توسط معماران و مهندسان بومی 67](#_Toc533782194)

[3-1-3-1-4 اجرای طرح هادی روستایی و اثرات ناشی از آن، همچون از بین رفتن فضاهای همسایگی 67](#_Toc533782195)

[3-1-3-2 ساخت مساکن روستایی معیشت‌محور 68](#_Toc533782196)

[3-1-3-2-1 نفوذ فرهنگ شهرنشینی به روستاها و به‌تبع ساخت مساکن روستایی مشابه مساکن شهری 69](#_Toc533782197)

[3-1-3-2-2 هزینه‌های زیاد ساخت و ساز مساکن معیشت‌محور 69](#_Toc533782198)

[3-1-3-2-3 نبود مقررات فنی مربوط به بحث طراحی و ساخت فضاهای معیشتی 69](#_Toc533782199)

[3-1-3-2-4 ضعف در طراحی فضاهای معیشتی توسط معماران و مهندسان بومی 69](#_Toc533782200)

[3-1-3-2-5 نبود زمین کافی برای ساخت فضاهای معیشتی 69](#_Toc533782201)

[3-1-3-3 نوسازی و مقاوم‌سازی مساکن روستایی و وام‌های مسکن 70](#_Toc533782202)

[3-1-3-3-1 زیاد‌بودن هزینه مقاوم‌سازی و نبود توان مالی افراد 70](#_Toc533782203)

[3-1-3-3-2 کافی‌نبودن میزان وام برای ساخت و ساز و نوسازی مسکن روستایی 70](#_Toc533782204)

[3-1-3-3-3 بوروکراسی و فرآیند پچیده بانکی برای اعطای وام (ضامن‌ها، میزان اقساط و ...) 71](#_Toc533782205)

[3-1-3-3-4 در نظر نگرفتن مقتضیات منطقه و شرایط افراد برای اعطای وام (شغل، اقلیم منطقه، سطح درآمد و ...) 71](#_Toc533782206)

[3-1-3-3-5 مدیریت‌بخشی (بنیاد مسکن) در ساخت مسکن بدون در نظر گرفتن اشتغال و ... 71](#_Toc533782207)

[3-1-3-3-6 بی‌اهمیت‌بودن مقاوم‌سازی در نگاه روستاییان 72](#_Toc533782208)

[3-1-3-4 ساخت مسکن روستایی مبتنی بر اقلیم و بوم منطقه 72](#_Toc533782209)

[3-1-3-4-1 تغییر فرهنگ و هویت روستایی و نفوذ فرهنگ شهرنشینی 72](#_Toc533782210)

[3-1-3-4-2 نبود قوانین و مقررات ملی ساخت و ساز روستایی 72](#_Toc533782211)

[3-1-3-4-3 عدم دسترسی مناسب به مواد و مصالح بومی برای ساخت مسکن روستایی 73](#_Toc533782212)

[3-1-3-4-4 ضعف در طراحی و دکوراسیون داخلی توسط معماران و مهندسان بومی 73](#_Toc533782213)

[3-1-3-4-5 هزینه‌های زیاد ساخت و ساز مبتنی بر اقلیم و بوم منطقه 73](#_Toc533782214)

[3-1-3-5 مصرف انرژی و بهینه‌سازی آن در ساختمان 73](#_Toc533782215)

[3-1-3-5-1 عدم دسترسی به مصالح ساختمانی نوین برای حفظ انرژی در ساختمان 74](#_Toc533782216)

[3-1-3-5-2 زیاد‌بودن هزینه به‌کاربردن تکنولوژی به‌روز در وسایل گرمایشی و سرمایشی 74](#_Toc533782217)

[3-1-3-5-3 ضعف در قوانین و مقررات فنی برای بحث انرژی در ساختمان‌های روستایی 74](#_Toc533782218)

[3-1-3-5-4 ضعف در طراحی و ساخت مساکن روستایی مبتنی بر بهینگی مصرف انرژی 74](#_Toc533782219)

[3-2 نسبت مسکن روستایی و اسناد بین‌المللی 74](#_Toc533782220)

[3-3 تبیین عملیاتی چالش‌های مسکن 76](#_Toc533782221)

[3-3-1 پرسش‌نامه 79](#_Toc533782222)

[3-3-1-1 روایی و پایایی پرسش‌نامه 79](#_Toc533782223)

[3-3-1-2 جامعه آماری و پاسخ‌دهندگان 79](#_Toc533782224)

[3-3-1-3 تحلیل پرسش‌نامه 80](#_Toc533782225)

[3-4 نمایه چالش‌های مسکن روستایی 87](#_Toc533782226)

[4- فصل چهارم: شبکه راه‌حل‌های نظام چالش‌های مسکن روستایی 92](#_Toc533782227)

[4-1 انتخاب چالش‌ها و عوامل دارای اولویت مسکن روستایی 94](#_Toc533782228)

[4-2 نظام راه‌حل چالش‌ها و عوامل مسکن روستایی 96](#_Toc533782229)

[4-2-1 نفوذ فرهنگ شهرنشینی و تغییر فرهنگ و هویت روستایی 96](#_Toc533782230)

[4-2-1-1 راه‌حل‌های حوزه تقنینی 97](#_Toc533782231)

[4-2-1-1-1 تدوین منشور حقوق روستانشینی 97](#_Toc533782232)

[4-2-1-2 راه‌حل‌های حوزه برنامه‌ریزی 97](#_Toc533782233)

[4-2-1-2-1 تدوین دستورالعمل‌هایی مبتنی بر گفتمان‌سازی ساخت مساکن مبتنی بر بوم، معیشت و هویت روستایی 98](#_Toc533782234)

[4-2-1-2-2 اصلاح اهداف طرح‌های هادی روستایی 98](#_Toc533782235)

[4-2-1-3 راه‌حل‌های حوزه اجرایی 98](#_Toc533782236)

[4-2-1-3-1 پیداکردن مسکن شاخص و استاندارد روستایی و الگوسازی در کشور مبتنی بر هویت، بوم و معیشت 98](#_Toc533782237)

[4-2-1-3-2 ساخت مساکن استاندارد و نمونه بر اساس ضوابط تدوین‌شده در بند 4.2.2 و معرفی و الگوسازی آن 98](#_Toc533782238)

[4-2-1-4 جمع‌بندی راه‌حل‌های ارائه‌شده در عامل نفوذ فرهنگ شهرنشینی و تغییر فرهنگ روستایی 98](#_Toc533782239)

[4-2-2 نبود ضوابط و مقررات طراحی و ساخت مسکن روستایی 100](#_Toc533782240)

[4-2-2-1 تدوین مقررات و ضوابط ساخت و ساز روستایی مبتنی بر بوم، هویت و معیشت 100](#_Toc533782241)

[4-2-3 تأمین مالی ساخت مسکن روستایی 102](#_Toc533782242)

[4-2-3-1 راه‌حل‌های حوزه تقنین 102](#_Toc533782243)

[4-2-3-1-1 تدوین شاخص‌های اعطای تسهیلات مسکن روستایی 102](#_Toc533782244)

[4-2-3-1-2 تضمین دستگاهی برای پرداخت و بازپرداخت تسهیلات مسکن روستایی 102](#_Toc533782245)

[4-2-3-1-3 تأمین مالی مورد نیاز مسکن روستایی در قالب طرح صندوق توسعه مسکن روستایی 103](#_Toc533782246)

[4-2-3-2 راه‌حل‌های حوزه برنامه‌ریزی 103](#_Toc533782247)

[4-2-3-2-1 بازتدوین برنامه اعطای تسهیلات مسکن روستایی در بودجه سنواتی 103](#_Toc533782248)

[4-2-3-2-2 استفاده از ظرفیت‌های مردمی از جمله صندوق‌های تأمین مالی خرد روستایی به‌منظور تأمین بخشی از تسهیلات مورد نیاز مسکن روستایی 103](#_Toc533782249)

[4-2-4 ضعف معماران و مهندسان در طراحی و ساخت مسکن روستایی 105](#_Toc533782250)

[4-2-4-1 راه‌حل‌های حوزه اجرایی 105](#_Toc533782251)

[4-2-4-1-1 ارتقای دانش فنی و طراحی معماران و مهندسان 105](#_Toc533782252)

[4-3 جمع‌بندی و ارائه جدول نمایه شبکه راه‌حل‌ها 107](#_Toc533782253)

[5- فصل پنجم: راه‌حل محوری و ابعاد تعریف پروژه 110](#_Toc533782254)

[5-1. انتخاب راه‌حل محوری 112](#_Toc533782255)

[5-1-1 فراوانی حوزه‌های بررسی، قوانین و ساختار مرتبط با عامل‌های منتخب در چالش‌های مسکن روستایی 113](#_Toc533782256)

[5-1-2 فراوانی حوزه‌های بررسی، قوانین و ساختار مرتبط با راه‌حل‌های پیشنهادی در مسکن روستایی 114](#_Toc533782257)

[5-1-3 مقایسه فراوانی عوامل و راه‌حل‌های پیشنهادی مسکن روستایی 116](#_Toc533782258)

[5-1-4 جمع‌بندی و انتخاب راه‌حل محوری 117](#_Toc533782259)

[5-2 ابعاد تعریف پروژه برای راه‌حل محوری 118](#_Toc533782260)

[5-2-1 نظام اطلاعات 118](#_Toc533782261)

[5-2-2 ساختارهای متکفل 118](#_Toc533782262)

[5-2-3 قوانین حاکم 118](#_Toc533782263)

[5-2-4 بودجه مورد نیاز 118](#_Toc533782264)

[5-2-5 نظام کارشناسان 119](#_Toc533782265)

**منابع**

برقی. حمید. امرایی. علی. شایان. محسن. (1395). «تحلیل و بررسی شاخص‌های پایداری مسکن در مناطق روستایی» (مطالعه موردی: دهستان معمولان شهرستان پلدختر). *فصل‌نامه تحقیقات جغرافیایی*. شماره 31. ص 59-66.

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی. (1393). *ارزشیابی اثرات اجرای طرح هادی روستایی*. انتشارات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی. تهران.

پورمحمدی. محمدرضا. (1388). *برنامه‌ریزی مسکن*.انتشاراتسازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه. تهران.

سرتیپی‌پور. محسن. (1388). *آسیب‌شناسی معماری روستایی به‌سوی سکونت‌گاه مطلوب*. انتشارات دانشگاه شهید بهشتی. تهران.

همو. (1385). «مسکن روستایی در برنامـه‌هـاي توسعه». *مجله هنرهاي زیبا*. شماره 27. ص 74-5.

همو. (۱۳۸۴). «شاخص‌های معماری مسکن روستایی در ایران». مجله *هنر‌های زیبا*. شماره ۲۲.

شمس. مجید. خداکرمی. مهناز. (۱۳۸۹). «بررسی معماری همساز با اقلیم سرد» (مطالعه موردی: سنندج). *فصل‌نامه جغرافیایی آمایش محیط*. شماره ۱۰.

طالب. مهدی. بخشی‌زاده. حسن. (1390). «سازمان‌های متولی روستایی در ایران». *کتاب ماه علوم اجتماعی*. شماره 40.

عزیزی. محمدمهدی. (1383). «جایگاه شاخص‌های مسکن در فرآیند برنامه‌ریزی مسکن». *مجله هنرهای زیبا*. شماره 11.

کلاشمی. زهرا. کبیری. فاتح. (1395). «ارزیابی و آسیب‌شناسی سیاست تأمین مسکن روستایی کشور در برنامه‌های توسعه پس از انقلاب اسلامی». *مجله مسکن و محیط روستا*. شماره 95.

مخبر. عباس. (1363). *ابعاد اجتماعی مسکن*. انتشارات سازمان برنامه و بودجه. تهران.

مهدیان. عزیزاله. سرتیپی‌پور. محسن. (1391). «مروری بر تحولات بهسازی مسکن روستایی و چشم‌انداز آتی». مجله *مسکن و محیط روستا*. شماره 140.

پیوست

پیوست شماره 1: پرسش‌نامه

**بسمه تعالی**

صاحب‌نظر ارجمند، با سلام و احترام؛

این پرسش‌نامه به‌منظور بهره‌گیری از نظرات کارشناسی شما در فرآیند پژوهشی در قرارگاه مطالعاتی نصرت تحت عنوان **«شناسایی و تعیین میزان اهمیت هر یک از عوامل تأثیرگذار بر محرومیت مسکن روستایی»** تهیه و تنظیم شده است. مشخصات شما در دو بخش درخواست می‌شود. بخش اول این فرصت را به پژوهش می‌دهد که در آینده برای بررسی دقیق پاسخ‌ها با شما تماس برقرار کند و مشخصات بخش دوم در فرآیند پژوهش برای طبقه‌بندی پاسخ‌ها و تحلیل‌های آماری مورد نیاز است.

از آنجا که یکی از اصلی‌ترین دغدغه‌های پژوهش دست‌یافتن به نتایجی است که بتوان از آن در روند محرومیت‌زدایی از روستاها استفاده کرد، لذا خواهشمند است حتی‌المقدور با پاسخ‌های دقیق خود ما را در این امر یاری فرمایید. پیشاپیش از همکاری شما صمیمانه سپاس‌گزاریم.

قرارگاه مطالعاتی نصرت

شماره تماس:

Email:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| مشخصات بخش اول: (اختیاری): |  |  |
| نام و نام‌خانوادگی: | تلفن: | Email: |

|  |  |
| --- | --- |
| مشخصات بخش دوم: | |
| میزان تحصیلات (مدرک، رشته، گرایش): | |
| استان محل کار: | دهستان: |

**توضیحات:**

1- پاسخ‌دادن به هر یک از پرسش‌ها:

بخش اول چالش‌های اصلی مسکن روستایی را شامل می‌شود و بخش دوم عامل‌هایی است که سبب به‌وجود‌آمدن چالش اصلی در آن موضوع می‌شود که با استفاده از طیف پنج‌گانه درجه اهمیت آن‌ها مشخص می‌شود. لازم به ذکر است که ذیل هر یک از چالش‌ها و عوامل جای خالی برای استفاده بهینه از نظرات شما تعبیه شده است.

2- تکمیل جداول مقایسه‌‌ای:

برای سنجش بهتر اهمیت چالش‌ها و عوامل، علاوه بر مشخص‌کردن درجۀ قوت آن‌ها، شماره‌گذاری چالش‌ها و عوامل به ترتیب درجۀ اهمیت آن‌ها صورت می‌گیرد.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **مسکن روستایی** | | | | | | | | |
| **اهیمت چالش** | **چالش‌‌های اصلی** | **اهمیت عامل** | عوامل | خیلی کم (1) | کم (2) | متوسط (3) | زیاد (4) | بسیار زیاد (5) |
|  | عدم ساخت مساکن روستایی مبتنی بر اقلیم و بوم روستا |  | تغییر فرهنگ و هویت روستایی و نفوذ فرهنگ شهرنشینی و عدم اقبال به حفظ نوع معماری و سازه مساکن قدیم روستایی |  |  |  |  |  |
|  | نبود قوانین و مقررات ملی ساخت و ساز روستایی (برای مثال، نبود مقررات فنی ساخت مسکن با چوب) |  |  |  |  |  |
|  | عدم دسترسی مناسب به مواد و مصالح بومی برای ساخت مسکن روستایی |  |  |  |  |  |
|  | ضعف در طراحی و دکوراسیون داخلی توسط معماران و مهندسان بومی |  |  |  |  |  |
|  | هزینه‌های زیاد ساخت و ساز مبتنی بر اقلیم و هویت منطقه |  |  |  |  |  |
|  | نظام مسائل طرح هادی روستایی و نظام کاربری زمین |  |  |  |  |  |
|  | عواملی که مد نظر شما در این چالش وجود دارد |  |  |  |  |  |
|  | عدم ساخت مساکن روستایی معیشت‌محور |  | نفوذ فرهنگ شهرنشینی به روستاها و به‌تبع ساخت مساکن روستایی مشابه مساکن شهری |  |  |  |  |  |
|  | هزینه‌‌های زیاد ساخت و ساز مساکن معیشت‌محور |  |  |  |  |  |
|  | نبود مقررات فنی مربوط به بحث طراحی و ساخت فضاهای معیشتی در مساکن روستایی |  |  |  |  |  |
|  | ضعف در طراحی فضاهای معیشتی توسط معماران و مهندسان بومی |  |  |  |  |  |
|  | نبود زمین کافی برای ساخت فضاهای معیشتی |  |  |  |  |  |
|  | نظام مسائل طرح هادی روستایی و نظام کاربری زمین |  |  |  |  |  |
|  | عواملی که مد نظر شما در این چالش وجود دارد |  |  |  |  |  |
|  | مقاوم‌سازی و وام‌های نوسازی و بهسازی مساکن روستایی |  | کافی‌نبودن میزان وام برای ساخت و ساز مسکن روستایی |  |  |  |  |  |
|  | بوروکراسی و فرآیند پچیده بانکی برای اعطای وام (ضامن‌ها، میزان اقساط و ...) |  |  |  |  |  |
|  | در نظر نگرفتن مقتضیات منطقه و شرایط افراد برای اعطای وام (شغل روستایی، اقلیم منطقه، سطح درآمد و ...) |  |  |  |  |  |
|  | زیاد‌بودن هزینه مقاوم‌سازی و کم‌بودن توان مالی افراد |  |  |  |  |  |
|  | بی‌اهمیت‌بودن مقاوم‌سازی در نگاه روستاییان |  |  |  |  |  |
|  | مدیریت‌بخشی (بنیاد مسکن) در ساخت مسکن بدون در نظر گرفتن اشتغال و ... |  |  |  |  |  |
|  | عواملی که مد نظر شما در این چالش وجود دارد |  |  |  |  |  |
|  | زیاد‌بودن مصرف انرژی در مساکن روستایی |  | نبود فرهنگ صحیح استفاده از انرژی |  |  |  |  |  |
|  | زیاد‌بودن هزینه به‌کاربردن تکنولوژی به‌روز در وسایل گرمایشی و سرمایشی |  |  |  |  |  |
|  | عدم حمایت‌های دولتی در تأمین انرژی لازم برای مساکن روستایی |  |  |  |  |  |
|  | ضعف در طراحی و ساخت مساکن روستایی مبتنی بر بهینگی مصرف انرژی |  |  |  |  |  |
|  | عواملی که مد نظر شما در این چالش وجود دارد |  |  |  |  |  |
|  | عدم در نظر گرفتن شرایط فرهنگی و اجتماعی خانواده‌های روستایی در ساخت مسکن (اعتقادات محلی، فضای محرمیت، تعداد خانوار، همسایگی و ...) |  | نفوذ فرهنگ شهرنشینی و دچار چالش‌شدن هویت روستایی |  |  |  |  |  |
|  | کم‌اهمیت‌شدن موارد ذکرشده در ذهن روستاییان |  |  |  |  |  |
|  | ضعف در طراحی با در نظر گرفتن شرایط ذکرشده توسط معماران و مهندسان بومی |  |  |  |  |  |
|  | نظام مسائل طرح هادی روستایی در از بین بردن فضاهای همسایگی |  |  |  |  |  |
|  | عواملی که مد نظر شما در این چالش وجود دارد |  |  |  |  |  |
|  | چالش مد نظر شما در موضوع |  | عواملی که مد نظر شما در این چالش وجود دارد |  |  |  |  |  |

پیوست شماره 2: نتایج آزمون‌های چولگی و کشیدگی

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Descriptive Statistics** | | | | | | | |
|  | N | Minimum | Maximum | Mean | Std. Deviation | Skewness | |
| Statistic | Statistic | Statistic | Statistic | Statistic | Statistic | Std. Error |
| h1 | 113 | 1.0 | 5.0 | 4.204 | .9464 | -1.192 | .227 |
| h2 | 113 | 1.0 | 5.0 | 3.814 | 1.3198 | -.836 | .227 |
| h3 | 113 | 1.0 | 5.0 | 2.699 | 1.2669 | .158 | .227 |
| h4 | 113 | 1.0 | 5.0 | 3.407 | 1.2792 | -.362 | .227 |
| h5 | 113 | 1.0 | 5.0 | 2.796 | 1.4830 | .140 | .227 |
| h6 | 113 | 1.0 | 5.0 | 4.336 | .9221 | -1.558 | .227 |
| h7 | 113 | 1.0 | 5.0 | 3.212 | 1.2353 | -.212 | .227 |
| h8 | 113 | 1.0 | 5.0 | 3.566 | 1.0846 | -.558 | .227 |
| h9 | 113 | 1.0 | 5.0 | 3.469 | 1.2325 | -.495 | .227 |
| h10 | 113 | 1.0 | 5.0 | 2.274 | 1.3903 | .752 | .227 |
| h11 | 113 | 1.0 | 5.0 | 3.965 | 1.1254 | -.848 | .227 |
| h12 | 113 | 1.0 | 5.0 | 4.434 | .9246 | -1.734 | .227 |
| h13 | 113 | 1.0 | 5.0 | 4.150 | .9085 | -1.032 | .227 |
| h14 | 113 | 1.0 | 5.0 | 4.204 | .8779 | -1.057 | .227 |
| h15 | 113 | 1.0 | 5.0 | 3.062 | 1.2413 | -.176 | .227 |
| h16 | 113 | 1.0 | 5.0 | 3.841 | .9961 | -.666 | .227 |
| h17 | 113 | 1.0 | 5.0 | 3.292 | 1.2151 | -.277 | .227 |
| h18 | 113 | 1.0 | 5.0 | 4.106 | .9483 | -.855 | .227 |
| h19 | 113 | 1.0 | 5.0 | 3.681 | 1.0287 | -.677 | .227 |
| h20 | 113 | 1.0 | 5.0 | 3.885 | .9706 | -.601 | .227 |
| h21 | 113 | 1.0 | 5.0 | 4.398 | .8403 | -1.787 | .227 |
| h22 | 113 | 1.0 | 5.0 | 3.823 | .9184 | -.695 | .227 |
| h23 | 113 | 1.0 | 5.0 | 3.372 | 1.1433 | -.262 | .227 |
| h24 | 113 | 1.0 | 5.0 | 3.319 | 1.1281 | -.278 | .227 |
| Valid N (listwise) | 113 |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Descriptive Statistics** | | |
|  | Kurtosis | |
| Statistic | Std. Error |
| h1 | 1.173 | .451 |
| h2 | -.545 | .451 |
| h3 | -1.100 | .451 |
| h4 | -.983 | .451 |
| h5 | -1.394 | .451 |
| h6 | 2.322 | .451 |
| h7 | -.902 | .451 |
| h8 | -.329 | .451 |
| h9 | -.680 | .451 |
| h10 | -.716 | .451 |
| h11 | -.110 | .451 |
| h12 | 2.363 | .451 |
| h13 | 1.088 | .451 |
| h14 | .936 | .451 |
| h15 | -.851 | .451 |
| h16 | -.070 | .451 |
| h17 | -.863 | .451 |
| h18 | .100 | .451 |
| h19 | .058 | .451 |
| h20 | -.292 | .451 |
| h21 | 3.960 | .451 |
| h22 | .126 | .451 |
| h23 | -.664 | .451 |
| h24 | -.698 | .451 |
| Valid N (listwise) |  |  |

.

1. . بیانات رهبر معظم انقلاب در دانشگاه شیراز؛ 14/2/1387. [↑](#footnote-ref-1)
2. . بی‌شک تمدن اسلامی می‌تواند وارد میدان شود و با همان شیوه‌ای که تمدن‌های بزرگ تاریخ توانسته‌اند وارد میدان زندگی بشر شوند و منطقه‌ای را (بزرگ یا کوچک) تصرف کنند و برکات خود یا صدمات خود را به آن‌ها برسانند، این فرآیند پیچیده و طولانی و پُرکار را بپیماید و به آن نقطه برسد. البته تمدن اسلامی به‌صورت کامل در دوران ظهور حضرت بقیهًْ‌الله (ارواحنا فداه) است. در دوران ظهور، تمدن حقیقی اسلامی و دنیای حقیقی اسلامی به‌وجود خواهد آمد. بیانات در مدرسة فیضیه؛ 14/7/1379. [↑](#footnote-ref-2)
3. . مبنای انقلاب اسلامی به معنای تفکر محوری است که انقلاب اهداف خود را با آن‌ تفکر محوری محقق می‌کند. بنابراین، مبنا به معنای تفکر محقق‌کنندۀ اهداف یک پدیده است. [↑](#footnote-ref-3)
4. **.** جلسه دوم از سلسله جلسات کانون اندیشه سمنان؛ 30/05/1392، شورای راهبردی الگوی پیشرفت اسلامی. [↑](#footnote-ref-4)
5. **.** جلسه سوم از سلسله جلسات رویش کاشان؛ 29/01/1392، شورای راهبردی الگوی پیشرفت اسلامی. [↑](#footnote-ref-5)
6. **.** جلسه یازدهم از سلسله جلسات رادیو معارف؛ 21/05/1393، شورای راهبردی الگوی پیشرفت اسلامی. [↑](#footnote-ref-6)
7. **.** جلسه چهارم از سلسله جلسات کانون اندیشه سمنان؛ 30/05/1392، شورای راهبردی الگوی پیشرفت اسلامی. [↑](#footnote-ref-7)
8. **.** جلسه سوم از سلسله جلسات رویش کاشان؛ 29/01/1392، شورای راهبردی الگوی پیشرفت اسلامی. [↑](#footnote-ref-8)
9. . بیانات رهبر معظم انقلاب در دیدار با کارگزاران نظام؛ 12/9/1379. [↑](#footnote-ref-9)
10. . مرور و بازخوانی مفاهیم اصلی هر پدیده اجتماعی موجب عدم فراموشی این مفاهیم می‌شود و برای جلوگیری از به انحراف‌رفتن آن‌ها بسیار ضروری و حائزاهمیت است. [↑](#footnote-ref-10)
11. . بیانات رهبر معظم انقلاب اسلامی در دیدار با دانشجویان کرمانشاه؛ 24/7/1390. [↑](#footnote-ref-11)
12. . همان. [↑](#footnote-ref-12)
13. . همان. [↑](#footnote-ref-13)
14. . بیانات در حرم رضوی؛ 1/1/1395 و دیدار با اعضای مجلس خبرگان رهبری؛ 12/5/1392. [↑](#footnote-ref-14)
15. . بیانات رهبر معظم انقلاب اسلامی در دیدار با رئیس‌جمهور و اعضای هیئت دولت؛ 8/6/1384. [↑](#footnote-ref-15)
16. . [بیانات رهبر معظم انقلاب اسلامی در سالگرد ارتحال حضرت امام خمینی (ره](http://farsi.khamenei.ir/speech-content?id=3126" \t "_blank))؛ 14/3/1383. [↑](#footnote-ref-16)
17. . بیانات رهبر معظم انقلاب اسلامی در دیدار با رئیس و اعضاى مجلس خبرگان رهبرى؛ 20/12/1394. [↑](#footnote-ref-17)
18. . بیانات رهبر معظم انقلاب اسلامی در دیدار با اعضای شورای عالی مرکز الگوی اسلامی ایرانی پیشرفت؛ 6/2/1395. [↑](#footnote-ref-18)
19. . بیانات رهبر معظم انقلاب اسلامی در دیدار با دانشجویان کرمانشاه؛ 24/7/1390. [↑](#footnote-ref-19)
20. . بیانات رهبر معظم انقلاب اسلامی در دیدار با کارگزاران نظام؛ 21/9/1380. [↑](#footnote-ref-20)
21. . همان‌. [↑](#footnote-ref-21)
22. . بیانات رهبر معظم انقلاب اسلامی در دیدار با دانشجویان کرمانشاه؛ 24/7/1390. [↑](#footnote-ref-22)
23. . بیانات رهبر معظم انقلاب اسلامی در دیدار با کارگزاران نظام؛ 12/9/1379 . [↑](#footnote-ref-23)
24. . بیانات رهبر معظم انقلاب اسلامی در دیدار با اعضای شورای عالی «مرکز الگوی اسلامی ایرانی پیشرفت»؛ 6/2/1395. [↑](#footnote-ref-24)
25. . \* نگرش فردی‌ به معنای تحلیل منزلت و نیازها، تعلقات، بایدها و نبایدها، خواسته‌ها و ... فرد از خویشتن است. \* نگرش‌های اجتماعی‌ شامل موانع و چالش‌هایی که بر سر تحقق نگرش‌های فردی وجود دارد\* نگرش‌های تاریخی‌ موجب تحلیل کلان از عواقب تصمیم در افراد می‌شود و امکان تعویق و یا تسریع در اجرای تصمیم را در پی دارد. [↑](#footnote-ref-25)
26. . در اینجا منظور از مسئول، فرد یا جریانی است که بر اساس فکر و نگرشی در موضوعات جهت‌ساز تصمیم‌گیری می‌کند‌. [↑](#footnote-ref-26)
27. . دهخدا؛ لغت‌نامه‌. [↑](#footnote-ref-27)
28. . وزارت راه و شهرسازی، مرکز اطلاعات راه، مسکن و شهرسازی، تعاریف و استانداردها.

    https://www.bhrc.ac.ir [↑](#footnote-ref-28)
29. . بحث مسکن از منظر اسلام نیاز به اجتهاد فقهی از آیات و روایت دارد که از این منظر این پژوهش به‌دنبال فقه در آیات و روایات نیست و فقط به پژوهش‌های انجام‌شده در این حوزه اکتفا می‌کند. [↑](#footnote-ref-29)
30. . نحل، 80. [↑](#footnote-ref-30)
31. . مصاحبه گروه تخصصی (موضوع مسکن روستایی با آقای آریان‌پور؛ کارشناس شورای راهبردی الگوی اسلامی پیشرفت، شهریور 1397). [↑](#footnote-ref-31)
32. . امام صادق (علیه السلام) فرمودند: اگر كسی در زمین غصبی خانه بسازد و زمانی که صاحب زمین، زمین خود را طلب کند، حكومت اسلامی حق دارد خانه را خراب كند و زمین را به صاحبش برگرداند. [↑](#footnote-ref-32)
33. . پیامبر (ص) می‌فرمایند: از استعمال سنگ حرام در ساختمان بپرهیزید که مایة ویرانی است (مستدرک الوسائل، ج 3، ص 472). [↑](#footnote-ref-33)
34. . امام علی (علیه السلام) در نهج البلاغه در نامه‌ ۶۹ به حارث همدانی می‌فرمایند: «وَ اسْكُنِ الْأَمْصَارَ الْعِظَامَ فَإِنَّهَا جِمَاعُ الْمُسْلِمِینَ وَ احْذَرْ مَنَازِلَ الْغَفْلَةِ وَ الْجَفَاءِ»؛ یعنی جای پرت خانه نساز، یعنی از جامعه دور نشو. [↑](#footnote-ref-34)
35. . امام صادق (علیه السلام) و امام باقر (علیه السلام) می‌فرمایند: مسئله هوا را در نظر بگیرید. [↑](#footnote-ref-35)
36. . فقه نظام عمران شهری، مشروح دروس حضرت آیت اله محسن اراکی در مبحث فقه شهرسازی اسلامی‌، تیر 1397‌. [↑](#footnote-ref-36)
37. . کنز العمال، ج 3، ص 896، ش 9076. [↑](#footnote-ref-37)
38. . کهف، 69. [↑](#footnote-ref-38)
39. . المحاسن، ج 2، ص 608. [↑](#footnote-ref-39)
40. . حلیهًْ‌المتقین، ص 232. [↑](#footnote-ref-40)
41. . بیانات مقام معظم رهبری، در با دیدار اعضای شوراهای فرهنگ عمومی استان‌ها؛ 19/04/1374. [↑](#footnote-ref-41)
42. . گفته شد یا رسول الله [انسان] چطور برای خودنمایی و شهرت [خانه‌ای] بنا می‌کند؟ فرمودند: خانه را بیشتر از نیازش می‌سازد تا بر همسایگان خویش تکبر ورزد و بر برادرانش فخر بفروشد‌ (وسائل الشیعه، ج 5، ص 338). [↑](#footnote-ref-42)
43. . هر ساختمانی که بیش از حد کفاف باشد، روز قیامت وبال [گردن] مالکش خواهد بود‌ (وسائل الشیعه، ج 5، ص 337). [↑](#footnote-ref-43)
44. . معماری از نظر اسلام؛ مسکن ایده‌آل از نگاه پیامبر و اهل‌بیت (ع)، حجت الاسلام فولادی، کد خبر: 343879. [↑](#footnote-ref-44)
45. . همان. [↑](#footnote-ref-45)
46. . فقه نظام عمران شهری، مشروح دروس حضرت آیت اله محسن اراکی در مبحث فقه شهرسازی اسلامی‌، تیر 1397‌. [↑](#footnote-ref-46)
47. ‌. معماری از نظر اسلام؛ مسکن ایده‌آل از نگاه پیامبر و اهل‌بیت (ع)، حجت الاسلام فولادی، کد خبر: 343879. [↑](#footnote-ref-47)
48. ‌. عوالی اللئالی، ج 1، ص 108. [↑](#footnote-ref-48)
49. ‌. فقه نظام عمران شهری، مشروح دروس حضرت آیت الله محسن اراکی در بحث فقه شهرسازی اسلامی، تیر 1397. [↑](#footnote-ref-49)
50. ‌. معماری از نظر اسلام؛ مسکن ایده‌آل از نگاه پیامبر و اهل‌بیت (ع)، حجت الاسلام فولادی، کد خبر: 343879. [↑](#footnote-ref-50)
51. ‌. گزارش نتایج آمارگیری از ویژگی‌های مسکن روستایی، 1392، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی. [↑](#footnote-ref-51)
52. ‌. واحدهاي مسکونی هستند که از مصالح سخت، مانند آجر، آهن، سنگ، سیمان، چوب، خشت و ... به‌منظور سکونت ساخته شده‌اند. [↑](#footnote-ref-52)
53. ‌. وظایف اساسی وزارت راه و شهرسازی، سایت وزارت راه و شهرسازی www.mrud.ir [↑](#footnote-ref-53)
54. . وظایف عمرانی این قانون بسیار زیاد است، ولی آنچه در رابطه با مسکن روستایی به‌چشم می‌خورد:

    بررسی و تدوین برنامه‌های کشاورزی و عمران روستایی منطقه هماهنگ با سایر برنامه‌های استان و در قالب سیاست‌های اقتصادی و برنامه‌های‌عمرانی کشور.

    ایجاد و نوسازی و توسعه ساختمان‌های عمومی روستا شهرها و حوزه‌های عمرانی همچنین خانه‌های سازمانی روستا شهرها و کمک به اجرای‌ برنامه‌های مسکن روستاییان از طریق وام و کمک بلاعوض و تجهیز منابع محلی با مشارکت و خودیاری مردم. [↑](#footnote-ref-54)
55. . قانون تشکیل وزارت جهاد سازندگی؛ مادۀ 4؛ 1368. [↑](#footnote-ref-55)
56. . متن فرمان تاریخی رهبر کبیر انقلاب اسلامی حضرت امام خمینی (ره)، در خصوص تأسیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی؛ 21/1/1358. [↑](#footnote-ref-56)
57. ‌. موارد 1 تا 4 واقع در اساس‌نامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی؛ 9/10/1366. [↑](#footnote-ref-57)
58. ‌. برنامه‌های چهارم و پنجم توسعه فرهنگی اجتماعی جمهوری اسلامی ایران. [↑](#footnote-ref-58)
59. ‌. شرح وظایف بنیاد مسکن انقلاب اسلامی؛ http://www.bonyadmaskan.ir [↑](#footnote-ref-59)
60. ‌. برگرفته از اسناد و گزارشات موجود (برنامه‌های پنج‌ساله توسعه کشور از برنامه اول تا برنامه ششم و گزارشات بنیاد مسکن)، (سرتیپی‌پور، 1386)، (کلاشمی و کبیری، 1395). [↑](#footnote-ref-60)
61. ‌. قانون تشکیل جهاد کشاورزی؛ مادۀ 1. [↑](#footnote-ref-61)
62. ‌. تصمیم‌نامه تخصیص مبلغ هفتصد میلیون ریال به‌منظور بازسازی روستاهای زلزله‌زده خراسان توسط وزارت مسکن و شهرسازی، مصوب 14/09/1358. [↑](#footnote-ref-62)
63. ‌. مصاحبه گروه تخصصی (موضوع مسکن روستایی با آقای رستمی؛ کارشناس حوزه برنامه‌ریزی معاونت مسکن روستایی بنیاد مسکن، خرداد 1397). [↑](#footnote-ref-63)
64. ‌. سرشماری عمومی نفوس و مسکن (1395)، مرکز آمار ایران. [↑](#footnote-ref-64)
65. ‌. طبق تعریف مرکز آمار، منظور از واحد مسكوني معمولي بادوام (داراي اسكلت فلزي يا بتوني): واحدهاي مسكوني معمولي داراي اسكلت فلزي يا بتوني واحدهاي مسكوني معمولي بادوام محسوب مي‌شوند. [↑](#footnote-ref-65)
66. . بی‌شک یکی از زمان‌برترین و سخت‌ترین مراحل پژوهش، انجام مصاحبه با متولیان یک موضوع است که گزارش حاضر نیز شامل این موضوع می‌شود. در فصل دوم، در جدول نظام کارشناسان، نام و سمت برخی از این افراد ذکر شده است‌. [↑](#footnote-ref-66)
67. ‌. در فصل دوم، در بخش نظام کارشناسان، نام و اعتبار علمی برخی از این افراد ذکر شده است. [↑](#footnote-ref-67)
68. ‌. آنچه در این گزارش بدان پرداخته شده است بررسی موشکافانه و عمیقی از نسبت موضوع مسکن روستایی با اسناد بین‌المللی نیست، بلکه زاویه نگاه اسناد بین‌المللی به مسکن روستایی مورد نظر بوده و بررسی دقیق‌تر موضوع به گزارشات دیگری محول شده است‌. [↑](#footnote-ref-68)
69. . Sustainable Development Goals. [↑](#footnote-ref-69)
70. . United Nations Human Settlements Program. [↑](#footnote-ref-70)
71. ‌. مسعود ایزدی مدیر امور ارتباطات و بازاریابی بانک مسکن در گفت‌و‌گو با پایگاه خبری بانک مسکن. [↑](#footnote-ref-71)
72. ‌. مسئولان دهستان افرادی هستند که ذیل قرارگاه پیشرفت و آبادانی برای امر محرومیت‌زدایی از روستاهای محروم کشور قرار گرفته‌اند و در حال حاضر در همۀ 31 استان و تقریباً 133 دهستان کشور حضور دارند. [↑](#footnote-ref-72)
73. ‌. فایل پرسش‌نامه در پیوست شماره 1. [↑](#footnote-ref-73)
74. ‌. پیوست شماره 2. [↑](#footnote-ref-74)
75. ‌. ضوابط و مقررات تا حدودی با هم تفاوت دارند، ضابطه برای طراحان و مقررات برای طراحان و مجریان است. [↑](#footnote-ref-75)
76. ‌. در تعیین فراوانی فقط چالش‌ها و عامل‌های انتخاب‌شده در فصل چهار ملاک قرار گرفته است‌. [↑](#footnote-ref-76)