



Ahmadkarbasi1956@gmail.com

احمد کرباسی

دانشجوی دکترای رشته شهرسازی دانشگاه آزاد نجف‌آباد،
عضو سازمان نظام‌مهندسی ساختمان استان اصفهان

تحلیلی بر وضعیت مسکن در گذشته و ارائه راهکارهای بهبود آن

۱- مقدمه

تأمین مسکن از قدیم‌الایام به عنوان یک نیاز ضروری بشر مورد توجه بوده است. به نحوی که تمامی محققین و باستان‌شناسان معتقدند بشر در عصر میان‌سنگی که انسان حدود ده هزار سال پیش از میلاد از غار خارج شد شروع به ساخت سرپناه‌های ساده از سنگ و چوب و پوست حیوانات نموده که این زمان آغاز معماری تلقی می‌شود.

واقعیت جامعه ما در حال حاضر این است که مسکن در شرایط کنونی، دارای وضع وخیمی است، علاوه بر گرانی مسکن توده‌های بزرگی از خانوارها در شرایط «بی‌مسکنی»، «تنگ‌مسکنی» و «بدمسکنی» قرار دارند. این خانوارها در حال حاضر در بافت‌های فرسوده روستایی، درون شهری و برون شهری، در حاشیه و یا در محله‌های قارچی پیرامون شهرها زندگی می‌کنند، مکان‌هایی که همه دچار نارسایی‌های حاد تأسیسات، تجهیزات و تسهیلات عمومی هستند.

بر این اساس مبحث ذیل که کندوکاوی پیرامون تاریخ شفاهی عملکرد دولت به عنوان سیاست‌گذار و مسئول تأمین مسکن شهروندان در اجرای قانون اساسی می‌باشد صورت گرفته که ابتدا به پیشینه سیاست‌ها و اقدامات بعد از پیروزی انقلاب پرداخته و سپس شرایط موجود را مورد بررسی قرار می‌دهد.

۲- پیشینه

سیاست‌ها و اقدامات دولت در امر احداث مسکن طی چهار دهه اخیر را می‌توان به پنج دوره تقسیم نمود.

دوره اول: ۵۸-۶۴

دوره دوم: ۶۴-۸۴



ماهنامه فنی و مهندسی شمس
شماره ۱۲۶ - زمستان ۱۴۰۳
THE MONTHLY TECHNICAL
ENGINEERING OF SHAMS

دوره سوم: ۹۲-۸۴

دوره چهارم: ۱۴۰۰-۹۲

دوره پنجم: ۱۴۰۰ تاکنون

در دوره اول که امر توسعه مسکن با سیاست‌های انقلاب اسلامی و شعار اساسی آن یعنی رسیدگی به وضع محرومین و تأمین نیازهای طبقه محروم جامعه شروع می‌شود با تصویب قوانینی از جمله قانون لغو مالکیت اراضی شهری و قانون عمران اراضی شهری شروع و با واگذاری زمین به صورت انفرادی در درون شهرها و پیرامون آن توسعه افقی و بدون برنامه شهرها حاصل می‌شود. نتیجه اینکه



تأمین مسکن از قدیم‌الایام به عنوان یک نیاز ضروری بشر مورد توجه بوده است.

تعداد انبوهی مسکن بدون اینکه خدمات زیربنایی و روبنایی آن در نظر گرفته شده، احداث شده و نتیجه آن شکل‌گیری محلات و مناطق متعدد به ویژه پیرامون شهرهای بزرگ می‌گردد که مشکلات عدیده فنی و مهندسی و شهرسازی و حقوقی را در پی دارد. در دوره دوم که از سال ۱۳۶۴ شروع می‌شود با تصویب آئین‌نامه‌هایی از جمله احداث شهرهای جدید- طرح‌های آماده‌سازی- بهسازی و توسعه بافت‌های فرسوده و اصلاح قانون عمران اراضی شهری و تصویب قانون جدیدی تحت عنوان قانون اراضی شهری شکل ساخت‌وساز و توسعه شهرها و تأمین مسکن شرایط جدیدی را به خود می‌گیرد.

این شرایط در دهه ۷۰ و اوایل دهه ۸۰ با روی کار آمدن دولت جدید و سیاست‌های جدید اجرایی در امر مسکن از جمله مسکن حمایتی- مسکن استیجاری - طرح مسکن پاک (پس انداز- انبوه‌سازی - کوچک‌سازی) و همچنین احداث مسکن از طریق انبوه‌سازان شکل جدید به خود گرفته و تفاوت خود را در امر تولید مسکن و توسعه شهرها به شکلی منطقی‌تر استمرار یافته و نقش انبوه‌سازان پررنگ‌تر می‌گردد.

در دوره سوم که از سال ۱۳۸۴ با روی کار آمدن دولت جدید و حمایت از قشر آسیب‌پذیر سیاست‌های مسکن تغییر کرده و سیاست‌های قبلی کمرنگ شده و امر احداث دو میلیون و پانصد هزار مسکن تحت عنوان مسکن مهر شکل می‌گیرد. با اجرای این سیاست جدید دولت به بخش تولید مسکن ورود نموده و نقش

پیمانکار و انبوه‌ساز را به خود می‌گیرد و هزینه قیمت زمین نیز از قیمت تمام شده مسکن حذف می‌گردد. در این دوره که حداقل ۸ سال طول می‌کشد تنها از دو میلیون و پانصد هزار مسکن پیش‌بینی شده برای احداث تنها ۵۰۰ هزار آن‌ها ساخته شده و تکمیل بقیه به دولت بعدی منتقل می‌گردد. در دوره چهارم که از سال ۹۲ شروع شده و تا ۱۴۰۰ ادامه می‌یابد عملاً به دلیل ناتمام ماندن مسکن مهر دوره قبل و ضرورت تکمیل و تحویل آن طرح جدیدی شروع نمی‌گردد و دولت در این دوره عملاً درگیر اتمام باقی‌مانده مسکن مهر است ضمن اینکه در سال آخر نیز طرحی تحت عنوان مسکن اقدام ملی با تعداد ۴۰۰ هزار شروع شده ولی ادامه‌ی آن به دولت بعد منتقل می‌شود.

۲-۱- دوره پنجم، ۱۴۰۰ تاکنون

از سال ۱۴۰۰ احداث و تولید مسکن با ابلاغ طرح قانونی نهضت تولید مسکن و با شعار ساخت بیلانی ارائه نشده و سالانه یک میلیون مسکن وارد فاز جدیدی شده و تاکنون که دو سال از ابلاغ این طرح می‌گذرد عملاً آثار و پیامدهای چشم‌گیری را در پی نداشته زیرا که مفاد این قانون نیز به‌نحوی همان مسکن مهر است که در واقع دولت را درگیر ساخت‌وساز می‌نماید به‌نحوی که در ماه‌های اخیر زرمه‌های دیگری نیز در خصوص نحوه واگذاری زمین مطرح می‌شود. در حال حاضر آنچه گاه و بیگاه اطلاع‌رسانی می‌شود بهره‌برداری و واگذاری باقیمانده‌های مسکن مهر و با طرح اقدام ملی بوده و همچنین واگذاری‌های زمین یا مسکن به خانواده‌های فرزندان و امیدواریم بزودی شاهد خبرهای مثبت چهار میلیون مسکن دولت جدید باشیم. ضمن اینکه بسیار نیکو و شایسته خواهد بود نخبگان جامعه هم مشمول ویژگی‌هایی همچون فرزندان‌آوری می‌شدند.

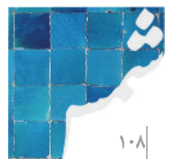
۳- نتیجه و تأثیر اجرای قوانین مذکور (جدول ۱)

۴- مقایسه تفاوت‌های قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن با قانون جهش تولید مسکن (جدول ۲)

۵- جمع‌بندی

راهکارهای پیشنهادی در راستای بهبود وضعیت مسکن و وظایف دولت:

- سیاست‌گذاری
- برنامه‌ریزی
- آماده‌سازی زمین
- بارگذاری براساس سیاست‌های منطقه‌ای و توسعه شهرهای کوچک



جدول ۱- دلایل و نتایج اجرای قوانین

نتایج	دلایل
<ul style="list-style-type: none"> ■ رشد ناموزون و بی‌رویه شهرها ■ تخریب باغات و مزارع پیرامون شهرها ■ مشکلات و معضلات پیچیده برای مالکین و سازندگان شهرها و مسکن ■ گرانی مسکن و تبدیل شدن آن به یک کالای دست‌نیافتنی برای جوانان و اشخاص آسیب‌پذیر ■ مشکلات و معضلات پیچیده برای اشخاص دریافت‌کنندگان زمین ■ آشفته‌گی و بهم‌ریختگی در شهرسازی و نداشتن یک الگوی مشخص شهرسازی و معماری برای این دوره 	<ul style="list-style-type: none"> ■ بی‌توجهی و نادیده گرفتن ضوابط و مقررات شهرسازی ■ بی‌توجهی به طرح‌های بالادستی و کلان از جمله طرح‌های توسعه و عمران منطقه‌ای، طرح‌های آمایش سرزمین و ... ■ دخالت دولت در امر ساخت‌وساز مسکن ■ عدم امنیت سرمایه‌گذاری در بخش مسکن توسط بخش خصوصی ■ اجرای سلیقه‌ای و نادرست قوانین مصوب ■ عدم ارائه الگو و برنامه مشخص برای شهرسازی اسلامی

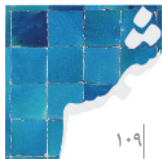
جدول ۲- مقایسه تفاوت‌های قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن با قانون جهش تولید مسکن

دریافت می‌شد	هزینه آماده‌سازی از متقاضی دریافت نمی‌شود.
-	۲) دستگاه‌های خدمت‌رسان مشخص شده‌اند.
-	۳) پرداخت مابه‌التفاوت یارانه دهک‌های پایین توسط صندوق ملی مسکن
-	۴) ۳۰ درصد تخفیف صدور و تمدید و پایان کار توسط شهرداری‌ها
واگذاری زمین (به‌های زمین بعد از سکونت به صورت قسطی دریافت می‌شد)	۵) واگذاری زمین به صورت اجاره ۹۹ ساله

- تهیه طرح آمایش سرزمین
- انبوه‌سازی
- واگذاری زمین به نخبگان با تسهیلات و شرایط ویژه
- تأمین امنیت سرمایه‌گذاری به منظور ورود بخش خصوصی
- برای تأمین مسکن کشور مشابه دهه‌های ۶۰ و ۷۰ از طریق:
 - ۱) احیا و بهسازی بافت فرسوده شهرها
 - ۲) اجرای طرح‌های آماده‌سازی متصل به شهرها
 - ۳) تهیه زمین و آماده‌سازی و تأمین خدمات زیربنایی در توسعه‌های پیوسته و گسسته شهرها توسط دولت
 - ۴) شناسایی و مکان‌یابی به منظور احداث شهرهای جدید به ویژه در مناطق جنوبی کشور در راستای طرح آمایش ستیران (۱۳۵۵)



از سال ۱۴۰۰ احداث و تولید مسکن با ابلاغ طرح قانونی نهضت تولید مسکن و با شعار ساخت بیانی ارائه نشده و سالانه یک میلیون مسکن وارد فاز جدیدی شده است.



۶- مراجع

[۱] مجموعه مقالات سمینار مسکن